



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
62 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
32 Fachbereich Öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und
Personenstandswesen

Betreff:

Quantitative Betrachtung zum Handlungskonzept Wohnen

Beratungsfolge:

25.03.2021 Haupt- und Finanzausschuss
12.05.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
20.05.2021 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zur quantitativen Betrachtung zum Handlungskonzept Wohnen werden zur Kenntnis genommen.



Kurzfassung

Die Stadt Hagen ist in Hinblick auf die Probleme im Bereich Wohnen nicht vergleichbar mit anderen Städten in den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens. Hagen weist vielfältige Problemlagen (u. a. hohe Leerstandsquote, veralteter Wohnungsbestand, geringe Baufertigstellungsrate) auf, die durch die zukünftige Wohnungspolitik und im Zusammenwirken mit Privateigentümern und Wohnungsbaugesellschaften angegangen werden müssen. Die vorgelegte quantitative Betrachtung zum HK Wohnen macht deutlich, dass

- Hagen insgesamt zu **geringe Baufertigstellungsraten** und eine **geringe Zunahme des Wohnungsbestandes** in den letzten Jahren aufweist. Dabei sind die Baufertigstellungen und die Entwicklungen des Wohnungsbestandes im **Segment Ein- und Zweifamilienhäuser (EFZH) vergleichbar mit anderen Kommunen in NRW**. Im **Segment Mehrfamilienhäuser (MFH)** besteht im Gegensatz dazu ein **starker Nachholbedarf**. Den Handlungsbedarf im Segment MFH zeigt auch die Prognose des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfes.
- **Bedarfe an Grundstücken für EZFH** in den nächsten fünf Jahren zunächst **durch laufende Bebauungsplanverfahren gedeckt** werden können. Für die **langfristigen Bedarfe im Segment EZFH sind im Verfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans neue Flächen zu ermitteln**.
- **durch den anstehenden Generationenwechsel** in Hagen ein **Großteil des Bedarfs an EZFH im Bestand gedeckt werden kann**. Das Potenzial innerhalb der EZFH-Gebiete, in denen ein Generationenwechsel ansteht, soll für die Reduzierung des erforderlichen Neubaus im Segment EFZH genutzt werden. Von städtischer Seite müssen hierzu Entwicklungsperspektiven für die bestehenden EZFH-Gebiete entwickelt und der Prozess des Generationenwechsels moderiert werden.
- Der vorhandene Wohnungsbestand in Hagen ein im Vergleich zu NRW und Deutschland **hohes Baualter** aufweist. Insbesondere in den letzten 40 Jahren wurden kaum neue Wohnungen errichtet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand einen **hohen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf** aufweist. Es fehlt insbesondere an einer modernen Ausstattung und zeitgemäßen Wohnungszuschnitten, sowie neuen Wohnformen.
- in Hagen zudem schon aktuell ein **enormes Versorgungsdefizit hinsichtlich barrierearmer und altersgerechter Wohnungen besteht**. Dieses Defizit wird sich in Zukunft aufgrund von Veränderungen der Haushaltsstruktur weiter verstärken. Das Fehlen von barrierearmen Wohnungen ist **auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus** zu erkennen.
- die Nachfrage im geförderten Wohnungsbau im Allgemeinen schon heute den Bestand an Sozialwohnungen übersteigt. Die bestehende **Versorgungslücke im Bereich des geförderten Wohnungsbaus** wird sich zukünftig durch aus der Bindung fallender Sozialwohnungen und fehlende Neubauten weiter verschärfen.
- Die **Leerstandsquote** in Hagen aktuellen Schätzungen zufolge, nach einer Abnahme in den letzten Jahren, wieder **zunimmt**. Dies hängt mit der



perspektivisch wieder sinkenden Bevölkerungsentwicklung und zu geringem Rückbau bzw. Ersatzneubau von Wohneinheiten zusammen.

Folgende **Ziele** sollten daher zukünftig hinsichtlich der **Wohnungspolitik** in Hagen verfolgt werden:

- Die **Erhöhung** der Anzahl der **Baufertigstellungen** ist anzustreben. Hierbei müssen durch die Stadt Hagen **mittels Bauleitplanung ausreichend Flächen bereitgestellt** werden, um geeignete Rahmenbedingungen für private Investitionen zu schaffen.
- Der **Neubau von Wohnungen in MFH soll verstärkt fokussiert werden**. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Bau von MFH städtebaulich gesteuert werden muss. **Im Rahmen der Bauleitplanung sind städtebaulich geeignete Flächen auszuwählen.**
- Innerhalb des Bedarfs an Wohnungen in MFH sind zudem **unterschiedliche Preissegmente abzudecken**. Dies sind zum einen der Bedarf nach sozial gefördertem Wohnraum und zum anderen der Bedarf nach höherwertigem Wohnraum (u. a. Eigentumswohnungen). Beim Bau von Geschosswohnungen ist daher **in städtebaulich geeigneten Lagen sozialer Wohnungsbau vorzusehen**. Die Herstellung von gefördertem Wohnraum ist durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu unterstützen und **durch den Einsatz städtebaulicher Verträge festzuschreiben**. Bei der Verortung von sozialen Wohnungsbaustandorten ist immer auf eine **soziale Durchmischung im Quartier** zu achten.
- Durch den Neubau von Wohnungen in MFH wird sich auch die **Qualität des Wohnraumangebots verbessern**, sodass auch der Bedarf an hochwertigem Wohnungsbau hierdurch gedeckt werden kann. Allein durch die Vorgaben der Landesbauordnung sind höhere Standards zu erwarten, als im Bestand vorhanden sind. Dies betrifft auch die barrierearme Ausstattung von Wohnungen. Ein besonderes Vorgehen ist in diesem Bereich somit nicht erforderlich.
- Weiterhin müssen **Maßnahmen im MFH-Bestand** durchgeführt werden, um die **Qualität des Wohnraums in Hagen zu erhöhen und an moderne Standards anzupassen**. Hierbei ist die Stadt auf die Mitwirkung von Einzeleigentümer*innen und Wohnungsbaugesellschaften angewiesen. Zudem können die Stadterneuerung und das besondere Städtebaurecht insbesondere in den Programmgebieten der Städtebauförderung einen Beitrag hierzu leisten.
- Ferner sollte der **Rückbau bzw. Ersatzneubau von Wohngebäuden** angestrebt werden, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren. Auch hier kann die Stadt in erster Linie moderierend tätig werden.



