

Ergebnispräsentation



Wohnungsmarktstudie Hagen



13.12.2016
Prof. Guido Spars
Dr. Roland Busch



UNTERSUCHUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS

Entwicklung des Kaufpreisniveaus bei Wohnimmobilien-Erstverkäufen

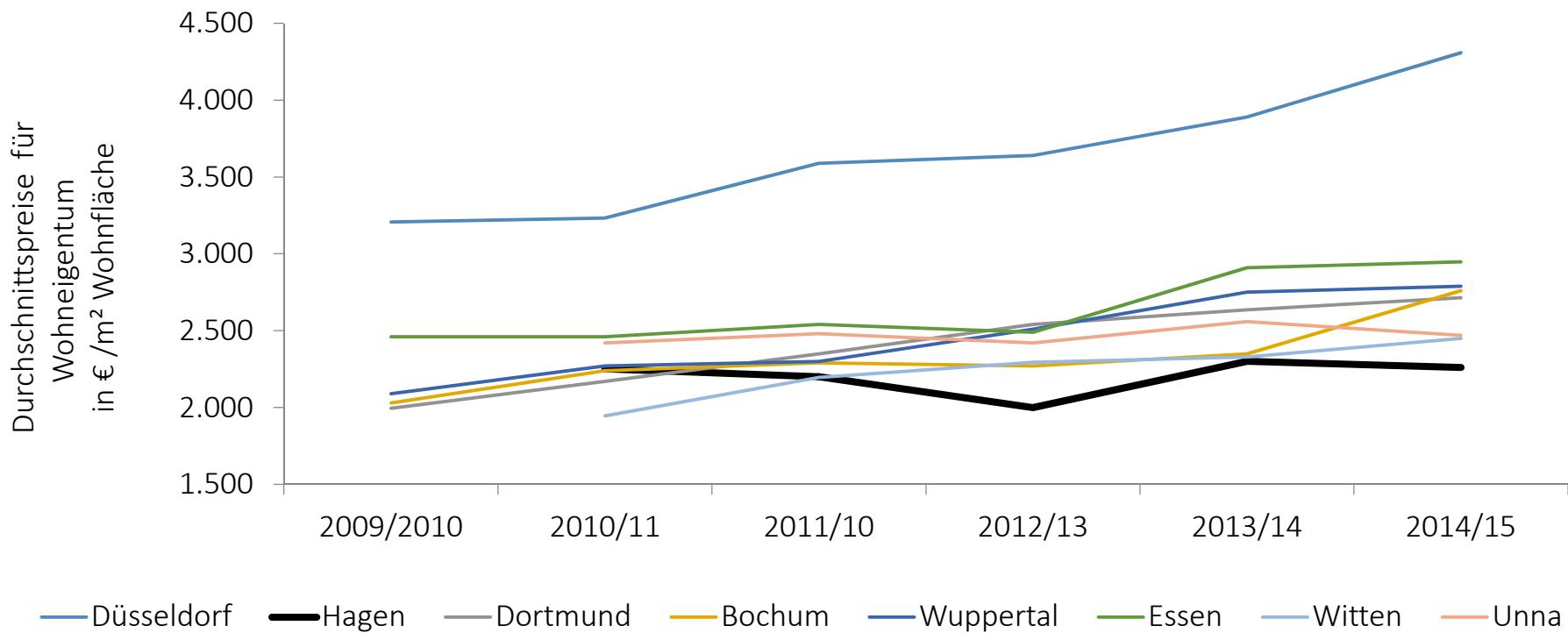


Abbildung: Durchschnittspreise für Wohneigentum (Quelle: Immobilienpreisübersichten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW, eigene Auswertung)

Steigende Kaufpreise in vielen Kommunen der Region – stabile Preise in Hagen

UNTERSUCHUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS

Mietpreise in Hagen

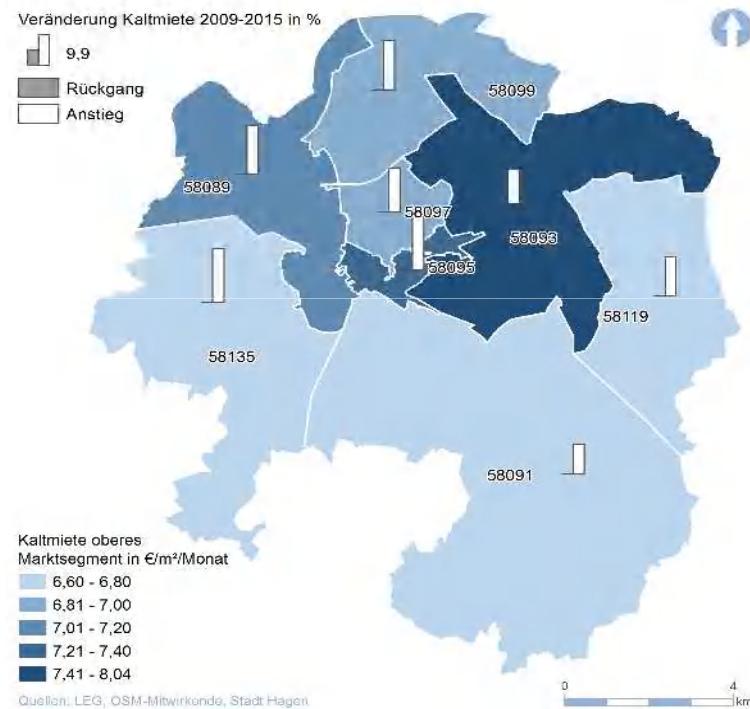
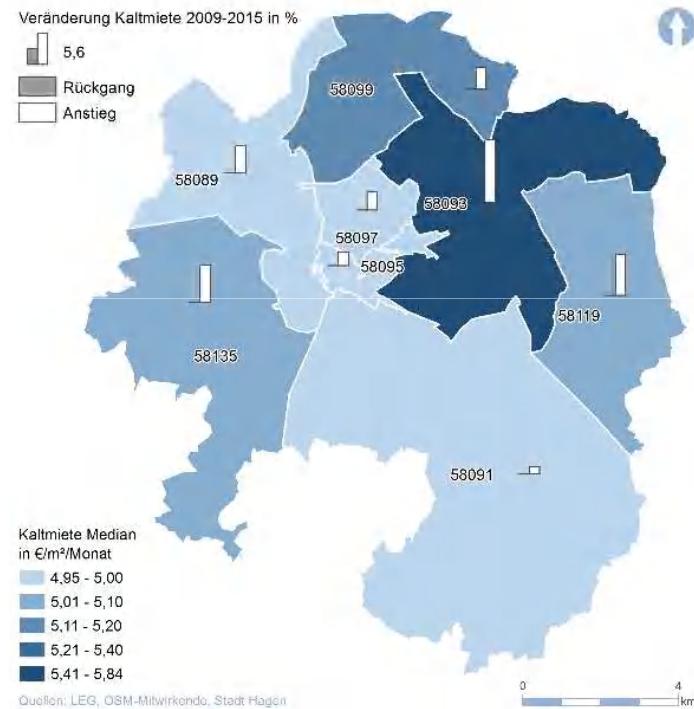


Abbildung: Kaltmiete und Veränderung der Kaltmiete Medianwerte (links) oberes Marktsegment (Quelle: LEG)

Höchstes Preisniveau und stärkster Anstieg im Hagener Nordosten
 Niedriges Preisniveau dagegen in den innerstädtischen Wohnbezirken, allerdings mit starkem Preisanstieg im oberen Marktsegment

UNTERSUCHUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Entwicklung der Zahl der Einwohner

