



Christian Krajewski (Hrsg.)

Was wird aus den Traumhäusern?

Teil 1: Zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen –

**analysiert am Beispiel von Altena und Finnentrop in
Südwestfalen**

Projektbericht

Was wird aus den Traumhäusern?

Teil 1: Zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen –

analysiert am Beispiel von Altena und Finnentrop in Südwestfalen

Kontakt

AR Dr. Christian Krajewski

Westfälische Wilhelms-Universität Münster

Institut für Geographie

Heisenbergstraße

48149 Münster

Tel. (+49 251) 83 30053

Fax (+49 251) 83 30 025

Christian.krajewski@uni-muenster.de

www.uni-muenster.de/Geographie

Projektmitarbeit

Studierende der Geographie an der

Westfälischen Wilhelms-Universität Münster

im Rahmen des Studien- und Forschungsprojektes

„Was wird aus den Traumhäusern? – Zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen“

im Wintersemester 2013/14

Redaktion

Kerstin Fischer, Dr. Christian Krajewski

Im Selbstverlag des

Instituts für Geographie

Westfälische Wilhelms-Universität Münster

Heisenbergstraße 2

48149 Münster

www.uni-muenster.de/Geographie

Alle Rechte vorbehalten

Münster 2015

Angewandte Forschungs- und Projektarbeit

„Was wird aus den Traumhäusern? Zum Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen“
im Wintersemester 2013/14

Seminarleitung

Dr. Christian Krajewski

Teilnehmende Studierende und Mitautoren der WWU Münster

Brunsch, Annemarie
Cornelius, Sebastian
Cornelius, André
Fischer, Kerstin
Hardenacke, Niklas
Hasenbein, Stefan
Heyer, Stefan
Hoß, Anne-Kathrin
Indjike, Leon
Medzech, Sven
Mlejnek, Marius
Seidel, Sebastian
Stickling, Lena

Fotos auf dem Titelblatt:

Krajewski, C., Meyer, M., Sewald, F., 2014

Vorwort

Der vorliegende Projektbericht „Was wird aus den Traumhäusern? Teil 1: Zum Umgang mit Einfamilienhaus-Siedlungen – analysiert am Beispiel von Altena und Finnentrop in Südwestfalen“ geht auf die Lehrveranstaltung „Angewandte Forschungs- u. Projektarbeit: Was wird aus den Traumhäusern? Zum Umgang mit Einfamilienhaus-Siedlungen“ zurück, die im Wintersemester 2013/2014 und Frühjahr 2014 am Institut für Geographie der Westfälischen Wilhelms-Universität unter meiner Leitung durchgeführt wurde. An diesem Projektseminar waren 13 Studentinnen und Studenten des Masterstudiengangs „Humangeographie – Raumkonflikte - Raumplanung – Raumentwicklung“ beteiligt, die sich insbesondere zwischen Dezember 2013 und Februar 2014 mehrfach in Altena (Märkischer Kreis) und Finnentrop (Kreis Olpe) aufgehalten haben, um die beiden Kommunen – und vor allem die intensiver analysierten Ortsteile – kennen zu lernen und die empirischen Untersuchungen durchzuführen. Im vorliegenden Dokument, das den Abschlussbericht dieses studentischen Studienprojektes darstellt, sind die zentralen Ergebnisse und Erkenntnisse der mehrmonatigen Untersuchung zusammengeführt worden.

Die systematische Auswertung der Empirie erfolgte unter Anleitung des Dozenten und nach Erarbeitung eines methodischen Gesamt-Rahmens, aber immer aus dem persönlichen Blickwinkel der Autorinnen und Autoren und mit jeweils eigener Schwerpunktsetzung. Bei der vorliegenden, finalen Version des Projektberichtes handelt es sich um eine durch die Herausgeberschaft korrigierte Fassung. Die Verantwortung für die einzelnen Beiträge liegt demzufolge natürlich bei der Herausgeberschaft, aber insbesondere bei den jeweiligen Autorinnen und Autoren. Ich danke allen beteiligten Master-Studierenden für ihre engagierte Mitarbeit im Projektseminar und am Abschlussbericht. Mein besonderer Dank gilt Anne-Kathrin Hoß für die Unterstützung beim Projektmanagement und Kerstin Fischer für ihren geduldigen Einsatz bei der Erstellung der finalen Berichtsfassung! Allen interessierten Leserinnen und Lesern wünsche ich interessante Informationen und vor allem den Gewinn neuer Erkenntnisse.

Münster, im April 2015

Dr. Christian Krajewski

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	III
Tabellenverzeichnis.....	VI
1. Einleitung.....	1
1.1 Einführung.....	1
1.2 Zielstellung und Leitfragen.....	3
1.3 Einführung in den Raum	4
1.3.1 Altena.....	4
1.3.2 Finnentrop	5
1.4 Methodisches Vorgehen	6
1.4.1 Sekundärdatenanalyse	7
1.4.2 Qualitative Experteninterviews.....	7
1.4.3 Quantitative Haushaltsbefragung.....	10
2. Leerstandsproblematik von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er-1970er Jahre – ein Problemaufriss	12
2.1 Der Hintergrund: Trends der Suburbanisierung und potentiellen Reurbanisierung.....	12
2.2 Leerstandsproblematik	13
2.3 Herausforderungen an die Politik und Planung	14
2.3.1 Renaissance der Innenstädte? Reurbanisierung als neuer Trend?.....	14
2.3.2 Demographischer Wandel: Die Wohnmobilität der Generation 50+	16
2.3.3 Alternde Einfamilienhäuser: Sanierung und Anpassung statt Neubau?	17
2.4 Fazit	19
3. Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse und der qualitativen Experteninterviews	20
3.1 Finnentrop	20
3.1.1 Aktuelle und zukünftige demographische Entwicklung	20
3.1.2 Kommunalentwicklung und Daseinsvorsorge	30
3.1.3 Wohnen und Wohnungsmarkt – das Einfamilienhaus im Fokus	33
3.1.4 Bestandsentwicklung	38
3.1.5 Kommunale Steuerung	39
3.1.6 Bürgerschaftliches Engagement.....	40
3.1.7 Ausblick	41
3.2 Altena	41
3.2.1 Aktuelle und zukünftige demographische Entwicklung	42
3.2.2 Kommunalentwicklung und Daseinsvorsorge	47
3.2.3 Wohnen und Wohnungsmarkt – das Einfamilienhaus im Fokus	48
3.2.4 Bestandsentwicklung	51
3.2.5 Kommunale Steuerung	52
3.2.6 Bürgerschaftliches Engagement.....	52
3.2.7 Ausblick	53
3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse und Experteninterviews	54
3.4 Zwischenfazit.....	55
4. Ergebnisse der Haushaltsbefragungen zur aktuellen und zukünftigen Wohnsituation in Einfamilienhaussiedlungen	58
4.1 Haushalts- und personenbezogene Daten	58
4.1.1 Geschlecht und Altersstruktur.....	58
4.1.2 Tätigkeiten	60
4.1.3 Bildungsniveau.....	61
4.1.4 Einkommensstruktur.....	63
4.1.5 Haushalts- und Lebensformen	63

4.1.6	Anzahl der PKWs pro Haushalt	65
4.1.7	Wohndauer im Ortsteil, in der Gemeinde/Stadt	65
4.1.8	Ehrenamtliches Engagement	68
4.2	Wohn- und Lebensbedingungen (in Wohnort und Kommune).....	69
4.2.1	Spontanassoziationen zum Wohnort (Binnenimage)	70
4.2.2	Gründe für die Wohnstandortwahl.....	75
4.2.3	Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur	77
4.2.4	Stärken und Vorzüge von Wohnort und Kommune	83
4.2.5	Defizite und Verbesserungsvorschläge	86
4.3	Bewertung der aktuellen Wohnsituation vor Ort	92
4.3.1	Veränderung der örtlichen Wohnungsmarktsituation	92
4.3.2	Wahrnehmung und Bewertung von Wohnungsleerständen	94
4.3.3	Veränderung der Haushaltsentwicklung	99
4.3.4	Gesamt-Bewertung der örtlichen Wohnungsmarktsituation	100
4.3.5	Bewertung der Wohnhausbezogenen Informations- und Unterstützungsangebote sowie Verbesserungsvorschläge.....	103
4.4	Wohnsituation und Wohnverhältnisse	111
4.4.1	Wohnverhältnis.....	111
4.4.2	Wohn- und Grundstücksflächen/Wohnungsgrößen	114
4.4.3	Gebäudealter und Wohndauer	120
4.4.4	Generationswechsel.....	122
4.4.5	Wohnstandortpersistenz.....	124
4.4.6	Kauf- und Mietpreise.....	125
4.4.7	Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit.....	127
4.4.8	Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation.....	130
4.5	Zukunftsperspektiven der eigenen Wohnsituation	133
4.5.1	Umzugsabsichten und Umzugsgründe	133
4.5.2	Geplante und/oder durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen	149
4.5.3	Bewertung der Immobilien (verkaufs-)preise	161
5	Fazit und Ausblick auf mögliche Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen	165
6	Literaturverzeichnis	167
7	Anhang.....	171
7.1	Untersuchte Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Altena und Finnentrop.....	171
7.2	DGK 75 - Untersuchungsgebiete.....	174
7.3	Experteninterviews - Fragenkatalog.....	176
7.4	Fragebogen.....	180
7.5	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Olpe.....	187

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodisches Vorgehen.....	6
Abb. 2: Leitthemen der Experteninterviews.....	8
Abb. 3: Motive für die Umzugsbereitschaft.....	16
Abb. 4: Indikatoren.....	18
Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Finnentrop 2001-2011.....	20
Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Gemeinden gleichen Typs.....	21
Abb. 7: Prozentuale Bevölkerungsveränderung pro Jahr.....	21
Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung in Finnentrop im Vergleich.....	22
Abb. 9: Wanderungssaldi im Vergleich mit Kreis und Land.....	22
Abb. 10: Veränderung der Altersstruktur zw. 2001 und 2011 in Finnentrop.....	23
Abb. 11: Altersgruppenentwicklung 2001-2011.....	24
Abb. 12: Entwicklung der durchschnittlichen Anzahl von Einwohnern/Wohneinheit.....	25
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile.....	26
Abb. 14: Bevölkerungsprognose Finnentrop bis 2030.....	27
Abb. 15: Prognose der Altersstruktur bis 2030 in %.....	27
Abb. 16: Prognose der Altersgruppenentwicklung bis 2030.....	29
Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektor.....	30
Abb. 18: Baureifes Land in NRW, Kreis Olpe und Finnentrop. Preisentwicklung in €/m².....	33
Abb. 19: Bodenrichtwerte in Finnentrop-Zentrum.....	34
Abb. 20: Bodenrichtwerte in Finnentrop-Lenhausen.....	34
Abb. 21: Baualtersklassen in Finnentrop in %.....	36
Abb. 22: Wohnhaus in Finnentrop.....	38
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung Altena für den Zeitraum 2001 bis 2011.....	42
Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu NRW und Gemeinden gleichen Typs.....	43
Abb. 25: Prozentuale Bevölkerungsveränderung pro Jahr.....	44
Abb. 26: Wanderungssaldo Altena.....	44
Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur in Altena.....	45
Abb. 28: Altersgruppenentwicklung in Altena zwischen 2001 und 2011.....	46
Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung in Altena bis 2030.....	46
Abb. 30: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig in %.....	47
Abb. 31: Anteil an Baualtersklassen.....	48
Abb. 32: Bodenrichtwert Evingsen (verändert nach: boris.nrw.de).....	50
Abb. 33: Bodenrichtwert Dahle (verändert nach: boris.nrw.de).....	50
Abb. 34: Geschlechterverteilung Altena.....	58
Abb. 35: Geschlechterverteilung Finnentrop.....	59
Abb. 36: Altersstruktur.....	60
Abb. 37: Tätigkeit.....	61
Abb. 38: Höchster Bildungsabschluss.....	62
Abb. 39: Einkommensstruktur.....	63
Abb. 40: Haushalts- und Lebensform.....	64
Abb. 41: PKW pro Haushalt.....	65
Abb. 42: Wohndauer im Ortsteil in Jahren.....	66
Abb. 43: Wohndauer in der Gemeinde/Stadt in Jahren.....	67
Abb. 44: Ehrenamtliches Engagement.....	69
Abb. 45: Konnotation der Spontaneinfälle zum Wohnort Altena.....	70
Abb. 46: Konnotation der Spontaneinfälle zum Wohnort Finnentrop.....	71
Abb. 47: Meistgenannte positive Spontaneinfälle zu Altena.....	72
Abb. 48: Meistgenannte positive Spontaneinfälle zu Finnentrop.....	73

Abb. 49: Meistgenannte negative Spontaneinfälle zu Altena.....	74
Abb. 50: Meistgenannte negative Spontaneinfälle zu Finnentrop.....	75
Abb. 51: Meistgenannte Gründe für Leben im Ortsteil in Altena.....	76
Abb. 52: Meistgenannte Gründe für Leben im Ortsteil in Finnentrop.....	77
Abb. 53: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur im Ortsteil in Altena.....	78
Abb. 54: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur im Ortsteil in Finnentrop....	79
Abb. 55: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur in der Stadt in Altena insgesamt.....	80
Abb. 56: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur in der Gemeinde in Finnentrop insgesamt.....	81
Abb. 57: Stärken der Stadt Altena (Gesamtnennungen ≥ 4).....	84
Abb. 58: Stärken der Gemeinde Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 4).....	85
Abb. 59: Verbesserungsvorschläge für Altena.....	90
Abb. 60: Verbesserungsvorschläge für Finnentrop.....	90
Abb. 61: Was hat sich im Ortsteil verändert? (Finnentrop).....	93
Abb. 62: Was hat sich im Ortsteil verändert? (Altena).....	94
Abb. 63: Wahrgenommener Leerstand in Finnentrop und Altena.....	95
Abb. 64: Bewertung der Leerstandssituation in Finnentrop und Altena.....	96
Abb. 65: Bewertung der Leerstandssituation nach Wohndauer in Finnentrop.....	97
Abb. 66: Bewertung der Leerstandssituation nach Wohndauer in Altena.....	97
Abb. 67: Leerstand im eigenen Haus.....	98
Abb. 68: Einschätzung über die Veränderung der Haushaltsgrößen.....	100
Abb. 69: Bewertung der Wohnungsmarktsituation im Ortsteil (Finnentrop).....	101
Abb. 70: Bewertung der Wohnungsmarktsituation im Ortsteil (Altena).....	102
Abb. 71: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Finnentrop-Zentrum).....	104
Abb. 72: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Finnentrop-Lenhausen).....	105
Abb. 73: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Altena-Dahle).....	106
Abb. 74: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Altena-Evingsen).....	107
Abb. 75: Bewertung der Stadt-/Gemeindeverwaltung in Bezug auf Leerstand und Nachnutzung – Mittelwerte für alle Ortsteile (ohne 'k. A.').....	108
Abb. 76: Hilfe u. Unterstützungswünsche (Finnentrop).....	109
Abb. 77: Hilfe und Unterstützungswünsche (Altena).....	110
Abb. 78: Eigentumsverhältnisse.....	111
Abb. 79: Wohngebäudetypen.....	112
Abb. 80: Korrelation von Eigentumsverhältnis und Wohngebäudetyp in Finnentrop.....	113
Abb. 81: Korrelation von Eigentumsverhältnis und Wohngebäudetyp in Altena.....	114
Abb. 82: Größe der Wohnfläche.....	115
Abb. 83: Korrelation von Wohnungsgröße und Altersklassen in Finnentrop.....	116
Abb. 84: Korrelation von Wohnungsgröße und Altersklassen in Altena.....	117
Abb. 85: Größe der Grundstücksfläche.....	118
Abb. 86: Anzahl der Zimmer.....	119
Abb. 87: Baujahr der Häuser.....	120
Abb. 88: Jahr des Gebäudebezugs.....	121
Abb. 89: Altersklassen erfasster Haushaltsmitglieder in Altena nach Baualtersklassen.....	123
Abb. 90: Altersklassen erfasster Haushaltsmitglieder in Finnentrop nach Baualtersklassen.....	124
Abb. 91: Kaufpreis der Häuser.....	126

Abb. 92: Anteil durchgeführter barrierefreier Umbaumaßnahmen.....	127
Abb. 93: Art der durchgeführten barrierefreien Umbaumaßnahmen.....	128
Abb. 94: Korrelation von Baujahr und barrierefreie Umbaumaßnahmen – Finnentrop.....	129
Abb. 95: Korrelation von Baujahr und barrierefreie Umbaumaßnahmen – Altena.....	129
Abb. 96: Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt.....	130
Abb. 97: Begründung der (Un-)Zufriedenheit.....	132
Abb. 98: Umzugsabsichten in den nächsten fünf Jahren.....	134
Abb. 99: Meistgenannte Umzugsgründe – Finnentrop.....	135
Abb. 100: Meistgenannte Umzugsgründe – Altena.....	136
Abb. 101: Zukunftsabsichten mit der Immobilie.....	137
Abb. 102: Umzugsabsichten -ja- und Zufriedenheit.....	138
Abb. 103: Umzugsabsichten -nein- mit Zufriedenheit.....	139
Abb. 104: Umzugsabsichten nach Altersgruppen – Finnentrop.....	140
Abb. 105: Umzugsabsichten nach Altersgruppen – Altena.....	141
Abb. 106: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von dem Eigentums- verhältnis – Finnentrop.....	142
Abb. 107: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von dem Eigentums- verhältnis – Altena.....	144
Abb. 108: Umzugsabsichten in Abhängigkeit vom Eigentumsverhältnis – Finnentrop.....	145
Abb. 109: Umzugsabsichten in Abhängigkeit vom Eigentumsverhältnis – Altena.....	146
Abb. 110: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von der Wohndauer – Finnentrop.....	147
Abb. 111: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von der Wohndauer – Altena.....	148
Abb. 112: Geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen – Finnentrop.....	149
Abb. 113: Geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen – Altena.....	151
Abb. 114: Nicht-geplante Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen – Finnentrop.....	153
Abb. 115: Nicht-geplante Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen – Altena.....	154
Abb. 116: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Finnentrop-Zentrum.....	156
Abb. 117: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Finnentrop-Lenhausen.....	157
Abb. 118: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Altena-Dahle.....	159
Abb. 119: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Altena-Evingsen.....	160
Abb. 120: Einschätzung der persönlichen Preisvorstellung der eigenen Immobilie.....	161
Abb. 121: Gründe für gute Verkaufspreise der eigenen Immobilie.....	163
Abb. 122: Gründe für schlechte Verkaufspreise der eigenen Immobilie.....	165

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Befragte Akteure.....	9
Tabelle 2: Übersicht zu den betroffenen Haushalten und zur Rücklaufquote.....	11
Tabelle 3: Entwicklung der Altersgruppen absolut.....	23
Tabelle 4: Prognose der Altersstruktur bis 2030 absolut.....	28
Tabelle 5: Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte).....	35
Tabelle 6: Anteil der Baualtersklassen am Gesamtbestand.....	49
Tabelle 7: Korrelation der Spontanassoziation „Ruhige / schöne Ortslage“ mit Zufriedenheit über Ausstattung im Ortsteil.....	82
Tabelle 8: Stärken des Ortsteils in Altena (Gesamtnennungen ≥ 4).....	83
Tabelle 9: Stärken des Ortsteils in Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 4).....	85
Tabelle 10: Defizite des Ortsteils in Altena (Gesamtnennungen ≥ 3).....	86
Tabelle 11: Defizite der Stadt Altena (Gesamtnennungen ≥ 3).....	87
Tabelle 12: Defizite des Ortsteils in Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 3).....	88
Tabelle 13: Defizite der Gemeinde Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 3).....	88
Tabelle 14: Verbesserungsvorschläge für Altena, untergliedert nach Themenfeldern.....	91
Tabelle 15: Verbesserungsvorschläge für Finnentrop, untergliedert nach Themenfeldern.....	92
Tabelle 16: Leerstand im eigenen Haus nach Baujahr des Hauses.....	99
Tabelle 17: Durchschnittliche Grundstücksgrößen je Baualtersklasse.....	119
Tabelle 18: Vergleich der durchschnittlichen Wohndauer und des durchschnittlichen Alters der Häuser.....	122
Tabelle 19: Anteil Erstbewohnerquote nach Baualtersklassen in % in Altena und Finnentrop.....	122
Tabelle 20: Wohnstandortwechsel.....	125
Tabelle 21: Mietpreise (Euro pro Monat).....	127

1 Einleitung

1.1 Einführung

Christian Krajewski

Titelüberschriften wie „Alptraumhaus im Grünen – Leerstand bei Einfamilienhäusern“ (SPIEGEL-Online vom 6.11.2012) oder „Verlassen und verramscht – Wenn keiner Omas Haus will“ (WDR-Sendung „Die Story“ vom 10.02.2014) zeugen von einer zunehmenden medialen Wahrnehmung des Zusammenhangs von demographischem Wandel, der sich regionsspezifisch vor allem in einer Verstärkung von Bevölkerungsrückgang und -alterung ausdrückt, und Veränderungsprozessen auf sub-urbanen bzw. ländlichen Wohnimmobilienmärkten, die insbesondere durch eine steigende räumliche Polarisierung zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen hinsichtlich Wohnungsnachfrage und -angebot gekennzeichnet sind.

Demographischer wie gesellschaftlicher Wandel haben die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Grünen verändert – und die Erkenntnis befördert, sich nicht nur seitens der Medien, sondern vor allem auch seitens der Forschung mit im Umbruch befindlichen Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen und deren Herausforderungen zu beschäftigen (vgl. KRAJEWSKI 2014). Schließlich zählt die Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete am Ortsrand zu den Aufgaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Kommunalplanung. Diese sollte nicht allein den einzelnen Eigentümern überlassen werden.

Einfamilienhausgebiete fungierten über Jahrzehnte hinweg als unproblematische ‚Selbstläufer‘, stellten sie doch die beliebteste Wohnform dar – insb. der steuerkräftigen Mittelklassefamilien. Gerade in Westdeutschland prägt der Bestand von über 15 Mio. Ein- (und Zwei-)Familienhäusern Wohnungsmarkt und Siedlungsstruktur in besonderem Maße. Jedes dritte Wohngebäude, das zwischen den 1950er und den 1970er Jahren in Westdeutschland erbaut wurde, ist ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Mehr als ein Fünftel aller Wohneinheiten am Gesamtwohnungsbestand befindet sich in älteren Einfamilienhausgebieten, die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden. Allein zwischen 1961 und 1980 sind 4,7 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden (ARING 2012, S. 69, WÜSTENROT-STIFTUNG 2012, S. 24). Sowohl im Umland von Großstädten als auch an der Peripherie von Mittel- und Kleinstädten setzte in Westdeutschland der Nachkriegszeit mit Zunahme des wirtschaftlichen Wohlstandes und der Individual-Motorisierung durch aktive Förderung von Politik und Planung eine umfassende Wohnsuburbanisierung ein, die auch die dörflichen Siedlungen im engeren und weiteren Stadtumland einschloss. Während die stark gewachsenen Dörfer in Agglomerationsnähe zunehmend – durch suburbane Wohnsiedlungen geprägt – zu städtischen Wohnvororten transformierten, erfuhren auch die weniger zentral gelegene Dörfer Siedlungserweiterungen in Form von Einfamilienhausgebieten außerhalb der alten Ortskerne. Diese weitläufigen, flächenhaft ausgedehnten und häufig monostrukturierten Einfamilienhausareale entstanden zwar oft als das Ergebnis von unkoordinierten Teilplanungen, die entsprechend der jeweiligen Baulandnachfrage durch die Kommunen erfolgten, erfüllten jedoch in der alten Bundesrepublik einen wichtigen Beitrag zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der örtlichen Wohnsituation.

Entsprechend dem Lebenszyklus ihrer Besitzer gelangen diese Gebäude, sofern nicht bereits ein Eigentümerwechsel vollzogen wurde, jetzt bzw. in naher Zukunft auf den Markt für gebrauchte Bestandsimmobilien. Der Angebotsausweitung steht vielerorts eine sinkende Nachfrage gegenüber. Vor dem Hintergrund veränderter Wohnansprüche (Raumprogramm, Wohnflächengrößen und -zuschnitte, technische Ausstattung z.B. hinsichtlich Energieeffizienz) steht das Bestandsangebot zudem in Konkurrenz zu Neubauimmobilien. Aufgrund der größeren Eigeninitiative und -verantwortung der Hauseigentümer darf vermutet werden, dass der Problemdruck in Einfamilienhausquartieren verglichen mit anderen Quartieren wie Mehrfamilienhausvierteln nach wie vor nied-

riger ist, die Auswirkungen des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und daraus resultierende Probleme machen sich jedoch auch in den Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre zunehmend bemerkbar.

In Abhängigkeit von Lage und Siedlungstyp sowie von kommunalen bzw. regionalen Wachstums- oder Schrumpfungsprozessen – in wirtschaftlicher wie demographischer Hinsicht – ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1970er bzw. 1980er Jahre die unterschiedlichsten Herausforderungen und Probleme. Die wesentlichsten lassen sich – getrennt nach vier Teilkomponenten – wie folgt kurz zusammenfassen:

Nachfrage

- Veränderte und verringerte Nachfrage in schrumpfenden Märkten
- Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen bzgl. Wohnformen

Angebot

- Mangelndes Investitionsvermögen oder mangelnde Investitionsbereitschaft von Alteigentümern. Folge: Anpassungsbedarfe und Sanierungsstau von/bei Altimmobilien, z.B. geringer energetischer Standard, fehlende Barrierefreiheit
- Neubau konkurriert mit Bestandsimmobilien in schrumpfenden Märkten

Markt

- Sinkende Immobilienpreise und Preisverfall bei Angebotsüberhang
- Mentale Hürden der Eigentümer vor einer Veräußerung und unrealistische Wert- und Preisvorstellungen
- Markthemmnisse durch Mängel in Erreichbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsmöglichkeiten

Dorfentwicklung & Kommunalplanung

- (fehlende) Problemwahrnehmung durch Politik, Verwaltung und Bevölkerung
- Wachsende Leerstandsproblematik nicht mehr nur als objektbezogenes Phänomen, sondern als räumliches Problem in Ortslagen
- Rückläufige Innenentwicklung und mangelnde Orts-Attraktivität
- Zurückdrängen regionaler Baukulturen mit Folgen für Identifikationsstiftung
- Gemeinsame demographische Alterung in Quartieren („homogene Kohortenalterung“), „Empty Nester“ führt zu Siedlungsentdichtung und Unterauslastung
- Organisation von Generationswechsel/Nachfolgenutzung.

Trotz seiner wirtschaftlichen Prosperität ist Südwestfalen eine der Regionen in NRW, für die der demographische Wandel mit seinen Komponenten der Bevölkerungsschrumpfung und -alterung eine besondere Herausforderung darstellt. Rückläufige Einwohnerzahlen führen gerade im ländlichen Raum Südwestfalens zu einer zunehmend entspannten Wohnungsmarktsituation, welche sich an sinkenden Preisen bei Mieten und Immobilien sowie an steigenden Gebäude- und Wohnungsleerständen festmachen lässt. Der Umgang mit Wohnungsmärkten unter Schrumpfungsbedingungen wird somit immer stärker zu einer zentralen Herausforderung für die Stadt- und Regionalentwicklung (vgl. z.B. KRAJEWSKI u. WERRING 2014, JOCHIMSEN u. KRAJEWSKI 2014).

Mit der Frage, wie ausgewählte Kommunen in Südwestfalen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen umgehen und welche Auswirkungen dies auf die strategische Kommunalentwicklung im Themenfeld Wohnen hat, beschäftigte sich 2014 dieses Studien- und Forschungsprojekt am Institut für Geographie der WWU Münster (Wintersemester 2013/14). Konkret wurde unter der Fragestellung „Was wird aus den Traumahäusern“ der Umgang mit Einfamilienhaussiedlungen in den beiden im Lennetal gelegenen Kommunen Altena (Märkischer Kreis) und Finnentrop (Kreis Olpe) untersucht.

Nach der Einleitung sowie der Erläuterung der diesem Forschungsprojekt zugrundeliegenden Zielstellung, der entwickelten Leitfragen und der angewandten Methodik, folgt mit Kapitel 2 ein Problemaufriss zur Leerstandsproblematik von Ein- und Zweifamilienhausgebieten. In Kapitel 3 wird eine Wohnungsmarktanalyse der beiden Untersuchungsorte Altena und Finnentrop – insbesondere bezogen auf vier ausgewählte Untersuchungsgebiete – vorgestellt, bevor in Kapitel 4 die Ergebnisse der in den beiden Kommunen durchgeführten Haushaltsbefragungen zur aktuellen und zukünftigen Wohnsituation in Ein- und Zweifamilienhausgebieten präsentiert werden.

1.2 Zielstellung und Leitfragen

Sebastian Seidel

Das Erkenntnisinteresse der vorliegenden Untersuchung liegt bei der Governance des Umgangs mit Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen und deren spezielle Herausforderungen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Der Erkenntnisgewinn aus dieser Arbeit kann für Städte und Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraums Sauerland in Zukunft von großer Bedeutung sein, da bisher weder umfangreiche Forschungen zu diesem Themenfeld, noch umfangreichere planungspraktische Erfahrungen vor Ort existieren. Ziel dieser angewandten Forschungs- und Projekt-Arbeit am Institut für Geographie an der Westfälischen Wilhelms-Universität in Münster ist eine Analyse der Wohnungsmarktsituation von Einfamilienhaus-Beständen im ländlichem Raum Südwestfalens. Im Fokus des Untersuchungsinteresses stehen darüber hinaus der kommunalplanerische Umgang mit Einfamilienhaus-Siedlungen sowie die Wahrnehmung, die Bewertung und das Verhalten von Eigenheimbesitzern und -bewohnern. Das Forschungsprojekt „Was wird aus den Traumhäusern? Zum Umgang mit Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen“ hat im Wintersemester 2013/14 stattgefunden.

Als Untersuchungsgebiete wurden dabei insgesamt vier Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen in den Orten Altena und Finnentrop ausgewählt. Während die Stadt Altena im Märkischen Kreis als die „am schnellsten schrumpfende Kommune Westdeutschlands“ (> -19 % von 2002 bis 2011 (IT.NRW 2014)) (vgl. JACOBSEN 2012) gilt, konnte die Gemeinde Finnentrop im Landkreis Olpe noch leichtes Wachstum verzeichnen und wird auch in aktuellen Schrumpfungsprognosen als etwas weniger stark betroffen eingestuft (- 6 % von 2001 bis 2011).

In den ausgewählten Kommunen wurde anhand eines Leitfragenkataloges untersucht, wie bisher mit der Thematik umgegangen wird. Die Leitfragen waren dabei in vier Themenkomplexe unterteilt:

Zentrale Untersuchungsleitfragen:

I. Wohnungsmarkt

1. Wie gestaltet sich der demographische Wandel auf den Wohnungsmärkten in den Kommunen und Kreisen (Region)?
2. Welche Wohnungsmarktsituation ist in den Kommunen vorhanden?
3. Welche Marktsegmente sind problematisch? Was sind die Gründe?
4. Welche Zukunftstrends sind wahrscheinlich?
5. Wie stellt sich aktuell die Marktsituation von Einfamilienhausbeständen in der Kommune dar?

II: Kommunale Steuerung

1. Welche Untersuchungen und Studien gibt es in den Kommunen zu den Themenfeldern Wohnungsmarkt/Kommunale Planung und Steuerung/Einfamilienhausgebiete?
2. Wie reagieren die Kommunen? Inwieweit werden die bevorstehenden Trends in der Kommunalplanung berücksichtigt?
3. Werden hieraus Strategien und Konzepte entwickelt und wenn ja: Welche?
4. Welche Bedeutung kommt dem Thema Bestandsentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus Sicht der kommunalen Verwaltung zu?
5. Gibt es bereits Ansätze von kommunalen Qualifizierungsstrategien für ältere Einfamilienhausgebiete?

III: Eigenheimbesitzer/-bewohner

1. Welche Wahrnehmung und Bewertung haben Eigenheim-Besitzer und -bewohner bezüglich ihrer Wohnsituation?
2. Welche Aktivitäten werden bezüglich der eigenen Wohnsituation und des eigenen Wohngebäudes entfaltet?
3. Wie vollzieht sich der Generationenwechsel in den untersuchten Gebieten?

IV: Ausblick: Handlungsansätze

1. Welche Maßnahmen sind geeignet, die Stabilisierung, Aufwertung und nachhaltige Nutzung von bestehenden Einfamilienhausgebieten unter Berücksichtigung der lokalen Rahmenbedingungen zu fördern?

1.3 Einführung in den Raum

Stefan Hasenbein

Der Untersuchungsraum befindet sich im Süd-Osten von Nordrhein-Westfalen im Sauerland. Die beiden Kommunen, welche für die Untersuchung ausgewählt wurden, liegen in einer Entfernung von ca. 40 Straßenkilometern zueinander. Es wurden jeweils zwei Untersuchungsgebiete pro Stadt/Gemeinde mit einem hohen Anteil an älteren Einfamilienhäusern bestimmt. Die Stadt Altena und die Gemeinde Finnentrop sollen im Folgenden kurz vorgestellt werden.

1.3.1 Altena

Die Stadt Altena liegt relativ zentral im Märkischen Kreis am Fluss Lenne und ist landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Stadtgebiet ist durch eine ausgeprägte Topographie mit steilen Hanglagen und Höhen bis über 500 m geprägt (vgl. HOHN 2005, S. 64). Bei einer Gesamtfläche von 44,42 km² hat die Stadt ca. 18.000 Einwohner (vgl. IT.NRW 2014). Bezogen auf die Flächennutzung ist festzuhalten, dass mit über 61 % Waldfläche das Gebiet als walddreich eingestuft werden kann, die landwirtschaftlich genutzte Fläche hingegen ist relativ gering (vgl. IT.NRW 2014).

Die Stadt Altena hat seit den 1970er Jahren einen starken Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen, der sowohl mit dem natürlichen Bevölkerungsrückgang, aber vor allem mit starker Abwanderung der Bewohner zu erklären ist (vgl. HOHN 2005, S. 69). Weiterhin ist in Altena eine starke Ausprägung der demographischen Überalterung festzustellen (23,6 % \geq 65 Jahre im Jahr 2013) (vgl. IT.NRW 2014). Der Ausländeranteil liegt in der Stadt mit ca. 8,7 % knapp unter dem Durchschnitt in NRW (vgl. STADT ALTENA o. J.).

Der prägende Wirtschaftszweig in Altena ist historisch bedingt die Drahtindustrie und nachgelagerte Bereiche. Noch heute gibt es dort größere Betriebe, welche in dieser Branche tätig sind und deren Hauptabnehmer die Automobilindustrie ist. Die Stadt Altena kann zwar noch immer als Industriestadt bezeichnet werden, jedoch erfolgt auch hier ein deutlicher Trend zur Deindustrialisierung (vgl. HOHN 2005, S. 70). 2002 arbeitete zwar noch immer der Großteil der Einwohner im sekundären Sektor, die Beschäftigungszahlen sind hier aber rückläufig. Diesen Trend kann auch der Zuwachs im tertiären Sektor nicht auffangen. Die Land- und Forstwirtschaft spielt aufgrund der für diesen Bereich ungünstigen Topographie, mit steilen Hängen und steinigten Böden eine unbedeutende Rolle (vgl. HOHN 2005, S. 71).

Die verkehrstechnische Erschließung war aufgrund der Lage und Topographie des Stadtgebietes von Altena lange ein Problem und stellt sich auch heute noch als schwierig dar. Über die Bundesstraße 236 ist Altena an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen, die nächsten Anschlussstellen an die Autobahn befinden sich in Lüdenscheid (A 45) und Iserlohn (A 46). Ebenso verfügt die Stadt mit der Ruhr-Sieg-Strecke durch das Lennetal über eine direkte Bahnanbindung im Regionalverkehr (vgl. HOHN 2005, S. 63).

Die Stadt Altena gliedert sich seit der Neugliederung 1969 in die 3 Stadtteile Dahle, Evingsen und Rahmede, sowie den Innenstadtbereich. In den Ortsteilen Dahle mit 2.324 Einwohnern (vgl. STADT ALTENA 2014, - 10 % SEIT 2008) und 2081 Einwohner in Evingsen (ebd., - 7 % seit 2008) befinden sich jeweils Untersuchungsgebiete der Studie.

1.3.2 Finnentrop

Die Gemeinde Finnentrop ist als Grundzentrum ausgewiesen, befindet sich im Norden des Kreises Olpe und grenzt an die Städte Attendorn und Lennestadt (beide Kreis Olpe), die Stadt Plettenberg (Märkischer Kreis), die Stadt Sundern und die Gemeinde Eslohe (beide Hochsauerlandkreis) (vgl. BECKER 1998, S. 71 u. 78). Das Gemeindegebiet ist topographisch durch Täler, wie das der Lenne und durch Höhenzüge bis über 600 m Höhe geprägt (vgl. BECKER 1998, S. 71 u. 72). Die Siedlungen befinden sich zum Großteil entlang der Tallagen der Lenne, Bigge und Fretter (vgl. BECKER 1998, S. 78). Die Gemeinde hat bei einer Gesamtfläche von 104,42 km² ca. 17.500 Einwohner (vgl. IT.NRW 2014). Auch in Finnentrop ist der Anteil der Waldfläche mit über 62 % an der gesamten Gemeindefläche vergleichsweise hoch, jedoch weist hier die landwirtschaftliche Nutzung einen größeren Anteil als in Altena auf (vgl. IT.NRW 2014).

Die Gemeinde Finnentrop hat eine leicht rückläufige Bevölkerungsprognose. Laut IT.NRW soll die Einwohnerzahl der Gemeinde im Jahr 2030 bei ca. 15.000 Einwohnern liegen (- 12,1 %). Der Ausländeranteil liegt mit ca. 7,4 % unter dem Durchschnitt von NRW (vgl. GEMEINDE FINNENTROP 2013).

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung für Finnentrop war der Anschluss an das Eisenbahnnetz im Jahr 1861, daraufhin wurde Finnentrop zum Knotenpunkt und Umschlagbahnhof und bot Anreize für Unternehmen (vgl. BECKER 1998, S. 75 u. 76). In der Gegenwart sind die größten Arbeitgeber beispielsweise die Firma Metten (Fleisch- und Wurstwaren) sowie die Metallerzeugung und -verarbeitung (vgl. BECKER 1998, S. 76). Der Großteil der Betriebe ist mittelständisch, der Land- und Forstwirtschaft kommt nur noch eine sehr untergeordnete Rolle zu.

In den Jahren von 1971 bis 1988 wurde in Finnentrop ein neues Zentrum mit öffentlichen Einrichtungen und einem Geschäftsbereich geschaffen. Hier konzentrieren sich Einrichtungen wie das Rathaus, Schulen, Hallenbad, Sportstätten, Versorgungseinrichtungen und Teile des Einzelhandels (vgl. BECKER 1998, S. 78). Teile des Gemeindegebietes gehören zu den Naturparks Homert und Ebbegebirge, weiterhin ist ein ausgedehntes Netz von Wanderwegen vorhanden (vgl. BECKER 1998, S. 81).

Finnentrop ist durch die Bundesstraße 236 an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in einer Entfernung von 22 km und 27 km (A 45) (vgl.

BECKER 1998, S. 71). Mit dem Bahnhof Finnentrop ist die Gemeinde ebenfalls an die Ruhr-Sieg-Strecke angeschlossen.

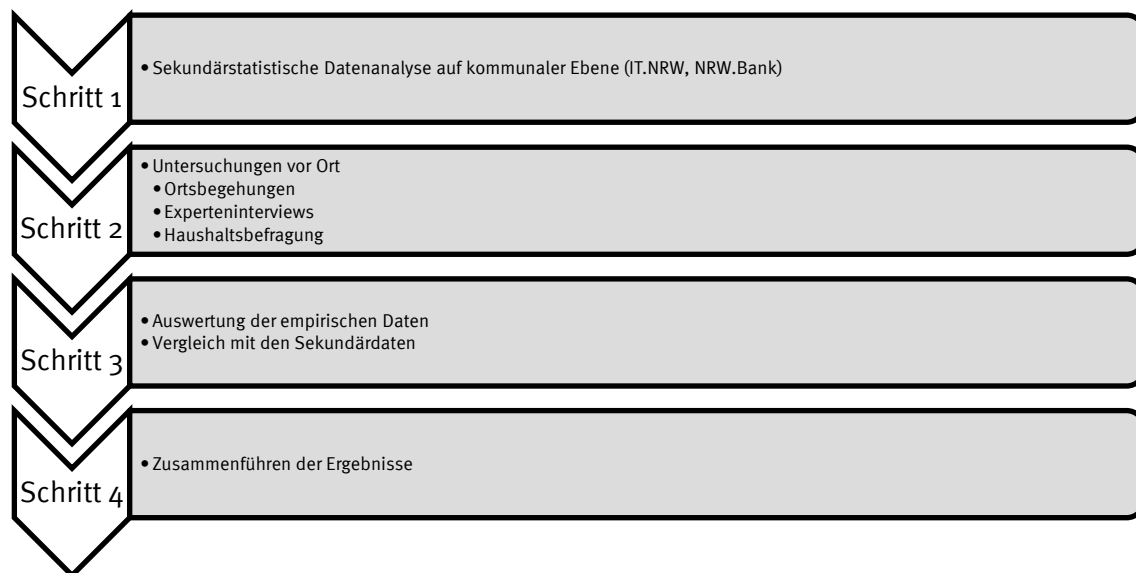
Die Gemeinde Finnentrop gliedert sich in den größten Ortsteil Finnentrop und mehrere kleinere Ortsteile. Die Untersuchungsgebiete liegen in den Ortsteilen Finnentrop mit 3.452 Einwohnern und Lehnhausen mit 1.129 Einwohnern (vgl. GEMEINDE FINNENTROP 2013).

1.4 Methodisches Vorgehen

Sebastian Seidel

Das methodische Vorgehen im Rahmen des Projekts basierte primär auf eigenen empirischen Erhebungen, die einerseits im Rahmen einer Haushaltsbefragung mit Fragebögen und andererseits durch Experteninterviews mit kommunalplanerisch und wohnungsmarktrelevanten Akteuren stattfanden. Ergänzt wurden diese Erhebungen durch vorrausgegangene Ortsbegehungen und eine Sekundärdatenanalyse der Wohnungsmarktsituation unter besonderer Berücksichtigung der untersuchten Einfamilienhaus-Gebiete. Dieses Vorgehen kann grundsätzlich in vier Schritten dargestellt werden, siehe Abb. 1.

Abb. 1: Methodisches Vorgehen



Quelle: Eigene Darstellung nach KRAJEWSKI 2010, S. 15

Im ersten Schritt erfolgte die Analyse von statistischen Daten. Diese sollte einerseits zur Bildung von ersten Kenntnissen über den Untersuchungsraum führen und diente andererseits in späteren Schritten (siehe Schritt 3) zur Einordnung der Ergebnisse der eigenen Erhebung. Grundlage der Sekundärdatenanalyse waren die kommunalen Wohnungsmarktpreise der NRW.Bank (vgl. NRW.Bank 2014). Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahlen in den untersuchten Kommunen wurden Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW verwendet (vgl. IT.NRW 2014). Darüber hinaus wurden, soweit vorhanden, weitere Gutachten und Studien auf kommunaler Ebene zur Analyse hinzugezogen.

Im zweiten Schritt wurden die Untersuchungen vor Ort durchgeführt. Diese dienten zum einen einer besseren Erfassung der untersuchten Räume und zum anderen, um festzustellen, ob die ausgewählten Gebiete tatsächlich auf Basis der zu untersuchenden Problematik für eine Erforschung geeignet wären.

Die parallel zur Haushaltsbefragung stattfindenden Experteninterviews wurden auf Basis von Leitfragen erstellt und mit Stadtplanern, Bürgermeistern, Bezirksvorstehern und Maklern geführt, um einen umfassenden Überblick über die aktuellen Entwicklungen, Einflussnahmen und Prognosen in den vier Untersuchungsgebieten zu bekommen.

Nach Abschluss der Datenerfassung folgte der dritte Schritt. Zunächst wurden die empirisch erhobenen Daten ausgewertet und anschließend mit statistischem Material aus den Sekundärdaten verglichen. Abschließend wurden die Ergebnisse der qualitativen und quantitativen Empirie im vorliegenden Untersuchungsbericht zusammengefasst.

1.4.1 Sekundärdatenanalyse

Neben den eigenen empirischen Erhebungen wurden für die vorliegende Arbeit auch Daten aus anderen Quellen, sog. Sekundärdaten, untersucht. „Sekundärdaten sind solche, die andere bereits erhoben haben und die jetzt im Rahmen der Forschungsarbeit neu bearbeitet und interpretiert werden“ (MEIER KRUKER U. RAUH 2005, S. 43).

Wie im vorhergegangenen Abschnitt bereits erläutert, diente die Erhebung von Sekundärdaten zur Schaffung eines ersten Überblicks über den Untersuchungsraum und darüber hinaus im späteren Verlauf der Arbeit zum Abgleich mit den eigenen erhobenen Daten.

Die Nutzung von Daten der NRW.Bank (vgl. NRW.Bank 2014) und IT.NRW (vgl. IT.NRW 2014) ermöglichte neben den Vergleichen zur eigenen Erhebung zudem die Einordnung der Ergebnisse in größere räumliche Kontexte (Kreis- und Landesebene). So war es möglich, neben einem Vergleich der Standorte untereinander auch Aussagen über die Entwicklung in größeren Zusammenhängen zu treffen.

Zu beachten ist dabei, dass aufgrund der Datenlage die Sekundärdaten lediglich Vergleiche zu den räumlichen Ebenen Kreis und Land ermöglichten. Aufgrund der Datenlage war es nicht möglich, aus den Sekundärdaten direkte Rückschlüsse auf die Untersuchungsgebiete zu ziehen.

Neben den Wohnungsmarktprofilen für den Kreis Olpe und den Märkischen Kreis wurden Daten der Gutachterausschüsse (OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2014) und der Städte selbst verwendet. So konnten beispielsweise genauere Informationen zur infrastrukturellen Versorgung in den Untersuchungsgebieten erfasst und mit den Aussagen der Experten abgeglichen werden.

Grundsätzlich ist zur Nutzung von Sekundärdaten anzumerken, dass mit deren Verwertung immer auch eine kritische Auseinandersetzung erfolgen muss. Unterschiedliche Schwerpunkte, Maßstäbe, Definitionen oder zeitliche Rahmenbedingungen können die Vergleichbarkeit von Daten erschweren.

1.4.2 Qualitative Experteninterviews

Um genauere Kenntnisse über die örtlichen Wohnungsmärkte und den Umgang der Kommunen mit den Entwicklungen in ihren Einfamilienhaus-Siedlungen zu erhalten, wurden leitfadengestützte Interviews mit lokal- und überregional aktiven Experten durchgeführt. Zum Aufbau des Interview-Leitfadens dienten die eingangs vorgestellten Leitfragen. Diese wurden zum Teil um spezifische Fragen für einzelne Expertengruppen ergänzt. Maklern wurden spezielle Fragen zum Wohnungsmarkt in den Untersuchungsgebieten gestellt, während Stadtplaner und Kommunalpolitiker zu ihren Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten befragt wurden. Dabei wurden die Gespräche teilweise vor Ort und zum Teil telefonisch geführt. Die anhand des Leitfadens teilstrukturierte Interviewsituation machte es einerseits notwendig, sich im Vorfeld mit der Thematik auseinanderzusetzen (vgl. MATTISSEK, PFAFFENBACH & REUBER 2013, S.158 f.) und andererseits ermöglichte sie größere Freiheit im Gesprächsverlauf, als ein standardisiertes Interview.

Die dabei ausgesuchten Leitfadeninterviews wurden gewählt, da sie im Vergleich zu offen strukturierten Erzählungen für den Interviewer den Vorteil bieten, stärker an eigenen Forschungsinteressen orientiert zu sein (vgl. FLICK 2011, S. 227). Zugleich bleibt dem Interviewer dennoch die Möglichkeit, einer relativ offenen Gesprächsführung, bei der er die vorab erarbeiteten Leitfragen in ihrer Reihenfolge zum Teil an den Gesprächsverlauf anpassen kann und sich nicht starr an eine vorgefertigte Reihenfolge und Formulierung halten muss. Die dadurch zwar problemorientierte, aber offene Gesprächsatmosphäre, ermöglicht eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik, als es mit standardisierten Fragen möglich wäre (vgl. LAMNEK 2010, S. 349 f.). In der Praxis bedeutet dies, dass der Interviewer das Gespräch anleitet. Dabei dient ein vorab erstellter Leitfaden dazu, die zentralen Fragen in den Fokus des Gesprächs zu rücken und zugleich eine positivere Atmosphäre zu erzeugen, als dies bei einer standardisierten Befragung der Fall wäre.

Anhand der eingangs vorgestellten Leitfragen wurde von der Arbeitsgruppe, die sich mit den Experteninterviews beschäftigte, ein Interviewleitfaden erstellt, der wie in der folgenden Abbildung dargestellt aufgebaut war (vollständiger Leitfragenkatalog: siehe Anhang):

Abb. 2: Leitthemen der Experteninterviews

1	Eingangsfragen: Allgemeine Situation
2	Schwerpunktfragen: Öffentliche/nicht-öffentliche Akteure
	Demographie
	Wohnen/Wohnungsmarkt
	Kooperationen/Steuerung/Strategie
	Infrastruktur
3	Abschluss: Ausblicke und Prognosen

Quelle: Eigene Darstellung 2014

Zu den in der obigen Abbildung vorgestellten Leitfragenkategorien wurden dann die jeweiligen Experten in Interviews telefonisch bzw. vor Ort befragt. Für die Umfrage wurden dabei sowohl Teile der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltungen und –politik, als auch nicht-öffentliche Wohnungsmarktakeure, wie z.B. Makler, kontaktiert. Darüber hinaus wurde auf übergeordneter Ebene ein Vertreter der Landesregierung zur Thematik befragt.

Die Spannweite der ausgewählten Experten wird in Tabelle 1 dargestellt:

Tabelle 1: Befragte Akteure

Name/Funktion	Ort	Datum des Interviews
Dr. Andreas Hollstein, Bürgermeister	Altena	12.12.2013
Dietmar Heß, Bürgermeister	Finnentrop	12.12.2013
Roland Balkenohl, Stadtplaner	Altena	19.12.2013
Aloys Weber, Stadtplaner	Finnentrop	19.12.2013
Ralf Helmig, Ratsmitglied	Finnentrop	19.12.2013
Hellmar Roder, Ortsvorsteher	Altena-Dahle	12.12.2013
Thomas Diederich, Makler/Sparkasse	Altena	12.12.2013
Maria Wiethoff, Architektin	Finnentrop	07.01.2014
Michael Koschig, Makler	Finnentrop	18.03.2014
Rainer Daams, Referatsleiter in der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung im Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW	Düsseldorf	07.01.2014

Quelle: Eigene Darstellung 2014

Die Interview-Leitfäden wurden entsprechend der Klassifizierung in öffentliche, nicht-öffentliche und übergeordnete Akteure jeweils an die einzelnen Gespräche angepasst, wobei die grundlegenden Inhalte gleich blieben.

Die Auswertung erfolgte anschließend auf Basis der während der Interviews erstellten digitalen Tonaufzeichnungen. Da bei der Transkription der Interviews der Fokus auf Sachinhalten lag, wurde auf eine wortwörtliche Transkription verzichtet, Satzbaufehler wurden behoben und „der Stil geglättet“ (vgl. MAYRING 2002, S.91). Dementsprechend wurde der Argumentation von FLICK (2011, S.379 f.) folgend auf eine absolut genaue Transkription verzichtet und Zeit und Energie primär in die Auswertung investiert.

Aufgrund der Transkription der Interviews ist somit der Verweis auf die Quellen jener Ausführungen möglich. Die aus den Befragungen hervorgegangenen Aussagen der Interviewpartner konnten somit alle für die Auswertung der Ergebnisse verwendet werden.

Zur Nutzung des Materials diente die Methode der qualitativen Inhaltsanalyse nach MAYRING (vgl. MAYRING 2010). Bei dieser Vorgehensweise wird zunächst das Gesamtmaterial untersucht, um sich eine Übersicht über mögliche Merkmalskategorien zu verschaffen. Im Anschluss wurden Kategorisierungen vorgenommen und das vorhandene Material wurde strukturiert. Das dabei verwendete Kategoriensystem war anhand des Leitfragenkatalogs aufgebaut und enthielt für die Auswertung folgende Kategorien:

- Demographie: Auswirkung (aktuell)
- Demographie: Ausblick und Prognose (zukünftig)
- Einschätzung der Lage / Ausstattung / Infrastruktur
- Motivation der Bürger
- Einschätzung des Wohnungsmarktes
- Modernisierung / Sanierung
- Kooperation, Steuerung, Strategie
- Ausblick (Einschätzung)

Die Aussagen der befragten Akteure wurden den Kategorien entsprechend zugeordnet. Im anschließenden Vergleich der Angaben wurde abgeglichen, ob bei den verschiedenen Experten Einigkeit über die Themenkomplexe herrschte. So konnten Einschätzungen über Situation und Entwicklungen in einen breiteren Kontext gefasst und Widersprüchlichkeiten aufgedeckt werden.

1.4.3 Quantitative Haushaltsbefragung

Leon Levis Indjike, Christian Krajewski

Neben Experteninterviews wurden anhand von teilstandardisierten Fragebögen quantitative Daten in den Untersuchungsgebieten erhoben. Der inhaltliche Aufbau des Fragebogens fokussiert sich auf die folgenden sechs Themengebiete:

1. Wohn- und Lebensbedingungen
2. Zufriedenheit mit Versorgung und Infrastruktur
3. Allgemeine Fragen zur Immobilie
4. Fragen zur aktuellen Wohnsituation
5. Zukunftsperspektiven der aktuellen Wohnsituation
6. Haushalt- und personenbezogene Daten

In einem Pretest wurde die Qualität des Fragenkatalogs im Hinblick auf das Untersuchungsziel geprüft und mittels gewonnener Erkenntnisse ergänzt und verbessert.

Die Erhebung der Daten fand von Mitte Januar bis Mitte Februar 2014 in den beiden Kommunen statt. Diese fokussierte Haushalte in Ein- oder Zweifamilienhäusern der 1950er bis 1970er Jahre, da dieses Wohnungsmarktsegments primär im Fokus der Untersuchung stand.

Die Befragung in den vier ausgewählten Ortsteilen wurde mit Unterstützung der jeweiligen Kommune durchgeführt, der Stadt Altena und der Gemeinde Finnentrop. Im Vorfeld der Erhebung ist die Bevölkerung in den Untersuchungsgebieten durch Bekanntmachungen in den örtlichen Zeitungen und durch Radiomeldungen informiert worden. Diese Maßnahme hat die Akzeptanz der befragten Bevölkerung gesteigert und für eine zufriedenstellende Rücklaufquote gesorgt. Die Befragung erfolgte i. d. R. schriftlich; vor der Durchführung der Befragung wurden die ausgewählten Haushalte zu meist durch einen kleinen Informations-Flyer via Briefkasten unterrichtet. Der Fragebogen wurde entweder in den Haushalten durch die beteiligten Studierenden persönlich abgegeben oder über eine direkte Verteilung über den Briefkasten zugestellt. Die Rückgabe der ausgefüllten Fragebögen erfolgte über zentrale Abgabestellen vor Ort (z.B. Ladenlokal des Ortsvorstehers, Rathaus oder örtliche Bankfiliale), wo die Fragebögen aus Gründen der Anonymität in versiegelten Urnen gesammelt wurden. Um die Motivation zur Befragungsteilnahme zu erhöhen, hatten die Kommunen jeweils einige kleine Preise ausgelobt, die unter den teilnehmenden Haushalten im Nachgang verlost wurden.

In Absprache mit den jeweiligen Bürgermeistern und Planern vor Ort wurden jeweils zwei geeignete Ortsteile mit entsprechend großen Ein- und Zweifamilienhausgebieten der Baualtersklassen der

1950er bis 1970er Jahre ausgewählt: die Ortsteile Lenhausen und Zentrum in Finnentrop sowie Dahle und Evingsen in Altena. In Zusammenarbeit mit den Kommunalverwaltungen und unter Zuhilfenahme vorliegender Daten aus Baukataster und Einwohnermelderegistern wurden die jeweiligen Gebietsabgrenzungen auf Basis von DGK 5-Kartenausschnitten straßen- bzw. hausnummernspezifisch festgelegt (zur Abgrenzung s. Karten 1-4 im Anhang). Im Zentrum von Finnentrop umfasste das Untersuchungsgebiet 300 Haushalte, in Finnentrop-Lenhausen wurden in zwei betroffenen Gebieten aus den 1950er- 1970er Jahren zusammen 210 Haushalte angesprochen (Tab. 1). In Altena-Dahle wurden insgesamt 400 Haushalte in die Befragung einbezogen, die sich auf insgesamt drei verschiedene Gebiete verteilen; in Altena-Evingsen betrug die adressierte Haushaltszahl 420 in zwei unterschiedlichen Teilgebieten. Die Anzahl der in die Auswertung eingegangenen Fragebögen (einschließlich der postalisch zurückgeschickten Fragebögen) betrug in Finnentrop insgesamt 98, in Altena 163 (Tab. 1). Die Rücklaufquote und damit der Befragungserfolg lag in den vier Untersuchungsgebieten zwischen 16,5 % (Finnentrop-Zentrum) und rd. 22 % in Finnentrop-Lenhausen bzw. Altena-Dahle; damit konnte rund jeder fünfte Haushalt in den Untersuchungsgebieten der beiden Kommunen erfasst werden.

Tabelle 2: Übersicht zu den betroffenen Haushalten und zur Rücklaufquote

	Anzahl betroffener HH im Untersuchungsraum	Befragungsquote	
		Rücklauf	Quote
Finnentrop	Σ 510		
- Zentrum	300	51	16,5 %
- Lenhausen	210	47	22,4 %
Altena	Σ 820		
- Dahle	400	88	22,1 %
- Evingsen	420	75	17,8 %

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Im Anschluss an die Erhebungsphase wurden alle Fragebögen kodiert und mit Hilfe des Programms SPSS (Statistical Package für Social Science) digitalisiert und ausgewertet. In der Auswertung wurde die Stichprobe in weitere Teilstichproben unterteilt, um differenzierte Aussagen auf Basis unterschiedlicher Wohnstandorte der Befragten tätigen zu können.

Kritisch ist anzumerken, dass die verwendeten Listen des Bestandes, entgegen der Annahme nicht nur Objekte aus dem Einfamilienhaus-Bestand der 1950er bis 1970er Jahre, sondern auch einige jüngere Bauten enthielten. So mussten die Feldforscher sich auf die eigene Einschätzung der Häuser verlassen, um keine Fremdobjekte in das Sampling aufzunehmen. Des Weiteren erschwerten die zahlreichen offenen Fragen die Kategorisierung der Antworten, da eine Vielzahl an Kategorien gebildet werden musste. Die Konzeption des Fragebogens führte teilweise zu Schwierigkeiten, beispielsweise konnte so, aufgrund der Kategorisierung des Einkommens, kein Pro-Kopf-Einkommen errechnet werden. Die Aussagekraft ist in diesem Bereich daher eingeschränkt.

2 Leerstandsproblematik von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen der 1950er-1970er Jahre – ein Problemaufriss

Kerstin Fischer

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte in Westdeutschland eine Suburbanisierungsphase ein, die die Stadtentwicklung maßgeblich prägte und mitbestimmte. Die Bevölkerungszahl im Umland der Städte nahm, verbunden mit einer wachsenden Gesamtbevölkerung, rasch zu. Einige Gründe hierfür waren unter anderem die zunehmende Kapitalverfügbarkeit aufgrund des Wirtschaftswunders und die zunehmende Mobilität der Menschen (vgl. GLASZE u. GRAZE 2007, S. 467). Hiermit einher gingen der zunehmende Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und damit die Bildung von Eigentum vieler Menschen in ländlichen Regionen. Jedes dritte Wohngebäude in den alten Bundesländern ist ein zwischen 1949 und 1978 gebautes Einfamilienhaus, welche somit einen erheblich großen Einfluss auf die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung haben. Auch heute noch ist die Wertschätzung gering verdichteter Wohnformen bei vielen Bevölkerungsschichten hoch und die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern nach wie vor gegeben. Dieser Gebäudebestand galt deshalb in der Stadtentwicklung bislang als Selbstläufer und wurde in der wissenschaftlichen Forschung und Auseinandersetzung lange Zeit vernachlässigt (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 12).

Bisherige stadtplanerische und stadtentwicklungspolitische Forschungen, insbesondere bezüglich des demographischen Wandels, beziehen sich größtenteils auf bereits eingetretene und erwartete Veränderungen im Großwohnsiedlungssektor bzw. in verdichteten innerstädtischen Wohngebieten. Doch der weiter voranschreitende demographische und gesellschaftliche Wandel stellt heute und vor allem verstärkt in der Zukunft neue Perspektiven in den Vordergrund der Forschung, der Politik und der Planung. Besonders für Städte gilt es, diese Entwicklungen aktiv zu verfolgen, zu leiten und neue Handlungsmöglichkeiten zu erkennen und aufzugreifen (vgl. NIERHOFF 2012, S. 337). Neuere Forschungsansätze beziehen sich deshalb zunehmend auf die Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre. Besonders bei diesen werden zukünftig qualitative, sowie quantitative Probleme hinsichtlich der Wohnungsnachfrage befürchtet. Qualitative Probleme stellen hierbei beispielsweise gesellschaftliche Veränderungen dar (vgl. ILS 2012, S. 2). Der anstehende Generationenwechsel in Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre lässt unter Berücksichtigung des demographischen und sozialen Wandels ebenfalls quantitative Probleme der Wohnungsnachfrage vermuten und begründet dieses Forschungsfeld. Die besondere Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre ergibt sich aber vor allem aus deren quantitativem Gewicht in Deutschland.

Eine immer weiter verbreitete Einschätzung besteht darin, dass der Markt alleine eine nachhaltige Nutzung dieser Eigenheimbestände nicht gewährleisten kann. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur dieser Siedlungen müssen Strategien entwickelt werden, die darauf abzielen, trotz geringer Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand, die Entwicklung der Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen positiv zu beeinflussen und zu steuern (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 12).

2.1 Der Hintergrund: Trends der Suburbanisierung und potentiellen Reurbanisierung in Deutschland

Der Hintergrund des in diesem Projekt thematisierten Gegenstandes liegt, wie bereits erwähnt, in der Suburbanisierung, welche seit den 1950er Jahren in Deutschland einen heftigen Schub erfuhr. Die am Rande und im Umland der Städte neu errichteten Wohngebäude waren überwiegend Einfamilienhäuser. Im Gegensatz zu vorherigen Zeiten konnten erstmals in großem Ausmaß Siedlungen fern ab von ortsnahen Lagen und dem Schienenverkehr entstehen. Eine Begründung hierfür liegt in der damals beginnenden Massenmotorisierung. Ähnlich wie heute, wurde auch damals schon die Eigenheimgründung als familienpolitische Maßnahme betrachtet und hatte Für- und Widersprecher.

Einige der Hauptargumente gegen den massenhaften Ausbau in Suburbia ist der immense Flächenverbrauch, die hohen haushaltsbezogenen Erschließungs- und Folgekosten sowie die steigende Verkehrsbelastung im Vergleich zum verdichteten Mietwohnungsbau. Trotzdem belegen zahlreiche Umfragen und Untersuchungen, dass das freistehende Einfamilienhaus, vor allem für Familien mit Kindern, die beliebteste Wohnform darstellt (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 14). Hiermit zusammen hängt die in den letzten Jahrzehnten erfolgte Aufwertung der suburbanen Räume, welche allerdings regional sehr stark variiert. Sie sind zu wichtigen Teilen der Stadtregionen geworden, welche nicht mehr nur zum Wohnen genutzt werden. Sowohl das Arbeiten, als auch Freizeitaktivitäten beziehen sich nicht mehr überwiegend auf die Kernstädte sondern ebenfalls auf die suburbanen Räume. BURDACK u. HESSE (2006, S. 384 f.) sprechen diesbezüglich von einer „Regionalisierung von Lebensstilen“. Das bedeutet, dass der Raum bei verschiedenen alltäglichen Aktivitäten, wie beispielsweise Arbeiten oder Freizeitgestaltung, nicht mehr als Entscheidungsgrundlage dient. Vielmehr spricht er von einem individuellen Netz von Aktivitäten, welches sich mindestens über die gesamte Stadtregion ausbreiten kann. Die Folge hiervon, aber vor allem auch von den Suburbanisierungswellen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, sind ebenfalls die Stadt-Umlandwanderungen von Handel und Dienstleistungen. Dadurch sind im städtischen Umland zahlreiche Gemeinden entstanden, welche teilweise als stadunabhängig und somit als eigenständig bezeichnet werden können (vgl. FRANK 2011, S. 292). Die Folgen der Suburbanisierung sind, wie bereits erwähnt, schon seit dessen Bestehen in der Kritik. Doch vor allem in den letzten Jahren wurden die Stimmen der Kritiker, insbesondere bezüglich des Flächenverbrauchs und der hohen Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten, lauter. Der Grund hierfür ist nicht zuletzt das seit 2002 in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie enthaltene Ziel der Flächenverbrauchsreduktion (30 ha-Ziel). Auch die erhöhten Mobilitätskosten durch das Ansteigen des Ölpreises im Jahr 2008 werden immer häufiger thematisiert und kritisiert (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 14).

Neben der Debatte um die Suburbanisierung gelangte in den letzten Jahren immer häufiger eine Debatte um eine so genannte Reurbanisierung in den Vordergrund der Fachöffentlichkeit. Die Reurbanisierung, oder die „Renaissance der Stadt“ wird von FRANK (2011, S. 285 f.) als Trendwende der Stadtentwicklung am Anfang des 21. Jahrhunderts bezeichnet. Während eine immense Anzahl von Untersuchungen und Veröffentlichungen die Suburbanisierung im 20. Jahrhundert thematisierte und belegte, beschäftigen sich heute immer mehr wissenschaftliche und journalistische Veröffentlichungen mit einer Reurbanisierung, welche empirisch allerdings nicht eindeutig belegt werden kann.

Für die Leerstandsproblematik von Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre in ländlichen Regionen würde eine Reurbanisierung von erheblicher Bedeutung bezüglich der zukünftigen Entwicklungen dieser sowie des Planungsmanagements sein. Aus diesem Grund wird in Kapitel 2.3 dieses Berichts näher auf dieses Thema eingegangen und dessen Rolle als „Herausforderung für Politik und Planung“ untersucht.

2.2 Leerstandsproblematik

Durch Leerstände oder Unternutzungen einzelner Gebäude innerhalb von Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen können vielfältige Probleme entstehen. Unternutzung findet beispielsweise statt, wenn über einen längeren Zeitraum hinweg lediglich eine Person das Haus bewohnt. Dies kann eine ältere Person sein, welche im hohen Alter nicht mehr aus ihrer gewohnten Umgebung weg ziehen möchte. Oftmals sind die Häuser zu groß und Investitionen bleiben aus (vgl. NIERHOFF 2012, S. 340).

Ein schwerwiegendes Problem stellt bspw. der Attraktivitätsverlust und der damit einhergehende Wertverlust von leerstehenden oder unternutzten Gebäuden dar. Dieser Attraktivitäts- und Wertverlust wirkt sich in der Regel im Laufe der Zeit ebenfalls auf die umliegenden Gebäude aus, was im schlimmsten Fall zu einem (flächenhaften) Wegzug attraktiver Nachfragegruppen führen kann, oder

aber den Zuzug solcher erschwert, bzw. verhindert. Die Folge hiervon könnte eine soziale Abwärts-spirale sein, welche die Abnahme von Einwohnerzahlen bedingt (vgl. SPEHL 2011, S. 38). Ein weiteres Problem stellt der Flächenverbrauch bei der Ausweisung von neuem Bauland dar. Die Anforderungen und Erwartungen an Eigenheime haben sich in den letzten Jahren verändert. Bestandsimmobilien erfüllen diese oftmals nicht und weisen aufgrund ihres hohen Alters bauliche und energetische Mängel auf. Somit wird von den Eigentumsgründern häufig ein Neubau favorisiert, welcher mit der Ausweisung von Bauland durch die Kommunen einhergeht. Dieser Flächenverbrauch, der den Leerstand von Immobilienbeständen in schrumpfenden ländlichen Regionen weiter befeuern würde, wird dem seit Mitte der 1990er Jahre im Fokus der Stadtplanung und Stadtentwicklung stehenden Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung nicht gerecht.

Durch eine weiter sinkende Bevölkerungszahl in ländlichen Regionen wird auch die Infrastrukturversorgung zunehmend gefährdet. Die Kosten pro Kopf für Infrastruktureinrichtungen und -maßnahmen steigen bei einem Bevölkerungsrückgang. Das kann dazu führen, dass Infrastrukturmaßnahmen beispielsweise nicht ergriffen werden oder die Zahl von Einrichtungen abnimmt, was wiederum zu Attraktivitätsverlusten der jeweiligen Gebiete führen würde. Besonders für dünn besiedelte, ländliche Regionen, wo die ökonomische Tragfähigkeit der Infrastrukturversorgung generell sehr schwach ist, wird dies immense Folgen haben (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 12 ff.). Ein weiteres Problem, womit sich neben den Kommunen vor allem die Eigentümer und Erben konfrontiert sehen werden, ist der Preisverfall von gebrauchten Immobilien. Das steigende Angebot und die sinkende Nachfrage werden diese Entwicklung vorantreiben. Der Preisverfall bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat bereits, nach Einschätzung von Immobilienexperten, in einigen dezentralen oder innenstadtfernen Regionen in den letzten Jahren begonnen (vgl. FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW 2010, S. 51).

2.3 Herausforderungen an die Politik und Planung

2.3.1 Renaissance der Innenstädte? Reurbanisierung als neuer Trend?

Nachnutzungsprobleme bei Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Regionen können durch unterschiedliche Aspekte begründet sein. Einer dieser Aspekte wird in der aktuellen Literatur unter dem Begriff „Reurbanisierung“ oder dem etwas anschaulicheren Satz „Renaissance der Innenstädte“, welcher häufig als Frage formuliert wird, diskutiert.

Wie bereits erläutert wurde, dominierte die Suburbanisierung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts die Bevölkerungsentwicklung in Westdeutschland. Erst in den 1980er Jahren konnte allmählich eine Abschwächung dieses Trends vermerkt werden. Im Zuge dieser Entwicklung beschäftigten sich erstmals wissenschaftliche Arbeiten mit der Frage nach einer Reurbanisierung. Besonders Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre kamen wissenschaftliche Arbeiten zu dem Ergebnis, dass die Wanderungsverluste der Kernstädte an ihre Umlandgebiete rückläufig seien. Teilweise konnte eine Umkehrung der Stadt-Umland-Wanderung in eine Umland-Stadt-Wanderung festgestellt werden. Da als Gründe hierfür allerdings auch die Überlagerung durch interregionale Wanderungsverluste und Sterbefallüberschüsse angesehen wurden, kann nicht eindeutig von einer Reurbanisierung gesprochen werden. Nachdem die Erkenntnisse dieser Arbeiten in der Öffentlichkeit wenig Beachtung fanden, wurde das Thema der Reurbanisierung Mitte der 2000er Jahre plötzlich präsent. Sowohl Marktstudien, als auch Experteneinschätzungen und Medienberichte beschäftigten sich vermehrt mit diesem Thema. Der Begriff der Reurbanisierung wurde in dieser Zeit vermehrt gebraucht und somit geprägt. Wissenschaftliche Untersuchungen konnten eine Reurbanisierung allerdings nicht eindeutig belegen und in der Fachöffentlichkeit herrscht Uneinigkeit über dessen Wahrheitsgehalt (vgl. OSTERHAGE 2010, S. 45 f.). HIRSCHLE u. SCHÜRT (2008, S. 215 f.) kommen in einer Untersuchung über intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte im Jahr 2008 in insgesamt 1.111 Gemeinden zu dem Ergebnis, dass in diesen Untersuchungsgebieten keine Reurbanisierung empirisch belegt wer-

den kann. Es konnte lediglich eine Tendenz festgestellt werden, welche sich allerdings eher von einem Bleiben in der Stadt ableiten lässt. Die dominante Bevölkerungsentwicklung stellt immer noch die Suburbanisierung dar, wenngleich der Bevölkerungsverlust der Kernstädte einer rückläufigen Dynamik unterliegt.

Auch in einer Studie über Nordrhein-Westfalen konnte geschlussfolgert werden, dass eine mögliche Reurbanisierung womöglich am Anfang stehe, aber noch nicht explizit von ihr gesprochen werden kann. Es wird ebenfalls nicht davon ausgegangen, dass eine Reurbanisierung sich in Zukunft zu einem die Raumentwicklung prägenden Trend entwickeln wird (vgl. OSTERHAGE 2010, S. 48).

In der Fachliteratur gibt es verschiedene thematische Zugänge zum Thema der Reurbanisierung, bzw. zur verschmälernden Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlichen Regionen. Wichtige Diskurse stellen der demographische Wandel und die Wohnmobilität der Generation 50+ dar, welche im nächsten Kapitel eingehend erläutert werden. Ein weiterer Diskurs bezieht sich auf die veränderten Lebensstile der heutigen Generation der Nachfrager, im Vergleich zur Generation der „Häuslebauer“. Ein wichtiger Aspekt hierbei stellt der Bedeutungsverlust der traditionellen Familienmodelle dar. Besondere Bedeutung nimmt hierbei die rückläufige Familienorientierung in der Gesellschaft ein. Das klassische Familienmodell korreliert allerdings sehr stark mit dem Wunsch nach einem eigenen Einfamilienhaus im Grünen, weshalb eine rückläufige Zahl dieser Haushaltsform für den suburbanen Raum erhebliche Folgen hätte. Ein Grund für die rückläufige Familienorientierung stellt der Wunsch nach flexiblerer und städtischer Lebensweise dar (vgl. ARING 2012, S. 70). Nur noch jeder zweite Deutsche lebt in einer Eltern-Kind-Gemeinschaft. Diese Pluralisierung von Lebensmodellen und Wohnwünschen führt zu veränderten Haushaltsstrukturen und zu vermehrten Wohnnachfrage in zentraleren Gebieten. Weitere Gründe, welche in diesem thematischen Rahmen diskutiert werden, sind unter anderem der Anstieg der Frauenerwerbsquote, die Minimierung von Normalarbeitsverhältnissen, bzw. die Zunahme prekärer Beschäftigungsverhältnisse und der allgemeine Attraktivitätsverlust des Eigenheimes (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 12).

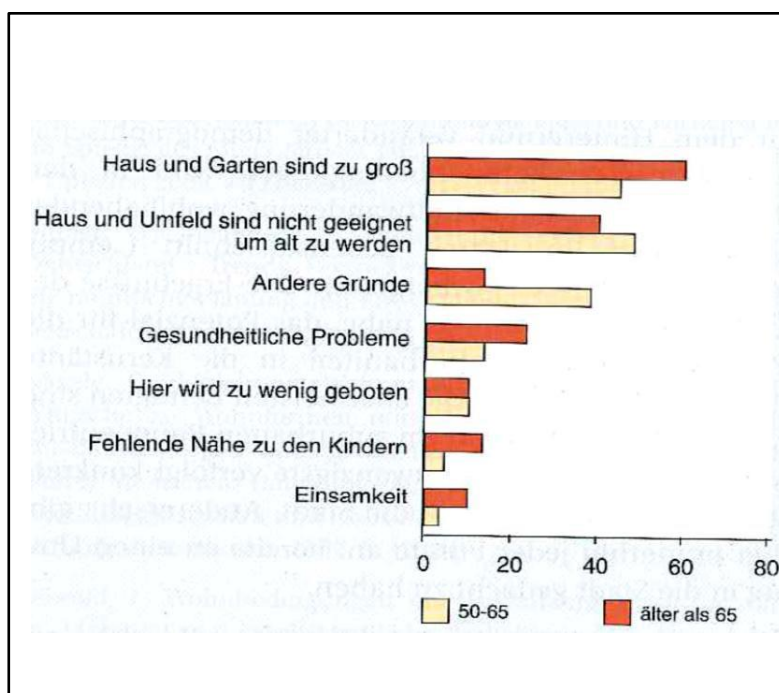
FRANK (2011, S. 287 f.) unterscheidet drei neue Lebensstilgruppen, welche die Reurbanisierung maßgeblich voranbringen könnten und als Hauptzielgruppe für die Städte gelten. Das sind zum einen junge, hochqualifizierte und ausgebildete Erwachsene mit entsprechend hohem Einkommen, welche ihr Lebensglück fern ab von Ehe und Familie suchen. Sie präferieren das Stadtleben, vor allem wegen der kurzen Entfernungen zu ihren oft zentral gelegenen Arbeitsstellen. Ihr Lebensstil kann allgemein als unkonventionell und konsumorientiert bezeichnet werden. Sie werden als Yuppies (young urban professionals) oder als Dinks (double income no kids) bezeichnet. Eine weitere für Kommunen interessante Gruppe sind die Woopies (well-off older people). Darin finden sich vor allem ältere Menschen wieder, deren Kinder bereits aus dem Elternhaus ausgezogen sind, sogenannte Empty Nesters. Von einigen Seiten wird vermutet, dass diese Gruppe in Zukunft eine höhere Wohnmobilität aufweisen wird. Ältere Menschen werden häufiger ihr Eigenheim in eher ländlich geprägten Regionen vermieten oder verkaufen und den suburbanen Raum zugunsten zentralerer Orte verlassen. Gründe hierfür sind unter anderem das größere Angebot von soziokulturellen Angeboten in der Stadt und sonstigen Infrastruktureinrichtungen. Auch die bessere Pflege- und Gesundheitsversorgung in zentraleren Regionen spielt hierbei eine wichtige Rolle. Der Aspekt der Wohnmobilität der Generation 50+ wird im nächsten Kapitel einer genaueren Betrachtung unterzogen. Die dritte von FRANK (2011, S. 287 f.) angesprochene Gruppe sind die Yupps (young urban professional parents). Hiermit sind Familien gemeint, welche nicht das klassische Eigenheim im Grünen als familiäres Ziel verfolgt. Diese recht neue Lebensform charakterisiert Familien, welche ihr Familienleben gezielt in der Stadt verbringen möchten und dort entweder Eigentum bilden, oder zur Miete wohnen – je nachdem, welche finanziellen Mittel ihr zur Verfügung stehen. Wie unschwer zu erkennen ist, werden alle hier angesprochenen Zielgruppen durch hoch qualifizierte und gut verdienende Personen repräsentiert.

2.3.2 Demographischer Wandel: Die Wohnmobilität der Generation 50+

Der Einfluss des demographischen Wandels auf die Leerstandsproblematik von Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre wird in der Fachliteratur als sehr hoch eingestuft. Die Erbauer des heutigen Bestandes gehören zu großen Teilen geburtenstarken Jahrgängen an. Viele dieser Eigenheimbildner leben noch heute in der Immobilie, welche jedoch häufig bereits unternutzt werden. Der Generationenwechsel steht kurz bevor, mit welchem viele Befürchtungen von Wissenschaftlern, Politikern, Planern und vielen mehr einhergehen. Eine Vielzahl von Bestandsimmobilien wird bei dem Generationenwechsel auf eine Generation stoßen, welche den geburtenschwachen Jahrgängen angehört und sich in einem Alter befindet, indem häufig bereits Eigentum gebildet wurde. Somit ist ein quantitatives Nachfrageproblem bei den Bestandsimmobilien hervorzusehen (vgl. WÜSTENROT STIFTUNG 2012, S. 14).

Ein weiterer Aspekt, auf welchen in diesem Kapitel eingegangen werden soll, ist die stark diskutierte Wohnmobilität der Generation 50+. In der Wissenschaft werden zurzeit zwei gegensätzliche Entwicklungen diskutiert. Zum einen wird davon ausgegangen, dass die Wohnmobilität der Generation 50+ sich nicht in hohem Maße von der Wohnmobilität der heute Alten unterscheiden wird. Das heißt, dass auch in Zukunft Menschen in hohem Alter überwiegend den Wunsch nach Wohnen im ländlichen Raum bzw. am angestammten Wohnstandort hegen. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass es eine Trendwende geben wird. Hiernach werden ältere Menschen, also die Generation 50+ von heute, ihren dritten Lebensabschnitt zunehmend in städtischen Regionen verbringen. Gründe für die Unterschiede zu den heute Alten werden bspw. darin gesehen, dass die Generation 50+ durch die Bildungsexpansion, Emanzipation und Partizipation über andere Ansprüche und Potenziale verfügt. Ende der 1960er Jahre initiierte und erlebte diese Alterskohorte gesellschaftliche Umbrüche und Wertewandel, worin diese Aspekte begründet sind. Vor allem Frauen profitieren durch verbesserte Bildungschancen und überwiegend eigene Erwerbstätigkeit von diesem Wandel und werden über andere finanzielle Mittel im Rentenalter verfügen als die heute Alten. Allerdings hat die Generation 50+ von heute aufgrund von zunehmend prekären Arbeitsverhältnissen eine höhere

Abb. 3: Motive für die Umzugsbereitschaft



Quelle: GLASZE U. GRAZE 2007, S. 471

Unsicherheit der Rente zu erwarten. Aufgrund dieser Unterschiede werden auch bezüglich der Lebensstile, welche unmittelbar mit den Wohnpräferenzen zusammenhängen, Unterschiede erwartet (vgl. KRAMER U. PFAFFENBACH 2011, S. 79 f.). GLASZE U. GRAZE (2007, S. 470) kamen in einer Mainzer Wohnmobilitätsstudie der Generation 50+ zu dem Ergebnis, dass jeder Dritte bereits über einen Umzug in einen städtischen Bereich nachdachte. Allerdings äußerte nicht einmal jeder zwanzigste konkrete Pläne über einen Umzug in den nächsten zehn Jahren. Besonders die 50- bis 65-Jährigen neigen eher zu

einem Umzug als die über 65-Jährigen. Soziodemographische Merkmale dieser Gruppe sind unter anderem eine hohe Bildung, eine geringe Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation und eine niedrige Ortsverbundenheit. Genannte Gründe für einen Umzug beziehen sich überwiegend auf die Größe der Immobilie und des Gartens, was durch den hohen Arbeitsaufwand als Belastung angesehen wird, wie in Abb. 3 zu sehen ist. Ein weiterer häufig genannter Grund stellt die Beurteilung des Hauses und des Umfeldes bezüglich der Altengerechtigkeit dar. Fehlende „öffentliche“ Angebote, die fehlende Nähe zu den Kindern und die Einsamkeit werden vergleichsweise selten genannt. Der am häufigsten genannte Grund für einen Umzug in die Stadt stellt die Verzichtsmöglichkeit auf ein Auto dar. Auch die wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten werden als klarer Vorteil des Wohnstandortes in der Stadt gesehen. Weitere häufig genannte Gründe sind das Angebot an kulturellen Einrichtungen und vielfältige Gesundheitsdienste.

GLASZE u. GRAZE (2007, S. 472) kommen jedoch zu dem Schluss, dass ein Reurbanisierungstrend der Generation 50+ nicht überschätzt werden sollte. Immerhin haben bei dieser Untersuchung die meisten Befragten keine konkreten Umzugspläne und sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Auch KRAMER u. PFAFFENBACH (2011, S. 88 f.) kamen in einer Studie, welche in den Städten München, Aachen und Karlsruhe durchgeführt wurde, zu dem Ergebnis, dass ehemalige Suburbaniten nicht in größerer Zahl im hohen Alter zurück in die Städte ziehen werden. Demgegenüber haben auch die in den Städten wohnenden Befragten nicht in großem Ausmaß vor, im hohen Alter die Städte zugunsten des Umlandes zu verlassen. Somit kann, unter Berücksichtigung der rückläufigen Suburbanisierung von einer Reurbanisierung gesprochen werden. Die ehemaligen Suburbaniten werden somit kaum neue Reurbaniten, sondern bleiben häufiger von vornherein Urbaniten.

2.3.3 Alternde Einfamilienhäuser: Sanierung und Anpassung statt Neubau?

Beschäftigt man sich mit dem in diesem Projekt angenommenen Leerstandsproblem von Einfamilienhaussiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre, ist die Betrachtung der Gebäude als solche unabdingbar. Die angesprochenen Gebäude weisen in verschiedenster Weise Probleme und Missstände auf, welche bei Eigentumsgründern häufig die Entscheidung zu einem Neubau mitbestimmen. Ein Neubau stellt für viele Menschen eine attraktivere Alternative zum Kauf eines bestehenden Gebäudes dar, weshalb selbst Kommunen, welche bereits mit Leerstandsproblemen konfrontiert sind, weiterhin neues Bauland ausweisen. So soll die Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Kommunen gewährleistet werden. Dem Leitsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung widerspricht dieses Vorgehen jedoch, weshalb eine zunächst theoretische Aufbereitung der allgemeinen Bestandsprobleme und -missstände vonnöten scheint, um Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen und weitere Akteure herausarbeiten zu können.

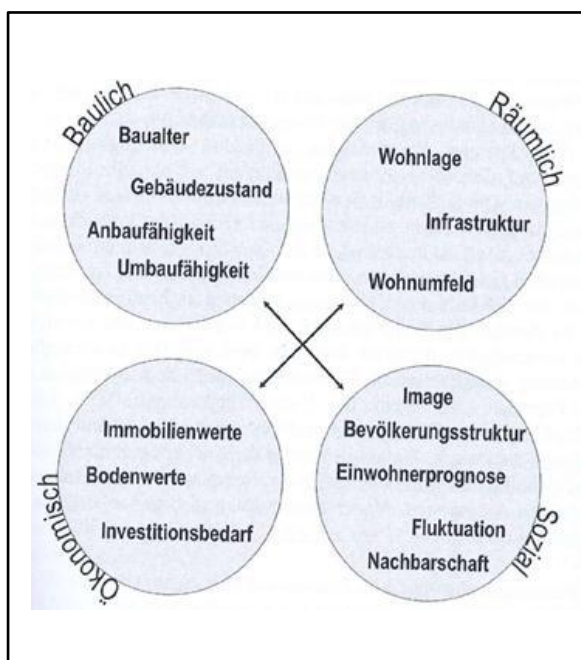
Die angesprochenen Gebäude weisen aufgrund ihrer Bauweise und fehlender oder unzureichender Wärmedämmung häufig energetische Mängel auf. Durch die in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Energiekosten, wird dieser Faktor zunehmend wichtiger für eine Kaufentscheidung, weshalb ältere Bestandsgebäude an Attraktivität verlieren. Entsprechende Missstände schmälern zwar den Kaufpreis erheblich, die Sanierungskosten zur Verbesserung der Energieeffizienz werden aber in der Regel vom Markt nicht in voller Höhe honoriert, was bedeutet, dass der Wert des Gebäudes im geringeren Maße steigt, als Investitionen getätigt wurden (vgl. FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW 2010, S. 52). Besondere Missstände sind in der Dämmung der Außenwände, dem Kellerdach, dem Dachstuhl, den Rollkästen, den Heizwasserleitungen und in den veralteten Heizkörpern zu finden, um nur einige zu nennen. Neben den energetischen Mängeln können allerdings weitere Modernisierungsbedarfe aufgrund sich verändernder Wohnanforderungen auftreten. Diese sind häufig in den Raumzuschnitten, Anbaubedürfnissen oder dem Wunsch nach moderner Haustechnik, insbesondere in Bädern, zu sehen (vgl. ARING 2012, S. 73 f.). Allgemein kann festgestellt werden, dass sich der Lebenszyklus von Gebäuden, welcher rein technisch bei 100 Jahren liegt, in Zukunft immer mehr verkürzen wird. Die immer ausdifferenzierteren Wohnansprüche, welche mit veränderten Lebensstilen

und -modellen einhergehen, können häufig nicht mehr nur durch Um- oder Anbau realisiert werden, weshalb die Abrissbereitschaft wächst. In den Gebäuden wird demnach zukünftig häufiger Bewohnerwechsel stattfinden. Somit ist es notwendig, dass die Gebäude im Laufe der Zeit an die veränderten Wohnansprüche angepasst werden, um eine weitere Nachfrage anzustreben. Die meisten der in dieser Arbeit angesprochenen Gebäude befinden sich allerdings erst in dem zweiten Nutzungszyklus. Für diese gelten die verkürzten Nutzungszeiten zumeist nicht, da sie damals mit dem Ziel gebaut wurden, dort ein Leben lang zu wohnen. Der zweite Nutzungszyklus kann entweder bedeuten, dass die Kinder bereits ausgezogen sind und die Eltern alleine das Haus weiter bewohnen. Andererseits kann das Haus auch bereits weiter verkauft oder vermietet worden sein. Im ersten Fall kann von einer geringen Investitionstätigkeit ausgegangen werden. In der Regel werden von den Erstbewohnern lediglich kleinere Anpassungen vorgenommen. Wurde das Haus allerdings weiter verkauft oder vermietet, sind häufig größere Investitionen getätigt worden, um das Haus an die aktuellen Anforderungen anzupassen (vgl. NIERHOFF 2012, S. 339 f.).

Der freiwerdende Bestand an älteren Ein- und Zweifamilienhäusern benötigt eine Aufwertung, um weiter am Markt bestehen zu können und eine Weiter- oder Umnutzung zu gewährleisten und somit der nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden. NIERHOFF (2012, S. 340) äußert sich hierzu folgendermaßen: „Nur wenn Bestandsgebäude ein gutes Preis-Leistung-Verhältnis aufweisen und Mängel in der Bausubstanz durch andere Vorteile gegenüber einem Neubau wettmachen, können diese Gebäude weiter am Markt bestehen.“

NIERHOFF erarbeitete allgemeine Indikatoren, welche bei der Bestandsanpassung der angesprochenen Gebäude besondere Beachtung finden sollten, da diese einen erheblichen Einfluss auf das Kaufentscheiden potentieller Käufer haben, siehe Abb. 4. Zum einen ist das die bauliche Perspektive. Dieser Indikator umfasst zum einen das Baualter, welches erste Eindrücke über die Qualität des Gebäudes liefert. Wie bereits angesprochen wurde, weisen ältere Gebäude in der Regel schlechtere energetische Werte auf, als neuere. Aber auch der Ausstattungsstandard entspricht häufig nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Ein weiterer wichtiger baulicher Indikator ist der Gebäudezustand, welcher Aufschluss über notwendige Investitionen gibt. Aber auch die Anbau- und Umbaufähigkeiten spielen hierbei eine große Rolle, welche die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an aktuelle Ansprüche und Wünsche mitbestimmen. Da die Grundstücke der Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit häufig auf vergleichsweise großen Grundstücken gebaut wurden, sind für An- und Umbauten oftmals Möglichkeiten gegeben. Ein weiterer Aspekt sind die rechtlichen Grundlagen, welche im Bebauungsplan geregelt sind. Hier sollten von der kommunalen Bauleitplanung entsprechende Änderungen vorgenommen und somit Handlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Abb. 4: Indikatoren



Quelle: NIERHOFF 2012, S. 341

Auch die durchschnittliche Raumgröße und die Raumaufteilung entsprechen häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen, weshalb Modernisierungen oftmals unumgänglich sind und somit das Kaufverhalten von potentiellen Käufern erheblich beeinflussen. Die übrigen Indikatoren beziehen sich nicht auf das Gebäude als solches, weshalb diese lediglich kurz dargestellt werden. Der räumli-

che Aspekt spielt bei der Bewertung der Bestandsgebäude ebenfalls eine wichtige Rolle. Für die Bewertung der Wohnstandortqualität werden die Wohnlage, die Infrastruktur, sowie das Wohnumfeld herangezogen. Besonders der demographische Wandel wird hier spürbar. In hiervon besonders betroffenen Regionen besteht häufig eine unzureichende Infrastruktur, sowie eine überalterte Bevölkerung, was besonders für junge Familien unattraktiv erscheint und auf den sozialen Indikator hindeutet. Dieser bezieht nicht nur das Image des Standortes mit ein, sondern ebenfalls die Bevölkerungsstruktur und Einwohnerprognosen. Eine „gute“ Nachbarschaft, sowie das Leben mit „Gleichgesinnten“ sind wichtige Faktoren für die Wohn- und Lebensqualität, weshalb dieser Faktor bei der Kaufentscheidung eines Eigenheimes eine große Bedeutung innehat. Auch ökonomische Aspekte sind hier zu betrachten, welche Einfluss auf die Kaufentscheidung haben. Hierunter fallen die Immobilienwerte, welche direkten Einfluss auf Wertverluste bzw. -gewinne haben, die Bodenwerte und der Investitionsbedarf (vgl. NIERHOFF 2012, S. 341ff.).

