

Weser-Kurier:

Der Landkreis der Zukunft

Neues Konzept beschäftigt sich mit dem Wohnen und Leben bis 2035

Landkreis Diepholz. Der Titel ist sperrig und das komplette Werk mit über 100 Seiten sehr umfangreich. Ein Blick in das „Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Diepholz“ dürfte sich dennoch lohnen: Denn es beinhaltet nicht nur eine grundlegende Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsmarktes, sondern auch Empfehlungen, wie damit in Zukunft umgegangen werden soll. Und das Konzept zeigt, dass die Entwicklung in den Städten und Gemeinden des Landkreises auch in Zukunft alles andere als einheitlich verläuft. Denn während sich laut der Prognose die Bevölkerungszahlen in Stuhr, Sulingen und Diepholz kaum verändern, werden einige ländliche Kommunen schrumpfen.

„Mit der Alterung der Gesellschaft, der Zunahme an kleinen Haushalten und Haushalten mit niedrigem Einkommen sowie der Integration von Flüchtlingen entstehen neue Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt“, sagt Landrat Cord Bockhop zum Hintergrund. In naher Zukunft würde dies zu einem höheren Bedarf von kleinen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen auch im ländlichen Raum führen.

Das Land Niedersachsen würde nun den sozialen Mietwohnungsbau erstmals auch außerhalb der größeren Städte in ländlichen Gebieten fördern, heißt es weiter vom Landkreis. Die Förderung des Landes sei allerdings an Bedingungen geknüpft. Die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden sollten sich Gedanken machen, wie sie ihr jeweiliges Wohnraumangebot an die sich verändernden Bedürfnisse anpassen können und dies mit einem Konzept dokumentieren. Im Juni 2016 hat der Kreistag die Kreisverwaltung mit dem Erstellen dieses Konzeptes beauftragt, seit Kurzem liegt es vor. Der Landkreis Diepholz ist damit einer der ersten Landkreise in Niedersachsen, die eine solche „Planungshilfe für seine Kommunen und Investoren“ hat erstellen lassen, freut man sich im Kreishaus. Dabei habe man sich eng mit den Städten und Gemeinden abgestimmt.

Notwendig ist das Konzept aber vor allem aus einem anderen Grund: Wer in den Genuss einer Landesförderung für den sozialen Mietwohnungsbau und -umbau kommen möchte, muss ein solches Konzept vorweisen können. „Wir schlagen zwei Fliegen mit einer Klappe“, sagt dazu der Landrat.

Wer sich das Konzept genau anschaut, wird schnell feststellen, dass es keine einheitliche Aussage für den ganzen Landkreis gibt. Das fängt schon bei der Analyse der aktuellen Wohnungsmarktstruktur an. In den Jahren 2009 bis 2016 war die Nachfrage nach Mietwohnungen zum Beispiel in Stuhr, Weyhe und Syke besonders hoch. In Barnstorf, Kirchdorf und Wagenfeld interessierten sich hingegen nur wenig Menschen für eine Mietwohnung. Ähnlich sieht es im selben Zeitraum bei den Einfamilienhäusern aus. Auch hier wollten besonders viele Menschen in den Bremen nahen Kommunen Stuhr, Weyhe und Syke ein Eigenheim kaufen, in Rehden, Kirchdorf und Wagenfeld war die Nachfrage dagegen sehr gering.

Das spiegelt sich auch in den Grundstückspreisen wieder, die – Stand 2015 – in Weyhe mit durchschnittlich 171 Euro pro Quadratmeter am höchsten waren, gefolgt von Stuhr mit 132 Euro und Syke mit 86 Euro. Am günstigsten im Landkreis ist es in Siedenburg und Schwaförden mit 20 Euro pro Quadratmeter. Auch die Mietwohnungen in Stuhr, Weyhe und Syke sind die teuersten im Landkreis. Insgesamt lasse sich bei den Preisen „ein deutliches Stadt-Land-Gefälle“ feststellen, so das Fazit im Konzept.

Sehr unterschiedlich wird sich wohl auch die Bevölkerung entwickeln, prognostiziert das Konzept. Für Stuhr, Sulingen und Diepholz ist in der Langzeitbetrachtung bis 2035 quasi von einer Stagnation die Rede (siehe Grafik), Weyhe, Syke und Rehden wird lediglich eine geringe Abnahme vorhergesagt. Mit dem stärksten Bevölkerungsrückgang müssen hingegen ländlich geprägte Kommunen wie Schwaförden, Siedenburg und Wagenfeld rechnen.

„Die schrumpfenden Städte und Gemeinden stehen vor der Aufgabe, auch für weniger Einwohner günstige Wohn- und Wohnumfeldbedingungen, die den jeweiligen Bedürfnissen der unterschiedlichen Generationen entsprechen, zu schaffen und zu erhalten“, lautet die Schlussfolgerung im Konzept. In Zukunft werde es zudem landes- und kreisweit immer weniger Familienhaushalte geben. Ausnahmen seien Großstädte, was sich deshalb auch auf den Bremer Einzugsbereich – gemeint sind vor allem wieder Stuhr, Weyhe und Syke – auswirken werde. Der demografische Wandel mit der einhergehenden Alterung der Gesellschaft werde sich in den kommenden Jahren im gesamten Kreisgebiet vollziehen. Besonders stark werde er im Nordkreis ausfallen, „quasi als Nachholeffekt zu der bereits im Südkreis stattgefundenen Alterung“, heißt es im Konzept.

Für Stuhr, Weyhe und Syke empfiehlt das Konzept, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und auszuweiten sowie eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Der Erschließung innerer Fläche sollte der Vorzug gegeben werden. Auch eine Sozialquote bei der Baulandvergabe und die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen werden als mögliche Instrumente genannt.

Interessierte finden das Wohnraumversorgungskonzept auf der Internetseite des Landkreises Diepholz unter www.diepholz.de, dann die Unterkategorien „Planen und Bauen“, „Regionalplanung“ und „Laufende Projekte“ anwählen.