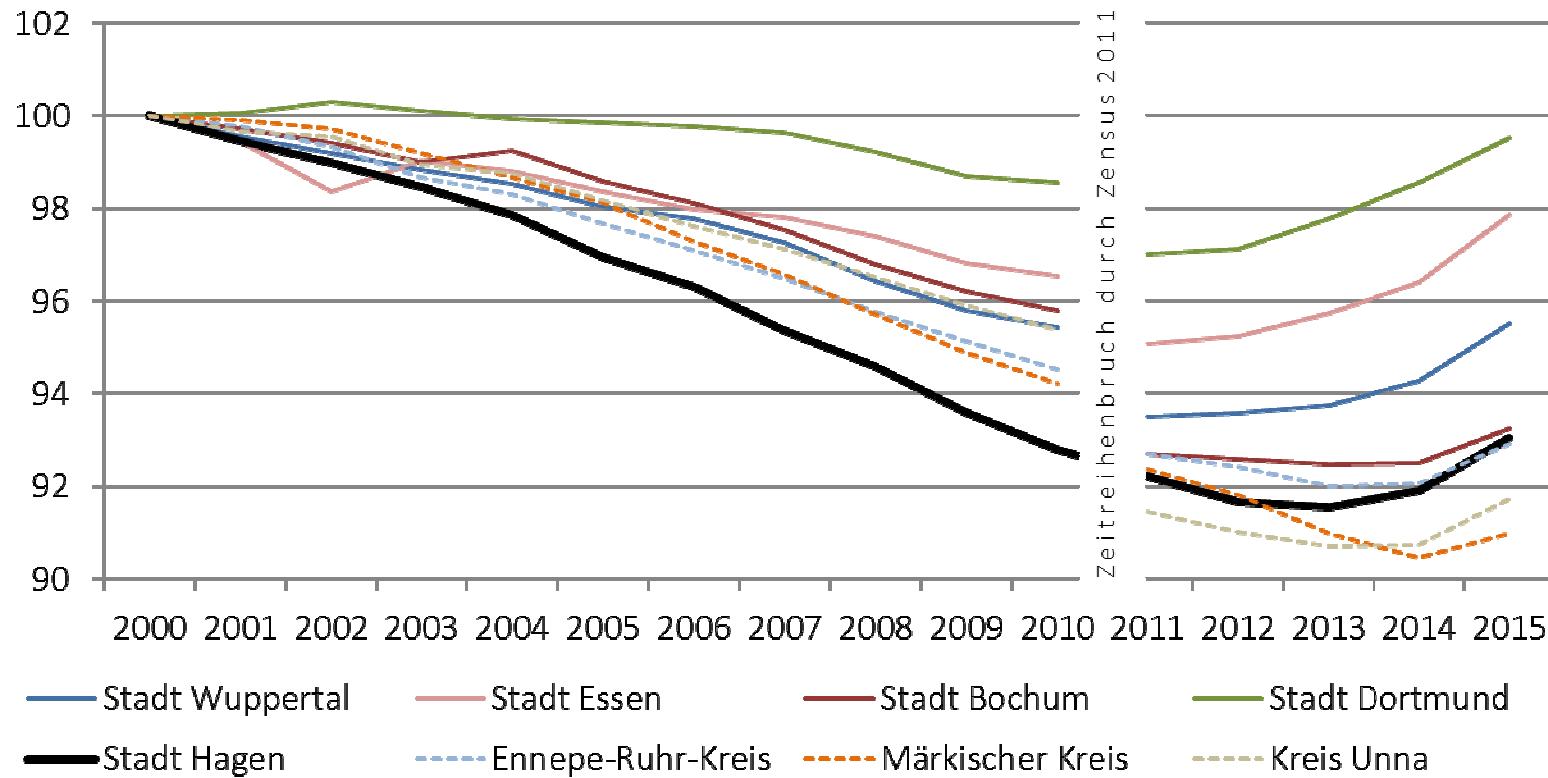


Abbildung: Veränderung der Bevölkerungszahlen, indexiert: 2002 = 100 % (Quelle: IT.NRW)

Nach langer Zeit der Schrumpfung ist seit 2012/2013 eine Trendumkehr festzustellen

UNTERSUCHUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Wanderungssaldi

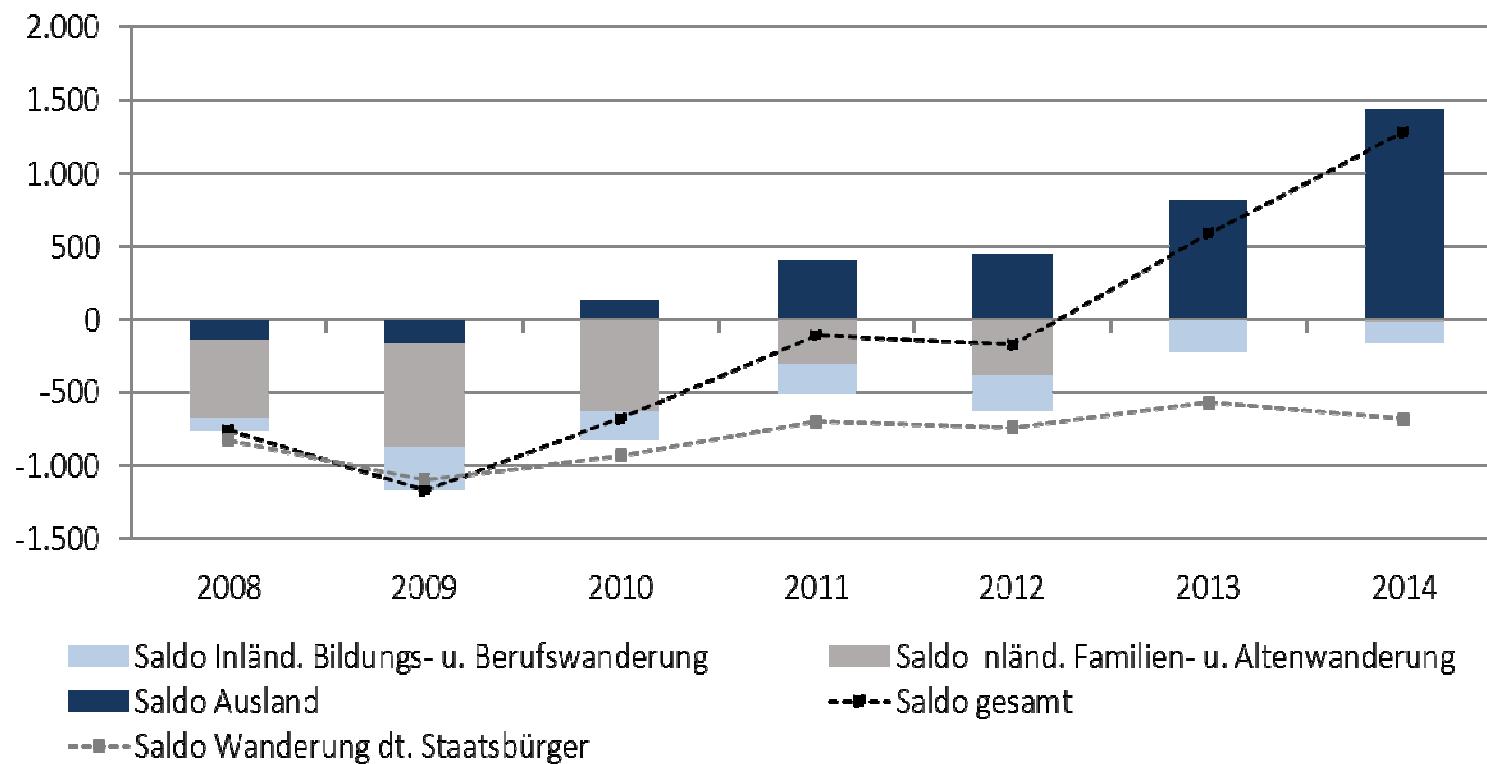


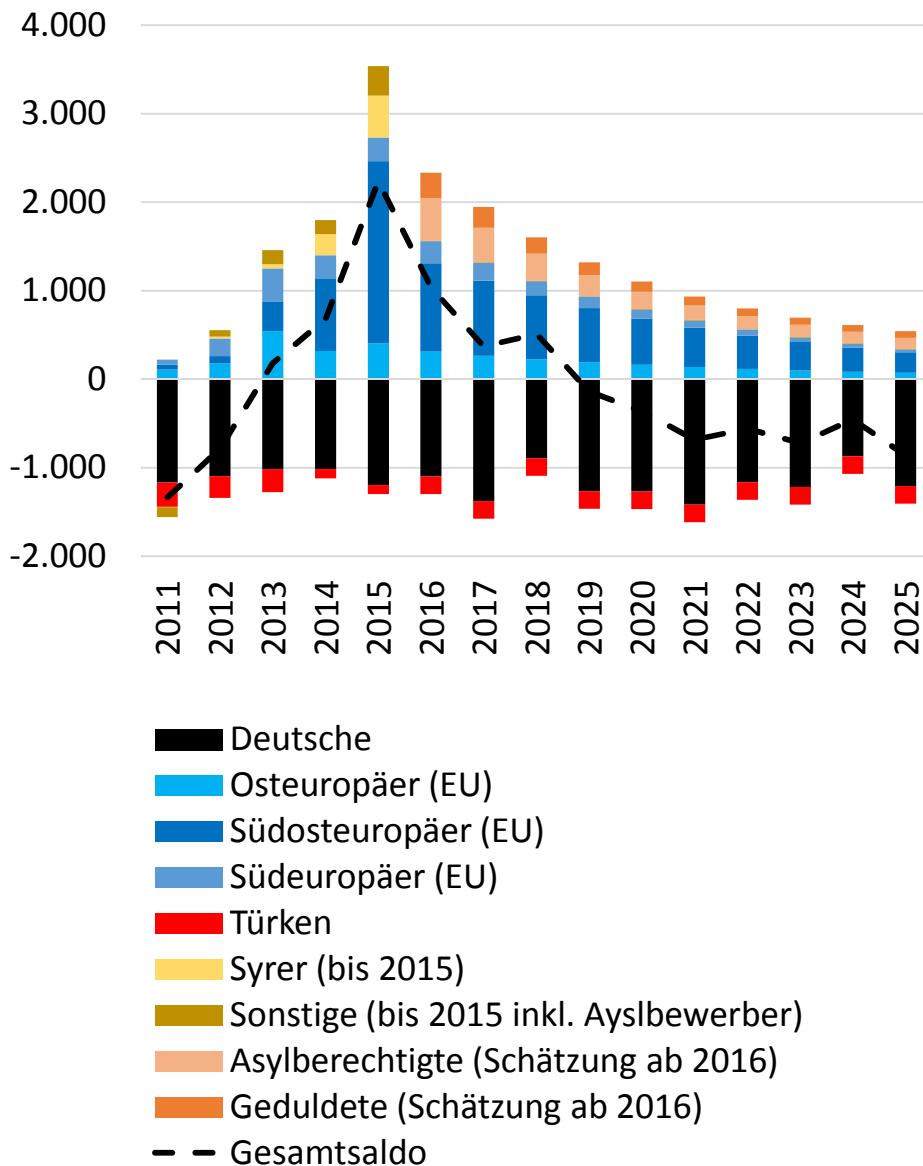
Abbildung: Entwicklung der Hagener Wanderungssaldi im Zeitverlauf (Quelle: Statistisches Bundesamt)

Das derzeitige Wachstum ist komplett auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen

WOHNSTANDORT HAGEN – ZUKÜNFTEIGE ENTWICKLUNG

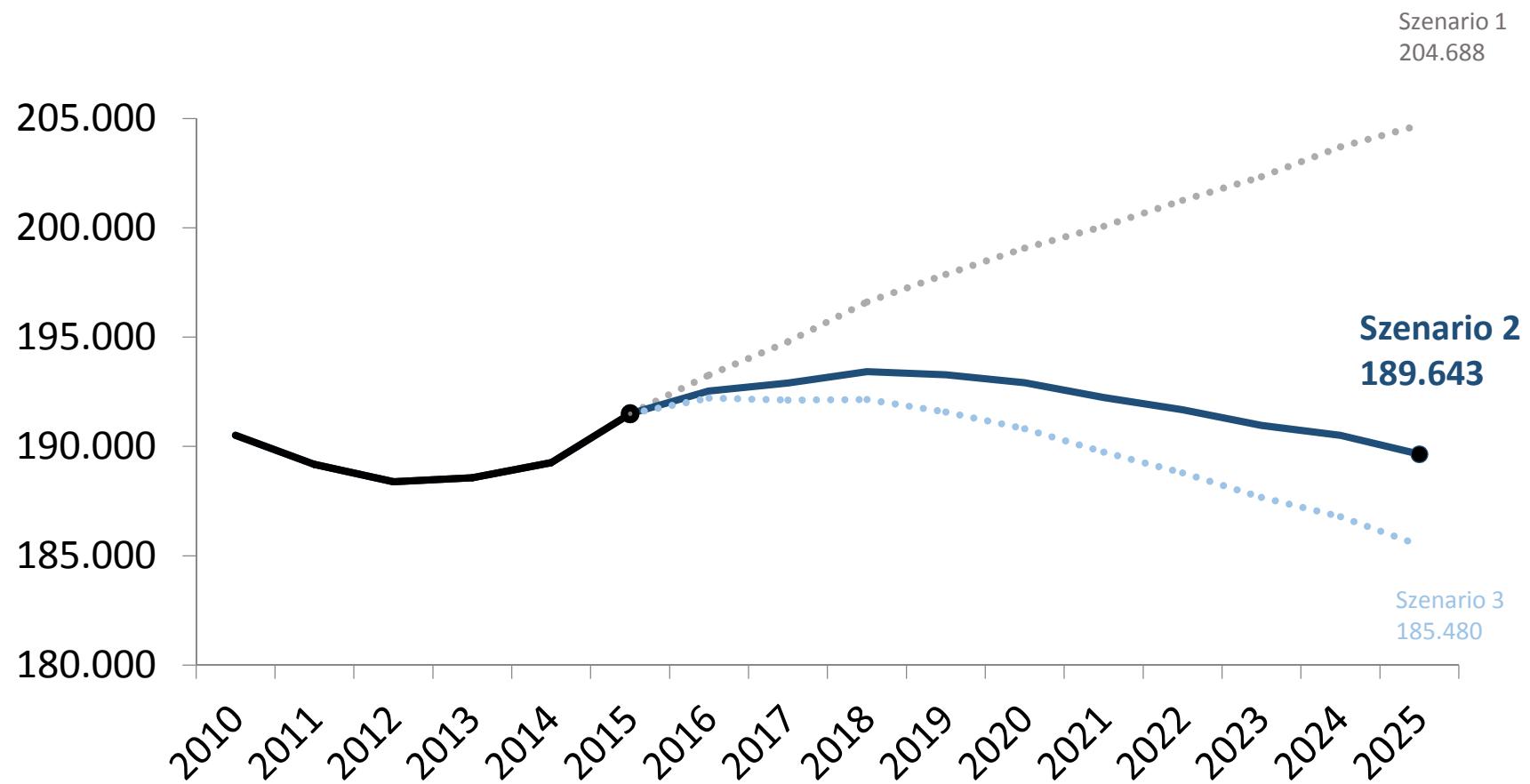
Bevölkerungsprognose (Szenario II)

- Die Zuwanderung aus anderen europäischen Ländern geht deutlich zurück.
- Die Zahl der Asylsuchenden reduziert sich in den kommenden Jahren
- Der negative Wanderungssaldo in Bezug auf die deutschen Staatsbürger bleibt auf hohem Niveau



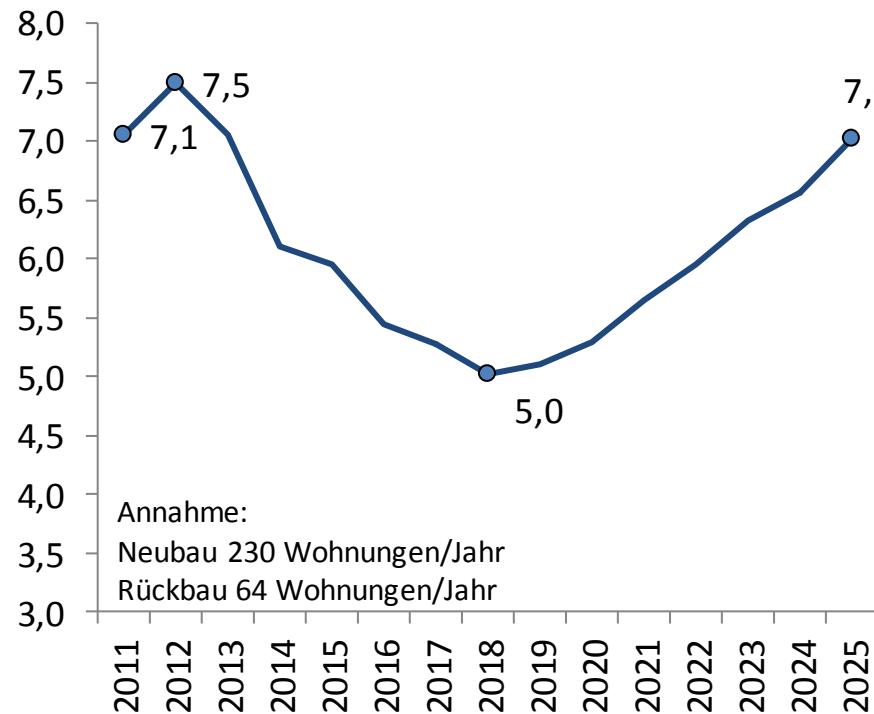
WOHNSTANDORT HAGEN – ZUKÜNFIGE ENTWICKLUNG