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, ist eine Qualifizierung der älteren Eigenheimbestände der Nachkriegszeit unabdingbar und sollte als Herausforderung und Ziel von den Kommunen angenommen werden.

2.4 Fazit

Ein- und Zweifamilienhaus-Siedlungen nehmen am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland einen erheblichen Anteil ein, weshalb sie ein sehr großes Handlungsfeld in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung darstellen. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, mögliche Potenziale und Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand herauszuarbeiten und zu erkennen. Wie bereits erläutert wurde, nimmt die Auseinandersetzung mit dieser Thematik in der Fachliteratur, sowie in weiteren Bereichen, stetig zu. Eine weitere und intensivere Auseinandersetzung ist zu erwarten und weiter anzustreben. Insbesondere in den nächsten Jahren wird der Generationenwechsel zunehmend stattfinden, weshalb eine frühzeitige Vorbereitung von den verschiedenen Akteuren vonnöten scheint, um die Wohnungsmarktentwicklung positiv beeinflussen und im Rahmen der Möglichkeiten steuern zu können. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist sehr wichtig, um auf jegliche Entwicklungen vorbereitet zu sein.

Auch in den im Rahmen dieses Projekts untersuchten Orten in Finnentrop und Altena sind vielzählige Bestände von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzufinden und angesprochene Probleme teilweise zu beobachten. Somit scheint eine Auseinandersetzung dieser Thematik in den entsprechenden Untersuchungsgebieten sinnvoll und von Nöten, um einer weiter voranschreitenden negativen Entwicklung entgegenwirken, bzw. im Rahmen der Möglichkeiten mitgestalten und leiten zu können.

3 Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse und der qualitativen Experteninterviews

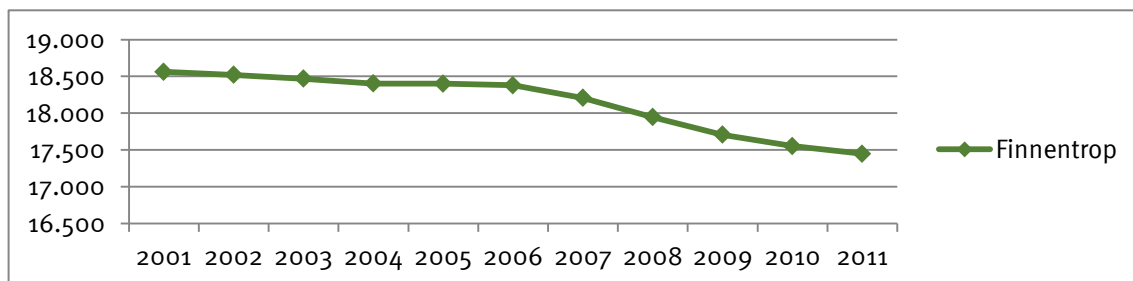
3.1 Finnentrop

3.1.1 Aktuelle und zukünftige demographische Entwicklung

Andre Cornelius

Während die Bevölkerung des Grundzentrums Finnentrop zwischen 1961 und 1985 um ungefähr 1000 Einwohner oder gut 6 % von 15.135 auf 16.137 Einwohner anstieg und in den folgenden zehn Jahren bis 1996 einen weiteren Zuwachs um 13 % auf 18.457 verzeichnen konnte (vgl. BECKER 1998, S.76), kam es in den 2000er Jahren zu einer Umkehr dieser Entwicklung. Insgesamt nahm zwischen 2001 und 2011 die Anzahl der Einwohner von 18.562 auf 17.446 Einwohner um mehr als 1000 Personen ab (vgl. Abb. 5) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Finnentrop 2001-2011

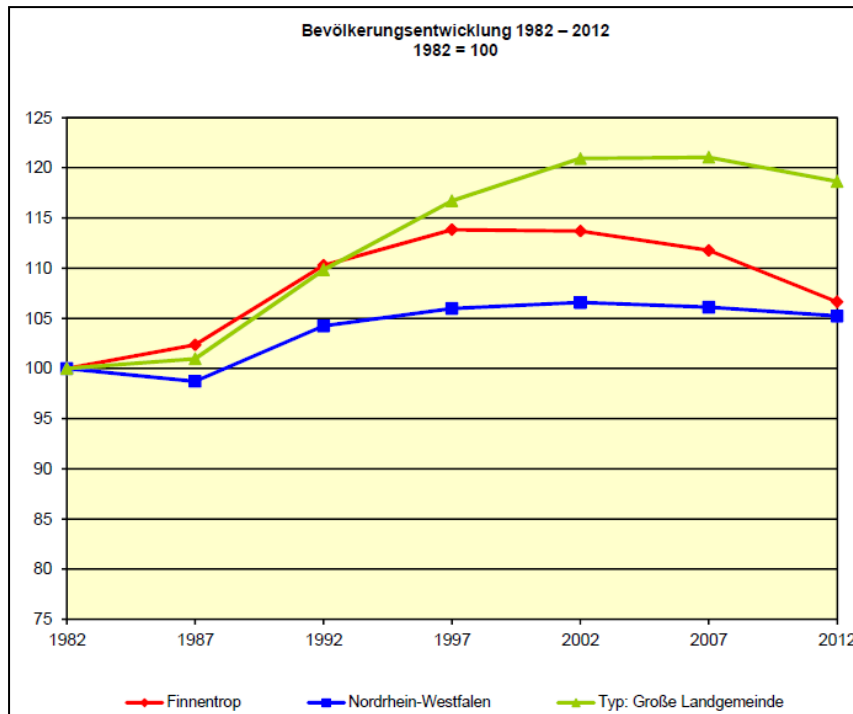


Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Damit entspricht die Bevölkerungsentwicklung in etwa der durchschnittlichen Entwicklung großer Landgemeinden¹ in Nordrhein-Westfalen. Jedoch ist festzustellen, dass der Zuwachs in den 1990er Jahren geringer als im Vergleich zur durchschnittlichen Entwicklung großer Landgemeinden in NRW ausgefallen ist. Zudem lässt sich ein überdurchschnittlicher Bevölkerungsverlust in den 2000er Jahren verzeichnen (vgl. Abb. 6).

¹ Definition nach Gemeindereferenz des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Demnach zählen Landgemeinden mit 7.500 und mehr Einwohnern zu diesem Typ (vgl. dazu auch Kommunalprofil Finnentrop 2014)

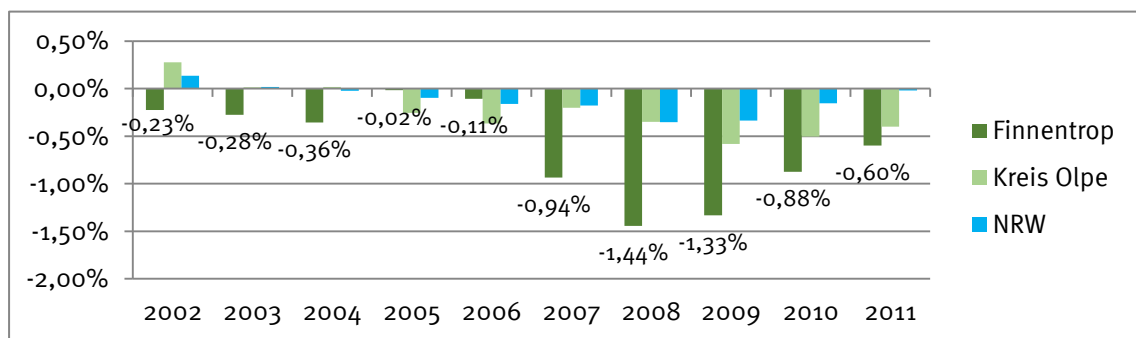
Abb. 6 : Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Gemeinden gleichen Typs



Quelle: it.NRW 2014^b

Auch im Vergleich mit dem Kreis Olpe, dem Finnentrop angehört, fällt der Bevölkerungsrückgang überdurchschnittlich aus. Zwischen 2001 und 2011 ist ein Bevölkerungsrückgang von insgesamt 6,2 % in Finnentrop zu verzeichnen gewesen. Im Kreis Olpe lag dieser Verlust bei lediglich 2,4 % und somit nicht einmal halb so hoch (vgl. Eigene Berechnung nach NRW BANK 2013^a, o.S.). Wie in Abb. 7 zu sehen, kam es dabei vor allem zwischen 2007 und 2010 zu einem starken Bevölkerungsverlust von durchschnittlich über einem Prozent pro Jahr.

Abb. 7: Prozentuale Bevölkerungsveränderung pro Jahr



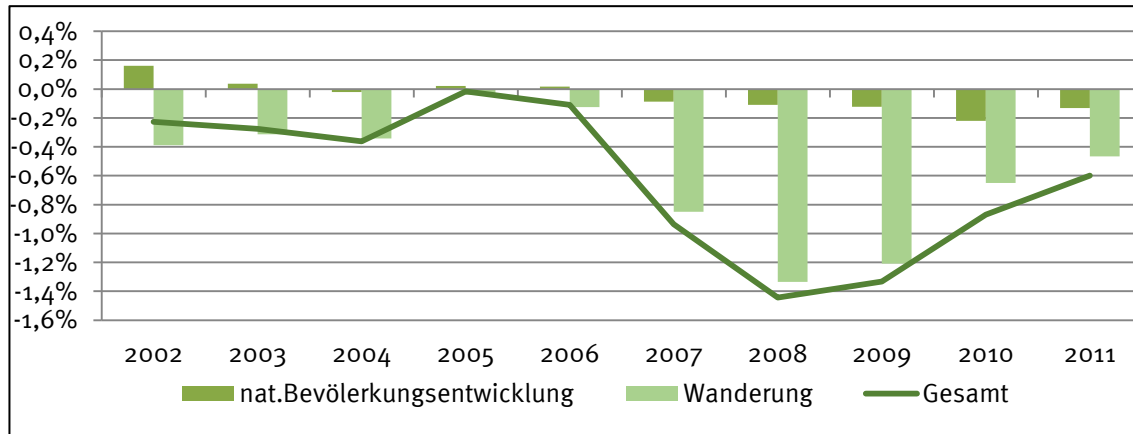
Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Nach Einschätzung der interviewten Experten in Finnentrop (vgl. HEß 2013, WEBER 2014, HELMIG 2014) lässt sich der Bevölkerungsrückgang insbesondere auf den Wegzug junger Bürger zu Ausbildungszwecken zurückführen, die nach Beendigung der Ausbildung nicht wieder in den Heimatort zurückkehren, da sie im Ausbildungsort ein neues soziales Umfeld aufgebaut haben und zusätzlich Möglichkeiten auf dem Arbeitsmarkt vorfinden, die ein Ort wie Finnentrop auf Grund der Größe und Infrastruktur nicht bieten kann. Herr Weber sprach dabei vom so genannten „Brain-Drain“, der Finnentrop auch zukünftig Probleme bereiten wird. Vergleicht man diese Einschätzungen mit den

statistischen Daten, lässt sich in der Tat der größte Teil des Bevölkerungsrückgangs durch negative Wanderungssalden erklären (vgl. Abb. 8).

Dabei zeigt sich auch, dass es in Finnentrop in den letzten Jahren zu deutlich mehr Abwanderung

Abb. 8: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderung in Finnentrop im Vergleich

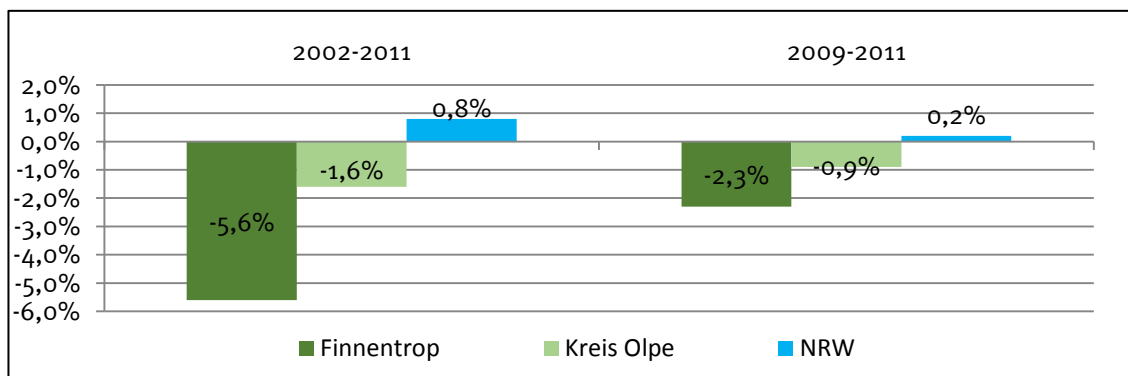


Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

kam als im kreisweiten Durchschnitt. Zwischen 2002 und 2011 lag die Abwanderungsquote Finnentrops mit einem Verlust von 5,6 % dreieinhalb mal so hoch wie im Kreis Olpe insgesamt. In jüngerer Vergangenheit, also zwischen 2009 und 2011 liegt dieser mit -2,3 % immer noch zweieinhalb mal so hoch wie im Kreis Olpe insgesamt (vgl. NRW.Bank 2013).

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt in Finnentrop bei ungefähr Null (vgl. Abb. 9). Im Durchschnitt hat die Gemeinde zwischen 2001 und 2011 in diesem Bereich lediglich einen Verlust von 0,04 % p.a. zu verzeichnen und steht dabei insbesondere im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Kreises Olpe gut da, wobei der durchschnittliche Verlust in diesen auch bei lediglich 0,08 % p.a. liegt. Im landesweiten Durchschnitt lag der durchschnittliche Verlust in Bezug auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit - 0,2% p.a. mehr als doppelt so hoch wie im Kreis Olpe (vgl. NRW.BANK 2013^a).

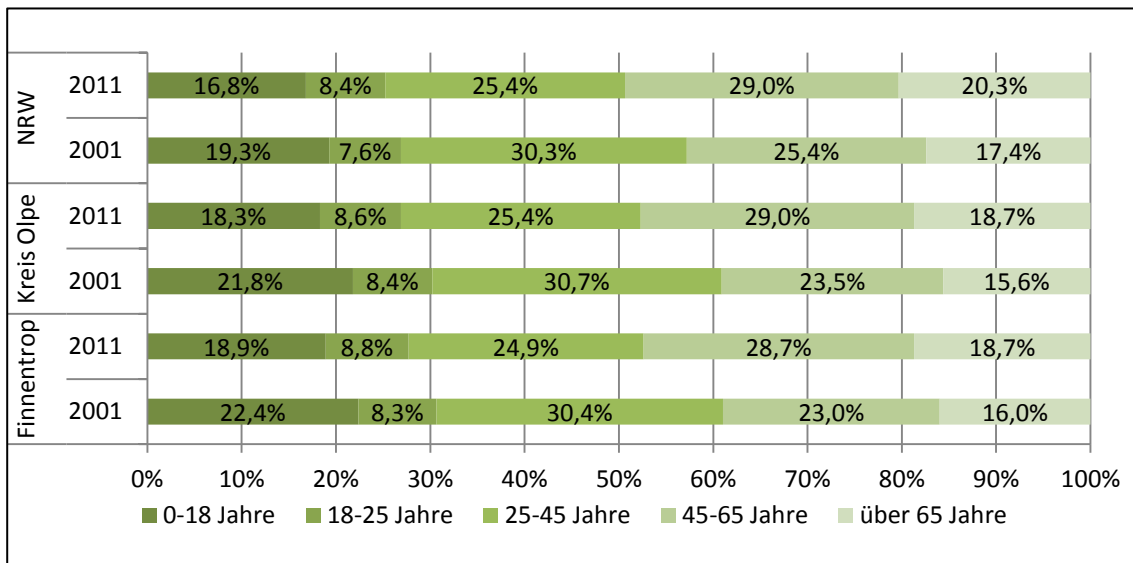
Abb. 9: Wanderungssaldi Finnentrops im Vergleich mit Kreis und Land



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Betrachtet man die statistischen Daten der Altersstruktur in Finnentrop im Vergleich mit dem Kreis und dem Land, lassen sich keine gravierenden Unterschiede zwischen diesen feststellen. Sowohl in Finnentrop, als auch im Kreis und in NRW nahm der Anteil der 25-45-Jährigen an der Gesamtbevölkerung mit jeweils ca. fünf Prozentpunkten relativ stark ab. Bei den 45-65-Jährigen und den über 65-Jährigen hat sich deren Anteil bei allen mit gut fünf beziehungsweise ca. drei Prozentpunkten deutlich erhöht. Der Anteil der 18-25-Jährigen blieb in allen drei Raumeinheiten ungefähr gleich, wobei der Anteil der unter 18-Jährigen ebenso wie der Anteil der 25-45-Jährigen stark abgenommen hat (vgl. Abb. 10) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Abb. 10: Veränderung der Altersstruktur zw. 2001 und 2011 in Finnentrop



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Mit diesen Zahlen lassen sich die Einschätzungen der Experten bezüglich des Abwanderungstrends insbesondere junger Leute nicht eindeutig belegen. So stieg der Anteil der 18-25-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 8,3 % auf 8,8 % zwischen 2001 und 2011. Betrachtet man hierbei aber die Entwicklung in den einzelnen Altersstufen, wird deutlich, in welchem Maße sich die Anzahl der Einwohner in den einzelnen Altersstufen verändert hat. So sieht man, dass der verhältnismäßige Anstieg zur Gesamtbevölkerung durch den generellen Bevölkerungsverlust zu erklären ist. Tatsächlich hat dabei die Anzahl der 18-25-Jährigen leicht abgenommen (vgl. Tab. 3).

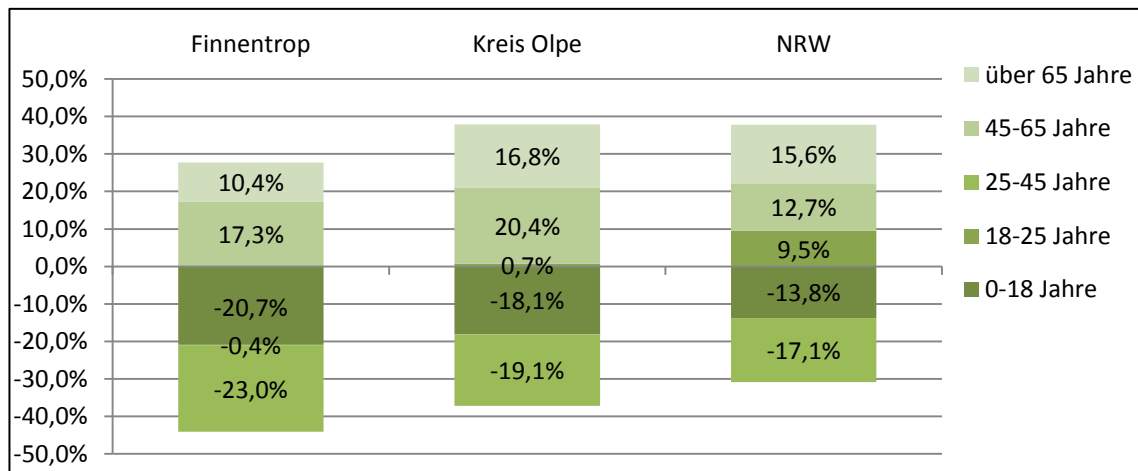
Tabelle 3: Entwicklung der Altersgruppen absolut

	Finnentrop		Kreis Olpe		NRW	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011
0-18 Jahre	4.152	3.294	30.8	25.30	3.487	3.005
18-25 Jahre	1.545	1.539	11.87	11.95	1.376	1.507
25-45 Jahre	5.635	4.339	43.48	35.18	5.463	4.531
45-65 Jahre	4.26	5.005	33.31	40.11	4.590	5.173
über 65 Jahre	2.96	3.269	22.12	25.84	3.133	3.623
	18.56	17.44	141.7	138.4	18.05	17.84

Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Aus diesem Grund wird in Abb. 10 zusätzlich die prozentuale Veränderung der Anzahl der Personen in den einzelnen Altersgruppen dargestellt. Hierbei fällt auf, dass in Finnentrop insbesondere die Anzahl der unter 18-Jährigen und der 25-45-Jährigen mit jeweils über 20 % überdurchschnittlich stark abgenommen haben. Anhand der Abnahme der Bevölkerung zwischen 18 und 25 Jahren von 0,4 % kann zum Teil die bereits erwähnte Aussage bezüglich des „Brain Drains“ von Herrn Weber gestützt werden, da sowohl im Kreis Olpe ein leichtes, als auch in NRW ein deutliches Wachstum dieser Altersgruppe im Zeitraum zwischen 2001 und 2011 zu beobachten war. Zusätzlich bekräftigen diese Zahlen die Wahrnehmung aller Experten bezüglich des Mangels an Kindern und Jugendlichen und der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft in Finnentrop (vgl. u.a. WEBER 2014, HEß 2013).

Abb. 11: Altersgruppenentwicklung 2001-2011



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

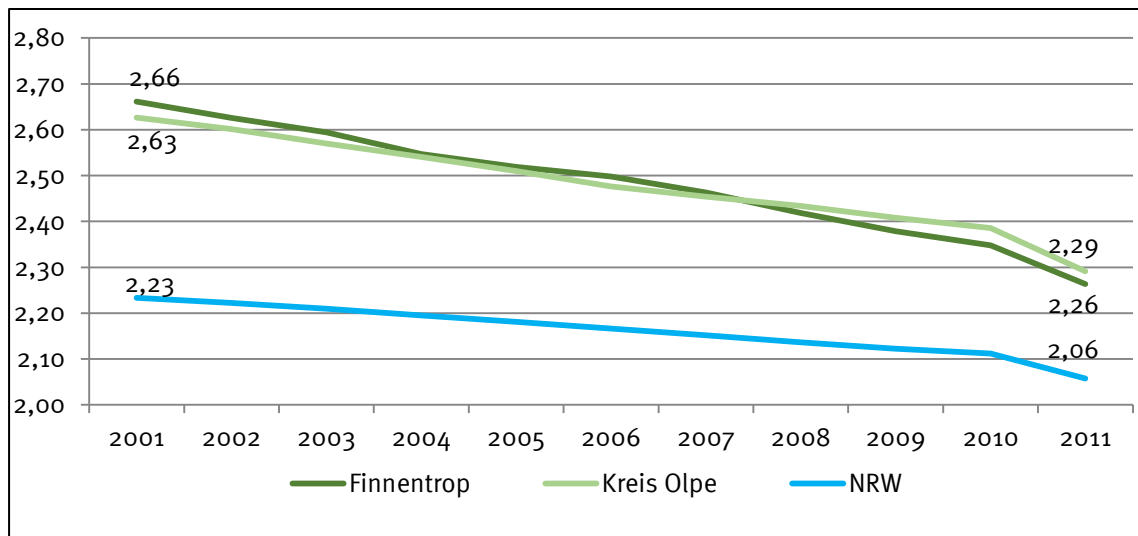
Etwas plastischer lässt sich die Veränderung der Altersstruktur aufzeigen, wenn man die Entwicklung des Durchschnittsalters betrachtet. So ist das Durchschnittsalter in Finnentrop zwischen 1998 und 2012 von 37,9 auf 42,1 Jahre um 4,2 Jahre gestiegen (vgl. eigene Berechnung nach it.nrw 2014). Im gleichen Zeitraum ist zum Vergleich das Durchschnittsalter in NRW lediglich um 3,1 Jahre gestiegen. Jedoch lag das Durchschnittsalter in NRW mit 43,2 Jahren 2012 über dem von Finnentrop. Folglich lässt sich festhalten, dass Finnentrop zwar noch über eine etwas jüngere Bevölkerung verfügt, diese aber überdurchschnittlich stark altert.

Des Weiteren lässt sich nach Einschätzung der Experten ein Abnehmen der Haushaltsgröße feststellen. In dem einen oder anderen Haus lebten bspw. nur noch einzelne Personen, wo vorher noch ganze Familien gewohnt haben (vgl. HEß 2013). Tatsächlich lässt sich ein starker Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße statistisch, wenn auch nur hilfsweise, nachweisen². So nahm die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit in Finnentrop zwischen 2001 und 2011 um 0,4 auf 2,26 Personen ab. Damit liegt der Rückgang leicht über dem kreisweiten Durchschnitt, was dazu führt, dass die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit in Finnentrop seit 2008 etwas kleiner als im Kreisdurchschnitt ist. Im Vergleich zur landesweiten Entwicklung lässt sich somit sowohl im Kreis Olpe, als auch insbesondere in Finnentrop ein überdurchschnittlicher Rückgang feststellen (vgl. Abb. 11) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

² Mangels verfügbarer Daten von offiziellen Stellen, wurde so hilfsweise versucht einen Trend der Haushaltsentwicklung darzustellen. Daten zu den Haushaltszahlen sind erst wieder mit Veröffentlichung des Zensus zu erwarten.

Zur Ermittlung der Haushaltsgröße wurden die Einwohnerzahlen durch die Anzahl der Wohnungen geteilt. Die Ergebnisse dieser Vorgehensweise können nicht als repräsentativ angesehen werden. Dennoch können sie den Trend der Entwicklung relativ gut wiedergeben.

Abb. 12: Entwicklung der durchschnittlichen Anzahl von Einwohnern/Wohneinheit



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

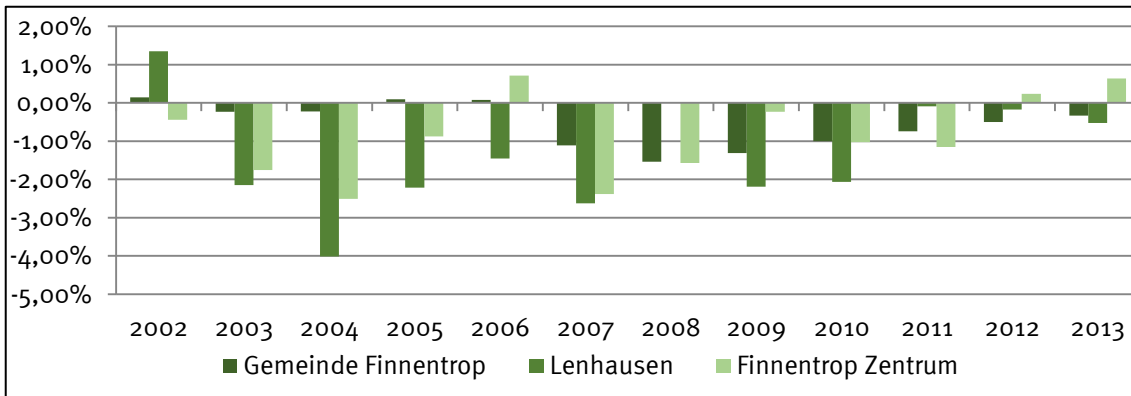
Nach Einschätzung der Experten haben bzw. werden sich die einzelnen Ortsteile Finnentrops sehr unterschiedlich entwickeln. Der Demographische Wandel hat bzw. wird insbesondere in der Zukunft vor allem die Randbereiche der Gemeinde treffen. In Finnentrop-Zentrum hat, bzw. wird es nach Einschätzung von Herrn KOSCHIG (2014) keine so großen Änderungen bezogen auf die Demographie geben wie in den Ortsteilen außerhalb. Seiner Ansicht nach kommt es insbesondere in Bereichen außerhalb des Zentrums von Finnentrop, also auch in Lenhausen zu Problemen mit Überalterung und Schrumpfung (vgl. KOSCHIG 2014). Das Zentrum Finnentrops wird nach Einschätzung aller interviewten Experten insgesamt deutlich weniger unter den demographischen Entwicklungen leiden, da dort die Infrastruktur gegeben ist, Bevölkerung zu halten und gegebenenfalls anzuziehen.

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortsteilen in den Jahren zwischen 2002 und 2013³, lassen sich die Einschätzungen der Experten auch bestätigen (vgl. Abb. 12). So ist in Lenhausen die Bevölkerung in diesem Zeitraum um 201 Einwohner auf insgesamt 1129 gesunken. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von 15,1 %. Im Gegensatz dazu fiel der Bevölkerungsverlust im Ortsteil Zentrum deutlich geringer aus. Dort ist die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um 381 Personen auf 2452 Einwohner gesunken. Dies entspricht einem prozentualen Rückgang von 10 % und ist somit nur um zwei Drittel so hoch wie der Rückgang in Lenhausen. Im Vergleich zur Entwicklung der gesamten Gemeinde lässt sich festhalten, dass beide Ortsteile über den Zeitraum von 2002 bis 2013 überdurchschnittlich hohe Rückgänge zu verzeichnen hatten. In jüngerer Vergangenheit, insbesondere seit 2009, entwickelte sich Finnentrop-Zentrum deutlich positiver als Lenhausen. Die Bevölkerungsentwicklung ist dort sogar positiver als in der Gemeinde. In den letzten beiden Jahren ließ sich sogar ein leichtes Wachstum feststellen. Ob dies jedoch normale Schwankungen in der Bevölkerungsentwicklung darstellt, z.B. durch Zuzüge auf Grund fertig gestellter Neubauten oder ähnlichem, oder einen dauerhaften Trend der präferierten Wohnorte innerhalb der Gemeinde darstellt, bleibt abzuwarten. Die Einschätzung der Experten, dass Finnentrop-Zentrum deutlich weniger als die peripheren Ortsteile unter dem Demographischen Wandel leiden werden, lässt sich mit der

³ Die hierfür verwendete Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Finnentrop unterscheidet sich zum Teil etwas von den Daten der NRW.Bank. Um eine Vergleichbarkeit der Analysen der Gemeinden Finnentrop und Altena zu wahren, wurde deshalb für die Betrachtung der gesamten Gemeinde sowohl für Altena als auch für Finnentrop auf den Datenpool der NRW.Bank zurückgegriffen. Eine Entwicklung der Bevölkerung in den Ortsteilen war dort jedoch nicht zu finden, weshalb hier auf die gemeindeinternen Daten zurückgegriffen wurde.

jüngeren Bevölkerungsentwicklung noch nicht zweifelsfrei belegen. Zwar ist der Rückgang in Finnentrop-Zentrum geringer als in Lenhausen, es kam aber auch hier zu gravierenden Schrumpfun- gen in den letzten 10 Jahren, auch wenn die letzten Jahre einen positiveren Trend aufwiesen.

Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile



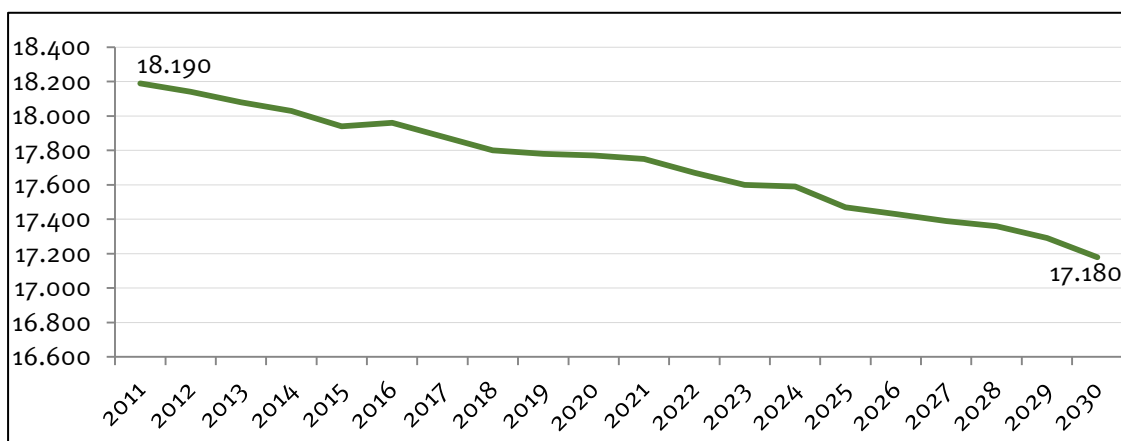
Quelle: Eigene Darstellung nach GEMEINDE FINNENTROP 2014

Daten zur Entwicklung der Altersstruktur liegen hingegen nicht vor. Jedoch lässt sich bereits heute laut Herrn HEß (2013) feststellen, dass in Finnentrop-Zentrum der Anteil an jungen Familien deutlich höher als der in Lenhausen ist. Es lassen sich dort auch Zuzüge von jungen Familien beobachten. Insbesondere junge Familien mit Migrationshintergrund bilden nach Herrn HEß (2013) dabei einen großen Teil der Zugezogenen, welche sich auch in den etwas weniger beliebten Siedlungsgebieten im Tal niederlassen.

Auch wenn nach Einschätzung der Experten der Demographische Wandel Finnentrop noch nicht so hart wie andere Gemeinden getroffen hat, lassen sich bereits jetzt die ersten Auswirkungen feststellen. So musste bereits die Gutenberg-Grundschule in Finnentrop mangels genügend potentieller Einschulungen 2012 geschlossen werden und der Lehrbetrieb in die Verbund-Grundschule Lennetal verlegt werden. Daran wird deutlich, dass es immer schwerer wird in kleineren Gemeinden in Südwestfalen kurze Wege bei den Grundschulen anzubieten (vgl. WEBER 2014). Betrachtet man dabei erneut den über kreis- und landesschnitt liegenden Rückgang der unter 18-Jährigen von über 20 % zwischen 2001 und 2011 (s.o.) ist dies nur die logische Konsequenz, zumal auch die Prognosen für die Zukunft in der gesamten Region keine Besserung der Situation erwarten lassen.

Bis zum Jahr 2030 wird dabei ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung Finnentrops prognostiziert. Es wird ein absoluter Bevölkerungsverlust von 1.010 Einwohner zwischen 2011 und 2030 erwartet, was einem prozentualen Rückgang der Bevölkerung von 5,6 % entspräche (vgl. Abb. 13) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Abb. 14: Bevölkerungsprognose Finnentrop bis 2030

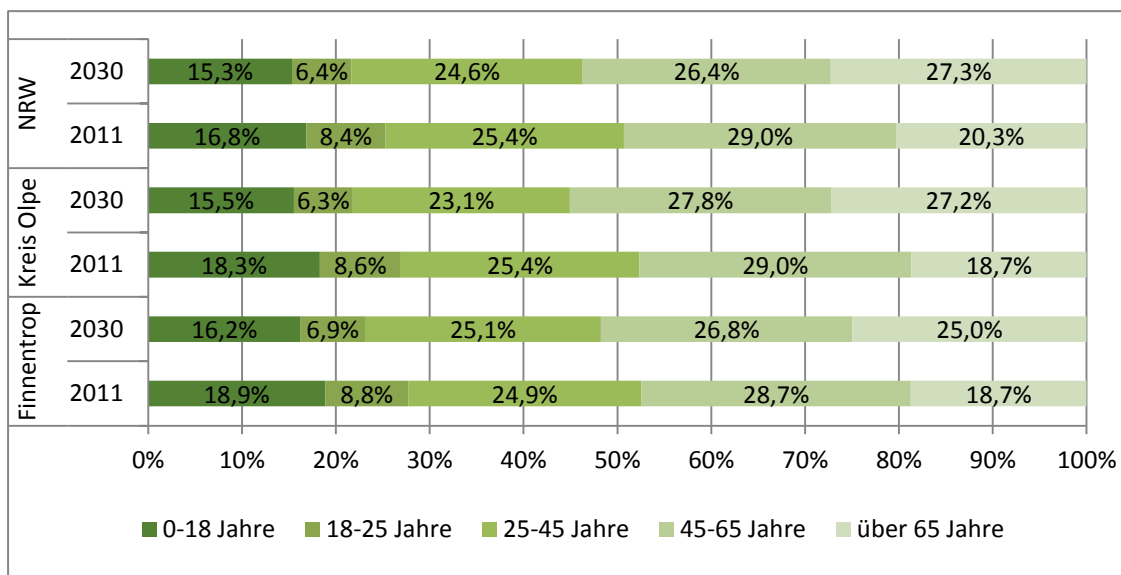


Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Diese Entwicklung entspricht dabei der durchschnittlich prognostizierten Entwicklung des Kreises Olpe. Im Vergleich mit der Prognose für die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung Nordrhein-Westfalens, der ein Rückgang der Bevölkerung von 3,1 % vorhergesagt wird, lässt sich erkennen, dass Finnentrop sich in Zukunft auf eine leicht überdurchschnittliche Schrumpfung einstellen muss (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Betrachtet man zusätzlich die prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur, wird deutlich, dass neben dem Bevölkerungsrückgang auch eine weitere Überalterung der Gesellschaft in Zukunft das Gemeindebild prägen wird (vgl. Abb. 14).

Abb. 15: Prognose der Altersstruktur bis 2030 in %



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Den Prognosen zufolge würde Finnentrop im Vergleich zum Kreis und zum Land etwas weniger von der Überalterung getroffen werden. Jedoch sind keine großen Unterschiede in der Entwicklung beobachtbar und es kann durchaus von einer durchschnittlichen Entwicklung Finnentrops gesprochen werden, die die Gemeinde vor die gleichen Herausforderungen stellen wird wie die meisten Gemeinden in NRW. Ein wichtiger Punkt für zukünftige Planungen wird jedoch der doch deutliche An-

stieg der über 65-Jährigen sein. Der Prognose nach wird 2030 jeder vierte Einwohner über 65 Jahre alt sein, was einen Anstieg dieser Altersklasse von gut sechs Prozentpunkten entspricht. Bei den anderen Altersklassen werden nur geringe Änderungen des Anteils gegenüber 2011 erwartet.

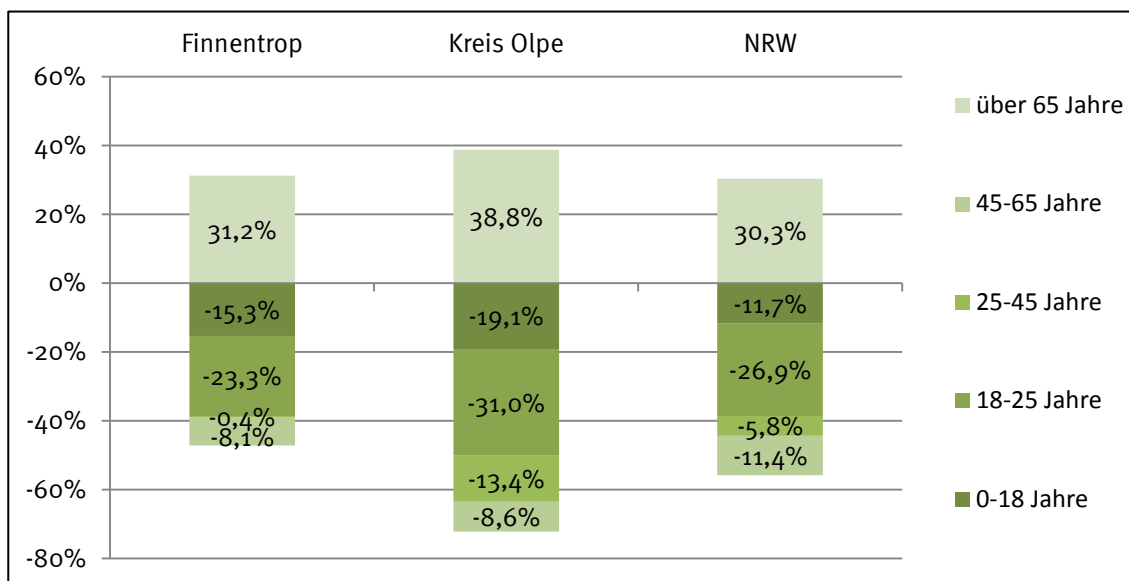
Tabelle 4: Prognose der Altersstruktur bis 2030 absolut

	Finnentrop		Kreis Olpe		NRW	
	2011	2030	2011	2030	2011	2030
0-18 Jahre	3.294	2.790	25.307	20.471	3.005.557	2.655.091
18-25 Jahre	1.539	1.180	11.958	8.246	1.507.375	1.101.928
25-45 Jahre	4.339	4.320	35.182	30.478	4.531.720	4.267.477
45-65 Jahre	5.005	4.600	40.110	36.641	5.173.381	4.584.096
über 65 Jahre	3.269	4.290	25.848	35.884	3.623.923	4.723.730
Insgesamt	17.446	17.180	138.405	131.720	17.841.956	17.332.322

Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Bei der Analyse der prognostizierten Ab- bzw. Zunahme der Anzahl der Einwohner in den verschiedenen Altersklassen wird hingegen nochmals deutlich, dass diese durchaus eine Änderung der bisherigen Struktur der Gemeinde erforderlich machen könnten. Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird voraussichtlich um gut 500 Personen bzw. 15 % sinken. Der größte prozentuale Verlust wird allerdings für die Altersgruppe der 18-25-Jährigen prognostiziert. Bis 2030 soll sich deren Anzahl um knapp 400 bzw. 23 % verringern (vgl. Tab. 4 und Abb. 15) (vgl. NRW.BANK 2014). Insgesamt betrachtet weisen alle Altersgruppen eine rückläufige Tendenz auf. Die Anzahl der über 65-Jährigen wird jedoch sehr stark ansteigen. In Finnentrop wird eine Zunahme von gut 1000 Personen erwartet. Dies entspricht einem Anstieg von 31 %. Damit wird für Finnentrop ein deutlich geringerer Anstieg der über 65-Jährigen als für den Kreis Olpe erwartet. Dort soll die Anzahl um knapp 40 % steigen. Die Prognose für NRW liegt bei einer Zunahme von 30 % (vgl. Abb. 15). Insgesamt ist die prognostizierte Entwicklung der einzelnen Altersklassen in Finnentrop mit der Entwicklung in NRW zu vergleichen. Im Vergleich zum Kreis Olpe lässt sich hingegen eine leicht weniger starke Zu- bzw. Abnahme an Personen in den einzelnen Altersklassen feststellen.

Abb. 16: Prognose der Altersgruppenentwicklung bis 2030



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Sollte die Prognose so eintreffen, würde dies bedeuten, dass die heute vorhandenen gesellschaftlichen Strukturen nicht mehr aufrecht zu erhalten sein werden. So wird es bspw. schwierig werden das bisherige Schulanangebot zu erhalten. Auf der anderen Seite müssten neue Pflegeangebote geschaffen werden. Noch problematischer könnte es allerdings werden, die grundlegende Infrastruktur auf einem guten Niveau zu erhalten. Bereits jetzt wird es immer schwieriger die Straßenreinigungssatzung durchzusetzen, da sich immer häufiger Bürger melden, die sich nicht mehr in der Lage fühlen Schnee zu räumen etc. Der starke Rückgang der Steuer zahlenden Bevölkerungsgruppen, welcher laut Prognosen noch gravierender werden wird, wird die Gemeinde zudem vor die Problematik stellen, genügend finanzielle Mittel für die Instandhaltung der Infrastruktur aufzutreiben. Auf Grund des hohen Alters vieler Eigenheimbewohner sinkt zudem die allgemeine Bereitschaft einen finanziellen Beitrag zu Baumaßnahmen am Straßennetz zu leisten (vgl. WEBER 2014). Diese Problematik wird dabei den gewonnenen Erkenntnissen nach insbesondere Randlagen um Finnentrop treffen wie den zum Untersuchungsgebiet zählenden Ortsteil Lenhausen. Dort mangelt es an Zuzügen und jüngeren Familien, um die demographische Entwicklung, sprich Überalterung und Bevölkerungsrückgang, in einem gemäßigten Rahmen zu halten. Eine Erklärung dafür könnten periphere Lage, schlechte Infrastruktur und mangelnde Nahversorgungsmöglichkeiten sein, die im folgenden Kapitel näher beschrieben werden.

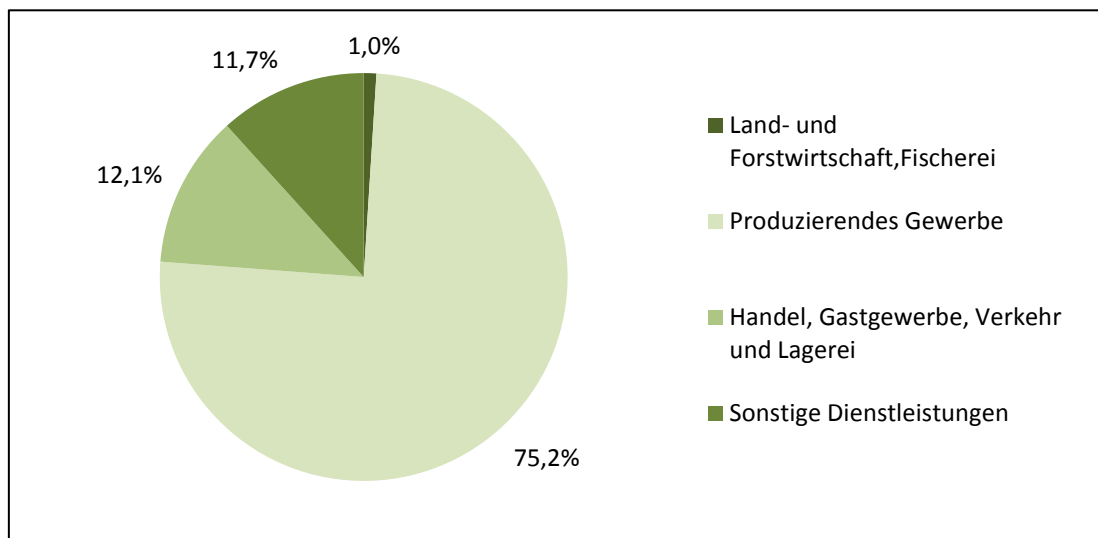
3.1.2 Kommunalentwicklung und Daseinsvorsorge

Andre Cornelius

Beschäftigungsstruktur in Finnentrop

Die Wirtschaft in Finnentrop wird stark durch den sekundären Sektor geprägt. Mehr als drei Viertel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben Arbeit in diesem Sektor. Demgegenüber spielt der erste Sektor, also insbesondere Land- und Forstwirtschaft in der Beschäftigungsstruktur so gut wie keine Rolle. Jeweils etwa 12 % der Beschäftigten arbeiten im Handel, Gastgewerbe, Verkehr und in der Lagerei bzw. in sonstigen Dienstleistungen (vgl. Abb. 16) (vgl. it.nrw 2014).

Abb. 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Sektor



Quelle: Eigene Darstellung nach it.NRW 2014^b

Wie im gesamten Kreis dominieren dabei insbesondere metallverarbeitende Betriebe die Betriebsstruktur. Gut ein Drittel aller Beschäftigten arbeitet in diesem Bereich (Stand 2012) (vgl. it.nrw 2014). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung liegt mit 55,7 % (Stand 2011) auf einem Niveau mit dem Kreis, in dem der Anteil bei 55,4 % liegt. Im Vergleich zum Landesweiten Durchschnitt (50 %) stehen die Gemeinde Finnentrop und der Kreis Olpe leicht überdurchschnittlich da (vgl. NRW.Bank 2013). Der Anteil der SGB II Bezieher liegt mit 4,9 % leicht über dem Kreisschnitt von 4,3 %. Im Vergleich mit dem Anteil Nordrhein-Westfalens von neun % und der des benachbarten Märkischen Kreis von 7,6 % stehen sowohl die Gemeinde Finnentrop, als auch der Kreis Olpe sehr gut da.

Mit einem Kaufkraftindex von 108 liegt die Gemeinde zwar über dem Landesschnitt von 100, im Kreis Olpe, der einen Index von 114 aufweist, zählt sie hingegen zu den kaufkraftschwächsten Gemeinden (vgl. NRW.Bank 2013^b).

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Finnentrop verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss, ist aber an die B 236 angebunden. Die nächste Autobahn (A45) kann in etwa einer halben Stunde bzw. in 25 km Entfernung erreicht werden.

Finnentrop verfügt als Hauptort der Gemeinde über einen Bahnhof, welcher von Regionalzügen stündlich angefahren wird. Es gibt Direktverbindungen nach Siegen, Essen und Hagen (vgl. DEUTSCHE

BAHN 2014). Direkt am Bahnhof befindet sich zudem der Zentrale Omnibus Bahnhof, der sowohl vom öffentlichen Nahverkehr angesteuert wird, als auch vom ehrenamtlich getragenen Bürgerbus (s.u.).

Früher gab es noch Direktverbindungen nach Frankfurt und Düsseldorf vom Bahnhof in Finnentrop. Nachdem diese weggefallen sind, ist der Standort Finnentrop insbesondere für Pendler Richtung Düsseldorf noch unattraktiver geworden, da ein Umstieg in Hagen mit erheblichen Wartezeiten zu Buche schlägt (vgl. WIETHOFF 2014).

Diese Gegebenheit stellt eine strukturelle Schwäche dar, die die Attraktivität der Gemeinde Finnentrop als potentiellen Wohnort für in Düsseldorf und Umgebung Arbeitende senkt. Jedoch sind die Handlungsmöglichkeiten hier vermutlich auf Grund der Privatisierung der Deutschen Bahn nach Finnentrop sehr eingeschränkt.

ÖPNV

Neben den öffentlichen Bussen verkehrt im Hauptort Finnentrop noch ein ehrenamtlich getragener Bürgerbus, um die Mobilität von insbesondere älteren Menschen zu sichern. Seit 2008 werden mit drei verschiedenen Linien insgesamt 32 Haltestellen in den Ortsteilen Finnentrop, Bamenohl und Weringhausen angesteuert. Die Busfahrer arbeiten ehrenamtlich unter dem Motto „Bürger fahren für Bürger“. Bis zum Jahr 2013 haben ca. 63.000 Personen das Angebot genutzt. Getragen wird das Projekt durch Werbeeinnahmen und die Fahrgäste. Die Gemeinde musste bis heute noch keine finanzielle Unterstützung leisten (vgl. FINNENTROP 2013, WEBER 2014).

Im Ortsteil Lenhausen verkehrt dieser jedoch aus Rentabilitätsgründen nicht. Dort herrscht lediglich Anbindung an den ÖPNV, wo ein Bus stündlich über die Bundesstraße verkehrt (vgl. HEß 2013, WEBER 2014).

Folglich ist die ÖPNV-Situation insbesondere in Lenhausen problematisch für ältere und körperlich beeinträchtigte Personen und könnte die Attraktivität als Wohnort insbesondere in Bezug auf die voranschreitende Überalterung der Bevölkerung beeinträchtigen.

Nahversorgung (Lebensmittel, medizinische Versorgung etc.)

Die Nahversorgungssituation in beiden Untersuchungsgebieten stellt sich sehr unterschiedlich dar. In Finnentrop selbst ist noch eine gute Nahversorgung gegeben. Die Grundversorgung mit Lebensmitteln wird durch einen Supermarkt im Bereich um das Rathaus abgedeckt. Schwieriger sieht es jedoch mit kleineren Ladenflächen aus. Bei diesen bestehen Probleme mit der Weitervermietung. Neben dem Supermarkt gibt es noch ein Bekleidungs- und ein Schuhgeschäft (vgl. HEß 2013, WEBER 2014). Auch die ärztliche Versorgung in Finnentrop ist im allgemeinmedizinischen Bereich gut. Lediglich an Fachärzten mangelt es laut Herrn WEBER (2014).

In Lenhausen stellt sich die Situation hingegen deutlich schlechter dar. Zwar gibt es noch einen kleinen Metzger/Bäcker, der auch eine rudimentäre Grundversorgung mit anderen Lebensmitteln sichert, für die Versorgung für den Alltag für die Bewohner reicht dies jedoch nicht (vgl. HELMIG 2014, HEß 2013). In den letzten Jahren kam es zudem zur Schließung mehrerer Geschäfte. Ähnliches ist in der Entwicklung der Gaststätten zu beobachten. Von ehemals drei Gaststätten in Lenhausen ist nur noch eine übrig geblieben.

Eine ärztliche Versorgung ist in Lenhausen nicht gegeben (vgl. HEß 2013, HELMIG 2014). Lediglich eine pflegerische Versorgung durch ambulante Pflegedienste existiert (vgl. HEß 2013). Diese Tatsachen und die mangelhafte Anbindung Lenhausens an den ÖPNV stellen insbesondere für weniger mobile Bewohner wie Alte und körperlich Eingeschränkte große Probleme dar. Sollte sich der bisher erkennbare Trend des Abbaus an Infrastruktur in Lenhausen fortsetzen, wird sich die Attraktivität des Standorts ebenfalls zum Negativen entwickeln. Im Hinblick auf zu erwartende steigende Leerstände

auf Grund des Demographischen Wandels dürfte der infrastrukturelle Vorteil des Zentrums von Finnentrop eine höhere Anziehungskraft auf insbesondere ältere Zuzügler haben als Lenhausen.

Bildungs- und sonstige Einrichtungen

Von ehemals 7 Grundschulen in der Gemeinde sind nur noch 3 übrig geblieben (vgl. Weber 2014). Neben der Verbund-Grundschule Lennetal existieren noch die Grundschule Heggen und der katholische Grundschulverbund in Fretter (vgl. GEMEINDE FINNENTROP 2014^a). Die Grundschule in Lenhausen war eine der mangels Nachwuchs geschlossenen Grundschulen. Als weiterführende Schule gibt es in der Gemeinde die Gesamtschule Finnentrop, mit auswachsendem Haupt- und Realschulzweig, welche ein späteres Abitur an einer weiterführenden Schule ermöglicht bzw. ermöglichen soll (vgl. WEBER 2014).

Das Vereinsleben wird von den Experten als tragende Säule des Zusammenlebens in der Gemeinde geschildert. Insgesamt gibt es sowohl in Finnentrop als auch in Lenhausen eine Vielzahl an Vereinen. In beiden Ortsteilen gibt es bspw. Gesangsvereine, Bürgerschützenvereine, deren Hallen eine wichtige Rolle für das soziale Miteinander in den Orten bilden, Sportvereine, die freiwillige Feuerwehr und noch weitere. Trotz Überschneidungen in der Art der Vereine, scheint es deutliche Unterschiede in deren Struktur zu geben. So wird das Vereinsleben in Lenhausen als „dörflicher und familiärer“ beschrieben, wohingegen die Vereine in Finnentrop etwas anonym sind.

Zusätzlich zu den oben genannten Vereinen gibt es im Hauptort Finnentrop noch insbesondere Migranten ansprechende Vereine wie beispielsweise den Moscheeverein oder den jugoslawischen Arbeiterverein (vgl. WEBER 2014). Dabei lassen sich sowohl in Lenhausen als auch in Finnentrop Nachwuchsprobleme feststellen, auch wenn es in dem einen oder anderen Verein Ausnahmen gibt. Die Altersstruktur der Mitglieder in den Vereinen in Lenhausen wird von Herrn Weber als etwas besser dargestellt (vgl. HEß 2013, WEBER 2014).

Generell wird von den Experten ein Mangel an Einrichtungen für Jugendliche festgestellt. So gibt es beispielsweise keine Diskothek in Finnentrop, wodurch junge Menschen bei Bedarf gezwungen sind weite Strecken auf sich zu nehmen, was jedoch in ländlichen Gegenden keine Besonderheit darstellt (vgl. HEß 2013). Hier könnte mit der Schaffung von Angeboten wie beispielsweise einem Jugendzentrum die Attraktivität der Ortsteile für Jugendliche deutlich gesteigert werden.

Sonstige infrastrukturelle Merkmale

Dank einer „Breitbandoffensive“ der Bezirksregierung wurde in Südwestfalen ein Großteil des ländlichen Raums mit Breitbandinternet ausgestattet. Davon profitierte auch Finnentrop. Dank eines Förderbetrags von knapp 240.000 Euro konnten in den Ortsteilen Fretter und Lenhausen das Breitbandnetz bis September 2012 ausgebaut und somit eine Teilnahme an moderner Telekommunikation gesichert werden (vgl. GEMEINDE FINNENTROP o.J.^b).

3.1.3 Wohnen und Wohnungsmarkt – das Einfamilienhaus im Fokus

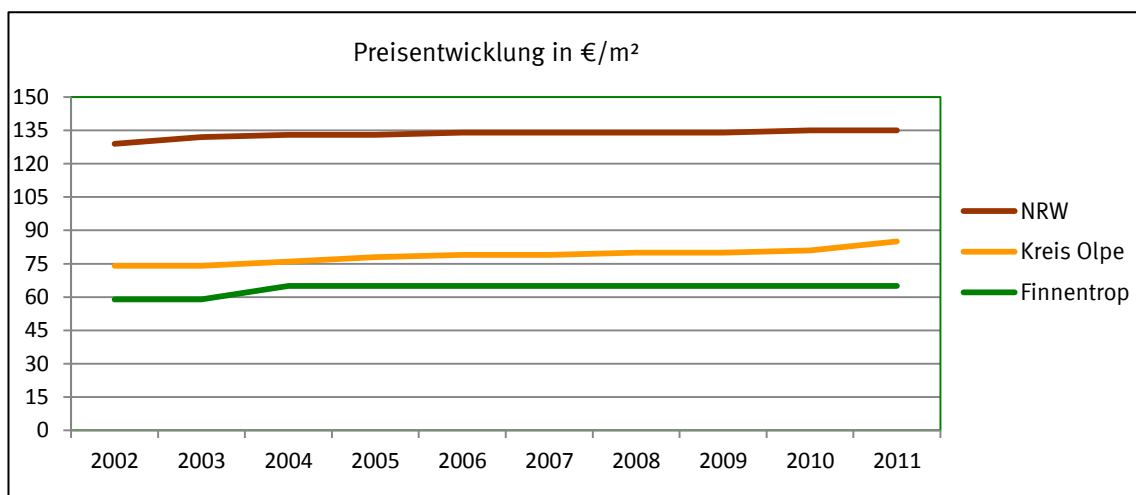
Anne-Kathrin Hoß

In Finnentrop dominiert wie in fast allen Kommunen der Region Südwestfalen das klassische Einfamilienhaus als typische Wohnform. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand beträgt im Jahr 2011 für die Gesamtkommune 76,1 % und lediglich 22,5 % Mehrfamilienhausbebauung. Bezogen auf das Referenzjahr 2011 besteht der lokale Wohnungsmarkt Finnentrops aus 5.779 Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. IT NRW 2014^b).

Die Wohnungsmarktsituation in den beiden Untersuchungsgebieten Finnentrop-Zentrum und Lenhausen unterscheidet sich unter anderem hinsichtlich der Struktur, des Zustandes und der Attraktivität der Wohnbebauung deutlich voneinander. Während in Finnentrop entlang der Hauptverkehrsstraße und der Bahntrasse einzelne Gebäude aufgrund ihres mangelhaften Zustandes und fehlender Nutzer bereits abgerissen werden, befindet sich in der Ortschaft Lenhausen das noch nicht vollständig bebaute Neubaugebiet „Marienkapelle“ mit derzeit sechs freien Grundstücken. Das Gebiet wird „deutlich langsamer entwickelt, als [...] früher die Baugebiete vollgelaufen sind, [...] denn] so viel Druck auf Neubau gibt es nicht mehr“ (Heß 2013), erklärt Bürgermeister Heß im Gespräch. Bei Grundstücksgrößen zwischen 552 und 990 m² beläuft sich der Kaufpreis für voll erschlossenes Bauland auf 75 Euro je m² inklusive aller Erschließungskosten (vgl. GEMEINDE FINNENTROP, Stand 24.03.2014). Im Vergleich mit der gesamten Gemeinde Finnentrop, für das der durchschnittliche Baulandpreis bei 64 Euro pro m² (vgl. IT-NRW 2013) liegt, erzielt das Neubaugebiet Marienkapelle im Ortsteil Lenhausen verhältnismäßig hohe Baulandpreise. Bewertet man die Preise als Indikator des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage, so kann Lenhausen sicherlich als ein beliebter Wohnstandort Finnentrops bewertet werden.

Im NRW-Vergleich zeigt sich eine ausgeprägte Differenz in Bezug auf die Baulandpreise: Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Land liegt im NRW-Durchschnitt mit 133 Euro pro m² mehr als doppelt so hoch wie in Finnentrop und ebenfalls bedeutend höher als im Durchschnitt des Kreises Olpe mit 79 Euro, vgl. Abb. 17 (IT-NRW 2013).

Abb. 18: Baureifes Land in NRW, Kreis Olpe und Finnentrop. Preisentwicklung in €/m²



Quelle: Eigene Abbildung nach IT-NRW 2014^b

Die Wertgutachten für Grundstücke werden durch Gutachterausschüsse erstellt. Im Kreis Olpe wird jede Kommune durch jeweils ein ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss repräsentiert. Eine der Aufgaben des jährlich zusammenkommenden Ausschusses ist die Ermittlung der Grundstückspreise, die in sogenannten „Bodenrichtwerten“ klassifiziert werden. „Der Bodenrichtwert (siehe § 196

Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB)“ (OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2014).

Im Hauptort Finnentrop variieren die Bodenrichtwerte je nach Lage zwischen 36 und 85 Euro. Abb. 18 illustriert die lageabhängig variierenden Bodenrichtwerte: In Tallage, entlang der Bundesstraße 236, Bamenohler Straße, gelten die niedrigsten Grundstückswerte mit 36 bis maximal 46 Euro je m². In den Wohngebieten nord-östlich des Rathauses gelegen, finden sich mit 65 bis zu 85 Euro die höchsten Bodenrichtwerte für Finnentrop-Zentrum.

Abb. 19: Bodenrichtwerte in Finnentrop-Zentrum

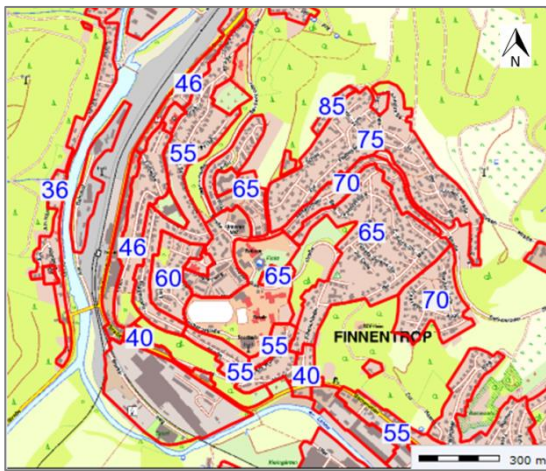
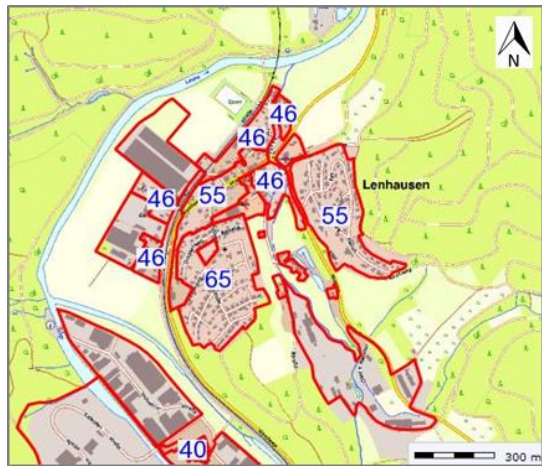


Abb. 20: Bodenrichtwerte in Finnentrop-Lenhausen



Quelle: **OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW**

Im zweiten Untersuchungsgebiet, in Lenhausen, variieren die Bodenrichtwerte im Bereich der Bestandsimmobilien zwischen 46 und 65 Euro. Neu hinzu, kommen die Grundstücke des zuvor thematisierten Neubaugebiets „Marienkapelle“, die mit 75 Euro je m² deutlich über den durchschnittlichen Werten für Grundstücke mit Bestandsobjekten in Lenhausen liegen (vgl. Abb. 19).

Schlüsselt man die als Durchschnittswerte berechneten Bodenrichtwerte bezogen auf die Kategorien ‚gute‘, ‚mittlere‘ und ‚mäßige Lage‘ noch einmal auf und stellt sie den Werten der einzelnen Kommunen des Kreises Olpe gegenüber, so ergibt sich ein sehr heterogenes Bild. Während die Städte Olpe und Attendorn in allen Lagen deutlich vom Durchschnitt abweichen und für den Kreis Höchstpreise erzielen, liegt Finnentrop neben Kirchhundem im untersten Bereich. Während Finnentrop in guten Lagen den Bodenrichtwert 75 erzielt, erreichen Attendorn und Olpe bereits in mittleren Lagen 130 Euro und in guten Lagen mit 200 Euro mehr als das Zweieinhalbfache.

Tabelle 5: Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)
Baulandpreise: Angaben in €/m² inkl. Erschließungskosten

Stadt/Gemeinde	gute Lage*	mittlere Lage	mäßige Lage
Stadt Attendorn	200	130	55
Stadt Drolshagen	100	65	50
Gemeinde Finnentrop	75	65	38
Gemeinde Kirchhundem	70	65	40
Gemeinde Lennestadt	110	60	48
Stadt Olpe	200	130	55
Gemeinde Wenden	85	75	55
* in Top-Lagen sind noch höhere Preise anzutreffen			

Quelle: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS OLPE 2013, S. 25

Damit finden sich, bezogen auf den Kreis Olpe, die günstigsten Kaufpreise in der Gemeinde Finnentrop. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren regional leicht sinkende Kaufpreise zu verzeichnen sind. Diese sind mit einer gleichfalls rückläufigen Nachfrage nach Neubauten zu erklären, sodass es auch in diesem Segment zu Preisnachlässen kommt. Je günstiger ein Neubau realisierbar ist, desto mehr müssen die Preise für Gebrauchtimmobilien angepasst werden, um diese auf dem Markt positionieren zu können. Der Makler Herr KOSCHIG (2014) erklärt, dass Immobilien in Finnentrop derzeit noch für einen verhältnismäßig hohen Preis veräußert werden können, sich dies aber künftig ändern werde. Man müsse dann entsprechend mit günstigen Preisen die Angebotsattraktivität steigern.

In der Region sind stetig rückläufige Baufertigstellungszahlen und eine „abflachende Dynamik vor allem im Bereich Ein- und Zweifamilienhausbau“ (HÄUSLER 2011, S. 9) zu beobachten. Generell sind die Baufertigstellungszahlen langfristig betrachtet auf einem niedrigen Niveau: Für den Zeitraum von 2002 bis 2011 belaufen sie sich auf insgesamt 38. Davon entfallen allerdings 19 auf die Jahre 2009 bis 2011 (vgl. IT-NRW 2013). Es ist also eine leicht ansteigende Bauintensität im Verhältnis zu den Vorjahren zu beobachten, wenngleich diese generell auf einem sehr niedrigen Level stattfindet. Möglicherweise hängt dies mit der Finanzkrise, unsicheren Kapitalmärkten, aber auch mit günstigen Zinsen und Preisen für Bauland zusammen. Es liegen keine Daten vor, aus denen sich die Ursache eindeutig erklären ließe. Jedoch ist es auf NRW- und Bundesebene in dieser Periode verstärkt zu Investitionen im Immobiliensektor gekommen, sodass die Erklärung potentiell auch für Finnentrop gelten kann. In jedem Fall scheint sich dieser Trend nicht fortgesetzt zu haben. Zwar gibt es für die Jahre 2011 bis 2014 (noch) keine entsprechenden Auswertungen, doch erklärt der Bürgermeister HEß (2013) im Gespräch, dass die Neubauintensität im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgenommen habe: „So viel Druck auf Neubau gibt es nicht mehr“ (HEß 2013).

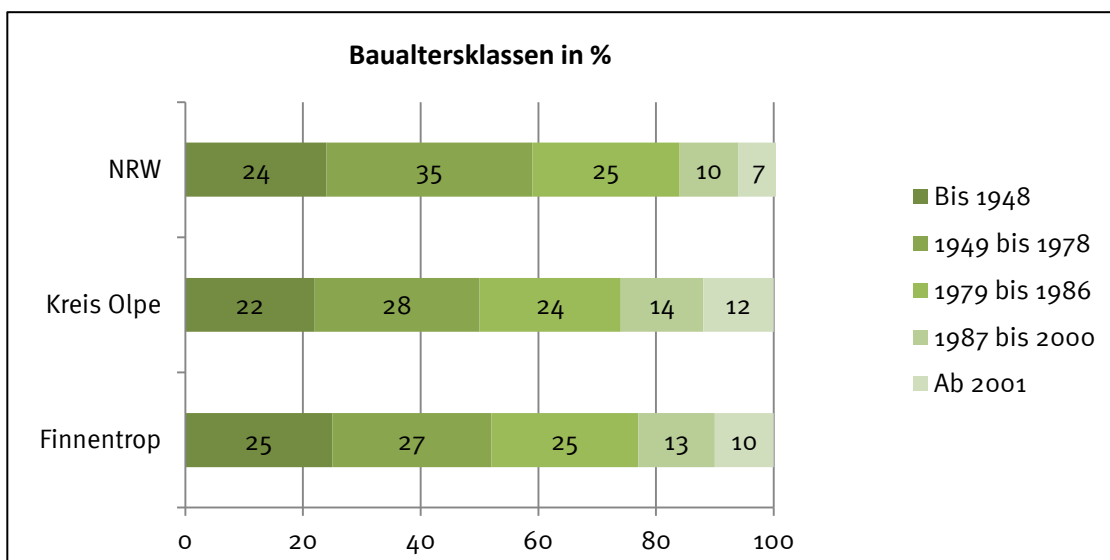
Stadtplaner ALOYS WEBER (2014) bewertet die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes positiv. Es gäbe eine relativ hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch junge Menschen, die nach Ausbildungsabschluss in Finnentrop bleiben oder dorthin zurückkehren. Das Angebot, wobei neben einer großen Zahl von Objekten aus den 1950er bis 1970er Jahren auch eine hohe Zahl an „verhältnismäßig jungen“ Häusern zum Verkauf stehe, entspreche der Nachfrage und weise eine gewisse Konstante in der Preisstruktur auf. Dabei überwiegt jedoch die Zahl der Immobilien aus den 1950er bis 1970er

Jahren deutlich gegenüber denen aus den 1980er und 1990er Jahren, da hier oft der erste Nutzungszyklus endet, ohne dass ein innerfamiliärer Generationenwechsel der Bewohnerschaft stattfindet.

MARIA WIETHOFF (2014), Architektin und Mitglied des Gutachterausschusses für Finnentrop, erklärt, dass Bestands- und Neubauimmobilien zum Teil in Konkurrenz stehen. Bei niedrigen Baulandpreisen, historisch niedrigen Zinsen, neuen ökologischen und energetischen Ansprüchen an das Wohnen sowie veränderten Lebensstilen ist ein Neubau nicht nur oft die präferierte Wahl aufgrund der Möglichkeit, neuen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen bezüglich des Gebäudezuschnitts und energetischem Zustand zu schaffen, sondern auch deshalb, weil sich die Kosten für den Kauf und die Sanierung einer Bestandsimmobilie gegenüber eines Neubaus in manchen Lagen nicht mehr finanziell rechnet. Auch Ratsmitglied HELMIG teilt diese Einschätzung. Es sei „heutzutage einfacher neu zu bauen, als sich ein altes Haus an die Füße zu binden mit allem, was dazu gehört“ (HELMIG 2014).

Ausschlaggebend sind hier besonders die Baualtersklassen der Bestandsimmobilien, entsprechend welcher die Nachfrageintensität stark variiert. Die Abb. 20 zeigt den Einfamilienhausbestand in Finnentrop nach Baualtersklassen aufgeschlüsselt.

Abb. 21: Baualtersklassen in Finnentrop in %



Quelle: Eigene Abbildung nach IT-NRW 2014^b

Auffallend ist, dass mehr als 75 % der Bestandsimmobilien eine Baualtersklasse vor 1986 aufweisen und damit nur mäßig den energetischen Standards heutiger Zeit genügen. Zwischen Gemeinde- und Kreisebene sind kaum Unterschiede zu erkennen. Im Vergleich mit der Landesebene NRW ist der Wohnungsbestand des Kreises deutlich jünger. Hierbei fällt besonders der Anteil der Baualtersklasse von 1949 bis 1978 auf, welcher in NRW 35 % des Gesamtanteils ausmacht, in Finnentrop hingegen nur 27 %.

Dies zeigt auch, dass die Siedlungsexpansion insbesondere noch nach 1978 stattfand. Im Bereich der Wohnflächenentwicklung zeigt sich eine deutliche Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner. Zwischen den Jahren 2002 und 2011 hat sich die Wohnfläche in Finnentrop von durchschnittlich 39,6 m² pro Einwohner auf 45,4 m² erhöht. Das kann unter anderem mit den bereits thematisierten Wanderungstendenzen und besonders den Abwanderungstendenzen – insbesondere von jungen Menschen – begründet werden. Oft bleibt die Elterngeneration nach Auszug der Kinder zu Ausbildungszwecken im Einfamilienhaus zurück. Nur selten kehren die Kinder wieder an ihren Heimatort oder gar ins Elternhaus zurück, sodass ganze Häuser langfristig von zwei oder auch nur noch einer

Person bewohnt werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und eines geringen Arbeitsplatzangebotes, besonders im akademischen Bereich, ist Finnentrop von dieser Entwicklung, die sich auch auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt, langfristig besonders betroffen (vgl. WIETHOFF 2014).

Statistische Zahlen zu bereits vorhandenen Leerständen gibt es auf kommunaler Ebene (noch) nicht. Nach Einschätzung des Bürgermeisters ist ein Leerstand von 30 bis 40 Häusern in Finnentrop die Regel. Dieser Umfang entspreche einem natürlichen Angebot an leerstehenden älteren Bestandsobjekten. Im Bereich der Mietwohnungen gäbe es nur sehr geringen Leerstand. Und generell sei besonders bedingt durch demographische Entwicklungen ein Mangel an kleineren Wohnungen zu verzeichnen (vgl. HEß 2013). Im Hauptort Finnentrop sei die Tallage von einem besonderen Leerstandsproblem gekennzeichnet und generell ein eher unbeliebter Wohnstandort. Ursächlich hierfür seien das hohe Alter der Wohnbebauung, ein durch die topographischen Gegebenheiten verursachtes Feuchtigkeitsproblem, das die Häuser stark beanspruche, der durch die Bahn und die Bundesstraße verursachte Verkehrslärm sowie ein unattraktives Umfeld entlang des stillgelegten Bahngeländes („Also die Tallage unten ist eine Katastrophe“, HEß 2013). Die Stadt begegnet diesem Verfall mit einem teilweisen Abriss der Gebäude entlang der Bundesstraße. Abseits der Bundesstraße seien die Einfamilienhausgebiete intakt und es gäbe keine definierten Problemräume. In anderen Wohnbereichen gäbe es nur vereinzelt Leerstand, so Bürgermeister Hess (vgl. HEß 2013). So entstammt der Häuserbestand im höher gelegenen Bereich, nordöstlich des Rathauses überwiegend den 1970er bis 2000er Jahren und umfasst weit über 90 % Ein- und Zweifamilienhäuser, in denen der „Wohnungsleerstand [...] fast null ist“ (HELMIG 2013).

In der Gesamtbetrachtung befindet sich Finnentrop durch seine Funktion als Hauptort in einer verhältnismäßig komfortablen Situation. Der Ort lebe von seiner Nähe zur Industrie und deren Arbeitsplätzen, leide jedoch unter Imageproblemen und weise weder eindeutig städtischen noch dörflichen Charakter auf. Demgegenüber profitiert Lenhausen von seinem ‚Dorfcharakter‘ indem viele Bewohner sich an den Ort gebunden fühlen. Eine Leerstandsproblematik sieht der Stadtplaner, Aloys Weber, wenn überhaupt gar erst im Anfangsstadium erkennbar. Langfristige Leerstände seien nur in ganz seltenen Fällen vorhanden (vgl. WEBER 2013). Ratsmitglied HELMIG (2014) prognostiziert für Lenhausen im Verhältnis zum Bereich Finnentrop-Hauptort intensiver verbreitete Leerstände. Der Ortsteil hat in der Vergangenheit bereits deutlich an Einwohnern verloren und verliert als Wohnort durch die mangelhafte Infrastruktur deutlich an Attraktivität.

Gemäß der Bewertung der befragten Wohnungsmarktextperten wiegen sich die Vor- und Nachteile der beiden Wohnstandorte in etwa auf. Scheinbar gibt es weder die typische 1A-Lage mit besonderer Beliebtheit, noch das sanierungsbedürftige, eher verfallene Gegenstück. Solche Phänomene beziehen sich auf Einzelobjekte und nicht auf Lagen.

3.1.4 Bestandsentwicklung

Anne-Kathrin Hoß

Als Architektin beurteilt Marie WIETHOFF (2014) die Maßnahmen im Bereich der energetischen Sanierung als „schleppend“. Die Leute hätten „Sanierung kaum auf'm Schirm“, wenn auch die Sanierung im Bestand gegenüber dem Neubau überwiege. Als Praxisbeispiel erklärt Frau Wiethoff den Gebrauch des Energieausweises, der seit 2009 als verpflichtend eingeführt worden sei. Bei Immobilienverkäufen müsse dieser vorgelegt werden. Weil dies jedoch noch immer nicht gängige Praxis sei, werden künftig stichpunktartige Kontrollen durchgeführt. Als ein weiteres Beispiel für das mangelnde Interesse seitens der Bürger sei die Inanspruchnahme von Beratungsangeboten zu werten. So habe es ein Förderprojekt des Landes NRW gegeben, bei welchem durch lokal ansässige Architekten eine energetische Beratung angeboten wurde, die durch Landesmittel kofinanziert wurde, so dass für die Bürger lediglich ein geringer Eigenanteil von 50 Euro geblieben ist. Obwohl die Bürger in diesem Beratungsverfahren ein vollwertiges energetisches Gutachten durch einen Architekten erhalten haben, wurde das Angebot kaum genutzt.

Als weiteres problematisches Charakteristikum vieler Bestandsimmobilien nennt Frau Wiethoff deren spezifischen Grundriss. Großflächige Wohnhäuser mit einer Erweiterung in Form eines Anbaus für die Kinder sei in der Region ein „oft gefahrenes Modell der Vergangenheit“. Künftig werde es schwierig sein solche Immobilien auf dem Markt zu platzieren, da das Ausmaß der Wohnfläche und der Zuschnitt, der in der Regel keine völlig getrennten Wohneinheiten umfasst, nicht mehr aktuellen Wohnansprüchen entspricht und mit hohen Kosten für Umbaumaßnahmen verbunden wäre (vgl. WIETHOFF 2014), wenn nun hinzukommt, dass eine solche Immobilie nicht den aktuellen energetischen Ansprüchen genügt, werden solche Objekte künftig auch über den Preismechanismus kaum marktgängig sein.

Herr HELMIG charakterisiert die Bestandspflege in Finnentrop als „hohes Gut“, da die Eigentümer ihre Häuser in der Regel auch selbst nutzen. Problematisch sei dies allerdings bei der Übernahme von Altimmobilien (HELMIG 2014). Die Einschätzung teilt der Maklers KOSCHIG: „Bei einem Drittel oder einem Viertel ist die Immobilie in einem vernünftigen Zustand und bei dem Rest stehen bestimmte Sanierungen an. Irgendwann ist mal etwas gemacht worden, aber oft ist in den letzten 25 Jahren nichts passiert. Aber eine neue Heizung und solche Dinge die stehen sehr oft an, denn der verstorbene 80-Jährige hat in letzter Zeit nichts mehr in sein Haus investiert. Er hat es sozusagen abgewohnt“ (KOSCHIG 2014). Auch Aloys Weber nennt fortschreitendes Alter der Bewohner und die fehlende

Abb. 22: Wohnhaus in Finnentrop



Foto: Hasenbein 2014

Perspektive eines Nachnutzers als Hemmnis in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Die Bewohner beseitigten Sanierungsdefizite eher nach Bedarf. Wenn ein die Dachrinne tropfe, würde entsprechend gehandelt. Vorausschauende Bestandsmaßnahmen oder energetische Anpassungen würden eher selten durchgeführt. Generell seien die Bewohner in der Bestandspflege unterschiedlich aktiv, ohne dass eine „Vernachlässigungswelle“ erkennbar sei. Zwischen den Untersuchungsgebieten Lenhausen und Finnentrop-Hauptort sei der Sanierungsstand etwa gleichwertig „mit allen Ausreißern hoch und runter“ (vgl. WEBER 2013). Bürger-

meister Heß bewertet die Situation in Lenhausen noch etwas positiver als sein Stadtplaner, er erklärt, dass es in diesem Ortsteil im Grunde keinerlei Sanierungsbedarf gäbe, da sehr viele Häuser

auf dem neusten Stand gehalten worden seien. Deshalb gäbe es in Lenhausen nur in Einzelfällen Sanierungsbedarf (vgl. HEß 2013).

Die Architektin Maria WIETHOFF gibt in Bezug auf die Barrierefreiheit, die in Hinblick auf die demographischen Prozesse in Finnentrop besonders relevant wird, zu bedenken, dass bereits die Topographie eine schwierige Zuwegung zu den Häusern bedingt und dass Barrierefreiheit im Grunde draußen beginnen müsse. Somit sind allumfassende Handlungsansätze im Bereich der Modernisierung und Barrierefreiheit notwendig, für welche bislang jedoch noch keine Konzepte und spezifisches kommunales Handeln, gibt.

3.1.5 Kommunale Steuerung

Anne-Kathrin Hoß

Die Kommune muss sich zudem Problemen stellen, die durch landespolitisches Handeln verursacht werden: So kritisiert der Bürgermeister Heß die großflächige Schaffung sozialen Wohnungsbaus in den Ballungsräumen. Dies führe dazu, dass Neubürger in den kleineren Ortschaften fehlen, in welchen es zwar bereits bezahlbaren Wohnraum gibt, welcher aber aufgrund mangelhafter Nachfrage potentieller Leerstandsgefahr ausgesetzt ist. Dieses Ausmaß politischer Steuerung bewertet er als kontraproduktiv (vgl. HEß 2014). Als Ratsmitglied beurteilt Herr HELMIG (2014) die Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreis und Regierungsbezirk im Ganzen als positiv, empfindet jedoch das Mehrebenensystem als Hemmnis einer effizienten Arbeitsweise.

Wie in fast allen Kommunen NRWs erlaubt es die Haushaltssituation Finnentrops nicht umfassende Fördermaßnahmen zu betreiben, um Bestandspflege zu unterstützen und Neubürger anzuwerben. Gegen Letzteres entscheidet sich die Kommune bewusst, denn das sei „ein Wettrüsten, da gewinnt keiner“ (WEBER 2013). Finnentrop ist umgeben von Mittelzentren. „Wir sind im Grunde der kleine Fisch im Haifischbecken“, so WEBER (2013). Somit liegt der Fokus weniger auf der Gewinnung von Neubürgern als auf dem Bestreben, den Status Quo zu erhalten, wenngleich man natürlich versucht „über attraktive Arbeitsplätze, über die Firmen, die wir vor Ort haben, über Gewerbegebiete, die wir erschließen auch möglichst von auswärts den einen oder anderen Bürger für die Gemeinde Finnentrop zu gewinnen“ (HELMIG 2014). Für HELMIG (2014) ist der Dreiklang aus einem attraktiven Arbeitsplatzangebot, Familienfreundlichkeit und einem lebendigen Vereinsleben ein gutes Medium zur Festigung der Bewohnerstrukturen sowie zur Neugewinnung von Anwohnern. HESS möchte erreichen, dass über die Schaffung kultureller Angebote, Sanierung der generellen Infrastruktur und Aufwertung der Gemeinde eine Attraktivitätssteigerung erzielt wird, die Bürger zum Zuzug bewegt. Er bedauert, dass die Problematik der Einfamilienhausgebiete noch nicht proaktiv angegangen wird, da dem Thema aufgrund mangelndem Problemdruck noch keine größere Aufmerksamkeit gewidmet werde (vgl. HEß 2013).

Die Gemeinde unterstützt einzelne Projekte und möchte Sanierungsanreize setzen, auch um zu zeigen, dass die Problematik bereits auf der Agenda der Kommune steht. Dafür werden Private bei energetischen Sanierungsvorhaben, die ein Investitionsvolumen von 40.000 Euro überschreiten bis zu 10.000 Euro gefördert. Der Sanierungswillige erhält acht % Förderung auf die Investitionssumme. Zusätzlich kann für bis zu zwei Kinder, die auf der Lohnsteuerkarte eingetragen sind, eine Förderung von 1.000 Euro erhalten werden. Die maximale Fördersumme ist dabei auf 10.000 Euro begrenzt (vgl. HEß 2013, WEBER 2013).

Zusätzlich unternimmt die Kommune Finnentrop eine spezielle Familienförderung im Neubausegment. Der sogenannte „Kinderrabatt“ entfällt pro im Haushalt lebenden, auf der Lohnsteuerkarte der Eltern eingetragenen Kind mit 2000 Euro Vergünstigung bei einem Hausbau (vgl. GEMEINDE FINNENTROP 2014). Zusätzlich zu Rabattierungen von Grundstücksflächen schenkt die Kommune speziell Familien mit ihrer Neubürgerbroschüre und Babybegrüßungsbroschüren besondere Aufmerksamkeit.

Ratsmitglied HELMIG bewertet die Kommune als „sehr weit vorne“ im Bereich „familienfreundliche Kommune und Ausbildungsplätze“ (HELMIG 2013).

Im Bereich Sanierung ist eine Kooperation zwischen Architekten und Bauunternehmen angedacht, die in diesem Modellvorhaben Sanierungen zu Festpreisen anbieten würden. Dadurch entstünde eine win-win-Situation für Anbieter- und Nachfrageseite, da die Nachfrager zu relativ günstigen und vorher klar kalkulierbaren Preisen ihre Sanierung über einen einzigen Ansprechpartner abwickeln könnten. Die Architekten und Bauunternehmen würden von regelmäßigen Aufträgen und ihrerseits kalkulierbaren Gewinnen ebenfalls profitieren. Jedoch sei der Leidensdruck seitens der Anbieter noch nicht groß genug, sodass es trotz deutlich geäußerten Interesses bislang noch nicht zu einer Umsetzung dieser Kooperationsidee gekommen ist (vgl. HEß 2013).

Ein deutlicher Vorteil für Finnentrop ist die Tatsache, dass die öffentliche Hand fast alleiniger Akteur (zu 99 %) auf dem Wohnungsmarkt ist und Neubaugebiete selbst erschließt und veräußert. Somit können die Grundstückspreise „sehr niedrig“ gehalten werden. Die Planung und Steuerung von Einfamilienhausgebieten seien es Bestandsobjekte oder Neubauvorhaben, obliegt allein der Kommune. Es gibt Herausforderungen für den lokalen Wohnungsmarkt, die jedoch nicht veränderbar sind. Dazu zählt beispielsweise das Problem einer fehlenden Autobahnanbindung. Der nächste Autobahnanschluss liegt in rund 25 Kilometern Entfernung. Man versucht also diese schlechte verkehrsinfrastrukturelle Lage durch günstige Grundstückspreise und günstige Gewerbeflächen auszugleichen (HELMIG 2013).

Herr DAAMS, aus dem Landesministerium für Bauen und Wohnen, hält die Möglichkeit politischer Steuerung von Wohnstandortsentscheidungen für geringfügig. Er sieht Lösungen in neuen Finanzierungsschlüsseln, aber insbesondere auch im Engagement von Privaten, da die Kassen des Landes und des Bundes für die Wertverluste von Immobilien nicht aufkommen können. Diesen Handlungsansatz beurteilt der Immobilienmakler Herr KOSCHIG (2014) ebenfalls als wichtig. Gemeinsam mit den Anwohnern müssten Konzepte erarbeitet werden, um Begegnungsstätten zu schaffen. Dabei sei das bürgerschaftliche Engagement sehr wichtig, da der kommunale Handlungsspielraum aus finanziellen Gründen eingeschränkt sei. DAAMS betont zudem noch einmal, dass jedes Gebiet einer individuellen Betrachtung und Beurteilung sowie entsprechender Lösungsansätze bedürfe (DAAMS 2014).

3.1.6 Bürgerschaftliches Engagement

Anne-Kathrin Hoß

In Finnentrop gibt es die Institution der Ortsvorsteher nicht. Die Ratsmitglieder funktionieren hier als Kümmerer. Mit dem Fehlen eines Ortsvorstehers als Vertreter der Bewohnerschaft fehlt ebenfalls ein Mediator für bürgerschaftliches Engagement. Das Vereinsleben bewertet Bürgermeister Heß als maßgeblich für die Lebendigkeit des Ortes verantwortlich (vgl. HEß 2013). Das Vereinsleben gestaltet sich in Finnentrop mit allein über zehn Schützenvereinen relativ rege. Auch Friedhöfe und Kindergärten laufen in privater Trägerschaft und leben vom bürgerschaftlichen Engagement. Der Kernort Finnentrop leidet unter größten Problemen bei der Aufrechterhaltung des Vereinslebens. Begründet sieht Heß diese Entwicklung in dem höheren Ausländeranteil und größerer Anonymität, die das bürgerschaftliche Engagement hemmen (vgl. HEß 2013). Insgesamt besteht bei den jungen Menschen weniger Bereitschaft langjährige ehrenamtliche Ämter zu übernehmen und, abgesehen vom musikalischen Bereich, fehlt den Vereinen, wie der Freiwilligen Feuerwehr, der Nachwuchs. Finnentrop verfügt jedoch über einen gut funktionierenden Bürgerbusverein, dessen kompletter Personalapparat auf ehrenamtlicher Basis funktioniert und somit eine wichtige Ergänzung zum lokal schwach ausgebauten und schlecht getakteten Busverkehr darstellt. Eine weitere positiv hervorzuhebende Institution ist die des Bürgerhilfe-Vereins, welcher älteren Menschen bei Behördengängen, dem Umgang mit Formularen etc. erklärt und bei all den Aufgaben des täglichen Lebens eine Hilfestellung bietet, die über die klassische Pflege hinausgehen. Ratsmitglied HELMIG erklärt „früher war

das selbstverständlich [...] Das wird heute deutlich weniger“ (HELMIG 2013). Dabei „lebt unsere Gemeinde und die Dörfer und die dörflichen Strukturen hier weitestgehend [vom ehrenamtlichen Engagement], aber das wird auch weniger“ (HELMIG 2013). In Lenhausen sei ehrenamtliches Engagement noch besser ausgeprägt, da bereits die Ortsstruktur und die historisch gewachsenen Strukturen dies bedingen.

3.1.7 Ausblick

Anne-Kathrin Hoß

Mit Blick in die Zukunft prognostiziert Bürgermeister HEß (2013), dass sich das Problem der Nachnutzung von Einfamilienhäusern künftig noch einmal deutlich verstärke. Veräußerungsprobleme und Leerstände gibt es bislang vereinzelt, künftig wird das ein viel größeres Problem werden (WIETHOFF 2014). Das Einfamilienhaus wird immer schwieriger am Markt zu positionieren sein und der Marktwert wird deutlich sinken. Somit stellt ein Hauskauf oder –bau auch keine Option zur Alterssicherung mehr da und gleicht eher dem Prozess des „Geldverbrennens“, so WEBER (2014).

Das Preisniveau wird auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt noch einmal deutlich sinken. In Konsequenz werden laut WEBER (2014) auch neue Käufergruppen aus anderen sozialen oder kulturellen Milieus auf dem Wohnungsmarkt auftreten, die sich auch mit geringeren Sanierungsständen zufriedustellen. Die Integration der Menschen mit Migrationshintergrund sieht Herr Helmig als gelungen an, dass es auch ausreichend Arbeitsplätze für gering qualifizierte Kräfte gibt. „Das ist unser Glück“. Es müsse „natürlich zusätzlich auch ein Wert darauf gelegt werden, dass vielleicht auch eben Hochschulabsolventen wieder“ zurückkehren (HELMIG 2013). Als künftige Herausforderung sieht HELMIG die veränderten Wohn- und Arbeitspräferenzen junger Menschen an. Diese bevorzugten in der Regel eine volle Flexibilität für einen potentiellen Arbeitsplatzwechsel, sodass sie sich nur noch selten mit Wohneigentum binden wollen. Zudem werde man künftig noch mehr Einwohner und damit Vereinsstrukturen und Infrastruktur verlieren. Das betrifft die beiden Untersuchungsorte so wie ganz allgemein Städte und Gemeinden im ländlichen Raum (vgl. HELMIG 2013).

Herr KOSCHIG (Makler) zieht es in Betracht auf lange Sicht die Randgebiete seitens der kommunalen Steuerung aufzugeben, um hingegen die Kernorte zu stärken. In Lenhausen sieht er dies durch Aufgabe der Grundschule und Verlust der lokalen Infrastruktur bereits im Prozess (KOSCHIG 2014).