Begründung

1. Hintergrund und Vorbemerkungen

Im Jahr 2017 wurde durch Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) eine Wohnungsmarktstudie für Hagen vorgestellt. Darauf aufbauend wurde 2019 das Handlungskonzept (HK) Wohnen durch IRI erstellt. In der politischen Beratung zum HK Wohnen wurde die Verwaltung beauftragt, das HK Wohnen einer quantitativen Betrachtung zu unterziehen und für alle relevanten Segmente des Wohnungsmarktes den Bestand, die Entwicklung und eine Prognose darzulegen. Ferner sollen Zielgrößen für Neu- und Rückbau abgeleitet werden, an denen sich die Wohnungspolitik der Stadt Hagen in den nächsten Jahren orientieren soll.

Bei der Erarbeitung der im Folgenden dargestellten Ergebnisse der quantitativen Betrachtung zum HK Wohnen musste unterschiedlichste Datenquellen herangezogen werden. Teilweise musste auf Grund fehlender eigener Datenquellen auf Schätzungen und Gutachten anderer Institutionen zurückgegriffen werden. Bei der Erarbeitung der Kennzahlen zum HK Wohnen wurden zudem starke Unterschiede zwischen den Daten der städtischen Statistik und der Landesstatistik (IT.NRW), z. B. hinsichtlich der Baufertigstellungen, festgestellt. Diese beruhen auf unterschiedlichen Verarbeitungsmodi. Da sich auch die verwendeten Gutachten auf Daten von IT.NRW stützen und um eine Vergleichbarkeit mit anderen Kommunen bzw. Kreisen in NRW herstellen zu können, wurden meist Daten von IT.NRW genutzt.

Die wesentliche Datengrundlage hinsichtlich der Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hagen stellt das im September 2020 durch GEWOS erarbeitete „Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen“ dar. Vor dem Hintergrund der großen Herausforderung vieler Kommunen, die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) NRW die GEWOS mit der Erstellung des genannten Gutachtens beauftragt. Insbesondere die Ballungskerne in NRW mit großen Zuwachsraten wie Köln, Bonn, Düsseldorf oder Münster haben erhebliche Anstrengungen zu unternehmen, um die aktuelle und auch zukünftig noch bestehende Nachfrage nach Wohnraum angemessen zu befriedigen. Aber auch schrumpfende Kommunen, wie Hagen, müssen sich den Herausforderungen der Wohnraumversorgung stellen.

Das Gutachten ermittelt anhand von verschiedenen Szenarien, dass die Bautätigkeit von ca. 46.000 Wohnungen (2017 - 2019) im Land auch in den kommenden Jahren beibehalten werden muss, um die Nachfrage zu befriedigen. Aus den unterschiedlichen Annahmen der beschriebenen Szenarien ergeben sich für die Gesamtzahl der erforderlichen Wohnungen nur geringe Spannweiten (42.000 Wohnungen bei Szenario 5 Haushaltsvergrößerung und 52.300 bei Szenario Haushaltsverkleinerung). Allerdings ergeben sich regional sehr deutliche Unterschiede im Hinblick auf die Gesamtgröße des Neubaubedarfs sowie auf die Anteile aus quantitativem und qualitativem Neubaubedarf. Die Erkenntnisse der



GEWOS-Studie für Hagen sind nicht neu aber nunmehr mit Zahlen hinterlegt und aufgrund einer landesweiten Prognose und Methodik ermittelt.

Im Folgenden wird zunächst auf den Bestand und die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hagen den letzten zehn Jahren eingegangen. Dabei wird zwischen den Segmenten EZFH und MFH unterschieden. Weiterhin wird auf den geförderten Mietwohnungsbestand, barrierefreien Wohnraum und Eigentumswohnungen eingegangen, sowie Vergleiche zu anderen Kreisen und kreisfreien Städten hergestellt. Anschließend werden die Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens für Hagen dargestellt und Zielgrößen für den sozialen Wohnungsbau dargelegt.

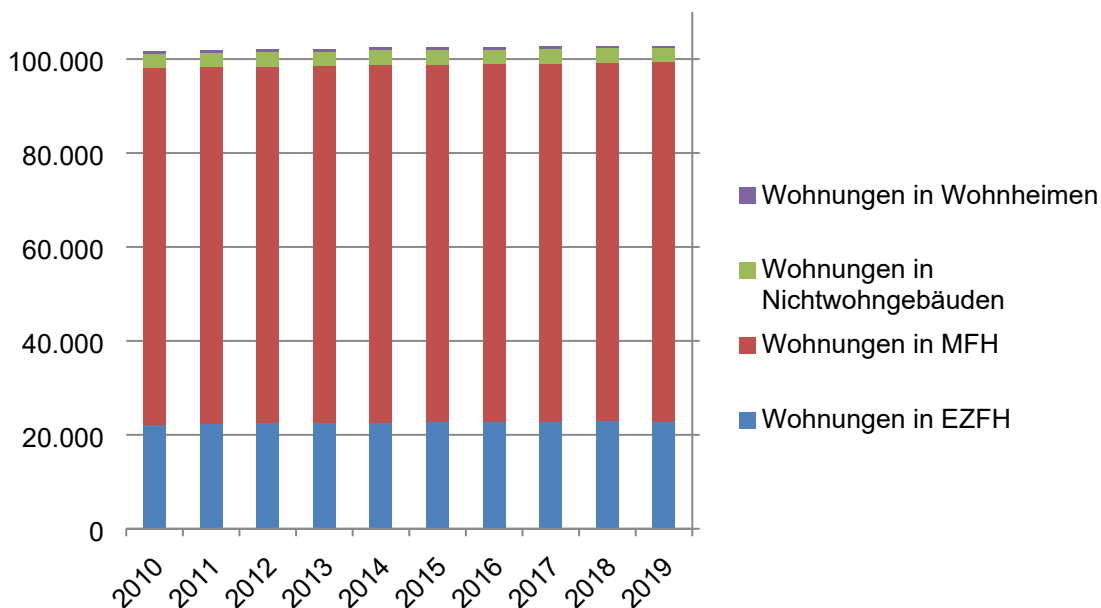
2. Bestand und Entwicklung des Wohnungsbestandes in Hagen in den letzten 10 Jahren

2.1. Wohngebäude und Wohnungen nach Segmenten

Im Jahr 2019 gab es in Hagen 29.934 Wohngebäude. Der Anteil der EZFH an allen Wohngebäuden beträgt 60,5 %. 39,4 % der Wohngebäude sind demnach MFH (Datenquelle: IT.NRW).

Zum gleichen Zeitpunkt gab es in Hagen 102.871 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Diese verteilen sich zu 22,3 % auf EZFH und zu 74,3 % auf MFH, die übrigen 3,4 % gehen auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnungen mit vollständiger oder teilweiser Wohnheimnutzung zurück.