Bevölkerungsprognose (Szenario II)

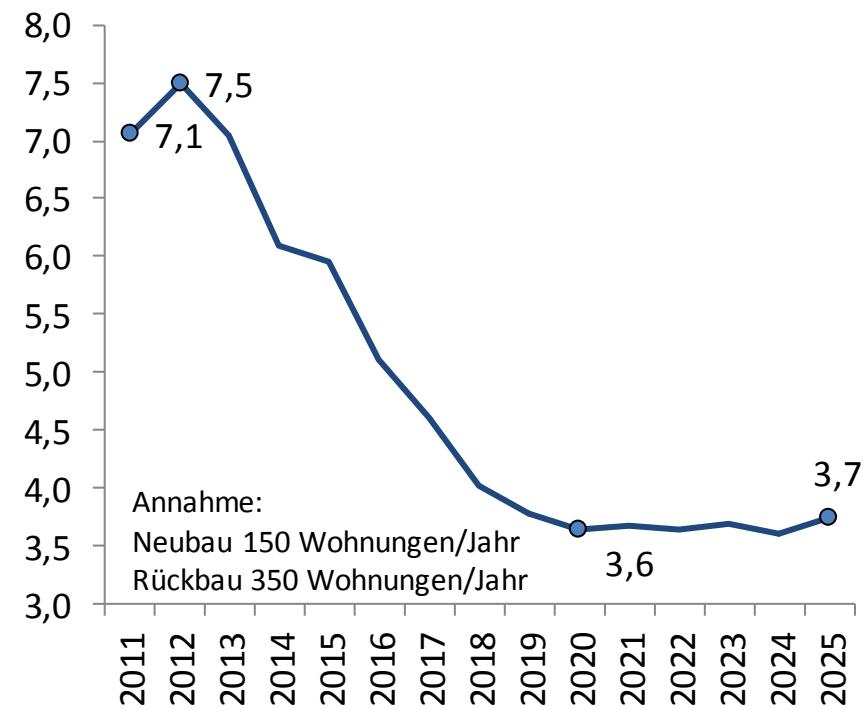


WOHNSTANDORT HAGEN – ZUKÜNFIGE ENTWICKLUNG

Leerstandsentwicklung



Entwicklung der Leerstandsquote
bei gleichbleibender Neubau- und
Abrissaktivität



Entwicklung der Leerstandsquote bei
reduzierter Neubau- und gesteigerter
Abrissaktivität

WOHNSTANDORT HAGEN – ZUKÜNTIGE ENTWICKLUNG

Wohnungsbedarf, -überhang

- Der Hagener Wohnungsmarkt benötigt **Neubau** zur weiteren Ausdifferenzierung
- Der Neubau sollte auch zukünftig die Zahl von **150 Wohnungen/Jahr** nicht unterschreiten
- Zur Reduzierung des Leerstandes ist aber auch ein **Rückbau von 350 Wohnungen/Jahr** nötig
- Bis 2025 müssten demnach ca. **3.500 Wohnungen** zurückgebaut werden
- Flächenbedarfe für Neubau bis 2025:
 - für Einfamilienhäuser: **ca. 47 ha**
 - für Mehrfamilienhäuser **ca. 6 ha**

Insgesamt: 53 ha
- Etwa 50% der Rückbauflächen (ca. 21 ha) können ggf. für Neubau genutzt werden



Annahmen:

- Neubauaktivitäten zukünftig 2/3 EFH/ZFH und 1/3 MFH
- Mittlere Grundstücksgröße pro Einfamilienhaus 473 m² und pro Wohnung im Mehrfamilienhaus 124 m²

UNTERSUCHUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Außenwanderung und innerstädtische Wanderung