Auch Herr WEBER macht deutlich, dass sich die Entwicklungen, die sich schon heute auf dem Wohnungsmarkt abzeichnen, künftig noch einmal verstärken werden. So werde zum Beispiel die Pro-Kopf-Wohnfläche noch einmal deutlich ansteigen und das Phänomen, dass ältere Menschen im Eigenheim effektiv nur noch zwei Zimmer nutzen und den Rest des Hauses abschließen, verstärkt auftreten wird. Jedoch identifiziert Herr WEBER potentielle neue oder veränderte Nutzungen der Zukunft auch als Chance für das Weiterbestehen des Wohnortes: Es werde sehr wohl der Effekt eintreten, dass Häuser „verschwinden“ und auch der, dass Häuser zum Beispiel von Holländern als günstige Wochenendhäuser erworben und unterhalten werden. „Mir ist da eigentlich nicht direkt bange, man muss die Strukturen verändern, aber jetzt nicht direkt sagen: Hilfe! Hilfe, wir sterben aus!“, so WEBER (2013) in seinem Ausblick für die Kommune Finnentrop.

3.2 Altena

Lena Stickling

„Die idyllische Lage Altenas, nahezu im geographischen Mittelpunkt des Märkischen Kreises und im tief eingeschnittenen Flusstal der Lenne, kann nicht über die Folgen des erheblichen Strukturwandels der letzten Jahrzehnte hinweg täuschen“ (STADT ALTENA 2007, S. 1). Die Stadt leidet unter den Auswirkungen des demographischen Konflikts, dem Rückgang der Einwohnerzahlen und einer damit

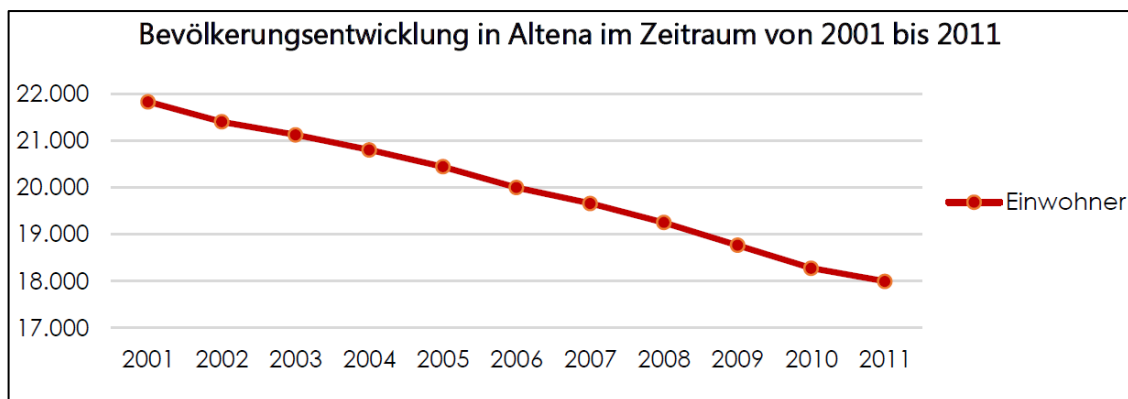
verbundenen Schrumpfung fast aller Stadtfunktionen: Wohnen, öffentliche und private Versorgung sowie industrielle und gewerbliche Wirtschaft (vgl. STADT ALTENA 2007, S. 1). Das folgende Kapitel soll zunächst einen Überblick über aktuelle und zukünftige demographische Entwicklungen sowie über Kommunalentwicklung und Daseinsvorsorge in Altena und insbesondere in den Erhebungsgebieten Dahle und Evingsen geben. Im Anschluss erfolgt die Betrachtung des Wohnungsmarktes und der Bestandentwicklung. Zudem werden Kooperationen, Strategien und Maßnahmen sowie das bürgerschaftliche Engagement innerhalb der Kommune erläutert. Zuletzt wird ein kurzer Ausblick gegeben, was die Kommune in den nächsten zwanzig Jahren erwarten wird.

3.2.1 Aktuelle und zukünftige demographische Entwicklung

Lena Stickling

Während Altena in den 1960er Jahren noch als „wachsende Stadt“ bezeichnet wurde und einen wichtigen Standort für die Drahtindustrie darstellte, begann „nach einer Phase der Stagnation mit nur leicht rückläufigen Einwohnerzahlen [...] in den 70er Jahren eine Schrumpfungsphase, die bis heute andauert“ (HOHN 2005, S. 69). Zählte die Kommune nach der kommunalen Neugliederung im Jahr 1970 noch 32.000 Einwohner, so ist die Bevölkerung heute auf rund 18.000 Einwohner gesunken. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von einem Drittel innerhalb von 30 Jahren. Zwar konnte der Bevölkerungsrückgang zeitweise durch verschiedenste Maßnahmen, wie bspw. die Vergrößerung des Wohn- und Geschäftsflächenangebotes, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und des kulturellen Angebotes sowie die Beseitigung der Verkehrsengpässe, gebremst, jedoch bis heute nicht gestoppt werden (vgl. HOHN 2005, S. 69, HOLLSTEIN 2013). Die jüngste Bevölkerungsentwicklung Altenas im Zeitraum von 2001 bis 2011 ist der Abb. 22 zu entnehmen. Altena hat für diesen Zeitraum eine kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl mit einem prozentualen Wert von -17,6 zu verzeichnen (vgl. NRW.BANK 2013^a).

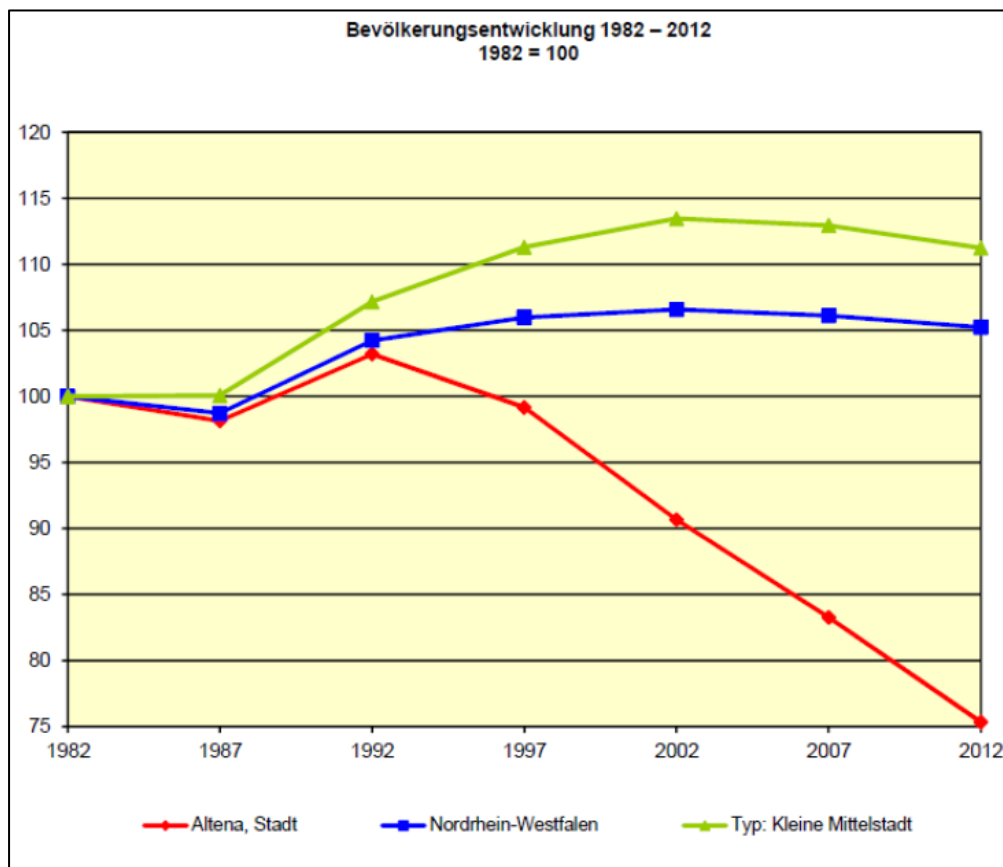
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung Altena für den Zeitraum 2001 bis 2011



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Altena zählt damit zu den am stärksten schrumpfenden Kommunen Deutschlands. Dieses Problem wird sich auch weiterhin bemerkbar machen: „Es wird noch ein deutliches Minus geben“, denn es fehle laut HOLLSTEIN (2013) v.a. an „junge[n] Frauen, die Kinder kriegen wollen“. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zu Gemeinden des gleichen Typs wird deutlich, wie stark die Einwohnerzahl ab dem Jahr 1992 in Altena gesunken ist (vgl. Abb. 23).

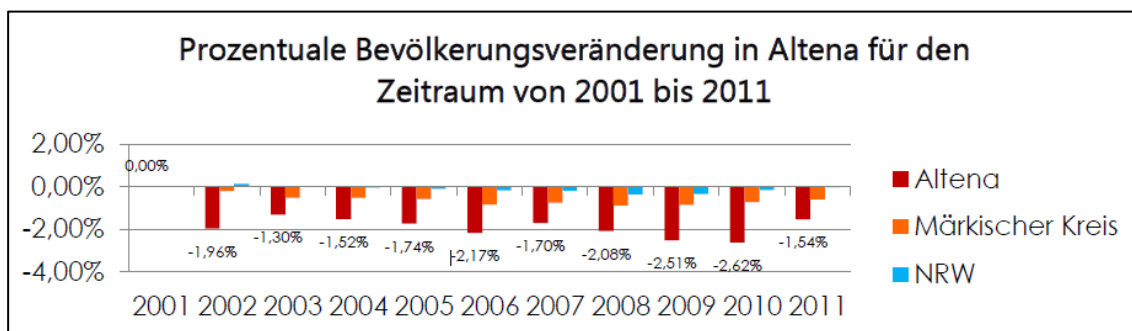
Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu NRW und Gemeinden gleichen Typs



Quelle: IT.NRW 2014^a, S. 5

Vergleicht man die prozentuale Bevölkerungsveränderung Altenas mit dem Märkischen Kreis, dem die Kommune zugehörig ist, fällt auch hier der Bevölkerungsrückgang überdurchschnittlich hoch aus. Zwischen 2001 und 2011 ist in Altena insgesamt eine Abnahme der Bevölkerung von 19,1 % zu verzeichnen, während im Märkischen Kreis der Verlust bei 6,5 % lag und damit nur ein Drittel ausmacht. Für NRW beträgt der Bevölkerungsrückgang 1,2 % (vgl. Eigene Berechnung nach NRW.BANK 2013^a). Insbesondere im Zeitraum zwischen 2008 bis 2010 kam es zu einem starken Bevölkerungsverlust von über 2 % pro Jahr (vgl. Abb. 24).

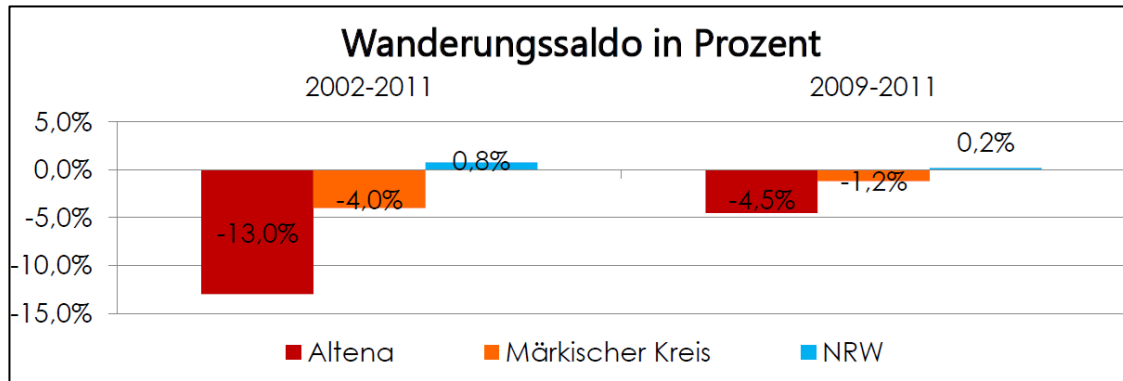
Abb. 25: Prozentuale Bevölkerungsveränderung pro Jahr



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Neben dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung ist ebenfalls der negative Wanderungssaldo ein Grund für den starken Bevölkerungsrückgang. Dies wird sowohl anhand statistischer Daten (vgl. Abb. 25) als auch nach Einschätzung der lokalen Experten deutlich. Der Wegzug junger Bürger aufgrund des beruflichen Werdegangs und das anschließende Fortbleiben dieser bedeutet für die Kommune zusätzliche erhebliche Bevölkerungsverluste (vgl. RÖDER 2013).

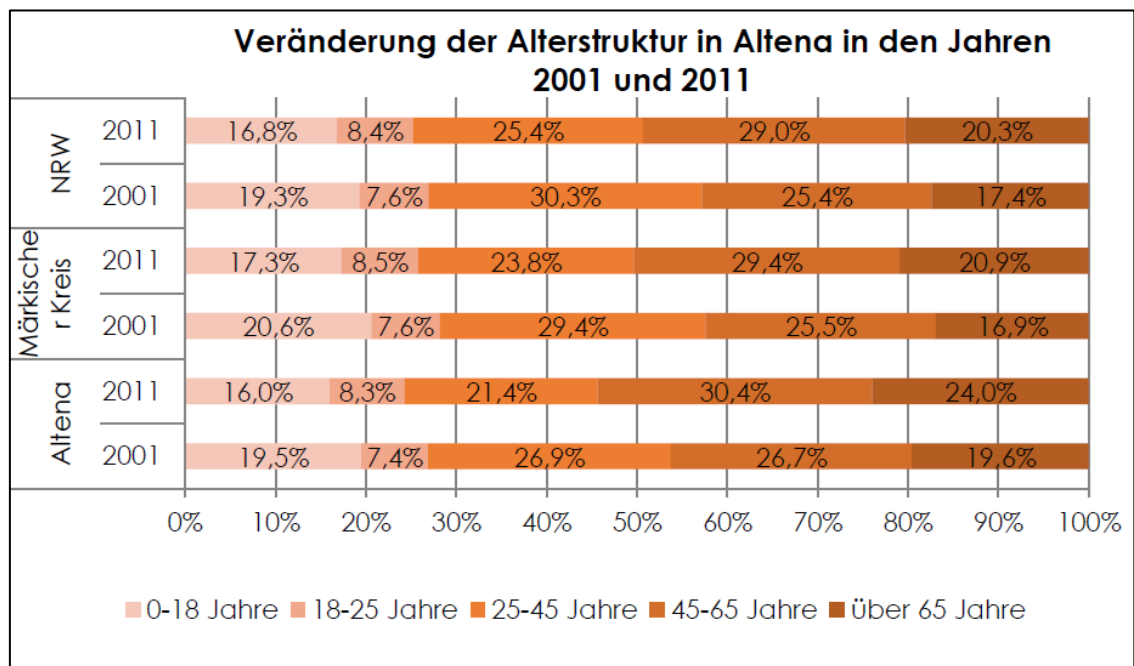
Abb. 26: Wanderungssaldo Altena



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

„Neben einer überdurchschnittlichen Schrumpfung der Bevölkerungszahlen weist Altena einen überdurchschnittlichen Grad der demographischen Überalterung auf“ (HOHN, S. 69 f.). Betrachtet man den prozentualen Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung der Kommune, liegt Altena sowohl im Jahr 2001, als auch im Jahr 2011 über dem Landes- und Kreisdurchschnitt. Dies trifft ebenfalls auf den Anteil der 45- bis 65-Jährigen zu. Betrachtet man die niedrigeren Altersgruppen, liegt Altena unter Kreis- und Landesdurchschnitt. Eine Ausnahme bildet hier jedoch die Gruppe der unter 18-Jährigen, die im Jahr 2001 in Altena 0,2 % höher war als in NRW (s. Abb. 27) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

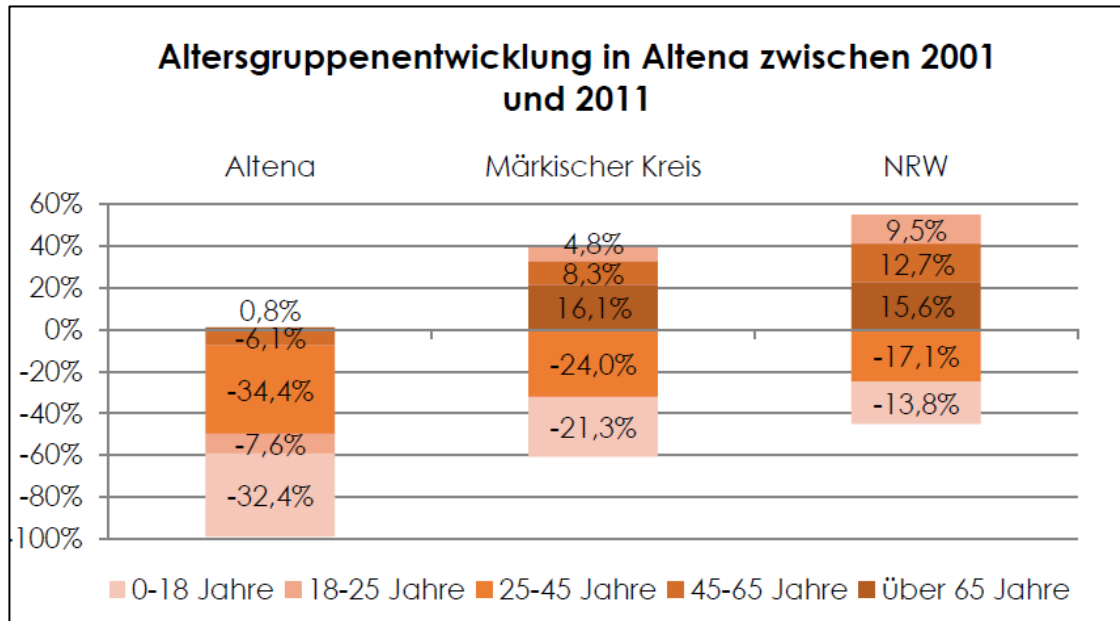
Abb. 27: Veränderung der Altersstruktur in Altena



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Betrachtet man für diesen Zeitraum die prozentuale Veränderung der Altersgruppen in der Kommune, wird erkennbar, in welchem Ausmaß sich die Einwohnerzahlen innerhalb der einzelnen Altersstufen entwickelt haben (vgl. Abb. 28). Besonders der Anteil der unter 18-Jährigen und der 25- bis 45-Jährigen hat zwischen 2001 und 2011 jeweils um über 30 % stark abgenommen. Die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen hat in Altena, im Gegensatz zum Märkischen Kreis und zu NRW, abgenommen (7,6 %). Dadurch wird die Aussage von RÖDER (2013) gestützt, wonach Altena deutlich von Abwanderung der „jungen Erwerbstätigen“ geprägt ist. Der Anteil der 45- bis 65-Jährigen und älter an der kommunalen Bevölkerung hat zwischen 2001 und 2011 zugenommen (vgl. NRW.BANK 2013). Anhand dieser statistischen Daten werden die Einschätzungen der lokalen Experten bekräftigt: Altena ist von Geburtenrückgang, Abwanderungsbewegungen der jungen Erwerbstätigen und Überalterung geprägt.

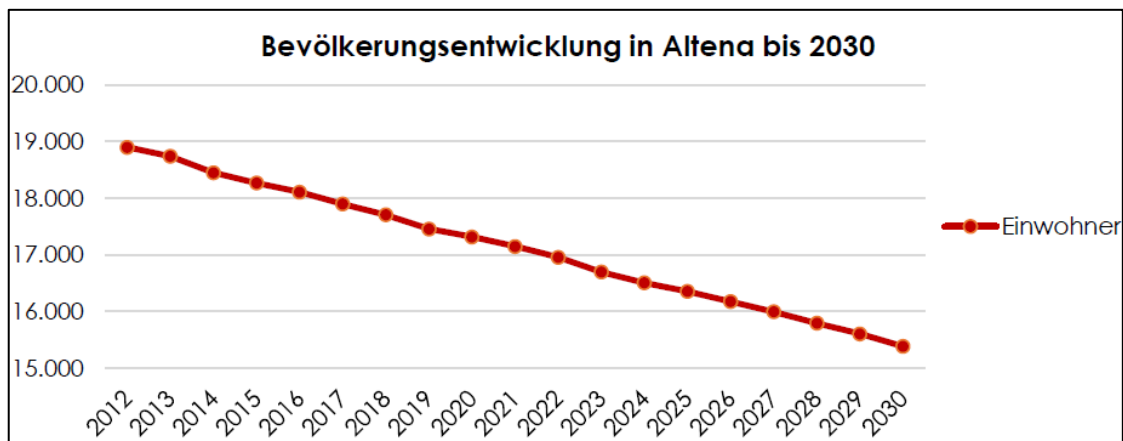
Abb. 28: Altersgruppenentwicklung in Altena zwischen 2001 und 2011



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Beim Blick in die Zukunft wird sich die negative Bevölkerungsentwicklung in Altena weiterhin fortsetzen (vgl. Abb. 29). Die Einwohnerzahl wird bis zum Jahr 2030 auf rund 15.400 sinken. Für den Zeitraum von 2008 bis 2030 bedeutet dies eine Abnahme von -22,1 %. Damit ist für Altena der höchste Bevölkerungsverlust im gesamten Kreis (-14,8 %) prognostiziert (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Abb. 29: Bevölkerungsentwicklung in Altena bis 2030

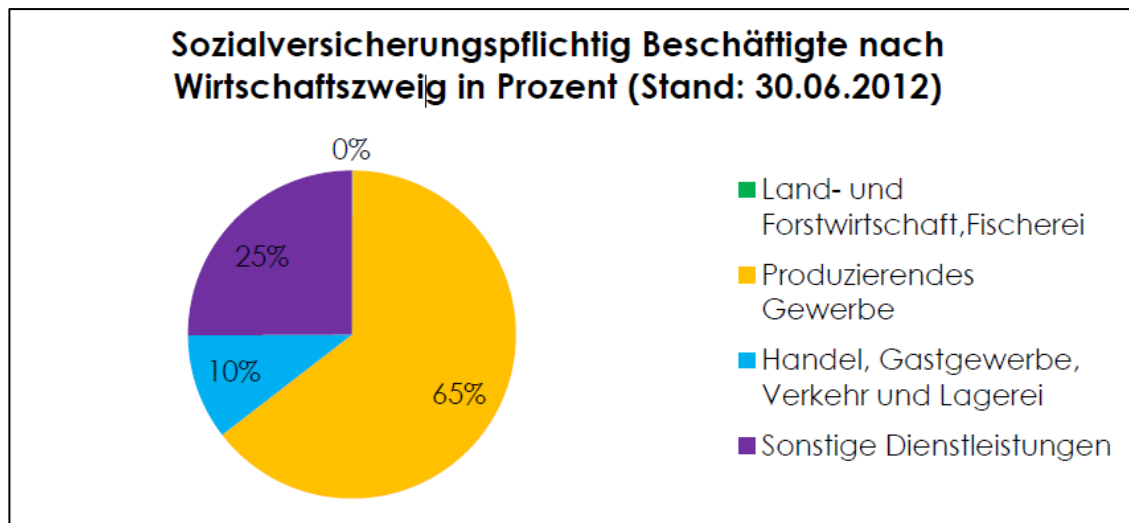


Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

Die beiden Erhebungsgebiete Dahle und Evingsen sind, wie die anderen Einfamilienhaus-Gebiete, derzeit laut HOLLSTEIN (2013) und BALKENOHL (2013) von den zuvor dargestellten Schrumpfungsprozessen „nur peripher betroffen“, da die Abwanderung in den beiden Ortsteilen, im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet, etwas geringer ist. Dennoch ist diese Entwicklung dort zu spüren und wird sich in Zukunft verstärken.

Im Jahr 2011 waren in Altena 6.644 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, dies entspricht einem prozentualen Wert von 36,92. Die Verteilung nach Wirtschaftszweigen ist der Abb. 30 zu entnehmen. Das produzierende Gewerbe nimmt in Altena noch immer einen besonders hohen Anteil ein. Mit einem Kaufkraftindex je Haushalt von 99 liegt Altena nur leicht unter dem landesweiten Durchschnitt von 100. Der Anteil von Erwerbsfähigen an der Bevölkerung entspricht 57,5 %. Die Arbeitslosenquote unterliegt seit 2001 starken Schwankungen. Im Jahr 2011 betrug sie rund 9,01 % (Kreis: 9,13 %, NRW: 11,03 %). Der Anteil der SGB II-Bezieher an der Gesamtbevölkerung Altenas beträgt 8,1 %. Damit liegt Altena, neben Werdohl (8,5 %), Iserlohn (9,7 %) und Lüdenscheid (8,8%) über dem Kreisdurchschnitt (7,6 %) (vgl. NRW.BANK 2013^a).

Abb. 30: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweig in %



Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013^a

3.2.2 Kommunalentwicklung und Daseinsvorsorge

Lena Stickling

Die beiden Erhebungsgebiete Dahle und Evingsen sind Dörfer abseits der Stadt Altena. Sie sind, im Hinblick auf ihre Struktur, sehr ähnlich und daher gut miteinander vergleichbar. Die Ortsteile sind vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Unterschiede bestehen hingegen deutlich in der Infrastruktur (vgl. BALKENOHL 2013, RODER 2013).

In Dahle ist die Infrastruktur wesentlich besser erhalten als in Evingsen. Der Ortsteil verfügt über mehr Geschäfte und infrastrukturelle Einrichtungen und stellt somit eine wesentliche Nahversorgungsfunktion dar. Neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und zwei Gastronomiebetrieben gibt es eine Schützenhalle für rund 300 Personen, die für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden kann (z.B. „Public Viewing“ bei EM und WM), ein Hallenbad, einen Sportplatz sowie eine Post und eine Feuerwehr. Hervorzuheben ist der durch die Bewohner selbst gegründete und geführte Dorfladen mit Regionalprodukten, der „gut funktioniert und angenommen wird“ (RODER 2013) und das „Marktcafé“, das durch Vereine und Verbände getragen wird. Zudem werden durch die Bewohner verschiedene Veranstaltungen im Dorf ausgerichtet, wie bspw. die „Dahler Kulturwoche“ oder der „Dahler Aktionstag“. Anhand der recht hohen Eigeninitiative seitens der Bürger lässt sich insgesamt feststellen, dass die „Dahler ein bisschen reger“ (BALKENOHL 2013) sind als die Bewohner Evingsens. Das bürgerliche Engagement ist hier deutlich besser ausgeprägt. Die medizinische Infrastruktur besteht in Dahle in Form einer Apotheke sowie einer allgemeinmedizinischer Praxis, deren Fortbestand allerdings aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Arztes derzeit ungewiss ist (vgl. BALKENOHL 2013, HOLLSTEIN 2013, RODER 2013).

Evingen hingegen verfügt heutzutage über „kein gutes Zentrum“ (HOLLSTEIN 2013). Neben einem Schreibwarenladen und einem Landhandel gibt es eine Apotheke und eine Zahlstelle der Volksbank, die laut HOLLSTEIN (2013) jedoch nicht in direkter Fußläufigkeit liegen. Derzeit verfügt der Ortsteil noch über eine Schule, die jedoch künftig geschlossen werden soll. Eine im Dorf befindliche Gaststätte wurde modernisiert und dient als Kneipe mit Versammlungsraum. Dies ist „für Evingen ein Schritt nach vorne“ (HOLLSTEIN 2013), da der Ortsteil zuvor nicht über derartiges verfügte. Eine freiwillige Feuerwehr und ein Schützenplatz dienen vor Ort zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls.

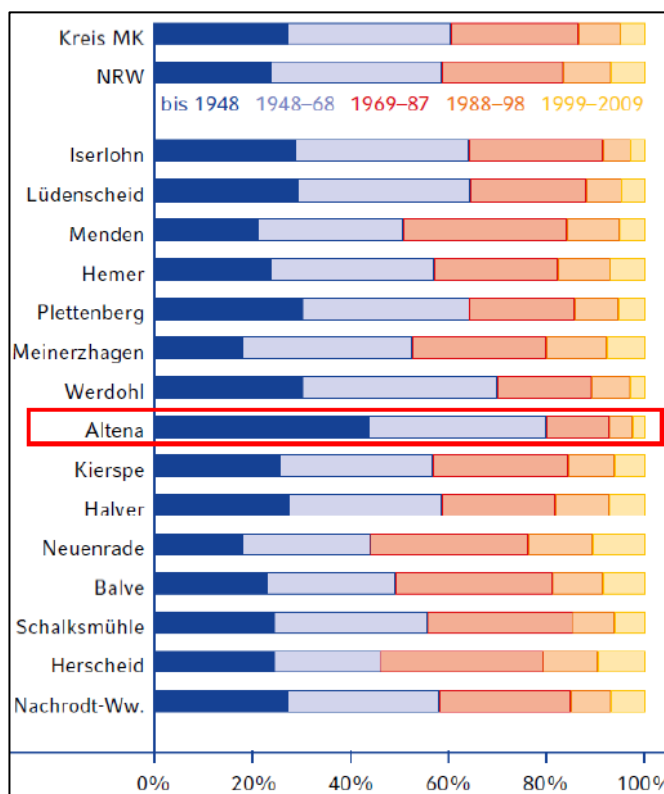
Insgesamt ist festzuhalten, dass „Dahle noch so etwas wie ein eigenes Zentrum“ (HOLLSTEIN 2013) besitzt, jedoch die Infrastruktur, sowohl im Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten, als auch auf den medizinischen Sektor, in beiden Ortsteilen deutlich zurückgeht (vgl. BALKENOHL 2013).

3.2.3 Wohnen und Wohnungsmarkt – das Einfamilienhaus im Fokus

Sven Medzech

Der übergreifende Planungsrahmen für die Bereiche Dahle und Evingen wird durch die Stadt Altena abgedeckt. Die Ziele für die beiden Ortsteile lassen sich aus dem Entwicklungs- und Handlungskonzept 2015 der Stadt Altena ableiten. Dabei wird jedoch alleine schon bei der Durchsicht des Berichtes deutlich, dass der Fokus auf der Stadt selbst liegt und nicht auf den Randgebieten (vgl. STADT ALTENA 2007, S. 3).

Abb.31: Anteil an Baualtersklassen



Quelle: NRW.BANK 2013

Insbesondere die Wohnlagen in Dahle und Evingen wurden, im Gegensatz zum Innenstadtbereich, in dem das Angebot bereits erschöpft war, durch attraktive Grundstücke für Einfamilienhäuser in den 50er Jahren interessant (vgl. RÖDER 2013). Dies wird durch Abb. 31 verdeutlicht. Erkennbar ist, dass Altena im Vergleich zum Märkischen Kreis die älteste Baustruktur besitzt.

Insgesamt ist der Bestand an Einfamilienhäusern im Bereich Altena gleichbleibend, sodass der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahre 2011 43,5 % betrug. Der zweite große Anteil wird durch Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von 54,5 % am Gesamtsamtbestand abgedeckt (vgl. NRW.BANK 2013).

Dabei wurden 16 % der neuen Baufertigstellungen im Einfamilienhaus-Segment gefördert. MFH-Immobilien erfuhren hingegen keine Förderung, obwohl sich die Bautätigkeit im Zeitraum von 2002 bis 2011 ausschließlich auf den Bereich der Einfamilienhäuser beschränkte. So stellt sich die Vermutung, dass die neu gebauten EFH-Immobilien nicht zur Selbstnutzung dienen. Im Gesamtbereich Altena sind zwischen 2002 und 2011 lediglich Baugenehmigungen im Einfamilienhaus-Segment erlassen worden (vgl. NRW.BANK 2013). Auffallend ist dabei die Einteilung des Gebäudebestandes in Baualtersklassen. Dabei kann man deutlich erkennen, dass die Gebäude im Raum Altena in Relation zum gesamten Märkischen Kreis relativ alt sind (vgl. Tab. 6), was durch die bereits zuvor erwähnten Baufertigstellungszahlen deutlich wurde.

Tabelle 6: Anteil der Baualtersklassen am Gesamtbestand

Baualtersklassen am Gesamtbestand in Prozent					
	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1986	1987 bis 2000	ab 2001
Märkischer Kreis	27	33	26	8	5
Altena	44	37	13	5	2

Quelle: Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2013

Daher kann man kaum eine allgemeingültige Aussage zum Wohnungsmarkt treffen. Die Immobilien sind vielfach unterschiedlichen Alters und unterschiedlich gut saniert. Der Quadratmeterpreis bewegt sich dabei in einem Bereich von 100-110 Euro (vgl. HOLLSTEIN 2013, RÖDER 2013). Laut NRW.BANK (2013^a) liegt der Baulandpreis für das Stadtgebiet Altena seit 2002 konstant bei 90 Euro pro m². Dieser Wert befindet sich damit nur wenig unter dem Durchschnitt für den gesamten Märkischen Kreis von 110 Euro je m². Das Angebot-Nachfrage-Verhältnis wurde unterschiedlich charakterisiert. Von Seiten der Makler wurde eine Nachfrage nach Einfamilienhaus-Immobilien bestätigt. Die Einschätzung des Ortsvorstehers von Dahle fiel hingegen deutlich pessimistischer aus.

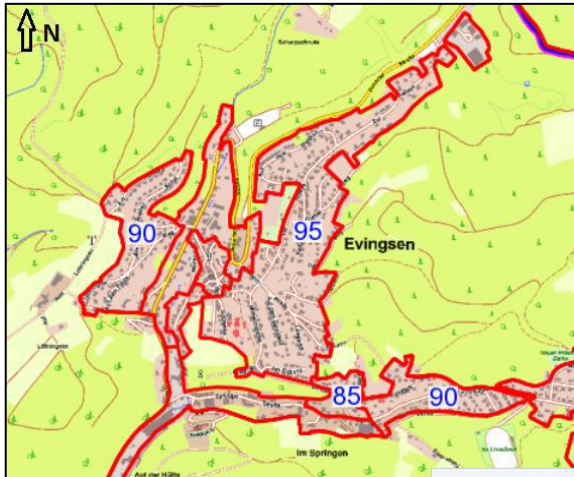
Parallel zu den sinkenden Fertigstellungsraten der Immobilien und der hohen Altersstruktur der Bevölkerung wächst die Wohnfläche pro Bewohner weiter an, sodass die Wohnungsfläche pro Bewohner von 40,9 m² im Jahr 2002 auf 49,1 m² im Jahr 2011 anstieg (vgl. NRW.BANK 2013^b). Dies ist eine direkte Auswirkung des Bevölkerungsrückganges und des demographischen Wandels, denn die Hinterbliebenen wohnen zum Teil weiterhin alleine oder ohne ihre Kinder in den Einfamilienhäusern bei gelichbleibender Wohnfläche (vgl. RÖDER 2013), welches zu einer Art ‚verstecktem Leerstand‘ führt. Generell sei der Anteil an Leerständen laut HOLLSTEIN (2013) aktuell nicht besonders gravierend. Dies spricht ebenfalls für einen indirekten Leerstand, der sich in naher Zukunft drastisch steigern könnte. Dieser versteckte Leerstand wird noch ergänzt durch die „qualitative Nachfrage“ (DAAMS 2014) nach Wohnraum. Diese entsteht aus der Nachfrage nach neuem Wohnraum mit aktuellen Standards, sodass ohne eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur neue Objekte realisiert werden zulasten von alten Immobilien, die den aktuellen Anforderungen des Marktes nicht mehr genügen (vgl. DAAMS 2014).

Zum Vergleich der Wohnungsmarktsituation kann der Bodenrichtwert hinzugezogen werden. Dazu wurde über das Onlinetool des Landes NRW der Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossige Immobilien in den Bereichen Dahle und Evingsen ermittelt. Der Bodenrichtwert definiert sich wie folgt:

„Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter

Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwert-grundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB).“

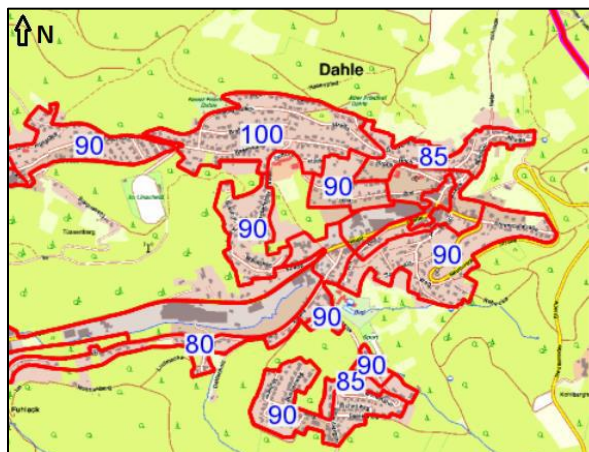
Abb. 32: Bodenrichtwert Evingsen (verändert nach: boris.nrw.de)



Im Bereich **Evingsen** liegt dieser Wert zwischen 85 und 95 Punkten (vgl. Abb. 32). Die niedrigsten Werte finden sich dabei im Bereich „Im Springen“, welcher in der Talsohle liegt, und die höchsten Werte werden entlang der Straße „Zur Roleye“ berechnet, welche sich durch eine Hanglage mit relativ neuen EFH auszeichnet. Dies wird durch die Aussagen von Herrn HOLLSTEIN (2013) unterstrichen, der die Hanglagen als besonders attraktiv beschreibt.

Quelle: OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2014

Abb. 33: Bodenrichtwert Dahle (verändert nach: boris.nrw.de)



In **Dahle** liegen die Bodenrichtwerte in einem ähnlichen Bereich wie in Evingsen. Der tiefste Wert findet sich mit nur 80 Punkten im Talverlauf entlang der „Mühlenstraße“. Die höchsten Werte finden sich auch hier an der Hanglage zwischen der „Hasenkampstraße“ und der „Hochstraße“. Dort beträgt der Bodenrichtwert 100 Punkte (vgl. Abb. 33).

Quelle: OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2014

Um diese Werte in Relation zu setzen, soll im Folgenden ein Beispiel aus einer anderen Region zum Vergleich hinzugezogen werden: In dem Ort Allerheiligen, einem Vorort eines Mittelzentrums am Rhein gelegen (zugehörig zum Rhein-Kreis-Neuss), findet sich bei ähnlicher Bebauungsstruktur der Bodenrichtwert von 280 Punkten, also nahezu der dreifache Wert (vgl. OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW 2014).

Diese Werte zeigen zum einen, dass die Hanglagen, unabhängig vom Alter der Bebauung, eine höhere Wertigkeit aufweisen. Zum anderen wird deutlich, dass der Immobilienmarkt in Altena nicht mit einem ähnlichen Ort in der Rheinschiene verglichen werden kann, weil in Altena andere Rahmenbe-

dingungen, wie eingangs erläutert, den Markt prägen. Dennoch zeigen die unterschiedlichen Werte die enorme Diskrepanz zwischen den Wachstumsregionen NRWs und den peripheren Lagen unter Schrumpfbedingungen auf.

Um von planerischer Seite neue Rahmen zu geben, werden von den Landesministerien verschiedene Untersuchungen durchgeführt, welche in Form von Wohnungsmarktberichten veröffentlicht werden. Mit diesen Ergebnissen werden die einzelnen Regionalräte NRWs informiert. Um aus den zuvor genannten Problemen Lösungsstrategien zu entwickeln, müssen sich die Politiker auf die Problemlagen einstellen und diese ernst nehmen. DAAMS (2014) fordert dazu kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte im Sinne integrierter Gemeinde- und Stadtentwicklungskonzepte. Zusammen mit diesen Handlungskonzepten und künftigen EU-Strukturfördermitteln und Mitteln des Landes (neuer Stadtentwicklungsfond) können schließlich den Problemen entgegen gesteuert werden. Dabei muss jeder Teilbereich und Ortsteil für sich individuell betrachtet werden, um Pauschalisierungen entgegenzuwirken (vgl. DAAMS 2014).

3.2.4 Bestandsentwicklung

Sven Medzech

Der zuvor skizzierte Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt nicht direkt Aufschluss über den Zustand der Objekte. Dieser soll nun anhand einiger Daten und Aussagen verschiedener Experten ermittelt werden. Darüber hinaus wurde auch im Rahmen der Haushaltsbefragung nach dem Sanierungsbedarf abgefragt.

Konkrete Fördermaßnahmen zur Verbesserung der sanierungsbedürftigen Objekte gibt es von Seiten der Kommune und des Landes nicht. Stattdessen wird versucht, vorhandene Möglichkeiten der Fördermittelakquirierung zu kommunizieren und über mögliche Maßnahmen der Sanierung zu informieren (vgl. BALKENOHL 2013). Dabei wird seitens der Stadt der Fokus auf die energetische Sanierung gelegt. Des Weiteren wurde in Zusammenarbeit mit einer lokalen Architektin ein Informationsabend zum Thema „Barrierefreies Wohnen“ initiiert (vgl. HOLLSTEIN 2013). Neben der Stadt treten auch die Sparkasse Altena und die Volksbank als Berater auf, um über mögliche Investitionshilfen aufzuklären und somit einem Sanierungsstau vorzubeugen.

Die Bereitschaft der Eigentümer zu sanieren lässt sich, laut HOLLSTEIN (2013), in drei Typen unterscheiden:

1. Die „Frisch-Durchsanierer“: Eigentümer, die an ihrem eigenen Eigentum Spaß haben und diesen auch komplett bei Neubezug sanieren. Über die Zeit werden „partiell“ einzelne Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.
2. Eigentümer mit größeren monetären Mitteln, die kontinuierlich Sanierungsmaßnahmen durchführen.
3. Eigentümer, die ihr Objekt als „Lebenswerk“ betrachten und nach dem Bau der Immobilie nichts mehr für den Substanzerhalt tun. Dieser Typ sei keinesfalls selten, sodass die Immobilien sowohl von außen, als auch im Innenbereich verfallen und es somit zu einem Sanierungsstau kommt.

Die Motivation der Eigentümer, das eigene Objekt in Wert zu halten, ist im Falle einer geplanten Vererbung wesentlich höher. Dies wird von Seiten der Stadt als wesentlicher Grund für Investitionen gesehen. Daraus resultiert auch die Einschätzung, dass die Eigentümer in den betreffenden Gebieten Dahle und Evingsen in der Bestandspflege relativ aktiv sind (vgl. BALKENOHL 2013, RÖDER 2013). Dies steht im Kontrast zu der historischen Innenstadt Altenas, die einem größeren Sanierungsdruck ausgesetzt ist (vgl. BALKENOHL 2013).

Unterstützung im Bereich Sanierung kommt zusätzlich aus der Dahle Dorfgemeinschaft. Dort wurde im Rahmen des Wettbewerbes „Unser Dorf hat Zukunft“ ein Leitfaden zum Thema „altersgerechtes umbauen“ entwickelt. Dieser wurde im Frühjahr 2014 veröffentlicht. Die Bewerbung zu dem Wettbewerb erfolgte im Rahmen des Bundesmodellvorhabens „Altersgerecht umbauen - Infrastruktur. Stadt Altena-Soziales Miteinander der Generationen - Eine Nachbarschaft wird aktiv“ (vgl. INNOVATIONSAGENTUR STADTUMBAU NRW 2012, S. 46). Der Leitfaden soll in Zukunft auf der Homepage des Ortes (www.altena-dahle.de) abrufbar sein.

3.2.5 Kommunale Steuerung

Lena Stickling

Aufgrund des gut ausgeprägten bürgerschaftlichen Engagements in Dahle bewirken die Bewohner dort „eine Menge“ (BALKENOHL 2013). Versucht wird, Probleme möglichst aus eigener Kraft zu beheben und Hilfe seitens der Stadt nur in Anspruch zu nehmen, wenn es unumgänglich ist (vgl. RÖDER 2013). Die Stadt versucht, die Bewohner in ihrem Engagement weitestgehend zu unterstützen, ohne dies selbst steuern zu wollen, und beurteilt die Entwicklung im Ortsteil insgesamt als sehr positiv (vgl. BALKENOHL 2013). Laut Diederich (2013) ist das, „was Dr. HOLLSTEIN gerade in den letzten Jahren auf die Beine gestellt hat [...] hervorragend“. Deutlich wird, dass Stadt und Bewohner nicht gegeneinander agieren, sondern ihren jeweiligen Aufgabenbereich kennen und respektieren und darüber hinaus zusammen versuchen, den negativen Entwicklungen in der Kommune entgegenzuwirken. Bedeutend sind laut HOLLSTEIN (2013) die Aspekte Vernetzung, Anerkennung, Einbindung und Ehrenamt. Diese sollten weiterhin gezielt gefördert und unterstützt werden. Wichtige Voraussetzungen dafür sind Versammlungsorte, die als „Orte der Kommunikation“ dienen, wie z.B. das Marktcafé in Dahle.

Seitens der Stadt werden derzeit keine Maßnahmen zur Anwerbung von Neubürgern betrieben. Sinnvoller ist es, ein attraktives Umfeld zu gestalten und das Image aufzuwerten, um die Einwohner in der Kommune zu halten und dem negativen Wanderungssaldo entgegenzuwirken. Der Fokus liegt dabei vorrangig auf der Gestaltung der Innenstadt. Versucht wird zudem, Altena als Tourismusstandort zu etablieren, um einen zusätzlichen positiven Standortfaktor zu erhalten und den tertiären Sektor vor Ort zu stärken (vgl. BALKENOHL 2013, HOHN 2005, S. 76).

Wünschenswerte Maßnahmen sind laut HOLLSTEIN (2013) ein Quartiersmanagement, was sich aber aufgrund der „fehlenden Fördertöpfe“ als schwierig gestalten lässt. Zudem würde er gerne weitere Fassadenprogramme durchführen.

3.2.6 Bürgerschaftliches Engagement

Sven Medzech

In den beiden betrachteten Ortsteilen wird ein großer Wert auf das Zusammenleben und dessen Gestaltung gesetzt. Ebenso spielt die jeweilige Lage der Dörfer eine Rolle, denn durch ihre Entfernung zu Altena und die spezielle Topographie der Region haben sich separate Gemeinschaftsstrukturen und Versorgungssysteme etabliert (vgl. RÖDER 2013, BALKENOHL 2013). Dabei lassen sich jedoch feine Unterschiede zwischen Dahle und Evingsen feststellen.

Dahle profitiert von einem vorhandenen und aktiven „eigenen Zentrum“ (HOLLSTEIN 2013) mit verschiedenen Ladenlokalen. Dabei ist hervorzuheben, dass die dort ansässigen Vereine im Ortsteil eng mit den Gewerbetreibenden und der ansässigen Industrie zusammenarbeiten (vgl. BALKENOHL 2013). In diesem Ortskern befindet sich auch der ‚Dorfladen‘. Dieser ist ein aus bürgerschaftlichem Engagement organisierter und betriebener Laden, der jedoch auch wirtschaftlichen Zwängen der Rentabilität unterlegen ist. Daher müssen die Anwohner durch die Gemeinschaftsmotiviert werden, um zu den „speziellen“ Öffnungszeiten Lebensmittel und andere Dinge des täglichen Bedarfs in diesem Laden zu kaufen (vgl. RÖDER 2013). Zur Realisierung dieses Projektes wurde ausschließlich

privates Kapital ohne Förderung durch die Stadt akquiriert. Ein weiteres Indiz für die aktive Dorfgemeinschaft sind die wiederkehrenden Veranstaltungen in dem Ortsteil, wie die „Dahle Kulturwoche“ oder der „Dahle Aktionstag“, bei dem eine Gewerbeschau durchgeführt wird. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Schützenhalle, in der Volksfeste abgehalten oder zu gesellschaftlichen Highlights „Public Viewing“-Veranstaltungen durchgeführt werden. Wesentliche Akteure sind deshalb die Vereine, die Gewerbetreibenden im Ortskern und der Ortsvorsteher (vgl. BALKENOHL 2013).

Im Bereich **Evingsen** ist das dörfliche Zusammenleben weniger durch einen aktiven Ortskern mit Ladenlokalen geprägt. Dort erfüllen v.a. der Schützenplatz und insbesondere eine modernisierte Gaststätte als Kneipe und Versammlungsraum die Funktion eines Treffpunktes. Dies sei für Evingsen eine positive Entwicklung auf dem Weg zu einer aktiven Dorfgemeinschaft. (vgl. HOLLSTEIN 2014). Einen Ortsvorsteher gibt es in dem Ortsteil nicht. Ziel der genannten Punkte ist die Schaffung einer aktiven Dorfgemeinschaft zur Steigerung der Identifikation mit dem eigenen Ort. Ein Punkt, der der Identifikation helfen könnte, jedoch der gemeinsamen Stärkung der beiden Ortsteile entgegenwirkt, ist eine bestehende Rivalität der beiden Orte, die in jüngster Zeit durch die Diskussion um die Schließung der Grundschule in Evingsen verstärkt wurde.

Ein gemeinsames Problem der Ortsteile zur Neugewinnung von Vereinsmitgliedern stellen der demographische Wandel und zusätzlich die fehlende zeitliche Verfügbarkeit jugendlichen Nachwuchses aufgrund von Nachmittagsunterricht dar (vgl. RÖDER 2013).

3.2.7 Ausblick

Lena Stickling

„Schrumpfung der Einwohnerzahlen, demographische Überalterung, Deindustrialisierung und das Entstehen von Industriebrachen mit Folgenutzungsproblemen in den engen Tälern, selektiver Rückbau von Wohnungsbeständen in Tallagen bei gleichzeitiger Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung auf wenigen Hochflächen und die Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor sind wesentliche Herausforderungen und Aufgabenfelder, mit denen sich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung in Altena konfrontiert sehen“

Quelle: HOHN 2005, S. 76.

Seitens der Stadt und des Ortsvorstehers von Dahle werden die Probleme Altenas deutlich und realitätsnah angesprochen. Das wohl größte Problem Altenas stellt der bisher zu verzeichnende erhebliche Bevölkerungsverlust und die weiterhin negativ prognostizierte Bevölkerungsentwicklung dar (vgl. BALKENOHL 2013). Daher wird es in der Kommune künftig Bereiche geben, in denen Funktionen verloren gehen. Insbesondere die Entwicklung im Bestand wird einen elementaren Handlungsschwerpunkt der Stadtplanung bilden. In einigen Bereichen wird jedoch auch Abriss und Neubau oder sogar die Durchführung von Rückbauten erforderlich sein (vgl. HOLLSTEIN 2013).

Bei einem Blick in die Zukunft werden laut HOLLSTEIN (2013) Dahle und Evingsen, die sich derzeit noch sehr stark gegeneinander abgrenzen, zusammenwachsen. Beide Ortsteile zusammen werden „hoffentlich“ eine Einwohnerzahl von 4.500 bis 5.000 aufweisen und sich für den Erhalt vorhandener Strukturen, wie bspw. Sportplatz, Schwimmbad und Schule, einsetzen und diese gemeinschaftlich nutzen. Wünschenswert ist laut HOLLSTEIN (2013) zudem, dass der Großteil der Häuser nicht leer steht, die Geburtenrate in der Kommune leicht ansteigt und sich eine stärkere Vernetzung von Jung und Alt im dörflichen Leben etabliert (vgl. ebd.).

Insgesamt sieht Herr BALKENOHL (2013) die beiden Ortsteile „vom Grundsatz her sehr positiv, weil es dort noch eine funktionierende soziale Struktur gibt“, wie z.B. über Bewohner, die sich in Vereinen und Verbänden ehrenamtlich engagieren. Problematisch sind hier allerdings die in Kap. 4.1.6 dargestellten Schwierigkeiten zur Neugewinnung von Vereinsmitgliedern (vgl. RÖDER 2013). „Orte der Kommunikation“, die als feste Anlaufstelle für die Bewohner dienen, und die Förderung des bürger-

schaftlichen Engagements werden künftig wichtige Aspekte für die Kommune darstellen (vgl. HOLLSTEIN 2013 sowie RODER 2013).

Immobilienmakler DIEDERICH (2013) setzt mit seinem Zitat „Wenn man immer nur negativ denkt, dann kommt das auch so“ ein deutliches Statement: wichtig ist ein positiver Blick in die Zukunft, um negativen Entwicklungen möglichst entgegenzuwirken. Dennoch ist hervorzuheben, dass derzeitige und künftige Probleme realistisch in die Planung einbezogen werden.

3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Experteninterviews

Sebastian Seidel

Im folgenden Abschnitt sollen die Aussagen der durchgeführten Experteninterviews vor dem Hintergrund der anfangs gestellten Leitfragen untersucht werden. Dabei werden insbesondere die Bewertungen von demographischer Entwicklung, von Lage und Infrastrukturausstattung sowie die Wohnungsmarktsituation vor Ort nähergehend betrachtet.

Die negativen Auswirkungen des demographischen Wandels machen sich aus Expertensicht in Altena aktuell besonders im Mietwohnungsbereich bemerkbar und führen dort bereits zu Leerständen. Für die Zukunft erwartet man, dass sich diese Situation auch auf die Einfamilienhausgebiete verstärkt auswirken wird, da „[...] *all das, was uns helfen könnte, fehlt, [...]*“ (HOLLSTEIN 2013) und „[...] *das Angebot [an Immobilien] auch größer wird*“ (BALKENOHL 2013).

In Finnentrop besteht in Hinsicht auf die Auswirkungen des demographischen Wandels geteilte Meinung. Hier stehen sich die Positionen „*[Der] demographische Wandel ist in der gesamten Gemeinde relativ gleichmäßig*“ (HELMIG 2014) und „*In Finnentrop-Zentrum gibt es mehr junge Familien als in Lenhausen*“ (HEß 2013) gegenüber. Insgesamt sehen die Experten jedoch auch einen allgemeinen Rückgang der Haushaltsgrößen, Bevölkerungsschwund durch Abwanderung und Geburtenrückgänge für die Gesamtkommune. Man rechnet mit einem Bevölkerungsrückgang von 20-25 % bis 2030. Für die Einfamilienhausgebiete wird aus diesem Grund auch eine Nachnutzungsproblematik prognostiziert, da die relevanten Käufergruppen nicht mehr in ähnlicher Größe wie bisher vorhanden sein werden.

Hinsichtlich der Lage und Infrastruktur wurden die untersuchten Ortsteile recht unterschiedlich bewertet. Grundsätzlich sah man in Altena eine Ausrichtung der Ortsteile Dahle in Richtung Neuenrade und Evingsen in Richtung Iserlohn. Darüber hinaus wurde die bestehende Infrastruktur in Dahle mit Nahversorgung, Hallenbad und Schützenhalle als insgesamt besser als in Evingsen bewertet. Um die Nahversorgungssituation abzusichern wurden von Seiten der Bürger beispielsweise ein Dorfladen und ein Marktcafé eingerichtet. Dem Untersuchungsgebiet Evingsen wurde eine schlechtere Ausgangslage bescheinigt. Die Schule wird künftig geschlossen werden und auch die Nahversorgungsmöglichkeiten nehmen stetig ab.

In Finnentrop wurden die beiden Ortsteile Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen näher untersucht. In der Expertenbefragung wurde dem Bereich am Rathaus (Zentrum) eine insgesamt gute Nahversorgungssituation mit Kaufpark und Modegeschäft bescheinigt. Durch Schulzentrum, Freizeitbad, ÖPNV-Anschluss und medizinische Grundversorgung wird der Ortsteil als attraktive Wohnlage bewertet. Der Ortsteil Lenhausen wird generell ebenfalls als positiv eingeschätzt, dennoch mehr Probleme. Leerstände an der Bundesstraße, rückgängige Nachfrage, zunehmende Geschäftsaufgaben und eine damit verbundene, sich verschlechternde Nahversorgung senken die Attraktivität dieses Ortsteils.

In der Einschätzung des Wohnungsmarktes ist man sich in Altena darüber einig, dass die EFH-Gebiete derzeit attraktive Wohnstandorte darstellen und die Nachfrage eher im Bereich von Eigentumswohnungen und im Mietwohnungsbereich sinkt. Beide Ortsteile gelten als „gute“ Wohnlagen mit einer stabilen Preislage. Für die zukünftige Entwicklung ist jedoch auch hier „[...] *mit mehr Leer-*

stand zu rechnen, da die Leute älter werden und vielfach Kinder nach Studium nicht zurückkommen“ (RODER 2013).

In Finnentrop wird der Wohnungsmarkt im Einfamilienhaus-Bereich ebenfalls als guter Markt mit wenig Leerstand bewertet. Dennoch wird die Nachfrage nach älteren Einfamilienhäusern in Zukunft abnehmen, zumal es *„heutzutage einfacher [ist] neu zu bauen, als sich ein altes Haus an die Füße zu binden mit allem, was dazu gehört“* (HELMIG 2014). Hierin wird der Grund dafür gesehen, dass auch aktuell noch eine Nachfrage nach Neubauflächen und eine Ausweisung von Baugebieten besteht. In Lenhausen ist so beispielsweise ein nicht vollgezogenes Neubaugebiet mit vielen Freiflächen vorhanden, das sich *„deutlich langsamer entwickelt als uns früher die Baugebiete vollgelaufen sind“* (HEß 2014).

Aufgrund von sinkenden Bevölkerungszahlen wird sich in Zukunft auch in Einfamilienhausgebieten die Zahl der Leerstände erhöhen. Zudem ist es möglich, dass neue einkommensschwächere Nachfragegruppen als Käufergruppen für Einfamilienhäuser im Sanierungsstau in Erscheinung treten werden (vgl. WEBER 2014). Dies wird die vormals relativ homogenen Bewohnerstrukturen deutlich verändern und möglicherweise neue Konflikt- und Diskussionspotenziale schaffen.

Tatsächlich scheinen die prognostizierten Probleme und ihre Auswirkungen bisher aber nicht in einem kritischen Maß in den Einfamilienhaus-Gebieten der Untersuchungskommunen angekommen zu sein. Einfamilienhäuser gelten als relativ stabil auf dem Wohnungsmarkt, während Bevölkerungsschrumpfung vor allem im Mietwohnungsbau wahrgenommen wird. Sollte, wie angenommen, der Handlungsdruck in den kommenden Jahren zunehmen, wird sich das Problembewusstsein sicherlich erhöhen und zu verstärkten Handlungen in diesem Feld führen, notwendig dazu ist allerdings ein Lernprozess:

„Die deutsche Politik hat mehrere Jahrzehnte nur das Phänomen Wachstum bearbeitet. Mit dem Phänomen Schrumpfung haben wir wenig Erfahrung. [...]. Aber entscheidend ist, dass dies als Lernprozess angenommen wird“ (DAAMS 2014).

3.4 Zwischenfazit

Anne-Kathrin Hoß

„Also der Preis löst es aktuell immer noch! Vielleicht aber in fünf Jahren nicht mehr, dann [werden] Immobilie[n in manchen] Lagen leer stehen und keinen Käufer finden“ (KOSCHIG 2014).

In allen Kreisen der Region Südwestfalen ist eine Tendenz zum Preisverfall für Eigenheime bemerkbar. Aufgrund von günstigen Preisen und historisch niedrigen Zinsen stehen Neubauprojekte und Bestandsimmobilien in Konkurrenz zueinander, sodass sich langfristig eine deutliche Leerstandsgefahr bei nicht mehr nachfragegerechten Bestandsimmobilien abzeichnet. Die insgesamt vier Untersuchungsgebiete in Finnentrop-Lenhausen und Finnentrop-Zentrum und Altena-Dahle und Altena-Evingsen weisen jeweils unterschiedliche Ausgangslagen auf, verfügen jedoch über zahlreiche Parallelen in ihrer jeweiligen Entwicklung und müssen sich damit künftig auch ähnlichen Herausforderungen stellen.

Die Ursachen für die sich dort besonders deutlich abzeichnende Leerstandsgefahr im Einfamilienhaussegment sind vielschichtig: In Lenhausen ist besonders die mangelhafte Infrastruktur sowohl im Bereich Versorgung als auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung ein großes Hemmnis in der Weiterentwicklung des Gebietes. Mit Schließung zweier Firmen vor Ort, einer Kartonagenfabrik und einer Gärtnerei, gehen wichtige Arbeitgeber verloren, die bislang ein großes Gewicht in der Wohnstandortentscheidung für Lenhausen waren. Hinzu kommt, dass in Lenhausen mit seiner Lage abseits vom Kernort Finnentrop und einer fehlenden Nahversorgung vor Ort für alltägliche Erledigungen wie Einkaufen, Schul-, Kindergarten- oder Arztbesuch die Verfügbarkeit eines PKW erforderlich ist. Somit haben andere Wohnstandorte unabhängig vom bestehenden Immobilienangebot bereits

deutliche, lagebedingte Standortvorteile. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Standortnachteil im Kontext der demographischen Entwicklung im Kreis Olpe künftig auch in Form von zunehmenden Leerständen im Quartier manifestieren wird. Bedient man sich der Bodenrichtwerte als Indikator für die Bewertung des Wohnstandortes, so zeichnen sich die aufgeführten Probleme derzeit noch nicht ab. In Lenhausen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 46 und 75 Euro je m² im Gegensatz dazu variieren diese im Zentrum Finnentrops zwischen 36 und 70, sowie in den Bereichen der neueren Bauklassen bei bis zu 85 Euro.

Die deutliche Varianz der Bodenrichtwerte in Finnentrop-Zentrum ist lageabhängig. In der Tallage weist die Gebäudestruktur flächendeckend ältere Baualtersklassen auf und ist besonders von Verfall und Leerstand betroffen. Je mehr man sich in Hanglage nordöstlich bewegt, desto geringer sind die Probleme im Bereich der Bausubstanz und es steigt die Attraktivität des Wohnumfeldes. Nichtsdestotrotz stehen auch in diesen Bereichen viele Objekte künftig vor Leerstandsproblemen, da sie den aktuellen Ansprüchen potentieller Nutzer in Hinblick auf Sanierungsstand, Grundriss und allgemein Lebens- und Arbeitsumfeld nicht mehr entsprechen. Die Kommune setzt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Anreize, um die Bestandspflege aktiv zu unterstützen. Da nach Expertenmeinung der ‚Problemdruck‘ noch nicht offensichtlich spürbar ist, fehlt es bislang an adäquaten und umfassenden Handlungsansätzen.

Etwas anders gestaltet sich die Situation in den Untersuchungsgebieten Dahle und Evingsen, den untersuchten Ortsteilen Altenas. Hier sind kritische Entwicklungen bereits identifiziert und erste Maßnahmen initiiert. Altena gilt als die am stärksten schrumpfende Kommune NRWs und verliert mit den zahlreichen Anwohnern auch wichtige Stadtfunktionen. Im Ortsteil Dahle wird die Ausgangslage dadurch bedingt, dass der Ortsteil infrastrukturell gut angeschlossen ist und auch über eine gut ausgeprägte soziale Infrastruktur verfügt, von den Experten als verhältnismäßig positiv bewertet. Der Ort verfügt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Vereinen über Art eigenes Zentrum, das für die Vitalität des Ortes grundlegend ist. Die Bodenrichtwerte, welche zwischen 80 und 100 Euro liegen, spiegeln die aktuell noch gut funktionierende Ortsstruktur und deren Beliebtheit als Wohnstandort wider.

In Evingsen ist die Versorgungsinfrastruktur nur noch schwach ausgebildet. Auch das Sozialleben, wie Vereinskultur, ist im Verhältnis zu Dahle nur von geringer Bedeutung. In Evingsen liegen die Bodenrichtwerte zwischen 85 und 95 Euro. Wie in den beiden Untersuchungsgebieten in Finnentrop prognostizieren die Experten auch für Dahle und Evingsen einen, mit dem fortschreitenden Bevölkerungsverlust einhergehenden, Funktionsverlust der Orte sowie künftig verstärkt notwendig werden den Rückbau.

Das Wohnungsmarktangebot der Kommune Altena bietet zahlreiche Objekte älterer Baualtersklassen und mit geringem Sanierungsstand an, sodass die Immobilienvermarktung in der Regel bereits jetzt über deutliche Preisnachlässe gesteuert wird. Trotz, dass Altena kaum Haushaltsmittel für etwaige Steuerungsmaßnahmen zur Verfügung hat, ist die Kommune in Hinblick auf Beratung und Koordination aktiv. Den übergreifenden Planungsrahmen bildet dabei das kommunale Entwicklungs- und Handlungskonzept 2015 (vgl. STADT ALTENA 2007). In Finnentrop scheint der Problemdruck hingegen noch nicht spürbar, sodass bislang weder Maßnahmen eingeleitet, noch Handlungskonzepte erarbeitet wurden, um den sich deutlich abzeichnenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt künftig angemessen entgegen zu können.

Aus dem Landesministerium heißt es dazu: „Die deutsche Politik hat mehrere Jahrzehnte nur das Phänomen Wachstum bearbeitet. Mit dem Phänomen Schrumpfung haben wir wenig Erfahrung. Damit hat auch das Landesministerium wenig Erfahrung, aber es ist ein Lernprozess“ (DAAMS 2014). Auch bei den Experten herrscht bei diesem Aspekt Einigkeit: Es gilt den Wohnungsmarkt neu auszurichten, neue, bedarfsgerechte Angebote zu schaffen und auf nicht mehr nachfragegerechten Be-

stand mit etwaigem Rückbau oder Neunutzungskonzepten zu reagieren. Während die Kommune in Altena im Rahmen ihrer finanziellen und personellen Möglichkeiten bereits aktiv ist, gilt es in Finnentrop die Sensibilität für die zukunftssträchtigen Auswirkungen der demographischen Entwicklungen auf den Wohnungsmarkt und vice versa zu erhöhen.

4 Ergebnisse der Haushaltsbefragungen zur aktuellen und zukünftigen Wohnsituation in Einfamilienhaussiedlungen

4.1 Haushalts- und personenbezogene Daten

Stefan Hasenbein, Leon Indjike

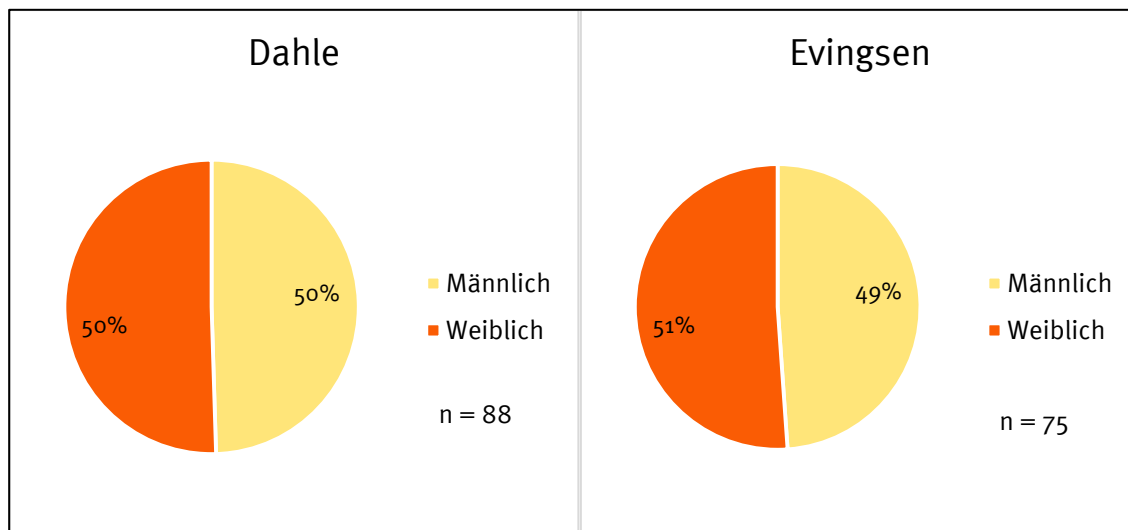
Wichtige Bestandteile einer soziodemographischen Analyse bilden die Angaben zur Sozialstruktur des untersuchten Gebietes. Im Rahmen der Untersuchung zu den Wohnverhältnissen in Altena und Finnentrop wurden Angaben zur Altersstruktur und Geschlecht, Beschäftigungsverhältnissen, Bildungsniveau und Einkommen erhoben. Dies ist nötig um den Zustand und mögliche Trends der Entwicklung der Gebiete und des Wohnungsmarktes zu ermitteln.

4.1.1 Geschlecht und Altersstruktur

Geschlecht

Die in der Stadt Altena erhobenen Daten geben einen guten Einblick in die demographische Entwicklung der Stadtteile Dahle und Evingsen, die mit 88 und 75 erfassten Haushalten an dieser Umfrage teilnahmen (insgesamt 163 Haushalte). In Dahle ist das Geschlechterverhältnis ausgeglichen, während Evingsen eine leichte Beteiligungsmehrheit der Männer mit 51 % zu 49 % aufwies.

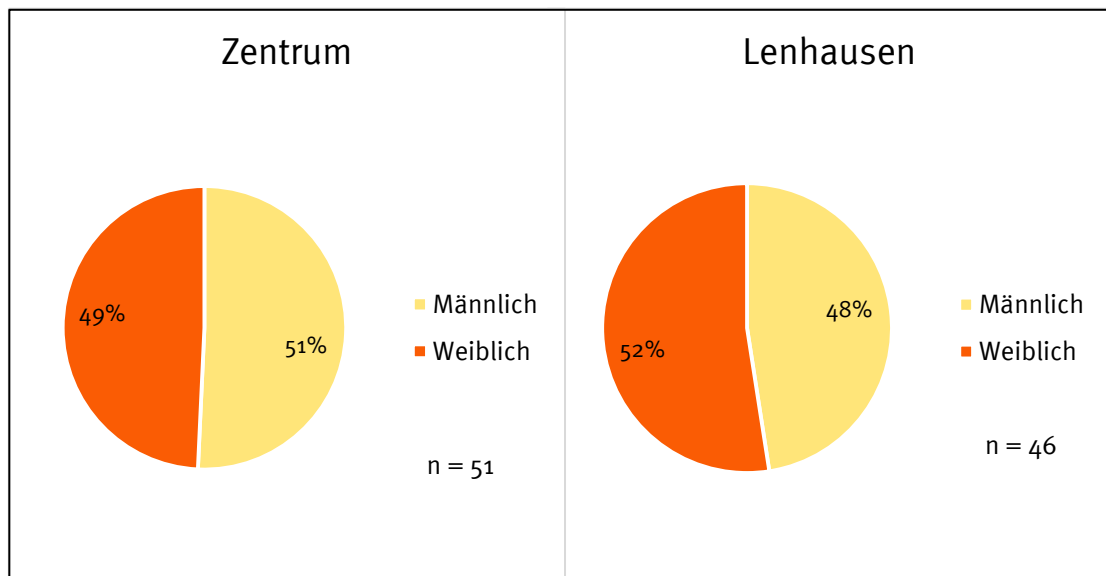
Abb. 34: Geschlechterverteilung Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Geschlechtsspezifische Untersuchungen in Finnentrop ergeben ein Verhältnis von 49 % Männern gegenüber 51 % Frauen in Lenhausen und 52 % Männern gegenüber 48 % Frauen in Finnentrop-Zentrum. Trotz kleiner Unterschiede ist das Geschlechterverhältnis in den untersuchten Haushalten fast gleich verteilt.

Abb. 35: Geschlechterverteilung Finnentrop



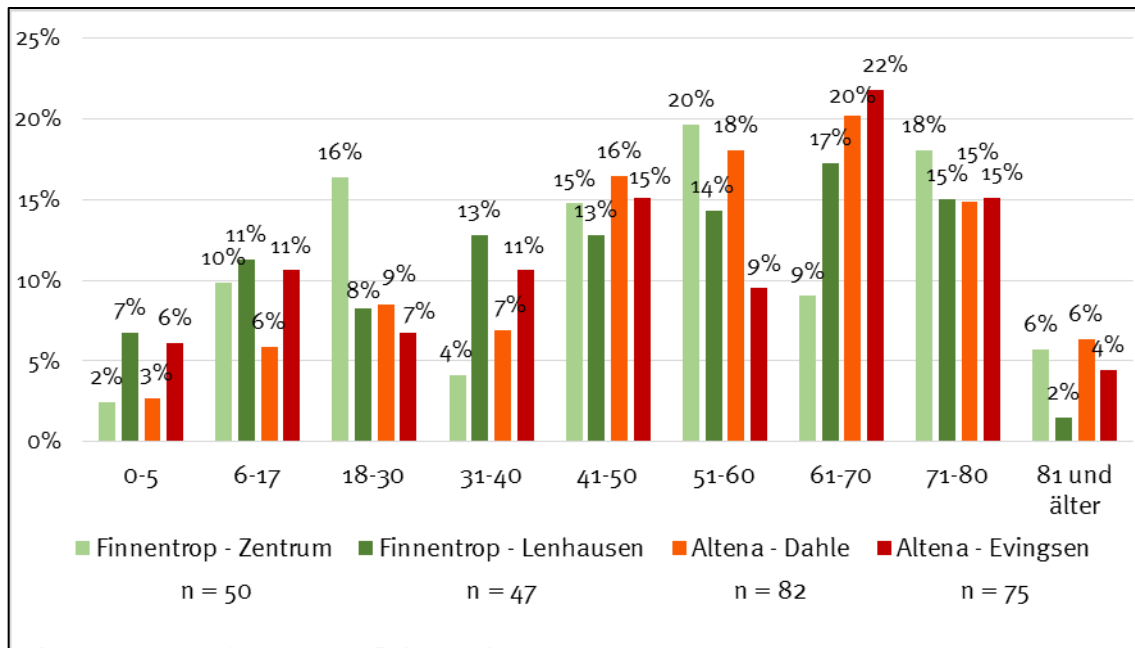
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Altersstruktur

Eine Vergleichsanalyse der spezifischen Altersgruppen in Altena und Finnentrop ergibt, dass die Gruppe der 61- bis 70-Jährigen in Evingsen mit einem Anteil von 22 % die größte Altersgruppe der gesamten Studie ist. Die zweitgrößte bildet wieder die, der zwischen 61 und 70 Jahre alten Befragten aus Dahle mit einem Anteil von 20 %, wobei die 51- bis 60-Jährigen in Finnentrop-Zentrum den gleichen Anteil aufweisen.

Die kleinste Gruppe hingegen bildet die Kategorie der zwischen 0 und 5-Jährigen (4 % in Evingsen und 2 % in Dahle). Diese Werte zeigen, welchen schwerwiegenden Einfluss der demographische Wandel auf die Altersstruktur des Untersuchungsgebietes hat. Die anderen Altersgruppen dazwischen, mit Werten für die 18- bis 30-Jährigen (18 % in Evingsen und 17 % in Dahle), die zwischen 41- und 50-Jährigen (18% in Evingsen und 17% in Dahle) und die über 81-Jährigen mit einem Anteil von jeweils 5 % in Evingsen und 8% in Dahle, sind aufgrund ihrer geringeren Anzahl nicht in der Lage, die unausgewogene Altersstruktur auszugleichen.

Abb. 36: Altersstruktur



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Finnentrop stellt sich die Situation etwas differenzierter dar. Die kleinste Altersgruppe bildet sowohl die zwischen 0 und 5 Jahren in Finnentrop-Zentrum, als auch die der über 81-Jährigen in Lenhausen mit jeweils 2 %. Senioren über 81 Jahre sind im Zentrum mit 6 % deutlich stärker repräsentiert als in Lenhausen. Finnentrop-Zentrum hingegen übersteigt mit einem Anteil von 7 % an jungen Kindern Lenhausen in der Kategorie der 0 bis 5 Jahre Alten ebenso deutlich. Dazwischen sind bei den Altersgruppen zwischen 18 und 30 mit jeweils 8 % für Zentrum und 16 % für Lenhausen und bei den 61- bis 70-Jährigen mit 17 % für das Ortszentrum und 9 % für Lenhausen starke Altersgefälle zu verzeichnen.

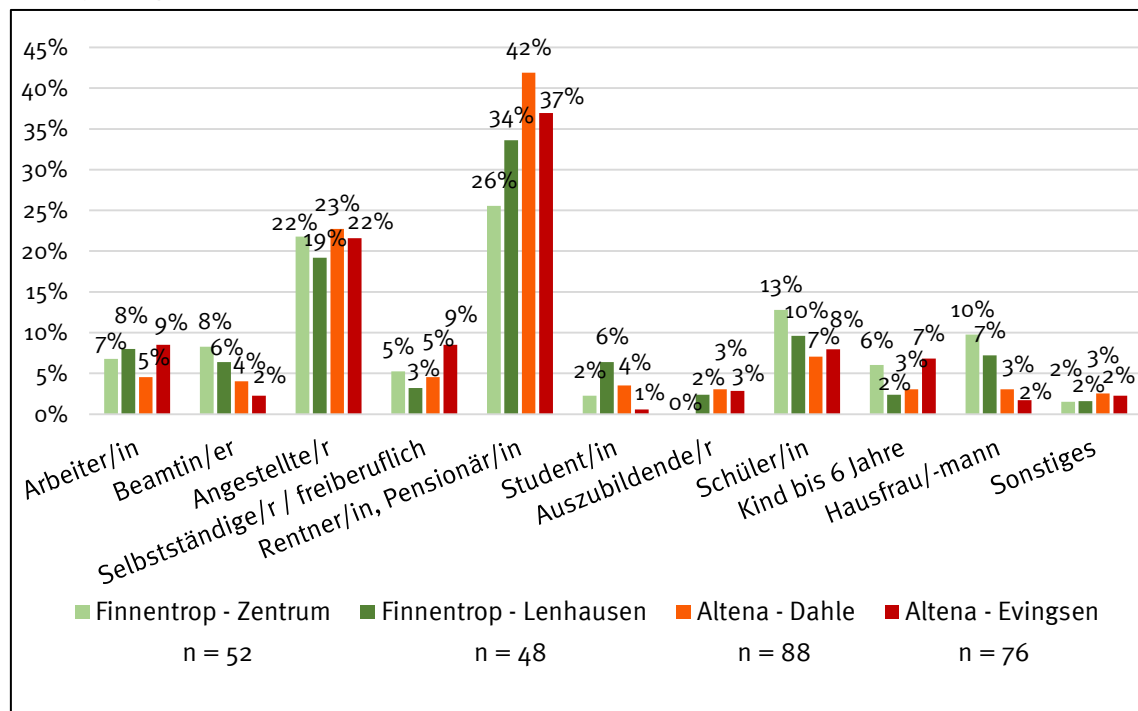
Diese Zahlen machen deutlich, wie problematisch sich die Nachnutzung in Ein- und Zweifamilienhäuser gestalten kann, wenn es für die ältere Generation keine Nachfolge geben sollte. Grob gefasst, ist eine unterschiedliche Altersentwicklung in den beiden Gebieten zu verzeichnen.

4.1.2 Tätigkeiten

Der Fragebogen unterscheidet 14 Beschäftigungskategorien, wobei die Gruppe der Rentner mit 37 % in Evingsen und 42 % in Dahle den größten Anteil aufweist. Dies trifft in ähnlicher Weise auf Finnentrop zu, obwohl der Anteil der Rentner mit 26 % in Finnentrop-Zentrum und 34 % in Lenhausen deutlich geringer ist als in Altena. Angestellte bilden mit 22 % in Evingsen und 23 % in Dahle die zweitgrößte Beschäftigtengruppe in Altena (ähnlich in Finnentrop).

Der Anteil an Kindern bis 6 Jahre, Schülern, Auszubildenden und Studenten ist ein Indikator für den Zustand und die Zukunftsfähigkeit des sozialen Gefüges im Ort. Diese verschiedenen Kategorien bleiben jeweils unter 10 %, wobei die Anteile an Studenten und Auszubildenden in Evingsen mit 1 % und 3 % die niedrigsten Werte aufweisen.

Abb. 37: Tätigkeit



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Insgesamt sind 36 % Prozent der Befragten in Lenhausen und 43 % in Finnentrop-Zentrum erwerbstätig. Diese Werte liegen knapp über den Prozentsätzen der Berufstätigen in Altena mit insgesamt 40 % der befragten Haushalte in Evingsen und 36 % in Dahle.

In Finnentrop zeigen die vergleichsweise höheren Werte bei Schülern (10 % in Lenhausen und 13 % im Zentrum) und Studenten (6 % in Lenhausen), dass die soziodemographische Struktur dieser Kommune im Vergleich zu Altena weniger problematisch ist, obwohl die Gruppe der Rentner mit 34 % in Lenhausen und 26 % im Zentrum die am stärksten repräsentierte Klasse ist. Dies kann in absehbarer Zeit zu Problemen wie in Altena führen. In den untersuchten Haushalten Finnentrops wohnen mit rund 20 % in etwa genauso viele Angestellte wie in Altena, wobei Beamte in dieser Studie in den Untersuchungsgebieten Finnentrops stärker repräsentiert sind als in Altena. Die allgemein geringe Anzahl von Azubis (mit insgesamt 2 % in Finnentrop und 6 % in Altena) gibt Hinweise über den aufziehenden Fachkräftemangel in der Region.

Es fehlen allerdings Vergleichsdaten, um in der Analyse gewonnen Daten über die gegenwärtigen Beschäftigungsverhältnisse der Einwohner beider Orte mit der Entwicklung des EFH-Wohnungsmarktes in Beziehung zu setzen.

4.1.3 Bildungsniveau

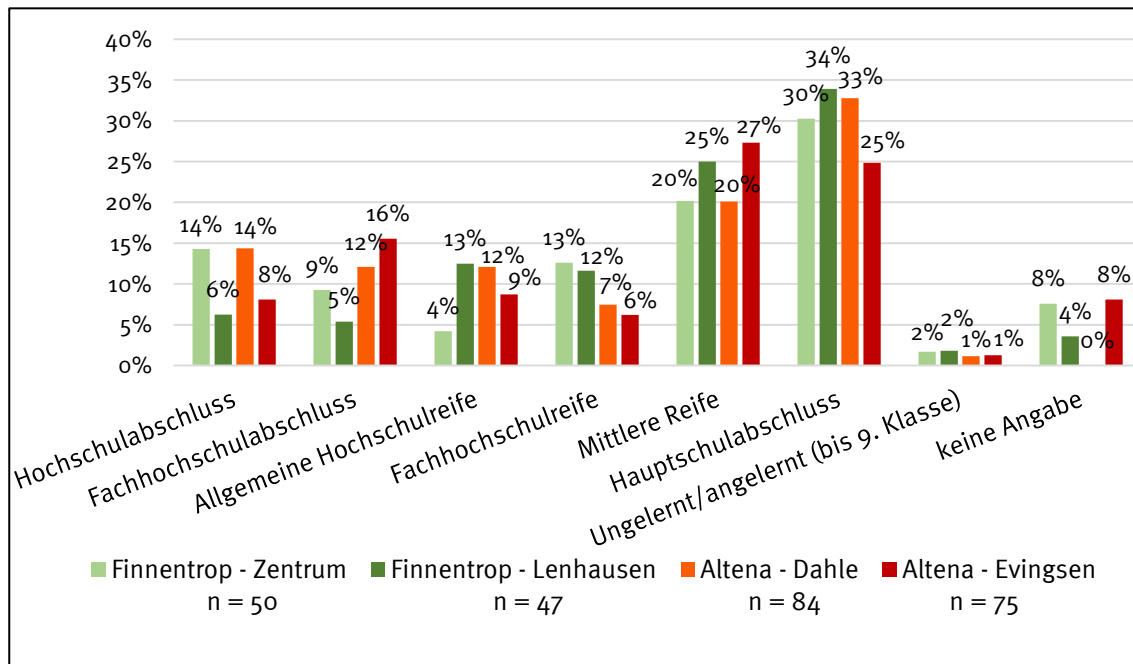
Eine weitere Dimension des sozialen Milieus bildet der Bildungsgrad, deshalb wurden im Rahmen dieser Untersuchung Angaben zum Qualifikationsniveau erhoben.

Obwohl Arbeiter nur jeweils 9 % und 5% des untersuchten Bestandes bilden, ist das Bildungsniveau der Befragten – generationstypisch – nicht besonders hoch einzuschätzen. Die meisten haben lediglich einen Hauptschulabschluss oder eine mittlere Reife erworben, diese Bildungsqualifikationen repräsentieren zusammen 55 % der Abschlüsse in Dahle und 59 % in Evingsen. Hochschulabschlüs-

se (Fachhochschulabschlüsse inklusive) machen insgesamt 23 % in Evingsen und 28 % in Dahle, gemessen an der Gesamtzahl aus.

Ähnliche Werte zur Bildungsqualifikation sind in Finnentrop zu verzeichnen, wo die Anzahl von Menschen mit geringer Bildungsqualifikation überwiegt. In Lenhausen haben 35 % der Einwohner einen Hauptschulabschluss und 26 % die mittlere Reife erlangt. Einwohner, die eine akademische Bildung, entweder an Universitäten oder an Fachhochschulen genossen haben, stellen 6 % der Befragten.

Abb. 38: Höchster Bildungsabschluss



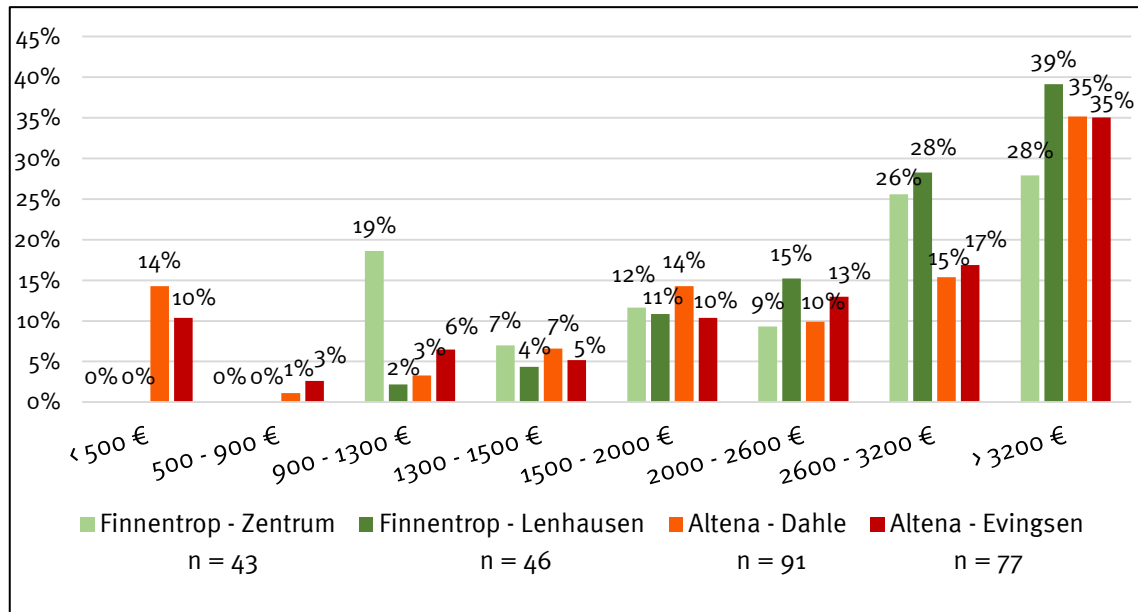
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In den verschiedenen untersuchten Ortsteilen, sowohl in Finnentrop als auch in Altena werden keine markanten Unterschiede in den erhobenen Werten zwischen Menschen mit Fachhochschulreife und allgemeiner Hochschulreife festgestellt. Die Werte dieser für höhere Anstellungen qualifizierenden Abschlüsse bewegen sich in den Untersuchungsgebieten Altenas zwischen 7 % und 11 % und Finnentrops zwischen 5 % und 12 %.

Aufgrund mangelnder Vergleichsdaten kann die Entwicklung der Zahl der Bildungsabschlüsse in der Vergangenheit nicht ermittelt werden. Dennoch kann man bei der Analyse der angegebenen beruflichen Aktivitäten mit einem geringen Anteil an Studenten davon ausgehen, dass Abiturienten nach dem Ende der schulischen Ausbildung den Ort verlassen.

4.1.4 Einkommensstruktur

Abb. 39: Einkommensstruktur



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die in der Abb. 39 aufgeführten Daten zum Haushaltsnettoeinkommen in den untersuchten Gebieten in Finnentrop und Altena zeigen, dass Mehrverdiener am häufigsten auftreten. Unter Mehrverdienern werden Haushalte verstanden, die nach den für den Fragebogen aufgestellten Einkommenskategorien zusammen mehr als 3.200 Euro netto verdienen. In Finnentrop sind das jeweils 39 % für Lenhausen und 28 % für Finnentrop-Zentrum. In Dahle und Evingsen gehören jeweils 35 % der in der Studie befragten Haushalte zu dieser Einkommensgruppe.

Haushalte in der niedrigsten Einkommenskategorie (< 500 Euro) sind nur in Altena (14 % in Dahle und 10 % in Evingsen) vorzufinden. Diese Klasse der sozioökonomisch Schwächsten ist unter den Befragten in Finnentrop nicht vorhanden.

Dennoch belegen diese Daten zu den Einkommensverhältnissen, dass es dem Großteil der Menschen in den untersuchten Gebieten finanziell verhältnismäßig gut geht. Der Anteil der Haushalte, die über ein monatliches Einkommen über 2.000 Euro verfügen beträgt in Evingsen 75 %, in Dahle 74 %, in Finnentrop-Zentrum 63 %, und in Finnentrop-Lenhausen 82 %.

Festzuhalten bleibt aber auch, dass bei einer höheren Anzahl an Erwerbstätigen im Haushalt auch das erfasste Einkommen steigt. Der Vergleich des Pro-Kopf-Einkommens wäre geeigneter gewesen, dieses konnte aufgrund der vorangegangenen Einteilung in Einkommenskategorien jedoch nicht nachträglich errechnet werden.

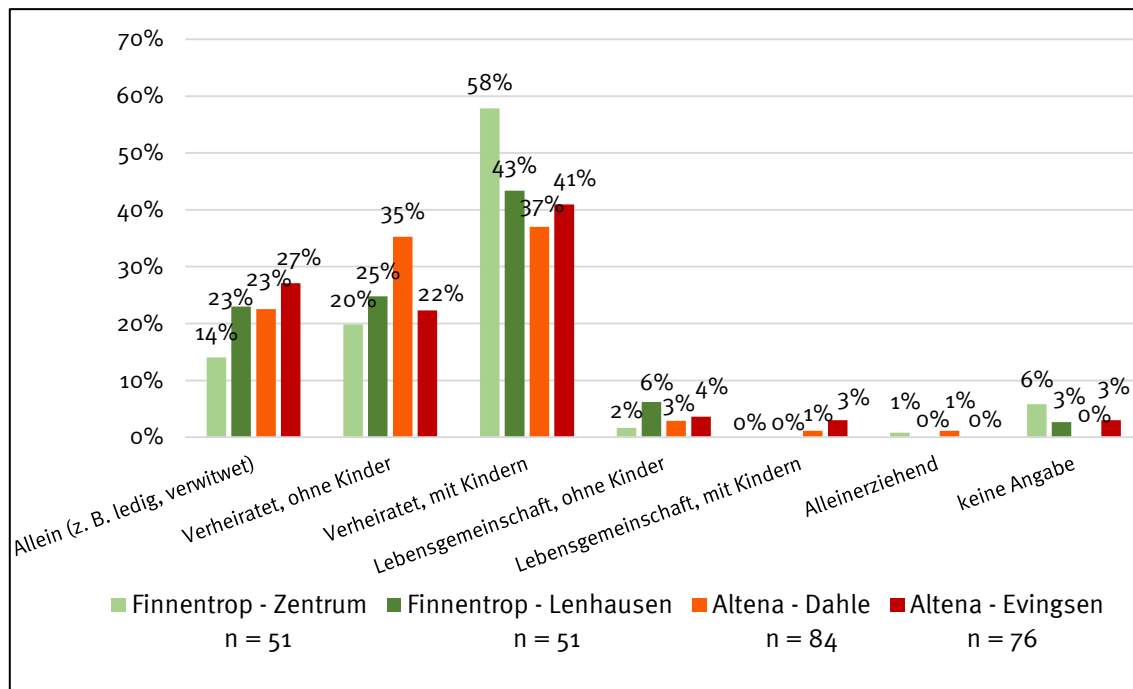
4.1.5 Haushalts- und Lebensformen

Die Haushalts- und Lebensformen sind für diese Betrachtung von großer Bedeutung, da die Zusammensetzung der Haushalte sowohl für die heutige, wie auch für die zukünftige Nutzung und Entwicklung der Einfamilienhausgebiete wichtig ist. Im Folgenden sollen diese nun getrennt nach Ortsteilen näher untersucht werden.

Im Ortszentrum von Finnentrop ist mit 58% der Großteil der Befragten verheiratet und hat Kinder. Ein geringerer Anteil von 20 % ist verheiratet und hat keine Kinder, wohingegen 14 % alleine leben. Die restlichen Haushalts- und Lebensformen sind mit ihrem geringen Anteil zu vernachlässigen.