Entwicklung des Wohnungsbestandes der Stadt Hagen



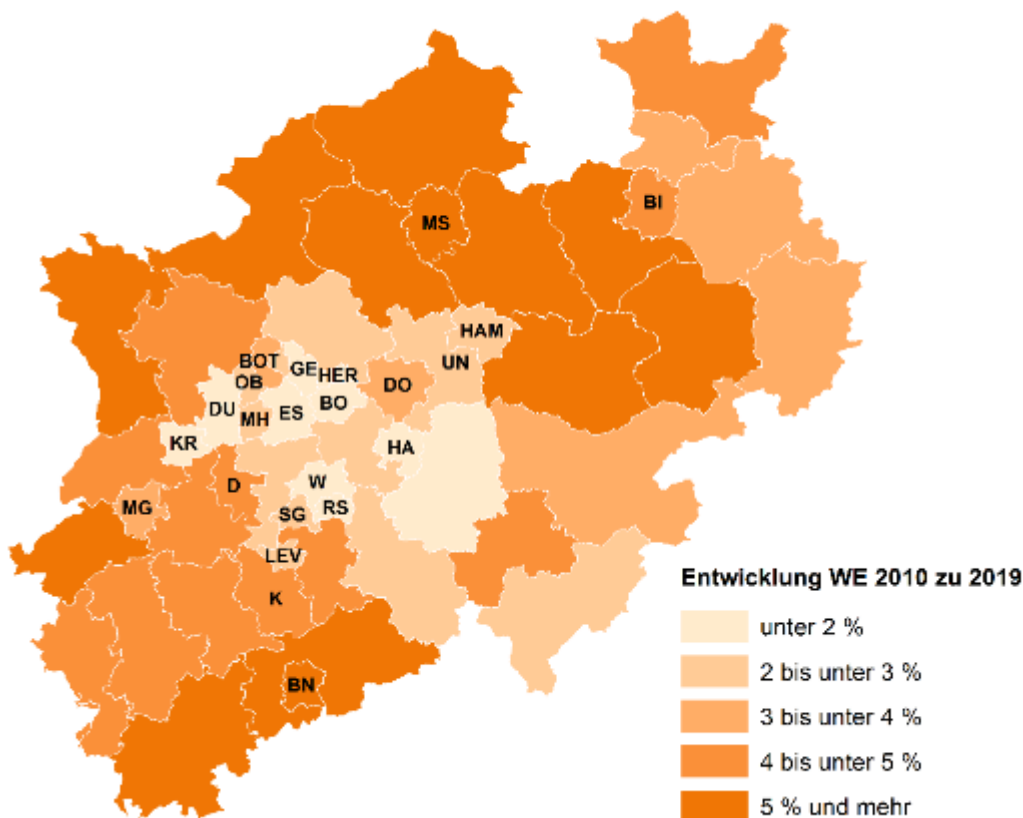
Datenquelle: IT.NRW



Seit 2010 ist die Anzahl an Wohnungen in Hagen stetig angestiegen. Insgesamt gab es zwischen 2011 und 2019 einen Zuwachs an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 1,3 %. Dabei ist anzumerken, dass in diesem Zeitraum die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Segment EZFH stärker zugenommen hat (+3 %), als die Wohneinheiten in Wohngebäuden im Segment MFH (+ 0,8 %).

Im Vergleich zu anderen Kreisen und kreisfreien Städten in NRW ist der Wohnungsbestand in Hagen zwischen 2010 und 2019 nur leicht angestiegen. Insgesamt gab es in NRW in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 4 %.

Entwicklung des Wohnungsbestandes gesamt



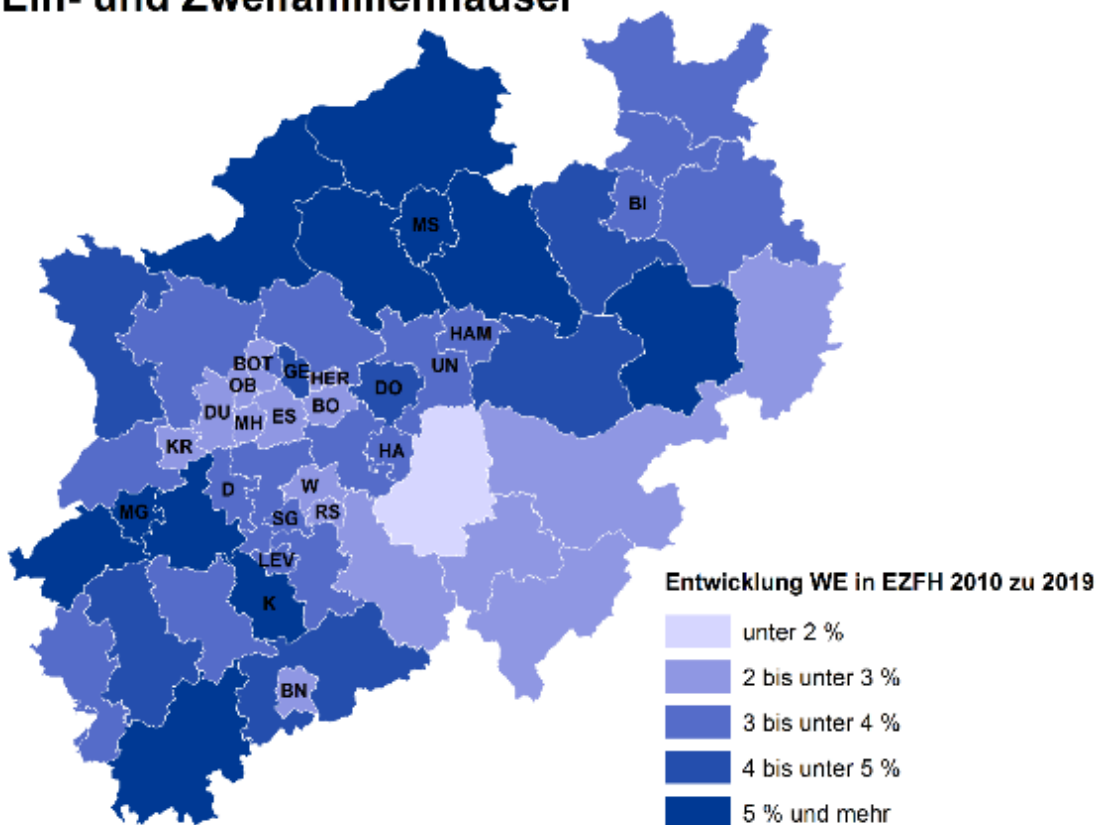
Geodaten: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland „Zero“ Version 2.0

