

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Beteiligt:**Betreff:**

Wohnungsmarktbericht 2010

Beratungsfolge:26.10.2010 Sozialausschuss
03.11.2010 Stadtentwicklungsausschuss**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungsmarktbericht wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Zielsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung liegt darin, für alle Beteiligten des Wohnungsmarktes aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung möglichst aktuelle und umfassende Informationen vorzuhalten. Grundlage der Wohnungsmarktbeobachtung bildet ein Indikatorensystem, resultierend aus den verschiedensten örtlich relevanten Daten.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2010 spiegelt die aktuelle Lage des Hagener Wohnungsmarktes wider. Die Wohnungspolitik soll in die Lage versetzt werden, aufgrund der dokumentierten Erkenntnisse Steuerungsmechanismen zu ergreifen.

Begründung

Die Verwaltung übt eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung aus, um Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig erkennen zu können und die Möglichkeit der Steuerung zu geben. Turnusmäßig wird ein Wohnungsmarktbericht erstellt, mit dem insbesondere die Wohnungspolitik in die Lage versetzt werden soll, ihr Handeln auf die demographische sowie auf die wirtschaftlich und sozial bedingte Situation auszurichten.

Der Wohnungsmarktbericht 2010 spiegelt die aktuelle Lage des Hagener Wohnungsmarktes wider. Grundlage bildet ein Indikatorensystem, das aus den verschiedensten örtlich relevanten Daten resultiert.

Folgende Eckpunkte kennzeichnen die derzeitige Situation:

Die rückläufige Bevölkerungszahl, die sich Ende 2009 auf 191.558 belief, trägt dazu bei, dass der Hagener Wohnungsmarkt als entspannt angesehen werden kann. Die Versorgung der Hagener Bevölkerung mit Wohnraum ist weitestgehend gesichert.

Im Zuge eines zum Stand 31.12.2009 durchgeführten Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine Haushaltsanzahl von rd. 92.500 ermittelt worden. Die häufigste Haushaltsform in Hagen ist der Einpersonenhaushalt mit einem Anteil von 41 %, gefolgt von den 2-Personenhaushalten mit einem Anteil von 31 %.

Trotz günstiger Baulandpreise war im Jahr 2009 auf dem Hagener Grundstücksmarkt eine stagnierende bis leicht zurückgehende Entwicklung festzustellen. Die Anzahl von Grundstückskaufverträgen für Eigenheimmaßnahmen ist wieder leicht

angestiegen; Verkäufe im Geschosswohnungsbau bleiben auf sehr niedrigem Niveau. Die Bodenpreisentwicklung stagniert im siebten Jahr.

Die Stadt Hagen reagiert mit ihrem „100-Einfamilienhäuser“-Programm auf die Diskussion um die Fortzüge vieler Hagerer in Nachbarkommunen, die bauträgerfreie Grundstücke zu günstigen Konditionen anzubieten haben.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist im Stadtgebiet noch eine Anzahl nicht genutzter Wohnbauflächen aus.

Gering waren im Jahr 2009 die Anzahl fertig gestellter Wohnungen und die erteilten Baugenehmigungen. Zurückhaltung war erkennbar bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Der Neubau eines Einfamilienhauses ist für viele Hagerer immer noch ein erstrebenswertes Ziel.

Die Höhe der Hypothekenzinsen war 2009 wieder rückläufig und hat zwischenzeitlich zum niedrigsten Zinsniveau der letzten 30 Jahre geführt.

Die durchschnittlichen Gesamtbaukosten für geförderte Wohnungen und Eigenheime in Hagen lagen 2009 im regionalen Vergleich recht niedrig, so dass Bauwillige nicht aus finanziellen Gründen in Umlandgemeinden ausweichen mussten.

Der Sozialwohnungsbestand hat sich durch planmäßige Tilgung und vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel auf 6.600 Mietwohnungen reduziert. Diese rückläufige Tendenz wird anhalten, da nur in geringem Umfang neue öffentlich geförderte Wohnungen dem Markt zugeführt werden. Trotz dieser Entwicklung ist im Blick zu halten, dass auch künftig der öffentlich geförderte Wohnungsbau mit erschwinglichen Mieten und entsprechenden Ausstattungsmerkmalen, insbesondere Barrierefreiheit, notwendig ist, um vorrangig die Gruppen mit Wohnraum versorgen zu können, die besonderer Unterstützung bedürfen. Hier sind z.B. Ältere, Familien mit Kindern, Geringverdienende bzw. Menschen mit Sozialleistungsbezug und behinderte Menschen zu nennen. Die Eigentümer der öffentlich geförderten Objekte sind gefordert, aufwertende Investitionsmaßnahmen durchzuführen, um Ausstattung und Wohnumfeld zu verbessern. Nur so kann verhindert werden, dass in den aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit weniger nachgefragten Beständen Leerstände entstehen.