In Finnentrop-Lenhausen zeigt sich ein ähnliches Bild, so ist auch hier mit 43 % der größte Prozentsatz der Befragten verheiratet und hat Kinder. Allerdings sind hier die Anteile der allein Lebenden und der Verheirateten ohne Kinder mit 23 % und 25 % ähnlich hoch. 6 % in Lenhausen geben an sich in einer Lebensgemeinschaft ohne Kinder zu befinden. Die restlichen Haushalts- und Lebensformen sind aufgrund der geringen Prozentzahlen auch hier zu vernachlässigen.

Abb. 40: Haushalts- und Lebensform



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Altena-Dahle zeigt sich die Haushaltsform anders als in Finnentrop. Hier ist der Prozentsatz der Verheirateten ohne Kinder mit 35 % in etwa so groß wie der Verheirateten mit Kindern (37 %). Die allein Lebenden machen einen Anteil von 23 % an den Befragten aus. Auch in Dahle sind die weiteren Haushalts- und Lebensformen aufgrund ihrer niedrigen Prozentzahlen zu vernachlässigen.

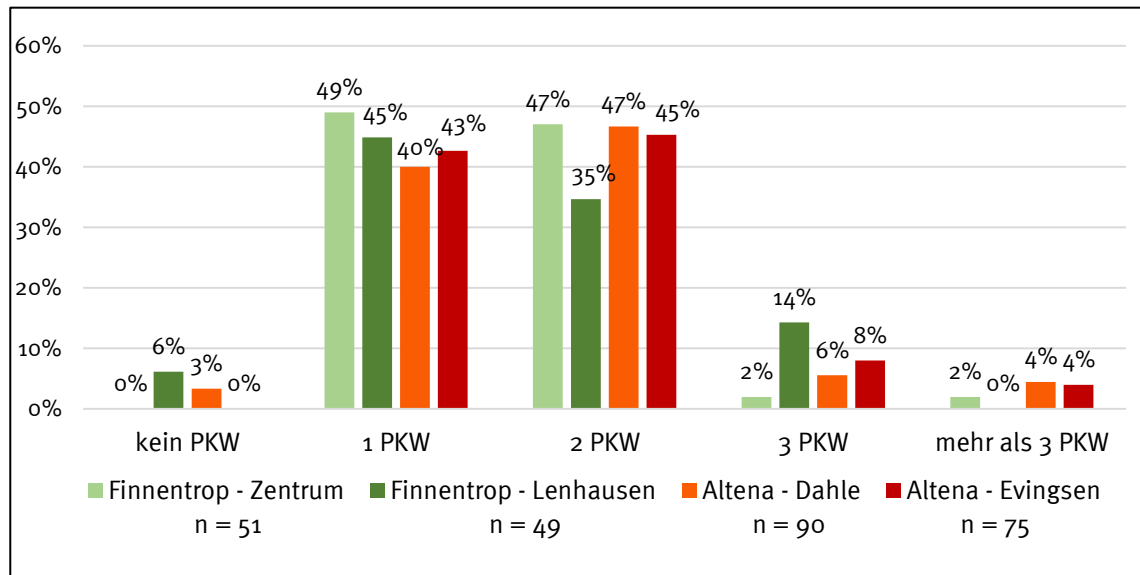
In Altena-Evingsen zeigt sich eine ähnliche Verteilung wie in Lenhausen. Mit 41% der Befragten gibt die Mehrheit an, verheiratet zu sein und Kinder zu haben. Die Prozentsätze der allein Lebenden und Verheirateten ohne Kinder sind mit 27 % bzw. 22 % auf einem ähnlichen Niveau. Die weiteren Haushalts- und Lebensformen sind mit jeweils unter 5 % im Untersuchungsgebiet von geringem Stellenwert.

Potenziell hätte ein erheblicher Prozentsatz der befragten Haushalte Nachfolger für die weitere Nutzung der Einfamilienhäuser. Besonders in Finnentrop-Zentrum liegt der Anteil an Verheirateten mit Kindern bei fast 60 %. Andersherum ist jedoch auch festzuhalten, dass in den anderen drei Ortsteilen deutlich über die Hälfte der Bewohner alleine oder zumindest ohne Kinder lebt. Diese Tatsache ist im Hinblick auf die familieninterne Nachnutzung der Immobilien als potentiell problematisch einzustufen.

4.1.6 Anzahl der PKWs pro Haushalt

In diesem Abschnitt soll nun auf die Anzahl der Personenkraftwagen pro Haushalt eingegangen werden. Dies ist für die Fragestellung von Bedeutung, da in der ländlichen Region, in denen die Untersuchungsgebiete liegen, häufig eine schlechte Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist und damit der Individualverkehr eine große Rolle spielt. Die PKW pro Haushalt lassen daher auch darauf schließen, wie mobil die Befragten sind.

Abb. 41: PKW pro Haushalt



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Befragung lässt erkennen, dass in Finnentrop-Lenhausen 6 % und in Altena-Dahle 3 % angegeben haben, dass in ihrem Haushalt kein PKW zur Verfügung steht. In totalen Zahlen sind dies jedoch jeweils nur 3 Befragte. In Finnentrop-Zentrum und Altena-Evingsen besitzt hingegen jeder befragte Haushalt mindestens einen PKW (vgl. Abb. 41). Die Mehrheit besitzt entweder einen oder zwei PKW pro Haushalt. Größere Haushalte haben tendenziell mehr PKW. Ein geringer Prozentsatz der befragten Haushalte gibt an, 3 PKW oder mehr zur Verfügung zu haben. Es lässt sich daher schlussfolgern, dass der überwiegende Teil der erfassten Haushalte mittels eigenem PKW mobil ist und Versorgungsangebote auch außerhalb des eigenen Wohnortes wahrnehmen kann. Allerdings sind alle Befragten der Haushalte ohne PKW in der Altersgruppe von 71 bis 80 Jahren wiederzufinden. Diese Personen sind auf Hilfe in Bezug auf die Mobilität angewiesen.

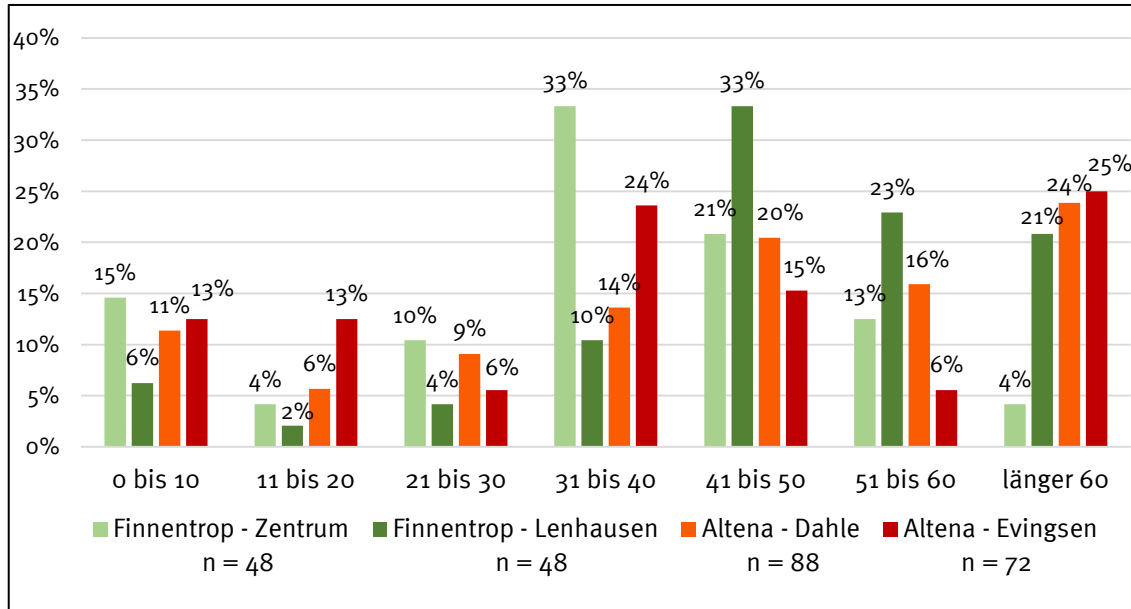
4.1.7 Wohndauer im Ortsteil, in der Gemeinde/Stadt

Im folgenden Abschnitt wird nun der Aspekt der Wohndauer behandelt. Hierbei wurde die Frage in die Wohndauer im jeweiligen Ortsteil und in der Gemeinde/Stadt aufgeteilt. Um die Auswertung übersichtlicher zu halten wird auf jeden Ortsteil einzeln eingegangen.

Es ist zu erkennen, dass ein Großteil der Befragten im Zentrum von Finnentrop bereits über 31 Jahre im Ortsteil wohnt. Den größten Anteil haben dabei mit 33 % diejenigen, welche zwischen 31 und 40 Jahre am Wohnort leben. Mit zunehmender Wohndauer nimmt der Anteil ab. Im Vergleich zu den anderen Ortsteilen ist festzuhalten, dass im Zentrum mehr befragte Personen erst zwischen 0 und 10 Jahre dort wohnhaft sind. Der Prozentsatz derer, die zwischen 11 und 30 Jahre in Finnentrop-Zentrum wohnen ist im Vergleich zu den anderen Kategorien geringer (zusammen: 14 %).

In Finnentrop-Lenhausen ist ein ähnlicher Trend wie im Zentrum zu erkennen. Jedoch sind die Werte der ersten vier Kategorien im Vergleich geringer und der größte Anteil ist bei jenen zu verzeichnen, welche zwischen 41 und 50 Jahre im Ortsteil leben. Auch in Lenhausen sinkt der Anteil mit zunehmender Wohndauer, dies jedoch nicht so stark wie im Zentrum, sodass schon 21 % der Befragten länger als 60 Jahre dort wohnen.

Abb. 42: Wohndauer im Ortsteil in Jahren



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Altena-Dahle leben 11 % der Befragten seit 0 bis 10 Jahren im Ortsteil. Der Anteil der 11 bis 20 und 21 bis 30 Jahre dort Lebenden ist mit 6 % bzw. 9 % ebenfalls relativ gering. Mit zunehmender Wohndauer steigt der Anteil aber auch in Dahle an. So leben 14 % seit 31 bis 40 Jahren an diesem Wohnort und sogar 20 % seit 41 bis 50 Jahren. Der Prozentsatz bei der Kategorie 51 bis 60 Jahre ist mit 16 % etwas geringer. Der größte Anteil der Befragten (24 %) wohnt jedoch schon länger als 60 Jahre in Dahle.

In Altena-Evingsen ist zu erkennen, dass jeweils 13 % der Befragten 0 bis 10 oder 11 bis 20 Jahre im Ortsteil wohnen. In der Kategorie von 21 bis 30 Jahren ist der Anteil deutlich geringer. Mit 24 % lebt ein hoher Prozentsatz der Befragten in Evingsen seit 31 bis 40 Jahren im Ortsteil. Dieser Wert vermindert sich mit zunehmender Wohndauer, ehe er bei der Kategorie der über 60 Jahre im Wohnort Lebenden mit 25 % das Maximum erreicht. Dies ist im Vergleich zu Finnentrop und besonders Finnentrop-Zentrum auffällig höher.

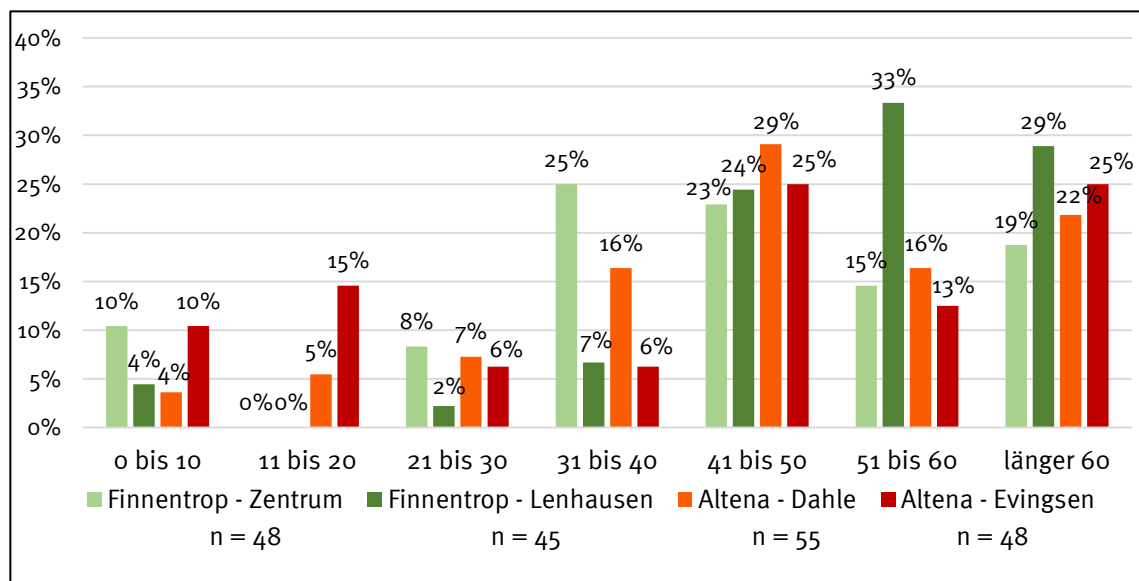
Es ist festzuhalten, dass trotz der Unterschiede in allen vier Ortsteilen die Befragten durchschnittlich seit über 35 Jahren im Ortsteil wohnen. In Finnentrop-Zentrum liegt der Durchschnittswert bei ca. 35 Jahren, während die Befragten in Lenhausen im Schnitt sogar seit ca. 48 Jahre im Ortsteil leben. Der Wert für Dahle liegt bei ca. 44 Jahren, für Evingsen lässt sich ähnliches feststellen, dort leben die befragten Bewohner im Durchschnitt seit ca. 41 Jahren in ihrem Ortsteil. Das heißt, dass die meisten der Befragten mindestens seit den 1980er Jahren dort wohnen, meistens aber sogar länger. Dies hängt natürlich zum einen mit der selektiven Auswahl der Haushalte zusammen, jedoch lässt sich auch eine relativ große Standorttreue der Bewohner feststellen. Besonders in den Ortsteilen Lenhausen, Dahle und Evingsen ist der Anteil derer, die länger als 60 Jahre an ihrem Wohnort leben, besonders hoch.

Anschließend soll nun noch auf die Wohndauer der Befragten in der Gemeinde/Stadt eingegangen werden. Wie schon bekannt, wird dabei jeder Ortsteil einzeln behandelt.

Im Zentrum von Finnentrop ist bezüglich der Wohndauer in der Gemeinde eine ähnliche Verteilung wie im vorigen Abschnitt zu erkennen. Die Mehrheit der Befragten (25 %) hat angegeben, zwischen 31 und 40 Jahre in der Gemeinde zu leben. Generell hat mit 23 % (41 bis 50 Jahre), 15 % (51 bis 60 Jahre) und 19 % (länger als 60 Jahre) der größte Anteil eine lange Wohndauer in der Gemeinde angegeben. Im Vergleich zu den Werten auf Ebene der Ortsteile lässt sich erkennen, dass die Befragten tendenziell länger in der Gemeinde als im Ortsteil leben und somit ein gewisser Prozentsatz der Personen innerhalb der Gemeinde den Wohnort gewechselt haben muss.

Dieser Schluss lässt sich auch in Finnentrop-Lenhausen ziehen, da hier ein ähnliches Muster zu erkennen ist. Die ersten 4 Kategorien bis zu einer Wohndauer von 40 Jahren sind vor allem im Vergleich zu den Werten des vorigen Abschnitts schwach besetzt. Der Großteil der Befragten in Lenhausen lebt seit mehr als 41 Jahren in der Gemeinde, dabei entfallen 24 % auf eine Wohndauer zwischen 41 und 50 Jahren, 33 % auf die Zeitspanne 51 bis 60 Jahre und 29 % leben länger als 60 Jahre in der Gemeinde Finnentrop.

Abb. 43: Wohndauer in der Gemeinde/Stadt in Jahren



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bezüglich Altena muss zunächst erklärt werden, dass sowohl Dahle, als auch Evingsen erst seit der Gebietsreform 1969 zur Stadt Altena gehören. Diese Tatsache führt dazu, dass manche der Befragten länger im jeweiligen Ortsteil wohnen, als in der Stadt Altena, obwohl sie nicht umgezogen sind.

In Altena-Dahle zeigt sich ein ähnliches Bild wie in Finnentrop, wenn auch nicht in gleicher Intensität. Die ersten drei Kategorien (0 bis 30 Jahre) sind schwächer besetzt als auf Ortsteilebene. Zusammen 67 % der Befragten leben seit mehr als 41 Jahren im Ortsteil Dahle, 22 % davon alleine schon seit über 60 Jahren.

Auch Evingsen bietet keine Ausnahme, auch wenn die Klasse der 11 bis 20 Jahre im Ortsteil Wohnenden leicht höher ist als auf der anderen Ebene. Auch hier sind die Kategorien über 41 Jahre mit insgesamt 63 % am stärksten besetzt. Die Befragten aus Evingsen, die über 60 Jahre in der Gemeinde wohnen, weisen sogar mit den höchsten Prozentsatz im Ortsteil auf. Diese haben den Aspekt der

kommunalen Neuordnung 1969 bei der Beantwortung der Frage eher außer Acht gelassen. Die Durchschnittswerte verdeutlichen die oben genannten Punkte nochmals. So leben die Befragten in Finnentrop-Zentrum durchschnittlich seit ca. 42 Jahren in der Gemeinde, der Wert für Lenhausen ist mit ca. 54 Jahren Wohndauer in der Gemeinde sogar noch deutlich höher. In Altena ist die durchschnittliche Wohndauer in der Stadt sowohl in Dahle (ca. 47 Jahre), als auch in Evingsen (ca. 43 Jahre) auf ähnlichem Niveau.

Es lässt sich daher festhalten, dass die Personen im Untersuchungsgebiet relativ standorttreu sind und lange Zeit an ihrem Wohnort leben. Diese Tatsache ist im Hinblick auf die Nutzung von Einfamilienhäusern als positiv zu bewerten. Die Wohndauer in der Gemeinde/Stadt übersteigt dabei zum Teil sogar deutlich die Wohndauer in den Ortsteilen, was auf Wanderungsbewegungen innerhalb des Gemeinde-/Stadtgebietes schließen lässt.

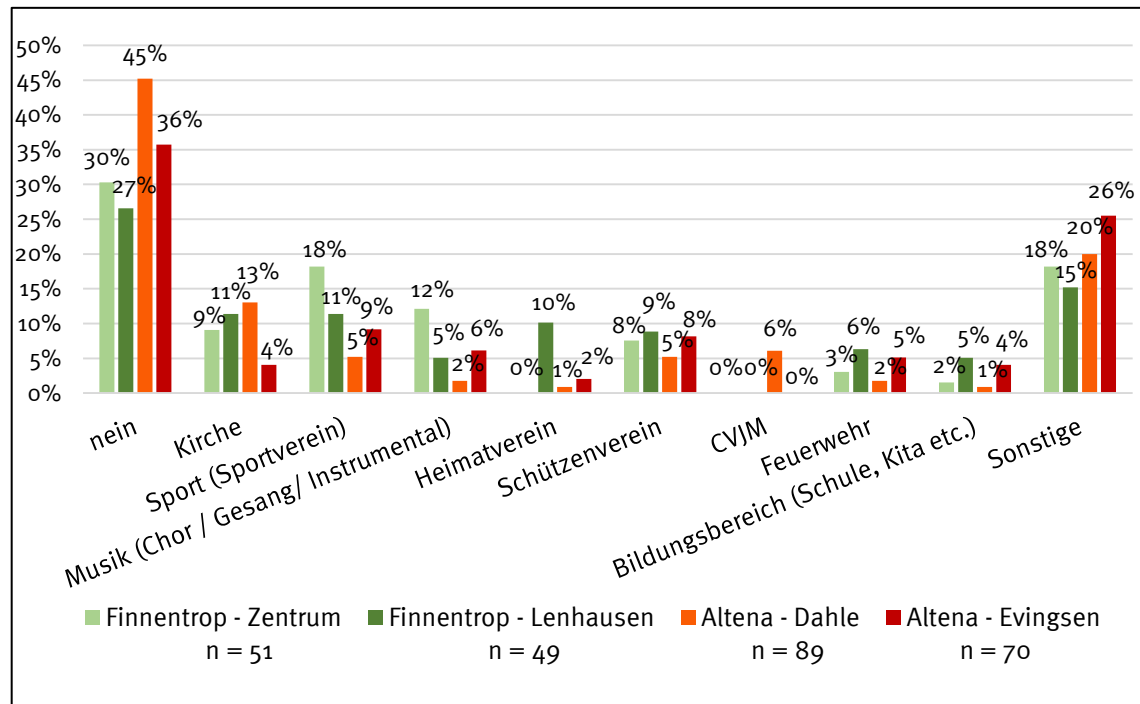
4.1.8 Ehrenamtliches Engagement

Das ehrenamtliche Engagement ist ein Garant für ein aktives Dorfleben. Die engagierten Bewohner sind durch das Vereinsleben häufig im Dorf verwurzelt. Daher soll untersucht werden, ob sich die befragten Personen im Dorf ehrenamtlich engagieren und wenn ja wie. Dabei wurden alle Angaben, welche ohne weitere Spezifikation blieben oder weniger als insgesamt fünf Nennungen haben, unter der Kategorie „Sonstige“ zusammengefasst.

In Finnentrop-Zentrum engagieren sich 30 % der Befragten nicht ehrenamtlich. Die größte Bedeutung im Bereich des ehrenamtlichen Engagements haben im Zentrum von Finnentrop die Sportvereine (18 %). Ebenfalls 18 % der Nennungen fielen dort unter die Kategorie „Sonstige“. Weitere Bereiche, in denen sich die Befragten ehrenamtlich engagieren sind die Musikvereine (12 %), die Kirchen (9 %) und der Schützenverein (8 %).

In Finnentrop-Lenhausen ist im Vergleich der vier Ortsteile mit 27 % der geringste Prozentsatz nicht ehrenamtlich engagiert. Die stärksten Gruppierungen sind hier die Kirchen und die Sportvereine mit jeweils 11 % der Befragten. Auf die Kategorie „Sonstige“ entfallen 15 %. Weitere wichtige ehrenamtliche Tätigkeitsbereiche für Lenhausen finden sich beim Heimatverein (10 %), dem Schützenverein (9 %), der Feuerwehr (6 %), den Musikvereinen und im Bildungsbereich (beide je 5 %).

Abb. 44: Ehrenamtliches Engagement



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Altena-Dahle engagiert sich mit 45 % der Befragten der höchste Anteil der Befragten nicht ehrenamtlich. Die meisten der ehrenamtlich tätigen Befragten in Dahle (13 %) sind in den Kirchen involviert. Ein Prozentsatz von 20 % entfällt auf die Kategorie „Sonstige“. Die anderen wichtigen Institutionen in Bezug auf das Ehrenamt in Dahle sind der CVJM (6 %), der Schützenverein und die Sportvereine (beide je 5 %), sowie die Musikvereine und die Feuerwehr (beide je 2 %).

36 % der Befragten in Altena-Evingsen sind ehrenamtlich nicht aktiv. Der größte Anteil der ehrenamtlich Engagierten entfällt mit 9 % auf die Sportvereine, 26 % der ehrenamtlichen Tätigkeiten sind unter „Sonstige“ zusammengefasst. Weitere häufig genannte Bereiche in denen ehrenamtlich gearbeitet wird, sind der Schützenverein (8%), die Musikvereine (6 %), die Feuerwehr (5 %) und die Kirchen, sowie im Bildungsbereich (beide je 4 %).

Der Anteil der ehrenamtlich Engagierten unter den Befragten liegt in allen Untersuchungsgebieten zum Teil deutlich über 50 % und weist somit einen relativ hohen Wert auf. Dies lässt auf ein reges Vereinsleben schließen. Diese Tatsache ist als positiv im Hinblick auf das Dorfleben und die Wohnsituation vor Ort zu bewerten und bietet auch Perspektiven für eine Weiterentwicklung von Einfamilienhaus-Gebieten unter ehrenamtlicher Beteiligung.

4.2 Wohn- und Lebensbedingungen (in Wohnort und Kommune)

Annemarie Brunsch, Stefan Heyer

Im folgenden Abschnitt der Untersuchung sollen nun die Aussagen der befragten Bewohner zu den Themen Wohn- und Lebensbedingungen genauer beleuchtet werden. Als Datengrundlage dienen dabei die gegebenen Antworten auf die Fragen eins bis sechs im Fragebogen.

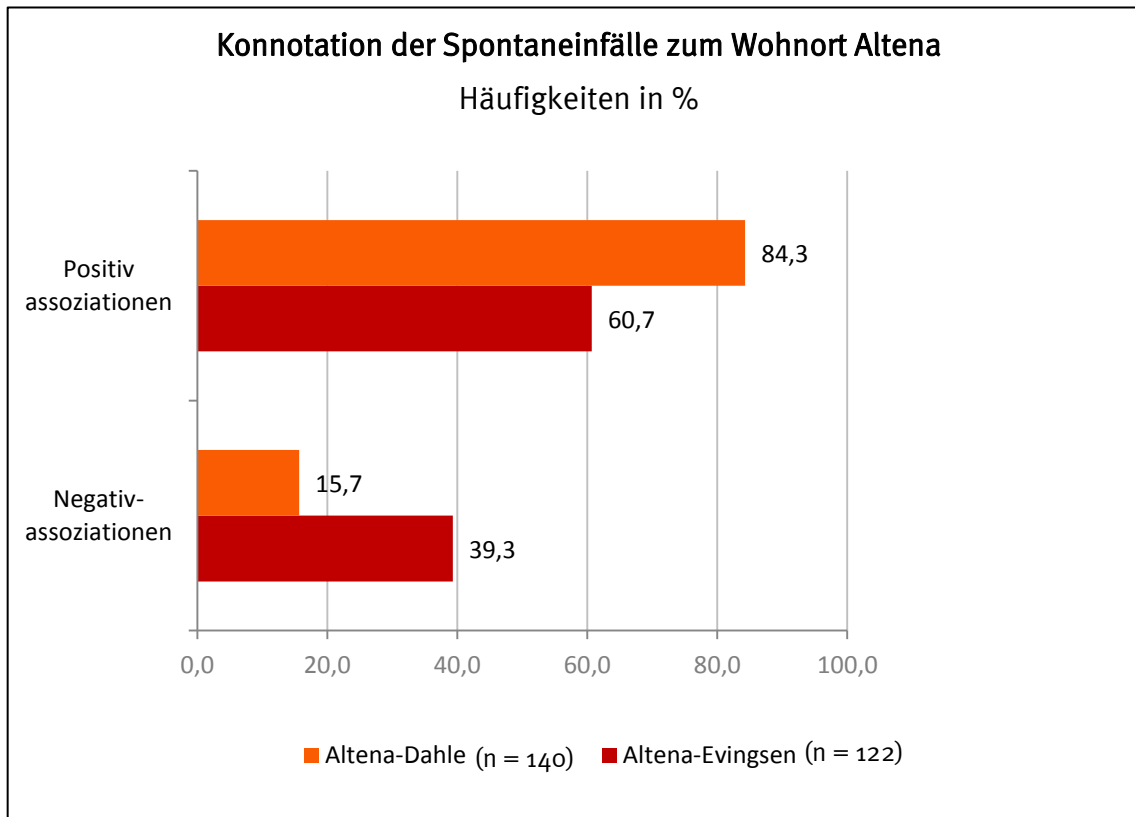
4.2.1 Spontanassoziationen zum Wohnort (Binnenimage)

In einer offenen Fragestellung wurden spontane Einfälle zum Wohnort abgefragt. Sowohl in Altena als auch in Finnentrop überwiegen mit gemittelten 73 % der gesamten Nennungen positiv konnotierte Antworten. Negative Spontanassoziationen haben bezogen auf beide Wohnorte einen Anteil von gemittelten 27 % an den gesamten Nennungen.

Wie Abb. 45 zeigt, haben die Befragten des Ortsteils Evingsen den Wohnort Altena insgesamt positiver bewertet als die Befragten des Ortsteils Dahle. Auch der Wohnort Finnentrop wird auf Ebene der untersuchten Ortsteile unterschiedlich wahrgenommen, wie Abb. 2 verdeutlicht. Hier ist zu erkennen, dass die befragten Bewohner des Zentrums den Wohnort Finnentrop positiver wahrnehmen als die Bewohner des Ortsteils Lehnhausen.

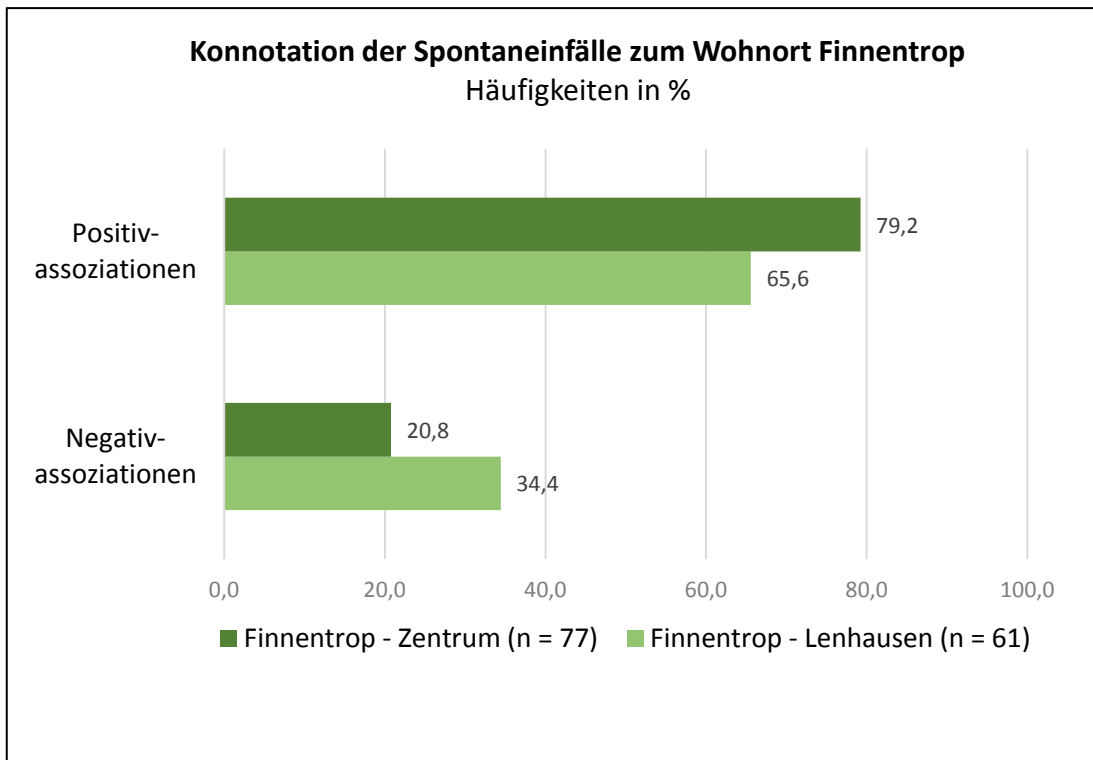
In Altena unterscheidet sich das Verhältnis positiver zu negativer Spontanassoziationen zwischen den Ortsteilen um 23,6 Prozentpunkte. In Finnentrop unterscheidet sich die Konnotation der Nennungen um 13,6 Prozentpunkte. Die Konnotation der Spontanefälle zum Wohnort fällt folglich in Finnentrop auf Ortsteilebene homogener aus als in Altena.

Abb.45: Konnotation der Spontanefälle zum Wohnort Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 46: Konnotation der Spontaneinfälle zum Wohnort Finnentrop



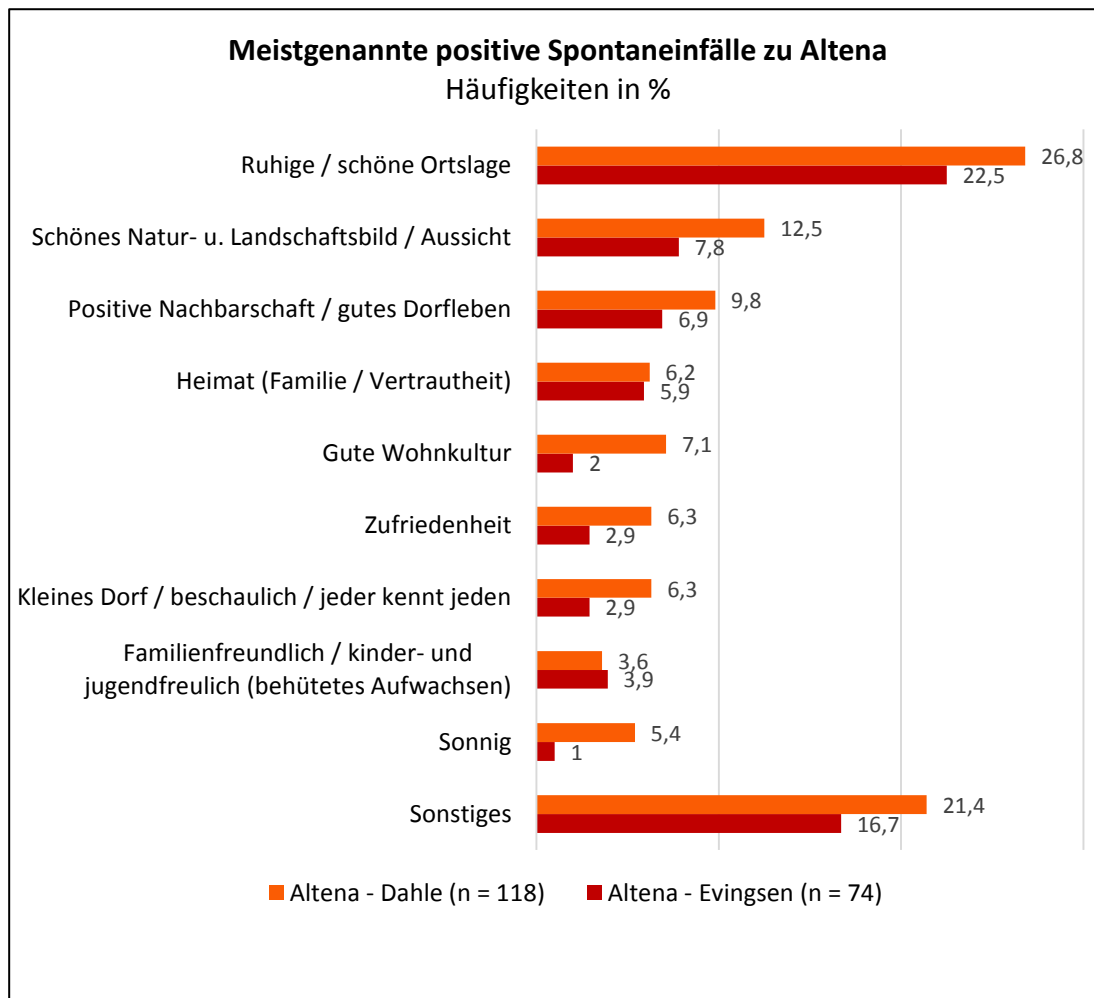
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Zur inhaltlichen Auswertung der Freitext-Nennungen wurden im Nachgang der Befragung Kategorien erstellt. Die insgesamt 75 Kategorien deuten auf recht individuelle Antworten, ermöglichen aber dennoch verallgemeinernde Aussagen.

Die zwei Kategorien mit der höchsten absoluten Häufigkeit in Altena stimmen mit den zwei meist genannten Kategorien in Finnentrop überein. Die meisten Nennungen fallen in Altena mit 27,6 % der Gesamtnennungen und in Finnentrop mit 23,8 % in die Kategorie „Ruhige / schöne Ortslage“. An zweiter Stelle folgt in Altena mit 11,5 % der Gesamtnennungen und in Finnentrop mit 11,9 % die Kategorie „Schönes Natur- u. Landschaftsbild / Aussicht“.

In Abb. 47 sind die Positivnennungen zu Altena dargestellt, deren Gesamtnennungen eine absolute Häufigkeit von 6 überschreiten und damit über dem Durchschnitt liegen. Aus der Abbildung geht hervor, dass viele Positivnennungen miteinander verknüpft sind: Die nachbarschaftlichen Beziehungen (9,4 % der gesamten Positivnennungen), das Heimatgefühl (6,8 % der gesamten Positivnennungen), die gute Wohnkultur (5,2 % der gesamten Positivnennungen), das einander Kennen in der kleinen Ortschaft (5,2 % der gesamten Positivnennungen), sowie das behütete Aufwachsen der Kinder (4,2 % der gesamten Positivnennungen). Außerhalb dieses Geflechtes steht die Kategorie „sonnig“, die von den befragten Dählern sechsmal genannt wurde (3,6 % der gesamten Positivnennungen).

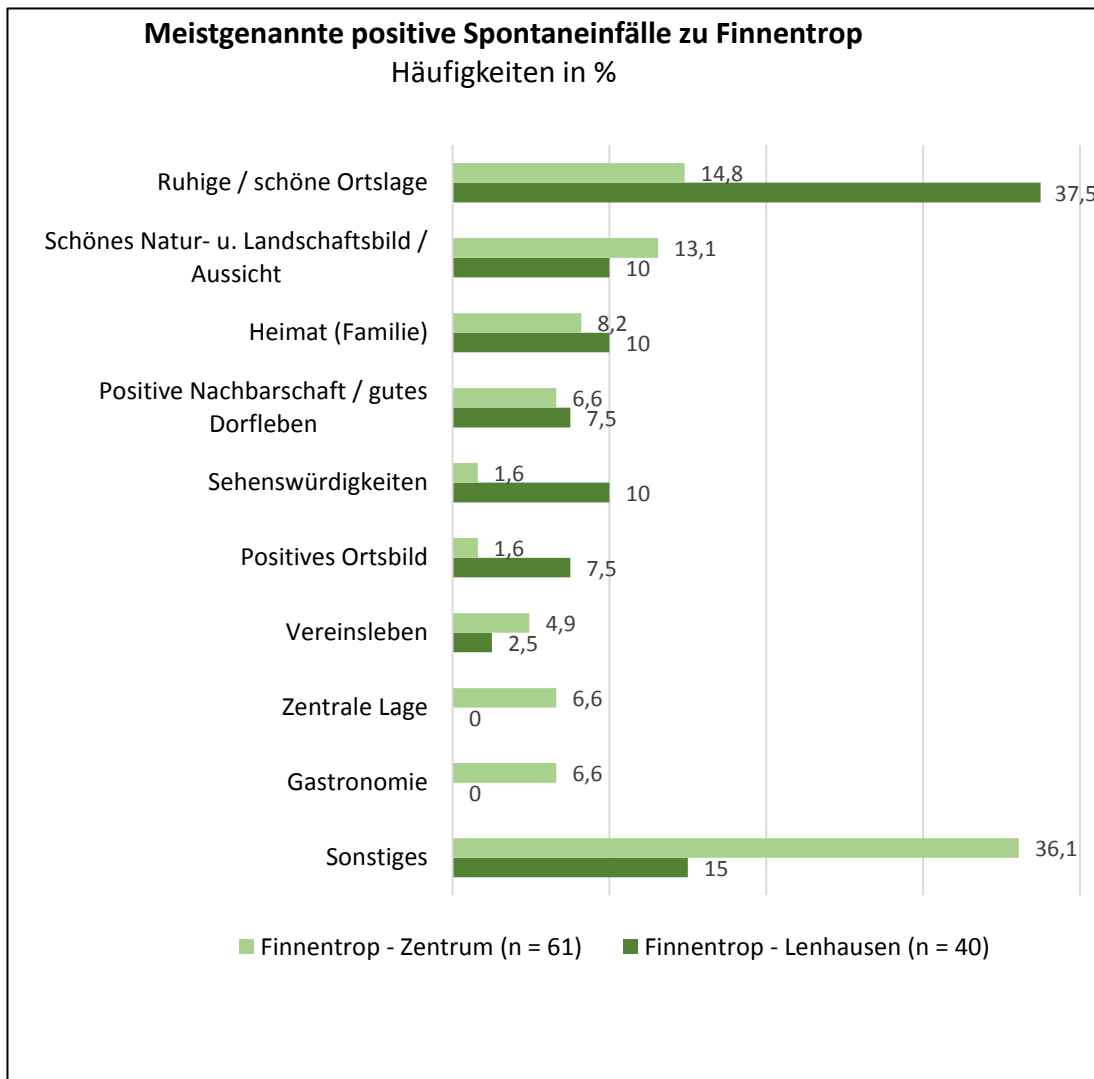
Abb. 47: Meistgenannte positive Spontaneinfälle zu Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In analoger Vorgehensweise zur obigen Abbildung, wurde ein Diagramm für Finnentrop erstellt (Abb. 48). Als überdurchschnittlich häufig genannte Positivassoziationen wurden hierbei Kategorien, die mindestens 4 Gesamtnennungen aufweisen, berücksichtigt. Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass sich für Finnentrop die inhaltliche Aussage der überdurchschnittlich häufigen Positivnennungen diverser als in Altena gestaltet. Das Heimatgefühl (8,9 % der gesamten Positivnennungen) und die positive Nachbarschaft (6,9 % der gesamten Positivnennungen) sind auch hier von Bedeutung. Hinzu kommen allerdings die Kategorien „Sehenswürdigkeiten“ (4,9 % der gesamten Positivnennungen) und „positives Ortsbild“ (4 % der gesamten Positivnennungen). Die Befragten in Finnentrop-Zentrum gaben zudem überdurchschnittlich häufig die Positivnennungen „Gastronomie“ und „zentrale Lage“ an. Jedoch beläuft sich die absolute Häufigkeit dieser Kategorien auf jeweils 4 Nennungen und hat damit nur eine geringe Aussagekraft.

Abb. 48: Meistgenannte positive Spontaneinfälle zu Finnentrop



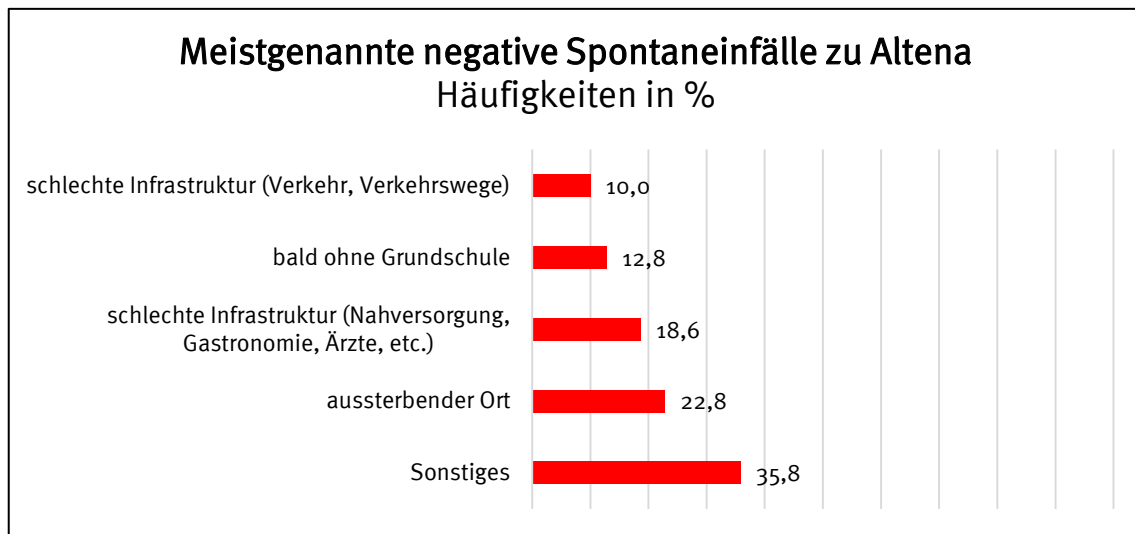
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Negativnennungen wurden ebenfalls nach überdurchschnittlich häufig erfolgten Gesamtnennungen gefiltert. Für Altena resultiert aus diesem Vorgehen, dass Kategorien mit mehr als 3 Gesamtnennungen in Abb. 49 dargestellt sind. Für das Diagramm zu Finnentrop wurde ebenfalls ein Mindestwert von 3 ermittelt. Die Auswertung der Negativnennungen erfolgt aufgrund der geringen Nennungen je Kategorie zusammenfassend pro Wohnort und nicht untergliedert nach Ortsteilen.

Die überdurchschnittlich häufig genannten negativen Spontaneinfälle umfassen sowohl für Altena und Finnentrop die schlechte Infrastruktur in Bezug auf Nahversorgung, Gastronomie, Ärzte etc. (Altena: 18,6 % der gesamten Negativnennungen, Finnentrop: 13,5 % der gesamten Negativnennungen). Zudem werden beide Orte als aussterbend beschrieben (Altena: 22,9 % der gesamten Negativnennungen, Finnentrop: 16,2 % der gesamten Negativnennungen).

Wie Abb. 49. zeigt, werden in Altena zudem der Verkehr und die Verkehrswege als negativ genannt (10 % der gesamten Negativnennungen). Darüber erfolgt die Nennung der bevorstehenden Grundschulschließung (12,9 % der gesamten Negativnennungen).

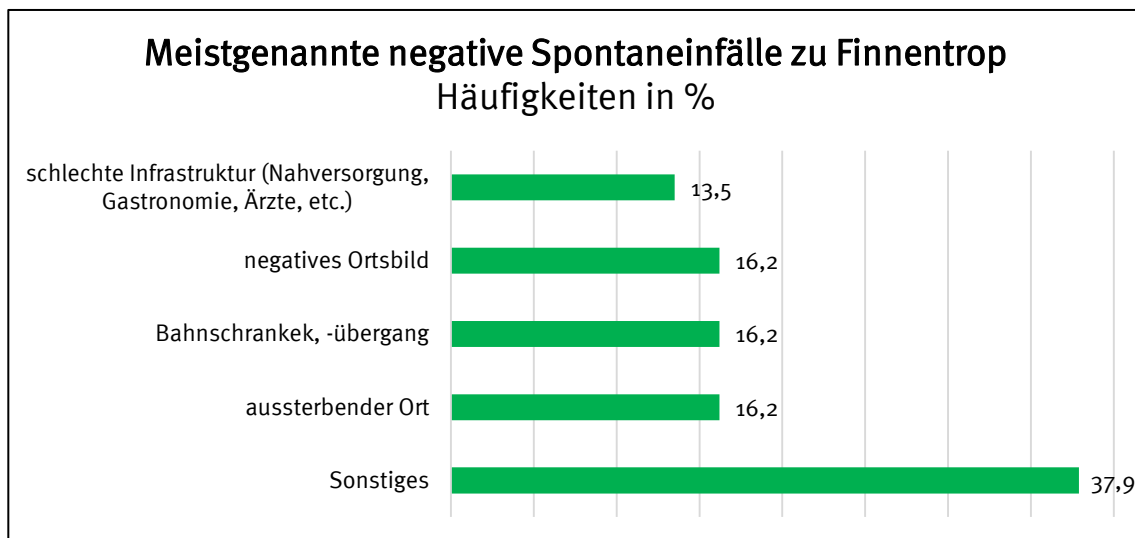
Abb. 49: Meistgenannte negative Spontaneinfälle zu Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Aus Abb. 50 geht hervor, dass in Finnentrop über die gemeinsamen Kategorien mit Altena hinaus zwei weitere Kategorien bedeutsam sind. Mit gleichen Häufigkeiten (jeweils 16,2 % der gesamten Negativnennungen) beziehen sich die Nennungen auf das negativ wahrgenommene Ortsbild sowie die Bahnschranke.

Abb. 50: Meistgenannte negative Spontaneinfälle zu Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

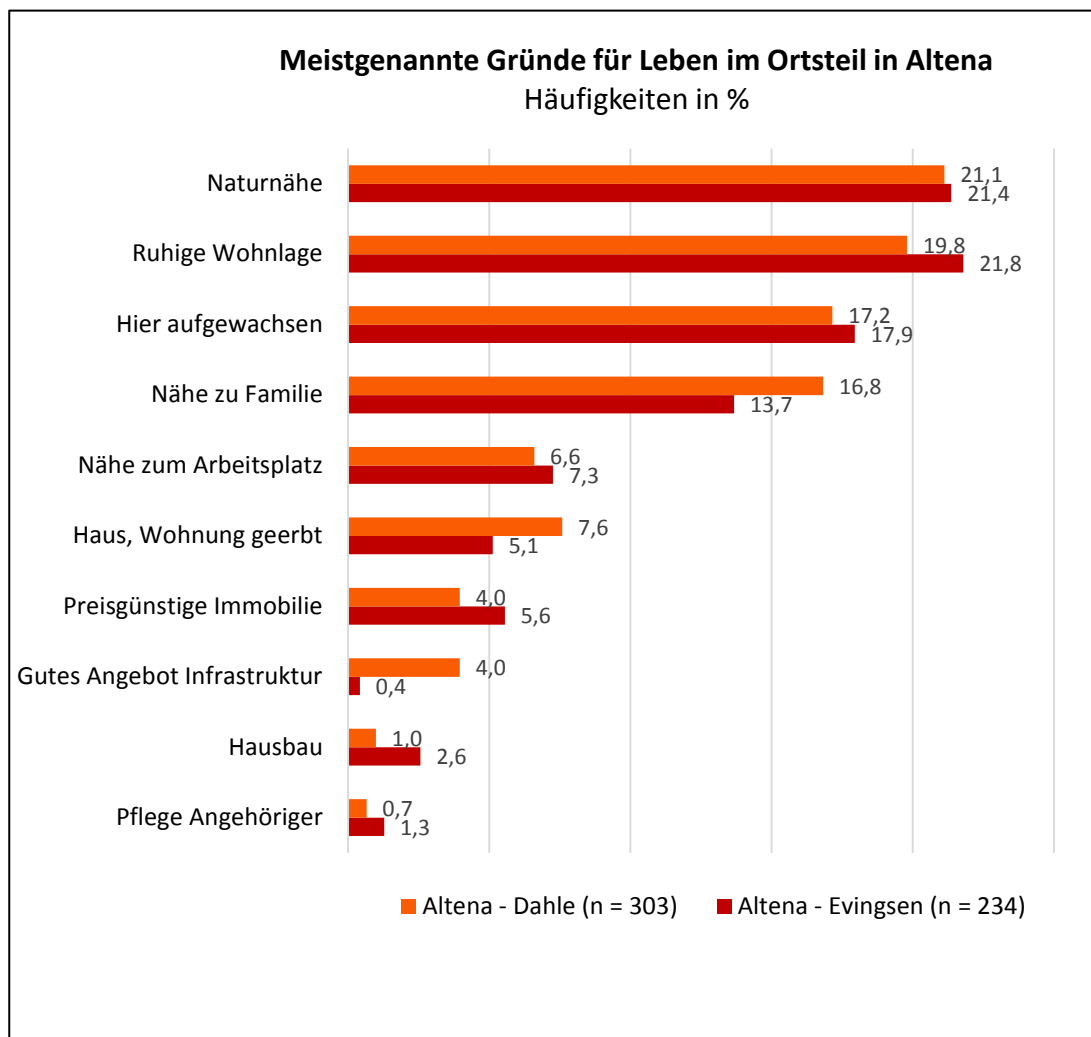
4.2.2 Gründe für die Wohnstandortwahl

Bei der Frage, aus welchen Gründen die Befragten im Ortsteil leben, waren Mehrfachnennungen möglich und es konnten in einem Freitextfeld sonstige Gründe eingetragen werden. Diese wurden im Nachgang der Befragung nach inhaltlichen Aspekten in Kategorien eingeteilt. Insgesamt waren bei der Frage 9 Kategorien vorgegeben, die aufgrund der Freitextnennungen um weitere neun Kategorien ergänzt wurden.

Abb. 51 zeigt die zehn meist genannten Gründe für die Entscheidung, im Ortsteil von Altena zu leben. 21,2 % der Befragten in Altena gaben die Naturnähe als Grund an. Dieser Grund nimmt in Finnentrop (Abb. 52) den vierten Rang ein und hat einen Anteil von 14% an den Gesamtnennungen in Finnentrop. An zweiter Stelle folgt die ruhige Ortslage sowohl in Altena (20,7 % der Gesamtnennungen) als auch in Finnentrop (18,2 % der Gesamtnennungen). Die Bedeutsamkeit der beiden Kategorien „Naturnähe“ und „Ruhige Wohnlage“ deckt sich mit den meist genannten Spontanassoziationen zu den Wohnorten Altena und Finnentrop.

Die Reihung der weiteren Kategorien nach Gesamtnennungen ist für Altena und Finnentrop nahezu identisch und es können keine Auffälligkeiten festgestellt werden. Hingegen zeigen sich innerhalb der Kommunen Unterschiede in den Häufigkeiten einiger Nennungen. In Altena-Dahle spielt die Nähe zur Familie eine größere Rolle für die Wahl des Ortsteils als in Altena-Dahle. Die in Abb. 7 ersichtliche Differenz von 3,2 % bedeutet eine absolute Differenz von 19 Nennungen. Bei der Kategorie „Gutes Angebot an Infrastruktur“ weicht die Anzahl der Nennungen in den Ortsteilen um 3,6 % voneinander ab. In absoluten Werten ausgedrückt, wurde die Kategorie durch 12 Befragte in Altena-Dahle genannt und von nur einer Person in Altena-Evingsen.

Abb. 51: Meistgenannte Gründe für Leben im Ortsteil in Altena

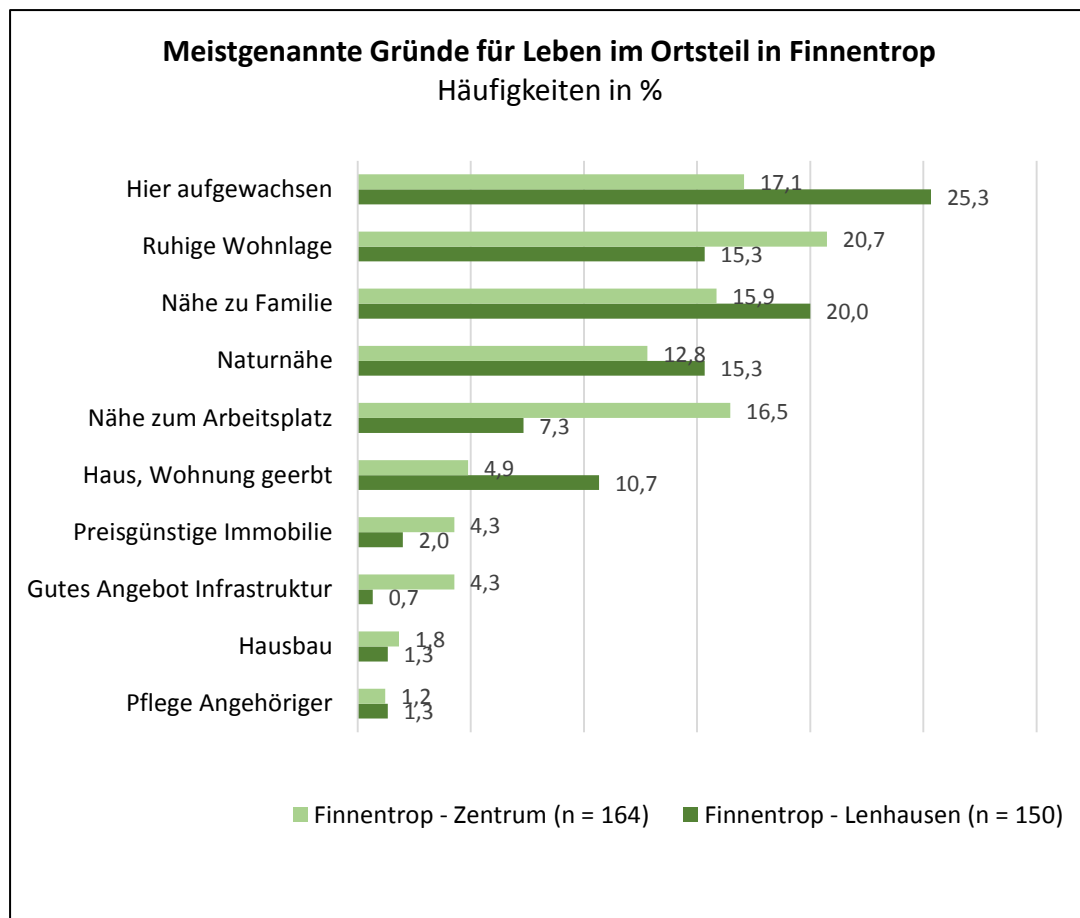


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Finnentrop weicht die Anzahl der Nennungen innerhalb der Ortsteile häufiger voneinander ab als in Altena. Die absoluten Häufigkeiten sind aufgrund der kleineren Stichprobengröße relativ gering, zeigen aber dennoch Tendenzen auf.

Die stärkste Differenz in Höhe von 9,1 % tritt zwischen den untersuchten Ortsteilen bei der Kategorie „Nähe zum Arbeitsplatz“ als Grund für die Wohnortentscheidung auf. In Finnentrop-Zentrum wurde diese Kategorie 16-mal häufiger angegeben als in Finnentrop-Lenhausen. Auch wird das Angebot an Infrastruktur in Finnentrop-Zentrum häufiger als Ansiedlungsgrund angegeben als in Finnentrop-Lenhausen. Die relativen Häufigkeiten unterscheiden sich hier um 3,6 %, was eine absolute Differenz von 6 Nennungen bedeutet. Die Betrachtung der Differenzen zwischen den Ortsteilen zeigt zudem, dass mehr Befragte in Finnentrop-Lenhausen als in Finnentrop-Zentrum angaben, im jeweiligen Ortsteil zu leben, weil sie dort ein Haus oder eine Wohnung geerbt haben. So gaben in Finnentrop-Lenhausen 5,8 % mehr als in Finnentrop-Zentrum an, aufgrund des Erbes im Ortsteil zu wohnen. Dies ist ein absoluter Unterschied von acht Personen.

Abb. 52: Meistgenannte Gründe für Leben im Ortsteil in Finnentrop

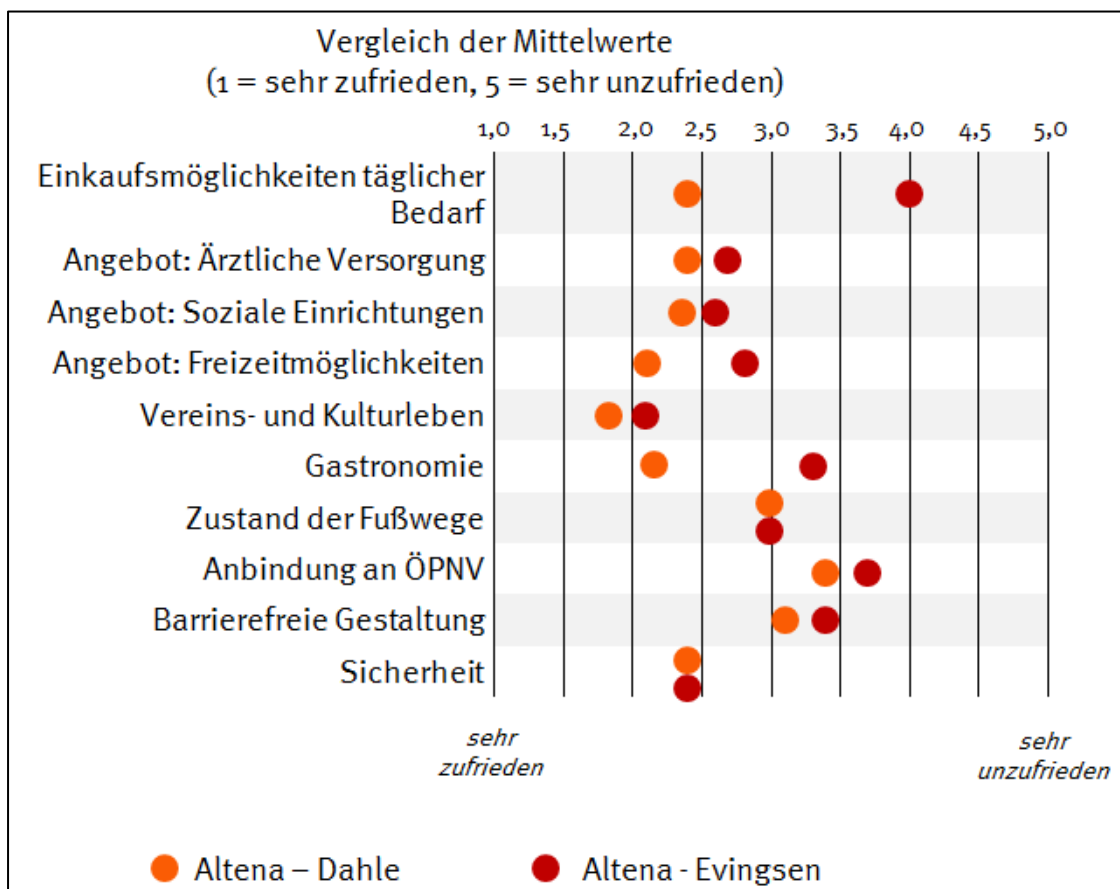


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.2.3 Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur

Um ein Bild über die Zufriedenheit der Befragten mit Versorgung und Infrastruktur zu erhalten, wurden zwei Bewertungsmatrizen für bestimmte Ausstattungsmerkmale in den Fragebogen aufgenommen. Die erste Bewertungsmatrix bezieht sich auf den jeweiligen Ortsteil und die zweite Matrix auf die Stadt Altena bzw. die Gemeinde Finnentrop. Zur Auswertung wurden Angaben mit einer Notenskala von 1 bis 5, wobei 1 für „sehr zufrieden“ und 5 für „sehr unzufrieden“ steht, codiert. Einen Überblick über die Mittelwerte der Zufriedenheit mit Versorgung und Infrastruktur in den Ortsteilen und der Stadt bzw. Gemeinde geben Abb. 53 bis Abb. 56.

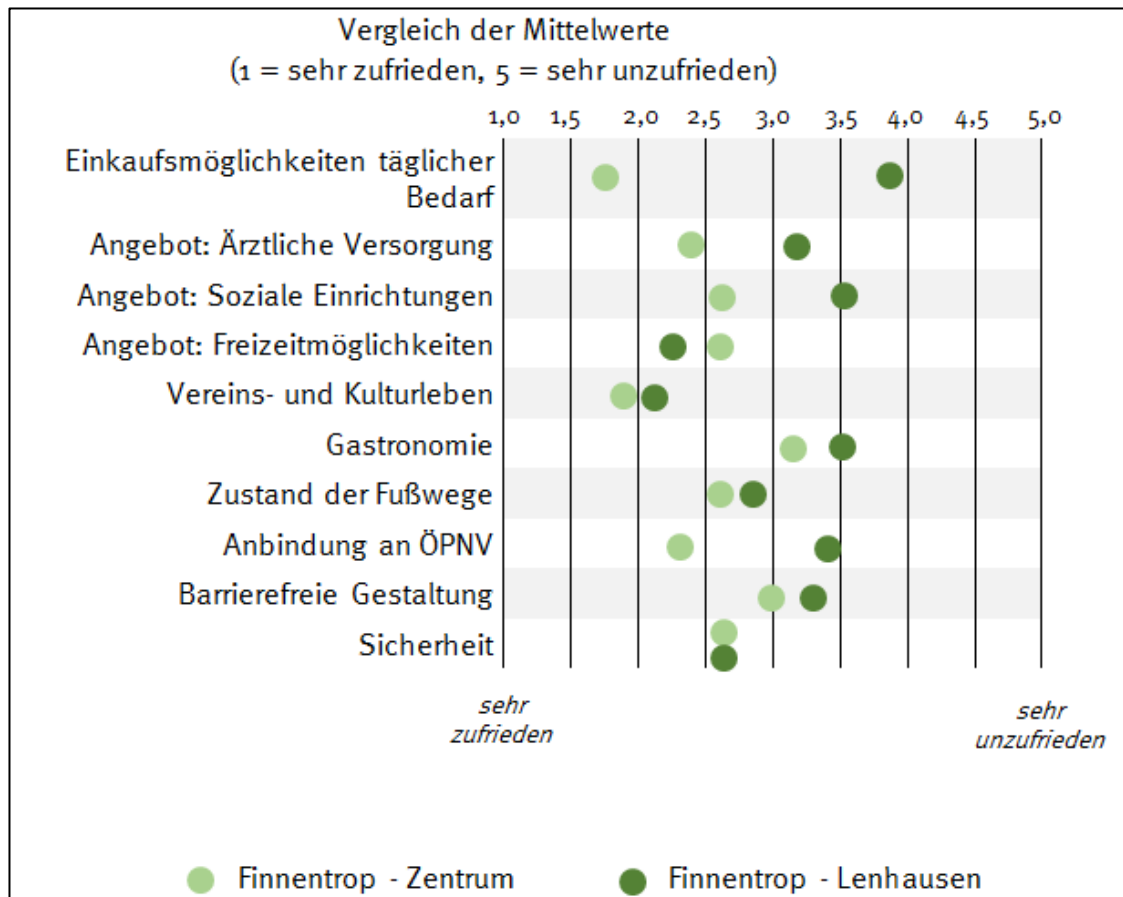
Abb. 53: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur im Ortsteil in Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Beim Vergleich der Mittelwerte auf Ortsteilebene (siehe Abb. 53 und Abb. 54) fällt auf, dass sowohl in Altena als auch in Finnentrop das Vereins- und Kulturleben am positivsten bewertet wurde. Eine Ausnahme bildet jedoch Finnentrop-Zentrum, wo die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf noch etwas besser abgeschnitten haben als das Vereinsleben. Den schlechtesten Mittelwert in Altena-Dahle hat die barrierefreie Gestaltung. In Altena-Evingsen haben die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mit Abstand am schlechtesten abgeschnitten. Auch in Finnentrop-Lenhausen haben die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf die negativste Bewertung erhalten und in Finnentrop-Zentrum hat die Gastronomie am schlechtesten abgeschnitten.

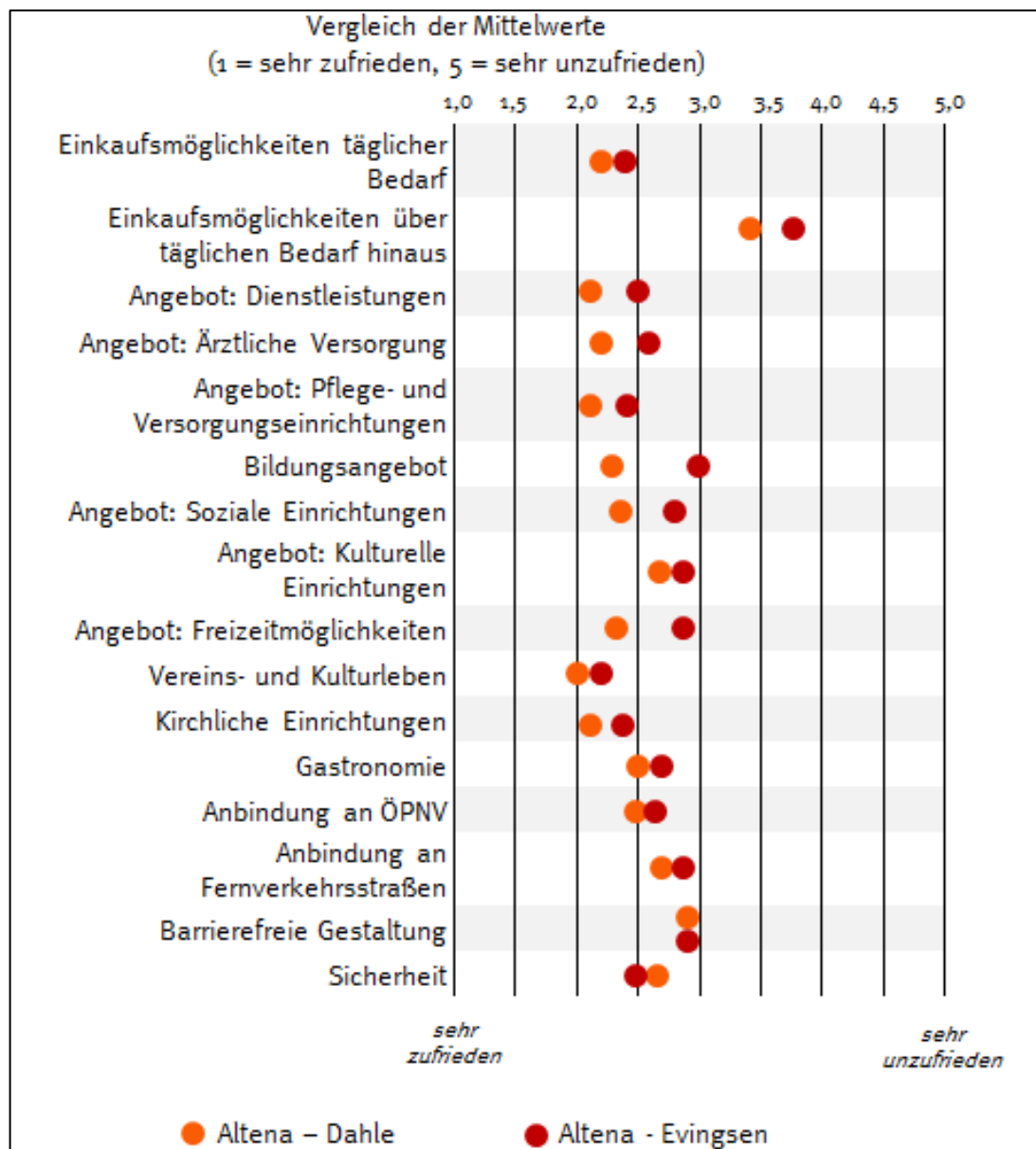
Abb. 54: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur im Ortsteil in Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Auch auf gesamtstädtischer Ebene (siehe Abb. 55 und Abb. 56) schneidet das Vereins- und Kulturleben, sowohl in Altena als auch in Finnentrop am besten ab. Die Ausnahme bildet auch hier wieder Finnentrop-Zentrum, wo die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erneut den positivsten Mittelwert aufweisen. In allen vier untersuchten Ortsteilen haben die Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus den schlechtesten Mittelwert, wobei die Situation in Finnentrop diesbezüglich noch etwas negativer bewertet wird als in Altena.

Abb. 55: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur in der Stadt in Altena insgesamt



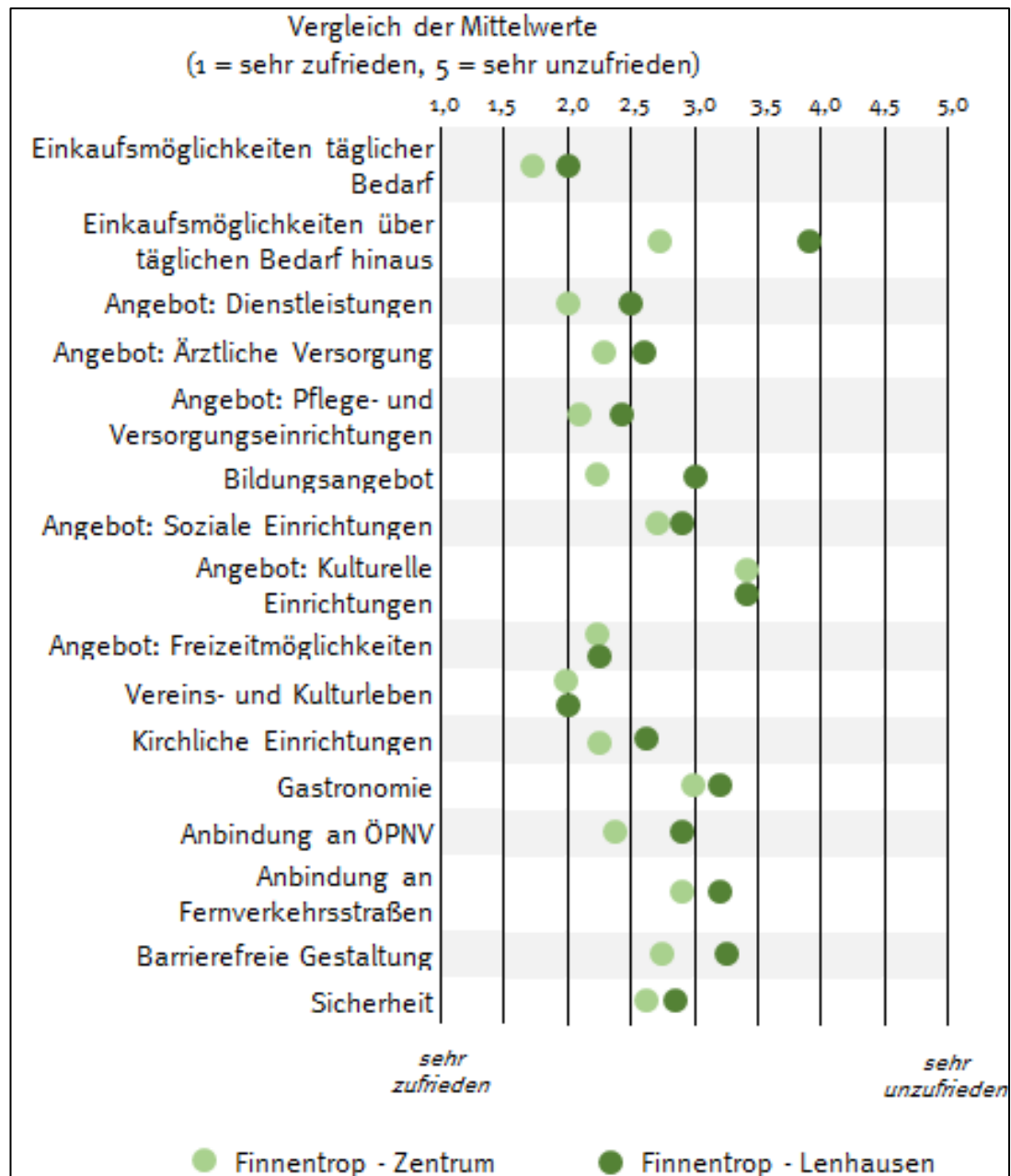
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Darüber hinaus ist die Tendenz erkennbar, dass je positiver ein Mittelwert insgesamt ausfällt, die Streuung seiner Antworten umso geringer ist und je negativer ein Mittelwert ist, die Antwortstreuung umso größer ausfällt.

Generell ist festzustellen, dass die Zufriedenheit mit Einrichtungen und Angeboten im Ortsteil in Finnentrop-Lenhausen deutlich schlechter ist, als in Finnentrop-Zentrum. Dies macht sich besonders bei den Punkten „Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf“, „Angebot ärztliche Versorgung“, „Angebot soziale Einrichtungen“ sowie „Anbindung an ÖPNV“ bemerkbar. In Altena ist die Zufriedenheit mit den Einrichtungen und Angeboten im Ortsteil in Evingsen tendenziell (genauer in allen Mittelwerten) schlechter, als in Dahle.

Bezogen auf die Ebene der Gesamtkommune (siehe Abb. 55 und Abb. 56) lässt sich feststellen, dass in Lenhausen und Evingsen die Zufriedenheit mit den Einrichtungen und Angeboten tendenziell negativer ausfällt als in Finnentrop-Zentrum und Dahle.

Abb. 56: Zufriedenheit mit Angeboten der Versorgung und Infrastruktur in der Gemeinde in Finnentrop insgesamt



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Basierend auf einer durchgeführten Kreuzkorrelationen der Spontaneinfälle zum Wohnort mit der Zufriedenheit der Infrastruktur lassen sich für Altena Zusammenhänge zwischen dem Spontaneinfall „Ruhige / Schöne Ortslage“ und der Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Ausstattung identifizieren. In Finnentrop sind die Werte nach den Korrelationen so niedrig, dass eine nähere Betrachtung nicht sinnvoll erscheint. Eine Auswahl der Ergebnisse mit absoluten Häufigkeiten im zweistelligen Bereich der Kreuzkorrelation zu Altena ist in Tab. 7 dargestellt.

Von den in Altena-Dahle befragten Personen, die bei den Spontanassoziationen zum Wohnort die ruhige und schöne Ortslage hervorheben, sind – bis auf eine Nennung – alle mit den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zufrieden oder teilweise zufrieden. Anders stellt sich die Situation jedoch in Altena-Evingsen dar, wo die Spontanassoziation „Ruhige / Schöne Ortslage“ mit „sehr unzufrieden“ oder „nicht vorhanden“ korreliert.

Das Vereins- und Kulturleben hingegen bekommt in beiden Ortsteilen Altenas ähnlich positive Bewertungen von den Anwohnern, die bei der Einstiegsfrage die ruhige und schöne Ortslage nannten (vgl. Tab. 7).

Betrachtet man das gesamtstädtische Angebot der ärztlichen Versorgung in Altena, so fällt auf, dass die Einwohner von Dahle die Situation positiver bewerten, als die Einwohner von Evingsen, die die ruhige und schöne Ortslage bei Frage 1 nannten.

Tabelle 7: Korrelation der Spontanassoziation "Ruhige / schöne Ortslage" mit Zufriedenheit über Ausstattung im Ortsteil

			sehr zu- frieden	zu- frieden	teilweise zu- frieden	unzu- frieden	sehr un- zu- frieden	nicht vor- handen
Ruhige / Schöne Ortslage	Einkaufsmög- lichkeiten täglicher Bedarf	Dahle	0	14	13	0	1	0
		Evingsen	0	2	4	3	7	7
	Ärztliche Versorgung	Dahle	0	19	8	2	1	0
		Evingsen	1	11	4	5	2	0
	Soziale Einrichtungen	Dahle	2	13	7	1	0	0
		Evingsen	3	11	5	1	0	1
	Freizeitmög-lichkeiten	Dahle	5	15	7	1	0	0
		Evingsen	2	12	5	2	0	1
	Vereins- und Kultur- leben	Dahle	6	17	2	1	0	0
		Evingsen	8	12	1	1	0	1
	Gastronomie	Dahle	5	18	5	0	0	0
		Evingsen	0	5	11	5	0	2
	Zustand der Fußwege	Dahle	0	9	11	7	1	0
		Evingsen	0	8	7	4	3	1

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.2.4 Stärken und Vorzüge von Wohnort und Kommune

Die offene Frage nach den Stärken und Vorzügen von Ortsteil und Stadt / Gemeinde war in die Unterpunkte a (Ortsteil) und b (Stadt / Gemeinde) unterteilt. Bei dem Unterpunkt b erfolgten in Altena 31,7 % weniger Nennungen als bei Punkt a. In Finnentrop erfolgten im Teil b der Frage 46,8 % weniger Nennungen.

Im Nachgang der Befragung wurden die Nennungen zum Teil a der Frage in 46 Kategorien und zum Unterpunkt b in 43 Kategorien eingeteilt. Anschließend wurden zur Erhöhung der Übersichtlichkeit bei der Auswertung Kategorien mit weniger als vier Gesamtnennungen als „Sonstiges“ zusammengefasst.

Tab. 8 gibt einen Überblick über die meistgenannten Kategorien bei der Frage danach, was den Bewohnern in ihrem Ortsteil in Altena besonders gefällt. Die Kategorien mit mehr als vier Gesamtnennungen wurden nach der Anzahl der Gesamtnennungen sortiert. Auffällig ist, dass die Kategorie „Ruhige / ländliche Lage“ analog zu Frage 1 den ersten Rang einnimmt. Mit 24,8 % der Gesamtnennungen hat sie einen mehr als doppelt so hohen Anteil wie die Kategorie „Naturnähe / Naherholung“, die mit 11,9 % der Gesamtnennungen an zweiter Stelle folgt.

In der Auswertung der Befragung wurden bewusst verschiedene Kategorien wie „ruhige/ländliche Lage“ oder „Wohnlage“ gebildet, um sowohl großräumigere (z.B. Lage in der Natur) als auch kleinräumigere Lageaspekte (z.B. Hanglage etc.) zu berücksichtigen.

Tabelle 8: Stärken des Ortsteils in Altena (Gesamtnennungen ≥ 4)

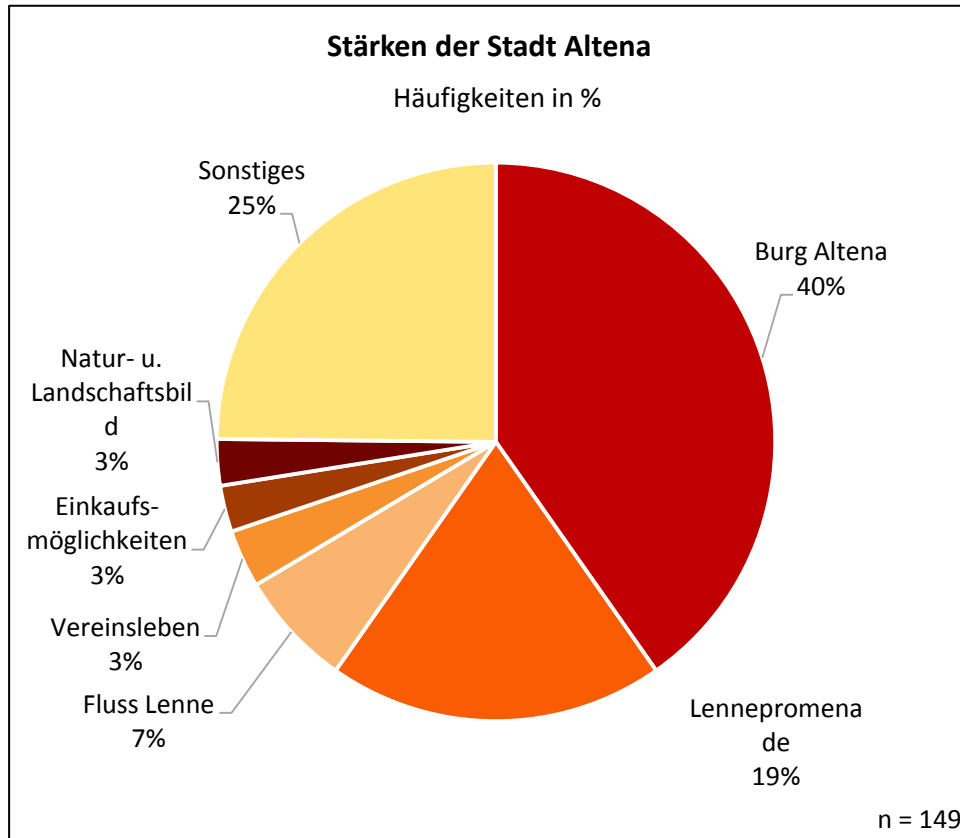
	Altena-Dahle		Altena-Evingesn		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Ruhige / ländliche Lage	29	23,4	25	26,6	54
Naturnähe / Naherholung	13	10,5	13	13,8	26
Dorfleben	10	8,1	14	14,9	24
Natur- u. Landschaftsbild	10	8,1	14	14,9	24
Nachbarschaft / jeder kennt jeden	11	8,9	7	7,4	18
Wohnlage	12	9,7	4	4,3	16
Infrastruktur (Verkehr)	3	2,4	2	2,1	5
Schwimmbad	5	4,0	0	0,0	5
Familienfreundlich	2	1,6	3	3,2	5
Vereinsleben	1	0,8	4	4,3	5
Einkaufsmöglichkeiten	3	2,4	1	1,1	4
Bildungseinrichtungen	3	2,4	1	1,1	4
Sonstiges	22	17,7	6	6,4	28
Gesamt	124	100	94	100	218

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die häufigsten Nennungen zu den Vorzügen der Stadt Altena fallen in den Ortsteilen Altena-Dahle und Altena-Evingesn ähnlich aus. Da die Nennungen zwischen den Ortsteilen im Durchschnitt um nur 1,9 %-Punkte abweichen, werden sie in Abb. 57 zusammengefasst dargestellt. Um sich auf die relevanten Aussagen zu stützen, wurden die Kategorien mit weniger als vier Nennungen auch hier als „Sonstiges“ zusammengefasst.

40,3 % der Nennungen beziehen sich auf die Burg Altena. Darauf folgt die Lennepromenade mit 19,5 % der gesamten Nennungen, wobei diese zu größeren Teilen aus den Nennungen der Befragten in Dahle hervorgehen. In Dahle wurde die Lennepromenade 19-mal genannt und in Evingsen 10-mal. Als nächste Kategorie folgt der Fluss Lenne mit 6,7 % der Gesamtnennungen, bzw. sechs Nennungen in Dahle und vier Nennungen in Evingsen.

Abb. 57: Stärken der Stadt Altena (Gesamtnennungen ≥ 4)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Einen Überblick über die genannten Vorzüge der untersuchten Ortsteile in Finnentrop gibt Tab. 3. Im Vergleich zu der Tab. 9 für Altena fällt die geringere Anzahl an Kategorien auf. Dies kann u.a. mit der um 50 % kleineren Stichprobengröße begründet werden.

Dennoch lassen sich auch aus den Werten für Finnentrop Auffälligkeiten ablesen. So sei auch in Finnentrop die ruhige, ländliche Lage der Ortsteile als bedeutende Stärke hervorgehoben. In diese Kategorie fallen 22 % der Gesamtnennungen. Mit 11 % der Gesamtnennungen folgt auf zweitem Rang das Vereinsleben. Dieses kam in Altena erst an 10. Stelle der Gesamtnennungen. Auch durch weitere Ergebnisse, welche in den folgenden Kapiteln vorgestellt werden, lässt sich dem Vereinsleben in Finnentrop eine größere Bedeutung als in Altena zuschreiben.

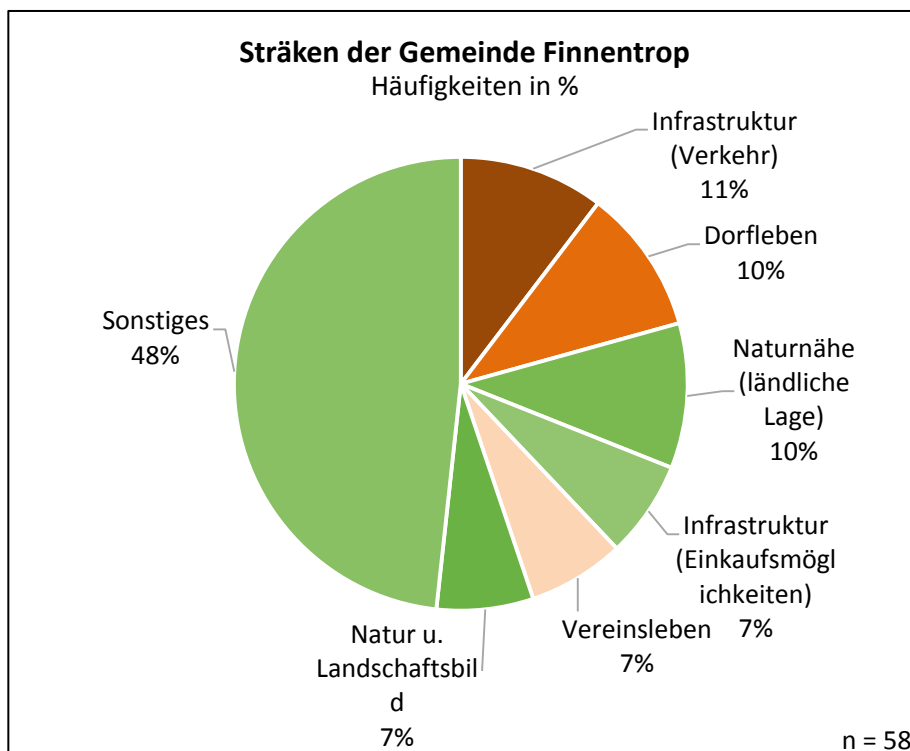
Tabelle 9: Stärken des Ortsteils in Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 4)

	Finnentrop - Zentrum		Finnentrop - Lenhausen		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Ruhige / ländliche Lage	12	20,0	12	24,5	24
Vereinsleben	5	8,3	7	14,3	12
Natur- u. Landschaftsbild	9	15,0	2	4,1	11
Dorfleben	1	1,7	9	18,4	10
Naturnähe / Naherholung	2	3,3	5	10,2	7
Nachbarschaft / Jeder kennt jeden	4	6,7	2	4,1	6
Wohnlage	3	5,0	3	6,1	6
Sportmöglichkeiten	3	5,0	3	6,1	6
Infrastruktur (Verkehr)	4	6,7	0	0,0	4
Sonstiges	17	28,3	6	12,2	23
Gesamt	60	100	49	100	109

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Aufgrund der geringen Stichprobengröße der Frage nach den Vorzügen der Gemeinde Finnentrop weisen 48,2 % der Nennungen absolute Häufigkeiten kleiner vier auf. Diese wurden analog zum obigen Vorgehen in die Kategorie „Sonstiges“ zusammengefasst. In Abb. 58 zeigt sich ein weniger aussagekräftiges Bild als in Altena. Da sich die Prozentanteile der meistgenannten Kategorien nur minimal unterscheiden, kann zu der Reihung keine Aussage getroffen werden. Festzuhalten ist anhand der abgebildeten Kategorien, dass die Kategorien bereits in Teil a der Frage von Bedeutung waren. Somit zeigt sich hier eine gewisse Kongruenz zwischen den Stärken der Ortsteile und der Gemeinde.

Abb. 58: Stärken der Gemeinde Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 4)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.2.5 Defizite und Verbesserungsvorschläge

Die Frage nach Defiziten der Ortsteile und der Stadt / Gemeinde war ebenfalls in die Unterpunkte a (Ortsteil) und b (Stadt/Gemeinde) untergliedert. Bei Unterpunkt b erfolgten in Altena nur 2,6 % weniger Nennungen als bei Punkt a. In Finnentrop erfolgten hingegen im Teil b der Frage 57,4 % weniger Nennungen. Dies deutet bereits auf eine ausgeprägtere Wahrnehmung von Defiziten in Altena.

Im Nachgang der Befragung wurden die Nennungen zum ersten Teil der Frage in 43 Kategorien und beim zweiten Teil der Frage in 46 Kategorien untergliedert. Um die Thematik des Leerstands in die Auswertung zu integrieren, werden in die folgenden Ausführungen auch Kategorien mit drei Gesamtnennungen einbezogen. Als „Sonstiges“ wurden folglich Kategorien mit weniger als drei Gesamtnennungen einbezogen.

Tab. 10 zeigt, dass die Problemwahrnehmung in den untersuchten Ortsteilen Altenas auf infrastrukturelle Aspekte fokussiert ist. Die meistgenannten Antworten umfassen Infrastruktur in Bezug auf Verkehr (37,4 % der Gesamtnennungen), auf Einkaufsmöglichkeiten (18,7 % der Gesamtnennungen) sowie fehlende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (11 % der Gesamtnennungen). Die Kategorien auf Rang 2 und 3 werden durch die Nennungen der Befragten in Evingsen dominiert.

Als spezifisch für die Ortsteile in Altena erscheinen die relativ häufigen Nennungen der Kategorien „Nebenkosten, Abgaben, etc.“ (3,9 % der Gesamtnennungen) und „Fehlender Drogeriemarkt“ (3,2 % der Gesamtnennungen). Letzteres könnte zwar der Kategorie „Wenige Einkaufsmöglichkeiten“ zugeordnet werden, wurde aber aufgrund der expliziten Nennungen als eigenständige Kategorie aufgenommen.

Tabelle 10: Defizite des Ortsteils in Altena (Gesamtnennungen ≥ 3)

	Altena-Dahle		Altena-Evingsen		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Infrastruktur (Verkehr)	38	53,5	20	23,8	58
Wenige Einkaufsmöglichkeiten	3	4,2	26	31,0	29
Fehlende Bildungs- u. Betreuungseinrichtungen	0	0,0	17	20,2	17
Nebenkosten, Abgaben, etc.	4	5,6	2	2,4	6
Fehlende Dienstleistungen	2	2,8	3	3,6	5
Fehlender Drogeriemarkt	3	4,2	2	2,4	5
Fehlende Freizeiteinrichtungen	0	0,0	4	4,8	4
Leerstand	2	2,8	1	1,2	3
Ortsbild	3	4,2	0	0,0	3
Hauptstraße	3	4,2	0	0,0	3
"Scheinheiligkeit der alten Dahler"	2	2,8	1	1,2	3
Sonstiges	11	15,5	8	9,5	19
Gesamt	71	100	84	100	155

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei Teil b der Frage ist die Anzahl der Nennungen nur um 4 Nennungen geringer als im Teil a. Demzufolge entstand eine relativ aussagekräftige Palette an Kritikpunkten an der Stadt Altena (siehe Tab. 5).