Datenquelle: IT.NRW



Im Segment EZFH war die Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 2010 und 2019 in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW ähnlich, wie in Hagen. Die durchschnittliche Entwicklung in NRW beträgt +3,8 %. In den kreisfreien Städten im Ruhrgebiet war die Entwicklung im Bereich EZFH meist geringer als in Hagen, nur in Dortmund (+ 5,0 %) und Gelsenkirchen (+ 4,8 %) gab es eine stärkere Zunahme an Wohneinheiten in EZFH.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser



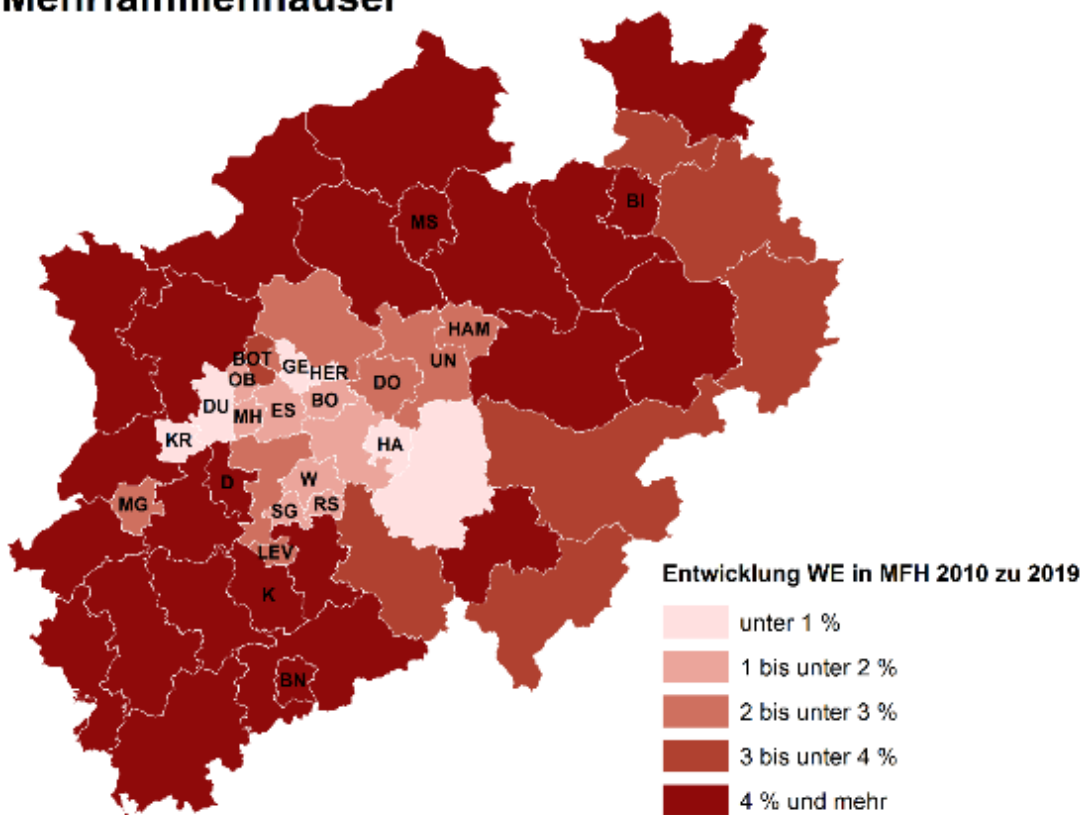
Datenquelle: IT.NRW

Geodaten: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0



Im Bereich MFH gab es in NRW zwischen 2010 und 2019 im Durchschnitt einen Zuwachs an Wohneinheiten von 4,9 %. Hagen hat hier mit einer Entwicklung von 0,8 % im Vergleich zu den anderen Städten in NRW eine eher geringe Entwicklung des Wohnungsbestandes in diesem Segment. Noch geringer ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes in MFH nur in Herne (0,0 %), Duisburg (0,2 %), Krefeld (0,5 %), Gelsenkirchen (0,6 %) und dem Märkischen Kreis (0,7 %). Die stärkste Entwicklung der kreisfreien Städte im Ruhrgebiet im Segment MFA weist die Stadt Bottrop mit einer Zunahme von 3,3 % auf.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im Segment Mehrfamilienhäuser



Datenquelle: IT.NRW

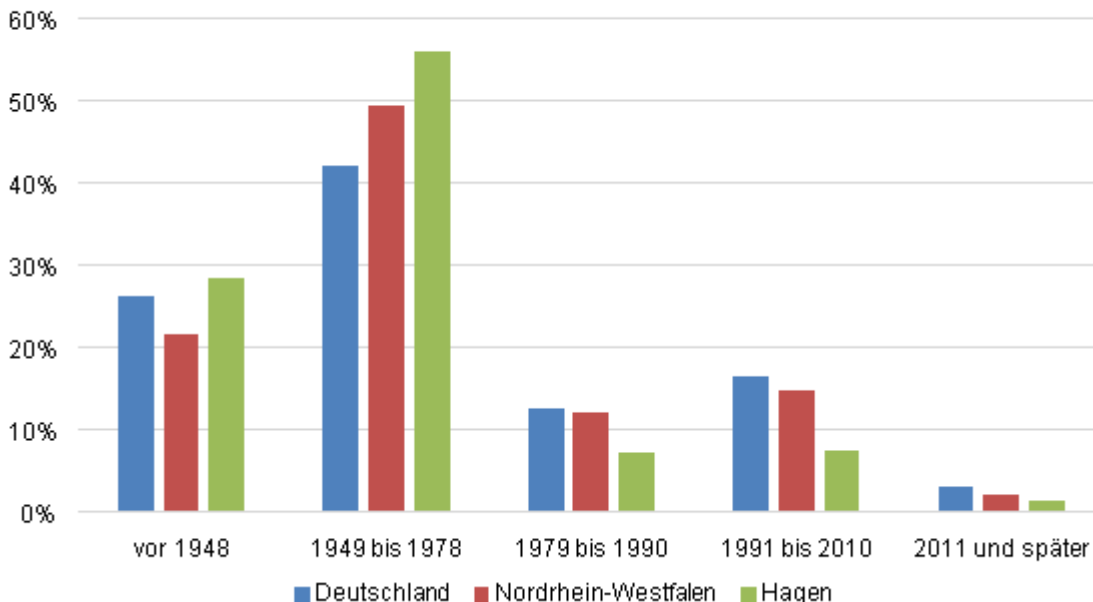
Geodaten: Geobase NRW Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0



2.2. Baualter und Ausstattung des Wohnungsbestandes

Ausgehend vom Wohnungsbestand zum 31.12.2018 wurden 28,4 % der bestehenden Wohnungen in Hagen vor 1948 erbaut. 55,8 % des Wohnungsbestandes wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet. Nur 15,3 % des Wohnungsbestandes wurden ab 1979 errichtet. Im Vergleich zum Wohnungsbestand in NRW und Deutschland wird deutlich, dass der Hagener Wohnungsbestand ein deutlich höheres Alter aufweist als der Durchschnitt. Insbesondere Gebäude aus den letzten 40 Jahren sind in Hagen deutlich weniger vorhanden, als in NRW und Deutschland.