Mieterprivatisierung als Maßnahme zum Verkauf von umgewandelten Miet- in Eigentumswohnungen ist in Hagen bisher eher selten vorgekommen.

Der Wohnungsbestand hat sich auf 105.122 Wohneinheiten erhöht. Die Tendenz zu kleineren Haushalten ist bereits seit Beginn der 90er Jahre festzustellen. Fast 41 % der Hagerer Haushalte sind 1-Personenhaushalte. Bedingt durch die anhaltende Verringerung der Einwohnerzahl ergibt sich eine zunehmende Leerstandsproblematik. Zum Jahresende 2008 ergab sich eine durchschnittliche Leerstandsquote von 5,4 % der Wohnungen. Der Leerstand ist eine Folge des demographischen Wandels. Er entsteht dort, wo Wohnungsbestände nicht mehr in entsprechendem Maße nachgefragt werden. Zumeist sind ganze Straßenzüge oder Quartiere betroffen. Es mangelt nicht an der Quantität, sondern an der Qualität des Wohnraums. Die Umgestaltung der Wohnsiedlung „Höxterstr.“ durch die GWG eG

und der Bauvereins-Siedlung „Im Spieck“ sind Beispiele für die Veränderung von Wohnvierteln.

Der Wohnungsmarkt wird durch verschiedene Nachfrageindikatoren bestimmt. Hierzu gehört z.B. die Einkommenssituation der Nachfrager. Wenngleich sich auch die durchschnittliche Einkommenssituation der Hagerer in der Zeit von 2000 bis 2007 verbessert hat, besteht die Vermutung, dass seitdem aufgrund der Wirtschaftslage wieder eine Verschlechterung eingetreten ist.

An der innerstädtischen Umzugshäufigkeit kann abgelesen werden, ob der Wohnungsmarkt sich eher angespannt oder entspannt darstellt. Seit 1999 liegt die jährliche Umzugshäufigkeit in der Spanne zwischen 80 und 90 pro 1000 Einwohner. Dadurch ist ein Anhaltspunkt für einen entspannten Wohnungsmarkt gegeben.

Im Jahr 2009 wurden 1.567 wohnungssuchende Haushalte im Hinblick auf geförderte Wohnungen registriert. Hier war insbesondere das Ressort Wohnen gefordert, dem in erster Linie aus Älteren, Familien mit Kindern, Geringverdienenden bzw. Menschen mit Sozialleistungsbezug zusammengesetzten Personenkreis Hilfestellung zu leisten. In naher Zukunft ist diesbezüglich hier keine andere Tendenz zu erwarten.

Die Steigerungsraten bei den Mieten fallen moderat aus. Dies spricht ebenfalls für eine entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt.

In der Möglichkeit der Eigentumsförderung liegt für einen Teil des interessierten Personenkreises ein Weg, den Wunsch nach Wohneigentum zu befriedigen. Im Jahr 2009 wurden 81 Eigentumsförderungen gewährt. 64 % der Fälle entfielen auf Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied oder beide Partner einem nicht deutschen Herkunftsland entstammt bzw. entstammten.

Die demographische Entwicklung geht einher mit der Zunahme des Anteils älterer Menschen. Die Folge ist, dass die Nachfrage nach angemessenen seniorengerechten und barrierefrei gestalteten Wohnformen wächst. Ein wichtiger Aspekt ist auch das „Wohnen mit Versorgungssicherheit“. Da von einem nicht gedeckten Bedarf ausgegangen werden muss, sind weiterhin entsprechende Konzepte zu entwickeln. Realisiert wurde bereits das „Henry-Dunant-Haus“ an der Feithstr.. Im Bau befinden sich das Wohnprojekt der Georg-Kraus-Stiftung am Elbersufer und das Heurich-Haus am Wilhelmsplatz in Wehringhausen.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