Im zweistelligen Bereich befinden sich die absoluten Häufigkeiten der Gesamtnennungen der Kategorien „Innenstadt“ (17,2 % der Gesamtnennungen), „Infrastruktur (Verkehr)“ (14,6 % der Ge-

samtnennungen), „Leerstand“ (13,9 % der Gesamtnennungen) und „Mangel an Nahversorgung u. Dienstleistungen“ (13,2 % der Gesamtnennungen). Im Vergleich zu den Antworten aus Teil a der Frage fällt auf, dass die Thematik des Leerstands auf Stadt-Ebene gemäß der Befragten eine größere Bedeutung hat.

Tabelle 11: Defizite der Stadt Altena (Gesamtnennungen ≥ 3)

	Altena-Dahle		Altena-Evingesn		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Innenstadt	16	19,0	10	14,9	26
Infrastruktur (Verkehr)	14	16,7	8	11,9	22
Leerstand	14	16,7	7	10,4	21
Mangel an Nahversorgung u. Dienstleistungen	10	11,9	10	14,9	20
Nebenkosten, Abgaben etc.	3	3,6	4	6,0	7
Kommunalpolitik	1	1,2	5	7,5	6
Schließung von Bildungs- u. Betreuungseinrichtungen	1	1,2	5	7,5	6
Tallage	3	3,6	2	3,0	5
Fehlender Drogeriemarkt	2	2,4	3	4,5	5
Industriebrachen	3	3,6	1	1,5	4
Perspektivlosigkeit	1	1,2	3	4,5	4
Demographische Entwicklung / aussterbender Ort	2	2,4	1	1,5	3
Sonstiges	14	16,7	8	11,9	22
Gesamt	84	100	67	100	151

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Ebenso wie die Befragten in Altena füllten auch die die Befragten in Finnentrop das Freitextfeld zu negativen Charakteristika in ihrem Ortsteil am häufigsten mit infrastrukturellen Aspekten aus (Tab. 12). Dabei sind die Gesamtnennungen zum Bereich Infrastruktur größtenteils auf den Ortsteil Lenhausen zurückzuführen. In den drei Kategorien, die insgesamt am häufigsten genannt wurden, weichen die Nennungen zwischen den Ortsteilen um durchschnittlich 12,1 % voneinander ab. Dies zeigt, dass die infrastrukturelle Ausstattung in Finnentrop-Lenhausen ein größeres Problem darstellt als in Finnentrop-Zentrum.

Dafür werden in Finnentrop-Zentrum häufiger das steigende Verkehrsaufkommen, das Ortsbild sowie die Bahnschranke kritisiert.

Die Kategorie „Leerstand“ erreicht in beiden Ortsteilen eine absolute Häufigkeit von jeweils drei Nennungen. Damit hat die Kategorie einen Anteil von 5,6 % an den Gesamtnennungen in Finnentrop und ist stärker präsent als in Altena.

Tabelle. 12: Defizite des Ortsteils in Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 3)

	Finnentrop - Zentrum		Finnentrop - Lenhausen		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Infrastruktur (Verkehr)	4	9,1	12	20,0	16
Wenige Einkaufsmöglichkeiten	2	4,5	11	18,3	13
Fehlende Bildungs- u. Betreuungseinrichtungen	0	0,0	7	11,7	7
Leerstand	3	6,8	3	5,0	6
Steigendes Verkehrsaufkommen	5	11,4	1	1,7	6
Ortsbild	6	13,6	0	0,0	6
Hauptstraße	3	6,8	3	5,0	6
Fehlende Gastronomie	1	2,3	3	5,0	4
Fehlende Freizeiteinrichtungen	1	2,3	3	5,0	4
Ortsstruktur	2	4,5	2	3,3	4
Fehlende Dienstleistungen	0	0,0	3	5,0	3
Bahnschranke, -übergang	3	6,8	0	0,0	3
Lärmbelästigung	1	2,3	2	3,3	3
Sonstiges	13	29,5	10	16,7	27
Gesamt	44	100,0	60	100	108

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei dem Teil b der Frage erfolgten nur 46 Nennungen und diese sind so unterschiedlich, dass sie in 21 verschiedene Kategorien fallen. Aufgrund der niedrigen Anzahl der Nennungen sind in Tab. 13 alle Kategorien ab 2 Nennungen dargestellt. Die Tabelle zeigt die Spannbreite der Nennungen, wird aber an dieser Stelle aufgrund der geringen Stichprobengröße nicht vertiefend betrachtet.

Tabelle 13: Defizite der Gemeinde Finnentrop (Gesamtnennungen ≥ 2)

	Finnentrop - Zentrum		Finnentrop - Lenhausen		Gesamt
	abs.	%	abs.	%	
Mangel an Nahversorgung, Dienstleistungen	2	9,1	5	20,8	7
Ortsstruktur	2	9,1	5	20,8	7
Bahnschranke, -übergang	1	4,5	3	12,5	4
Lage	2	9,1	1	4,2	3
Infrastruktur (Verkehr)	1	4,5	1	4,2	2
Hauptstraße	2	9,1	0	0,0	2
Bürgermeister	1	4,5	1	4,2	2
Schlechte Beleuchtung	1	4,5	1	4,2	2
fehlendes kulturelles Angebot	1	4,5	1	4,2	2
Firma Metten	2	9,1	0	0,0	2
Baumbestand	1	4,5	1	4,2	2
Parksituation	2	9,1	0	0,0	2
Sonstiges	4	18,2	5	20,8	9
Gesamt	22	100	24	100	46

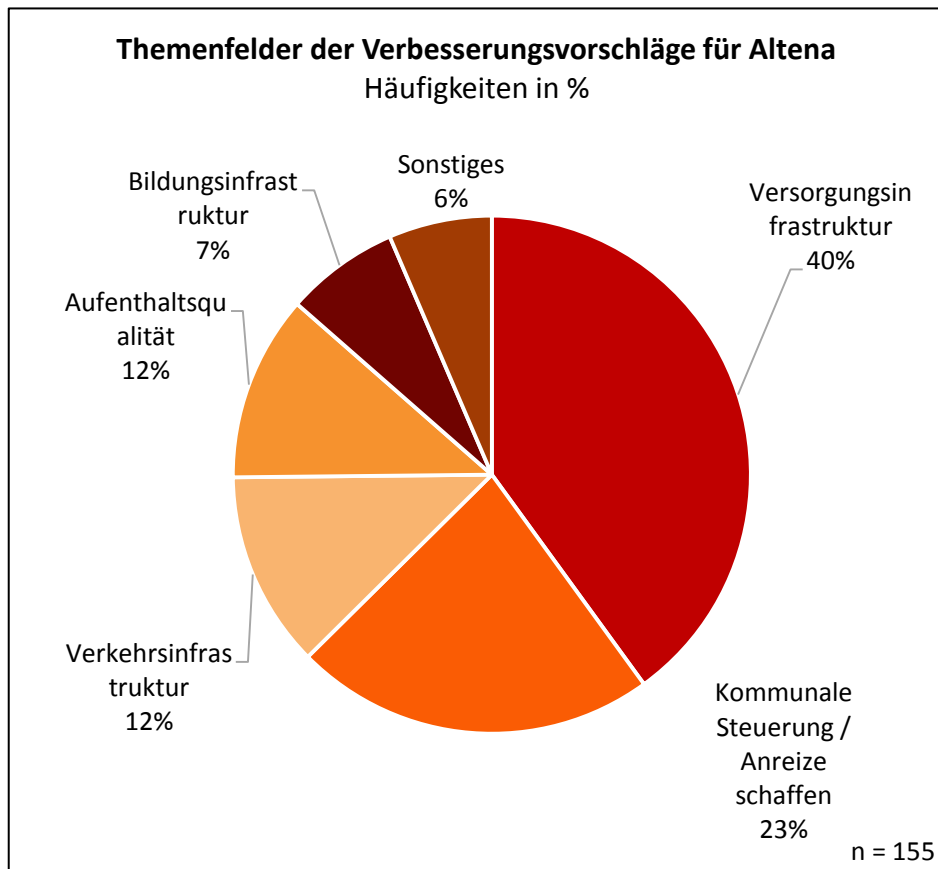
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge zu machen, nahmen in Altena 57,7 % der Befragten in Finnentrop 39,9 % der Befragten wahr. Die Freitextantworten wurden im Nachgang der Befragung in Kategorien eingeteilt. In Altena erstrecken sich die Verbesserungsvorschläge über 30 Kategorien, während in Finnentrop 20 Kategorien genannt wurden. In Relation zu den Gesamtnennungen bei der Frage ergibt dies eine große Bandbreite an Kategorien mit jeweils wenigen Nennungen: In Altena erfolgten durchschnittlich 2,6 Nennungen pro Kategorie und in Finnentrop durchschnittlich 1,5 Nennungen pro Kategorie.

Trotz der hohen Vielfalt an Verbesserungsvorschlägen zeigt sich eine Konzentration auf bestimmte Themenfelder (siehe Abb. 59 und 60). So beziehen sich die Verbesserungsvorschläge in Altena und Finnentrop größtenteils auf das Themenfeld „Versorgungsinfrastruktur“. Zu den drei meist genannten Themenfeldern gehören zudem in beiden Untersuchungsgebieten „Verkehrsinfrastruktur“ und „Kommunale Steuerung / Anreize schaffen“.

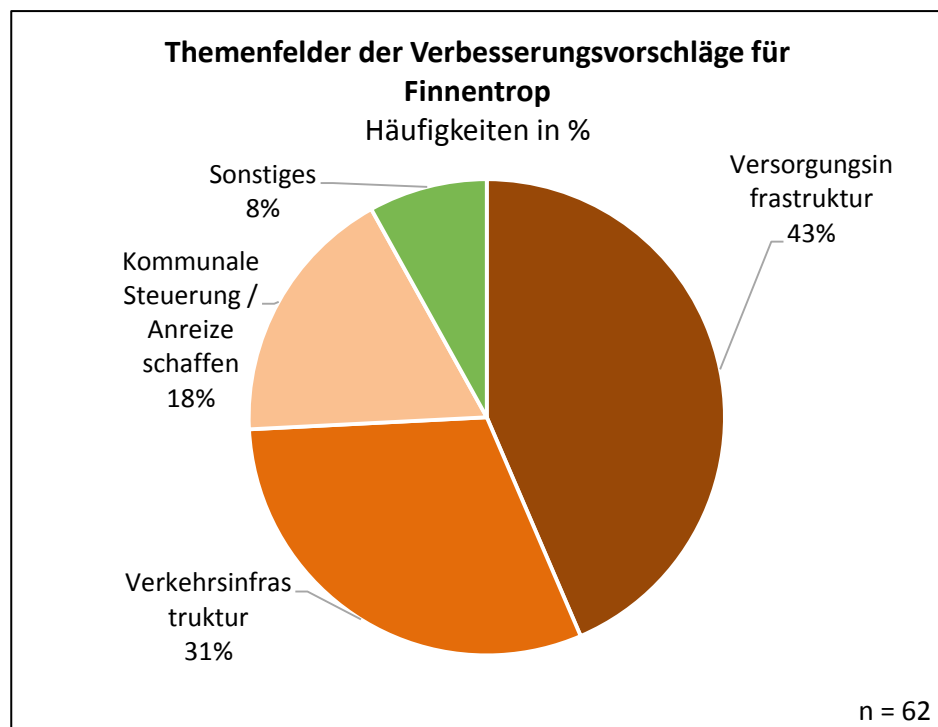
Die relative Häufigkeit der drei meist genannten Themenfelder fällt in Finnentrop (91,9 % der Gesamtnennungen) höher aus als in Altena (74,8 % der Gesamtnennungen). Dies steht damit in Verbindung, dass in Altena zwei Themenfelder mehr identifiziert wurden als in Finnentrop.

Abb. 59: Verbesserungsvorschläge für Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 60: Verbesserungsvorschläge für Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Kategorien und deren absolute Häufigkeit innerhalb der Themenfelder sind für Altena in Tab. 14 und für Finnentrop in Tab. 15 aufgeführt. Bei der Auflistung fällt auf, dass größtenteils nur der Ist-Zustand genannt wurde ohne konkrete Ideen zur Erreichung eines besseren Soll-Zustands aufzuzeigen. Insgesamt deuten die Antworten darauf hin, dass nach Ansicht der Befragten eine stärkere Steuerung durch die Kommune notwendig ist, um eine Verbesserung des Ist-Zustands zu erreichen. Bottom-Up-Ansätze werden nicht thematisiert.

Tabelle 14: Verbesserungsvorschläge für Altena, untergliedert nach Themenfeldern

Themenfeld	Kategorie	Anzahl Nennungen
Versorgungsinfrastruktur	Geschäfte für Waren des tägl. u. mittelfristigen Bedarf	28
	Drogeriemärkte	10
	Anreize für Geschäftsansiedlung	7
	Geschäfte für Waren des langfristigen Bedarfs	6
	Weniger Discounter, mehr Fachhandel, lokaler Einzelhandel	5
	Dienstleistungen schaffen	4
	Gastronomie / Hotellerie soll besser vertreten sein	2
Kommunale Steuerung/Anreize schaffen	Kommunalpolitik	9
	Möglichkeiten für junge Familien schaffen	8
	Zielgerichtete Investitionen / finanzielle Unterstützung	4
	Ansiedlung "neuer" Industrien / Industriespezialisierungen	4
	Stärkung von Dorf- u. Randgebieten	4
	Mehr Vorsorge der Gemeinde	2
	Kosten senken (Nebenkosten, Abgaben etc.)	2
	Mehr Informationen durch Gemeinde	1
	Attraktive Neubaugebiete	1
Verkehrsinfrastruktur	Verkehrsanbindung des Ortes / Verkehrsinfrastruktur	14
	ÖPNV	3
	Mehr Parkplätze	2
Aufenthaltsqualität	Attraktivitätssteigerung / Aufenthaltsqualität	9
	Wiederbelebung der Innenstadt / Leerstand beseitigen	9
Bildungsinfrastruktur	Bildungsinfrastruktur erhalten / verbessern / ausbauen	11
Sonstiges	Nichts (Bürger ist zufrieden)	3
	Ausbau von Datenleitungen	1
	PR - Werbung	1
	Begegnungsplatz der Generationen schaffen	1
	Schaffung eines "Kiez" (Identifikation / Zugehörigkeitsgefühl / Gemeindeleben)	1
	Zukunftsperspektiven	1
	Sportangebot / -stätten schaffen	1
	Burgaufzug	1

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Tabelle 15: Verbesserungsvorschläge für Finnentrop, untergliedert nach Themenfeldern

Themenfeld	Kategorie	Anzahl Nennungen
Versorgungsinfrastruktur	Geschäfte für Waren des tägl. u. mittelfristigen Bedarfs	13
	Dienstleistungen schaffen	7
	Geschäfte für Waren des langfristigen Bedarfs	4
	Gastronomie soll besser vertreten sein	3
Verkehrsinfrastruktur	ÖPNV	10
	Verkehrsanbindung des Ortes	4
	Bahnübergang entfernen	3
	Mehr Parkplätze	2
Kommunale Steuerung / Anreize schaffen	Kommunalpolitik	3
	Zielgerichtete Investitionen	2
	Mehr Vorsorge der Gemeinde	1
	Soziale Einrichtungen fördern	1
	Förderung von Erneuerbaren Energien	1
	Möglichkeiten für junge Familien schaffen	1
	Anreize für Geschäftsansiedlung	1
	Interkommunale Zusammenarbeit fördern	1
Sonstiges	Ausbau von Datenleitungen	2
	Barrierefreiheit schaffen	1
	Begegnungsplatz der Generationen schaffen	1
	Fahrradwege schaffen	1

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.3 Bewertung der aktuellen Wohnsituation vor Ort

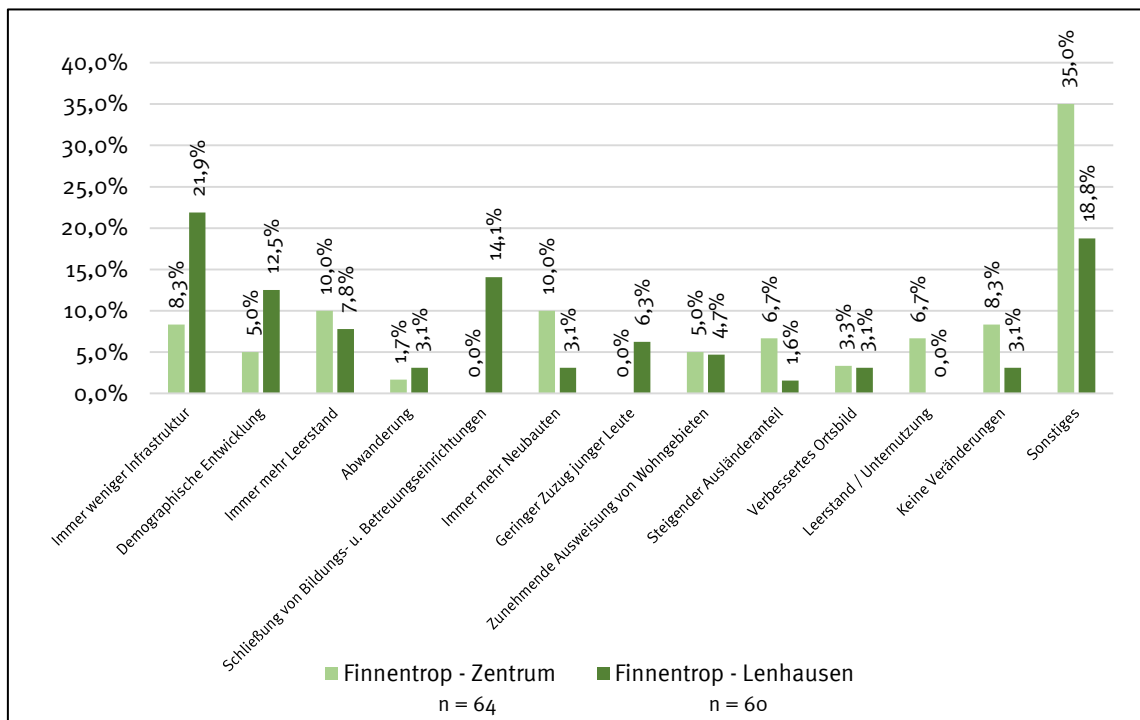
4.3.1 Veränderung der örtlichen Wohnungsmarktsituation

Sebastian Cornelius

Im folgenden Unterkapitel soll analysiert werden, wie die befragten Personen in Finnentrop und Altena die Veränderungen im Ortsteil im Laufe der letzten Jahre beurteilen. Hierzu betrachtet man die Ergebnisse der Auswertung der 13. Frage der empirischen Untersuchung. In dieser bestand die Möglichkeit in Form von Freitextnennungen (mit Mehrfachantwortmöglichkeiten) zu antworten. Im Anschluss wurden diese entsprechend kategorisiert.

In der Kommune Finnentrop (vgl. Abb. 61) finden sich zwölf Kategorien. Diese wurden, ebenso wie in Altena, so ausgewählt, dass nicht weniger als vier Nennungen pro Kategorie im Ort vorlagen. Hauptsächlich sollten so zu viele Einzelkategorien vermieden werden. Alle übrigen Kategorien wurden unter ‚Sonstiges‘ zusammengefasst. Die Reihenfolge wurde dabei so gewählt, dass die ersten Kategorien in gleicher Reihenfolge für beide Untersuchungskommunen auftauchen.

Abb. 61: Was hat sich im Ortsteil verändert? (Finnentrop)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

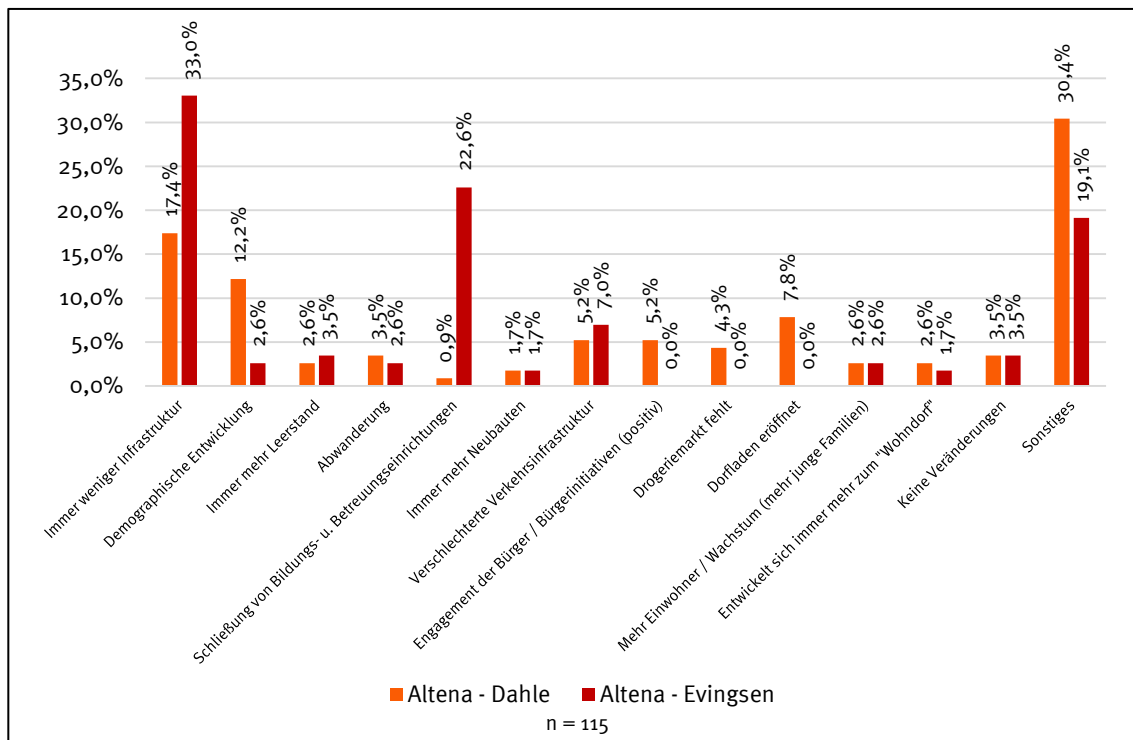
Auf den ersten Blick sticht die Menge an negativ konnotierten Kategorien hervor, wie immer weniger Infrastruktur, immer mehr Leerstand, Abwanderung oder die Schließung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen.

Auffällige Häufungen ergeben sich hier speziell in Finnentrop-Lenhausen. So z.B. in Form der fast dreimal so häufig genannten infrastrukturellen Defizite im Vergleich zum Ortsteil Finnentrop-Zentrum. Diese Defizite umfassen die Nahversorgung in Form von Geschäften für Waren des täglichen Bedarfs sowie die Gastronomie im Ortsteil. Ebenso wurden ausschließlich in Finnentrop-Lenhausen gehäuft Nennungen bzgl. der Schließung von Bildungseinrichtungen (Grundschule) getätigt. Dieser Trend, der scheinbar negativeren Einschätzung bzgl. der Ortsteilentwicklung in Finnentrop-Lenhausen, spiegelt sich auch in der Analyse der Frage nach der Bewertung der Gesamtsituation des Wohnungsmarktes im Ortsteil, sowie nach der Bewertung des Umgangs der Stadt-/Gemeindeverwaltung mit verschiedenen Aspekten, wie z. B. Beratungsangebote, im späteren Verlauf dieser Arbeit wieder. Veränderungen hinsichtlich der demographischen Entwicklung, im Sinne einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung wurden vorwiegend in Finnentrop-Lenhausen angegeben.

Nahezu gleich häufig wurden Nennungen bzgl. des zunehmenden Leerstands in beiden Ortsteilen gegeben, ebenso in der Kategorie ‚zunahme Ausweisung von Neubaugebieten‘. Positive Äußerungen den Ortsteil betreffend finden sich lediglich eindeutig klassifizierbar in der Kategorie „verbessertes Ortsbild“, das ebenfalls zu selben Anteilen von den befragten Personen in Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen genannt wurde.

Betrachtet man die Ergebnisse der Kommune Altena (vgl. Abb. 62), fällt besonders der hohe Anteil der Nennungen über die abnehmende oder fehlende infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Altena-Evingsen mit 33 % auf. Der Wert liegt damit doppelt so hoch wie für Altena-Dahle.

Abb. 62: Was hat sich im Ortsteil verändert? (Altena)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Einflüsse des demographischen Wandels werden vorwiegend in Altena-Dahle geäußert mit einem Anteil von 12,2 % im Vergleich zu lediglich 2,6 % in Altena-Evingsen. Noch extremere Differenzen zeigen sich in der Kategorie der ‚Schließung von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen‘, die in Altena-Dahle mit lediglich 1 % angegeben wurden, in Altena-Evingsen jedoch zu 22,6 %. Dies ist auf die Schließung von Schulen in den vergangenen Jahren zurückzuführen, sowohl in Finnentrop-Lenhausen als auch in Altena-Evingsen. Dieser Umstand sorgt in den besonders durch Familien geprägten Stadtteilen folglich für hohe Unzufriedenheit.

Zusammenfassend betrachtet, kann ein hohes Maß an negativen Veränderungen in den vergangenen Jahren konstatiert werden, sowohl für Finnentrop als auch für Altena. Dabei werden jedoch speziell in Finnentrop-Lenhausen und Altena-Evingsen häufigere Nennungen verzeichnet was auf eine insgesamt negativere Entwicklung in diesen Ortsteilen in den vergangenen Jahren schließen lässt.

4.3.2 Wahrnehmung und Bewertung von Wohnungsleerständen

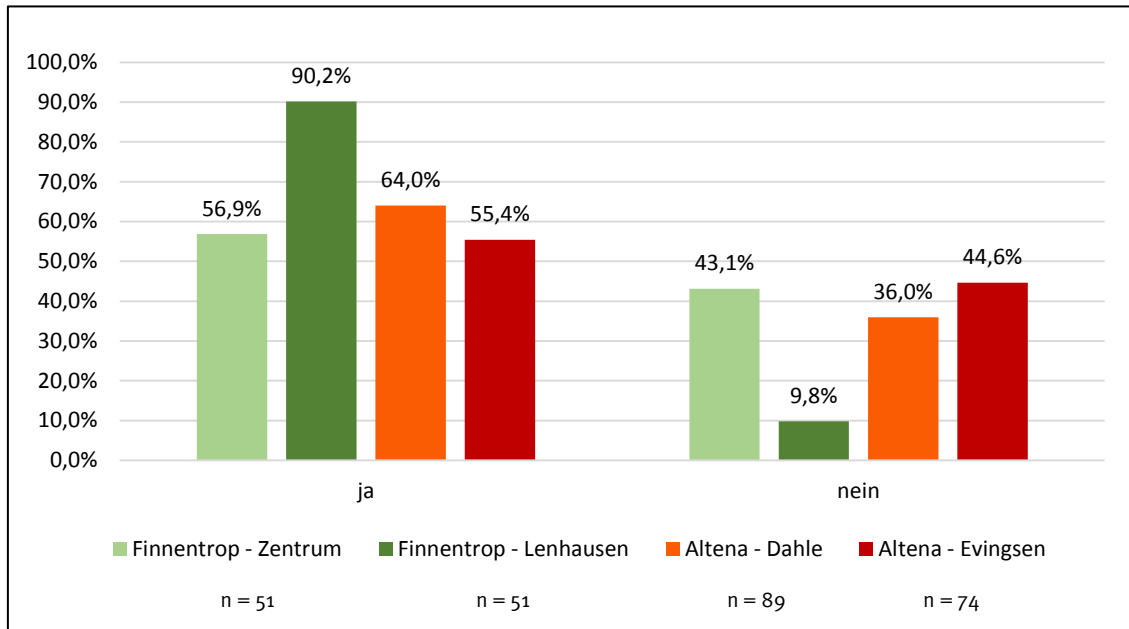
Sebastian Cornelius, Niklas Hardenacke, Marius Mlejnek

In diesem Abschnitt soll auf den Umstand eingegangen werden, inwiefern Leerstand registriert wurde und wie dieser nun im Folgenden bewertet wird (vgl. Abb. 63). Zuletzt wird noch ein kurzer Überblick über aktuelle Wohnungsleerstände gegeben.

In Finnentrop ist hierbei eine deutliche Diskrepanz zwischen den verschiedenen Untersuchungsgebieten festzustellen. So gaben nur etwa gut die Hälfte (56,9 %) der in Finnentrop-Zentrum befragten Personen an, dass ihnen Leerstand aufgefallen sei (43,1 % nein), wohingegen dies in Finnentrop-Lenhausen über 90 % der Befragten taten.

In Altena zeigten sich eher ausgeglichene Verhältnisse. Hier gaben 64,0 % der in Altena-Dahle befragten Personen an, Leerstand registriert zu haben und 55,4 % in Altena-Evingsen.

Abb. 63: Wahrgenommener Leerstand in Finnentrop und Altena



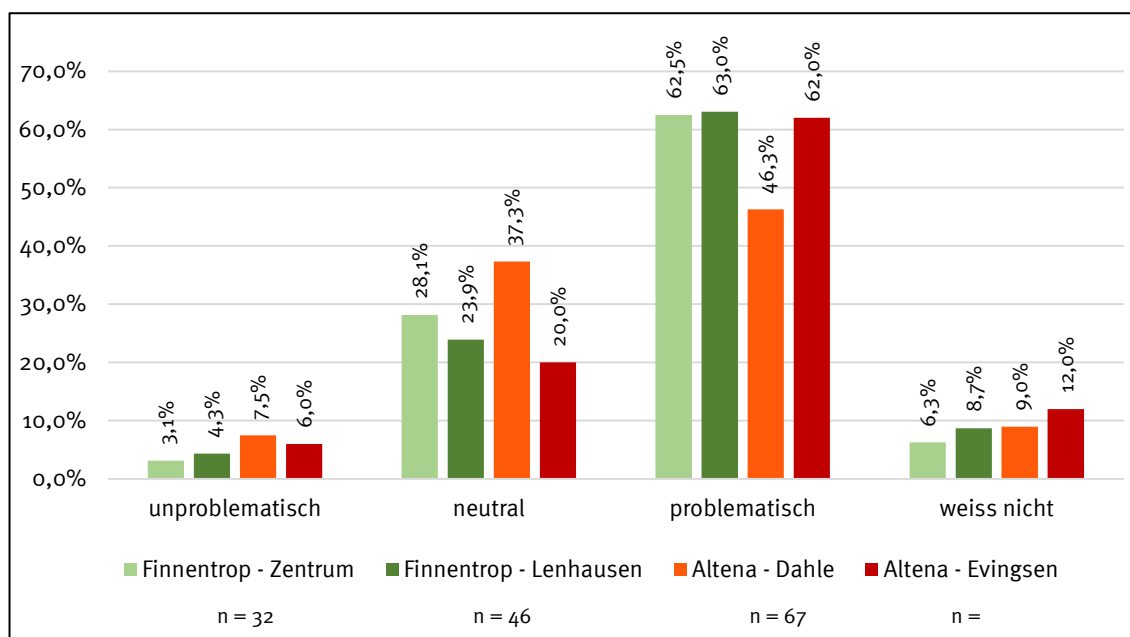
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Betrachtet man vergleichend hierzu die In Frage 14 nachgefragten Leerstände im eigenen Wohnobjekt, zeigt sich eine nachvollziehbare Verbindung der Ergebnisse speziell im Fall von Finnentrop-Lenhausen: So gaben hier mit einem Anteil von fast 20 % der dort befragten Personen an, Leerstand im eigenen Wohnobjekt zeitweilig vorzeichnet zu haben.

Die in Finnentrop konstatierten stärkeren Differenzen betreffend der Bewertungen ergeben sich vermutlich aus der größeren räumlichen Trennung der Ortsteile voneinander. Auch die schlechtere Versorgungsinfrastruktur in Finnentrop-Lenhausen könnte hier für eine höhere Leerstandsquote sprechen.

Betrachtet man die Bewertung der Leerstandssituation für beide Kommunen (vgl. Abb. 64), vorgenommen durch die Personen, die die vorhergehende Teilfrage mit ‚ja‘ beantworteten, erkennt man auch hier einen eindeutigen Trend.

Abb. 64: Bewertung der Leerstandssituation in Finnentrop und Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

So gaben die Befragten in Finnentrop-Zentrum, Finnentrop-Lenhausen und Altena-Evingsen mit einem Anteil von über 60 % an, die Leerstandssituation als problematisch für den Ortsteil bzw. für den Ort zu sehen. Mit einem Anteil von gut 46 % fällt hier lediglich der Ortsteil Altena-Dahle aus dem Rahmen, in dem die Leerstandssituation neutraler gesehen wird.

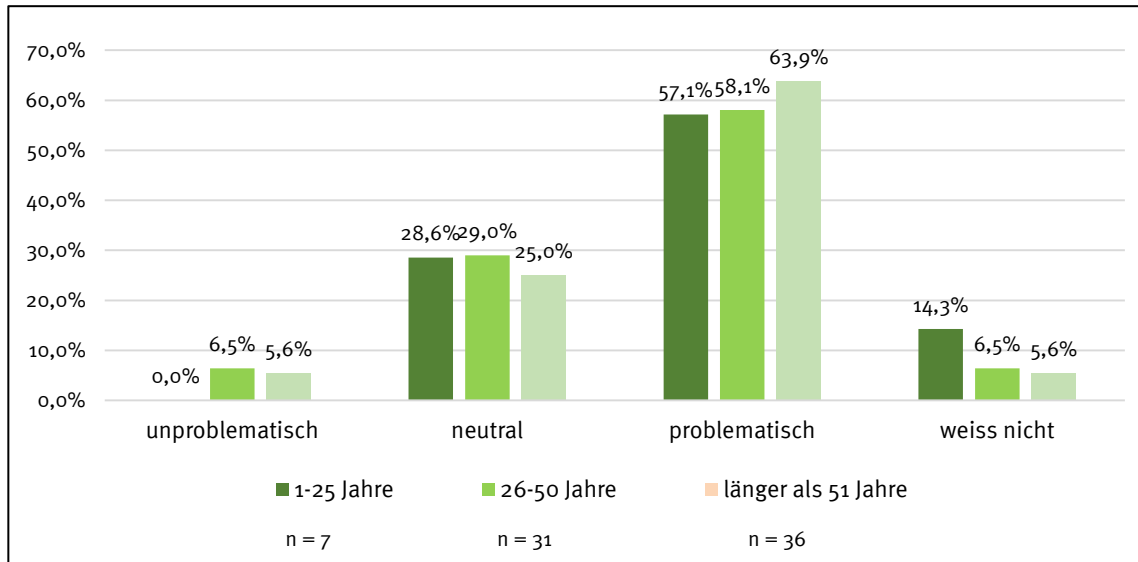
Um diesen Wert zu erklären, ließen sich bspw. wieder die Ergebnisse der Frage zum Thema der Zufriedenheit mit Einrichtungen und Angeboten im Ort heranziehen. So weist Altena-Dahle bspw. speziell im Bereich der Gastronomie einen überdurchschnittlich hohen Zufriedenheitswert im Vergleich zu den anderen Ortsteilen auf. Auch die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Vergleich zum angrenzenden Stadtteil Altena-Evingsen bedeutend positiver bewertet worden, wenn auch nicht im selben positiven Maß wie in Finnentrop-Zentrum. Dieser Umstand lässt auch hier die Vermutung zu, dass der Leerstand in Altena-Dahle aufgrund der besseren Versorgungsinfrastruktur weniger stark ausgeprägt ist als in den anderen Ortsteilen der Umfrage.

Die Bewertung der Leerstandssituation in Korrelation mit der Wohndauer im Ort ergab in etwa gleich bleibende Verteilungswerte in Bezug auf die Einschätzung ‚unproblematisch‘, ‚neutral‘ und ‚problematisch‘. Zunächst zu den Ergebnissen der Kommune Finnentrop (vgl. Abb. 65): Die Auswertung erfolgte hier für den gesamten Ort, da eine differenzierte Betrachtung nach einzelnen Stadtteilen eine sehr eingeschränkte bis nicht vorhandene Aussagekraft zur Folge gehabt hätte, zurückgehend auf die geringe Anzahl an Teilnennungen. Basierend auf diesem Hintergrund wurden die Klassen der Wohndauer im Ort auch auf drei reduziert.

Insgesamt ist erkennbar, dass der Leerstand nahezu einheitlich als problematisch bewertet wird, unabhängig von der Wohndauer im Ort. Mit dem mit knapp 64 % größten Anteil äußerten die seit mehr als 51 Jahren im Ort lebenden befragten Personen, dass der Leerstand als problematisch angesehen wird.

Speziell die ‚1- 25 Jahre‘ im Ort lebenden Bürger waren zurückhaltender hinsichtlich einer Bewertung dieser Frage. So gaben etwa 14 % ‚weiss nicht‘ an, wobei an dieser Stelle auf die insgesamt nur sieben Nennungen für diese Lebensdauer-Kategorie verwiesen werden muss und somit nur eine stark eingeschränkte Repräsentanz vorliegt.

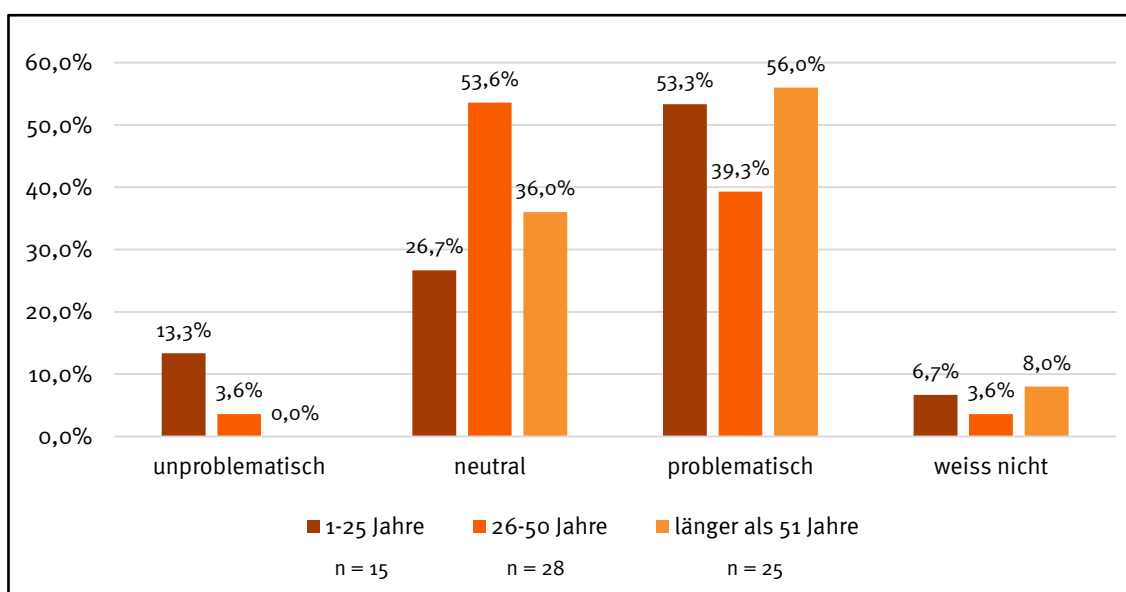
Abb. 65: Bewertung der Leerstandssituation nach Wohndauer in Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Verteilung der Werte in Altena verhält sich im Gegensatz zu denen von Finnentrop etwas anders (vgl. Abb. 66). Hier sticht speziell der Anteil der Personen die zwischen 26 und 50 Jahren im Ort leben heraus. Im Gegensatz zu den befragten Personen, die weniger als 25 Jahre bzw. länger als 50 Jahre im Ort leben, sahen diese die Leerstandssituation nur zu etwa 39 % als ‚problematisch‘ an. So äußerten sich die 26-50 Jahre im Ort lebenden Personen vorwiegend ‚neutral‘ bzgl. der aktuellen Leerstandssituation.

Abb. 66: Bewertung der Leerstandssituation nach Wohndauer in Altena



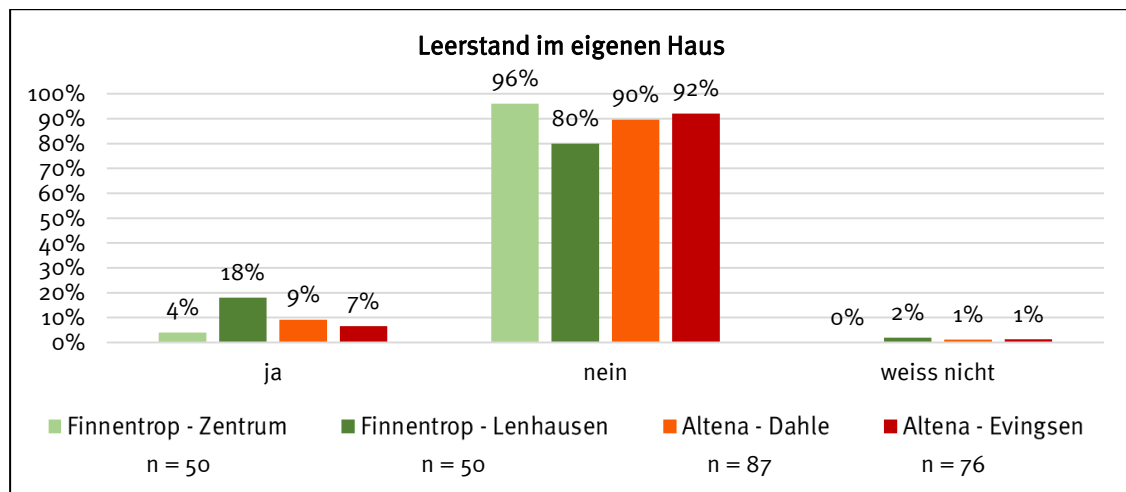
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Wie bereits für die Gemeinde Finnentrop konstatiert, gaben die seit 51 oder mehr Jahren im Ort lebenden befragten Personen an, dass der Leerstand als Problem zu sehen ist. Mit einem Anteil von 13,3 % gaben lediglich die seit 1-25 Jahren im Ort lebenden Befragten an, die Leerstandssituation als unproblematisch zu sehen.

Auch hier muss jedoch, wie bereits im vorangegangenen Abschnitt zur Gemeinde Finnentrop, gesagt werden, dass die Gesamtnennungen sich je nach Wohndauer-Klasse auf einem sehr niedrigen Niveau befinden und die Aussagekraft eingeschränkt ist.

Frage 14 des Fragebogens widmete sich der Untersuchung des Leerstands in der eigenen Immobilie. Frage 14 a) sollte den Leerstand nachweisen, Teil b) die Dauer des Leerstandes und Teil c) die Gründe dafür aufzeigen. Den ersten Teil der Frage beantworteten in Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen jeweils 50 Personen, in Altena-Dahle und Altena-Evingsen waren dies 87 bzw. 76 Befragte.

Abb. 67: Leerstand im eigenen Haus



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 67 zeigt, in welchen Ortsteilen es bereits einen Leerstand in den Häusern gab. Insgesamt sind die Ergebnisse in allen vier Ortsteilen ähnlich: die weitaus überwiegende Zahl der Befragten gab an, dass es in ihren Häusern bisher keinen Leerstand gegeben habe (zwischen 80 und 96 %). Finnentrop-Lenhausen stellt mit 80 % den niedrigsten Prozentsatz dar. Eine positive Rückmeldung wurde nur von wenigen Personen gegeben. In Finnentrop-Zentrum waren dies lediglich 4 % der Befragten. Mit 18 % liegt Finnentrop-Lenhausen an der Spitze. Leerstand kann den Häusern der Befragten also nur in Teilen nachgewiesen werden. Allerdings ist zu beachten, dass Personen die ihre Häuser gekauft haben, die Frage negativ beantwortet haben könnten, falls diese die Vorgeschichte des Objekts nicht kennen.

Die durchschnittliche Leerstandsdauer lag bei 44,6 Monaten in Finnentrop (n = 9) und bei 35,8 Monaten in Altena (n = 9). Aufgrund der geringen Nennungen kann dieses Ergebnis allerdings nicht verallgemeinert werden. Ferner liegt der Durchschnitt relativ hoch, da die Leerstandsangaben von 2 bis 150 Monaten reichten.

In Frage 14 c) sollten die Gründe für den Leerstand in einem Haus angegeben werden. Die Anzahl der Nennungen war jedoch in beiden Gemeinden mit n = 11 in Altena und n = 10 in Finnentrop gering. In Altena waren die meistgenannten Gründe „keine passenden Bewerber gefunden“ mit 3 Nennungen sowie Sanierungs-/Renovierungsbedarf mit 2 Nennungen. In Finnentrop ist der meist genannte Grund „Eigentümer hatte kein Interesse an Vermietung mit 3 Nennungen.

Dennoch soll an dieser Stelle ermittelt werden, inwiefern der Leerstand und das Baujahr der Häuser zusammenhängen. Zwar lassen sich, wie oben geschildert, keine repräsentativen Ergebnisse darstellen, allerdings können Tendenzen abgeleitet werden. Als Einschätzung lässt sich anhand von Tab. 16 festhalten, dass der Leerstand insbesondere in Häusern aus den Jahren zwischen 1950 und 1980 auftritt. Dies gilt für Finnentrop wie auch Altena.

Tabelle 16: Leerstand im eigenen Haus nach Baujahr des Hauses

Baujahre	Untersuchungsgebiete				Gesamt je Kommune	
	Finnentrop Zentrum	Finnentrop Lenhausen	Altena Dahle	Altena Evingsen	Finnentrop insgesamt	Altena insgesamt
vor 1950	0	0	2	0	0	2
1950 - 1959	0	4	2	1	4	3
1960 - 1969	1	3	1	2	4	3
1970 - 1979	1	0	2	1	1	3
1980 - 1989	0	1	1	0	1	1
1990 - 1999	0	0	0	1	0	1
nach 1999	0	0	0	0	0	0
Summe	2	8	8	5	10	13
Gesamtsumme (n = 23)						

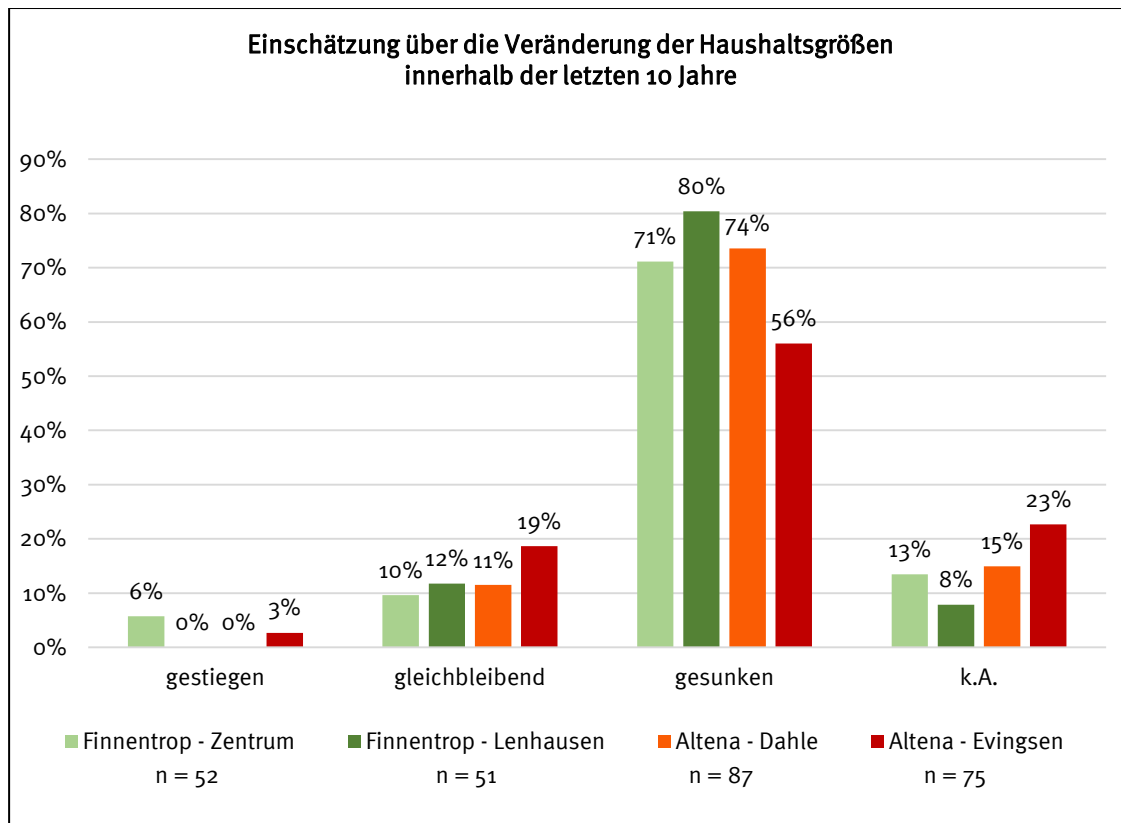
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.3.3 Veränderung der Haushaltsentwicklung

Marius Mlejnek, Niklas Hardenacke

Eine weitere Frage zur Überprüfung der Einschätzung der Bewohner zu aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist die Frage, wie sich die Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den letzten zehn Jahren verändert hat. Wie folgende Grafik zeigt (vgl. Abb. 68) wird die Situation überwiegend richtig eingeschätzt: Durchschnittlich schätzen 70 % der Bewohner sinkende Haushaltsgrößen ein. Altena-Evingsen weist mit den meisten Nennungen bei gleichbleibend und keine Angaben im Vergleich der vier Ortsteile die größte Abweichung auf, liegt aber dennoch im Rahmen.

Abb. 68: Einschätzung über die Veränderung der Haushaltsgrößen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

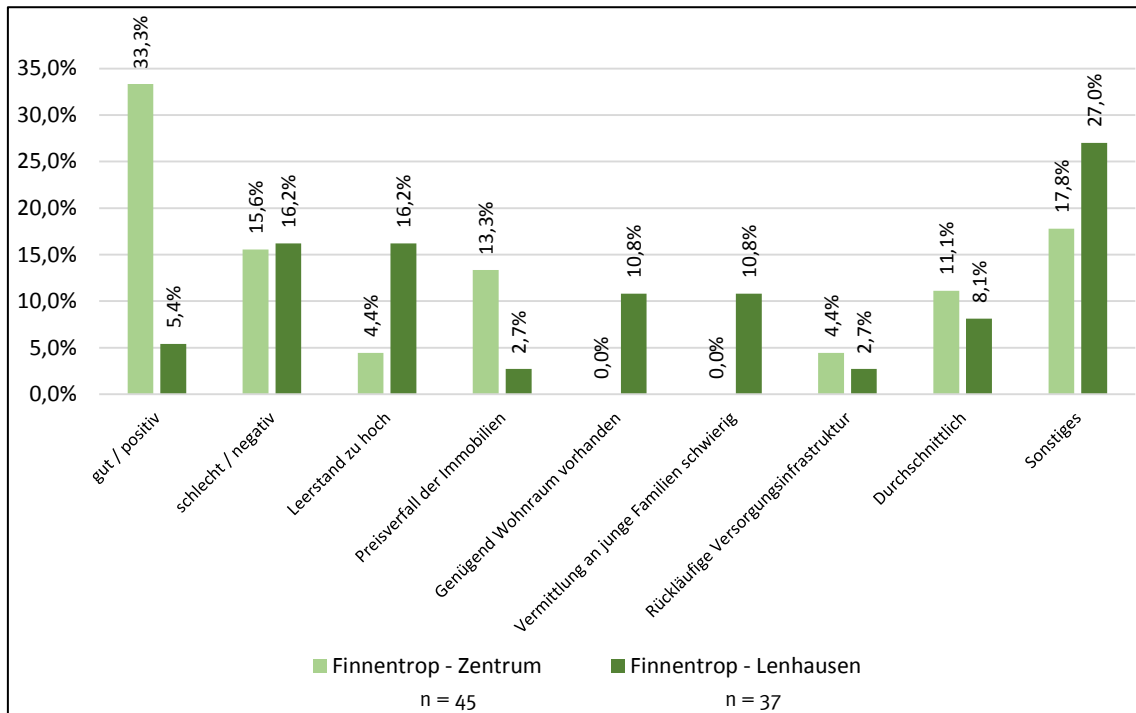
4.3.4 Gesamt-Bewertung der örtlichen Wohnungsmarktsituation

Sebastian Cornelius

In diesem Kapitel soll aufgezeigt werden, wie die Wohnungsmarktsituation durch die Bürger Finnentrops und Altenas im jeweiligen Ortsteil bewertet wird. Einleitend dazu wurde mit hinterfragt, welche Assoziationen bzw. Bewertungskriterien sie für den Wohnungsmarkt im Ortsteil heranziehen, wobei die Beantwortung durch Freitextantworten mit Mehrfachnennungen erfolgte. Da die einzelnen Kategorien zum Teil nur sehr wenige Nennungen erhielten erfolgte die Auswertung in absoluten Zahlen und nicht durch Prozentwerte.

In der Grafik der Häufigkeitsauswertungen, geltend für die Gemeinde Finnentrop (vgl. Abb. 69) sind neun verschiedene Bewertungskategorien aufgezählt. Acht Kategorien wurden aus der Umfrage aufgrund ihrer häufigen Nennungen aufgenommen, ergänzt um die unter ‚Sonstiges‘ zusammengefassten Kategorien, für die jeweils weniger als drei Nennungen erfolgten.

Abb. 69: Bewertung der Wohnungsmarktsituation im Ortsteil (Finnentrop)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Festlegung der Bewertungskategorien basiert auf der Verwendung von Freitextnennungen. So finden sich lediglich drei klassische Bewertungskategorien (‚gut / positiv‘, ‚schlecht / negativ‘ und ‚durchschnittlich‘) in der Auswertung. Weitere Nennungen erfolgten in speziellen (meist negativ konnotierten) Bewertungskategorien, wie bspw. ‚Leerstand zu hoch‘, oder ‚Preisverfall der Immobilien‘. Eine klare Abtrennung in „gute“ oder „schlechte“ Bewertungen gestaltete sich insofern als schwierig, als dass neue Kategorien hätten gebildet werden müssen, die eine möglicherweise ergebnisverfälschende Wirkung mit sich gebracht hätten.

Wie bereits auf den ersten Blick erkennbar ist, gibt es starke Schwankungen zwischen Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen (vgl. Abb. 69). So gaben in Finnentrop-Zentrum insgesamt 33,3 % der befragten Personen an, dass sie die Wohnungsmarktsituation als ‚gut / positiv‘ beschreiben würden. Für den Ortsteil Finnentrop-Lenhausen taten dies jedoch gerade einmal 5,4 %.

Eine negative Bewertung wurde zu etwa gleichen Teilen von den Befragten in beiden Ortsteilen vorgenommen. Ein zu hoher Leerstand wird mit einem Anteil von 16,2 % vorwiegend in Finnentrop-Lenhausen beklagt im Vergleich zu 4,4 % in Finnentrop-Zentrum.

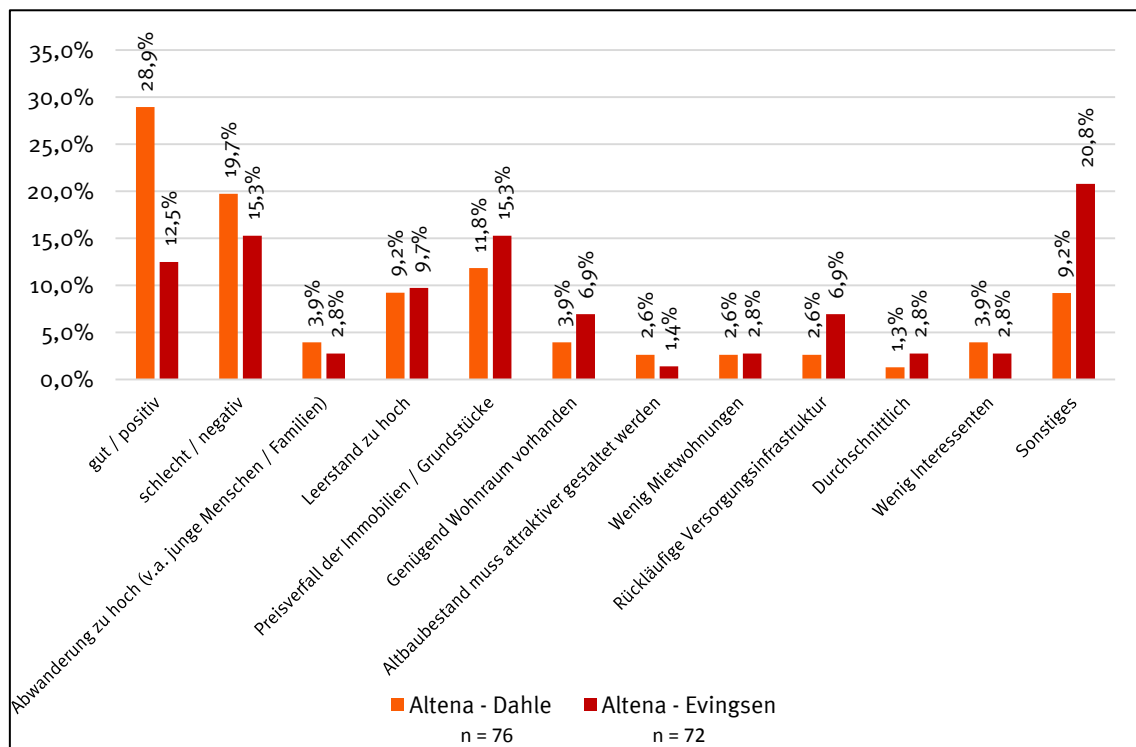
Differenziert nach dem Aspekt des Preisverfalls sticht besonders Finnentrop-Zentrum mit 13,3 % im Vergleich zu 2,7 % in Finnentrop-Lenhausen hervor. Die Äußerung über ausreichendem Wohnraum in den angebotenen Immobilien wurde mit einem Anteil von 10,8 % ausschließlich in Finnentrop-Lenhausen getätigt.

Basierend auf den vorliegenden Ergebnissen, ist es schwierig eine grundlegende Aussage über die Bewertung des Wohnungsmarktes zu treffen. Lediglich der hohe Ausschlag in Finnentrop-Zentrum

betreffend der Bewertungskategorie 'gut / positiv' zeigt eine tendenziell höhere Zufriedenheit als im anderen Ortsteil.

Um in Altena eine möglichst vergleichbare Ergebnisauswertung zu erhalten, wurden die Bewertungskategorien aus den Freitextnennungen von Finnentrop (insofern mindestens drei Nennungen pro Kategorie vorlagen) auch hier verwendet, ergänzt durch weitere neu hinzugekommene Kategorien.

Abb. 70: Bewertung der Wohnungsmarktsituation im Ortsteil (Altena)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Betrachtet man die Ergebnisse (vgl. Abb. 70), weist die Bewertungskategorie ‚gut / positiv‘ auch hier die meisten Nennungen auf. So äußerten sich in Altena-Dahle 28,9 % der befragten Personen auf diese Weise und 12,5 % in Altena-Evingsen. Damit liegen die beiden Ortsteile im Verhältnis betrachtet deutlich näher beieinander als dies in Finnentrop der Fall ist.

Die mit ‚schlecht / negativ‘ festgelegte Bewertungseinheit wurde von 19,7 % der in Altena-Dahle befragten Personen angegeben und zu 15,3 % in Altena-Evingsen. Das Verhältnis der Antworten zueinander entspricht somit in etwa dem der Gemeinde Finnentrop.

Die Anzahl der Nennungen für die Kategorien ‚Leerstand zu hoch‘ befinden sich auf identischem Niveau für beide Ortsteile. Im Fall der Bewertung ‚Preisverfall der Immobilien‘ können ähnlich häufige Nennungen konstatiert werden mit Anteilen von 11,8 % in Altena-Dahle und 15,3 % in Altena-Evingsen. Eine Veränderung der Wohnungsmarktsituation - ausgelöst durch eine ‚rückläufige Versorgungsinfrastruktur‘ - gaben 6,9 % der befragten Personen im Ortsteil Altena-Evingsen an im Vergleich zu 2,6 % in Altena-Dahle.

Fasst man die Ergebnisse aus beiden Kommunen zusammen, so ist festzustellen, dass die größte Zufriedenheit in Bezug auf den Wohnungsmarkt in Finnentrop-Zentrum vorzufinden ist, gefolgt von Altena-Dahle.

Nachvollziehbare Erkenntnisse ergeben sich auch bei der Betrachtung der Bewertung über vorhandenen Leerstand. Wie bereits in den Auswertungen zu Frage 16 a und b gezeigt, weist besonders

Finnentrop-Lenhausen eine hohe Empfindlichkeit und Betroffenheit aus Sicht der befragten Bewohner für diesen Bereich auf.

Der Versuch, einen Zusammenhang zwischen der Bewertung des Leerstands und der Gesamtsituation des Wohnungsmarktes im Ortsteil herauszustellen, zeigte sich nach der Betrachtung der entstehenden Werte als ausgesprochen schwierig, auch aufgrund der geringen Fallzahlen. Festzuhalten ist, dass Personen, die die Wohnungsmarktsituation als schlecht bzw. negativ bewerteten, gleichzeitig auch eine problematische Situation hinsichtlich des vorhandenen Leerstands in dem jeweiligen Ortsteilen attestieren.

4.3.5 Bewertung der Wohnhausbezogenen Informations- und Unterstützungsangebote sowie Verbesserungsvorschläge

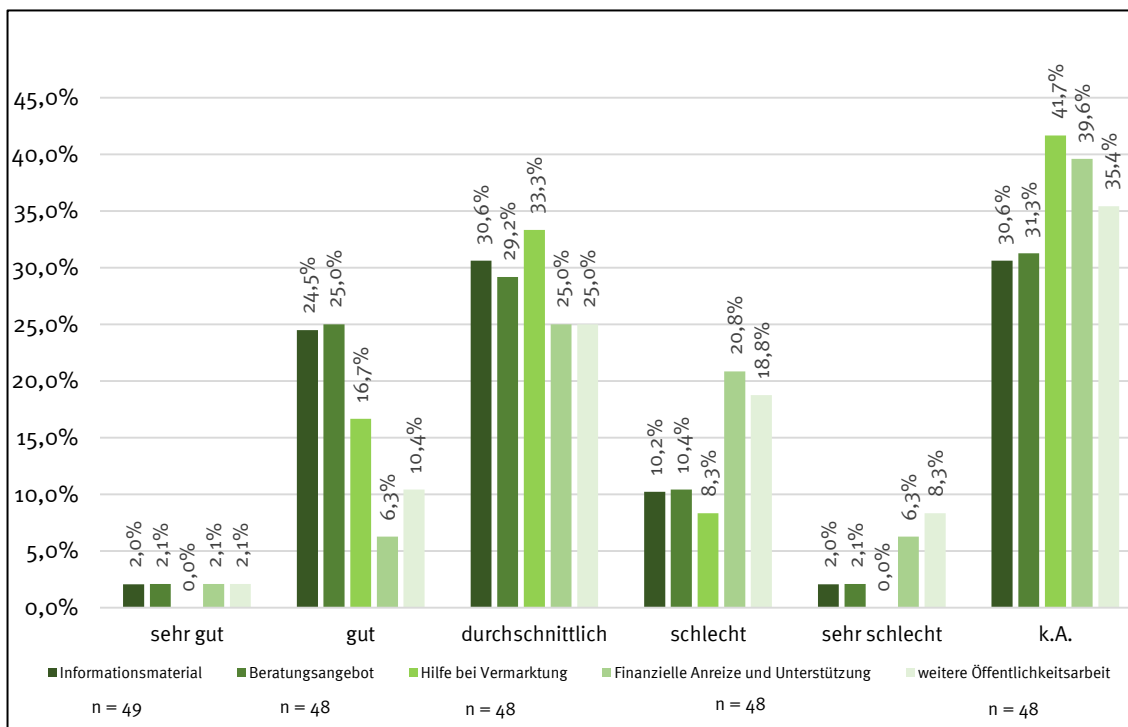
Sebastian Cornelius

Wie kann mit den vorliegenden Problemen der Einfamilienhaus-Situation, wie Leerständen und Nachnutzungsproblematiken umgegangen werden und welche Maßnahmen bzw. Lösungsansätze werden von den Kommunen Finnentrop und Altena geboten?

Um Antworten auf diese und verwandte Fragen zu erhalten betrachtet man im Folgenden die Auswertungen der Frage, wie der Umgang der Stadt-/Gemeindeverwaltung und anderer Einrichtungen (z.B. Sparkasse) mit den folgenden Aspekten in Bezug auf Leerstand und Nachnutzung bewertet wird. Dabei wurden fünf Bereiche/Kategorien ausgewählt, die in einer fünfstufigen Skala bewertet werden konnten. Diese umfassen die Bereitstellung von Informationsmaterial (1), das allgemeine ‚Beratungsangebot‘ (2), die Hilfe bei der Vermarktung von Immobilien (3), der Unterstützung Ortsansässiger Firmen/Banken hinsichtlich einer finanziellen Unterstützung oder weiterer Anreizsysteme(4) sowie der weiteren Öffentlichkeitsarbeit (5).

Wie in den Grafiken für Finnentrop-Zentrum (vgl. Abb. 69) und Finnentrop-Lenhausen (vgl. Abb. 72) erkennbar ist, lassen sich für die Aspekte ‚Informationsmaterial‘, ‚Beratungsangebot‘ sowie ‚Hilfe bei der Vermarktung‘ bessere Bewertungen feststellen, als für den Bereich ‚finanzielle Anreize und Unterstützung‘ sowie den Bereich ‚weitere Öffentlichkeitsarbeit‘.

Abb. 71: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Finnentrop-Zentrum)

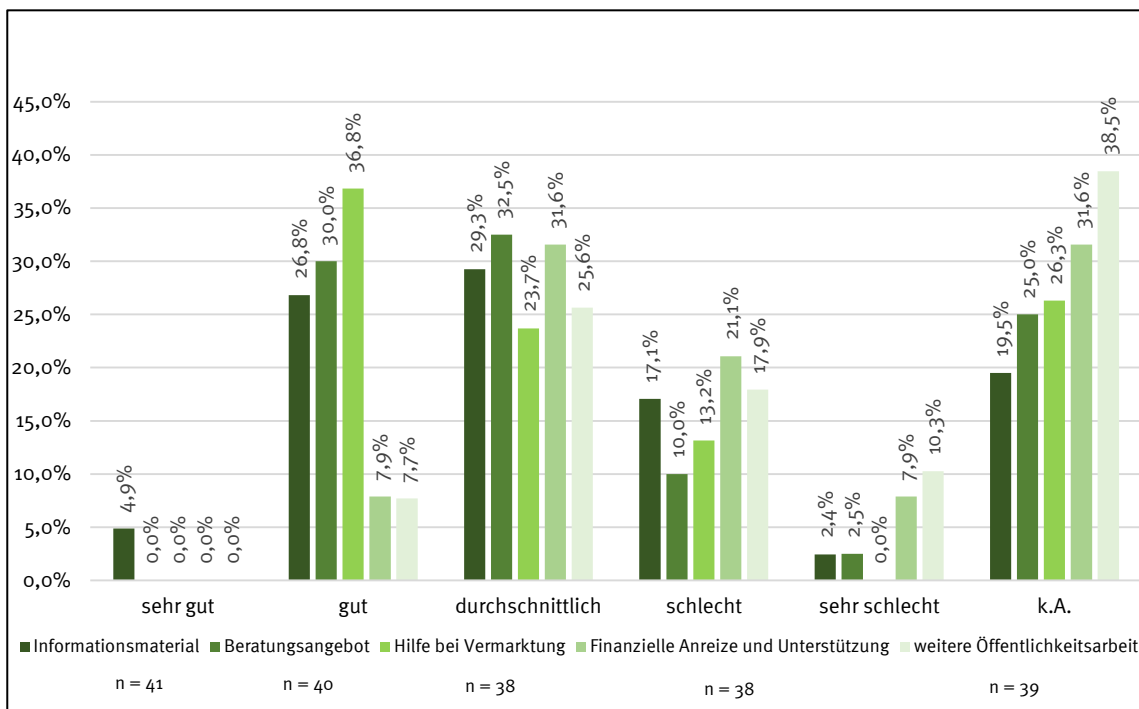


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

So gaben in Finnentrop-Zentrum immerhin ein Viertel der an der Frage teilgenommenen Personen an, dass die Informationsvermittlung, -herausgabe sowie das Beratungsangebot durch die Kommunalverwaltung als ‚gut‘ erachtet wird. Hilfe bei der Vermarktung von Immobilien wurde mit etwa 17 % mit gut beurteilt, gefolgt vom Angebot weiterer Öffentlichkeitsarbeiten mit etwa 10 % sowie der finanziellen Unterstützung mit rund 6 %. Eine sehr gute Bewertung erfolgte hier nur vereinzelt und ist in Anbetracht der überschaubaren Grundgesamtheit nur sehr eingeschränkt als allgemeingültig zu bezeichnen.

An dieser Stelle sei auch die große Enthaltung erwähnt („k.A.“) die, im Fall von Finnentrop-Zentrum für alle fünf gewählten Aspekte den jeweils größten Anteil ausmacht.

Abb. 72: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Finnentrop-Lenhausen)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

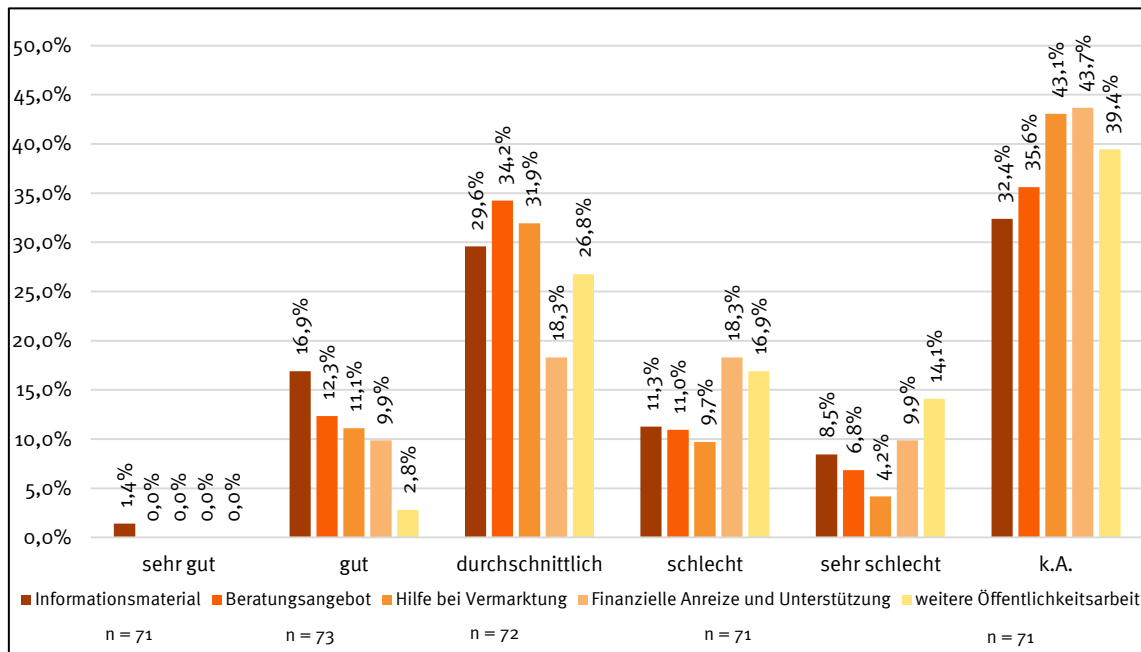
Die Ergebnisse zum Ortsteil Finnentrop-Lenhausen (vgl. Abb. 72) ergeben grundlegend ein ähnliches Bild wie in Finnentrop-Zentrum. So gab es auch hier nahezu keine Wertung mit ‚sehr gut‘. Einzig im Bereich der Informationsbereitstellung liegt hier ein Wert von rund 5 % vor. Für jenen Aspekt sowie für die Beratungsangebote vor Ort fallen die Bewertungen nahezu identisch mit denen in Finnentrop-Zentrum aus.

Den größten und an dieser Stelle einzig hervorzuhebenden Unterschied weist die Verteilung beim Aspekt der ‚Hilfe und Vermarktung‘ auf. So bewerteten die befragten Personen in Finnentrop-Lenhausen diesen Bereich zu rund 37 % mit ‚gut‘, wobei dies mit nur 16,7 % in Finnentrop-Zentrum gewählt wurde. Insgesamt enthielten sich in Finnentrop-Lenhausen weniger Leute von der Beantwortung der vorliegenden Frage als im anderen Ortsteil, speziell betreffend des Aspekts des Informationsmaterials. Der im Vergleich zu den anderen Ortsteilen geringe Anteil an Personen die ‚k.A.‘ wählten, lässt auf ein überdurchschnittlich hohes Interesse an Maßnahmen zur Hilfe und Unterstützung schließen.

Vergleicht man nun die Ergebnisse dieser Auswertung aus Finnentrop mit denen aus der Kommune Altena, ergibt sich ein insgesamt negativeres Bewertungsbild, speziell im Stadtteil Altena-Evingsen. Zunächst jedoch sollen die Ergebnisse für Altena-Dahle erläutert werden (vgl. Abb. 73).

Wie bereits in Finnentrop konstatiert, wurde die Bereitstellung von Informationsmaterial am häufigsten mit der Bewertung ‚gut‘ versehen mit einem Anteil von rund 17 %. Ebenso ‚gut‘ wurden das Beratungsangebot, Hilfestellungen bei der Vermarktung sowie Anreize finanzieller Art und Weise bewertet mit Anteilen von etwa 12, 11 und 10 %. Das Schlusslicht bildet hierbei die ‚weitere Öffentlichkeitsarbeit‘ mit lediglich 3 %.

Abb. 73: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Altena-Dahle)



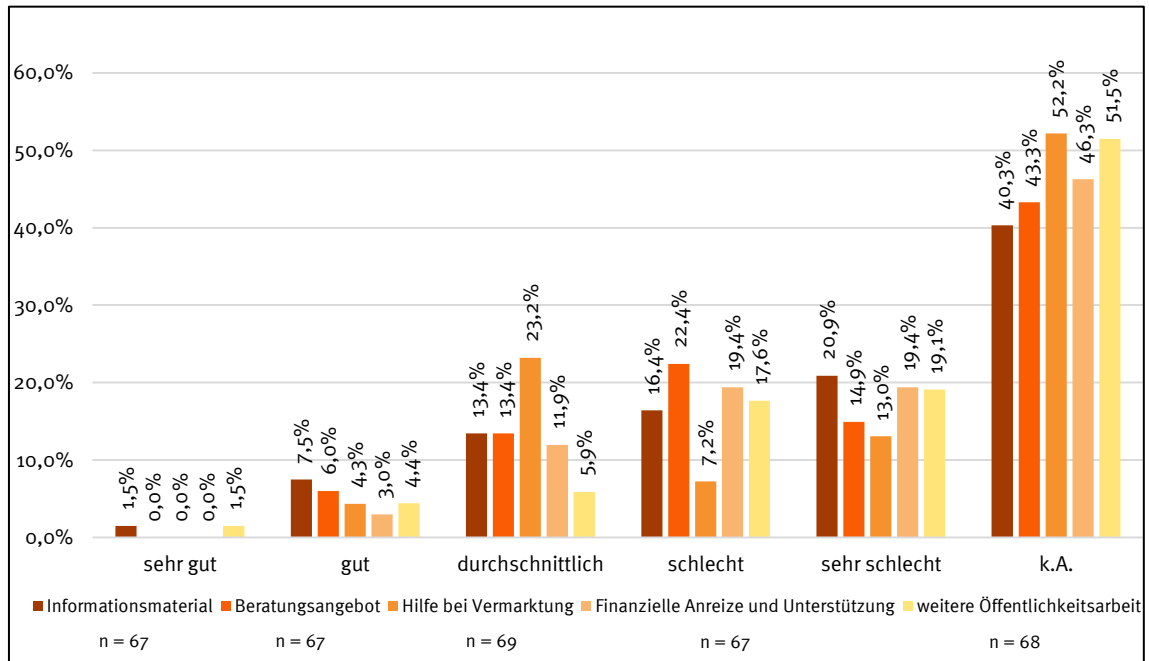
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Eine durchschnittliche Bewertung erhielten alle genannten Aspekte zu etwa gleichen Anteilen mit Werten zwischen 27 bis 34 %. Eine Ausnahme macht hier der Bereich der finanziellen Anreize und Unterstützung mit dem niedrigsten Wert von rund 16 %. Betrachtet man die Bewertungseinheit ‚schlecht‘ ergibt sich ebenfalls ein bereits aus der Analyse der Finnentrop Daten erkenntliches Bild. So wurden vorrangig und mit nahezu gleichem Anteil die Unterstützungsangebote vier und fünf mit Werten von rund 18 % und 17 % deutlich negativer bewertet als die drei Vorhergehenden. Eine mit ‚sehr schlecht‘ angegebene Bewertung erhielten zu nennenswerten Anteilen alle fünf Kategorien von Hilfe- und Unterstützungsangeboten. So gaben gut 8 % der befragten Personen eine sehr mangelhafte Bereitstellung von Informationsmaterial an. Ebenso wurde das Beratungsangebot mit einem Anteil von knapp 7 % sehr negativ bewertet. Die schlechtesten Bewertungen erhielten erneut die finanziellen Anreiz- und Unterstützungsangebote sowie die Öffentlichkeitsarbeit mit Anteilen von rund 10 % bzw. 14 %. So lässt sich für Altena-Dahle eine geringfügig höhere Kritik an der Stadtverwaltung erkennen, dargelegt durch die größeren Anteile einer schlechten und vor allem sehr schlechten Bewertung.

Zuletzt betrachten wir die Daten des Stadtteils Altena-Evingsen (vgl. Abb. 74). Ohne detailliert auf die Werte einzugehen wird die, im Vergleich zu den vorhergehenden Ortsteilen, negativere Bewertung deutlich. So liegt der Anteil der schlechten und sehr schlechten Bewertung um ein vielfaches über der einer guten bzw. sehr guten Bewertung. Auch wurde eine durchschnittliche Bewertung weniger oft gewählt als in den vorangegangenen Auswertungen der anderen Ortsteile.

Trotz des Umstands einer Verschiebung ins Negative muss an dieser Stelle besonders auf den extrem hohen Wert der Enthaltungen bzw. der nicht-Einschätzungen (k.A.) verwiesen werden. Von allen vier Ortsteilen weist Altena-Evingsen für diese Teilfrage die höchsten Werte auf, so bspw. Im Fall der Kategorie ‚Hilfe bei Vermarktung‘ und ‚weitere Öffentlichkeitsarbeit‘ mit Anteilen von über 50 Prozent.

Abb. 74: Bewertung der Hilfe- und Unterstützungsangebote durch die Stadt-/Gemeindeverwaltung (Altena-Evingsen)



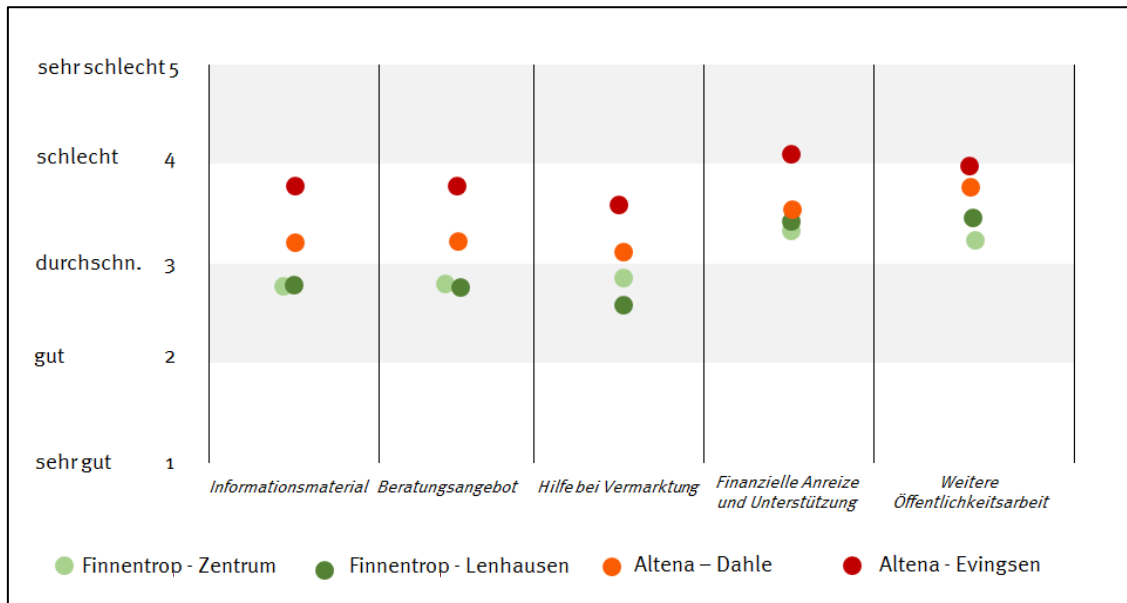
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die stark variierenden Anteile bei der Kategorie k.A. ließen sich mit einer stärkeren bzw. weniger starken Identifikation mit den beschriebenen Problemen und Bewertungskategorien erklären. Alternativ könnten die hohen Werte auf eine allgemein mangelhafte Informations- und Unterstützungslage im jeweiligen Ortsteil hinweisen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Hilfe- und Unterstützungsangebote vorwiegend in Finnentrop als gut oder ausreichend bewertet werden, speziell geltend für die Angebote der Bereitstellung von ‚Informationsmaterial‘, dem allgemeinen ‚Beratungsangebot‘ sowie der ‚Hilfe bei der Vermarktung‘ entsprechender Immobilien. Die Unterstützung hinsichtlich der erwähnten Angebote, wird in Altena-Dahle durchschnittlich negativer betrachtet, schneidet jedoch im Vergleich zu Altena-Evingsen deutlich besser ab. Hier zeigt sich die mit Abstand größte Unzufriedenheit, wobei auch auf den extrem hohen Grad der Enthaltungen hingewiesen werden muss.

Für eine zusammenfassende Betrachtung der in den obigen Diagrammen enthaltenen Ergebnisse, wurde ein Punktdiagramm erstellt, dass die Mittelwerte für die jeweiligen Ortsteile und Angebotskategorien umfasst, ohne dabei die fehlenden Wertungen (‚k.A.‘) mit einzubeziehen (vgl. Abb. 75). Hier ist gut zu erkennen, dass die Bewertung hinsichtlich existenter Unterstützungs- und Hilfeangebote in der Kommune Finnentrop deutlich besser abschnitt als in Altena. Die beiden Stadtteile Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen liegen dabei nahezu gleichauf.

Abb. 75: Bewertung der Stadt-/Gemeindeverwaltung in Bezug auf Leerstand und Nachnutzung - Mittelwerte für alle Ortsteile (ohne 'k.A.')



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

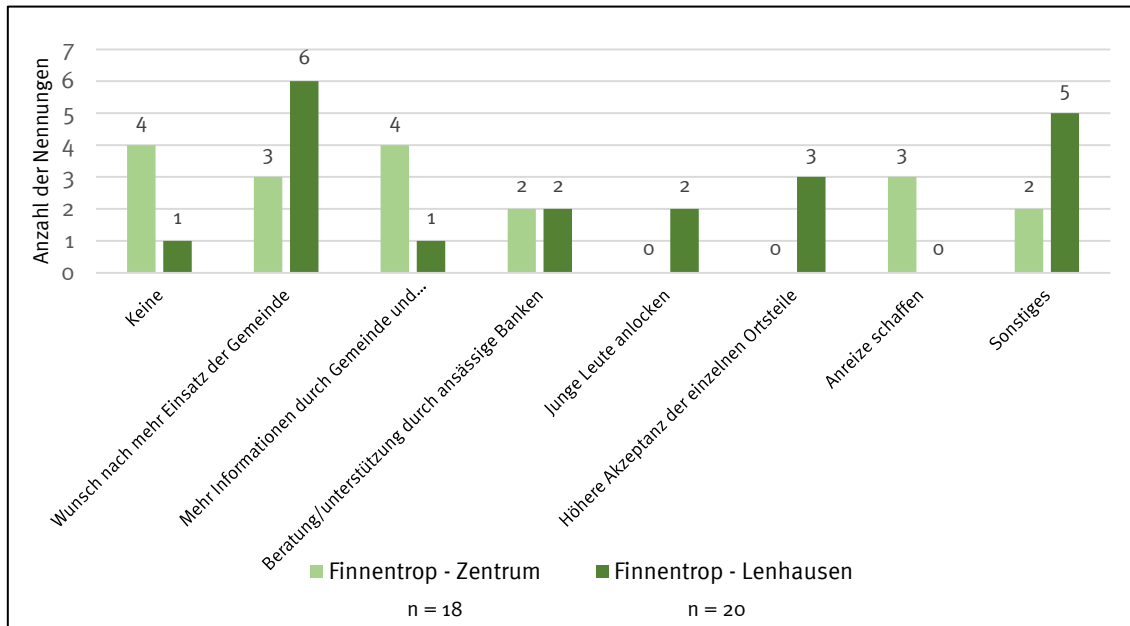
Größere Differenzen zeigen sich hier für die Kommune Altena. Speziell in Altena-Evingsen befragte Personen werteten hier besonders negativ und zeigten auf, dass großer Nachholbedarf seitens der Stadtverwaltung besteht. Altena-Dahle erhielt hier bessere Bewertungen, bewegt sich jedoch ebenfalls nur auf einem durchschnittlichen Bewertungsniveau. Die insgesamt besten Bewertungen erhielt der Punkt ‚Hilfe bei Vermarktung‘, was durch den deutlichen „Kurvenausschlag“ nach unten erkennbar wird.

Im nächsten Abschnitt sollen die Wünsche nach weiteren Hilfestellungen und Unterstützungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Diese wurden im Zuge der Untersuchung abgefragt und konnten in Form von Freitextnennungen angegeben werden. Die Reihenfolge der Auswertung wurde dabei bewusst so gewählt, dass die ersten Kategorien an gleicher Position in beiden Ortsteilen zu finden sind.

Betrachtet wird zunächst die Häufigkeitsauswertungen für die Gemeinde Finnentrop (vgl. Abb. 76). Als erste der sieben Hauptkategorien gaben einige Personen an keine Hilfe- und Unterstützungsangebote neben den existenten zu vermissen. In Finnentrop-Zentrum äußerten sich hier vier Personen auf diese Weise, wohingegen in Finnentrop-Lenhausen nur eine Nennung zu verzeichnen war.

Die am häufigsten gewünschte Maßnahme war der ‚Wunsch nach mehr Einsatz der Gemeinde‘. Dies gaben drei Personen im Zentrum und sechs in Lenhausen an. Zum Aspekt einer künftig verbesserten Informationspolitik durch die Gemeinde und Verwaltung äußerten sich vier Personen im Zentrum und eine in Lenhausen.

Abb. 76: Hilfe u. Unterstützungswünsche (Finnentrop)

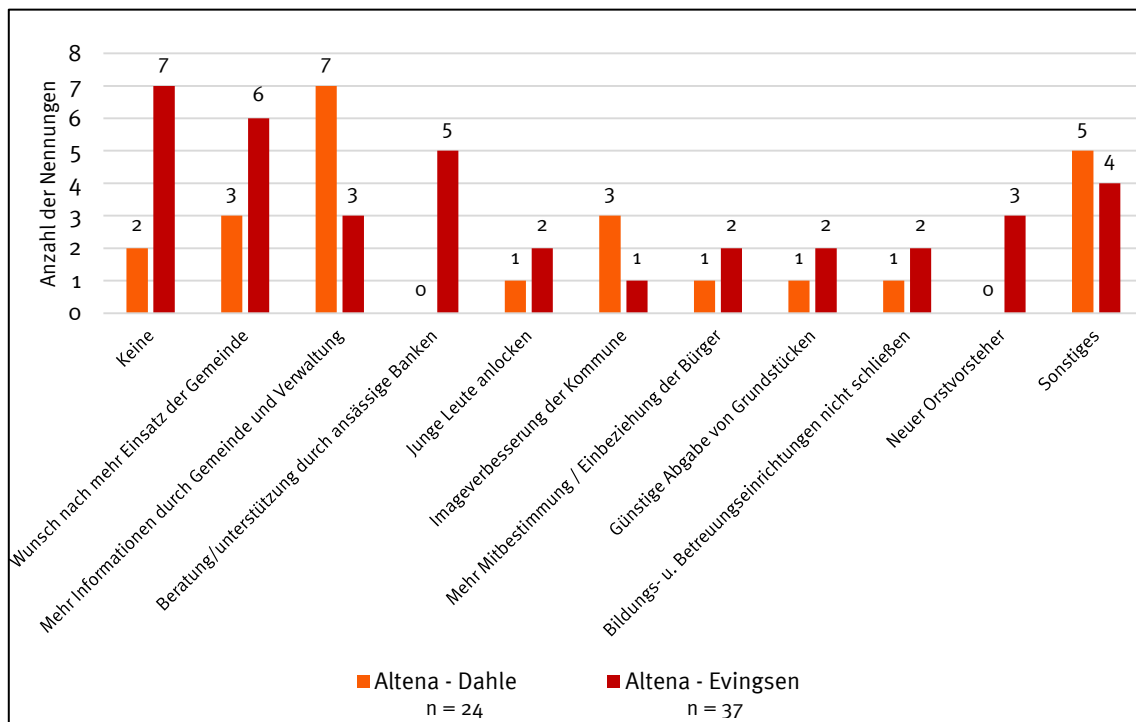


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Interessant an dieser Stelle ist der deutlich höhere Anteil im ersten Ortsteil. Vergleicht man die Werte der dritten Kategorie mit der sinngleichen Kategorie, die bereits in Frage 17 b verwendet wurde, ergibt sich ein widersprüchliches Bild. So wurden die Bereitstellung von Informationsmaterial und die Beratung durch die Gemeinde und Gemeindeverwaltung in beiden Ortsteilen nahezu gleich gut bewertet.

Man muss an dieser Stelle erneut auf die mangelnde Repräsentativität der Auswertung verweisen, da die geringe Anzahl an Nennungen keine allgemeingültigen Aussagen zulassen und lediglich grobe Trends darstellen.

Abb. 77: Hilfe u. Unterstützungswünsche (Altena)



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Durch die insgesamt höhere Teilnahmequote an der Befragung in Altena ergaben sich erwartungsgemäß auch mehr Nennungen innerhalb der Kategorien der vorliegenden Auswertung (vgl. Abb. 77). Im Vergleich zur Gemeinde Finnentrop lag der Anteil der Personen, die ‚keine‘ weiteren Unterstützungsangebote benötigen, etwas höher. Hier gab es insgesamt neun Nennungen, wobei zwei auf Altena-Dahle und sieben auf Altena-Evingsen entfielen. Der Wunsch nach erhöhtem Einsatz der Gemeinde wurde mit exakt der gleichen Häufigkeit und Verteilung beantwortet wie in Finnentrop. Auch die dritte Wunsch-Kategorie ‚mehr Informationen durch Gemeinde und Verwaltung‘ wurde, bezogen auf die Häufigkeitsverhältnisse, ähnlich derer in Finnentrop bewertet. Hier wurden sieben Nennungen für Altena-Dahle getroffen und drei für Altena-Evingsen. Der Aspekt einer stärkeren Beratung und finanziellen Unterstützung durch Banken wurde im Vergleich zu Finnentrop ausschließlich in Altena-Evingsen geäußert. Die übrigen Nennungen umfassen weitere Maßnahmen wie der Attraktivitätssteigerung des Ortes, einer größeren Mitbestimmung durch die Bürger selbst z.B. in Form der Beteiligung an kommunal-politischen, -planerischen Ideen und Umsetzungen.

Abschließend lassen sich aus den vorliegenden Ergebnissen interessante Erkenntnisse ableiten. So wird aus den Ergebnissen der Häufigkeitsanalyse ersichtlich, dass vorwiegend die Bürger der Stadtteile Finnentrop-Lenhausen und Altena-Evingsen Bedarf an weiteren Hilfe- und Unterstützungsmaßnahmen haben. Dies stimmt mit den Erkenntnissen in den vorhergehenden Teilkapiteln überein, in denen in den erwähnten Stadtteilen grundsätzlich negativere bzw. kritischere Bewertungen geäußert wurden als in Finnentrop-Zentrum bzw. Altena-Dahle.