Baualter des Gebäudebestandes 2018



Datenquelle: Mikrozensus 2018 (DE und NRW), Stadt Hagen

Im Allgemeinen besteht Insbesondere für Altbauten und Wohnungen aus den 50er- und 60er Jahren ein hoher Erneuerungsbedarf von Technik und Ausstattung, zudem ist eine barrierearme Zugänglichkeit oft nicht gewährleistet. Vor allem Gebäude aus den 50er-Jahren weisen oft eine einfache Bausubstanz und schlechte Dämmung auf. Auch Wohnungen aus den 70er-Jahren, insbesondere in Großwohnsiedlungen, weisen mittlerweile oft einen hohen Sanierungsbedarf auf. Wohnbebauung aus den 1980er-Jahren bis heute weisen meist einen guten energetischen Standard auf, Sanierungsbedarf besteht allerdings oft bezüglich barrierearmer Standards. Erst bei Wohnungen ab Baujahr 2011 kann eine altersgerechte, barrierearme Ausstattung unterstellt werden.

Dies geht auch aus den Ergebnissen der Mietspiegelerhebung 2017 hervor. Bei der Mietspiegelerhebung handelt es sich um eine repräsentative Erhebung des Gutachterausschusses der Stadt Hagen. Aus der Erhebung geht u. a. hervor, dass 22,4 % der Wohnungen in Hagen nicht über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Der Großteil (81 %) der Wohnungen in Hagen befindet sich in Gebäuden

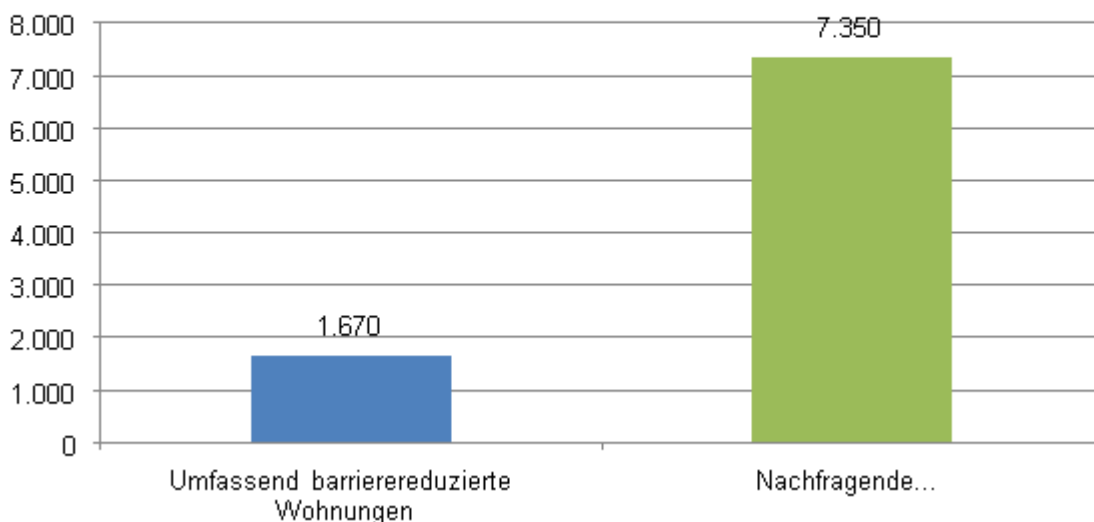


mit vier bis zwölf Wohnungen. Dennoch verfügen nur 6 % aller Wohnungen in Hagen über einen Aufzug. Auch die vorhandenen Aufzüge führen nicht immer dazu, dass die Wohnungen barrierearm zu erreichen sind. (Quelle: Mietspiegelerhebung 2017)

2.3. Barrierearme Wohnungen

2018 gab es in Hagen gemäß Ergebnissen des Mikrozensus 1.670 umfassend barrierereduzierte Wohnungen. Dies sind etwa 1,6 % des Wohnungsbestandes. Barrierereduziert ist dabei definiert als stufen- und schwellenfrei bzw. durch Hilffsysteme stufenlos erreichbar, ausreichende Durchgangsbreiten (min. 90 cm) sowie ausreichender Bewegungsraum für Rollstuhlfahrer in Küche und Bad aufweisend. Stellt man diese Wohnungen den nachfragenden Haushalten mit einem Alter von 65+ mit Mobilitätseinschränkungen gegenüber, wird deutlich, dass es in Hagen schon aktuell ein Versorgungsdefizit mit altersgerechten, barrierearmen Wohnungen in Höhe von mindestens 5.680 Wohneinheiten gibt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die vorhandenen barrierereduzierten Wohnungen nicht ausschließlich durch Nachfragende 65+ mit Mobilitätseinschränkungen bewohnt werden. Das tatsächliche Versorgungsdefizit ist daher voraussichtlich noch höher.