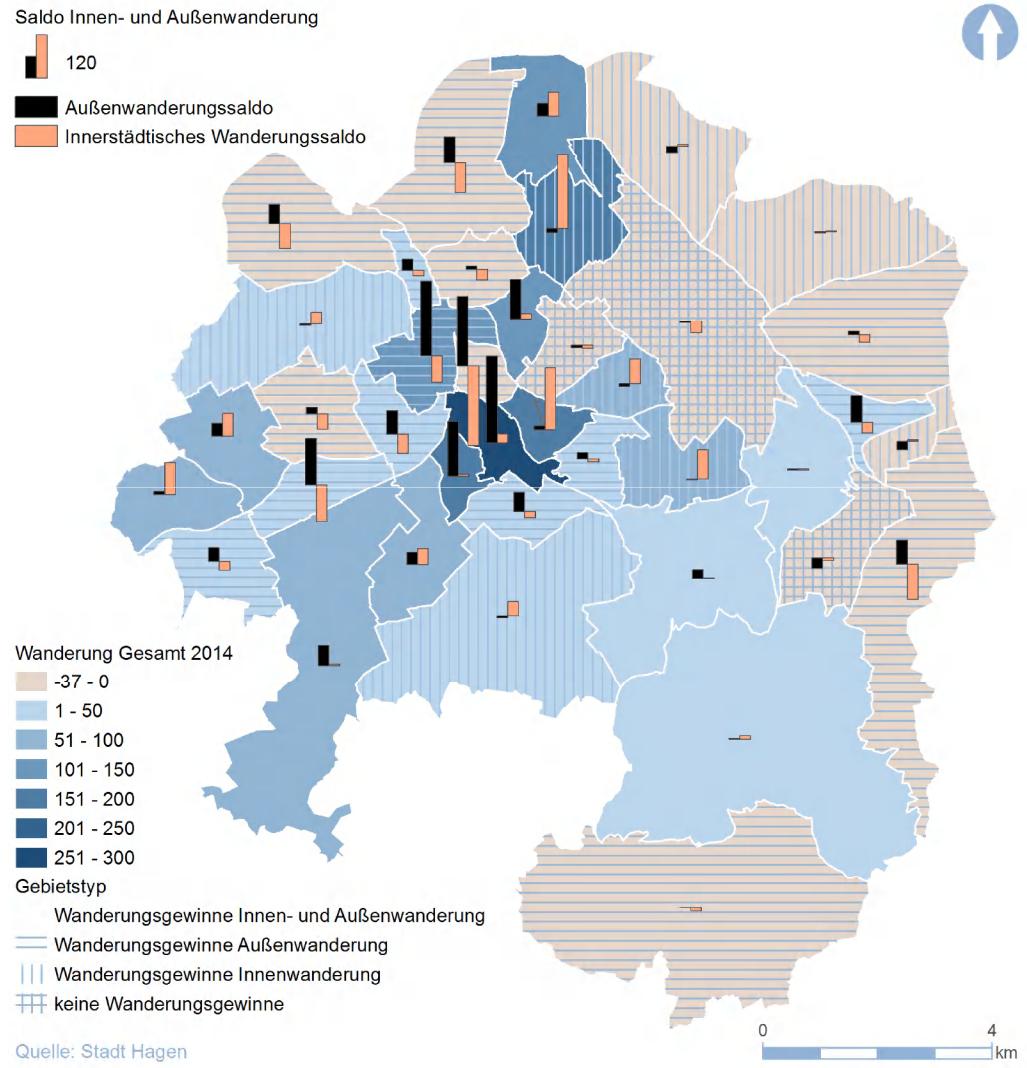


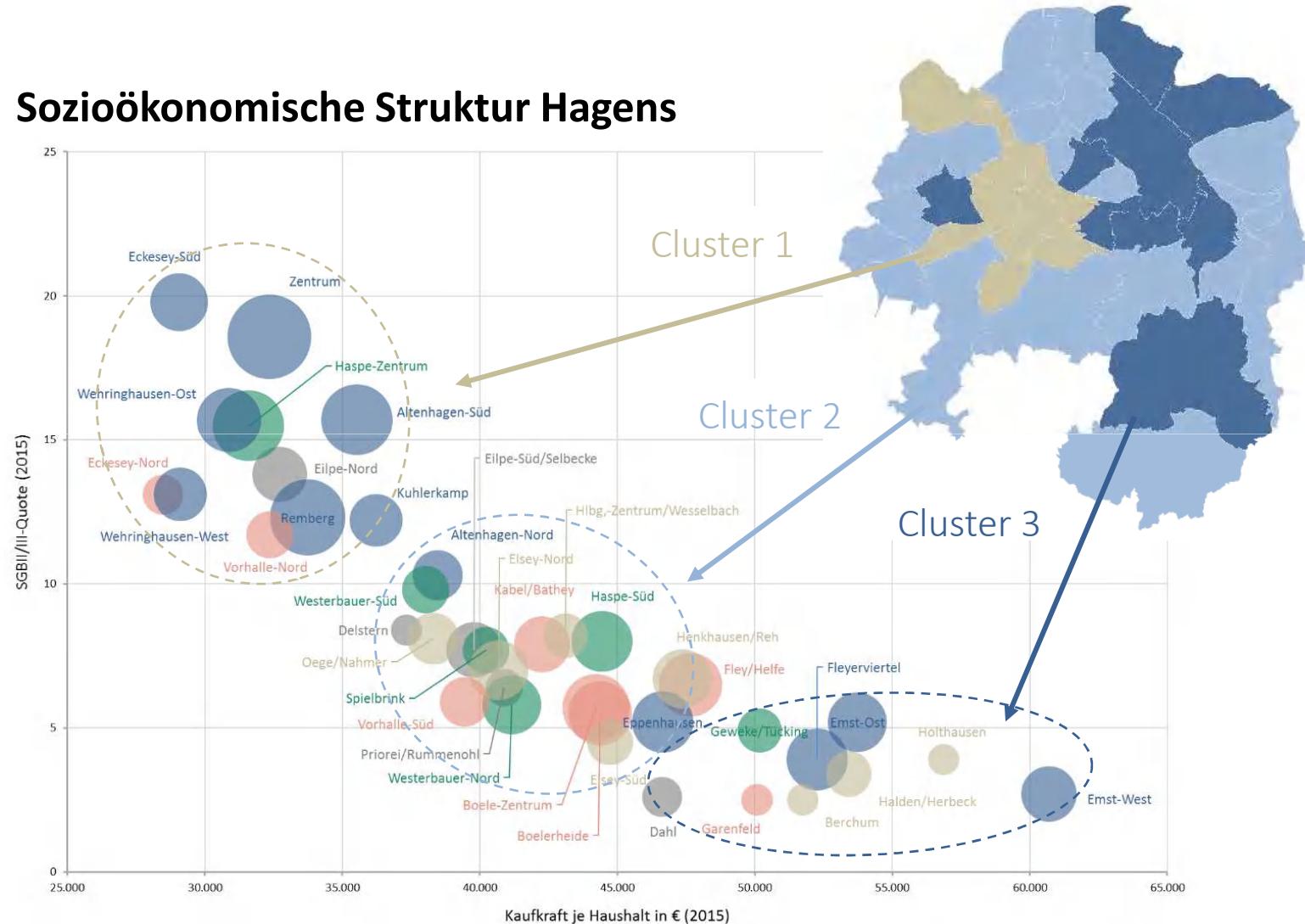
Abbildung: Wanderungssaldi der Hagener Wohnbezirke 2014 (Quelle: Stadt Hagen)

Quelle: Stadt Hagen

Die Zugezogenen lassen sich vor allem in den innerstädtischen Wohngebieten nieder

UNTERSUCHUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

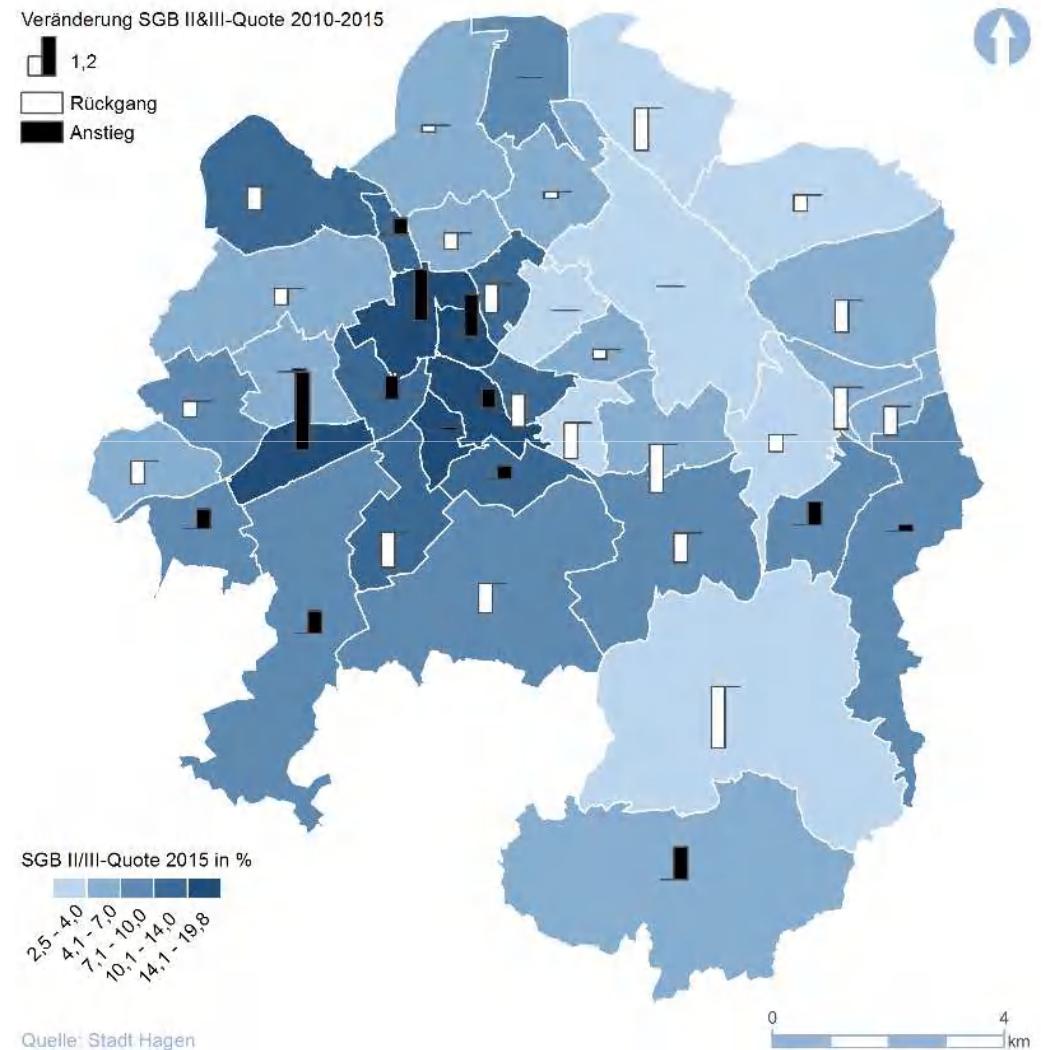
Sozioökonomische Struktur Hagens



Konzentration sozioökonomischer Problemlagen in den innerstädtischen Wohnbezirken

UNTERSUCHUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

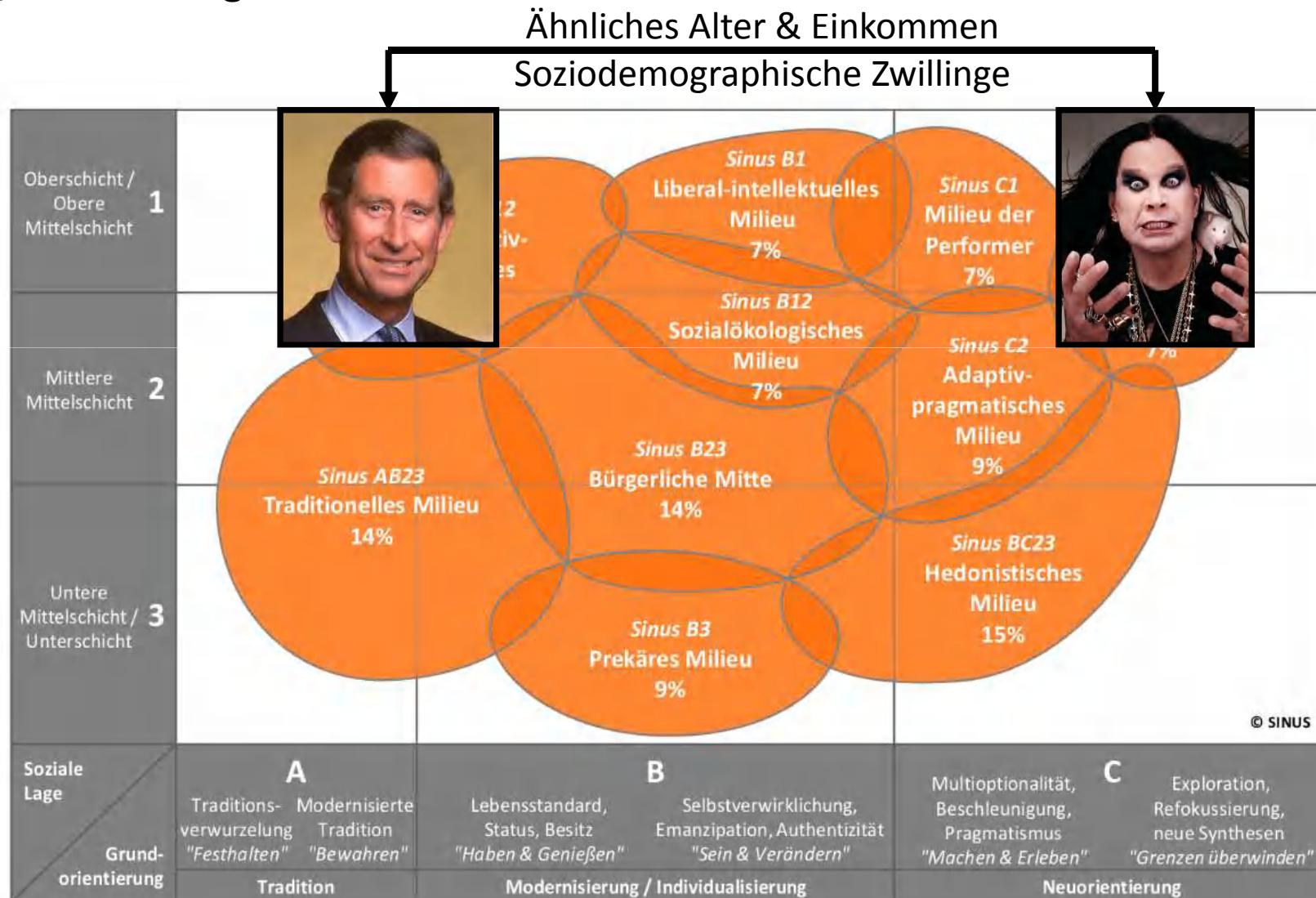
Entwicklung der SGB-II/III-Quoten



Die Wohnbezirke driften weiter auseinander

WOHNSTANDORT HAGEN – MILIEUSTRUKTUR

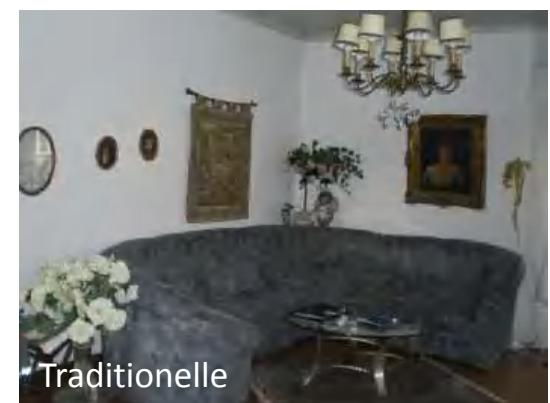
„Kartoffeldiagramm“



WOHNSTANDORT HAGEN - MILIEUSTRUKTUR

Wohnwelten der Milieutypen

- Leitmilieus (Konservativetablierte, Liberal-intellektuelle, Performer): Hohe Ansprüche an Stadt und Wohnumfeld. Liberal-Intellektuelle, und vor allem die Konservativ-ebalirten bevorzugen Einfamilienhäuser am Stadtrand und im Umland, Performer sind durchaus auch an **exklusiven innerstädtischen Lagen** interessiert.
- Bürgerliche Mitte: Präferieren Einfamilienhäuser in **Stadtrandlage** oder im Umland. Wichtig ist für sie Sicherheit und eine gute Nachbarschaft. „Fremdes“ stößt auf Unbehagen.
- Traditionelle: Vor allem in **einfache Wohnlagen** in peripheren Lagen verortet. Aufgrund der starken Schrumpfung dieses Milieus stellt sich besonders in Stadtrandlagen und statusschwachen Quartieren die Frage der Miaternachfolge (Gefahr von Leerständen).



WOHNSTANDORT HAGEN - MILIEUSTRUKTUR

Wohnwelten der Milieutypen

- **Prekäre Milieus** (Prekäres Milieu, Konsum-Hedonisten): Sehr preissensibel, auf urbane Lagen bzw. möglichst gut angebundene Stadtrandlagen angewiesen. Konsum-Hedonisten sind **als Mieter und Quartiersbewohner problematisch** (Häufige Umzüge, Risikogruppe „Mietnomaden“/ Mietschulden, Konflikte mit Nachbarschaft, kaum Verbundenheit mit Wohnung/ Quartier)
- **Kreative Milieus** (Expeditive, Experimentalisten): Die kreativen Milieus sowie das adaptiv-pragmatische Milieu sind die **Treiber der Reurbanisierung**. Der Zuzug junger Menschen aus dem Umland (Bildungswanderung) fördert die Entwicklung der kreativen Milieus.