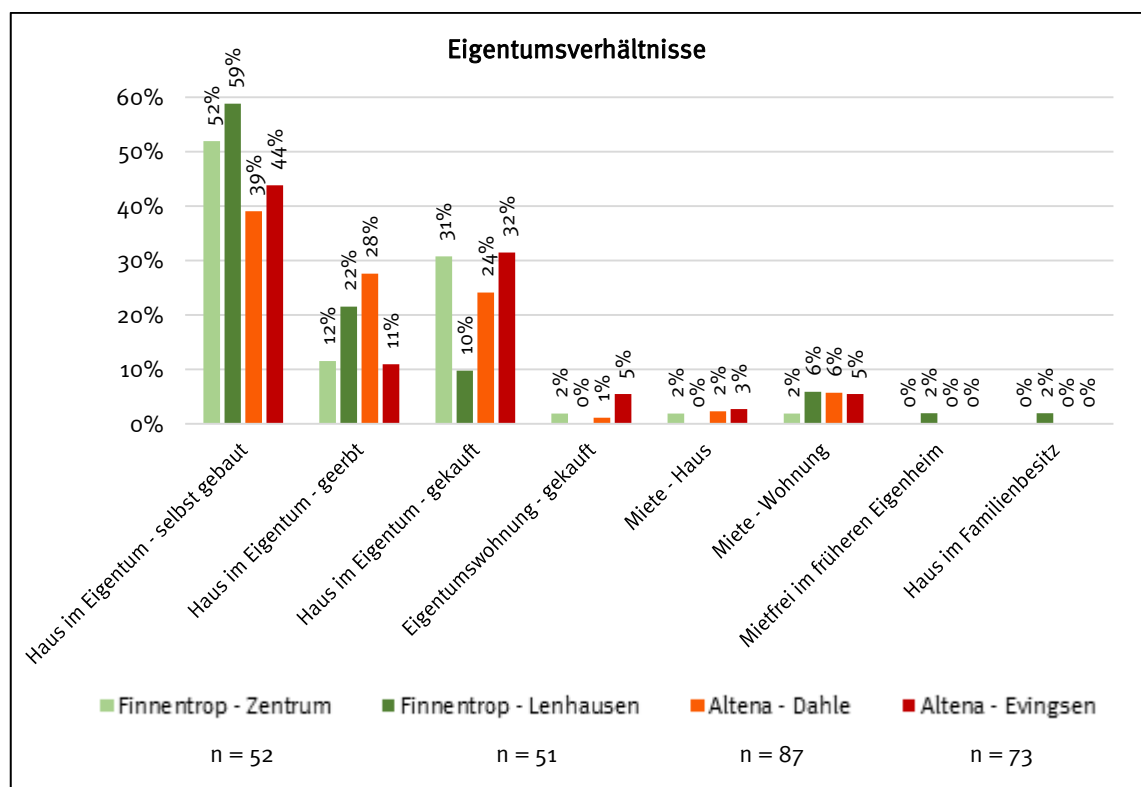
4.4 Wohnsituation und Wohnverhältnisse

Marius Mlejnek, Niklas Hardenacke

4.4.1 Wohnverhältnis (Eigentumsverhältnis und Wohngebäudetyp)

Dieses Kapitel widmet sich der Darstellung der Wohnverhältnisse der Befragten. Die unten stehende Abbildung zeigt die Auswertung der Frage zum Eigentumsverhältnis. In der Abbildung sind die verschiedenen Eigentumsverhältnisse und die Häufigkeiten in % jeweils für die vier Ortsteile dargestellt. Die meisten der Befragten gaben an in einem Haus im Eigentum zu wohnen, nur wenige der Befragten wohnen zur Miete oder besitzen eine Eigentumswohnung. Die Häuser im Eigentum sind selbst gebaut, geerbt oder gekauft worden. Insgesamt gab es in Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen 52 bzw. 51 Antworten. In Altena-Dahle haben sich 87 und in Altena-Evingsen 73 Personen zu der Frage geäußert.

Abb. 78: Eigentumsverhältnisse



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Finnentrop-Zentrum liegt der höchste Prozentsatz mit 52 % bei den selbst gebauten Häusern im Eigentum. Es folgen mit 31 % die gekauften Häuser und mit 12 % die geerbten Häuser im Eigentum. Die restlichen Eigentums- oder Mietverhältnisse liegen bei 2 % oder weniger. In Finnentrop-Lenhausen wohnen 59 % der Befragten in einer selbst gebauten Immobilie, 22 % haben ihr Eigentum geerbt und lediglich 10 % gekauft. Damit liegt die Rate der gekauften Häuser deutlich unter dem Prozentsatz im Zentrum Finnentrops. Die Verkaufsquoten lassen sich durch die unterschiedliche Siedlungsentwicklung und -dichte erklären. Zum einen ist die Fluktuation im Zentrum vermutlich höher als in Lenhausen. Zum anderen werden besonders im Innenbereich kaum neue Bauflächen frei und der Kauf einer bestehenden Immobilie liegt nahe. Zur Miete wohnen in Lenhausen 6 % der Befragten.

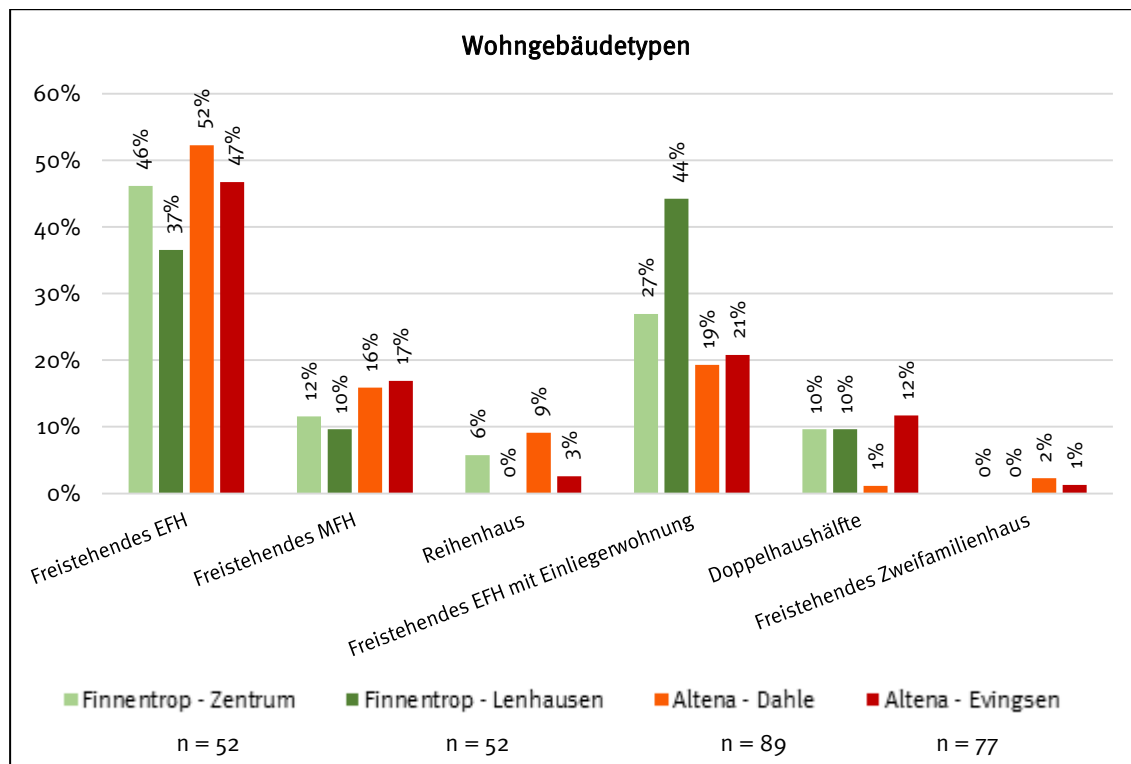
Die Prozentwerte der im selbst gebauten Haus lebenden Befragten sind in Altena deutlich geringer. In Altena-Dahle leben 39 % der Befragten im selbst gebauten Eigentum, in Altena-Evingsen sind dies rund 44 %. Etwa 28 % besitzen in Altena-Dahle ein geerbtes Haus, rund 24 % ein Haus, welches

gekauft wurde. In Altena-Evingsen wohnen 32 % der Befragten in erworbenem Eigentum, nur rund 11 % leben in einem Haus, welches vererbt wurde. Der Prozentsatz der vererbten Häuser liegt in Evingsen somit deutlich unter dem Prozentsatz in Dahle. Die Mieteigentümer liegen bei 5 bzw. 6 % in Dahle wie auch Evingsen. In Dahle liegt der Anteil an Eigentumswohnungen bei 5 %.

Die Tendenzen sind in Finnentrop und Altena ähnlich, jedoch mit ortsspezifischen Besonderheiten verbunden. Die meisten Häuser im Eigentum sind selbst gebaut worden. An zweiter Stelle stehen die gekauften Häuser und an dritter die vererbten Häuser.

Die folgende Abbildung stellt die Wohngebäudetypen dar, in denen die Befragten leben. Dazu wurde dieses jeweils für die einzelnen Ortsteile aufgegliedert. Die überwiegende Zahl der Befragten lebt in freistehenden Einfamilienhäusern, zum Teil mit Einliegerwohnung. Die weiteren Wohngebäudetypen verteilen sich vor allem auf freistehende, kleinere Mehrfamilienhäuser (also Häuser mit mehr als zwei Wohnungen), Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Abb. 79: Wohngebäudetypen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

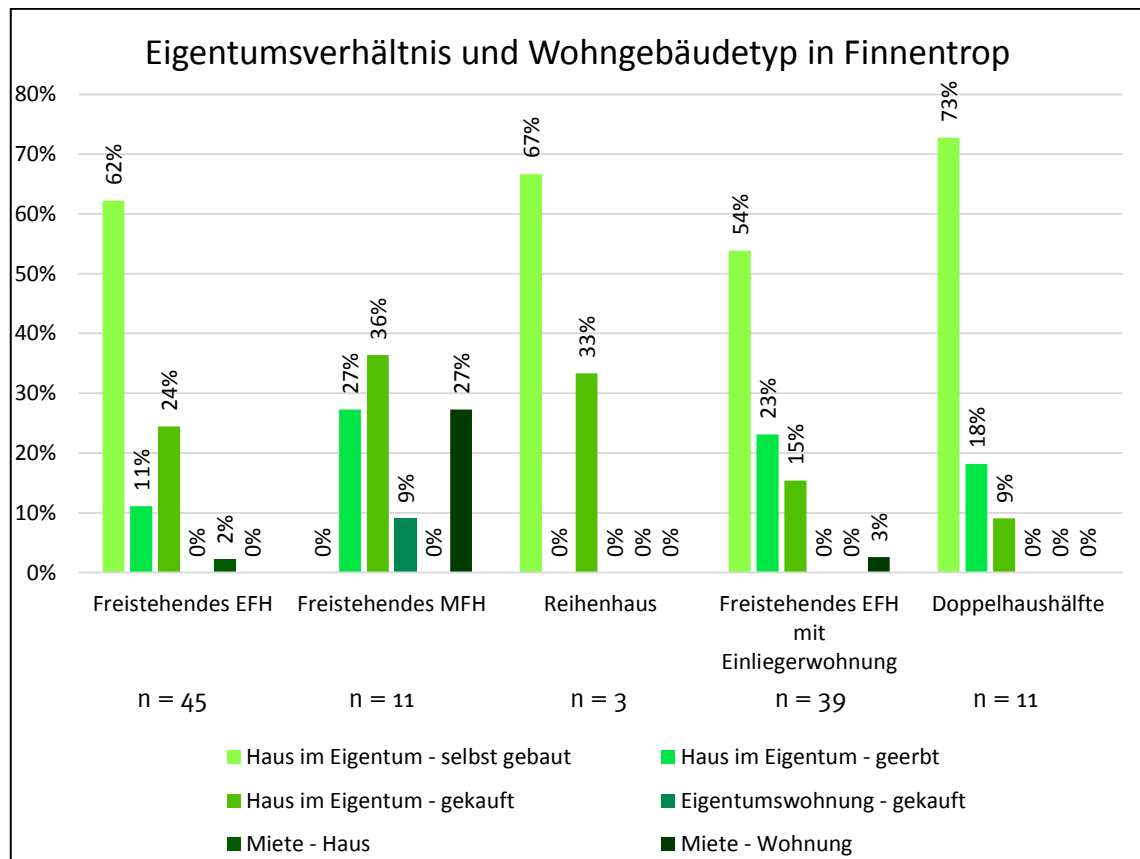
In Finnentrop-Zentrum leben insgesamt 73 % der Befragten in freistehenden Einfamilienhäusern, wovon etwa 27 % eine Einliegerwohnung besitzen. In Finnentrop-Lenhausen bewohnen insgesamt 81 % freistehende Einfamilienhäuser, wovon der größere Teil, nämlich 44 %, eine Einliegerwohnung besitzen. Reihenhäuser machen in Finnentrop-Zentrum einen Anteil von 6 % unter den Befragten aus, in Lenhausen gibt es keine Angaben. Die Mehrfamilienhäuser gliedern sich in freistehende MFH sowie Doppelhaushälften. In Finnentrop-Zentrum sowie Lenhausen leben 12 bzw. 10 % der Befragten in freistehenden Mehrfamilienhäusern und ebenfalls je 10 % in Doppelhaushälften.

In Altena-Dahle gaben insgesamt 71 % der Befragten an in einem freistehenden Einfamilienhaus zu leben. Davon besitzen 19 % zusätzlich eine Einliegerwohnung. In Altena-Evingsen leben dahingegen 68 % in freistehenden Einfamilienhäusern, von denen geringfügig mehr, nämlich 21 %, mit einer Einliegerwohnung ausgestattet sind. In Dahle gaben 9 % an, ein Reihenhäuser zu bewohnen, in Evingsen waren dies 3 % der Befragten. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser macht in Dahle und

Evingsen 16 bzw. 17 % aus. Ein deutlicherer Unterschied zeigt sich bei den bewohnten Doppelhaushälften, wo sich lediglich 1 % der Befragten in Altena-Dahle, allerdings 12 % der Befragten in Altena-Evingsen, verorteten. Bis auf die genannten Ausnahmen ähnelt sich die Verteilung der Wohngebäudetypen in Finnentrop und Altena.

Anschließend wurden für Finnentrop und Altena die Eigentumsverhältnisse und Wohngebäudetypen korreliert. Daraus können die genauen Besitzverhältnisse abgeleitet werden. Anhand der folgenden Abbildung zeigt sich also bspw. wie viele Einfamilienhäuser im Eigentum und gekauft sind oder in welchem Eigentumsverhältnis Doppelhaushälften hauptsächlich liegen.

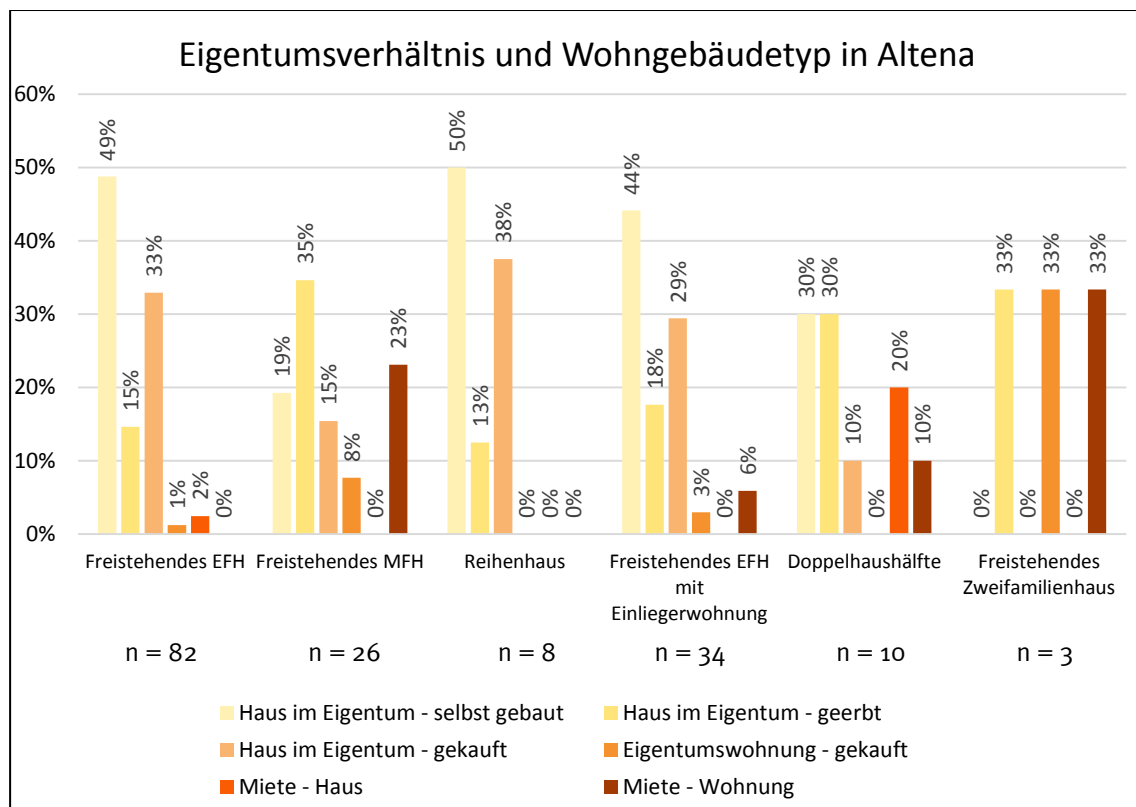
Abb. 8o: Korrelation von Eigentumsverhältnis und Wohngebäudetyp in Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie

Abb. 8o zeigt, dass die freistehenden Einfamilienhäuser erwartungsgemäß zu großen Teilen im Eigentum der Bewohner sind. 62 % der Befragten gaben an, dass sie die Häuser selbst gebaut haben (54 % bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung), 11 % der Befragten haben die Häuser geerbt (23 % bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung) und 24 % die Häuser gekauft (15 % bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung). Lediglich 2 % bzw. 3 % der Befragten in Finnentrop gaben an ein Einfamilienhaus oder eine Einliegerwohnung gemietet zu haben. Die Doppelhaushälften befinden sich ausschließlich im Eigentum. Auch die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser befindet sich in Eigenbesitz, allerdings sind die Häuser hier nicht selbstgebaut, sondern geerbt (27 %) bzw. gekauft (36 %) worden. Mit drei Nennungen (27 %) finden sich bei Mehrfamilienhäusern entsprechend auch die meisten Antworten, die ein Mietverhältnis aufzeigen.

Abb. 81: Korrelation von Eigentumsverhältnis und Wohngebäudetyp in Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

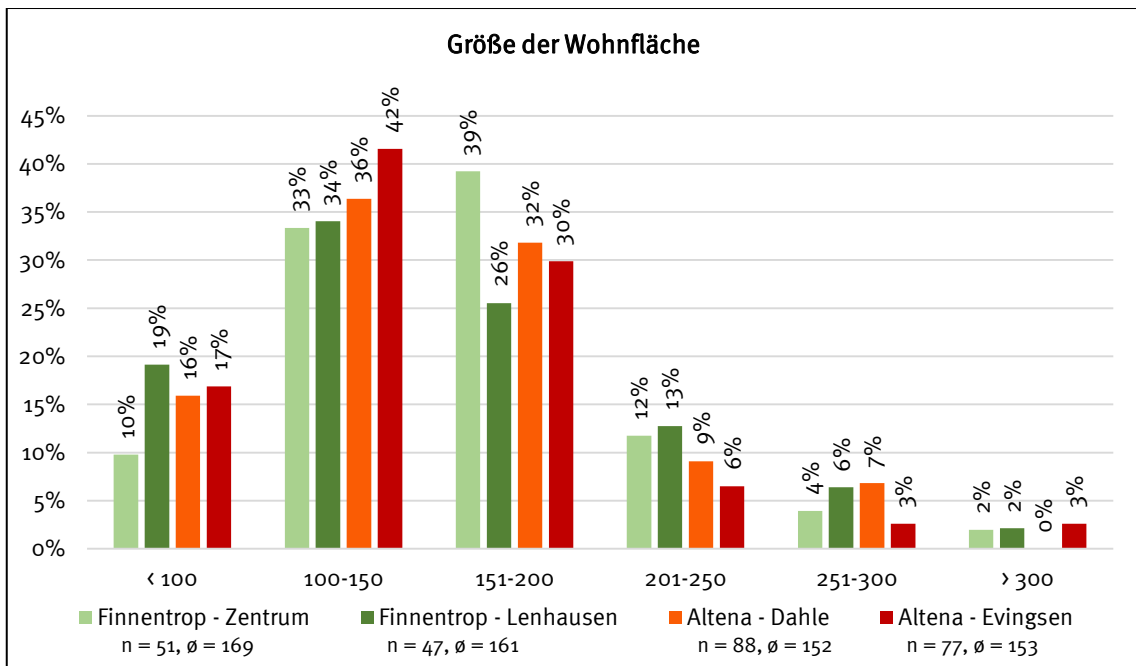
Abb. 81 zeigt den gleichen Sachverhalt für Altena. Die Korrelation weist dabei ebenfalls auf einen hohen Anteil an Eigentum bei den freistehenden Einfamilienhäusern hin. 49 % der Einfamilienhäusern sind selbst gebaut worden (44 % mit Einliegerwohnung). 33 % der Befragten gaben an ihr Einfamilienhaus gekauft (29 % mit Einliegerwohnung) und 15 % dieses geerbt (18 % mit Einliegerwohnung) zu haben. Lediglich 2 % der Befragten bewohnen ein Einfamilienhaus bzw. 6 % eine darin liegende Wohnung zur Miete. Jeweils 30 bzw. 10 % der Befragten besitzen eine Doppelhaushälfte, wohingegen 20 % in einer Haushälfte und 10 % in einer Wohnung zur Miete wohnen. 35 bzw. 15 % der Befragten haben ein freistehendes Mehrfamilienhaus geerbt oder gekauft. Allerdings gaben hierbei auch 19 % an, dieses Mehrfamilienhaus selbst gebaut zu haben. 23 % gaben an in einem Mehrfamilienhaus zur Miete zu wohnen.

Insgesamt zeigen die Auswertungen in Finnentrop und Altena ähnliche Muster. Erwartungsgemäß sind die Einfamilienhäuser am Häufigsten im Eigentum und selbst gebaut worden, auch wenn es kommunal, wie beschrieben, in Einzelpunkten Unterschiede gibt.

4.4.2 Wohn- und Grundstücksflächen/Wohnungsgrößen

In diesem Abschnitt geht es um Grundstücks- und Wohnungsgrößen. Es wird die Größe der Wohnflächen, die Größe der Grundstücksflächen und die Anzahl der Zimmer in allen vier Ortsteilen dargestellt. So kann z.B. herausgefunden werden inwieweit sich die Ortsteile unterscheiden und ob es Besonderheiten an bestimmten Stellen gibt. In Finnentrop-Zentrum beantworteten 51 Personen die Frage, in Finnentrop-Lenhausen 47 Personen. In Altena-Dahle wurden Angaben von 88 Befragten gemacht, in Altena-Evingsen waren dies 77 Befragte.

Abb. 82: Größe der Wohnfläche



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 82 zeigt weitgehend eine ähnliche Verteilung der Wohnflächengröße in den Ortsteilen. Gemeinsamkeiten zwischen Finnentrop-Zentrum und Finnentrop-Lenhausen finden sich insbesondere bei den Größen von 100-150 m², 201-250 m², 251-300 m² und > 300 m². Die Unterschiede liegen bei kleinen Wohnflächen von unter 100 m² mit Angaben von 10 % der Befragten im Zentrum und 19 % der Befragten in Lenhausen. Dort leben also fast doppelt so viele Befragte in Wohnungen < 100 m². Bei den Wohnflächen zwischen 150-200 m² zeigen sich ebenfalls deutliche Unterschiede. Im Zentrum leben demnach 39 % der Befragten auf der genannten Wohnfläche, in Finnentrop-Lenhausen allerdings nur 26 %. Die durchschnittlichen Größen der Wohnflächen liegen in Finnentrop-Zentrum bei 169 m² und in Finnentrop-Lenhausen bei rund 161 m². Hier gibt es wiederum kaum merkliche Differenzen.

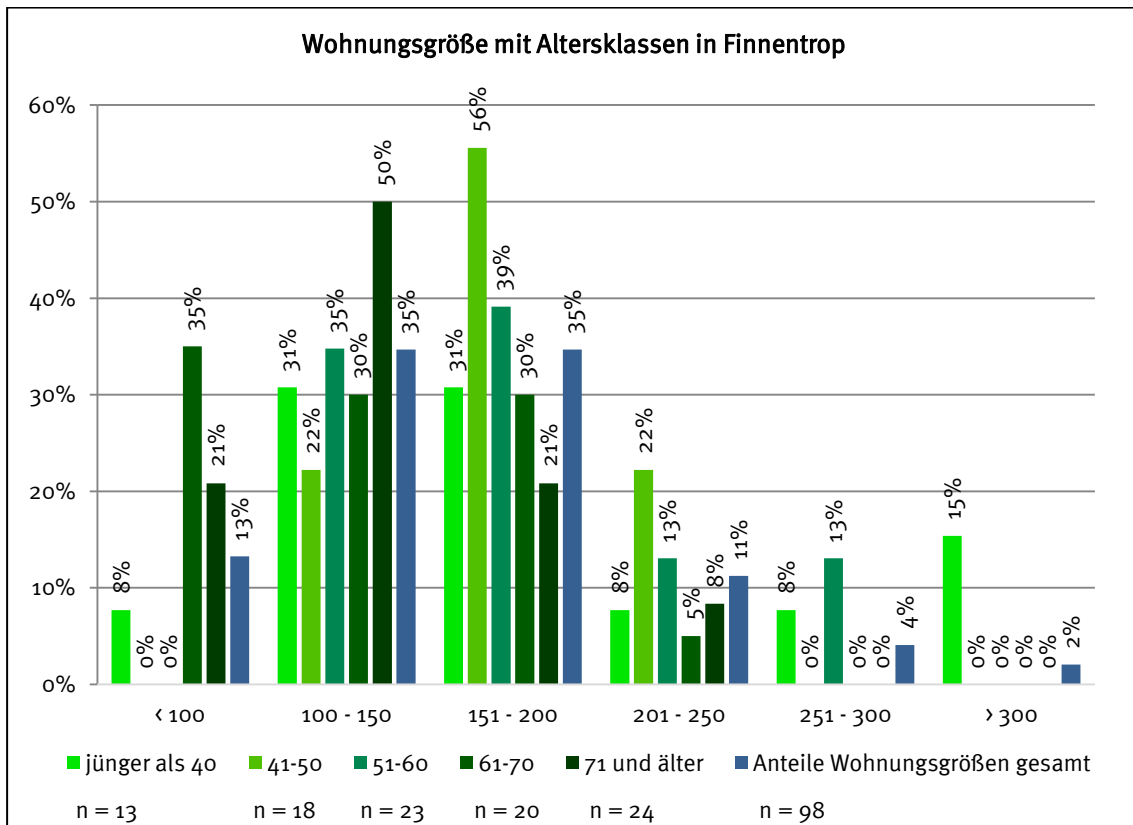
Betrachtet man die Verteilung der Wohnflächen in Altena-Dahle und Altena-Evingsen, so zeigen sich weniger Unterschiede innerhalb der Kommune. Kleinere Differenzen zeigen sich bei den Wohnflächen zwischen 100-150 m², wobei in Dahle 36 % und Evingsen 42 % der Befragten dies als ihre Wohngröße angaben. In Häusern mit einer Wohnfläche zwischen 251-300 m² leben in Altena-Dahle 7 % und in Altena-Evingsen 3 % der Befragten. Die durchschnittlichen Wohnflächengrößen liegen in Dahle bei 152 m² und Evingsen bei 153 m². Dies unterstreicht die Ähnlichkeiten der einzelnen Wohnflächengrößen. Im Vergleich zeigt sich also, dass die Wohnungen in Finnentrop im Durchschnitt zwischen 10-20 m² größer sind als in Altena.

Zur weiteren Bearbeitung der Daten wurden die Wohnflächen je Haus mit den Altersklassen korreliert. Dabei wurde das Alter der jeweils ersten im Fragebogen angegebenen Person genommen, da diese zumeist den Fragebogen ausgefüllt hat und es sonst zu Unstimmigkeiten mit den Personen käme, die zwar im Haushalt leben, wie Kinder, allerdings keine Aussagekraft für die Auswertung haben. Die Daten wurden jeweils für die gesamten Kommunen dargestellt, aufgrund der andernfalls zu geringen Grundgesamtheit.

Abb. 83 und Abb. 84 deuten darauf hin, dass viele ältere Befragte selbst mit 70 Jahren und mehr oftmals Wohnflächen von über 100 m² bewohnen. Dies gilt für Finnentrop wie auch für Altena. Dies könnte vor allem daran liegen, dass Kinder mittlerweile ausgezogen sind und somit das Haus den

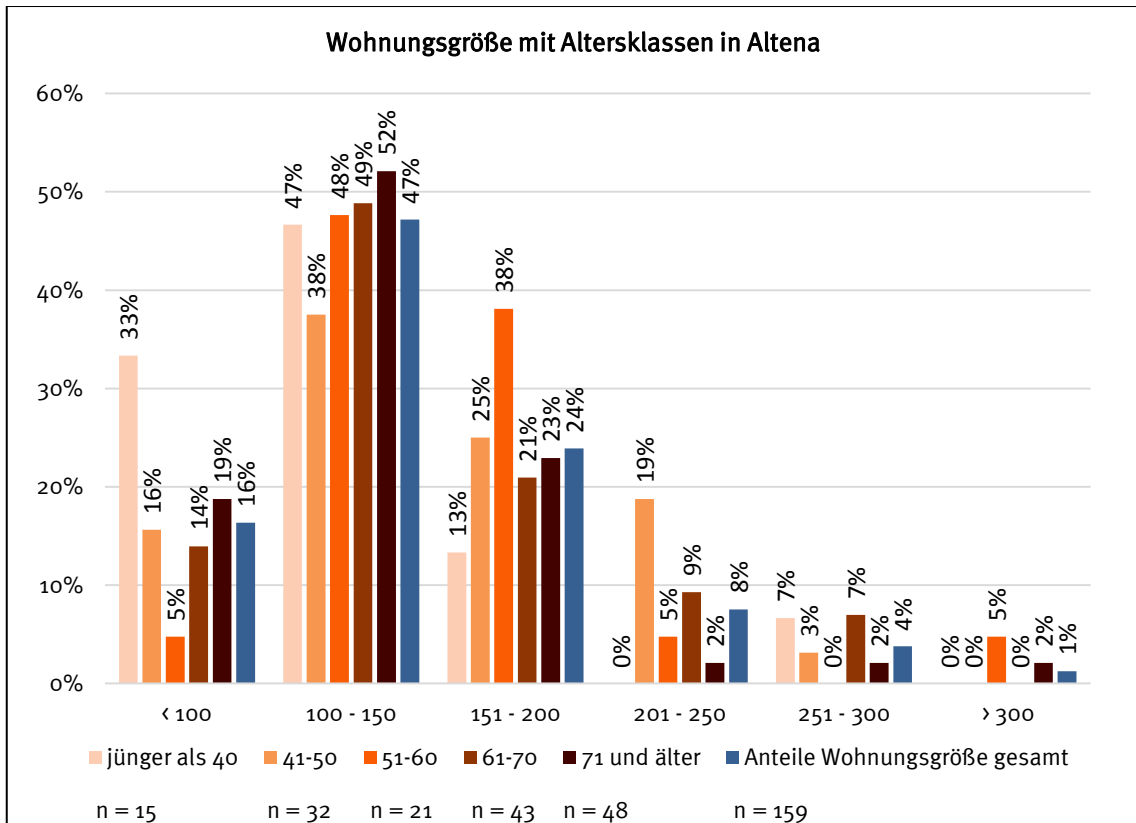
Eltern allein zur Verfügung steht. Die Frage ist, wie lange dies noch der Fall sein wird, da diese Wohnflächengrößen (und auch die Größe des entsprechenden Grundstückes) gepflegt werden müssen. Dies kann im Alter zu Schwierigkeiten führen. Die Altersgruppen zwischen 40 und 70 Jahren verteilen sich in Finnentrop und Altena unterschiedlich. In Finnentrop leben bspw. die meisten der 41-50 Jährigen auf Wohnflächen zwischen 151 und 200 m² (56 %). In Altena ist dieses Verhältnis über mehrere Kategorien ausbalanciert und hat einen Schwerpunkt auf Wohngrößen zwischen 100 und 150 m² (38 %). Eine ähnliche Verteilung findet sich in Finnentrop in der Altersgruppe der 61-70 Jährigen. Wohingegen diese sich in Altena insbesondere auf die Größenkategorie von 100 bis 150 m² konzentrieren. Zur Gesamtbetrachtung wurde in den Abbildungen jeweils ein blauer Balken eingefügt, welcher die Anteile der jeweiligen Wohnflächenkategorie insgesamt zeigt. Daran lässt sich feststellen, dass in Finnentrop insgesamt die Wohnungsgröße der Befragten zumeist zwischen 100-150 m² (35 %) und 151-200 m² (35 %) liegt. In Altena hingegen gibt es eine deutliche Konzentration mit 47 % in der Größenkategorie 100-150 m².

Abb. 83: Korrelation von Wohnungsgröße und Altersklassen in Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 84: Korrelation von Wohnungsgröße und Altersklassen in Altena

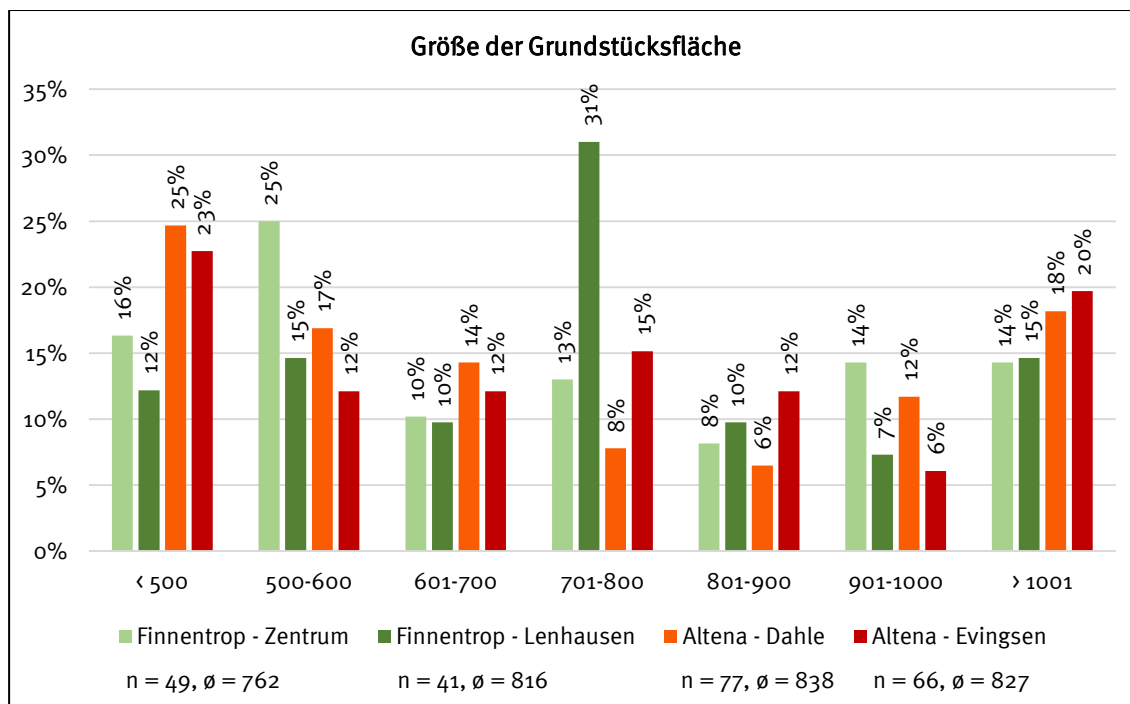


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Auswertung der Grundstücksgrößen je Ortsteil zeigt ein durchaus differenziertes Bild. Zunächst ist zu sagen, dass die durchschnittlichen Grundstücksgrößen in Finnentrop kleiner als in Altena sind, im Gegensatz zu den o.g. Wohnflächen. In Finnentrop-Zentrum fallen diese mit 762 m² im Schnitt am kleinsten aus, in Altena-Dahle mit 838 m² am größten. %ual gaben die Befragten in Altena mit 23 bzw. 25 % im Gegensatz zu Finnentrop mit 12 bzw. 16 % an, auf unter 500 m² Grundstücksfläche zu leben. Ähnlich ist es bei Grundstücksgrößen von über 1001 m². Auch hier geben die Befragten in Altena mit 18 bzw. 20 % im Gegensatz zu Finnentrop mit 14 bzw. 15 % an, auf der genannten Fläche zu leben. Besonders fallen Angaben aus Finnentrop-Lenhausen auf, wo 32 % der Befragten angeben, auf Grundstücksgrößen von 701-800 m² zu leben. Dies könnte bspw. damit zusammenhängen, dass diese Daten aus einem Wohnsiedlungsbereich stammen, in dem in einem bestimmten Zeitraum viele gleichgroße Grundstücke erschlossen wurden. Ähnliches wird bei Grundstücksgrößen zwischen 500-600 m² in Finnentrop-Zentrum deutlich.

Die Nennungen liegen hier bei 49 bzw. 41 Personen in Finnentrop-Zentrum und Lenhausen sowie bei 77 bzw. 66 Befragten in Altena-Dahle und Evingsen.

Abb. 85: Größe der Grundstücksfläche



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Zur weiteren Analyse wurden die Grundstücksgrößen und die Baujahre der einzelnen Häuser miteinander verschnitten und die Durchschnittswerte errechnet. Die Intention ist hierbei herauszufinden, ob es signifikante Änderungen über die Jahre gegeben hat. Die Tabelle zeigt die Zeiträume vor 1950 bis nach 1999 in 10 Jahresschritten aufgliedert.

In Finnentrop liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße vor 1950 bei etwa 492 m². Ab 1950 ist diese stark auf 725 m² angestiegen. In den folgenden Jahrzehnten schwankten die Grundstücksgrößen im Durchschnitt zwischen 851 und 870 m². Dabei können keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden. Bei Häusern aus den Baujahren nach 1999 zeigt sich auf den ersten Blick ein Trend zu kleineren Grundstückszuschnitten, da die durchschnittliche Grundstücksgröße in diesem Zeitraum bei 630 m² liegt.

In Altena liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße vor 1950 bei etwa 853 m². Diese steigt minimal auf 903 m² bis 1959. Einen deutlichen Rückgang auf 743 bzw. 732 m² zeigt sich in den Folgejahren bis 1979. Hierauf folgt wiederum ein deutlicher Anstieg auf 1005 m² Grundstücksfläche im Durchschnitt in den Jahren 1980-1989. Dieser wird allerdings in den Daten durch die Angabe eines besonders großen Grundstückes aus dem Fragebogen begünstigt. In dem Zeitraum 1990-1999 liegt der Wert bei etwa 897 m². Die durchschnittliche Grundstücksgröße in den Jahren nach 1999 liegt bei 667 m². Hier zeigt sich also ein ähnlicher Trend zu kleineren Grundstücken wie in Finnentrop ab.

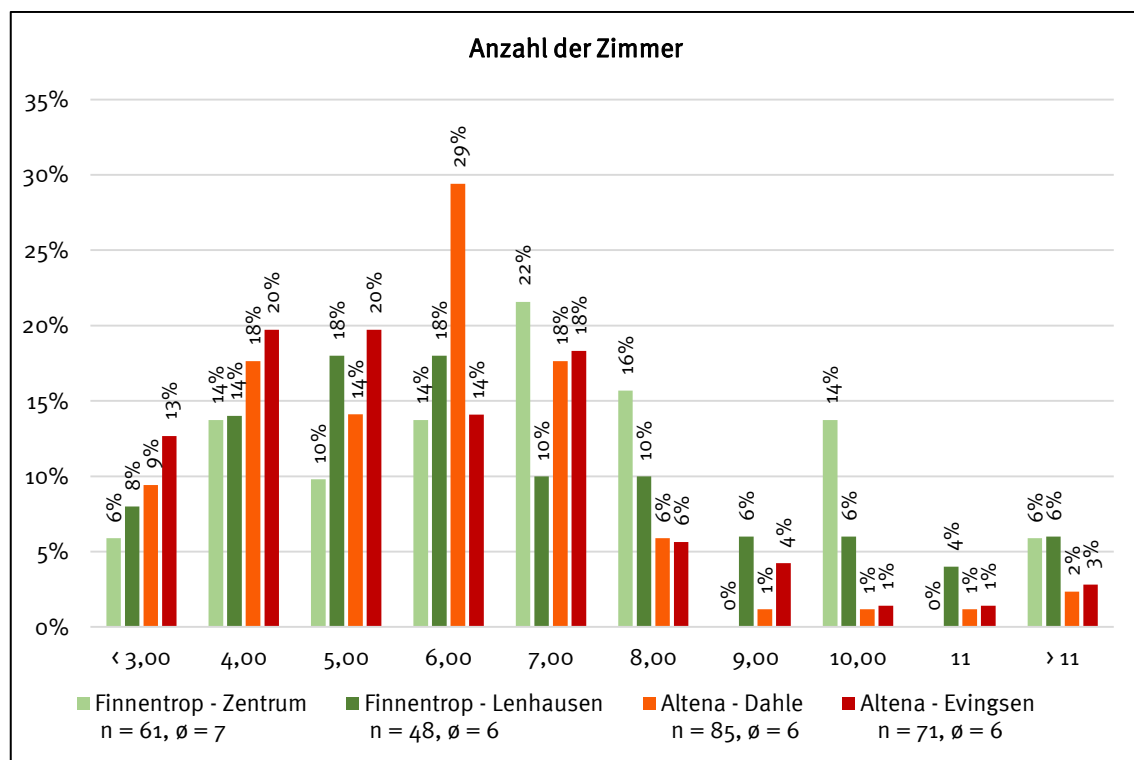
Von signifikanten Änderungen kann aufgrund der Anzahl an Nennungen in keinem der beiden Orte gesprochen werden. Dennoch lassen sich vorsichtige Tendenzen ableiten.

Tabelle 17: Durchschnittliche Grundstücksgrößen je Baualtersklasse

Baualtersklasse	durchschnittliche Grundstücksgröße in qm	
	Finnentrop	Altena
vor 1950	492	853
1950-1959	725	903
1960-1969	851	743
1970-1979	779	732
1980-1989	798	1005
1990-1999	870	897
nach 1999	630	667

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 86: Anzahl der Zimmer



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

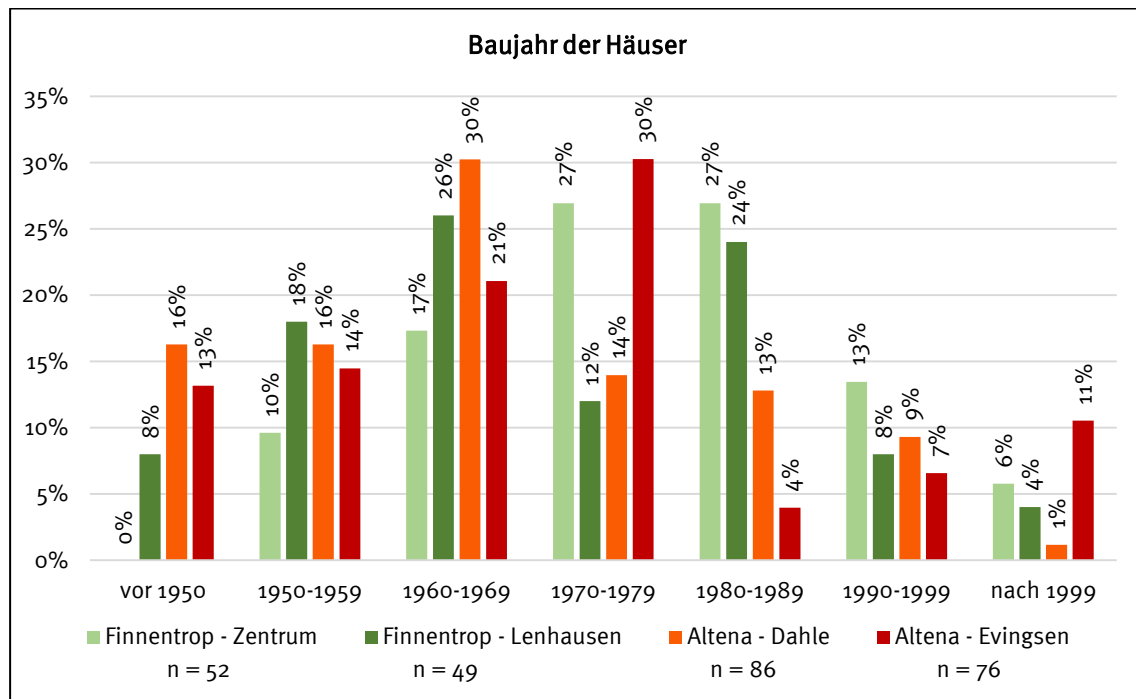
Zuletzt wird in diesem Kapitel die Anzahl der Zimmer pro Haus ausgewertet. Dazu machten in den beiden Ortsteilen von Finnentrop 51 bzw. 48 Personen Angaben, in Dahle und Evingsen waren dies 85 und 71 Personen.

Die Verteilung der Anzahl der Zimmer geht einher mit der Verteilung der Wohnflächengröße, auch wenn sich unterschiedliche Besonderheiten zeigen. Insgesamt gaben die Befragten in Finnentrop öfter als in Altena an, in Wohnungen oder Häusern mit über acht Zimmern zu wohnen. Dies gilt besonders für Häuser mit acht, zehn oder über elf Zimmern. Der Schwerpunkt liegt bei Finnentrop sowie Altena zwischen sechs und sieben Zimmern im Durchschnitt. Die Zimmeranzahl ist vor allem in Finnentrop-Zentrum tendenziell höher als in den anderen Ortsteilen. Auffallend ist die Angabe von 29 % der Befragten in Altena-Dahle, in Wohnungen mit sechs Zimmern zu leben.

4.4.3 Gebäudealter und Wohndauer

In diesem Kapitel stehen das Alter der Gebäude und das Jahr des Einzugs im Vordergrund. In Frage 9 a) wurde nach dem Baujahr des Hauses gefragt. Die Ergebnisse stellt die folgende Abbildung auf Ortsteilebene dar. Die Frage wurde im Fragebogen als offene Frage gestellt. Dementsprechend musste zur Auswertung eine Kategorisierung der Nennungen vorgenommen werden. Dies ist hier anhand der übergeordneten Fragestellung der Untersuchung vorgenommen worden: Der Fokus liegt auf den Baujahren zwischen 1950 und 1990. Daher erfolgt die Kategorisierung in den fokussierten Jahren auch in 10er Schritten. Die Jahrgänge vor 1950 und nach 1999 wurden zusammengefasst. Die Nennungen der Antworten liegen hier zwischen 51 und 49 Angaben aus Finnentrop sowie 86 bzw. 76 Antworten aus Altena.

Ab. 87: Baujahr der Häuser



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

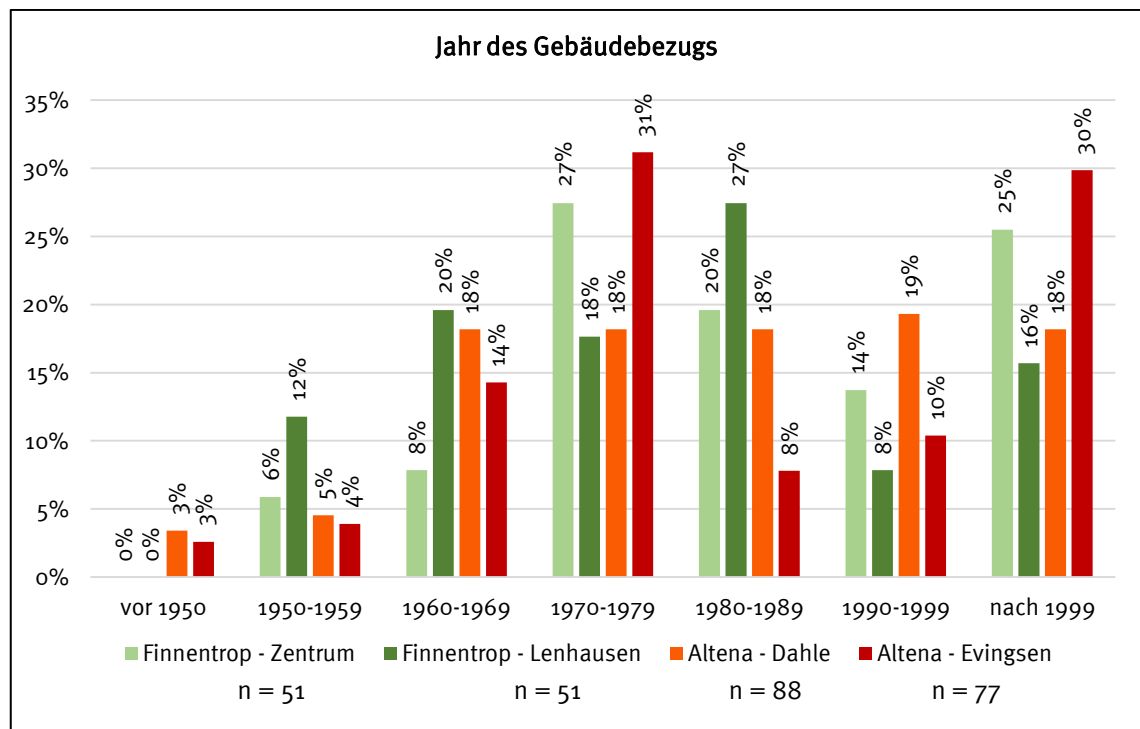
In Finnentrop-Zentrum fand die größte Bautätigkeit insbesondere in den Jahren 1970-1989 statt. Die Befragten gaben zu 54 % an, in einem Haus eines dieser Jahre zu wohnen. In Finnentrop-Lenhausen hingegen gibt es vor allem Häuser, die in den Jahren 1960-1969 und 1980-1989 entstanden sind, da die Befragten dort zu 50 % angegeben haben in einem dieser Häuser zu wohnen. In den Jahren 1970-1979 sind in Finnentrop-Lenhausen nur wenig Häuser entstanden (12 %). Dahingegen war die Bautätigkeit in Finnentrop-Zentrum in eben diesem Zeitraum mehr als doppelt so hoch (27%). Die Bautätigkeit vor 1950 ist in den Finnentroper Ortsteilen insgesamt als eher unwesentlich einzustufen, nach 1999 ist diese ebenfalls lediglich mit 4 bzw. 6 % zu beziffern.

In Altena-Dahle liegt mit 30 % ein Schwerpunkt der Hausbaujahre in den Jahren 1960-1969. Außerdem sind die Häuser der Befragten jeweils zu 16 % in den Jahren 1950-1959 und davor entstanden. Seit dem Höhepunkt in den 60er Jahren nahm die Bautätigkeit kontinuierlich ab. In Altena-Evingsen hingegen ist mit 30 % ein Schwerpunkt der Bebauung in den Jahren 1970-1979 dem Schwerpunkt Dahles nachgelagert. Dennoch fand auch hier ein Großteil der Bebauung bereits in den Jahren 1969 und zuvor statt. Nicht zuletzt muss erwähnt werden, dass mit 11 %, dem höchsten %satz nach 1999 insgesamt, die meisten Befragten in Evingsen (im Vergleich mit den anderen drei Ortsteilen) ein Haus mit Baujahr nach 1999 besitzen.

Die Höhepunkte der Bautätigkeiten liegen also in allen vier Ortsteilen in verschiedenen Zeiträumen. Dies hängt vermutlich maßgeblich mit der kommunalen Wohnungsbaupolitik zusammen, welche ausschlaggebend für die Ausweisung von Bauland ist. Außerdem spiegelt sich darin auch die ortsspezifische Siedlungsgenese wider. Das durchschnittliche Baualter der Häuser in Jahren ist in den Ortsteilen wie folgt verteilt: Finnentrop-Zentrum: 36 Jahre, Finnentrop-Lenhausen: 49 Jahre, Altena-Dahle: 50 Jahre, Altena-Evingsen: 50 Jahre. Das Baualter ist also im Durchschnitt in beide Ortsteile Altenas gleich, wohingegen sich dieses in den Ortsteilen Finnentrops deutlich unterscheidet. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Zahlen nicht dem gesamten Ortsdurchschnitt der jeweiligen Gemeinde entsprechen, sondern auf der selektiven Auswahl der untersuchten Straßenabschnitte beruhen.

Für die Analyse der Frage nach dem Jahr des Einzugs wurden dieselben Kategorien angewendet. In Finnentrop machten diesbezüglich in beiden Ortsteilen jeweils 51 Personen Angaben im Fragebogen. In Altena-Dahle konnten Antworten von 88 Personen und in Altena-Evingsen von 77 Personen erfasst werden.

Abb. 88: Jahr des Gebäudebezugs



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Auswertung der Frage nach dem Einzug in das Wohnobjekt zeigt der Zeit bzw. dem Alter der Bewohner entsprechend im Gegensatz zur Analyse der Baujahre ein verschobenenes Bild: Nur die wenigsten Befragten sind vor 1950 oder bis 1959 in ihr Haus eingezogen. Eine Ausnahme stellt Finnentrop-Lenhausen mit 12 % dar. In Finnentrop-Zentrum liegen Schwerpunkte vor allem in den Jahren 1970-1989. Allerdings zogen in den Jahren nach 1999 ebenfalls etwa 25 % der Befragten in ihre jetzige Wohnung bzw. ihr Haus ein. In Lenhausen hingegen liegen die Hauptzuzugszeiträume in den Jahren zwischen 1960 und 1979 mit 18 bzw. 20 % und 1980-1989 mit 27 %. In Altena-Dahle ist die Verteilung der Einzüge äußerst ausgeglichen: Zwischen den Jahren 1960-1999 zogen in den Jahresabschnitten jeweils zwischen 18 und 19 % der Befragten in ihr Wohnobjekt, ebenso in den Jahren nach 1999. In Altena-Evingsen hingegen zeichnen sich zwei sehr deutliche Schwerpunkte der Einzüge ab: In den Jahren 1970-1979 machten diese nämlich 31 % aus. Der zweite Höhepunkt liegt in den Jahren nach 1999: Dort haben 30 % der Befragten angegeben, in ein Haus eingezogen zu sein. Dies

ist gleichzeitig der höchste Wert für Einzüge in den Jahren nach 1999. Insgesamt zeigen sich innerhalb der Kommunen zwischen den jeweiligen Ortsteilen deutliche Differenzen in der Entwicklung.

Tabelle 18: Vergleich der durchschnittlichen Wohndauer und des durchschnittlichen Alters der Häuser

Ortsteile	durchschnittliche Wohndauer in Jahren	durchschnittliches Alter der Häuser in Jahren
Finnentrop-Zentrum	28	36
Finnentrop-Lenhausen	34	48
Altena-Dahle	32	51
Altena-Evingsen	30	50

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die Bewohner leben im Durchschnitt etwa zwischen 28 und 34 Jahren in ihren Häusern, welches einen langen Zeitraum darstellt. Die Tabelle zeigt auch, dass die Wohndauer etwa 20 Jahre kürzer als das Alter der Gebäude ist und somit die Gebäude mehreren Generationen von Bewohner dienen. Es fällt außerdem auf, dass das Gebäudealter in Finnentrop-Zentrum mit 36 Jahren im Vergleich zu den anderen Ortsteilen sehr gering ausfällt, die Wohndauer aber nur geringfügig niedriger ist.

4.4.4 Generationswechsel

(Christian Krajewski)

Für die Zukunftsfähigkeit von Wohnstandorten sind eine funktionale, soziale und demografische Mischung bedeutend. Aus planerischer Sicht stellt sich die Frage, inwiefern sich in den EZFH-Gebieten bereits ein Generationswechsel vollzogen hat.

Für Altena lässt sich zunächst einmal festhalten, dass das durchschnittliche Alter der erfassten Wohngebäude rd. 50 Jahre beträgt, in diesen haben die Bewohner im Durchschnitt 32 Jahre (Dahle) bzw. 30 Jahre (Evingsen) gelebt. Aus der Aufschlüsselung nach Alter und Wohndauer der Bewohner für die einzelnen Baualtersklassen von EZFH lassen sich Rückschlüsse auf die demographische Alterung sowie auf den Generationswechsel ziehen. Die höchste Quote an Erstbewohnern in älteren EZFH (bis 1980) lässt sich in der Baualtersklasse 1970-79 feststellen: seit Bezug wohnen hier noch 74 % (Evingsen) bzw. 42 % (Dahle) der Hausbesitzer der ersten Generation, gefolgt von der Baualtersklasse 1960-69 (Anteil Erstbewohner: 50 % bzw. 42 %). In Gebäuden aus den 1980er Jahren wohnen jeweils noch rund zwei Drittel der Erstbewohner; in nach 1990 gebauten Häusern beträgt der Anteil sowohl in den untersuchten Gebieten in Altena, als auch in den analysierten Wohngebieten in Finnentrop noch 100 % (s. Tabelle 19)

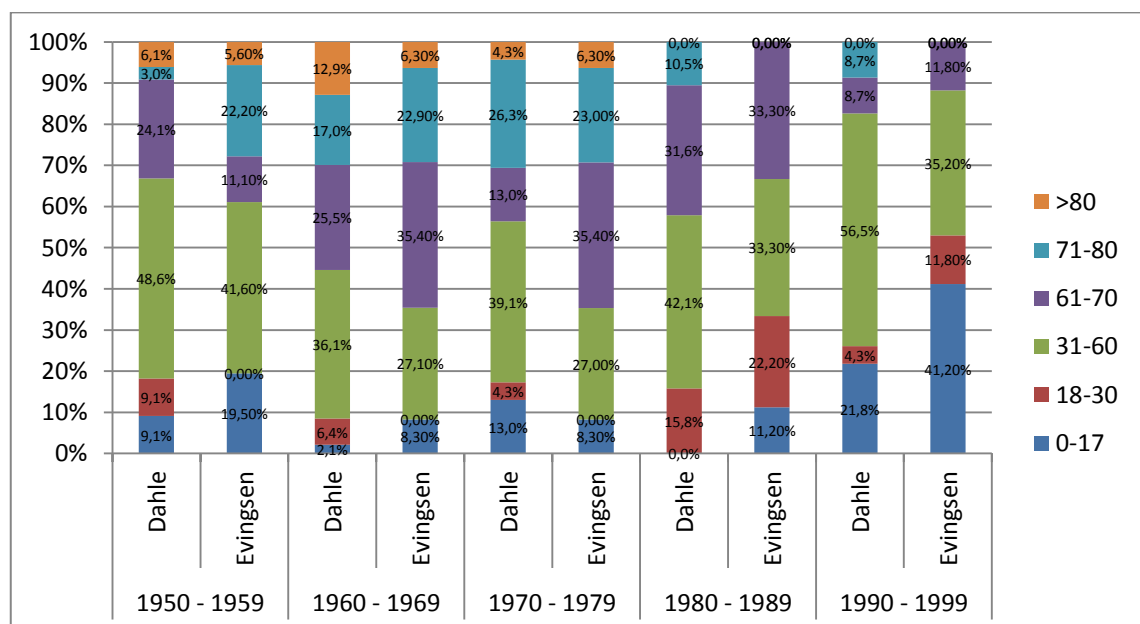
Tabelle 19: Anteil Erstbewohnerquote nach Baualtersklassen in Prozent in Altena und Finnentrop

Erstbewohnerquote in %						
Ortsteil	Baualtersklasse					Gesamt
	1950-59 Jg.	1960-69 Jg.	1970-79 Jg.	1980-89 Jg.	>=1990	
Altena - Evingsen	9	50	74	67	100	66
Altena - Dahle	20	42	42	63	100	69
Finnentrop - Lenhausen	44	67	83	92	100	44
Finnentrop - Zentrum	60	33	85	64	100	51

Quelle: Institut für Geographie der WWU Münster 2014

In Altena liegt auch in den beiden Baualtersklassen 1960-69 und 1970-79 der Anteil älterer Menschen (Generation 60+) am höchsten (s. Abb. 89). In den Wohngebäuden aus den 1950er Jahren lebt nur noch in jedem vierten (Dahle) bzw. fünften Haus (Evingsen) jemand aus der ersten Bewohnergeneration, ungefähr ebenso viele sind erst nach dem Jahr 2000 in diese Objekte gezogen. In der Baualtersklasse 1950-59 findet sich auch – bezogen auf ältere EZFH – der kleinste Anteil über 60-jähriger, zugleich gibt es dort die meisten Kinder und Jugendlichen. In diesen Objekten ist demnach die demographische Durchmischung am höchsten und der Generations- und Bewohnerwechsel am weitesten fortgeschritten ist.

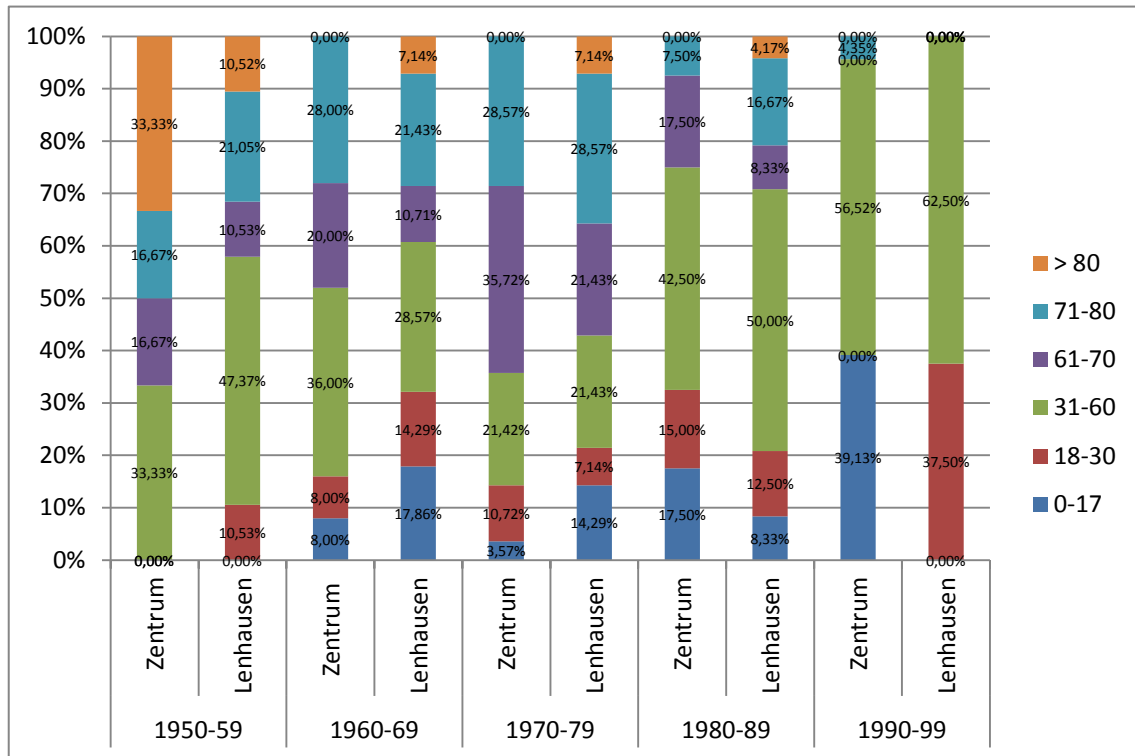
Abb. 89: Altersklassen erfasster Haushaltsmitglieder in Altena nach Baualtersklassen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Finnentrop beträgt das durchschnittliche Alter der erfassten Wohngebäude beträgt 36 Jahre (Zentrum) bzw. 48 (Lenhausen) Jahre; die durchschnittliche Wohndauer in den EFH-Objekten liegt – wie in Altena – etwas niedriger, für das Zentrum von Finnentrop konkret bei 28 Jahren und in Lenhausen bei 34 Jahren. Die höchste Quote an Erstbewohnern in Finnentrop findet sich in der Baualtersklasse 1970-79 mit 83 % im Zentrum und 85 % in Lenhausen. Im letztgenannten Ortsteil beträgt die Erstbewohnerquote in der Baualtersklasse 1980-89 sogar noch 92 % (Zentrum: 64 %; Tab. 19). In Lenhausen ist der Generationswechsel in der Baualtersklasse 1950-59 am weitesten fortgeschritten, hier lebt in weniger als jedem zweiten Haus noch jemand aus der Generation der Häuslebauer; auch ist der Anteil der Generation 60+ hier mit 42 % am kleinsten. Im Wohngebiet Finnentrop-Zentrum hat in der Baualtersklasse 1960-69 der umfassendste Generationswechsel stattgefunden, hier lebt nur noch in jedem dritten Haus eine Person aus der Erbauergeneration.

Abb. 90: Altersklassen erfasster Haushaltsmitglieder in Finnentrop nach Baualtersklassen



Quelle: Institut für Geographie der WWU Münster 2014

Eine Differenzierung der Baualtersklassen nach Altersklassen zeigt für Finnentrop, dass der Anteil der über 70-Jährigen in den Baualtersklassen 1950-1979 ähnlich hoch liegt und zwischen 28 % und 35 % beträgt (Ausnahme: Finnentrop-Zentrum in der Baualtersklasse 1950-59, Anteil der Generation 70+: 50%; hier gibt es auch keinen Bewohner unter 31 Jahre; Abb. 90). Die insgesamt jüngste Bewohnerschaft findet man in Lenhausen in den Objekten der 1950er und 1960er Jahre, in letztgenannten beträgt der Anteil an Kindern und Jugendlichen sogar 18 %, auch in der Baualtersklasse 1970-79 lebt mit rund 14 % in Lenhausen noch ein recht hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen. Verglichen mit Altena zeigt sich in den Ortsteilen von Finnentrop also ein etwas differenzierteres Bild hinsichtlich des Generation und Bewohnerwechsels. Insgesamt betrachtet lässt sich festhalten: Auf der einen Seite gibt es in Finnentrop einen noch höheren Anteil an Erstbewohnern über alle Baualtersklassen hinweg und der Anteil der Generation 70+ an der Bewohnerschaft liegt mit im Durchschnitt 30% um 10 Prozentpunkte höher als in Altena, auf der anderen Seite lebt aber mit rd. 9 % in beiden Kommunen einen ähnlich kleiner Anteil an Kindern und Jugendlichen in den erfassten, älteren EFH-Gebäuden.

4.4.5 Wohnstandortpersistenz

(Marius Mlejnek, Niklas Hardenacke)

Zur weiteren Klärung der Migration soll der Frage nach der Durchmischung der Bewohnerschaft im Objekt, Ortsteil und Gemeinde/Stadt nachgegangen werden. Dazu wurden die Ergebnisse aus Frage 9 und 22 miteinander verknüpft. Dies kann Auskunft über die Wohnmigration, Popularität der Ortsteile geben sowie Identifikation und Verbundenheit der Bewohner mit dem Wohnort erklären.

Folgende Tabelle stellt drei wesentliche Aspekte des Wohnstandortwechsels für die vier Ortsteile dar.

Tabelle 20: Wohnstandortwechsel

	Finnentrop-Zentrum	Finnentrop-Lenhausen	Altena-Dahle	Altena-Evingsen
Personen, die seit Zuzug/Geburt in die Gemeinde/Stadt immer im gleichen Haus wohnten	38% (18)	20% (9)	17% (9)	17% (8)
Personen, die seit Zuzug/Geburt in die Gemeinde/Stadt innerhalb der Stadt/Gemeinde umgezogen sind	62% (29)	80% (36)	83% (43)	83% (39)
Personen, die seit Zuzug/Geburt in den Ortsteil immer im gleichen Haus wohnten	45% (24)	38% (18)	39% (34)	46% (33)
Personen, die seit Zuzug/Geburt in den Ortsteil innerhalb des Ortsteils umgezogen sind	55% (23)	62% (29)	61% (53)	54% (39)
Personen, die seit Zuzug/Geburt in die Stadt/Gemeinde noch nie den Ortsteil gewechselt haben	67% (29)	77% (34)	33% (26)	52% (24)
Personen, die seit Zuzug/Geburt in die Stadt/Gemeinde den Ortsteil gewechselt haben	33% (14)	23% (10)	67% (25)	48% (22)

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

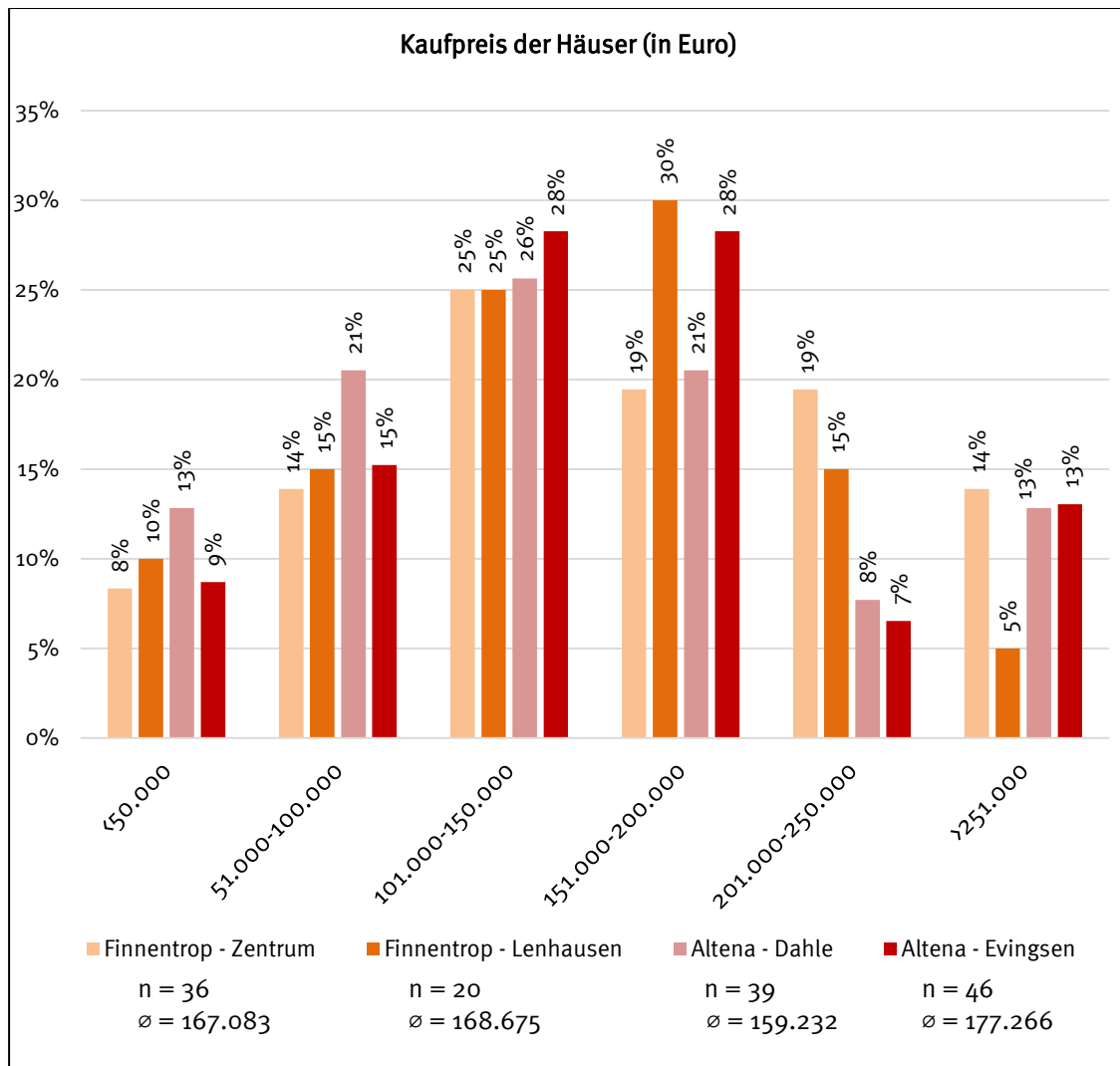
Altena zeigt eine leicht höhere Wohnstandortmobilität als Finnentrop auf. Insbesondere die Sesshaftigkeit innerhalb der Finnentrop-Ortsteile ist größer. Tendenziell wird eher innerhalb des Ortsteils als innerhalb der gesamten Kommune umgezogen. Insgesamt treten keine Extrema auf. Es handelt sich in keinem Ortsteil ausschließlich um Alteingesessene oder um eine besonders stark fluktuierende Bewohnerschaft. Ein gezielt gerichteter Ab- oder Zulauf eines Ortsteils oder der Kommunen kann ausgeschlossen werden.

Aufgrund einiger widersprüchlicher Antworten im Fragebogen (z.B. Wohndauer im Haus ist länger als die Wohndauer in der Kommune) und lückenhafter Angaben können die in der Tabelle aufgezeigten Aspekte nicht per se untereinander in Beziehung gestellt werden. Weiterführende Korrelationen (z.B. mit der Gesamtzufriedenheit) ließen sich darüber hinaus aufgrund zu niedriger Nennungen leider nicht durchführen.

4.4.6 Kauf- und Mietpreise

In Frage 10 des Fragebogens wurde nach dem Kauf- bzw. Mietpreis gefragt. Beim Kaufpreis spiegeln die Ergebnisse eine weitgehend homogene Verteilung wider: Besonders in den Kategorien bis 150.000 Euro sind beide Kommunen sowie jeweils die Ortsteile recht ähnlich (siehe Abb. 91). In der Preiskategorie von 150.000 bis 200.000 Euro haben die Ortsteile Finnentrop-Lenhausen und Altena-Evingsen höhere Anteile. Auch der Durchschnitt mit je 167.000 Euro für beide Finnentrop-Ortsteile und 160.000 Euro für Altena-Dahle und 177.000 Euro für Altena-Evingsen zeigt eine sehr ähnliche sowie für alle vier Ortsteile erwartete Verteilung auf.

Abb. 91: Kaufpreis der Häuser



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Insgesamt gaben mit 141 Nennungen nur etwa die Hälfte aller eingegangenen Rückläufe den Kaufpreis an. Zudem sei angemerkt, dass in Einzelfällen eine Verwechslung von Euro und DM nicht ausgeschlossen werden kann und somit das Ergebnis leicht verzerrt sein könnte.

Bei der Abfrage nach der Miethöhe wurden lediglich 17 Angaben gemacht (daher wurde auf eine Darstellung in einem Diagramm verzichtet). Die folgende Tabelle zeigt diese. Es werden die bisherigen Erkenntnisse aus Frage 7 bestätigt, dass nur ein kleiner Anteil zur Miete wohnt. Auch hier wurde vereinzelt darauf hingewiesen, dass Bewohner unentgeltlich bei bspw. den Kindern oder Eltern wohnen. Die gewonnen Ergebnisse zeigen zudem eine recht große Spanne und hohe Streuung, von 260 bis 950 Euro, auf. Auch hier liegt die Vermutung nahe, dass unterschiedliche Wohnverhältnisse und Beziehungen der Mieter zum Vermieter den Mietpreis erklären und sich vermutlich oft auf informeller Basis begründen.

Tabelle 21: Mietpreise (Euro pro Monat)

	260	320	340	350	360	377	450	460	480	511	530	780	790	800	950	Durchschnitt
Finnentrop Zentrum					X											360
Finnentrop Lenhausen				X		X				X						413
Altena Dahle	X	X	X					X				X		X	X	559
Altena Evingsen							XX		X		X		X		X	608

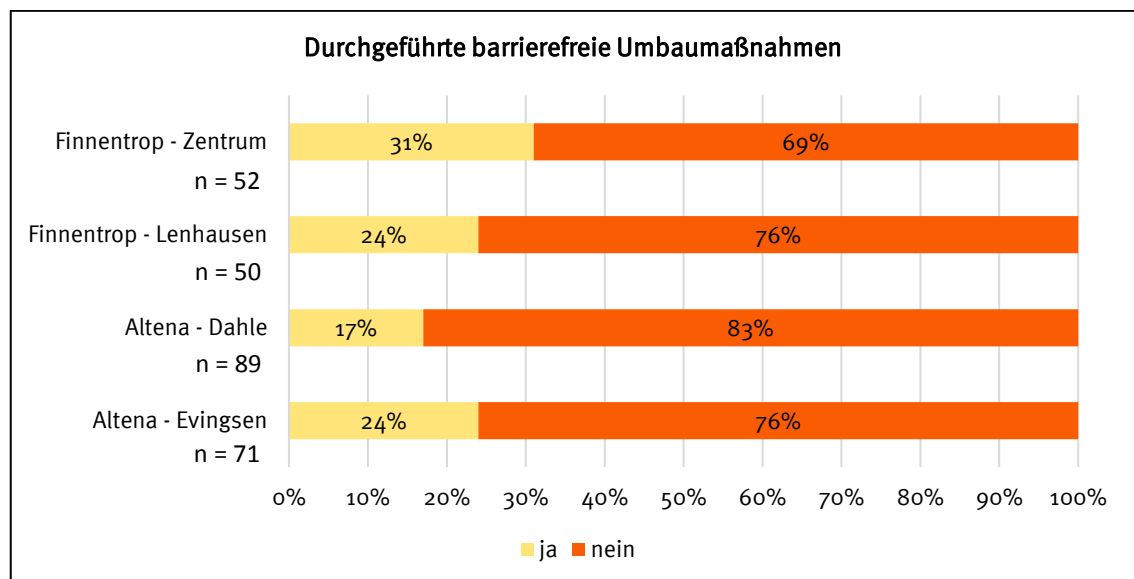
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

4.4.7 Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit

Zur Aufwertung der Qualität, zur Wertsteigerung und auch für die Zukunftsfähigkeit der Häuser sind barrierefreie Umbaumaßnahmen ein wichtiger Faktor. Daher wurde in einem ersten Schritt nachgefragt, ob solche Umbaumaßnahmen bereits durchgeführt wurden und in einem zweiten, welche Maßnahmen umgesetzt wurden.

Finnentrop-Zentrum weist den höchsten Anteil an durchgeführten barrierefreien Umbaumaßnahmen mit 31 % auf, gefolgt von Finnentrop-Lenhausen und Altena-Evingsen mit je 24 % sowie Altena-Dahle mit dem geringsten Anteil von 17 % (vgl. Abb. 92).

Abb.92: Anteil durchgeführter barrierefreier Umbaumaßnahmen



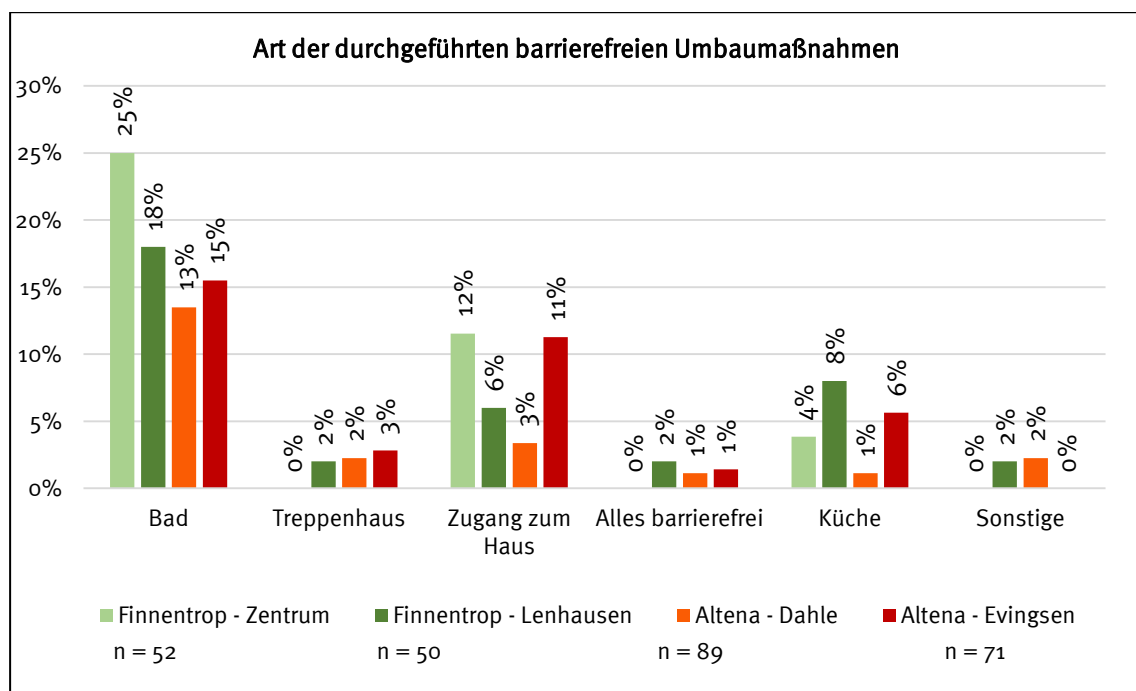
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Hier zeigen sich erhebliche Potentiale zum weiteren Ausbau und somit zur Aufwertung des Bestandes. Aufgrund der bereits aufgezeigten Erkenntnisse von Baujahr und Alter der Bewohner muss davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der älteren Bewohner nicht in einem angemessenen barrierefreien Umfeld lebt. An dieser Stelle sei zudem auch angemerkt, dass ein barrierefreies Umfeld nicht nur für ältere oder beeinträchtigte Personen wichtig ist, sondern im Sinne eines Design For

All für alle Bewohner ein Mehrwert und qualitätssteigerender Faktor sein kann (siehe dazu NEUMANN et al. 2013).

Die folgende Abbildung zeigt, welche barrierefreien Umbaumaßnahmen bei den Befragten durchgeführt wurden. Die relativen Zahlen beziehen sich dabei auf alle Nennungen, d.h. auch auf diejenigen die keine Umbaumaßnahmen durchgeführt haben. Ein Schwerpunkt zeigt sich bei den barrierefreien Umbaumaßnahmen im Badezimmer. Insbesondere in Finnentrop-Zentrum wurden bei 25 % der Befragten entsprechende Umbauten durchgeführt. An zweiter Stelle folgen Umbauten beim Zugang zum Haus. Die weiteren Nennungen wie Treppenhaus, alles barrierefrei, Küche sowie Sonstige (dazu zählen die gemachten Freitextnennungen Dusche, Wohn- und Esszimmer, Anbau) wurden nur sehr vereinzelt durchgeführt. Insgesamt zeigt sich, dass es zwar in einzelnen Bereichen schon barrierefreie Umbaumaßnahmen gibt, diese sich jedoch noch nicht in allen Ortsteilen gleichermaßen durchgesetzt haben. Insgesamt liegt Finnentrop bei der Anzahl der Maßnahmen leicht vor Altena.

Abb. 93: Art der durchgeführten barrierefreien Umbaumaßnahmen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

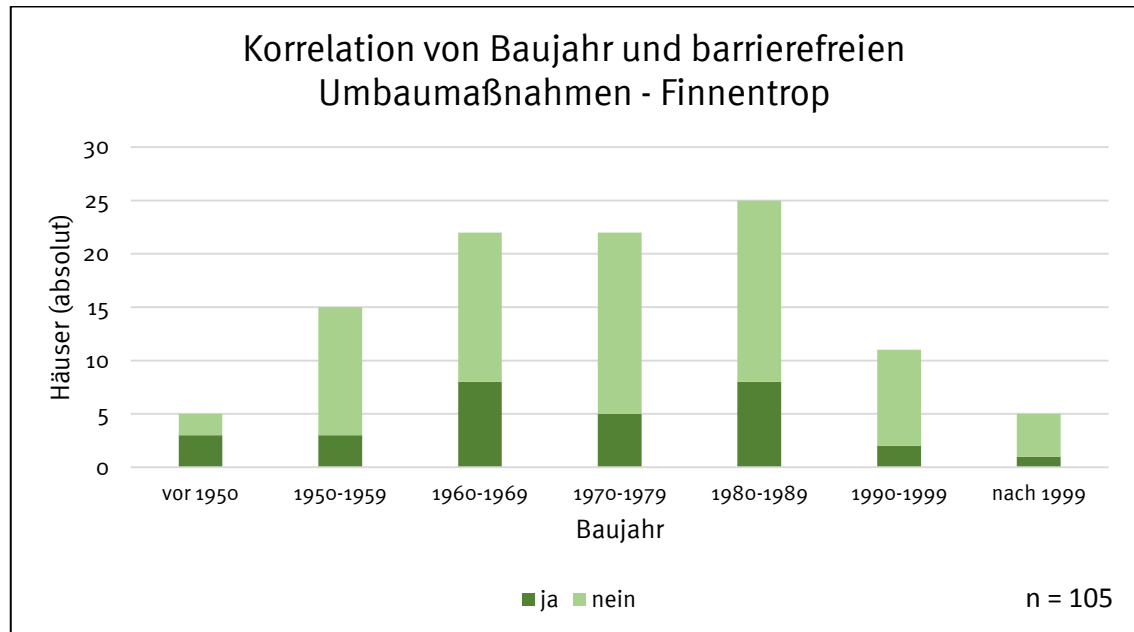
Auch bei dieser differenzierten Betrachtung der barrierefreien Umbaumaßnahmen bestätigt sich das vorhandene Ausbaupotential. Es schließt sich die Frage nach Gründen und Hemmnissen an, warum solche Umbauten eher selten durchgeführt worden sind. Evtl. sind keine nennenswerten Umbauten nötig, da sich die Bewohner mit der vorhandenen Substanz arrangiert haben oder es fehlt das Geld für entsprechende Maßnahmen oder es bestehen weitere differenzierte Hemmnisse. Diese könnten bspw. in fehlender Investitionsbereitschaft, aus Schamgefühl oder Vorurteilen, in fehlender Unterstützung (in Beratung und/oder Umsetzung) oder auch in weiteren Kontexten begründet sein.

Um nach weiteren Zusammenhängen zu suchen, wurde die Durchführung von barrierefreien Umbaumaßnahmen mit weiteren Antworten korreliert. Dabei wurde vor allem das Baujahr betrachtet, wie Abb. 93 und Abb. 94 zeigen. In den für die vorliegende Untersuchung wichtigsten drei Jahrzehnten (1950-1980) sind in beiden Gemeinden ähnliche Tendenzen festzustellen: Die Häuser von 1950-59 wurden zu 20 % in Finnentrop und zu 24 % in Altena barrierefrei umgebaut, von 1960-69 zu 36 % in Finnentrop und 23 % in Altena sowie von 1970-79 zu 23 % in Finnentrop und 17 % in Altena. Bei den früher und später gebauten Objekten fällt ein Vergleich schwerer, da die Fallzahlen wesentlich

geringer sind. Gleiches gilt für die Untergliederung der einzelnen Ortsteile. Dennoch lässt sich festhalten, dass sich Finnentrop-Zentrum und Lenhausen sowie Dahle und Evingsen nicht wesentlich unterscheiden.

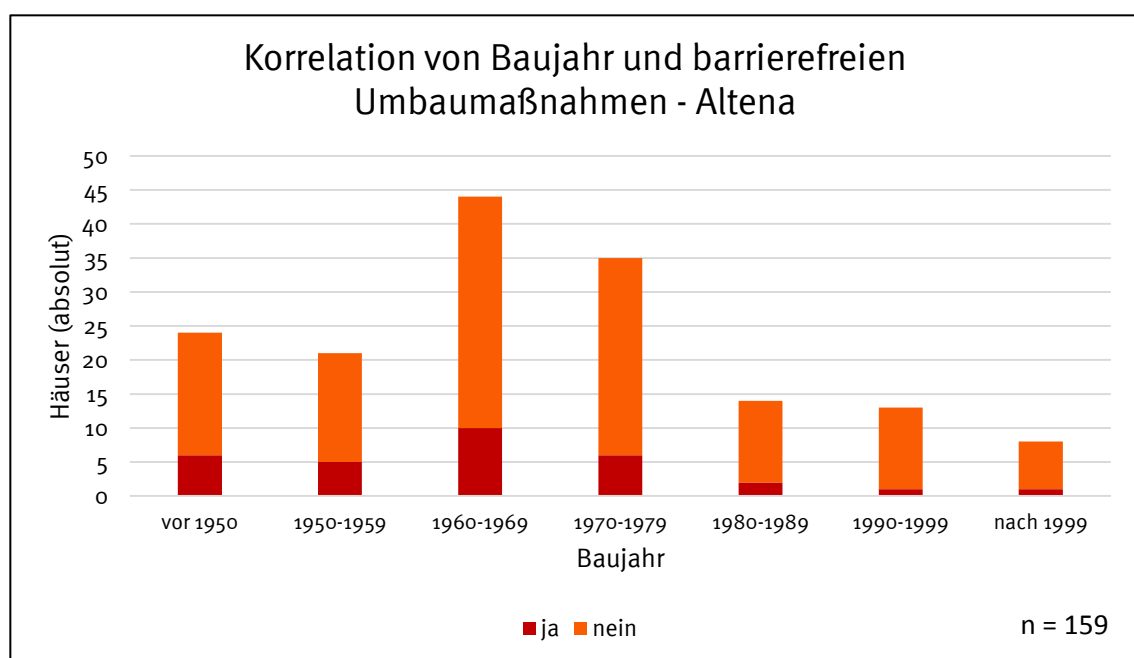
Die zugrunde liegenden Daten heben keinen Zeitabschnitt besonders hervor, indem besonders viele oder wenige Umbauten vorgenommen worden sind. Verständlicherweise sind die Objekte, die ab 1980 bzw. 1990 gebaut worden sind, aufgrund aktuellerer Standards weniger häufig von Umbaumaßnahmen betroffen.

Abb. 94: Korrelation von Baujahr und barrierefreie Umbaumaßnahmen - Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie

Abb. 95: Korrelation von Baujahr und barrierefreie Umbaumaßnahmen - Altena



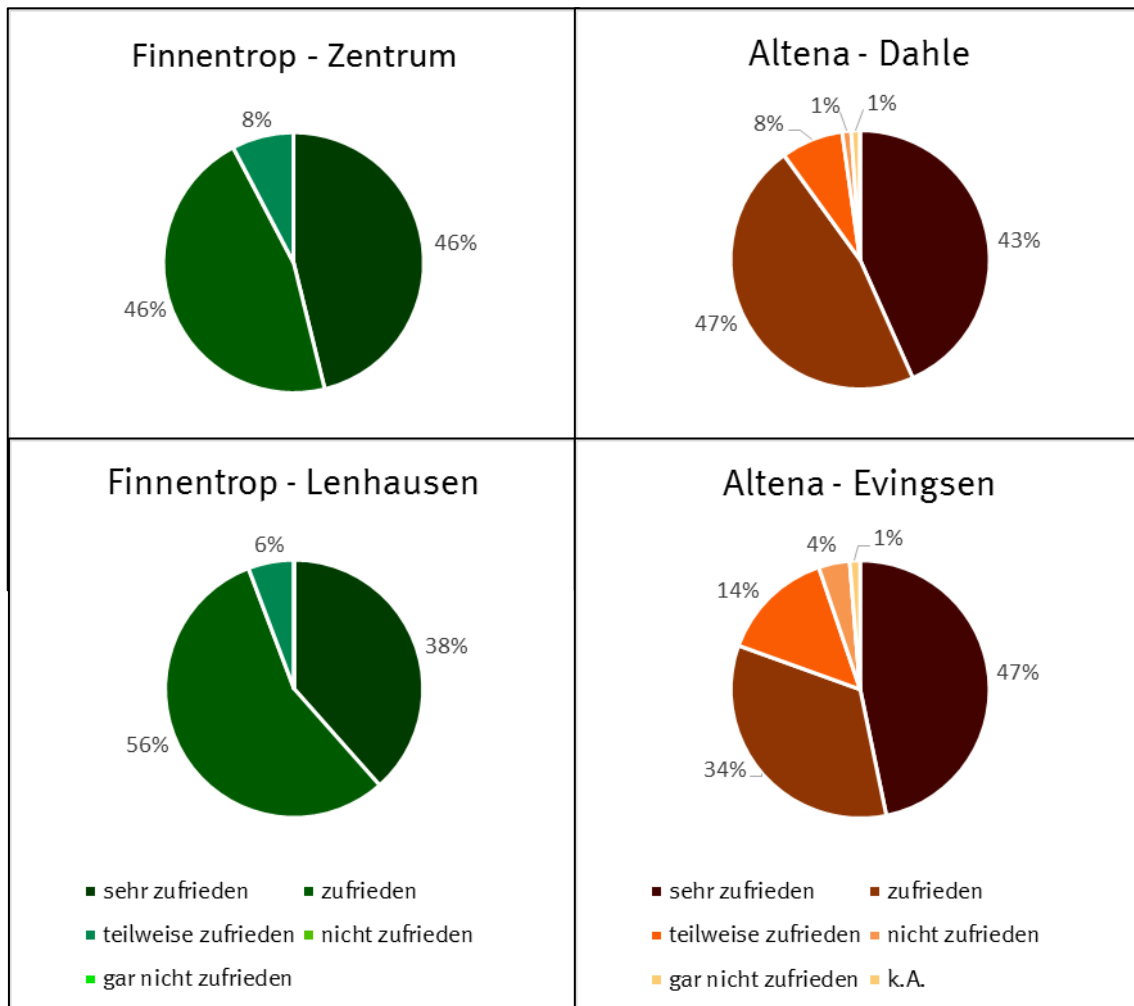
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie

Weitere Korrelationen ergaben keine nennenswerten Zusammenhänge. So z.B. die Korrelation mit dem Haushaltsnettoeinkommen. Die Personen, die eine Angabe über das Einkommen und Umbaumaßnahmen gemacht haben, führten etwa zu einem Drittel bis hin zur Hälfte Umbauten durch. Einige Korrelationsanalysen scheiterten aufgrund zu geringer Nennungen.