Nachfrage und Bestand barrierearmer Wohnraum Hagen 2018

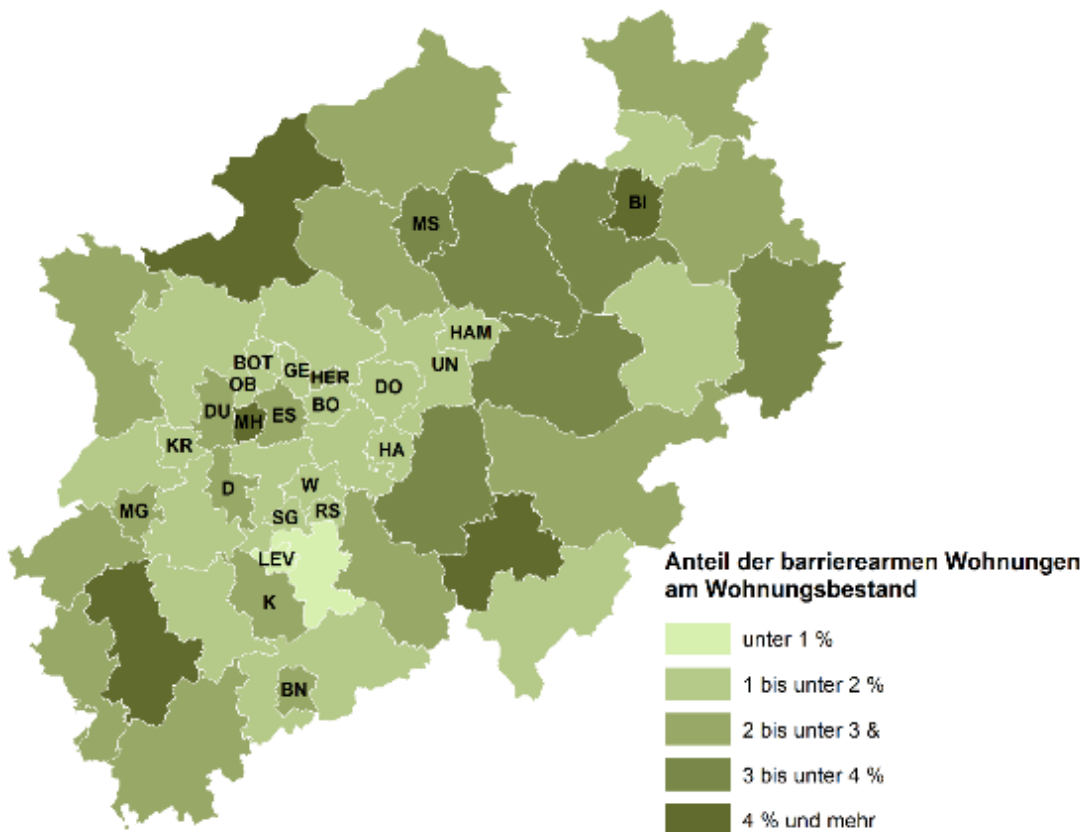


Datenquelle: GEWOS-Gutachten auf Basis Mikrozensus 2018



Im Vergleich zu den anderen Kreisen und kreisfreien Städten in NRW ist Hagen in diesem Bereich eher schlecht aufgestellt. Durchschnittlich sind in NRW 2,3 % des Wohnungsbestandes barriere reduziert. Die am besten aufgestellte kreisfreie Stadt ist die Stadt Mülheim, in der bereits 4,7 % des Wohnungsbestandes barriere reduziert sind. (Quelle: IT.NRW und Mikrozensus 2018)

Barrierearmer Wohnungsbestand 2018



Geodaten: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

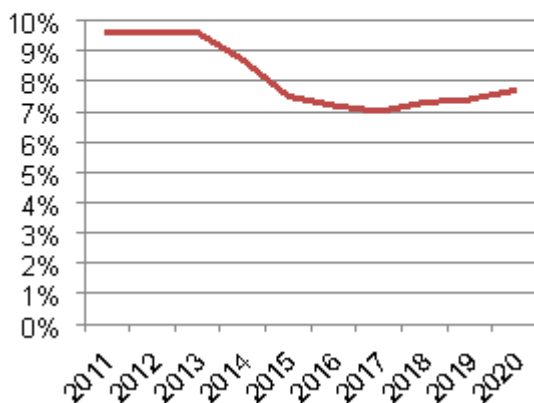
Datenquelle: GEWOS (barrierearme Wohnungen), IT.NRW (Wohnungsbestand)



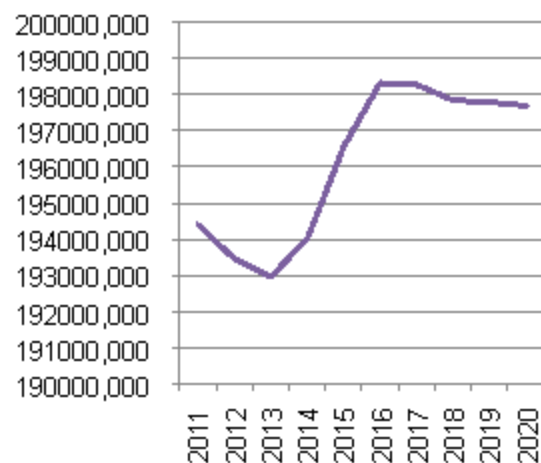
2.4. Leerstand

Die aktuell vorliegende Leerstandsquote für Hagen stammt aus dem Zensus 2011 und beträgt 7,1 %. Eine neuere Erhebung der Leerstände in Hagen liegt nicht vor. Durch die Statistikstelle der Stadt Hagen wurde auf Basis der Annahme „ein Haushalt bewohnt eine Wohnung“ eine Abschätzung der Leerstandszahlen vorgenommen. Dabei wurden die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden aus der Gebäudestatistik der Stadt Hagen den Haushalten mit Haupt- und Nebenwohnsitz gegenübergestellt. Die so berechnete Leerstandsquote liegt mit 9,6 % im Jahr 2011 deutlich über der Leerstandsquote aus dem Zensus. Dennoch wird angenommen, dass die Entwicklung der Leerstandsquote der realen Entwicklung entspricht. Der Rückgang der Leerstandsquote entspricht der Zunahme der Wohnbevölkerung zwischen 2012 und 2016. Ab 2017 nimmt die Wohnbevölkerung ab und die Leerstandsquote steigt entsprechend wieder an.