WOHNSTANDORT HAGEN – MILIEUSTRUKTUR

Die Hagener Milieustruktur

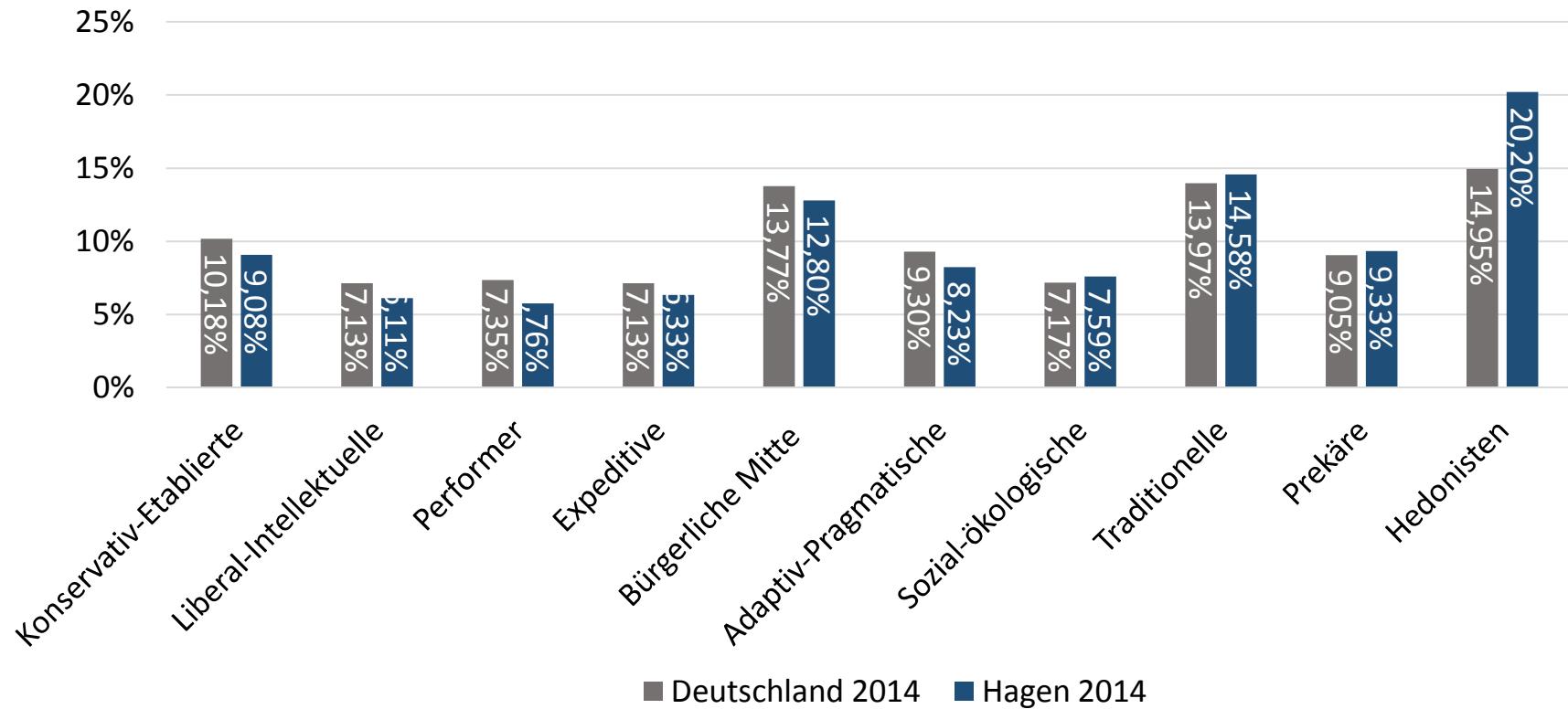


Abbildung : Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen und Deutschland (Quelle: vhw)

Leitmilieus unterdurchschnittlich stark vertreten, Anteil der Hedonisten deutlich über Bundesdurchschnitt.

WOHNSTANDORT HAGEN – MILIEUSTRUKTUR

Prognose zur Entwicklung der Milieustruktur in Hagen

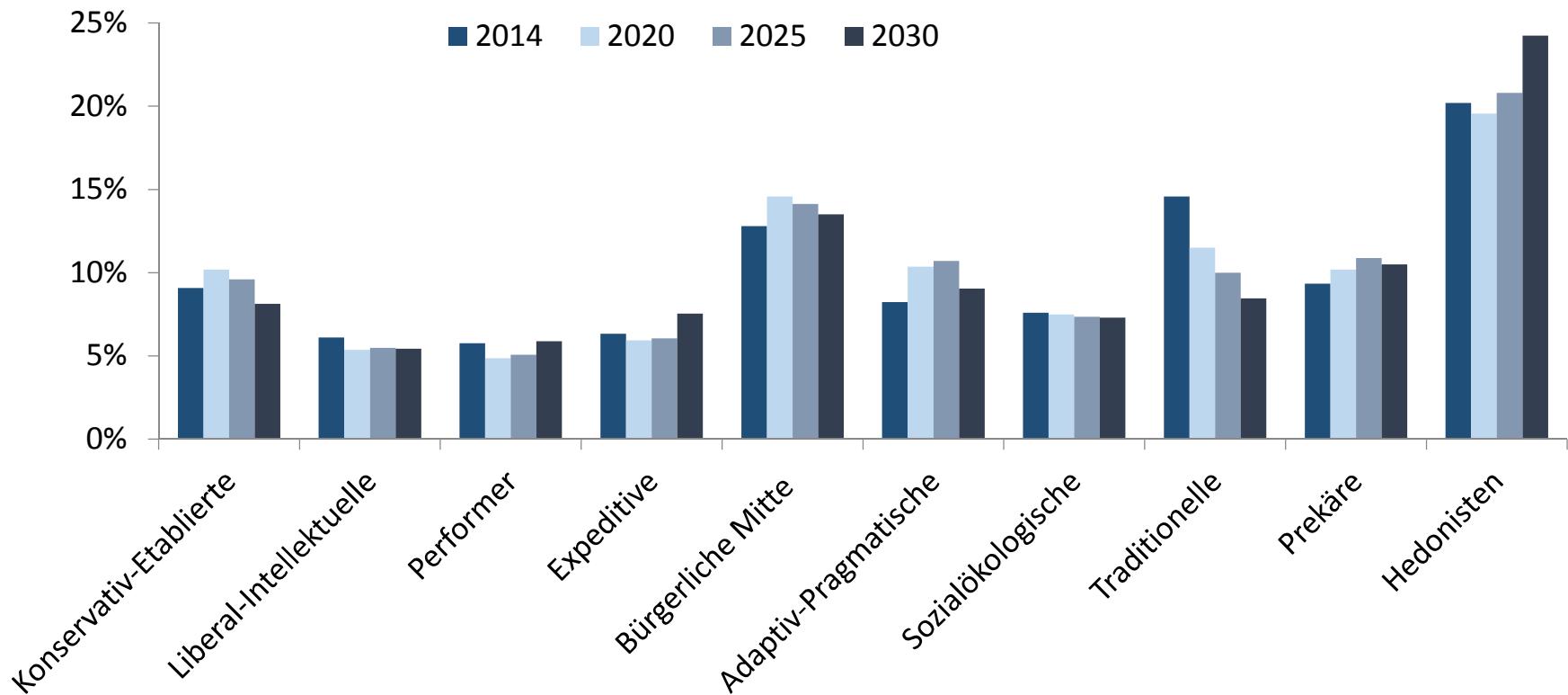


Abbildung: Entwicklung der Verteilung der Sinus-Milieus in Hagen (Quelle: vhw)

Die Zahl der Traditionellen schrumpft stark , das hedonistische Milieu ist auf dem Vormarsch