4.4.8 Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation

Die Gesamtzufriedenheit soll ein allgemeines Attribut zum Befinden der Bewohner sein und zugleich zur Überprüfung der Einstellung und Motivation im Bezug zur Wohnsituation dienen. Wie Abb. 95 zeigt, stellt sich eine insgesamt hohe Zufriedenheit der Bewohner aller Ortsteile ein. Sehr zufrieden oder zufrieden sind durchschnittlich etwa 90 % der Bewohner. Im Vergleich zu den übrigen Ortsteilen zeigt sich in Altena-Evingsen eine leicht unzufriedenere Haltung: Mit 14 % Nennungen bei teilweise zufrieden und 4 % bei gar nicht zufrieden erreicht Evingsen die meisten Nennungen. Dieses Ergebnis wurde im Vorfeld in dieser Deutlichkeit nicht erwartet. Die in Freitextfeldern genannten Kritikpunkte scheinen daher in der Gesamtheit nicht allzu negativ zu wirken, sodass die Gesamtzufriedenheit nicht stark beeinträchtigt wird.

Abb. 96: Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt



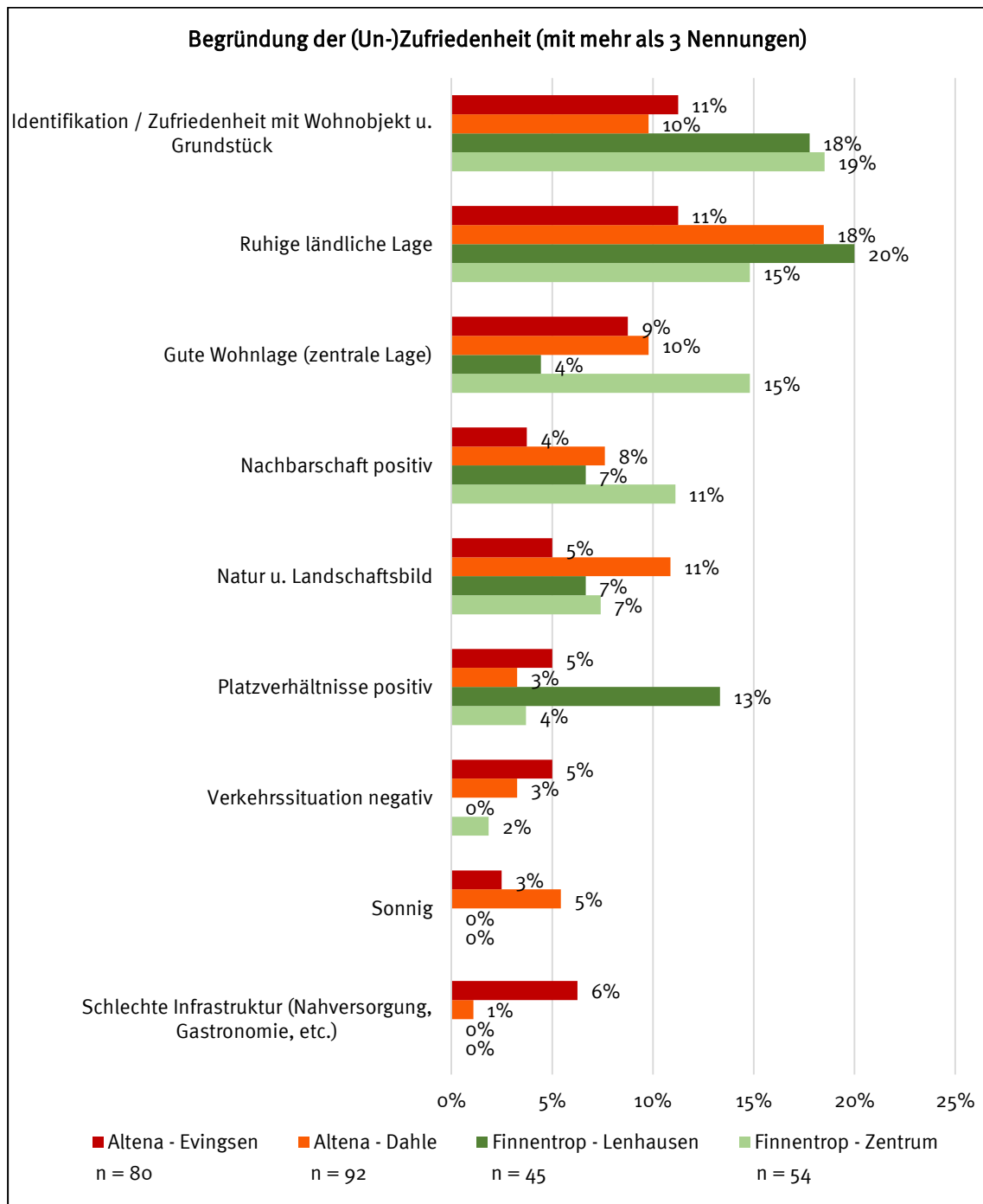
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die fast ausschließlich positive Beurteilung der Gesamtzufriedenheit hat zur Folge, dass die im Vorfeld geplanten Korrelationen mit weiteren Ergebnissen keine aussagekräftigen Resultate hervorbringen (bspw. mit Alter, Wohndauer, Baujahr, Einkommen usw.).

Darauffolgend wurde offen nach einer Begründung für die zuvor geäußerte (Un-)Zufriedenheit gefragt. Trotz des vorherigen positiven Ergebnisses wurden auch negative Nennungen gemacht. Zur geordneten Analyse wurden Kategorien gebildet, in denen die Nennungen eingeordnet wurden. Die folgende Abb. 97 zeigt die Häufigkeit dieser Nennungen in %. Es ist dabei zu beachten, dass die Prozentwerte sich auf alle Nennungen beziehen. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden Kategorien, die weniger als drei Nennungen pro Ortsteil hatten, nicht in der Abbildung aufgeführt. Die häufigsten Angaben wurden zu den Bereichen Identifikation / Zufriedenheit mit Wohnobjekt und Grundstück sowie bei ruhige ländliche Lage mit etwa 70 Nennungen gemacht. Es fällt auf, dass in Finnentrop-Zentrum wie auch Finnentrop-Lenhausen mit 18 bzw. 19 % deutlich mehr positive Antworten zur Identifikation / Zufriedenheit mit Wohnobjekt u. Grundstück vorliegen. Ebenfalls häufig wurden themennahe Bereiche genannt, die mit den Kategorien gute Wohnlage, Natur und Landschaftsbild, Platzverhältnisse positiv (gemeint sind Grundstückszuschnitte und -ausrichtungen usw.), Sonnig sowie Nachbarschaft positiv zusammengefasst werden können. Auffallend ist z.B. dass in Finnentrop-Lenhausen 13 % der Befragten sich positiv zu den Platzverhältnissen geäußert haben, wohingegen diese Angaben in allen anderen Ortsteilen zwischen 3 und 5 % liegen. Auch bei den anderen genannten Kategorien gibt es einige Ortsteile in denen die %werte die zum Teil deutlich herausstechen (z.B. Gute Wohnlage (zentrale Lage) – Finnentrop-Zentrum 15 %). Nie beiden negativ konnotierten Kategorien mit mehrfach relevanten Nennungen sind Verkehrssituation negativ (gemeint ist die Anbindung mit Kfz und ÖPNV) und schlechte Infrastruktur (Nahversorgung, Gastronomie etc.). Eine schlechte Infrastruktur (Nahversorgung, Gastronomie, etc.) wurde im Vergleich zu den anderen Ortsteilen vor allem in Altena-Evingsen benannt.

Die erhobenen Kategorien haben keine unerwarteten bzw. unbekannten Begründungen aufgeworfen, die in besonderer Weise zu berücksichtigen wären. Einzelne Nennungen lassen sich zudem auf persönliche bzw. einzelfallbezogene Situationen zurückführen.

Abb. 97: Begründung der (Un-)Zufriedenheit



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Die gemachten Angaben zeigen auf, dass in allen vier Ortsteilen insgesamt gute Grundvoraussetzungen für ein zufriedenes Wohnumfeld herrschen. Dies sollte als Potential berücksichtigt und wertgeschätzt werden.

Bei der Auswertung dieser Frage, sind keine wesentlichen Faktoren auffällig geworden, die die Wohnsituation nennenswert negativ beeinflussen und die nach gezielten Verbesserungsmaßnahmen verlangen. Aufschlussreichere Aussagen zu negativen Vorkommnissen wurden bei der Freitextnennung von Frage 13 (Aussagen zu Veränderungen) gemacht, obwohl dies im Vorfeld eher bei der vorausgehend analysierten Frage 12 b) zu erwarten war.

4.5 Zukunftsperspektiven der eigenen Wohnsituation

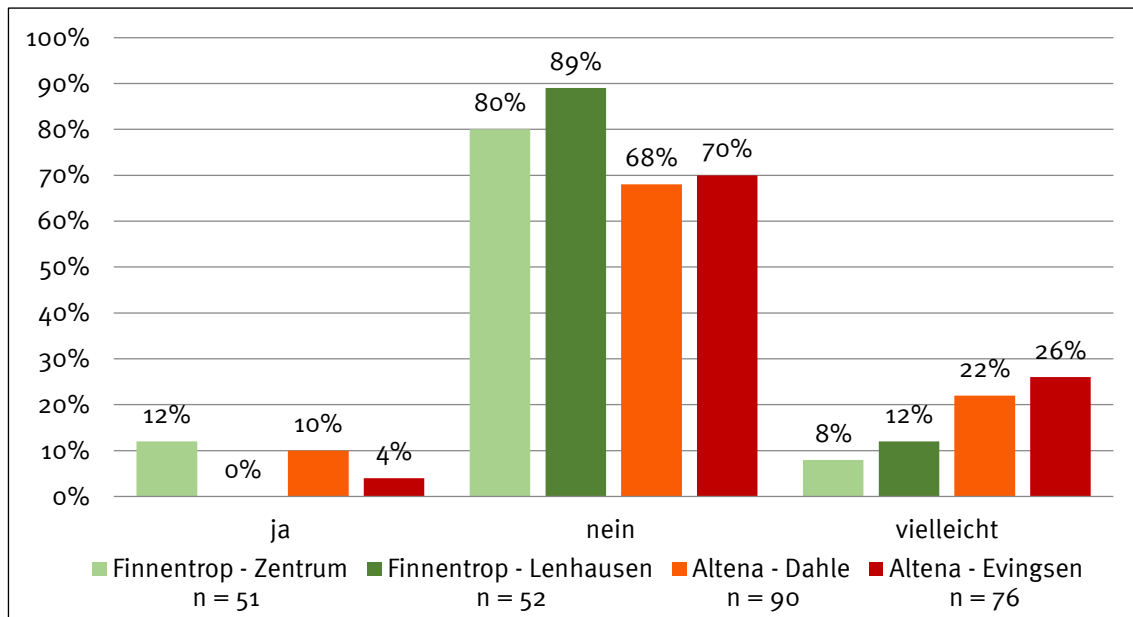
Kerstin Fischer

Im folgenden Unterkapitel werden die Zukunftsperspektiven der Wohnsituation der befragten Personen genauer untersucht. Zunächst werden die Umzugsabsichten und potenzielle Umzugsgründe, sowie verschiedene Aspekte, welche hierauf Einfluss haben, analysiert. Anschließend werden geplante und durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen genauer betrachtet, um einen Überblick über die Sanierungs- und Renovierungstätigkeit, sowie die Bestandsqualität in den verschiedenen Ortsteilen zu geben. Das Unterkapitel endet mit einer Bewertung der Immobilien(verkaufs-)preise aus Sicht der Befragten. Es wird untersucht, ob Zusammenhänge mit dieser und den Umzugsabsichten der befragten Personen bestehen.

4.5.1 Umzugsabsichten und Umzugsgründe

Im Folgenden werden die Umzugsabsichten und die Umzugsgründe der befragten Personen genauer untersucht. Zunächst wird eine Übersicht darüber gegeben, wie viele der befragten Personen angegeben haben, innerhalb der nächsten fünf Jahre umziehen zu wollen, wie viele nicht umziehen wollen und wie viele sich der Antwort noch unsicher sind. Im Anschluss daran werden die angegebenen Gründe für einen Umzug, bzw. für das Nichtausschließen eines Umzuges dargestellt und erläutert. Diese Frage zielt darauf ab, Informationen darüber zu erhalten, wie Eigentümer in Zukunft mit Ihrer Immobilie beabsichtigen umzugehen. Die Antworten hierauf werden ebenfalls dargestellt und erläutert. Anschließend werden Einflüsse verschiedener Aspekte auf die Umzugsbereitschaft und die Umzugsgründe analysiert. Mögliche Aspekte sind die allgemeine (Un-)Zufriedenheit mit der Wohnsituation, das Eigentumsverhältnis, die Wohndauer sowie das Alter der befragten Personen. Mit Letzterem wird versucht, mögliche Tendenzen mit der in der Fachliteratur vielfach diskutierten Wohnmobilität der Generation 50+ für die jeweiligen Orte herauszuarbeiten.

Abb. 98: Umzugsabsichten in den nächsten fünf Jahren



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei der Auswertung der Frage nach den Umzugsabsichten in den nächsten fünf Jahren ist sowohl in den beiden Gemeinden, als auch in den jeweiligen Ortsteilen eine eindeutige Antwort zu erkennen. Der überwiegende Teil der befragten Personen hat nicht vor, innerhalb der nächsten fünf Jahre aus ihrer/ihrer jetzigen Wohnung bzw. Haus auszuziehen, wie in Abb. 98 zu erkennen ist.

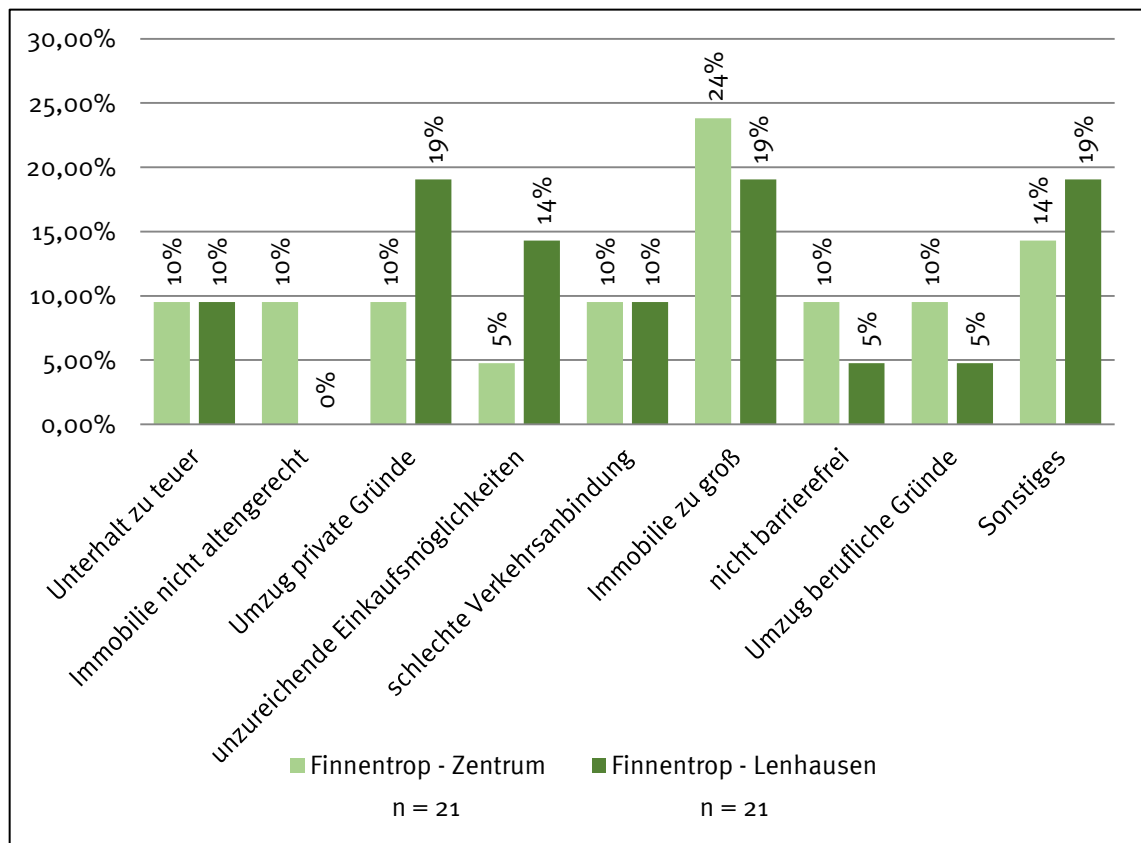
Über 80 % der Befragten in Finnentrop und über 68 % der Befragten in Altena haben nicht vor, innerhalb der nächsten fünf Jahre ihr Wohnobjekt zu wechseln. Die Frage wurde lediglich von 14 % der Befragten aus Altena und von 12 % der Befragten aus Finnentrop mit „ja“ beantwortet. Wobei hier darauf hingewiesen werden muss, dass niemand der Befragten aus Finnentrop-Lenhausen einen Umzug plant. Die zwölf % setzen sich lediglich aus Befragten aus Finnentrop-Zentrum zusammen. Bei der Kategorie „vielleicht“ sind zwischen Finnentrop und Altena geringe Unterschiede festzustellen. Hier ist der Anteil von Finnentrop-Zentrum mit acht % und Finnentrop-Lenhausen mit zwölf % etwas geringer als die Anteile von Altena-Dahle mit 22 % und Altena-Evingsen mit 26 %.

Der am häufigsten angegebene Grund für einen möglichen Umzug innerhalb der nächsten fünf Jahre in Finnentrop-Zentrum ist die Kategorie „Immobilie zu groß“, siehe Abb. 99. In Finnentrop-Lenhausen verteilen sich die meist genannten Antworten auf die Kategorien „Umzug private Gründe“, „Immobilie zu groß“ und „Sonstiges“. Letzteres beinhaltet beispielsweise Antworten wie „Immobilie entspricht nicht den Vorstellungen“, „Immobilie ist sanierungsbedürftig“ oder „zu hohe Energiekosten“. Entsprechende Antworten wurden aufgrund der geringen Anzahl der Nennungen zu der Kategorie „Sonstiges“ zusammengefasst.

Die angegebenen Gründe in Altena haben ein vielfältigeres Ausmaß, was mit der höheren Anzahl der erhaltenen Antworten zusammenhängen kann. In Altena-Dahle wurde als häufigster Umzugsgrund die Kategorie „Unterhalt zu teuer“ angegeben, gefolgt von den Kategorien „Umzug aus privaten Gründen“, „Immobilie nicht altengerecht“, „Immobilie zu groß“ und „zu hohe Energiekosten“. In Altena-Evingsen gestalten sich die angegebenen Gründe sehr unterschiedlich zu Altena-Dahle. Die hier am meisten angegebenen Gründe sind „unzureichende Einkaufsmöglichkeiten“ und „schlechte Verkehrsanbindung“. Auffällig hierbei ist, dass sich die angegebenen Umzugsgründe in Altena-Dahle überwiegend auf die Immobilien an sich beziehen, während die Umzugsgründe in Altena-Evingsen vielfach mit der Wohnumgebung zusammenhängen, vgl. Abb. 100. Auch hierbei wurden

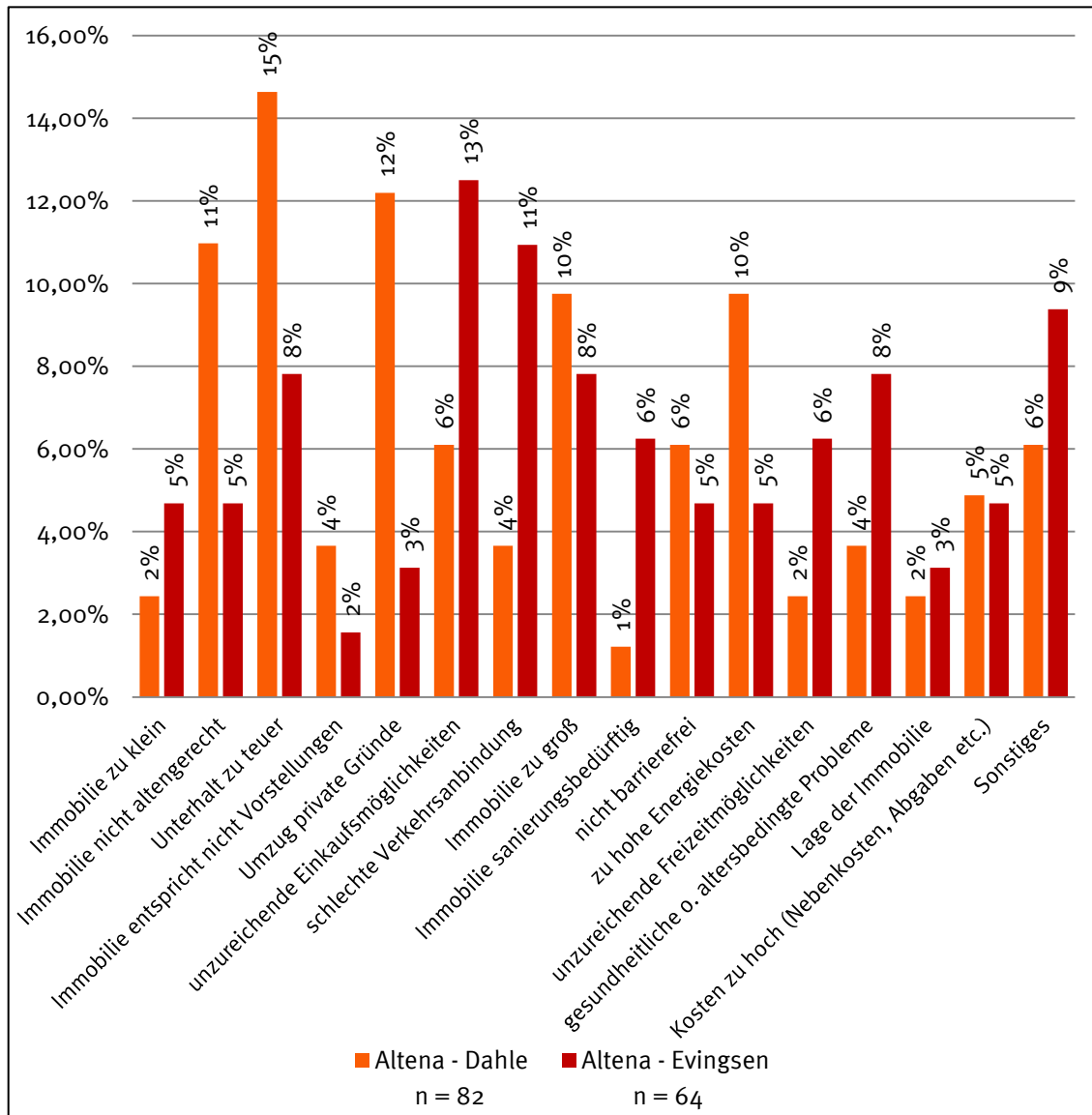
einige angegebene Antworten aufgrund ihrer geringen Anzahl an Nennungen zu der Kategorie „Sonstiges“ zusammengefasst. Hierzu zählen unter anderem die Antworten „Umzug aus beruflichen Gründen“, „Umzug in Seniorenheim“ oder „unzureichende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen“. Allgemein ist bei der Interpretation dieser Diagramme auf die relativ niedrige Anzahl der Nennungen hinzuweisen, die in Finnentrop lediglich bei 42 Befragten und in Altena bei 146 Befragten liegt.

Abb. 99: Meistgenannte Umzugsgründe - Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

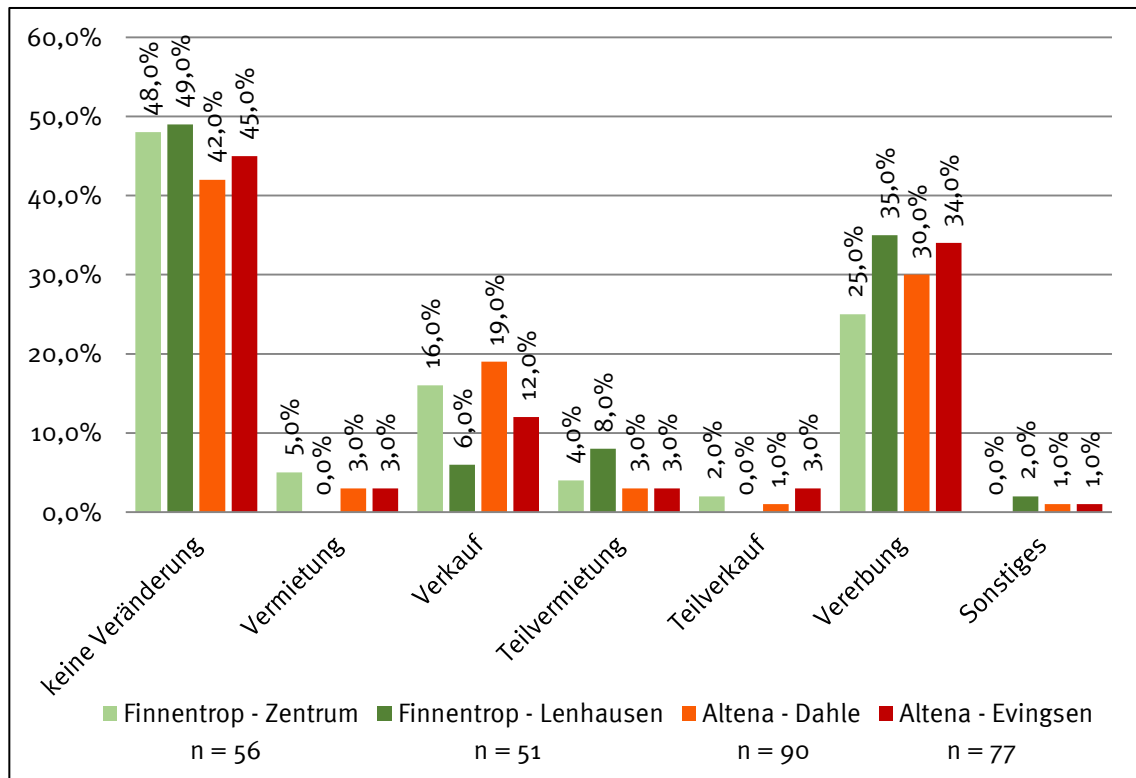
Abb. 100: Meistgenannte Umzugsgründe - Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Eine weitere Frage im Fragebogen zielte auf die Zukunftsabsichten der Eigentümer hinsichtlich der eigenen Immobilie ab. Wie in Abb. 101 zu erkennen ist, verteilen sich die Angaben in den unterschiedlichen Ortsteilen relativ homogen. Sowohl in beiden Ortsteilen Finnentrops als auch Altenas gaben über 40 % der Befragten an, dass sie keine Veränderungen mit der Immobilie in der Zukunft geplant haben. Die in allen Ortsteilen am zweithäufigsten angegebene Antwort ist die Vererbung der Immobilie.

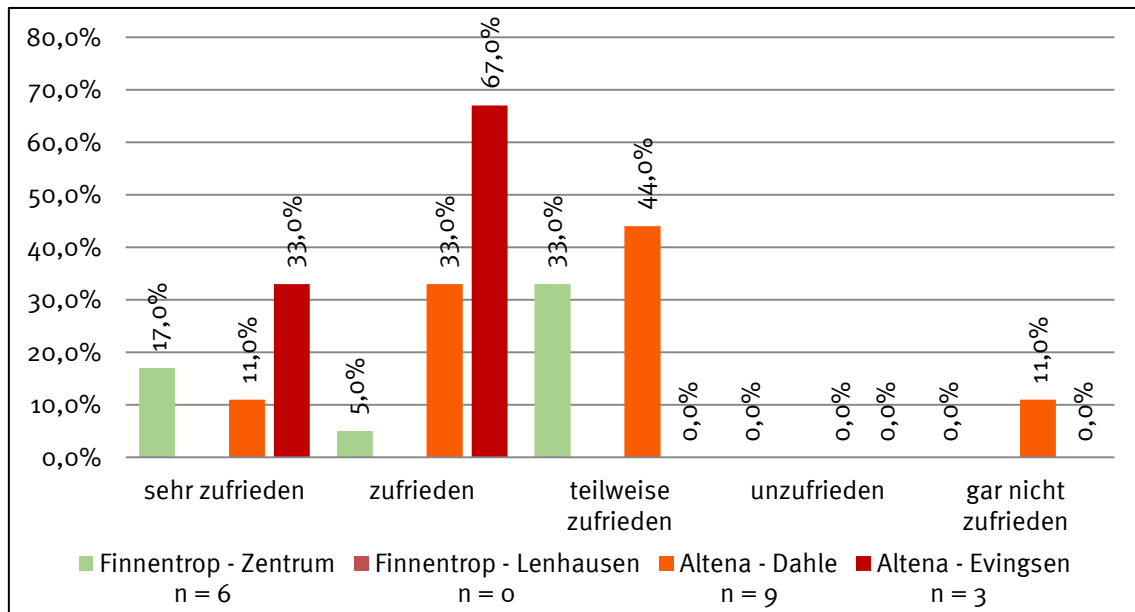
Abb. 101: Zukunftsabsichten mit der Immobilie



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Wie oben bereits beschrieben, wird im Folgenden untersucht, welche Aspekte Einfluss auf die Umzugsabsichten der Befragten haben. Zunächst wird analysiert, wie zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation insgesamt diejenigen Befragten sind, welche innerhalb der nächsten fünf Jahre aus ihrer jetzigen Wohnimmobilie ausziehen möchten. Hierfür wurden die Fragen, welche nach der Zufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt fragt und jene, welche nach den Umzugsabsichten innerhalb der nächsten fünf Jahre fragt zusammen betrachtet, vgl. Abb. 102.

Abb. 102: Umzugsabsichten -ja- und Zufriedenheit

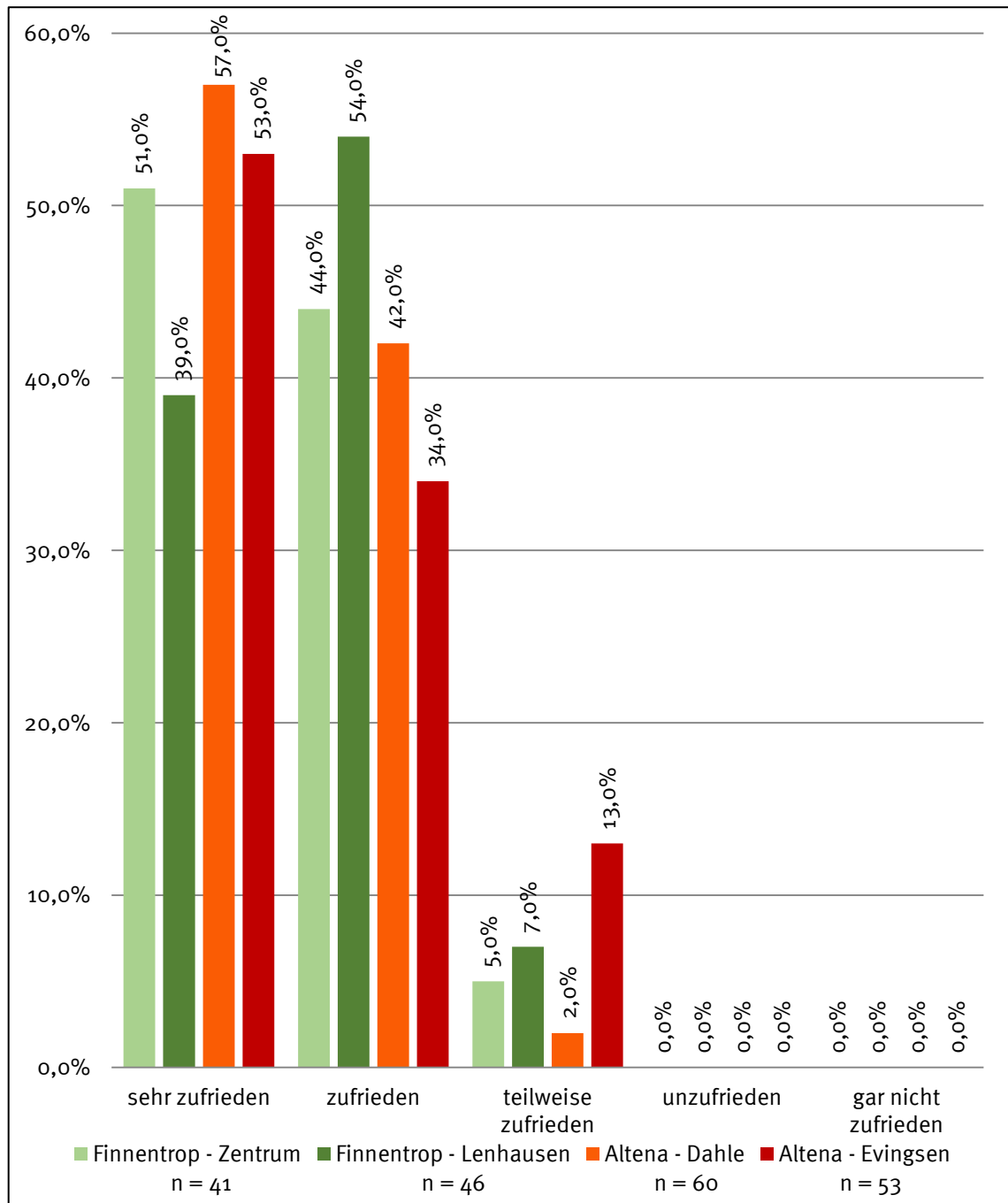


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass wie auch in Abb. 98 zu erkennen ist, ein sehr geringer Anteil der Befragten überhaupt plant, innerhalb der nächsten fünf Jahre auszuziehen und von diesen niemand in Finnentrop-Lenhausen wohnt. Diese wenigen Personen sind zum größten Teil zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation. Insbesondere trifft dies in Altena-Evingsen zu. Hier gaben 67 % an, zufrieden zu sein. Auch in Finnentrop-Zentrum ist der überwiegende Anteil mit 50 % zufrieden. Lediglich aus Altena-Dahle sind die meisten mit 44 % nur teilweise zufrieden und 33 % zufrieden. Eine befragte Person, welche innerhalb der nächsten fünf Jahre aus der aktuellen Wohnimmobilie ausziehen möchte, gab an, gar nicht zufrieden zu sein. Diese Person stellt die einzige in der gesamten Befragung dar, welche angab, gar nicht zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation insgesamt zu sein. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse muss die niedrige Anzahl der Nennungen und damit die begrenzte Aussagekraft beachtet werden.

Bei den Befragten, welche angaben, nicht innerhalb der nächsten fünf Jahre aus ihrer jetzigen Wohnimmobilien ausziehen zu wollen, zeigt sich bezüglich ihrer Zufriedenheit ein anderes Bild (vgl. Abb. 102). Zunächst ist zu beachten, dass die Anzahl der hier erhaltenen Antworten erheblich größer ausfällt. Mit 57 % sind die Befragten aus Altena-Dahle am zufriedensten mit ihrer aktuellen Wohnsituation vor Ort, dicht gefolgt von Altena-Evingsen mit 53 %. Die Unterschiede in den Ortsteilen Finnentrops stellen sich etwas heterogener dar. 39 % der Befragten aus Finnentrop-Lenhausen und 51 % aus Finnentrop-Zentrum gaben an, sehr zufrieden zu sein. Mit 54 % gab der überwiegende Teil der Befragten in Finnentrop-Lenhausen an, zufrieden zu sein. Die Kategorie „teilweise zufrieden“ wählten lediglich einige Personen. Hierbei sticht Altena-Evingsen mit 13 % allerdings deutlich heraus. Von den Personen, welche nicht vorhaben innerhalb der nächsten fünf Jahre aus ihrer Wohnimmobilie auszuziehen, gab erwartungsgemäß niemand an unzufrieden oder gar nicht zufrieden zu sein.

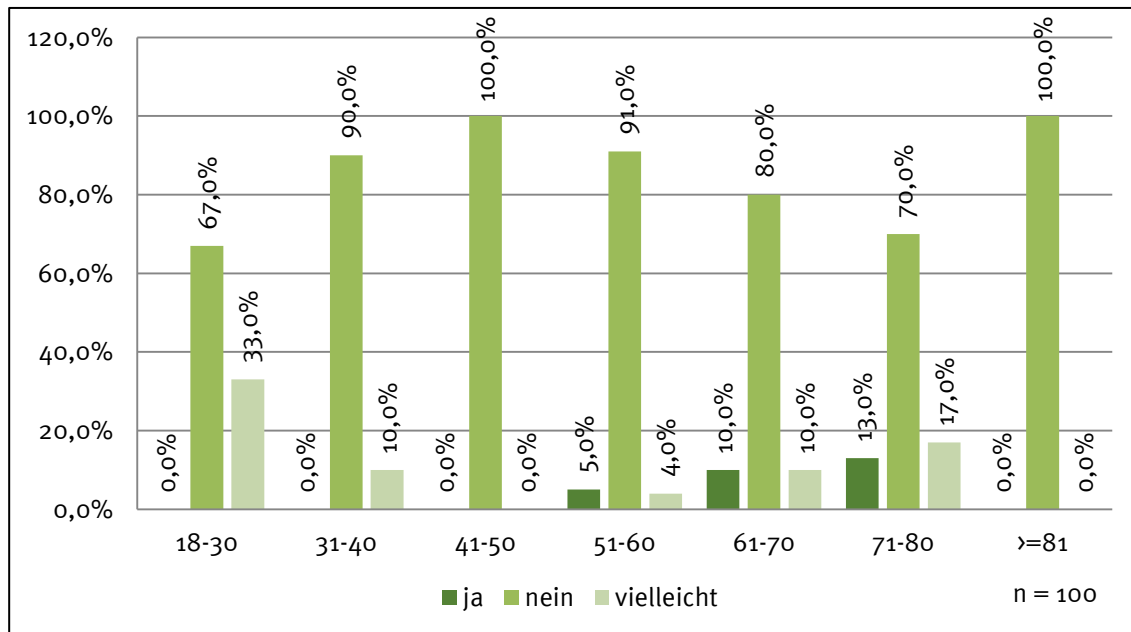
Abb. 103: Umzugsabsichten -nein- mit Zufriedenheit



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Im Folgenden wird untersucht, inwieweit das Alter der Befragten Einfluss auf die Umzugsabsichten hat. Hierfür wurden jeweils die Ortsteile von Finnentrop und Altena zusammengefasst dargestellt, vgl. Abb. 104 und 105.

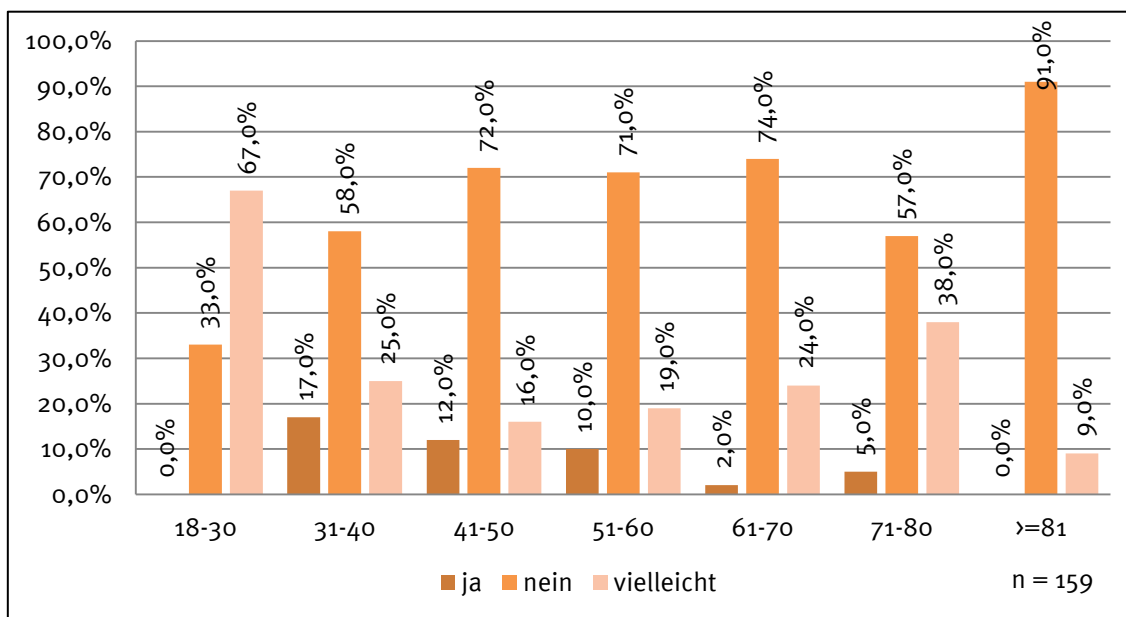
Abb. 104: Umzugsabsichten nach Altersgruppen - Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Abb. 104 ist deutlich zu erkennen, dass die Gruppen mit verneinten Umzugsabsichten bis zum 50. Lebensjahr ansteigen, bevor sie anschließend mit zunehmendem Alter wieder etwas abnehmen. Die Alterskohorte der 41 bis 50-Jährigen aus Finnentrop gab zu 100 % an, nicht umziehen zu wollen. Eine Auffälligkeit ist bei der Alterskohorte der über 80-Jährigen zu erkennen. Bei dieser steigen die negativen Umzugsabsichten wieder auf 100 % an. Bejahte Umzugsabsichten lassen sich erst ab der Alterskohorte der 51 bis 60-Jährigen erkennen und steigen bis zur Alterskohorte der 71 bis 80-Jährigen leicht an, bis sie bei den über 80-Jährigen auf null % absinken. Die in der Fachliteratur vielfach diskutierte Wohnmobilität der Generation 50+ kann an diesem Beispiel demnach nicht beobachtet werden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Wohnmobilität der älteren Alterskohorten – ausgenommen der über 80-Jährigen – im Vergleich höher ausfällt. Begründungen hierfür könnten wachsende Angebote und Nachfrage an atypischen Wohnformen, wie Pflegeheimen, betreutes oder zumindest barrierearmes Wohnen sein. Ebenfalls auffällig sind die Angaben der 18 bis 30-Jährigen. Bei diesen wurde die Kategorie „vielleicht“ mit 33 % dieser Alterskohorte am häufigsten und die Kategorie „nein“ mit 67 % am wenigsten gewählt. Vermutlich ist aber, dass in der Gruppe der unter 50-Jährigen niemand konkrete Umzugsabsichten hegt.

Abb. 105: Umzugsabsichten nach Altersgruppen - Altena



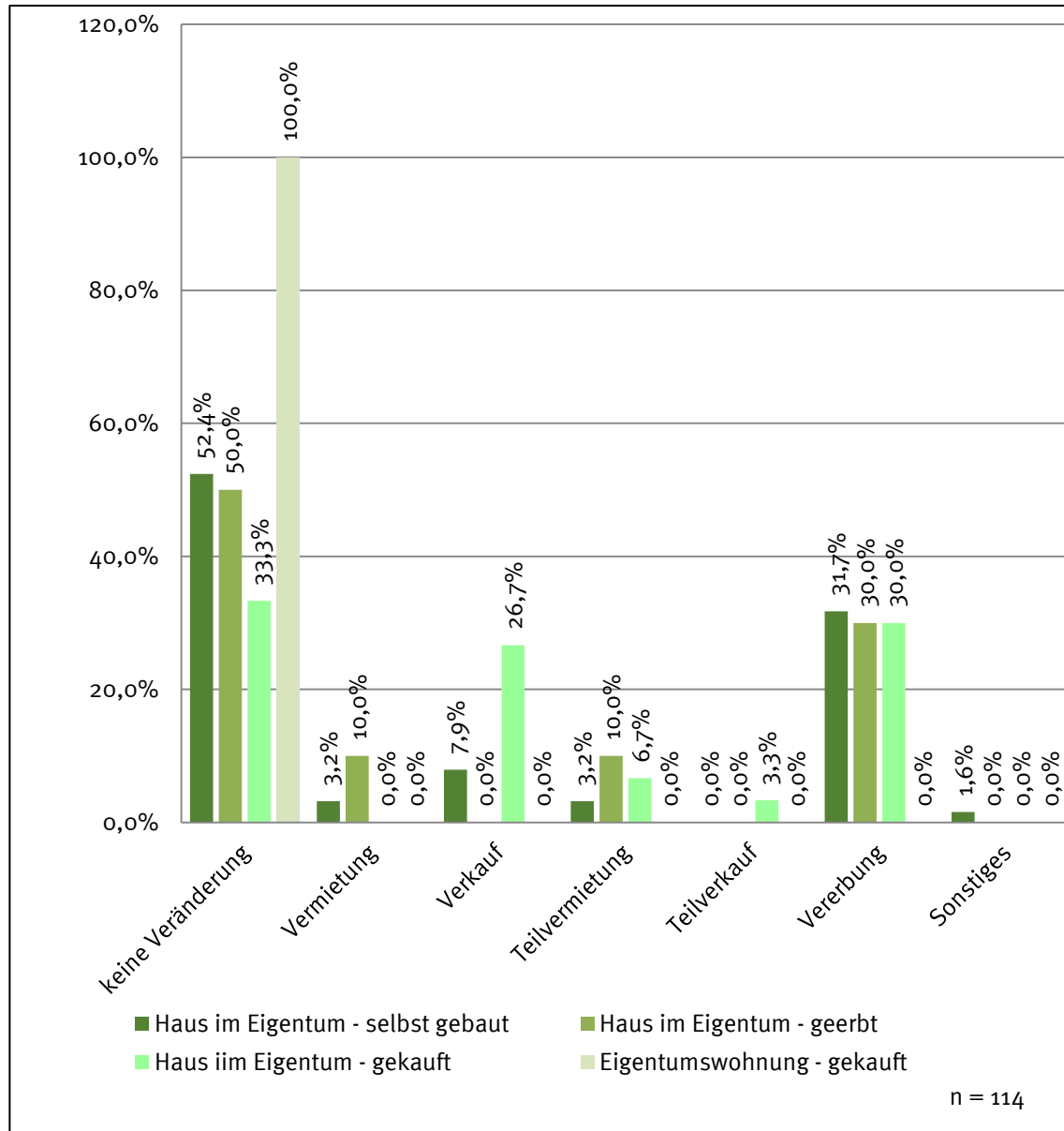
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Altena zeigt sich ein ähnliches Bild, vgl. Abb. 105. Auch hier steigt die verneinte Umzugsbereitschaft bis zur Alterskohorte der 41 bis 50-Jährigen an, bevor sie anschließend wieder etwas sinkt. Eine Ausnahme stellt hier die Alterskohorte der 61 bis 70-Jährigen dar. Bei diesen ist wieder ein leichter Anstieg von 71 % auf 74 % festzustellen. Auch die meisten über 80-Jährigen wollen zu 91 % nicht aus ihrer jetzigen Wohnimmobilie ausziehen. Bezüglich bejahter Umzugsabsichten zeigt sich in Altena gegenüber Finnentrop ein etwas anderes Bild. Diese sind bei der Alterskohorte der 31 bis 40-Jährigen mit 17 % am größten und sinken bis zur Alterskohorte der 61 bis 70-Jährigen leicht. Bei der Alterskohorte der 71 bis 80-Jährigen steigt diese wieder leicht von zwei % auf fünf % an. Eine zunehmende Wohnmobilität der Generation 50+ im Vergleich zu den heute Alten kann in diesem Beispiel ebenfalls nur leicht beobachtet werden. Auch in Altena gibt es bei den Antworten der 18 bis 30-Jährigen Auffälligkeiten. Bei diesen überwiegen die Angaben der Kategorie „vielleicht“ mit 67 % deutlich gegenüber den Angaben der Kategorie „nein“.

Als Resümee, bezogen auf die Umzugsabsichten, lässt sich im Vergleich der beiden Kommunen festhalten, dass es insgesamt eine hohe Standortpersistenz der Bewohner gibt, welche in Altena in allen Alterskohorten allerdings weniger stark ausgeprägt ist.

Im Folgenden wird untersucht, inwieweit die Eigentumsverhältnisse Einfluss darauf haben, wie die Befragten in Zukunft mit ihrer Eigentumsimmobilie umgehen möchten, bzw. was sie beabsichtigen zu tun. Hierfür wurden jeweils die Ortsteile von Finnentrop und Altena zusammengefasst dargestellt, vgl. Abb. 106 und 107.

Abb. 106: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von dem Eigentumsverhältnis - Finnentrop



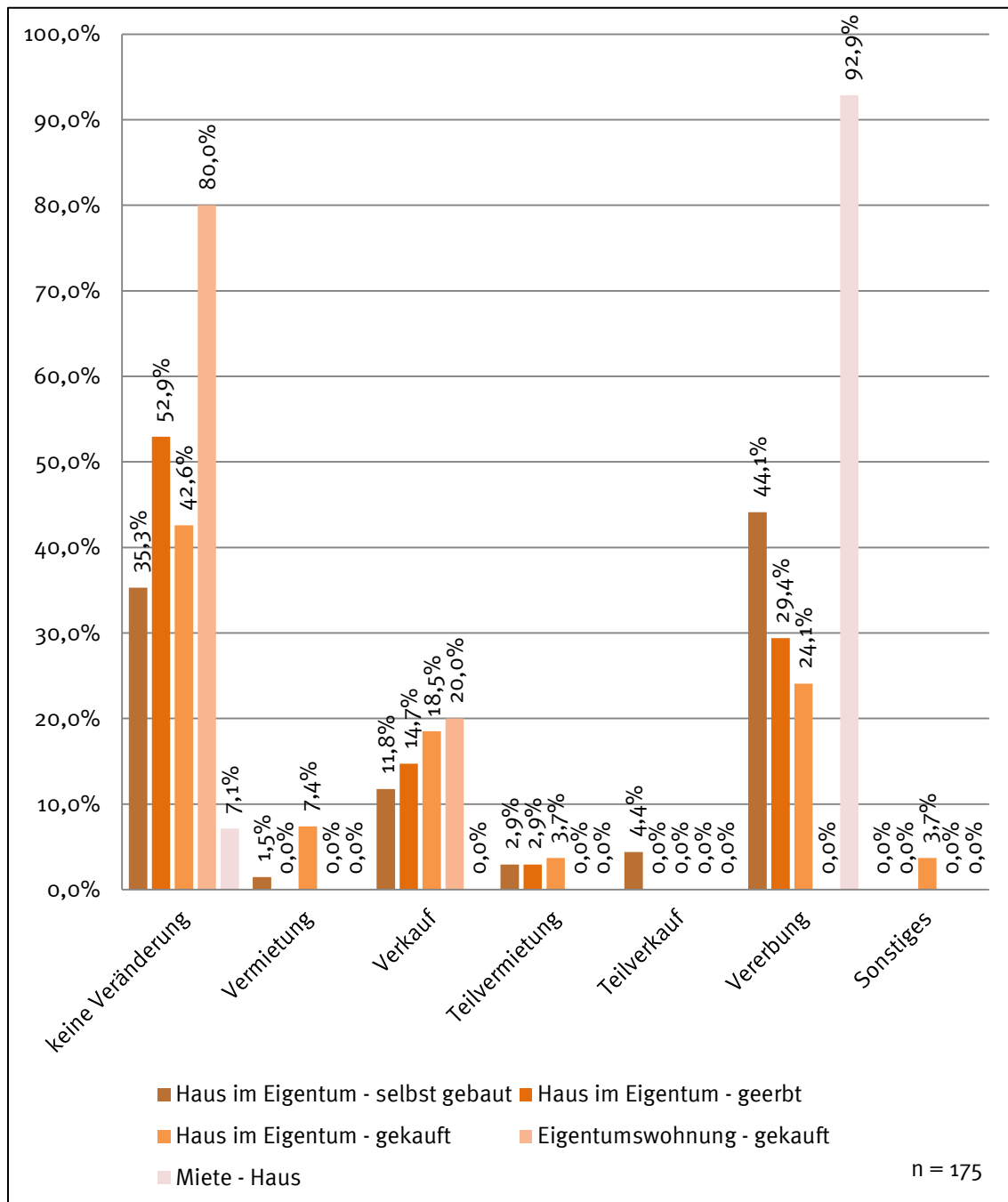
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

52,4 % der befragten Personen aus Finnentrop, welche im selbst gebauten Eigenheim leben, gaben an, keine Veränderungen mit der Immobilie in der Zukunft geplant zu haben. Das stellt somit die eindeutige Mehrheit dar. Mit 31,7 % ist die am zweithäufigsten genannte Antwort der Personen, welche im selbst gebauten Eigenheim leben, die Vererbung der Immobilie. Lediglich ein Bruchteil der Befragten gaben „Vermietung“, „Verkauf“ oder „Sonstiges“ an. Diese Antwortstruktur lässt sich bei den Befragten, welche im geerbten Haus leben, wiederfinden. Auch hier wurde mit 50 % überwiegend angegeben, keine Veränderungen mit der Immobilie geplant zu haben. Die Vererbung stellt ebenfalls die am zweithäufigsten genannte Antwort dar. Weitere Antworten sind die Vermietung und

die Teilvermietung, welche allerdings lediglich einen sehr geringen Anteil der Antworten ausmachen. Ein etwas anderes Bild zeigt sich bei den Befragten, welche im gekauften Eigentum leben. Zunächst ist auch bei diesen die mit 33,3 % am häufigsten genannte Antwort, dass keine Veränderung geplant ist. Die danach am häufigsten genannten Antworten sind ebenfalls „Vererbung“ und „Verkauf“. Bei dieser Befragtengruppe ist demnach der prozentuale Anteil derjenigen, die die Immobilie in Zukunft verkaufen möchten, am höchsten. Da die Anzahl der Nennungen bei den Befragten, die in einer gekauften Eigentumswohnung leben, lediglich bei eins liegt, wird diese Gruppe an dieser Stelle vernachlässigt.

Eine interessante Erkenntnis, welche sich aus dieser Analyse vermuten lassen könnte, lautet, dass ein selbst gebautes oder ein geerbtes Haus eine stärkere emotionale Verbindung zu den Eigentümern bedingt und somit seltener verkauft wird. Hierbei ist allerdings auf die kleine Anzahl der Nennungen hinzuweisen, welche bei der Interpretation berücksichtigt werden muss.

Abb. 107: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen - Altena



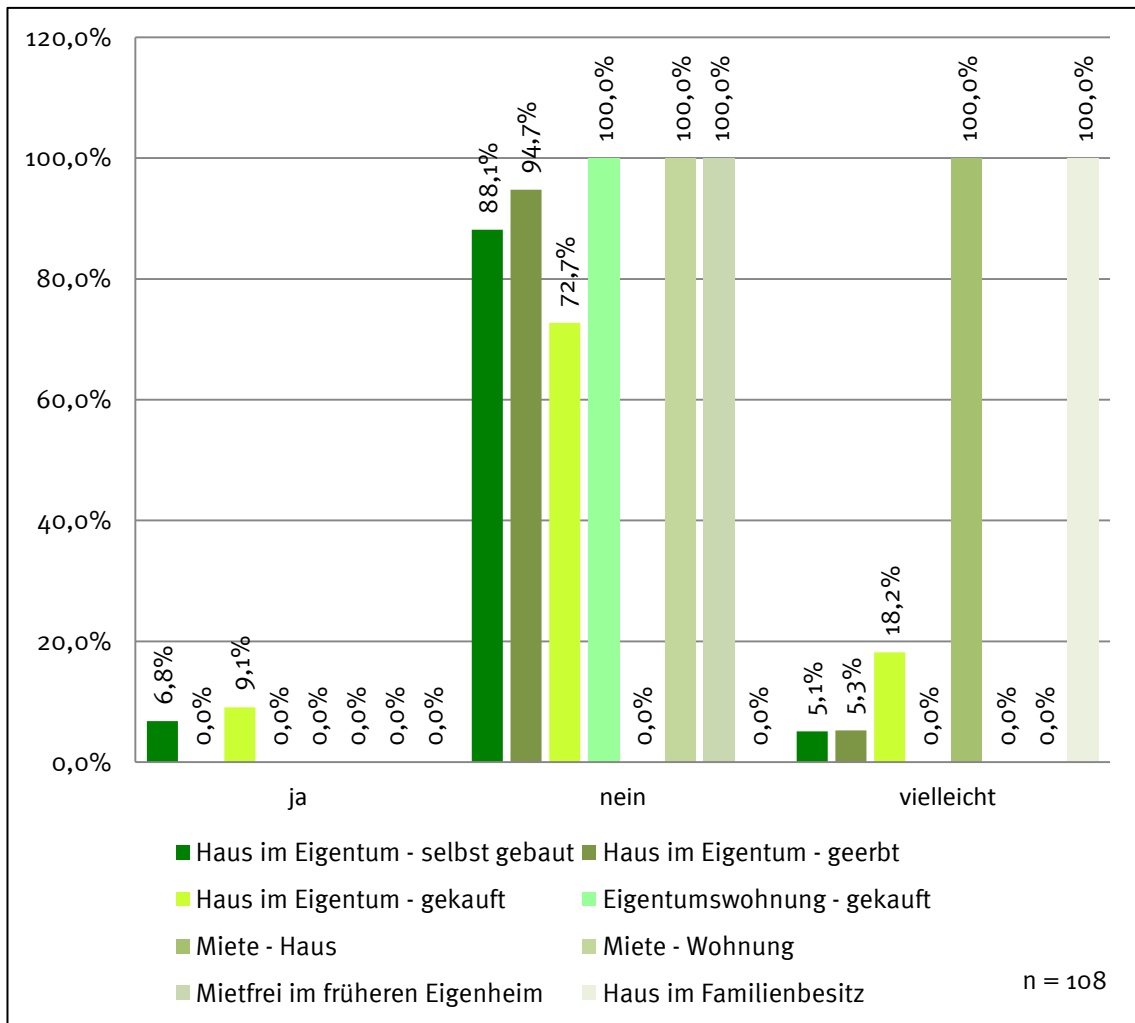
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei der Interpretation der Ergebnisse aus Altena ist zunächst darauf hinzuweisen, dass hier eine höhere Anzahl von Nennungen vorhanden ist. Die überwiegende Antwort der Befragten, welche im selbst gebauten Haus wohnen, ist mit 44,1 % der Stimmen die Vererbung, dicht gefolgt von der Antwort „keine Veränderung“ mit 35,3 %. Ähnlich wie in Finnentrop wollen auch 11,8 % der Befragten ihr Haus verkaufen, was somit die am dritthäufigsten genannte Kategorie darstellt. Befragte, welche im geerbten Haus leben, gaben mit 52,9 % am häufigsten an, keine Veränderungen geplant zu haben. Darauf folgt die Kategorie „Vererbung“ mit 29,4 % und anschließend der „Verkauf“ mit lediglich 14,7 %. Ähnlich wie in Finnentrop geben die meisten Befragten, welche in einem gekauften Haus

wohnen an, keine Veränderung mit der Immobilie geplant zu haben. Hierauf folgen die Kategorien „Vererbung“, „Verkauf“ und anschließend die Kategorie „Vermietung“. Es kann demnach auch in Altena vermutet werden, dass das selbst gebaute Haus, bzw. ein geerbtes Haus eine stärkere emotionale Verbindung zu den Eigentümern bedingt, als ein gekauftes Eigentum und somit seltener verkauft oder vermietet wird.

Im Folgenden wird untersucht, inwieweit die Eigentumsverhältnisse Einfluss auf die Umzugsabsichten der Befragten haben. Hierfür wurden jeweils die Ortsteile von Finnentrop und Altena zusammengefasst dargestellt, vgl. Abb. 108 und 109.

Abb. 108: Umzugsabsichten in Abhängigkeit vom Eigentumsverhältnis - Finnentrop

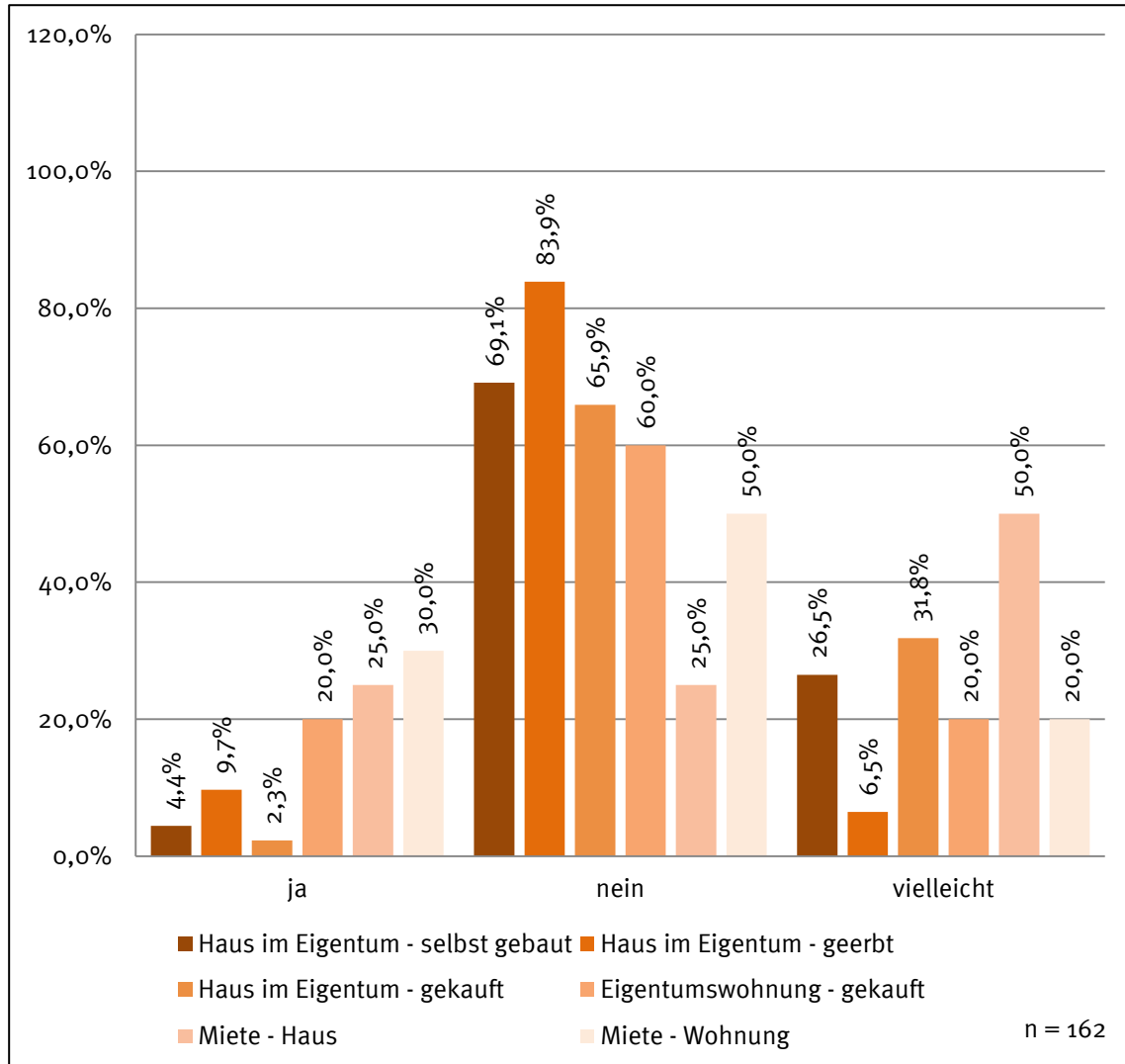


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei der Betrachtung der Abb. 108 ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sowohl die Anzahl der Nennungen bei den Kategorien „Eigentumswohnung-gekauft“, „Miete-Wohnung“, als auch bei „Mietfrei im früheren Eigenheim“ und „Haus im Familienbesitz“ so gering ist, dass die hier dargestellten Ergebnisse keine Aussagekraft haben und somit vernachlässigt werden. Betrachtet man die übrigen Kategorien, ist deutlich zu erkennen, dass der überwiegende Anteil der Befragten, welche im selbst gebauten Eigentum leben, nicht vorhat innerhalb der nächsten fünf Jahre aus ihrer jetzigen Wohnimmobilie auszuziehen. Diese Antworten machen 88,1 % der Stimmen aus. Mit 94,7 % der Stimmen gaben Befragte welche ihr Haus geerbt haben an, nicht umziehen zu wollen. Insgesamt ist auffällig, dass lediglich sechs Personen insgesamt angaben, ausziehen zu wollen und nur neun

Personen angaben, vielleicht ausziehen zu wollen. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass lediglich Befragte, welche sowohl die Frage nach dem Eigentumsverhältnis, als auch die Frage nach den Umzugsabsichten beantwortet haben, in diese Analyse mit aufgenommen wurden.

Abb. 109: Umzugsabsichten in Abhängigkeit vom Eigentumsverhältnis - Altena



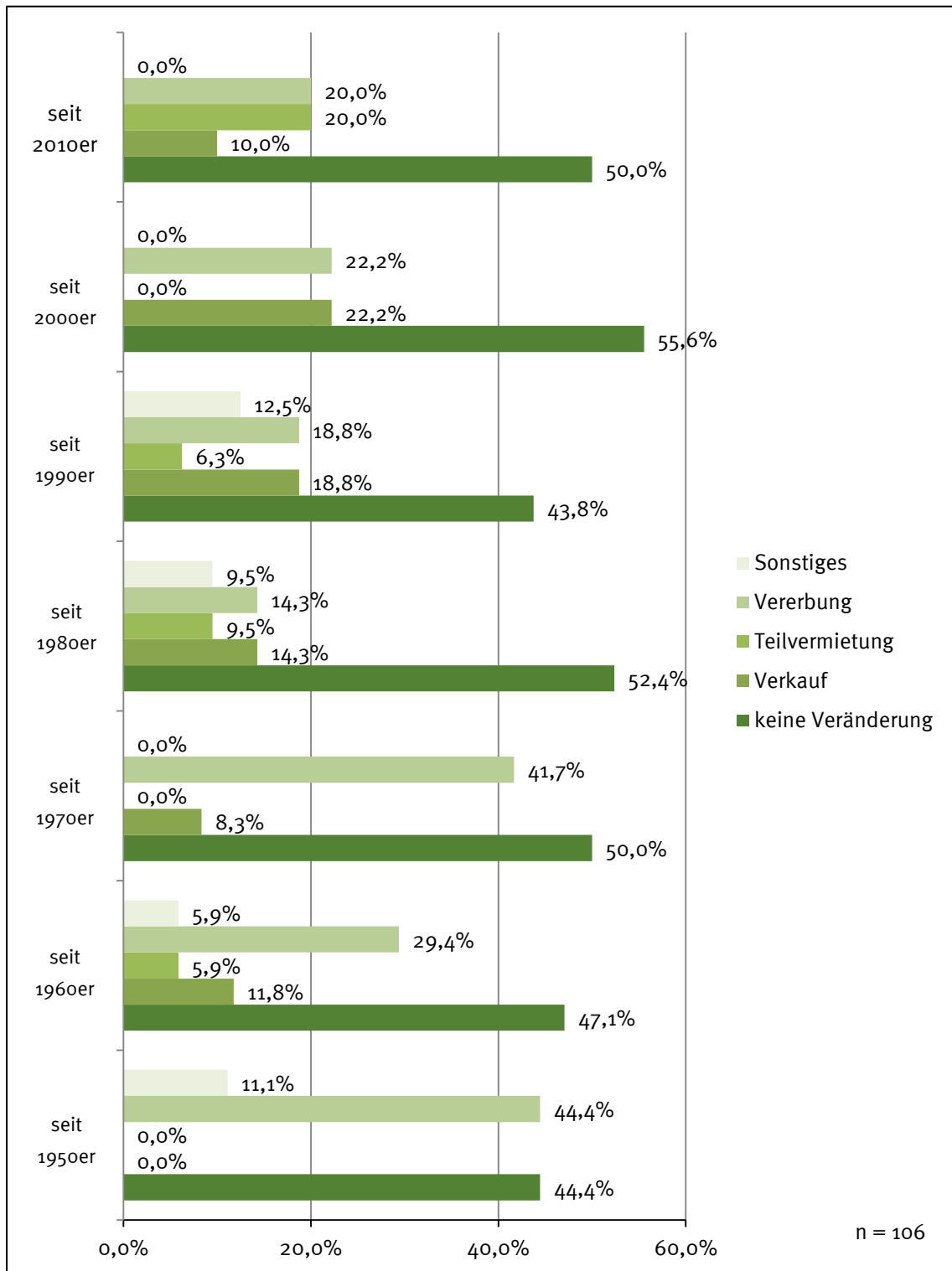
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei der Betrachtung der Abb. 109 ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sowohl die Ergebnisse der Kategorie „Eigentumswohnung-gekauft“, als auch die der Kategorie „Miete-Haus“ aufgrund der geringen Anzahl an Nennungen keine Aussagekraft bieten und somit an dieser Stelle vernachlässigt werden. In Altena ist zunächst auffällig, dass hier mehrere Personen angaben, vielleicht umziehen zu wollen, wobei auch hier darauf hingewiesen werden muss, dass die Anzahl der Nennungen eine größere als in Finnentrop ist. Mit 83,9 % gaben überwiegend Eigentümer, die im geerbten Haus leben an, nicht umziehen zu wollen. Auch die Befragten, welche im gekauften Haus leben, wollen mit 65,9 % nicht umziehen. Allerdings gaben diese auch mit 31,8 % an, vielleicht umziehen zu wollen, was prozentual einen großen Anteil darstellt. 69,1 % der Befragten, welche im selbst gebauten Eigentum leben, wollen nicht umziehen, was somit ebenfalls einen sehr hohen Anteil ausmacht.

Insgesamt ist auffällig, dass sowohl in Finnentrop als auch in Altena die Mehrzahl der Befragten nicht vorhat, in der Zukunft umzuziehen.

Im Folgenden wird untersucht, ob die Wohndauer in der aktuellen Immobilie damit zusammenhängen könnte, wie die Befragten in Zukunft mit ihrer Eigentumsimmobilie umgehen möchten. Auch hierbei wurden die Ortsteile von Finnentrop und Altena jeweils zusammengefasst dargestellt, vgl. Abb. 110 und 111.

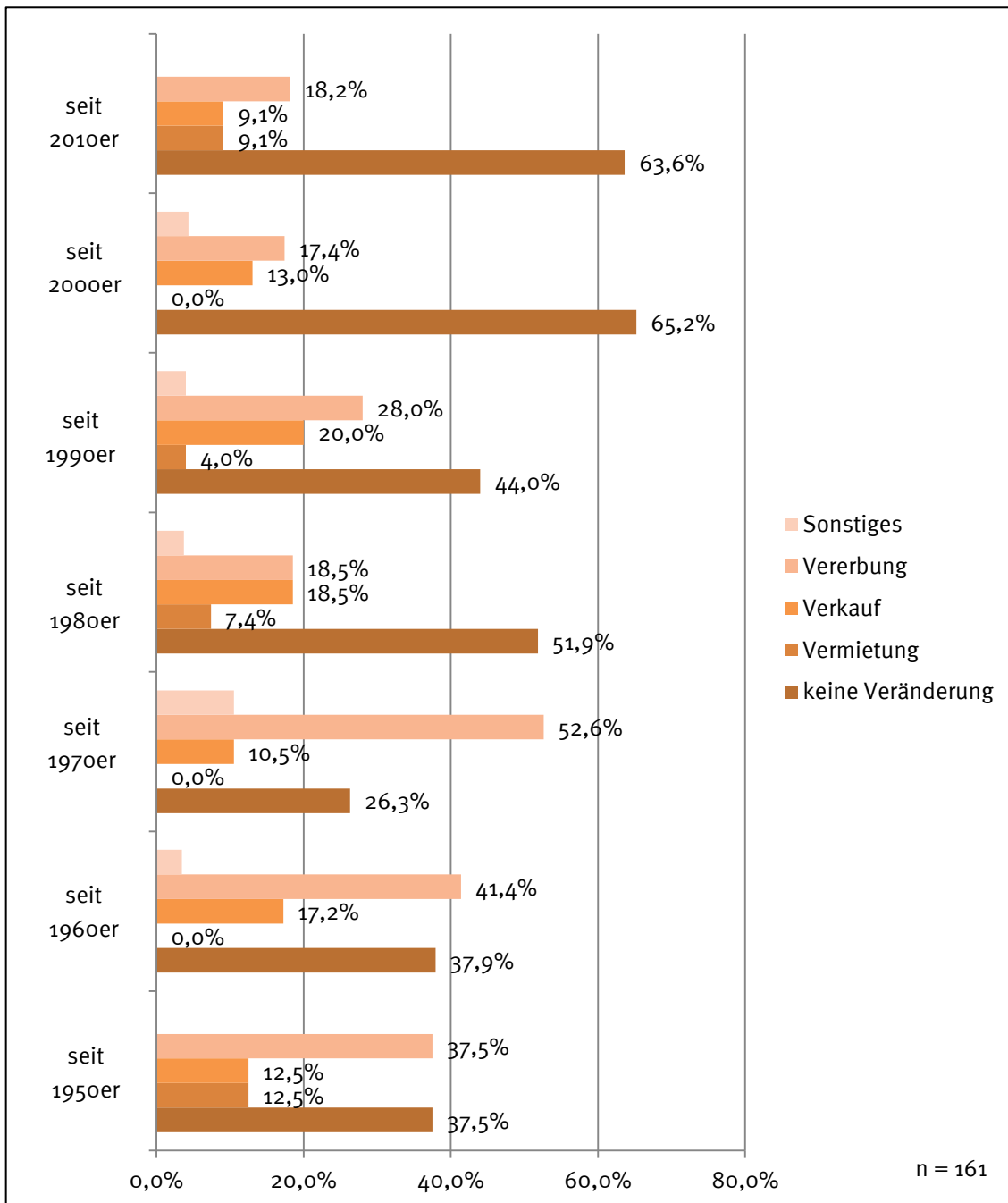
Abb. 110: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von der Wohndauer - Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Bei den Befragten in Finnentrop ist zunächst auffällig, dass in jeder Wohndauer-Kategorie die meisten Befragten angaben, keine Veränderung mit der eigenen Immobilie in der Zukunft geplant zu haben. Die Werte bewegen sich in einem Rahmen von 44,4 bis 55,6 % und zeigen somit ein relativ homogenes Ergebnis über die Wohndauer-Kategorien hinweg. Auffällig ist ebenfalls, dass die Kategorie „Vererbung“ häufiger von Befragten genannt wurde, welche seit den 1970ern oder noch länger in der Immobilie wohnen. Ihre Immobilie verkaufen möchten überwiegend diejenigen, die zwischen den 1960ern und den 2010ern dort leben. Jeweils zwischen 8,3 und 22,2 % dieser Befragten gaben an, ihre Immobilie verkaufen zu wollen. Einzelne Personen gaben die Kategorie „Sonstiges“ an, in welcher die Vermietung und der Teilverkauf inbegriffen sind.

Abb. 111: Zukunftsabsichten mit der eigenen Immobilie in Abhängigkeit von der Wohndauer - Altena



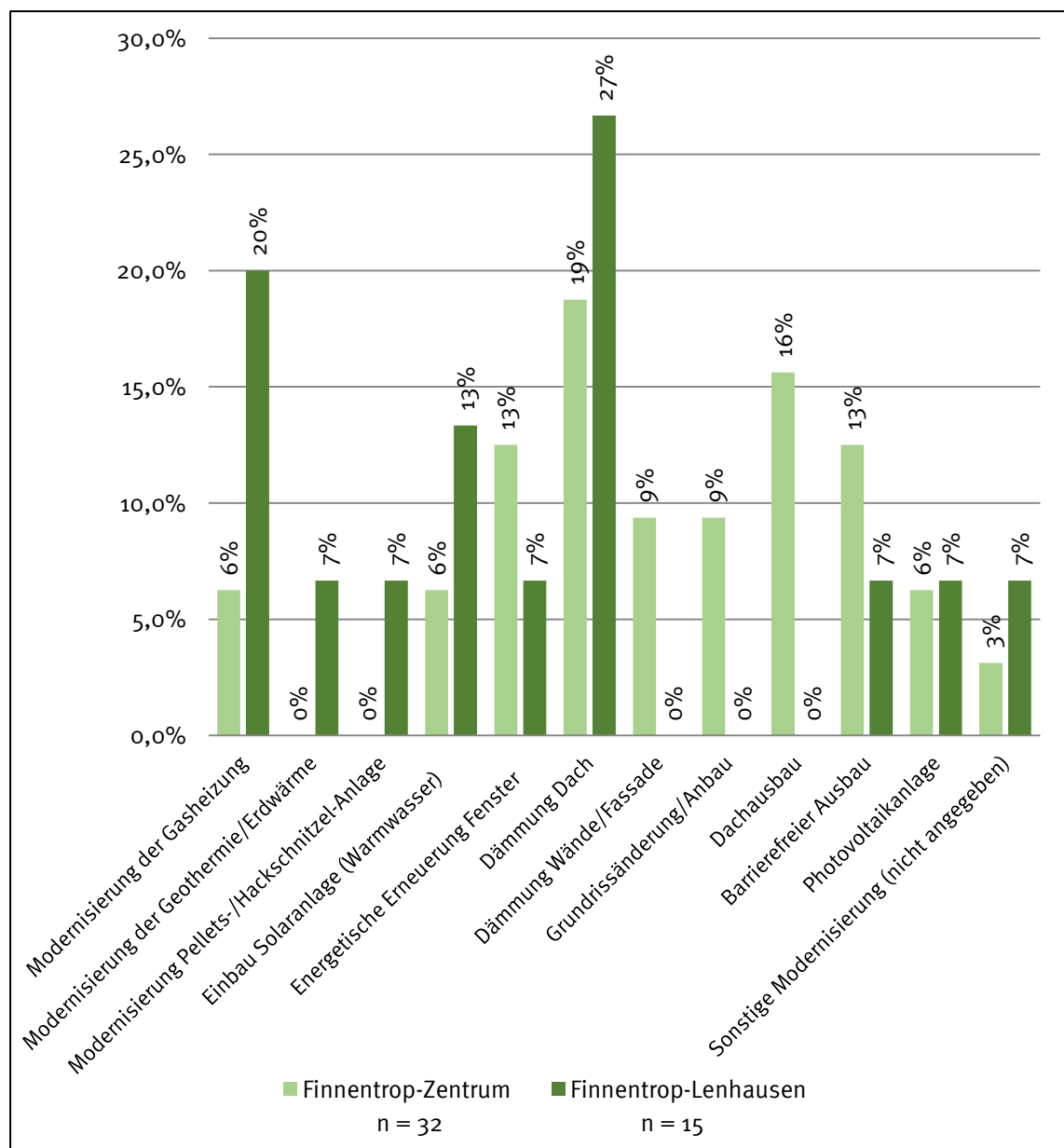
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Altena wird die Kategorie „keine Veränderung“ ebenfalls über alle Jahres-Kategorien hinweg relativ häufig genannt. Überwiegend wählten jedoch Befragte, welche seit den 2000ern und den 2010ern dort wohnen, diese Kategorie mit 65,2 und 63,6 %. Ähnlich wie in Finnentrop gaben Befragte, die seit den 1970ern in ihrer Immobilie wohnen am häufigsten an, die Immobilie vererben zu wollen. Einige wenige Antworten beziehen sich auf die Kategorie „Sonstiges“, welche die Teilvermietung und den Teilverkauf beinhaltet.

4.5.2 Geplante und/oder durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

In diesem Unterkapitel werden geplante und durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen genauer betrachtet, um einen Überblick über die Sanierungs- und Renovierungstätigkeit sowie der Bestandsqualität in den verschiedenen Ortsteilen zu geben. Die Abb. 112 gibt einen Überblick über die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen der Befragten aus Finnentrop.

Abb. 112: Geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen - Finnentrop



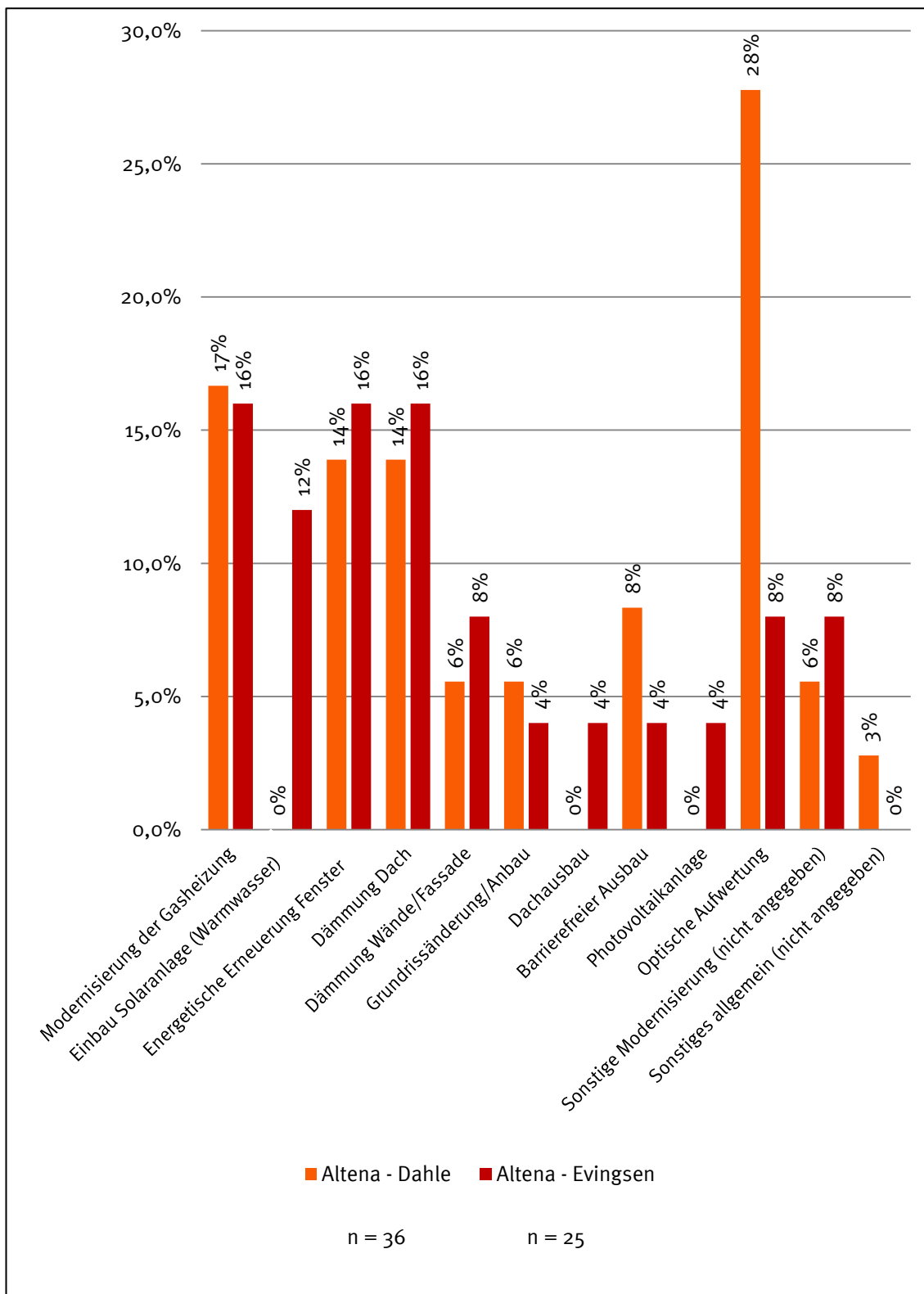
Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

In Finnentrop-Zentrum gaben 32 Personen an, eine Umbau- oder Modernisierungsmaßnahme zu planen. Die Dämmung des Dachs wurde hier mit 19 % am häufigsten genannt, gefolgt von einem Dachausbau mit 16 %, einem barrierefreien Ausbau und energetische Erneuerung der Fenster mit jeweils 13 %. Auch die Dämmung der Wände und Fassaden, sowie die Grundrissänderung, bzw. der Anbau wurden jeweils von neun % der Befragten genannt. In Finnentrop-Lenhausen wurde ebenfalls am häufigsten angegeben, dass die Dämmung des Dachs geplant ist. Die zweithäufigste genannte Antwort ist hierbei allerdings die Modernisierung der Gasheizung mit 20 %, gefolgt vom Einbau einer Solaranlage mit 13 %. Somit zeigt sich in den beiden Ortsteilen ein heterogenes Bild. Es ist allerdings zu beachten, dass lediglich 15 Befragte aus Finnentrop-Lenhausen und 32 Befragte aus Finnentrop-Zentrum in diese Analyse aufgenommen wurden und somit keine Repräsentativität gegeben ist.

In Altena hingegen zeigt sich ein homogeneres Bild, wie in Abb. 110 zu sehen ist. Lediglich bei der Kategorie „optische Aufwertung“ zeigen sich zwischen den beiden Orten erhebliche Unterschiede. In Altena-Dahle planen mit 28 % mehr Befragte eine optische Aufwertung als in Altena-Evingsen mit lediglich acht %. Ob hierdurch auf eine allgemeine optische Aufwertung dieses Ortsteils in Zukunft geschlossen werden kann, ist aufgrund der geringen Anzahl der Nennungen nicht eindeutig zu sagen.

Am häufigsten gaben Befragte aus Altena-Evingsen mit jeweils 16 % an, eine Modernisierung der Gasheizung, eine energetische Erneuerung der Fenster sowie eine Dämmung des Dachs zu planen. Auch in Altena-Dahle wurden diese Kategorien mit 14 % bis 17 %, relativ häufig genannt.

Abb. 113: Geplante Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen - Altena

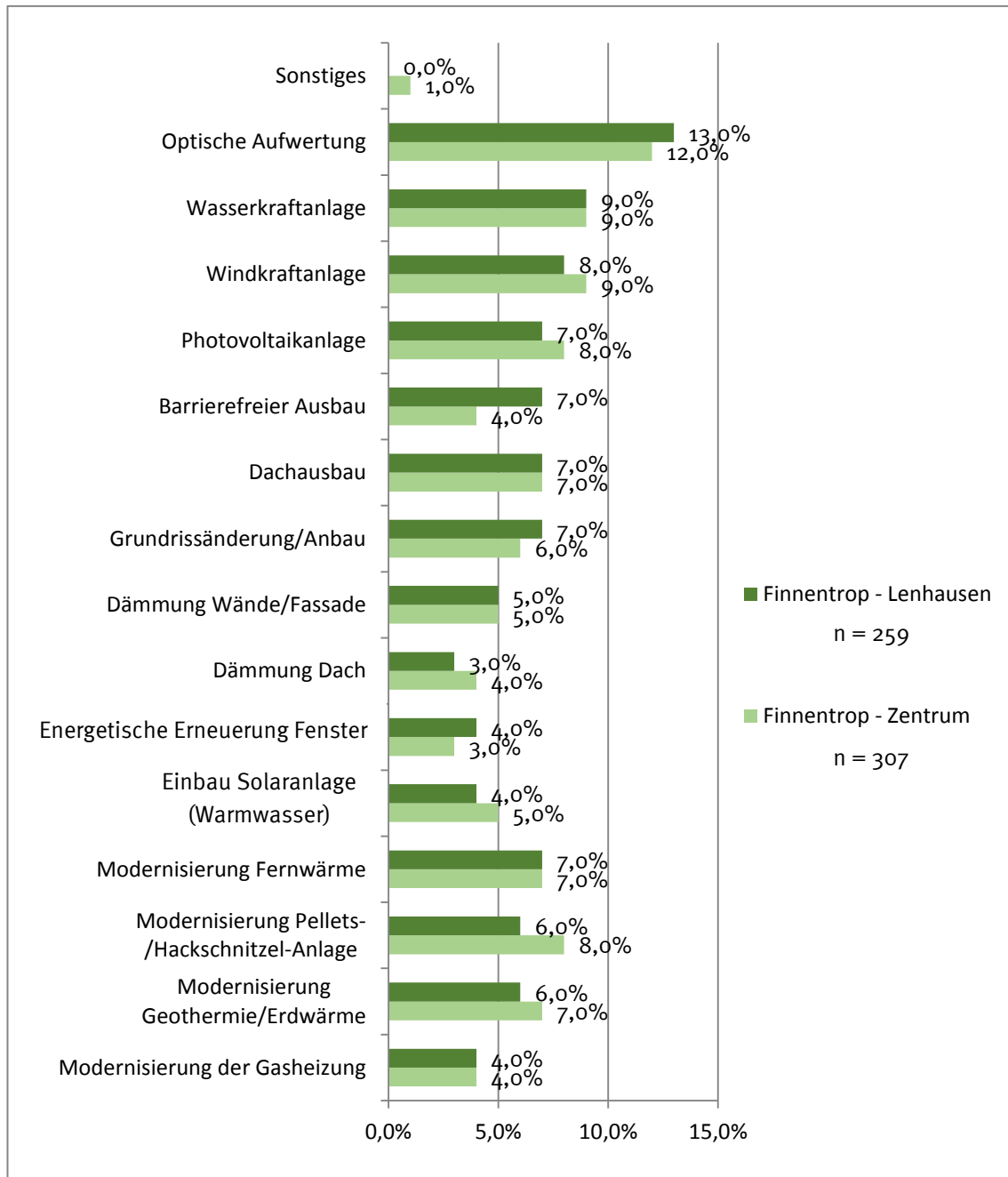


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Nun wird ein Überblick über Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gegeben, welche von den Befragten explizit als nicht geplant angegeben wurden, wie in Abb. 114 und 115 zu sehen ist. Während in Altena-Dahle viele Befragte angaben, eine optische Aufwertung zu planen, so stellt diese Kategorie die in Finnentrop am häufigsten genannte bei der Frage nach nicht-geplanten Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen dar. Sowohl in Finnentrop-Zentrum, als auch in Finnentrop-Lenhausen ist dies der Fall. Allgemein ist eine sehr starke Homogenität zwischen den beiden Ortsteilen festzustellen, was in der Abb. 114 gut zu sehen ist. Weitere häufig genannte Kategorien sind „Wasserkraftanlage“ und „Windkraftanlage“. Relativ selten wurden die Kategorien „Modernisierung der Gasheizung“, „energetische Erneuerung der Fenster“ und „Dämmung des Dachs“ genannt. Diese Ergebnisse sind unerwartet, da sie gegenteilige Ergebnisse zu der vorherigen Analyse darstellen.