**Entwicklung der
Leerstandsquote
(geschätzt)**



**Entwicklung der
Wohnbevölkerung**



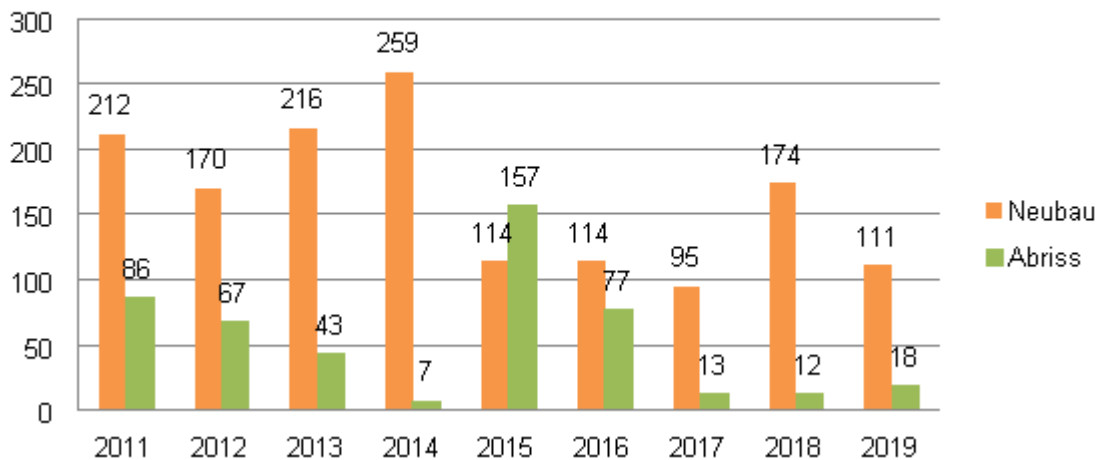
Datenquelle: Stadt Hagen



2.5. Baufertigstellungen und Abbrüche nach Segmenten

Der negative Entwicklungstrend des Leerstands lässt sich auch durch die Gegenüberstellung der Baufertigstellungen im Neubau und der Abbrüche untermauern. Sowohl von 2011 bis 2014, als auch von 2016 bis 2019 übersteigen die neugebauten Wohnungen in Hagen die Anzahl der abgerissenen WE. Lediglich im Jahr 2015 wurden mehr Wohneinheiten abgerissen, als neugebaut wurden.

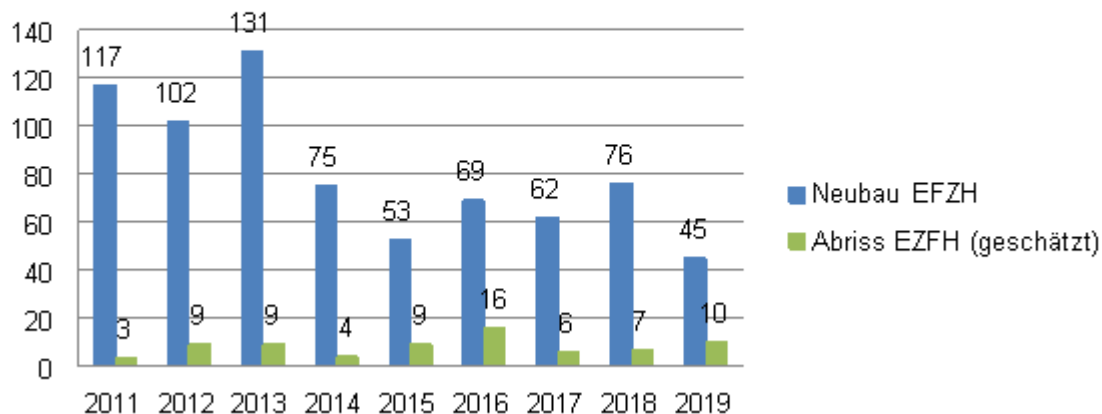
Gegenüberstellung Neubau und Abriss WE



Datenquelle: IT.NRW (Baufertigstellungen), Stadt Hagen (Abrisse)

Unterschieden in die Segmente EZFH und MFH stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: Im Bereich EZFH wurde seit 2011 durchschnittlich 73 Wohneinheiten mehr gebaut, als abgerissen wurden.

Gegenüberstellung Neubau und Abriss WE EZFH

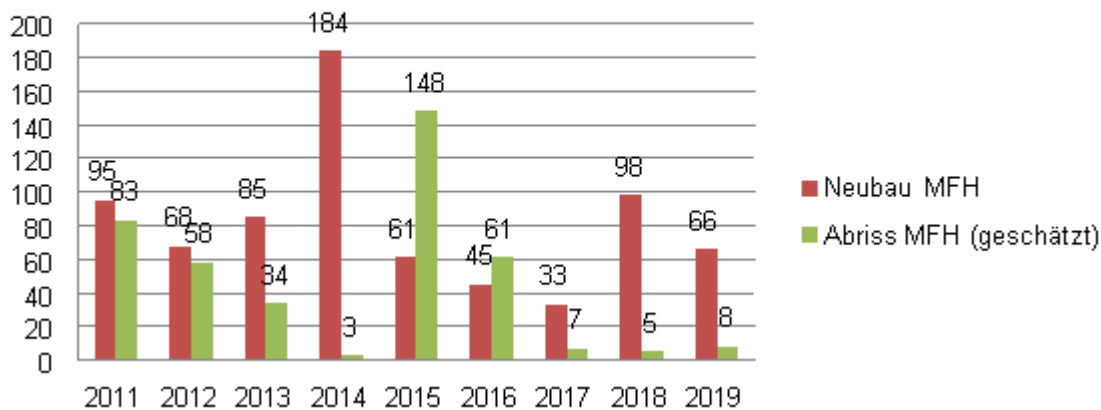


Datenquelle: IT.NRW (Baufertigstellungen), Stadt Hagen (Abrisse)



Im Segment MFH wurden sowohl zwischen 2011 und 2014, als auch seit 2017 mehr Wohneinheiten gebaut, als abgebrochen wurden. In den letzten Jahren war die Anzahl der Abrisse dabei deutlich geringer, als die Anzahl der neugebauten Wohnungen.

Gegenüberstellung Neubau und Abriss WE MFH



Datenquelle: IT.NRW (Baufertigstellungen), Stadt Hagen (Abrisse)