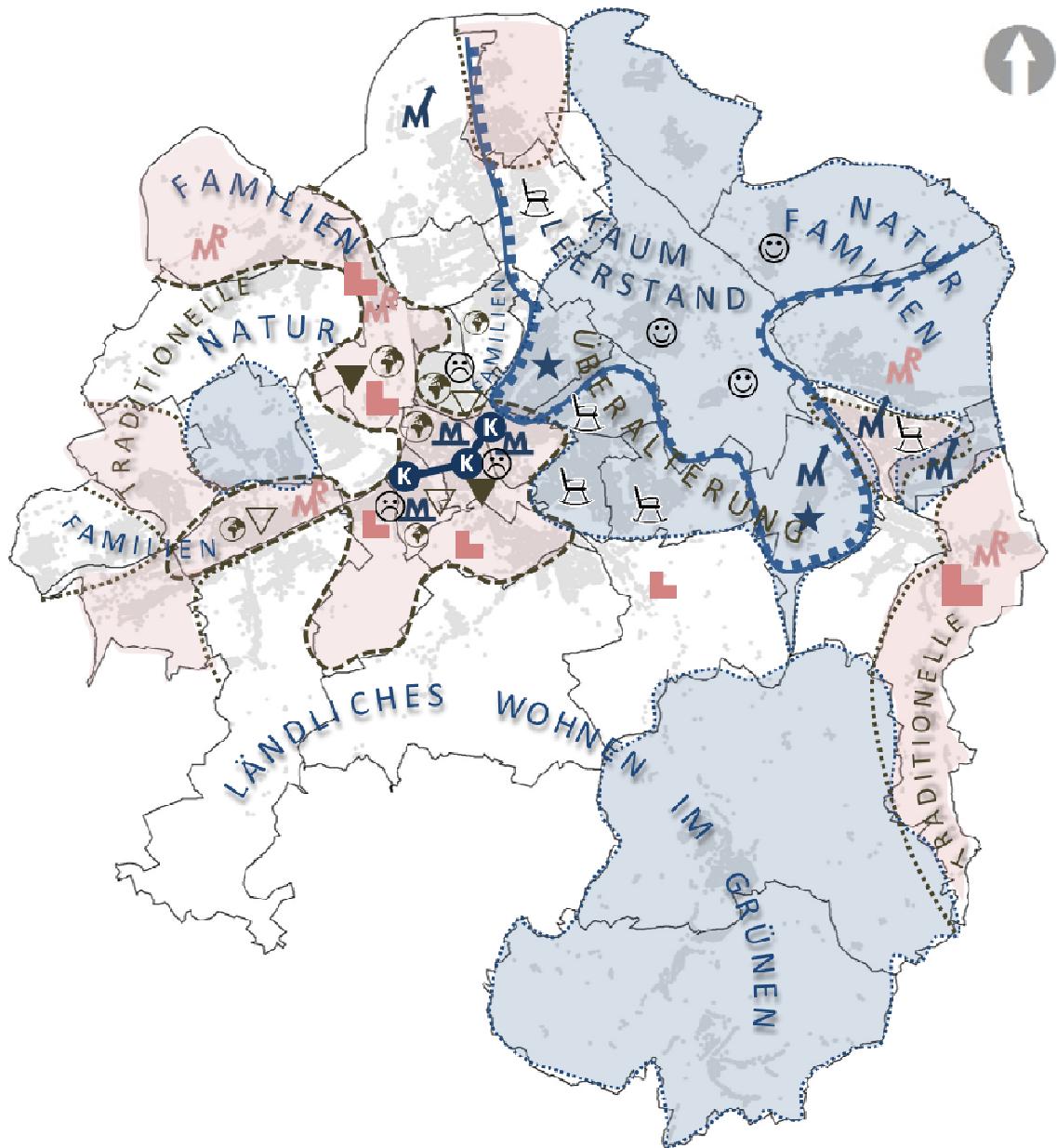


WOHNSTANDORT HAGEN – MILIEUSTRUKTUR

Charakterisierung der Hagener Wohnbezirke



STÄRKEN-SCHWÄCHEN-KARTE



- M** Migrantische Performer stark vertreten
- M** Migrantische Aufsteiger stark vertreten
- K** Urbane, kreative Quartiere
- ★ Wohngebiet der „modernen Oberschicht“
- Smiley face: Gebiete fast ohne Leerstand
- Blue circle: Bürgerliche Mitte und Leitmilieus stark vertreten
- Chair icon: Starke Auslandszuwanderung
- Star icon: Positive Bewertung des Wohnviertels in Befragung
- Downward triangle: Sehr hohe SGB-II-Quote
- Yellow downward triangle: Hohe SGB-II-Quote
- Red square: Hoher Leerstand (> 10 %)
- Blue square: Hoher Altersdurchschnitt (> 48 J.)
- MR: Herausforderung Integration: Viele religiös Verwurzelte
- Sozioökonomische Problemlagen
- Wirtschaftlich schwache Haushalte stark vertreten
- Frowny face: Negative Bewertung des Wohnviertels in Befragung

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Rückbau und Neubau

- Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes
- Schließung von Angebotslücken
- Nutzung der Neubaupotenziale aus „Rückbauflächen“

Bündnis für Wohnen

- Gemeinsame Ausarbeitung von Konzepten und Strategien → Ziel: Handlungskonzept Wohnen

Attraktivierung des Wirtschafts- und Wohnstandortes

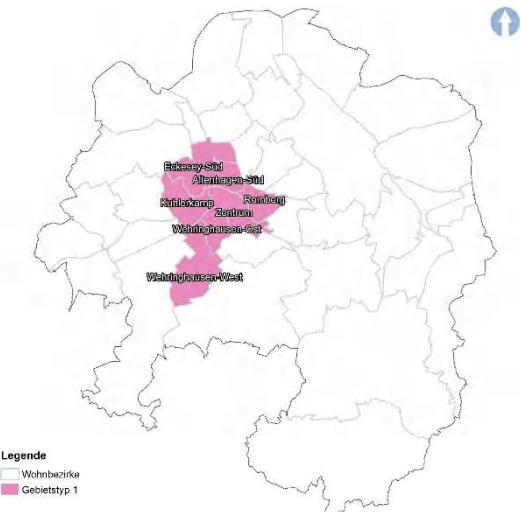
- Entwicklung profilerter, hochwertiger Standorte für moderne Unternehmen
- mehr „Großstadtflair“ (Standort für Gastronomie, Nachtleben fehlt)
- Nutzung der Potenziale der Wasserlagen (Potenziale durch REGIONALE)



Zusammenarbeit der Akteure:



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

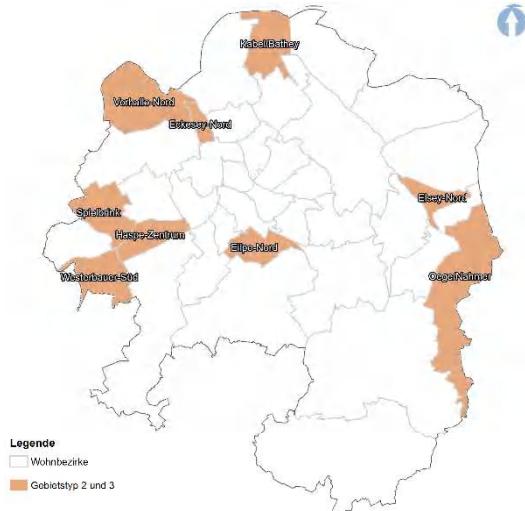


Sinus-Gebietstyp 1: Urbane Wohnbezirke mit schwieriger Sozialstruktur

- Nutzung der Chancen der Reurbanisierung
- Profilierung Kreativquartiere (auch Remberg)
- Schaffung neuer hochwertiger, urbaner Wohnangebote
- Unterstützung bei Integrationsaufgabe durch Förderprogramme
- Diversifizierung der Wohnangebote, Erhöhung des Eigentümeranteils, Beratung Einzeleigentümer



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

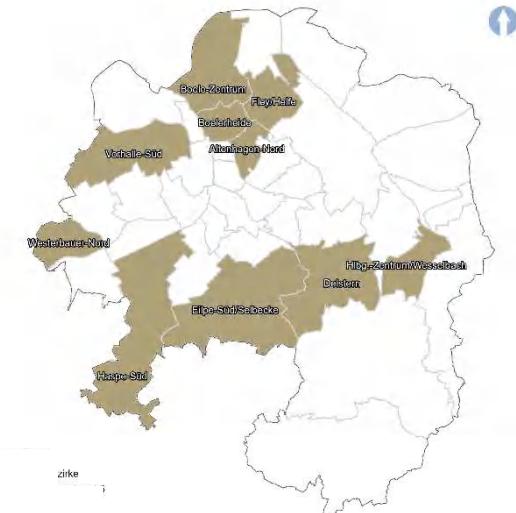


Sinus-Gebietstyp 2 und 3 - Gebiete mit traditionellen, prekären und hedonistischen Milieus

- Rückbaustrategie, bzw. Doppelstrategie mit Rückbau und gleichzeitiger Aufwertung der übrigbleibenden Bestände
- Vermeidung von Konflikten zwischen Milieugruppen (Hedonisten, Traditionelle, religiös Verwurzelte) → ESF-Förderprogramm „Starke Quartiere – starke Menschen“
- Gebäudebestände zukunftsfähig machen: Energetische Sanierung, Herstellung der Barrierefreiheit

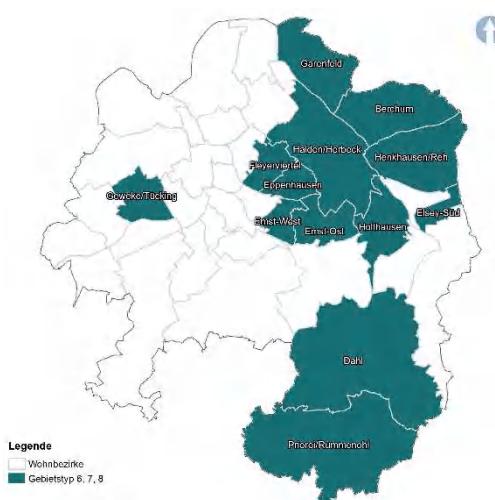


HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



Sinus-Gebietstyp 4 und 5 - Mischgebiete

- Monitoring - Stabilisierung und Weiterentwicklung der guten Lagen
- Stärkung der aktiven Nachbarschaften
- Besonderer Fokus auf die Schulsituation
- Schaffung neuer Bauplätze
- Abriss in einfachen und problematischen Wohnlagen



Sinus-Gebietstyp 6, 7 und 8- Gebiete der Bürgerlichen Mitte und der Oberschicht

- Auf die Überalterung von Quartieren reagieren: Bessere Infrastruktur für Ältere, Attraktivierung von Wohngebieten für Familien
- Qualitätssicherung bei der öffentlichen Infrastruktur
- Profilierung hochwertiger Lagen, Förderung innovativer Bauprojekte und Wohnformen



INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit



13.12.2016
Prof. Guido Spars
Dr. Roland Busch