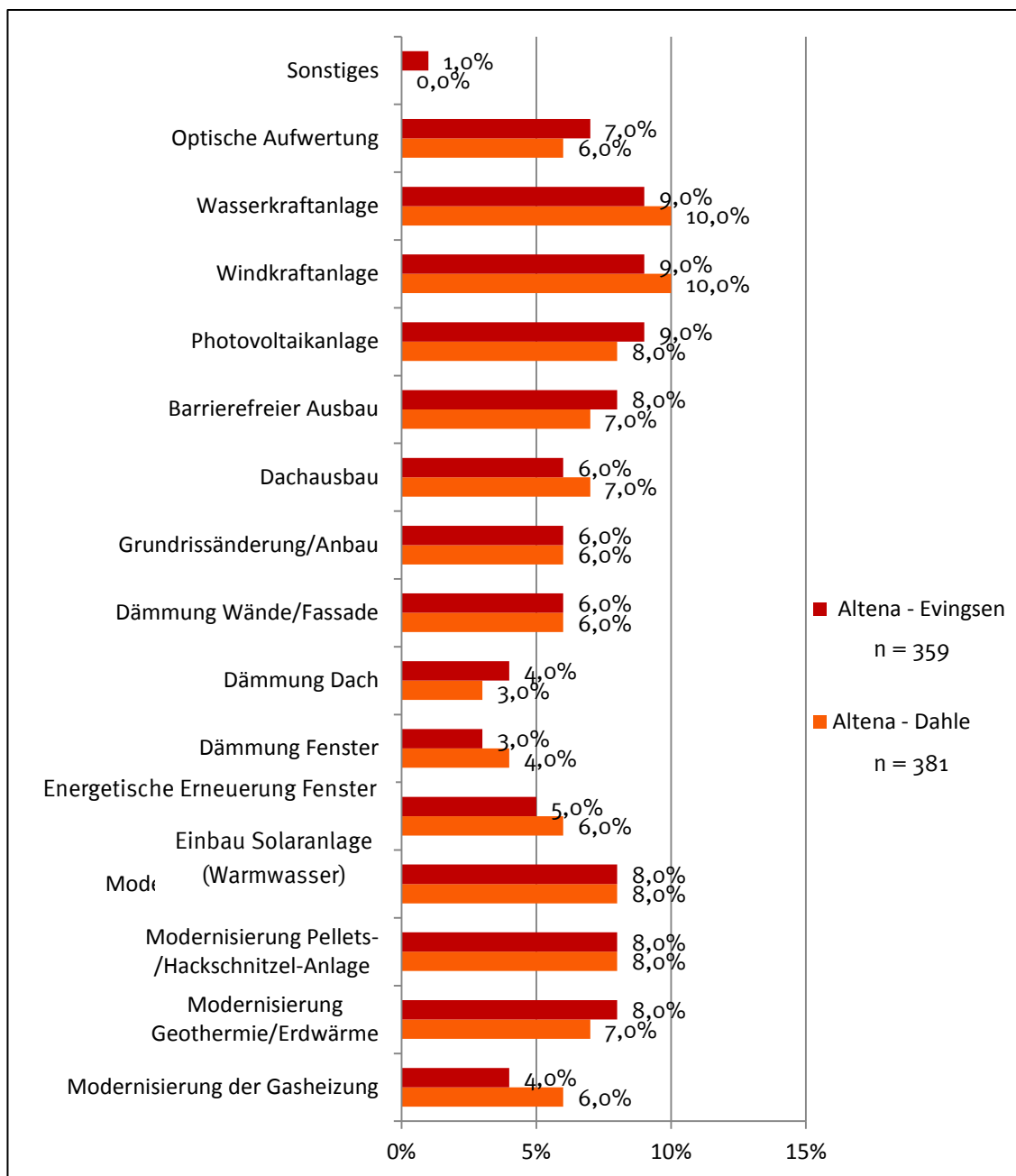
Die Analyse der Antworten aus Altena zeigt ähnliche Ergebnisse, wie in Abb. 115 zu sehen ist. Auch hier sind die Antworten in den beiden Ortsteilen sehr homogen. Häufig wurden ebenfalls „Wasserkraftanlagen“ und „Windkraftanlagen“ genannt. Die Kategorie „Optische Aufwertung“ wurde im Vergleich zu Finnentrop seltener genannt, was durch die Auswertung der vorherigen Analyse zu erwarten war. Relativ selten wurden „energetische Erneuerung der Fenster“ und „Dämmung Dach“ genannt. Insgesamt ist bei den Antworten innerhalb der Ortsteile, aber auch zwischen den beiden Orten Altena und Finnentrop eine starke Homogenität festzustellen.

Abb. 114: Nicht-geplante Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen - Finnentrop



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

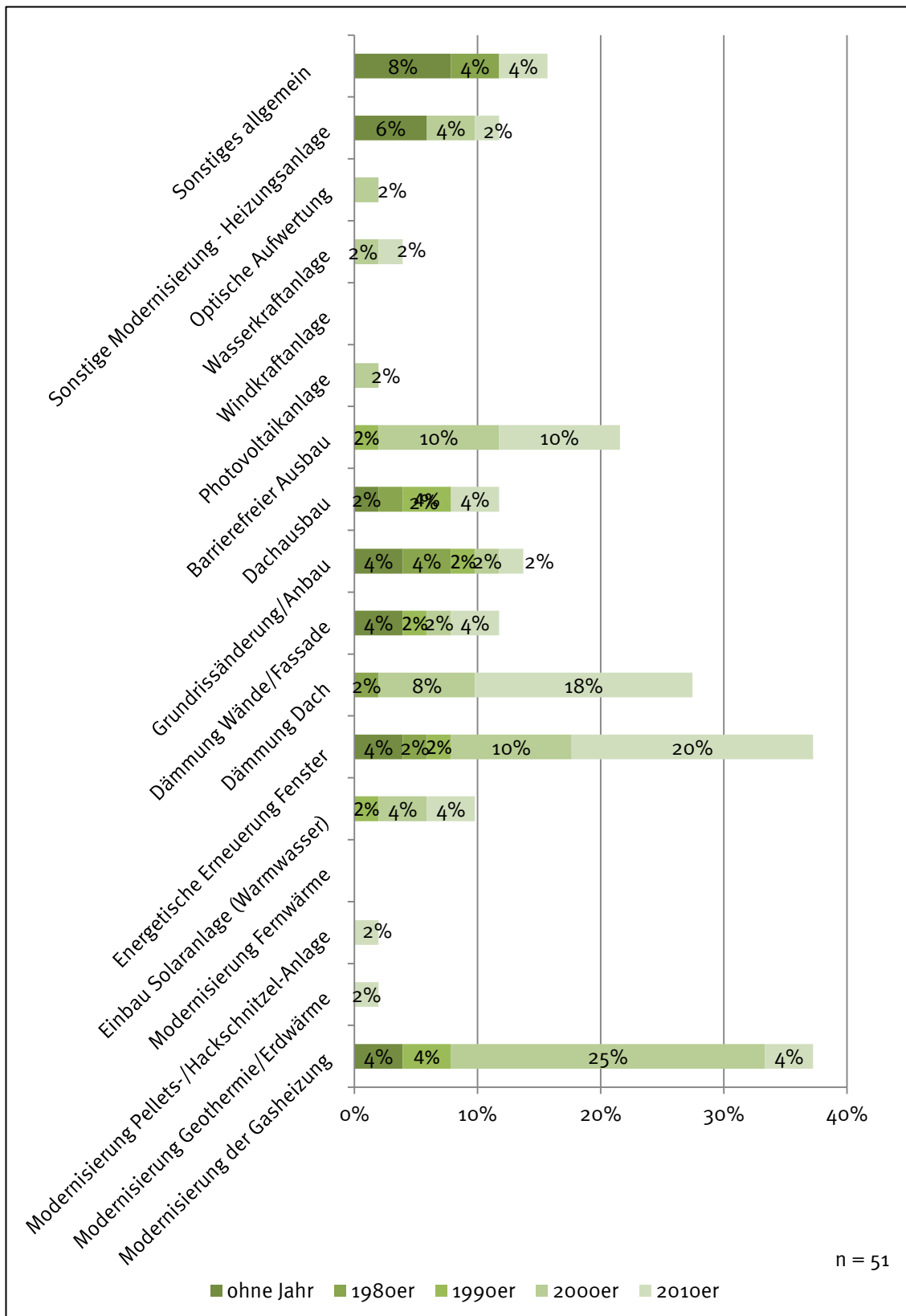
Abb. 115: Nicht-geplante Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen - Altena



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

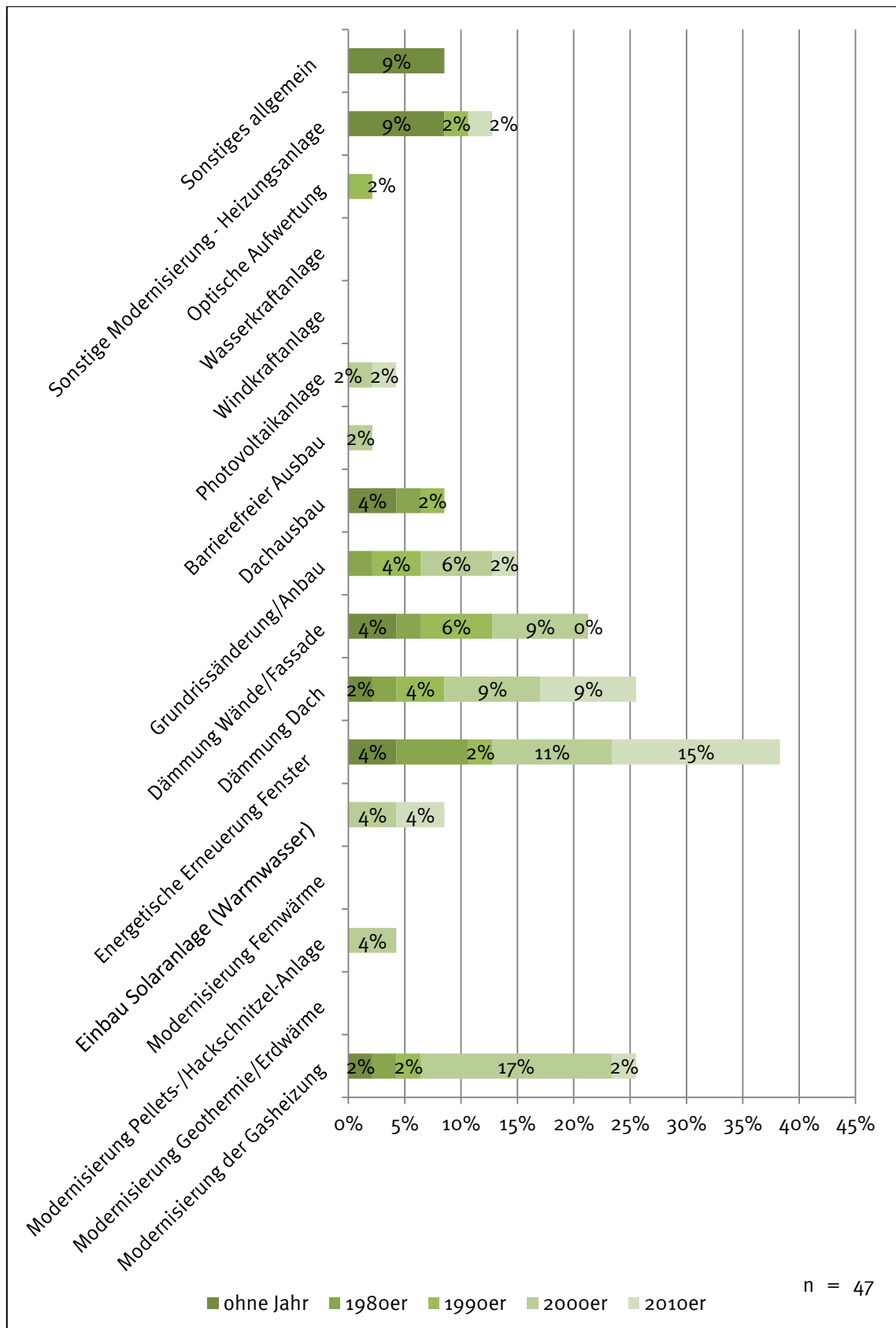
Im Folgenden wird analysiert, welche Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden. In den folgenden vier Abbildungen sind die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen getrennt nach Durchführungsjahr und Ortsteil dargestellt. Es wird untersucht, welche Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen in welchem Zeitraum durchgeführt wurden. Hierfür wurden die angegebenen Antworten in Zehnerschritten zusammengefasst, sodass Maßnahmen der 1950er, 1960er, 1970er, 1980er, 1990er, 2000er und 2010er Jahre separat untersucht werden können. Da in den 1950ern und 1960ern lediglich vereinzelt Maßnahmen durchgeführt wurden, wurden diese ebenfalls zusammengefasst. Lediglich eine befragte Person aus Finnentrop-Zentrum gab an, in diesem Zeitraum eine Grundrissänderung, bzw. einen Anbau durchgeführt zu haben. Zwei weitere befragte Personen aus Altena-Dahle gaben Entsprechendes ebenfalls an. Weitere Angaben sind in diesem Zeitraum nicht zu verzeichnen.

Abb. 116: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Finnentrop-Zentrum



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

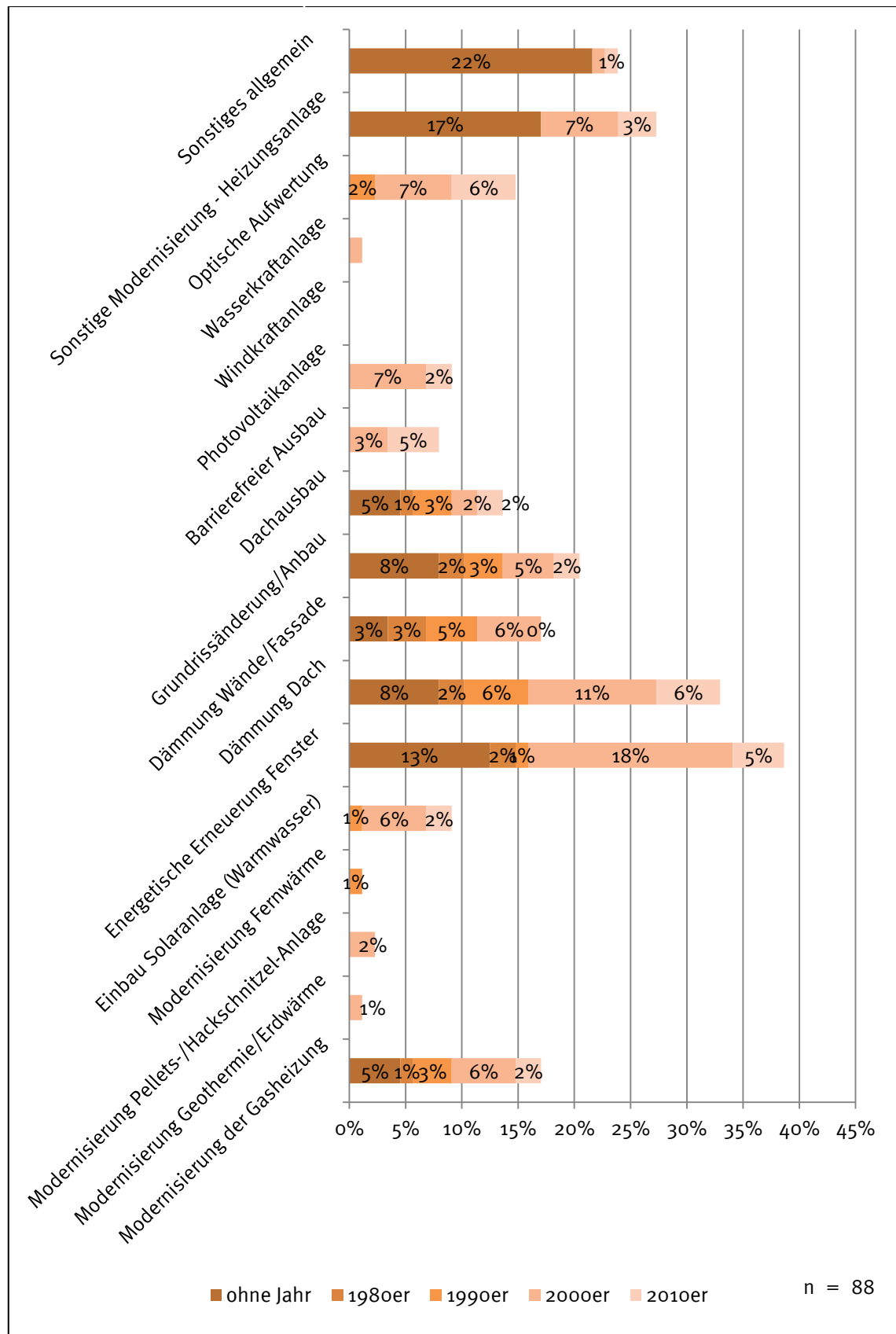
Abb. 117: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Finnentrop-Lenhausen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

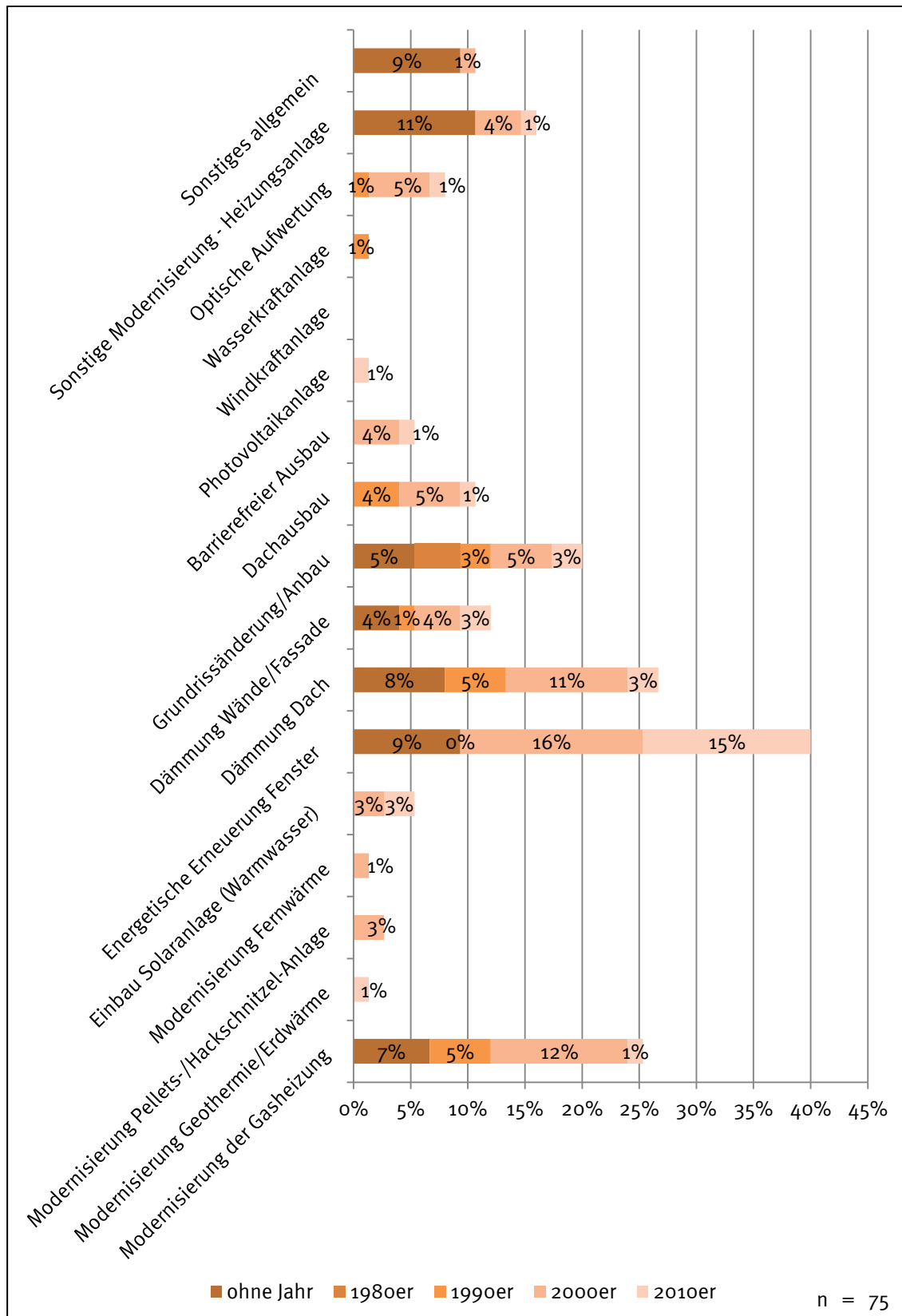
Sowohl in Finnentrop-Zentrum, als auch in Finnentrop-Lenhausen wurden die meisten Modernisierungsmaßnahmen an den Fenstern durchgeführt. Die Modernisierung der Gasheizung stellt ebenfalls einen großen Anteil der durchgeführten Maßnahmen in beiden Ortsteilen dar, wobei in Finnentrop-Zentrum mit 37 % einen höheren Wert aufweist als Finnentrop-Lenhausen mit 23 %. Diese wurden überwiegend in den 2000er Jahren durchgeführt. Allgemein ist auffällig, dass die meisten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in den 2000ern und den 2010ern durchgeführt wurden und von ihrer Anzahl her immer weiter sinken, je weiter in die Zeit zurück geschaut wird, was nicht überrascht.

Abb. 118: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Altena-Dahle



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Abb. 119: Durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen: Altena-Evingsen



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

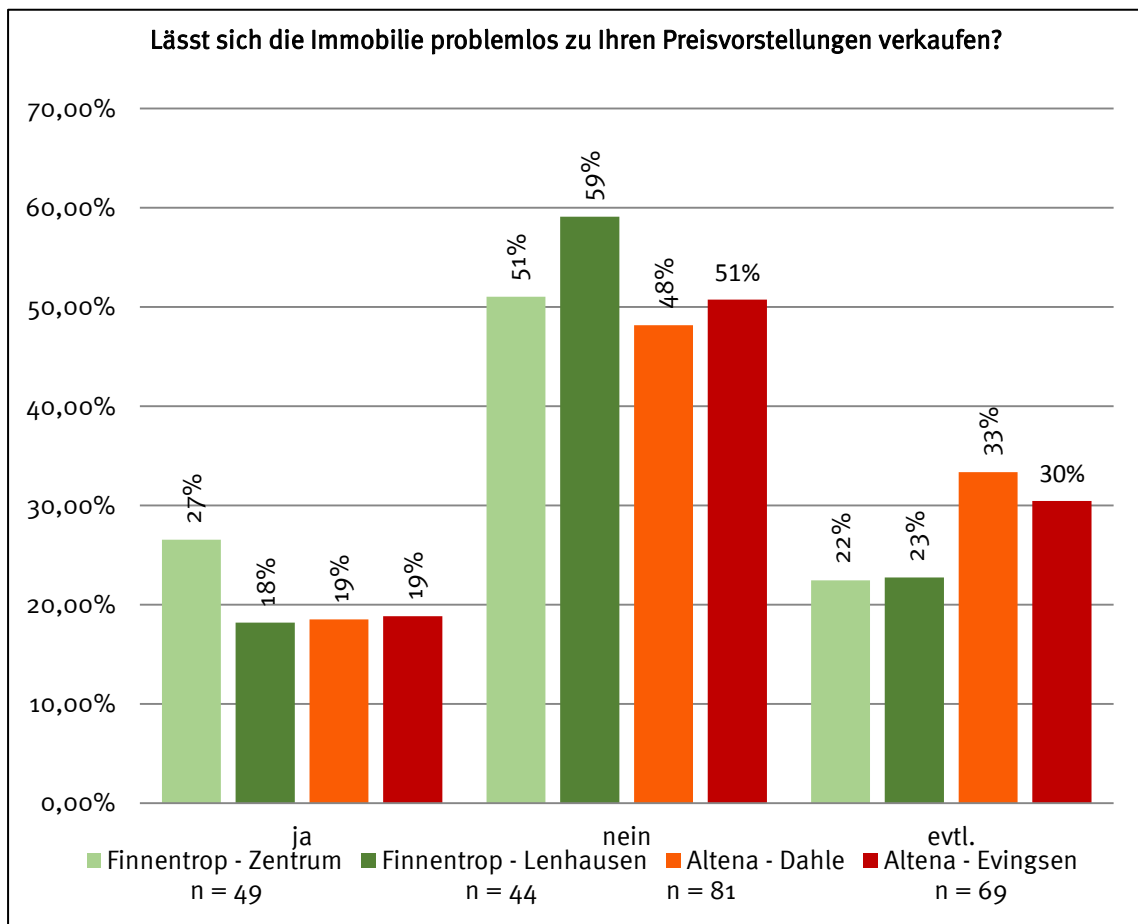
In Altena zeigt sich ein ähnliches Bild wie in Finnentrop. Auch hier wurden die meisten Modernisierungsmaßnahmen an den Fenstern durchgeführt. Auch die Modernisierung der Gasheizung macht einen großen Anteil aus, ähnlich wie in Finnentrop. Allerdings stellt hier auch die Kategorie „Dämmung des Dachs“ sowohl in Altena-Dahle als auch in Altena-Evingsen einen großen Anteil mit 33 %, bzw. 27 % dar. Auch hier ist festzustellen, dass die meisten Modernisierungsmaßnahmen ab den 2000ern durchgeführt wurden. Auffällig ist ebenfalls, dass viele der Befragten in Altena-Dahle kein Jahr bei den Modernisierungsmaßnahmen angaben.

4.5.3 Bewertung der Immobilien (verkaufs-)preise

In diesem Unterkapitel werden die Bewertungen der Immobilien(verkaufs-)preise aus Sicht der Befragten genauer analysiert. Es wird untersucht, ob Zusammenhänge mit den jeweiligen Bewertungen und den Umzugsabsichten der Befragten bestehen.

Zunächst wurde die Frage 19 a) aus dem Fragebogen ausgewertet, um einen Überblick über die Bewertung der Immobilien(verkaufs-)preise aus Sicht der Befragten zu geben. Wie sich aus Abb. 120 erkennen lässt, glaubt die Mehrheit der Befragten aus Finnentrop sowie aus Altena nicht, dass sie ihre Immobilie zu ihren Preisvorstellungen verkaufen kann. Lediglich in Altena gaben verhältnismäßig viele Personen die Kategorie „evtl.“ an. Diese Unterschiede sind allerdings sehr klein. Die interessante Erkenntnis dieser Frage besteht darin, dass die meisten Befragten nicht glauben, ihre Immobilie zu ihren Preisvorstellungen verkaufen zu können, wobei der Anteil der Skeptiker in Finnentrop sogar noch etwas höher liegt

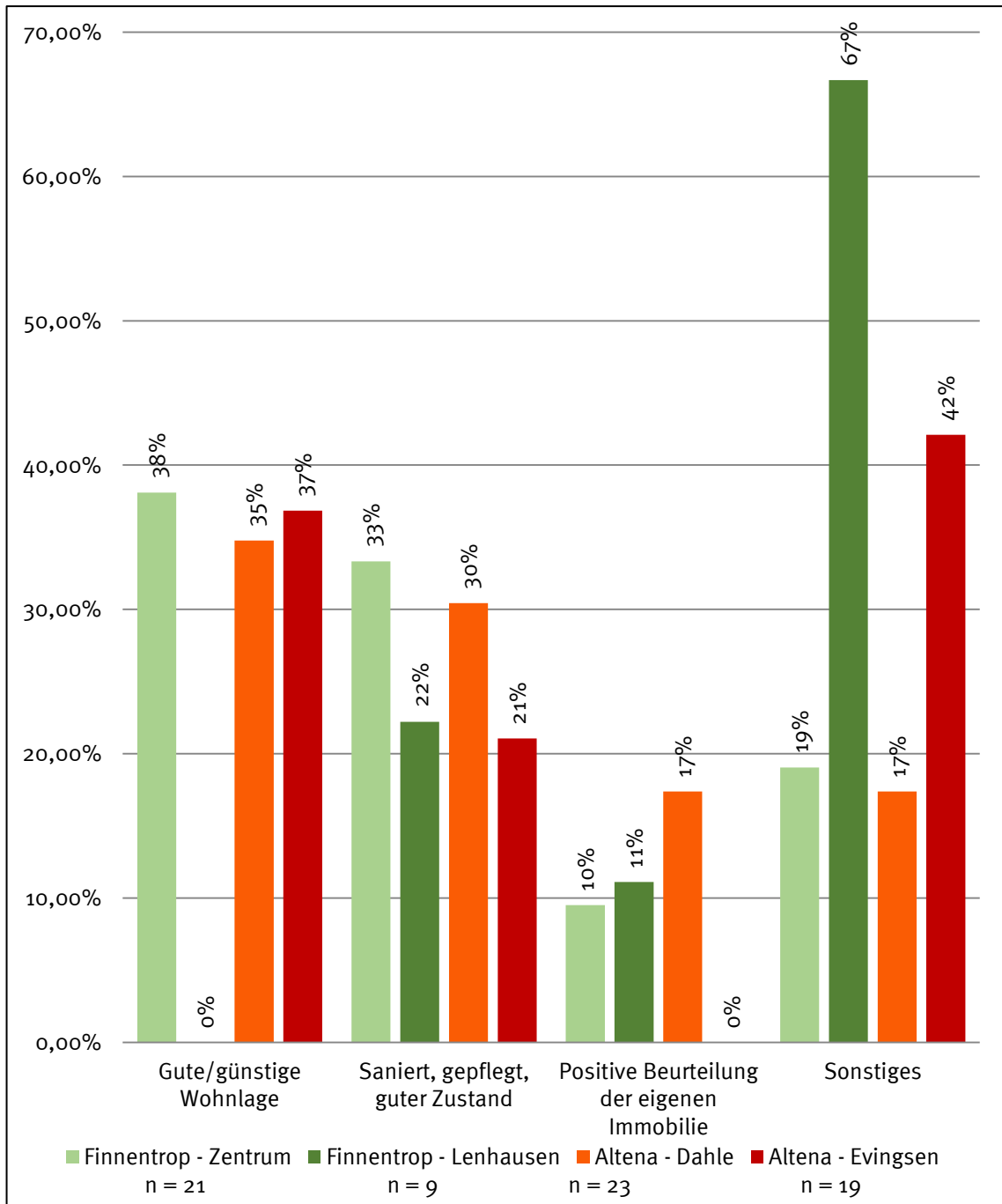
Abb. 120: Einschätzung der persönlichen Preisvorstellung der eigenen Immobilie



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Befragte, welche bei dieser Frage mit ja antworteten, gaben hierzu unterschiedliche Begründungen an, vgl. Abb. 121. In Finnentrop-Zentrum sowie in beiden Ortsteilen Altenas wurde die Antwort am häufigsten mit der guten/günstigen Wohnlage begründet. Die Kategorie „Saniert, gepflegter Zustand“ wurde von 33 % der Befragten aus Finnentrop-Zentrum und von 30 % der Befragten aus Altena-Dahle genannt, was relativ gesehen eine nicht geringe Anzahl darstellt. Aufgrund vieler Einzelnennungen wurde die Kategorie „Sonstiges“ gebildet, unter welche bspw. „aktuelles Wertgutachten liegt vor“ oder „gehobene Ausstattung“ fallen.

Abb. 121: Gründe für gute Verkaufspreise der eigenen Immobilie

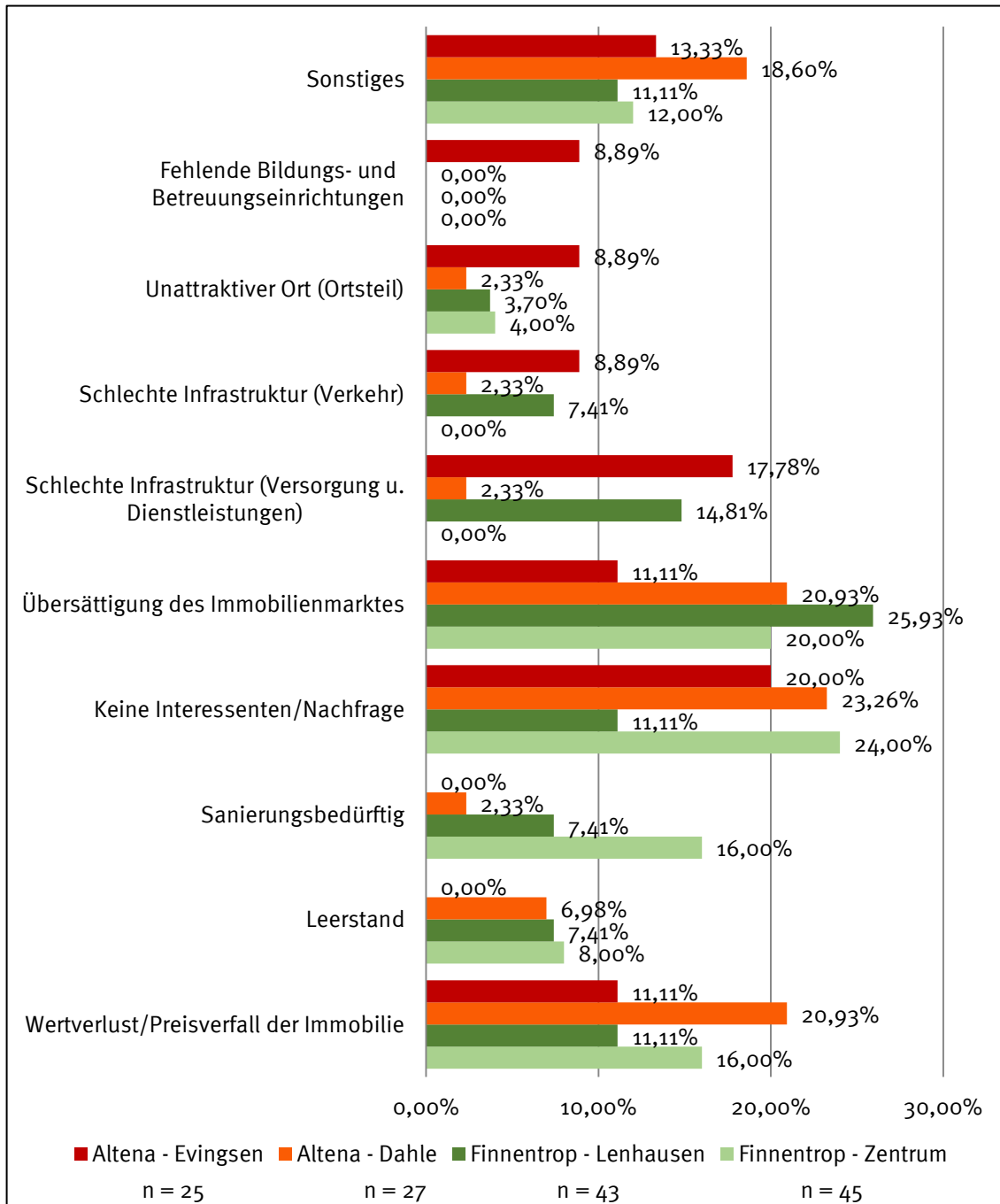


Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

Befragte aus Finnentrop-Zentrum, welche nicht glauben, ihre Immobilie zu ihren Preisvorstellungen verkaufen zu können, begründeten ihre Antwort zu 24 % überwiegend mit der Kategorie „Keine Interessenten/Nachfrage“, gefolgt von der Kategorie „Übersättigung des Immobilienmarktes“ (20 %) und „Wertverlust / Preisverfall der Immobilie“ (16 %), vgl. Abb. 122. Die Begründungen der Befragten aus Finnentrop-Lenhausen ähneln diesen Antworten sehr, wobei die Kategorien „schlechte Infrastruktur (Versorgung und Dienstleistungen)“ sowie die Kategorie „schlechte Infrastruktur (Verkehr)“ lediglich von Befragten aus Finnentrop-Lenhausen angegeben wurde. Aber auch Befragte aus Altena-Evingsen gaben diese beiden Kategorien mit 18 bzw. neun % an. Die Kategorie „Fehlende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen“ wurde mit

vier Stimmen ebenfalls von Befragten aus Altena-Evingsen angegeben, während kein Befragter aus einem anderen Ortsteil diese Kategorie nannte. Die insgesamt am häufigsten genannte Antwort ist die Kategorie „keine Interessenten/Nachfrage“, gefolgt von der Kategorie „Übersättigung des Immobilienmarktes“. Auch hierbei wurden einige Einzelantworten zu der Kategorie „Sonstiges“ zusammengefasst. Hierunter fallen bspw. „schlechte Informationspolitik“, „Zu viele Neubauten“ und „Steigender Ausländeranteil“.

Abb. 122: Gründe für schlechte Verkaufspreise der eigenen Immobilie



Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2014

5 Fazit und Ausblick auf mögliche Handlungsschwerpunkte und Empfehlungen

Sven Medzech und Lena Stickling

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der Region Südwestfalen die am weitesten verbreitete Wohnform und bedürfen daher einer besonderen Betrachtung. Mit der vorliegenden Untersuchung sollte eine Grundlage geschaffen werden, die die künftigen Probleme der Einfamilienhaus-Gebiete aus der Zeit der 1950er bis 1970er Jahre und die daraus resultierenden Herausforderungen für die jeweiligen Kommunen aufzeigen.

Hauptproblem der Region und insbesondere der vier untersuchten Teilräume in den Kommunen Finnentrop und Altena ist der demographische Wandel: die Bevölkerung setzt sich, neben Familien mit Kindern, größtenteils aus Menschen im Alter von über 65 Jahren zusammen (23,6 % im Jahr 2013 in Altena und 18,73 % im Jahr 2013 in Finnentrop) (vgl. IT.NRW 2014). Neben der Überalterung stellen die periphere Lage und der anhaltende Strukturwandel (letzteres trifft v.a. auf den Raum Altena zu) weitere Probleme der Region dar, welche durch zusätzliche Faktoren verstärkt werden, wie z.B. eine zum Teil schlechte Infrastruktur. Diese ist v.a. durch eine schlechte Verkehrsanbindung und zum Teil mangelnde Ausstattung an Versorgungsinfrastruktur charakterisiert. Allerdings äußerten sich sowohl die Bewohner, als auch die Experten sehr unterschiedlich zu den Aspekten der Nahversorgung, des ÖPNVs und des kulturellen Angebots, sodass je nach Ortsteil ein unterschiedliches Bild entsteht. Daher darf der Gesamtraum keiner Generalisierung unterzogen werden.

Auf der persönlichen Ebene zeigen sich die Bewohner der vier Untersuchungsgebiete zufrieden und fühlen sich mit ihrem Ort verbunden. Insbesondere die ruhigen und attraktiven Ortslagen tragen zu einer positiven Wahrnehmung bei. Dies wird unterstrichen durch ein großes bürgerschaftliches und ehrenamtliches Engagement in verschiedenen Vereinen. Die hohe Standorttreue der ansässigen Bevölkerung lässt sich anhand der geringen bisherigen und künftig geplanten Wohnmigrationsquote ableiten. Ausnahme bildet dabei jedoch die jüngere Bevölkerungsschicht, die zu Ausbildungszwecken in die Ballungsräume entlang der Rheinschiene oder ins Ruhrgebiet abwandert und somit die Überalterung der Bevölkerung in den Erhebungsgebieten zusätzlich deutlich verstärkt wird.

Ein weiterer Aspekt der Untersuchung bezog sich auf die Baustruktur der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei lag der Fokus auf den Immobilien, „in denen in den nächsten Jahren vermehrt der Nutzungszyklus der Gründerhaushalte endet“ (TU DORTMUND 2011, S. 2) und für die es noch keine Nutzungskonzepte oder zukünftigen Handlungsansätze in Hinblick auf den Umgang mit potentiellen Leerständen gibt. Die Problemlage ist dabei v.a. durch Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit und des energetischen Zustandes charakterisiert, welche die häufigsten Gründe für eine Veräußerung des Objektes darstellen. Aufgrund der starken Relieferung der Region erweist sich eine barrierefreie Gestaltung im Außenbereich als besonders schwierig. Die nötigen Sanierungsmaßnahmen ergeben ein so hohes monetäres Volumen, sodass ein Neubau durchaus eine kostengünstigere Alternative sein kann. Es kommt weiterhin zu Neubauten, obwohl bereits ein Überhang an Immobilien auf dem Markt besteht. Dennoch ist insgesamt festzuhalten, dass der Großteil der Bewohner mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden ist und keine nennenswerten Veränderungen in Form von Umzug oder Sanierung anstrebt.

Erforderlich sind somit Maßnahmen, die nicht nur dem demographischen Wandel entgegenwirken, sondern auch aktiv mit diesen Schrumpfungstendenzen umgehen. Dies bedeutet auch den Rückbau als potentielle Maßnahme in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus sollten der Neu- und Umbau bedarfsgerechter Wohnungen und eine generelle Neuausrichtung des Wohnungsmarktes entsprechend des Angebotes und der Nachfrage erfolgen. Darin muss auch der Wertewandel und die Herausbildung neuer Lebensstile und Wohnformen (z.B. Singlehaushalte, Mehr-Generationen-Wohnen) miteinbezogen werden, um langfristig flexibel auf den Wohnungsmarkt und sich verändernde Rah-

menbedingungen reagieren zu können. Diese Entwicklungen sollten jedoch auf der Mikroebene untersucht werden, da diese sich innerhalb der Kommunen sehr differenziert auswirken.

Die „Indikatoren der Siedlungsentwicklung“ (baulich, ökonomisch, räumlich und sozial) nach SCHNUR (2006) wurden im Rahmen der Erhebung abgefragt und ausgewertet. Auf dieser Basis ist es nun möglich, die Entwicklungen in den Untersuchungsgebieten in einem folgenden Arbeitsschritt weiter zu analysieren und entsprechende Handlungsansätze zu formulieren.

Künftig wird für die Erhebungsgebiete in Altena und Finnentrop ein Überschuss an Bestandsimmobilien bei sinkender Nachfrage prognostiziert. Ein Ausgleich durch natürliche Marktmechanismen wird in absehbarer Zeit nicht mehr möglich sein und folglich zum Marktversagen führen. In diesem Fall ist es erforderlich, dass unter Federführung der Kommune zeitnah eingegriffen wird. Daher sind frühzeitig entwickelte integrierte Handlungskonzepte unter Einbezug sämtlicher Akteure unerlässlich, um in geeigneter Weise auf die zuvor geschilderten Herausforderungen reagieren zu können.

6 Literaturverzeichnis

Print- und Onlinequellen

- ARING, J. (2012): Einfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre in Westdeutschland: Eine neue Herausforderung in der Stadtentwicklung. In: EICHENLAUB, E. G. u. T. PRISTL (Hrsg.): Umbau mit Bestand: Nachhaltige Anpassungsstrategien für Bauten, Räume und Strukturen. Schriftenreihe des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung Landschaftsplanung an der Universität Kassel, Band 3. Berlin. S. 68-85
- BECKER, G. (1998): Finnentrop. In: HEINEBERG, H. et. al. (Hg.) (1998): Der Kreis Olpe. Münster, S. 71-86 (=Städte und Gemeinden in Westfalen Bd. 5)
- BURDACK, J. u. M. HESSE (2006): Reife, Stagnation oder Wende? Perspektiven zu Suburbanisierung, Post-Suburbia, und Zwischenstadt: Ein Überblick über den Stand der Forschung. In: Ber. z. dt. Landeskunde Bd. 80, H.4, S. 381-399
- DEUTSCHE BAHN (2014): Reiseauskunft. Online unter:
<http://www.fahrplanauskunft.de/bin/query.exe/d> (zuletzt abgerufen am 14.4.14)
- FLICK, U. (2011): Qualitative Forschung. Eine Einführung. Reinbek bei Hamburg
- FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW (Hrsg.) (2010): Boden 2030. Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Dortmund
- FRANK, S. (2011): Je näher man hinschaut, desto fremder schaut es zurück. In: HERRMANN, H. et al. (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, S. 285-300
- GEMEINDE FINNENTROP (o.J.^a): Schulen in der Gemeinde. Online unter:
<http://www.finnentrop.de/standard/page.sys/69.htm> (zuletzt abgerufen am 14.4.14)
- GEMEINDE FINNENTROP (o.J.^b): Breitbandversorgung. Online unter:
<http://www.finnentrop.de/standard/page.sys/1027.htm> (zuletzt abgerufen am 14.4.14)
- GEMEINDE FINNENTROP (2013): Finnentrop mittendrin! Einwohnerstatistik. Online unter:
<http://www.finnentrop.de/standard/page.sys/145.htm> (abgerufen am 05.04.2014)
- GEMEINDE FINNENTROP (2014): Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Finnentrop Zentrum und Lenhausen. (Zur Verfügung gestellt durch Herrn Weber)
- GLASZE, G. u. P. GRAZE (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität von Suburbaniten der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung 65, S. 467-473
- HÄUSLER, A.-K. (2011): Entwicklung der südwestfälischen Wohnungsmärkte aus Sicht der Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Präsentation online unter:
http://regionale.suedwestfalen.com/fileadmin/dokumente/Downloads/Vortraege_Wohnungsmarktentwicklung/Ha__776_usler.pdf (abgerufen am 08.01.2014)
- HIRSCHLE, M. u. A. SCHÜRT (2008): Suburbanisierung ... und kein Ende in Sicht? Intraregionale Wanderungen und Wohnungsmärkte. In: Informationen zur Raumentwicklung H.3/4. 2008, S.211-227
- HOHN, U. (2005): Altena. In: HEINEBERG, H. et. al. (Hg.) (2005): Der märkische Kreis. Münster, S. 63-82 (=Städte und Gemeinden in Westfalen Bd. 10)

- ILS – INSTITUT FÜR LANDES- UND STADTENTWICKLUNGSFORSCHUNG GMBH (Hrsg.) (2012): Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. Ergebnisse einer Bewohnerbefragung. ILS-Trends. Ausgabe 3/2012. Dortmund
- INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (2014): Landesdatenbank NRW. Online unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/data;jsessionid=7B59639287BC5621236CB8D543897E6D?operation=previous&levelindex=3&step=o&titel=Themen+%2F+Statistiken&levelid=1401831716163&levelid=1401831634955> (abgerufen am 05.04.2014)
- INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (2014^a): Kommunalprofil Altena, Stadt. Düsseldorf
- INFORMATION UND TECHNIK NORDRHEIN-WESTFALEN (IT.NRW) (2014^b): Kommunalprofil Finnentrop. Düsseldorf
- INNOVATIONSAGENTUR STADTUMBAU NRW (2012): Altersgerecht umbauen - Infrastruktur. Stadt Altena- Soziales Miteinander der Generationen - Eine Nachbarschaft wird aktiv. Düsseldorf
- JACOBSEN, L. (2012): Altena versucht's eine Nummer kleiner. In: Zeit Online. Online abrufbar unter: <http://www.zeit.de/wirtschaft/2012-05/altena-schrumpfung> (abgerufen am 04.04.2014)
- JOCHIMSEN, K. u. C. KRAJEWSKI (2014): Wohnungsmärkte im Wandel – Ergebnisse eines Studien- und Lehrforschungsprojektes. In: SZYPULSKI, A. (2014): Dokumentation Abschlussworkshop am 22. Juli 2011. Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen. Dortmund, S. 7-29
- KRAJEWSKI, C. (Hrsg.) (2011): Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen. Berichte zu den Untersuchungskommunen im Kreis Steinfurt und im Hochsauerlandkreis. (=unveröffentlichter Projektbericht des Instituts für Geographie, Westfälische Wilhelms-Universität Münster. Münster
- KRAJEWSKI, C. u. J. WERRING (2014): Ländliche Immobilienmärkte im Kontext des demographischen Wandels - Herausforderungen, Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsfelder am Beispiel des Hochsauerlandes. In: KRAJEWSKI, C. u. K.-H. OTTO (Hrsg.) (2014): Zukunftsfähige Regionalentwicklung in Südwestfalen zwischen wirtschaftlicher Prosperität, demographischen Herausforderungen und Klimawandel. Münster. =Siedlung und Landschaft in Westfalen, B. 40, S. 31-53.
- KRAJEWSKI, C. (2014): Ältere Einfamilienhausgebiete am Stadtrand – Probleme und Herausforderungen aus der Sicht der Stadtforschung. In: DREWS, A. (Hrsg.) (2014): Umbau am Stadtrand? Perspektiven für Einfamilienhaus-Gebiete in schrumpfenden Klein- und Mittelstädten. Rehburg-Loccum. (=Reihe Loccumer Protokolle Band 60/13). S. 9-32.
- KRAMER, C. u. C. PFAFFENBACH (2011): Junge Alte als neue „Urbaniten“? Mobilitätstrends der Generation 50plus. In: Raumforschung und Raumordnung 69 S. 79-90
- LAMNEK, S. (2010): Qualitative Sozialforschung. Weinheim
- MATTISSEK, A., PFAFFENBACH, C. u. P. REUBER (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig
- MAYRING, P. (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zum qualitativen Denken. Weinheim
- MAYRING, P. (2010): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. Weinheim, 11. Aufl.
- MEIER KRUKER, V. u. J. RAUH (2005): Arbeitsmethoden der Humangeographie. Darmstadt
- NEUMANN, P., ARAGALL, F. u. S. Sagramola (2013): Design für Alle erfolgreich umsetzen - von der Theorie zur Praxis. Münster, Berlin

- NIERHOFF, S. (2012): Entwicklungsperspektiven von alternden Einfamilienquartieren. In: SCHNUR, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. S. 337-350
- NRW-BANK (2010): Wohnungsmarkt-Info 2010. Analysen für Nordrhein-Westfalen, den Märkischen Kreis sowie die Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe. Düsseldorf
- NRW BANK (2013^a): Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen. Wohnungsmarktbericht NRW 2013. 20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung. Dokumentation zum Kongress „Wir im Quartier – Heimat vor der Haustür“. Düsseldorf.
- NRW BANK (2013^b): Datenbankauszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2013. Düsseldorf (unveröffentlicht)
- OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW (2014): Bodenrichtwerte. Online unter: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>, abgerufen am 25.03.2014
- OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW (2014 a): Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten. Online unter: http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/download/brw_fachinformation_2011.do, abgerufen am 25.03.2014.
- OBERE GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NRW (2014b): Bodenrichtwerte. Online unter: <http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do>, abgerufen am 25.03.2014
- OSTERHAGE, F. (2010): Zwischen Suburbanisierung und Reurbanisierung: Trends der Siedlungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. In: DITTRICH-WESBUER, A., KNAPP, W. u. F. OSTERHAGE (Hrsg.) (2010): Postsuburbanisierung und die Renaissance der (Innen-Städte). Neue Entwicklungen in der Stadtregion. Detmold, S. 45-61 (=Metropolis und Region Band 6)
- RODER, H. (o. J.): Altena-Dahle. Zukunft gestalten. Online unter: http://www.altena-dahle.de/index.php?option=com_content&view=article&id=79&Itemid=11 (abgerufen am 05.04.2014)
- SPEHL, H. (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. Hannover (=E-Paper der ARL Nr. 12). <http://shop.arl-net.de/bevoelkerung-sozialstruktur-siedlungsstruktur/leerstand-von-wohngebauden-in-landlichen-raumen-beispiele-ausgewahlter-gemeinden-der-lander-hessen-rheinland-pfalz-und-saarland.html>, abgerufen am 28.03.2014
- STADT ALTENA (2007): Altena 2015. Entwicklungs- und Handlungskonzept. Düsseldorf
- STADT ALTENA (o. J.): Altena (Westf.) Eine Stadt für alle Generationen. Zahlen, Daten und Fakten. Online unter: <http://www.altena.de/Zahlen-Daten-und-Fakten.53.o.html> (abgerufen am 05.04.2014)
- WÜSTENROT STIFTUNG (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg

Experteninterviews:

BALKENOHL, R. (2013): Interview mit der Stadtplanung Altena im Dezember 2013

DAAMS, R. (2014): Interview mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr im Januar 2014

DIEDERICH, T. (2013): Interview mit der Immobilien-Abteilung der Sparkasse in Altena. Persönlich durchgeführtes Interview im Dezember 2013

HELMIG, R. (2014): Interview mit einem Ratsmitglied in Finnentrop. Persönlich durchgeführtes Experteninterview am 12.01.14

HEß, D. (2013): Interview mit dem Bürgermeister. Persönlich durchgeführtes Experteninterview am 17.12.13

HOLLSTEIN, A. (2013): Interview mit dem Bürgermeister der Stadt Altena. Persönlich durchgeführtes Experteninterview im Dezember 2013

KOSCHIG (2014): Interview mit einem Immobilienmakler. Persönlich durchgeführtes Experteninterview am 18.03.2014

RODER, H. (2013): Interview mit dem Ortsvorsteher von Dahle. Persönlich durchgeführtes Experteninterview im Dezember 2013

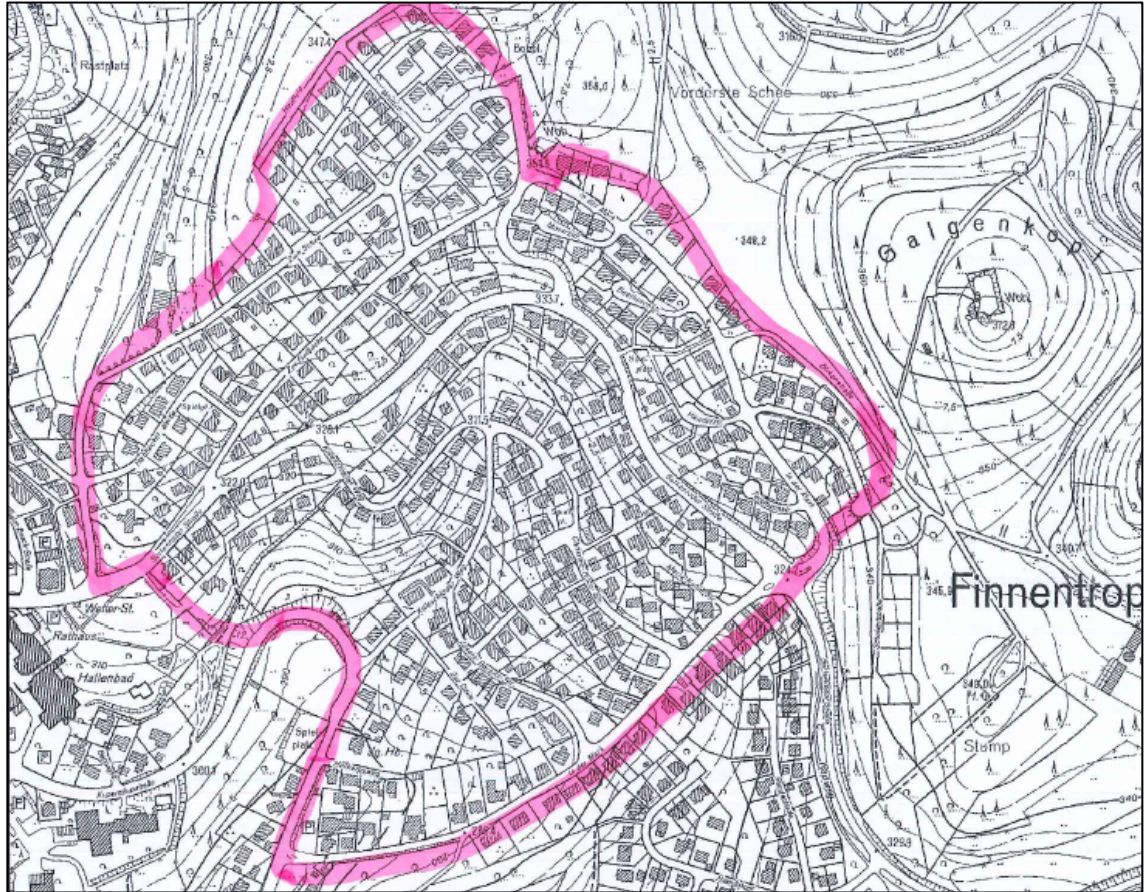
WEBER, A. (2014): Interview mit dem ersten Beigeordneten der Bauverwaltung, Gebäudemanagement und Liegenschaften. Persönlich durchgeführtes Experteninterview am 14.01.14

WIETHOFF, M. (2014): Interview mit einem Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Olpe. Telefoninterview am 31.03.2014

7 Anhang

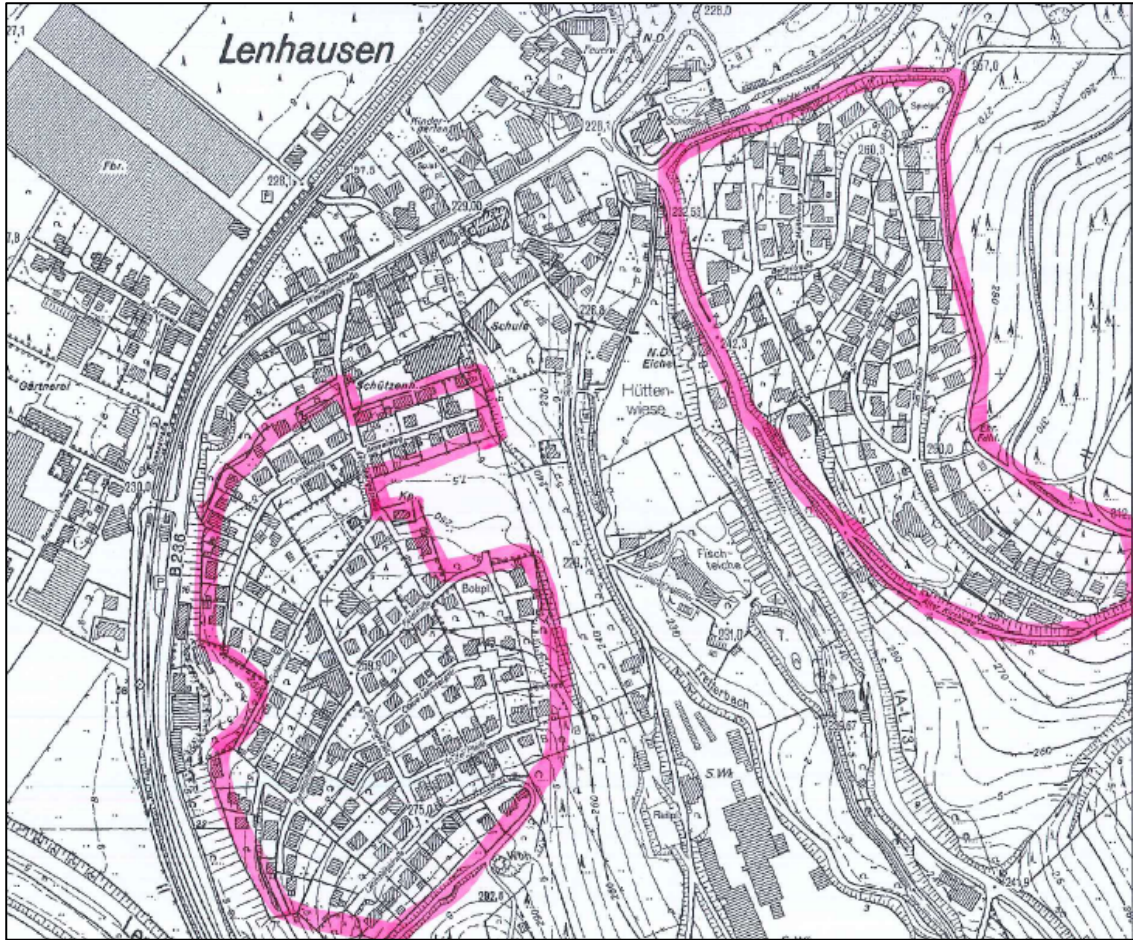
7.1 Untersuchte Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Altena und Finnentrop

Karte 1: Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Finnentrop-Zentrum



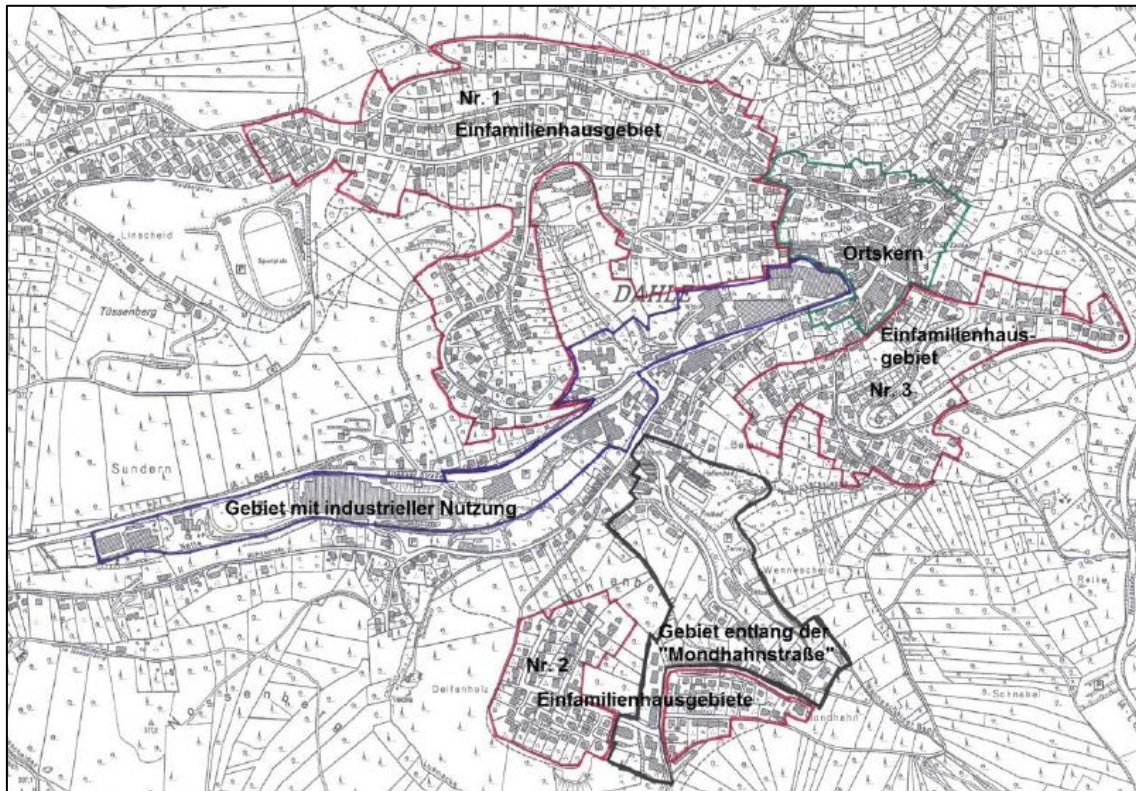
Quelle: DGK 5 der Gemeinde Finnentrop, geoserver.nrw.de

Karte 2: Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Finnentrop-Lenhausen



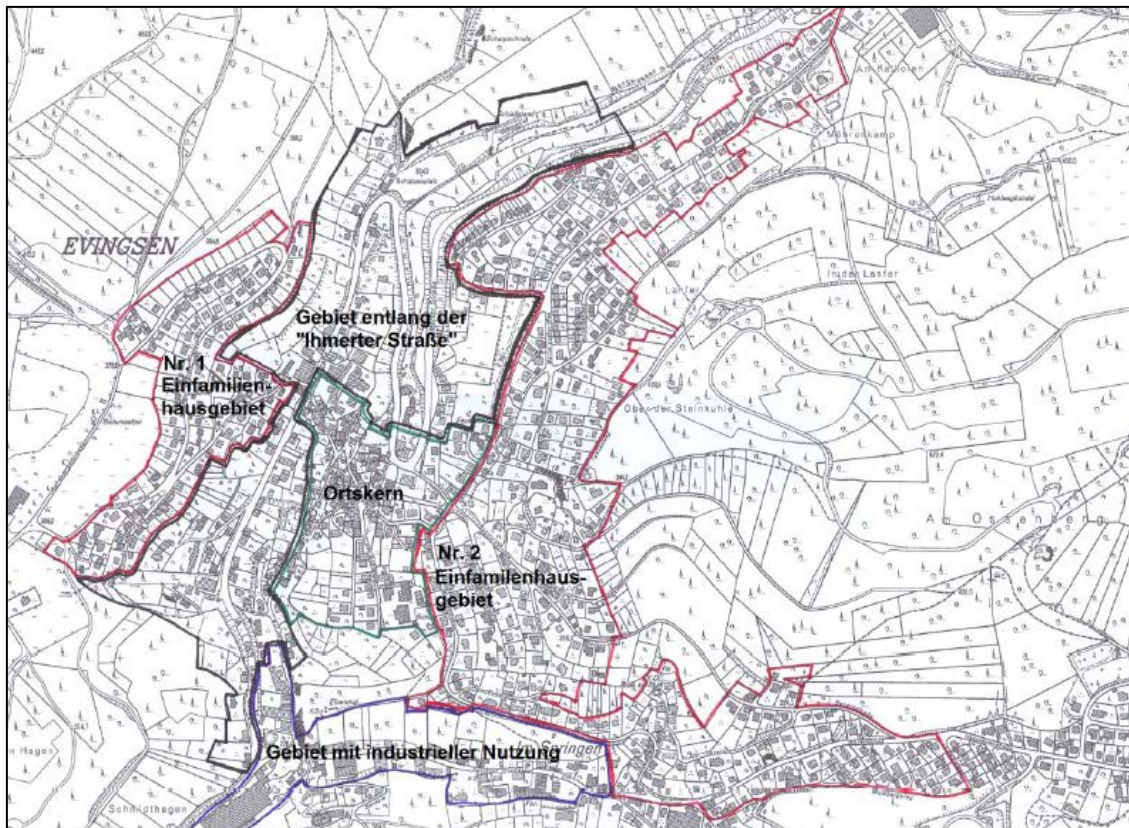
Quelle: DGK 5 der Gemeinde Finnentrop, geoserver.nrw.de

Karte 3: Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Altena-Dahle



Quelle: Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen, GEOportal.NRW

Karte 4: Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Altena-Evingsen



Quelle: Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen, GEOportal.NRW

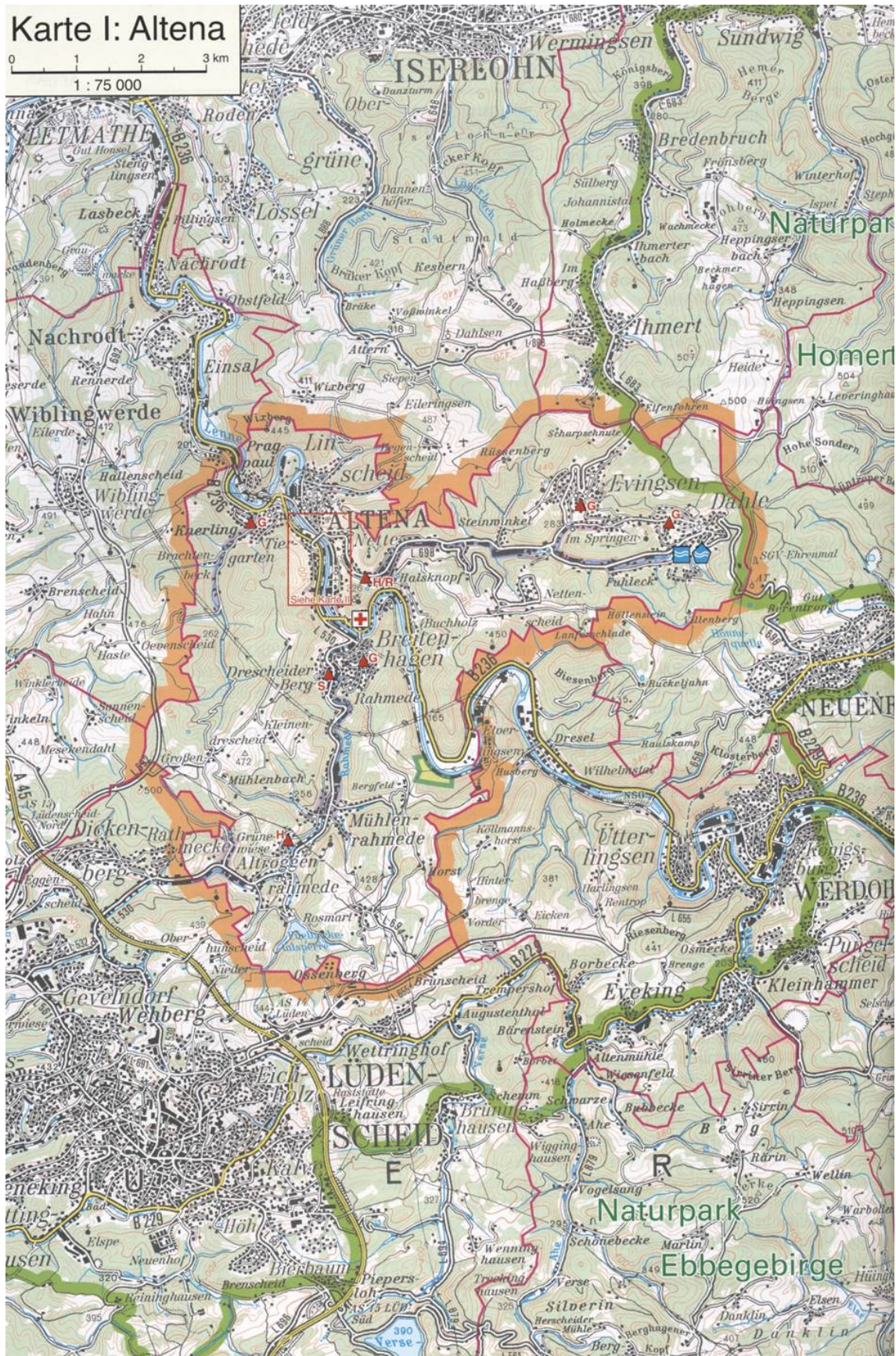
7.2 DGK 75 - Untersuchungskommunen

Finnentrop



Quelle: BECKER 1998, S. 82

Altena



Quelle: HOHN 2005, S. 78

7.3 Experteninterviews – Fragenkatalog

1. Eingangsfragen

- In welcher Position sind Sie tätig und seit wann sind Sie hier beschäftigt?
- Welchen Bezug haben Sie zum Wohnungsmarkt?

2.1 Schwerpunktfragen: Öffentliche Akteure

Demographie

- Skizzieren Sie die Auswirkungen des Demographischen Wandels für Ihre Kommune bzw. Ihren Ortsteil!
 - Wie bewerten Sie die Entwicklung der Ortsteile in den Bereichen Demographie, Wirtschaft, Wohnungsmarkt im Vergleich zur gesamten Kommune?
 - Wie bewerten Sie die Bevölkerungsprognose für Ihre Kommune bzw. Ihren Ortsteil?
- Macht sich die demographische Entwicklung bemerkbar? Wenn ja: wie? (in der Stadtstruktur und Stadtbild(Leerstände?), wirtschaftlich...)
- Gibt es Faktoren, die die Demographie im besonderen Maße beeinflussen?
- Welchen Stellenwert besitzt das Thema „Demographie“ im Kontext der Kommunalentwicklung/-planung?

Wohnen/Wohnungsmarkt (muss auf die jeweiligen Ortsteile abgestimmt werden)

- Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune bzw. im Ortsteil XY ein?
 - Was sind Charakteristika des lokalen Wohnungsmarktes? (Leerstände)

In unserer Untersuchung legen wir einen besonderen Fokus auf die Ein- und Zwei-Familienhäuser aus den 50er-70er Jahren, die folgenden Fragen sind daher auf diese bezogen. (**Einsatz einer Karte**)

- Wie ist die räumliche Verteilung/Lage von Eigentum/Mietwohnungsbau und dem Alter der Bestände im Ortsteil XY? Zeigen Sie diese bitte auf der Karte.
- Gibt es Ortsteile oder speziell Straßenzüge, die „gut funktionieren“ und Vorbildcharakter haben?
- Gibt es Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten der Kernstadt und dem Ortsteil XY/den Ortsteilen?
- Entspricht das Wohnungsangebot Ihrer Meinung nach noch der Nachfrage?
- Wie ist die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien und Grundstückspreisen?

Kooperationen/Steuerung/Strategie:

- Welche Akteure treten auf dem lokalen Wohnungsmarkt auf?
 - Wie ist das Verhältnis zwischen den Akteuren?
- Gibt es auf lokaler Ebene konkrete (Förder-)Maßnahmen und (Förder-)Programme in Bezug auf Baugebiete, Sanierung (Grundrissanpassung, Barrierefreiheit, Energetisch, Dachdämmung, Heizung), Rückbau?
- Sind die Eigentümer in der Bestandspflege aktiv?
 - Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Eigentümer für das Thema zu sensibilisieren?
- Gibt es strategische kommunale Planungen im Themenfeld Wohnen/Stadtplanung/ Stadtentwicklung? Und wenn ja: Welche, mit welchen Zielen?
- Gibt es Maßnahmen in Ihrer Kommune, die potentielle Neubürger anwerben bzw. Einwohner halten soll (z.B. im Bereich Familienpolitik oder auch durch ein gezieltes Baulandmanagement (Wohnlotsen, Jung kauft alt))?

- Inwiefern hängen diese Projekte und Maßnahmen von (EU-, Bundes-, Landes-) Fördermitteln ab?
- Vor dem Hintergrund der schlechten Haushaltslage vieler Kommunen: Verfolgen Sie Maßnahmen zur Aktivierung von bürgerschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement (PPPs)? Wenn ja: welche?
- Wie schätzen Sie die allgemeine Motivation der Bürger ein?
- Wie sehen Sie die Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreis und Regierungsbezirk?

Infrastruktur (Soziales, Verkehr, Nahversorgung, Gesundheit)

- Wie ist die Ausstattung im Hinblick auf die Grundversorgung/Infrastruktur in den Ortsteilen?
 - Wie bewerten Sie die aktuelle Ausstattung?
 - Welche Probleme könnten sich in der Zukunft daraus ergeben?

3. Abschluss

- Welche Rolle spielen die EFH-Gebiete im gesamt-planerischen Kontext der Kommune?
- Welche Aspekte sollten Ihrer Meinung nach in ein potentielles Handlungskonzept für die Einfamilienhausgebiete aufgenommen werden?
 - Welche konkreten Maßnahmen/Projekte halten Sie für sinnvoll?
- Welche Bevölkerungsgruppen könnten zukünftig relevant werden?
 - Migranten mit ausländischem Hintergrund?
 - Sehen Sie hier Chancen oder Probleme für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils XY?
 - Einkommensschwächere?
- Wo sehen Sie den Ortsteil XY in 20 Jahren?

2.2 Schwerpunktfragen nicht-öffentliche Akteure

Demographie

- Skizzieren Sie die Auswirkungen des Demographischen Wandels für Ihre Kommune bzw. Ihren Ortsteil!
 - Wie bewerten Sie die Entwicklung der Ortsteile in den Bereichen Demographie, Wirtschaft, Wohnungsmarkt im Vergleich zur gesamten Kommune?
 - Wie bewerten Sie die Bevölkerungsprognose für Ihre Kommune bzw. Ihren Ortsteil?
- Macht sich die demographische Entwicklung bemerkbar? Wenn ja: wie? (in der Stadtstruktur und Stadtbild(Leerstände?), wirtschaftlich...)
- Gibt es Faktoren, die die Demographie im besonderen Maße beeinflussen?
- Welchen Stellenwert besitzt das Thema „Demographie“ im Kontext der Kommunalentwicklung/-planung?

Wohnen/Wohnungsmarkt (muss auf die jeweiligen Ortsteile abgestimmt werden)

- Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Ihrer Kommune und im Ortsteil XY ein?
 - Was sind Charakteristika des lokalen Wohnungsmarktes? (Leerstände)

In unserer Untersuchung legen wir einen besonderen Fokus auf die Ein- und Zwei-Familienhäuser aus den 50er-70er Jahren, die folgenden Fragen sind daher auf diese bezogen. (**Einsatz einer Karte**)

- Wie ist die räumliche Verteilung/Lage von Eigentum/Mietwohnungsbau und dem Alter der Bestände im Ortsteil XY?

- Bitte zeichnen Sie auf der vorliegenden Karte die Lagen, in denen sich Immobilien aus den 50er-70er Jahren besonders gut bzw. besonders schlecht zu vermarkten sind, ein.
 - Gibt es Veräußerungsprobleme für einzelne Immobiliensegmente bzw. Bestandsprobleme?
- Wie viele EFH aus dem genannten Zeitraum haben Sie im Portfolio?
 - Wie ist der aktuelle Zustand der Objekte? (Sanierungsbedarf)
- Gibt es Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten der Kernstadt und dem Ortsteil XY/den Ortsteilen?
- Entspricht das Wohnungsangebot Ihrer Meinung nach noch der Nachfrage?
- Wie ist die Preisentwicklung von Bestandsimmobilien und Grundstückspreisen?
- Wo liegen die Handlungsschwerpunkte des örtlichen Wohnungswesens?
 - Decken sich diese Schwerpunkte mit den Handlungsansätzen der Kommune?
- Liegt der Fokus auf Neubau oder Bestandsinvestitionen?
- Welche Altersgruppen haben besondere Bedeutung für den Wohnungsmarkt? Wer sind aktuelle Nachfrager von Einfamilienhäusern? Wer sind die aktuellen Nutzer im Ortsteil XY?
 - Welche Gruppe könnte in Zukunft relevanter werden?
 - Sehen Sie ein Problem in der Homogenität der Altersstruktur in manchen Straßenzügen? (homogene Kohortenalterung)

Kooperationen/Steuerung/Strategie:

- Welche Akteure treten auf dem lokalen Wohnungsmarkt auf?
 - Wie ist das Verhältnis zwischen den Akteuren?
- Gibt es auf lokaler Ebene konkrete (Förder-)Maßnahmen und (Förder-)Programme in Bezug auf Baugebiete, Sanierung (Grundrissanpassung, Barrierefreiheit, Energetisch, Dachdämmung, Heizung), Rückbau?
- Sind die Eigentümer in der Bestandspflege aktiv?
 - Welche Möglichkeiten sehen Sie, die Eigentümer für das Thema zu sensibilisieren?
- Gibt es strategische kommunale Planungen im Themenfeld Wohnen/Stadtplanung/ Stadtentwicklung? Und wenn ja: Welche, mit welchen Zielen?
- Gibt es Maßnahmen in Ihrer Kommune, die potentielle Neubürger anwerben bzw. Einwohner halten soll (z.B. im Bereich Familienpolitik oder auch durch ein gezieltes Baulandmanagement (Wohnlotsen, Jung kauft alt))?
 - Inwiefern hängen diese Projekte und Maßnahmen von (EU-, Bundes-, Landes-) Fördermitteln ab?
- Vor dem Hintergrund der schlechten Haushaltslage vieler Kommunen: Verfolgen Sie Maßnahmen zur Aktivierung von bürgerschaftlichem und ehrenamtlichem Engagement (PPPs)?
- Wie schätzen Sie die allgemeine Motivation der Bürger ein?
- Wie sehen Sie die Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreis und Regierungsbezirk?

Infrastruktur (Soziales, Verkehr, Nahversorgung, Gesundheit)

- Wie ist die Ausstattung im Hinblick auf die Grundversorgung/Infrastruktur in den Ortsteilen?
 - Wie bewerten Sie die aktuelle Ausstattung?
 - Welche Probleme könnten sich in der Zukunft daraus ergeben?

Stadtentwicklung/-planung:

- Verfolgen Sie konkrete Maßnahmen, um die Entwicklungen zu beeinflussen?
- In wieweit hat die Politik einen Einfluss auf die Entwicklung? (Instrumente/Maßnahmen)
- Wie bewerten Sie die kommunalen Instrumente?

3. Abschluss

- Welche Relevanz haben die EFH-Gebiete im gesamt-planerischen Kontext der Kommune?
- Welche Aspekte sollten Ihrer Meinung nach in ein potientiellles Handlungskonzept für die Einfamilienhausgebiete aufgenommen werden?
 - Welche konkreten Maßnahmen/Projekte halten Sie für sinnvoll?
- Welche Bevölkerungsgruppen könnten zukünftig relevant werden?
 - Migranten mit ausländischem Hintergrund?
 - Sehen Sie hier Chancen oder Probleme für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils XY?
 - Einkommensschwächere?
- Wo sehen Sie den Ortsteil in 20 Jahren?

7.4 Fragebogen (Finnentrop analog zu Altena – Unterschied in Ortsteilen)



WESTFÄLISCHE
WILHELMS-UNIVERSITÄT
MÜNSTER



Institut für Geographie
Dr. Christian Krajewski



Heisenbergstraße 2
48149 Münster
Tel. (0251) 83-30053
Fax (0251) 83-30025
christian.krajewski@wwu.de

Haushaltsbefragung zur zukünftigen Wohnsituation in Einfamilienhaussiedlungen

In welchem Ortsteil wohnen Sie?

☐ Finnentrop Ortszentrum

☐ Finnentrop-Lenhausen

Bei einigen Fragen wird zwischen Gemeinde und Ortsteil unterschieden.

I. Wohn- und Lebensbedingungen

1. Was fällt Ihnen spontan zu dem Ort ein, in dem Sie wohnen?

2. Aus welchen Gründen leben Sie in Ihrem Ortsteil? (Mehrfachnennung möglich)

- ☐ Hier aufgewachsen und mit dem Ort verbunden
- ☐ Nähe zu Familie und/oder Freunden
- ☐ Preisgünstige Immobilie erworben
- ☐ Gutes Angebot an Infrastruktur
- ☐ Naturnähe
- ☐ Sonstiges: _____
- ☐ Haus/Wohnung geerbt
- ☐ Pflege von Angehörigen
- ☐ Nähe zum Arbeitsplatz
- ☐ Ruhige Wohnlage

II. Zufriedenheit mit Versorgung und Infrastruktur

3. a) Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Einrichtungen und Angeboten in Ihrem Ortsteil (Finnentrop Ortszentrum bzw. Finnentrop-Lenhausen)?

	sehr zufrieden	zufrieden	teilweise zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden	nicht vorhanden	keine Angabe (N.A.)
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerieartikel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot der ärztlichen Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot an sozialen Einrichtungen (z.B. Bürgertreff, Gemeindehaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot von Freizeitmöglichkeiten (z.B. Sportplätze, Spielplätze)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereins- und Kulturleben (z.B. Sport, Musik, Schützen, Heimat, Feuerwehr)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gastronomisches Angebot (z.B. Restaurants, Kneipe, Schnellimbiss)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zustand der Fußwege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bus, Bürgerbus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Gestaltung von Fußwegen und Straßenübergängen (z.B. Rampen, Pflasterung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. b) Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Einrichtungen und Angeboten in Ihrer Gemeinde (Finnentrop)?	sehr zufrieden	zufrieden	teilweise zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden	nicht vorhanden	k.A.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerieartikel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus (z.B. Kleidung, Möbel, Elektronik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot von Dienstleistungen (z.B. Friseur, Bank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot der ärztlichen Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot an Pflege- und Versorgungseinrichtungen für Senioren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bildungsangebot (z.B. Schulen, Kindergärten, Kitas, Volkshochschule, Bibliothek)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot an sozialen Einrichtungen (z.B. Bürgertreff, Gemeindehaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot an kulturellen Einrichtungen (z.B. Museum, Kino, Theater)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebot von Freizeitmöglichkeiten (z.B. Sportplätze, Spielplätze, Schwimmbad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereins- und Kulturleben (z.B. Sport, Musik, Schützen, Heimat, Feuerwehr)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kirchliche Einrichtungen (z.B. Pfarr-/Gemeindezentrum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gastronomisches Angebot (z.B. Restaurants, Kneipe, Schnellimbiss)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Bus, Bahn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an Fernverkehrsstraßen (z.B. Bundesstraße, Autobahn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreie Gestaltung von Fußwegen und Straßenübergängen (z.B. Rampen, Aufzüge, Pflasterung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Was gefällt Ihnen in Ihrem a) Ortsteil / Ihrer b) Gemeinde besonders?

a) _____

b) _____

5. Was missfällt Ihnen in Ihrem a) Ortsteil / Ihrer b) Gemeinde besonders?

a) _____

b) _____

6. Was ist nötig, um die Versorgungssituation und Infrastruktur zu verbessern?

III. Allgemeine Fragen zur Immobilie

7. a) In welchem Eigentumsverhältnis wohnen Sie aktuell?

☐ Haus im Eigentum (☐ selbst gebaut ☐ geerbt ☐ gekauft) ☐ Haus zur Miete

☐ Eigentumswohnung (☐ gekauft ☐ geerbt) ☐ Wohnung zur Miete

☐ Sonstiges (z.B. Wohngemeinschaft): _____

b) In was für einem Wohngebäudetyp wohnen Sie?

☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

☐ Freistehendes Mehrfamilienhaus ☐ Doppelhaushälfte (Ein- und Mehrfamilienhaus)

☐ Reihenhauses (gereihtes Einfamilienhaus) ☐ Anderer Gebäudetyp: _____

8. Wie groß ist Ihre Wohnung/Haus?

Größe der Wohnfläche in m²: _____ Anzahl der Zimmer (ohne Küche und Bad): _____

Größe der Grundstückfläche in m²: _____

9. a) Wann wurde Ihr Haus (oder Haus, in dem Ihre Wohnung liegt) gebaut?

Baujahr: _____

b) Seit wann wohnen Sie in Ihrem Haus/Ihrer Wohnung?

Jahr: _____

10. Wie hoch ist Ihre monatliche Kaltmiete ODER wie hoch war der Kaufpreis/Baupreis (inkl. Grundstück) Ihres Hauses/Wohnung?

Kaltmiete: _____ Euro ODER Kaufpreis/Baupreis: _____ Euro

11. Wurden in Ihrem Haus/Wohnung barrierefreie Umbaumaßnahmen durchgeführt?

☐ ja ☐ nein

Falls ja, welche Bereiche?

☐ Bad ☐ Treppenhaus ☐ Küche ☐ Zugang zum Haus

☐ Weiteres: _____

12. a) Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation insgesamt?

sehr zufrieden	zufrieden	teilweise zufrieden	nicht zufrieden	gar nicht zufrieden	k.A.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Bitte begründen Sie:

IV. Fragen zur aktuellen Wohnsituation vor Ort

13. Betrachten Sie die Entwicklung Ihres Ortsteils in den letzten Jahren – was hat sich verändert?

14. a) Hat es in Ihrem Haus bereits einen längeren Leerstand gegeben?

☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

b) Wie lange?

_____ Monate ☐ weiß nicht

c) Wenn ja, warum?

15. Wie hat sich Ihrer Meinung nach die Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) innerhalb der letzten 10 Jahre in Ihrem Ortsteil verändert?

☐ gestiegen ☐ gleich geblieben ☐ gesunken ☐ k.A.

16. a) Ist Ihnen in den letzten Jahren zunehmend Leerstand in Ihrem Ortsteil aufgefallen?

☐ ja ☐ nein

b) Falls ja, wie bewerten Sie zunehmenden Leerstand von Wohnungen und Häusern in Ihrem Ortsteil?

unproblematisch ☐ neutral ☐ problematisch ☐ weiß nicht ☐

17. a) Wie bewerten Sie die aktuelle Gesamtsituation des Wohnungsmarktes in Ihrem Ortsteil?

b) Wie bewerten Sie den Umgang Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung und anderer Einrichtungen (z.B. Sparkasse) mit den folgenden Aspekten in Bezug auf Leerstand und Nachnutzung?	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> durchschnittlich	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> sehr schlecht	<input type="checkbox"/> k.A.
Bereitstellung von Informationsmaterial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungsangebot	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hilfe/Vermarktung bei Kauf und Verkauf von Wohnraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Finanzielle Anreize/Unterstützung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weitere Öffentlichkeitsarbeit (z.B. persönliche Ansprache, Motivation, Image)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c) Welche Hilfen oder Unterstützungsangebote würden Sie sich wünschen? Und von wem?

V. Zukunftsperspektiven der eigenen Wohnsituation

18. a) Haben Sie vor, aus Ihrer jetzigen Wohnung (bzw. Haus) innerhalb der nächsten 5 Jahre auszuziehen?

☐ ja ☐ nein ☐ vielleicht

b) Falls ja oder vielleicht, warum? (Mehrfachnennung möglich)

☐ Immobilie ist zu klein ☐ Immobilie ist zu groß

☐ Immobilie ist nicht altengerecht ☐ Immobilie ist sanierungsbedürftig

☐ Unterhalt der Immobilie ist zu teuer ☐ Immobilie ist nicht barrierefrei

☐ Immobilie entspricht nicht mehr meinen Vorstellungen ☐ Zu hohe Energiekosten

☐ Umzug aus privaten Gründen ☐ Umzug aus beruflichen Gründen

☐ Unzureichende Einkaufsmöglichkeiten ☐ Unzureichende Freizeitmöglichkeiten

☐ Schlechte Verkehrsanbindung

☐ Andere Gründe: _____

19. a) Sofern Sie ein Haus besitzen, denken Sie, dass es sich problemlos zu Ihren Preisvorstellungen verkaufen lassen würde (auch wenn Sie einen Verkauf aktuell nicht beabsichtigen)?

☐ ja ☐ evtl. ☐ nein

b) Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz:

Falls Sie kein Eigentümer sind, überspringen Sie bitte folgende Frage

20. Wie beabsichtigen Sie mit Ihrem Haus in Zukunft umzugehen? (Mehrfachnennung möglich)

☐ keine Veränderung ☐ Verkauf ☐ Teilverkauf (z.B. Eigentumswohnung)
☐ Vermietung ☐ Teilvermietung ☐ Vererbung
☐ Sonstiges: _____

Falls Sie kein Eigentümer sind, überspringen Sie bitte folgende Frage.

21. Welche der folgenden Änderungen am Haus haben Sie bereits durchgeführt oder für die Zukunft geplant?

	Ja, geplant	Nein, nicht geplant	vielleicht	bereits durchgeführt (Jahr eintragen!)
Heizungsanlage modernisieren:				
Gasheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Geothermie/Erdwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pellets-/Hackschnitzel-Anlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fernwärme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Solaranlage (Warmwasser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonstige Modernisierung: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dämmung (nach zeitgemäßen Energiestandards)				
der Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
des Dachs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
der Wände/Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
An-, Um- oder Ausbau				
Grundrissänderung/Anbau (z.B. Carport, Garage)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dachausbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Barrierefreier Ausbau (z.B. Bad, Türen, Küche etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stromgewinnung				
Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Windkraftanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wasserkraftanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Optische Aufwertung (z.B. Fassade)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

VI. Haushalts- und personenbezogene Daten

22. Wie lange wohnen Sie...

...im Ortsteil: _____ Jahre

...in der Gemeinde: _____ Jahre

23. Haushalts- und personenbezogene Daten:						
	1. Person	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Geschlecht:	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m	<input type="checkbox"/> w <input type="checkbox"/> m
Alter:	___ Jahre	___ Jahre	___ Jahre	___ Jahre	___ Jahre	___ Jahre
Haushalts-/Lebensform:						
Allein (z.B. ledig, verwitwet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verheiratet, ohne Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verheiratet, mit Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensgemeinschaft, ohne Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensgemeinschaft, mit Kindern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alleinerziehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Leben Sie in einer Wohngemeinschaft?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein					
Nationalität:						
Tätigkeit:						
Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamtin/er	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbständige/r / freiberuflich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transferleistungsempf./ Hartz4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Student/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auszubildende/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schüler/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kind bis 6 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau/-mann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mutterschutz/Erziehungsurlaub	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wehr-/Zivildienst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges:						
Höchster Bildungsabschluss:						
Hochschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allgemeine Hochschulreife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschulreife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mittlere Reife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ungelernt/angelernt (bis 9. Klasse)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro (Summe der Einkünfte aller im Haushalt lebenden Personen, inkl. Rente, Transferleistungen usw.):

unter 300	300 – 900	900 – 1.300	1.300 – 1.500	1.500 – 2.000	2.000 – 2.600	2.600 – 3.200	über 3.200
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

25. Wie viele Pkw stehen im Haushalt zur Verfügung?

_____ Pkw

26. Engagieren sich Personen aus Ihrem Haushalt ehrenamtlich in Ihrer Gemeinde?

☐ nein ☐ ja, in folgenden Einrichtungen/Vereinen: _____

27. Haben Sie weitere Anmerkungen zum Thema?

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Dr. Christian Krajewski und MitarbeiterInnen (christian.krajewski@wwu.de)



Wenn Sie an der Verlosung teilnehmen möchten, füllen Sie bitte den Adressabschnitt aus, trennen ihn vom Fragebogen ab und werfen ihn mit in die „Fragebogensammelurne“.

Diese Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und getrennt vom Fragebogen verwahrt!

Name + Straße: Telefon-Nr.:

7.5 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Olpe

	Anteil sozialver- sicherungspflichtig Be- schäftigter an der erwerbsfähigen Bevölke- rung	Anteil SGB II Empfän- ger an Ge- samtbevöl- kerung	Kauf kraft
Kreis Olpe	55,4	4,3	114
Attendorn	56,4	4,6	129
Drolshagen	56,6	3,1	113
Finnentrop	55,7	4,9	108
Kirchhundem	55,9	3,3	114
Lennestadt	53,2	5,5	104
Olpe	54,0	4,8	118
Wenden	57,5	2,7	111
NRW	50,0	9,0	100