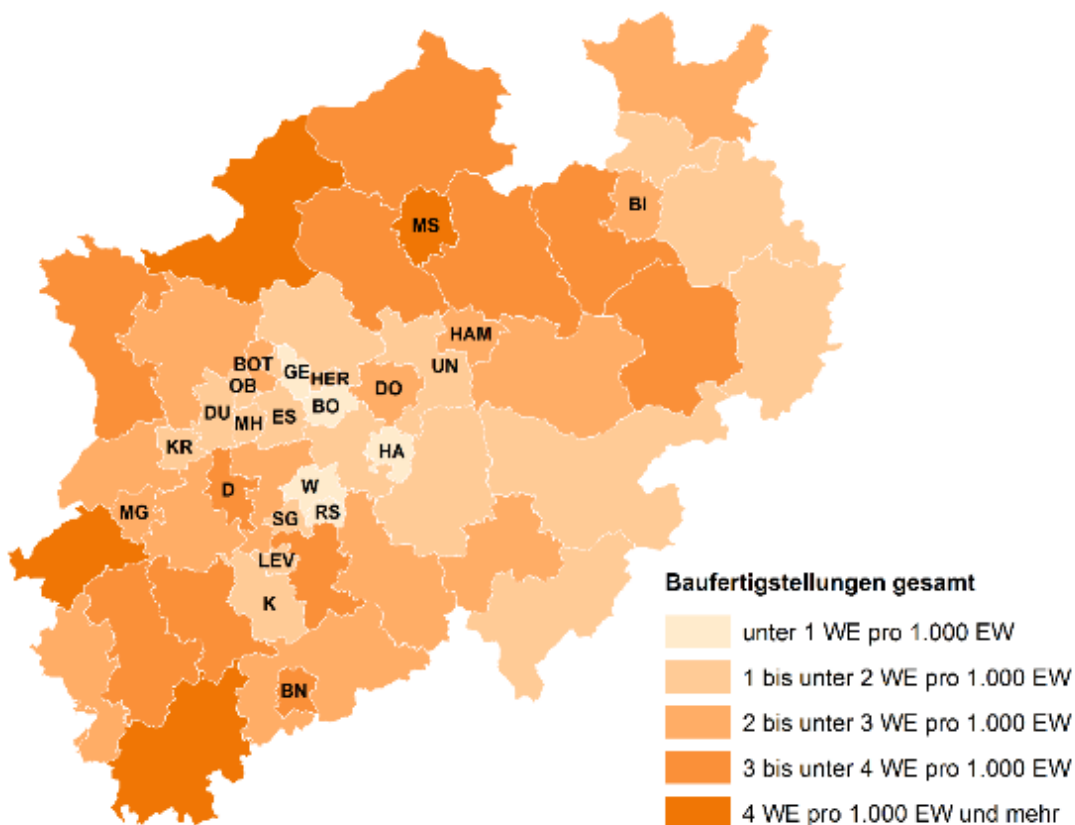
Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Verteilung der Anzahl der Abrisse auf die Segmente hinsichtlich der Wohneinheiten nur geschätzt werden konnte. In der Realität können sich minimale Unterschiede (+/- 3 WE) zu den dargestellten Zahlen ergeben.

Insgesamt wird durch die Gegenüberstellung der Baufertigstellungen im Neubau und der Abrisse deutlich, dass die in der Wohnungsmarktstudie vorgeschlagene Doppelstrategie aus Rückbau und Neubau in den letzten Jahren nicht aktiv verfolgt wurde. Die Wohnungsmarktstudie ging davon aus, dass 150 neue Wohneinheiten 200 Wohneinheiten Rückbau gegenübergestellt werden müssten, um den Hagerer Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Diese Vorgabe wurde in Ansätzen nur 2015 erreicht, in den Folgejahren überschreitet der Neubau von Wohneinheiten den Rückbau deutlich. Hierbei ist anzuerkennen, dass auf den Abriss von Wohnungen nur schwer mit städtebaulichen Instrumenten hingewirkt werden kann. Vielmehr ist hier das Engagement von Privateigentümern und Wohnungsbaugesellschaften essentiell. Die Stadt Hagen sollte hier zukünftig stärker moderierend tätig werden.



Insgesamt hat die Stadt Hagen im Vergleich mit den anderen Kreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2019 hinter Gelsenkirchen (0,5 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner) die geringste Baufertigstellungsrate pro 1.000 EW (0,59 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner). Die kreisfreie Stadt mit den meisten Baufertigstellungen pro 1.000 EW ist die Stadt Münster mit 4,93 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Der Durchschnitt in NRW beträgt 2,39 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner.

Baufertigstellungen 2019



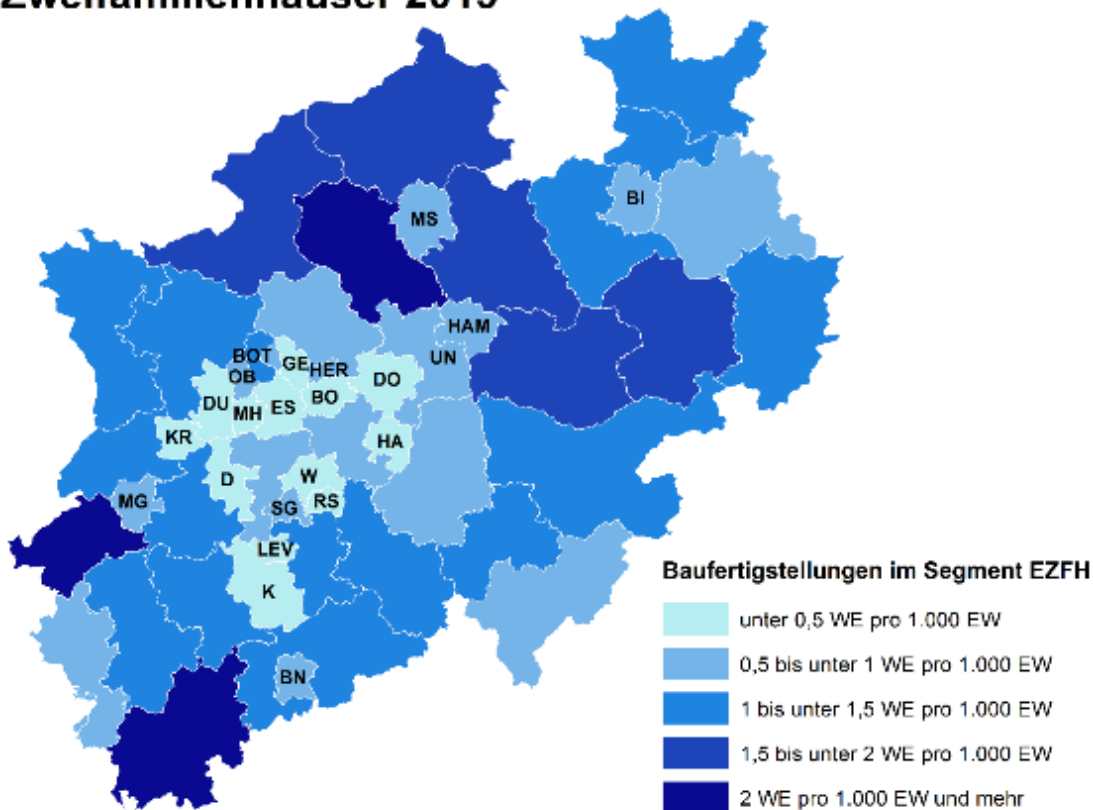
Datenquelle: IT.NRW

Geodaten: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0



Bezogen auf die Baufertigstellungen von Wohneinheiten in EZFH ist die Baufertigstellungsrate in Hagen im Vergleich zu den anderen Kreisen und kreisfreien Städten ebenfalls gering. Hagen steht hier mit 0,24 Wohneinheiten in EZFH pro 1.000 EW an dritter Stelle hinter Leverkusen und Köln. Aber auch die anderen kreisfreien Städte im Ruhrgebiet weisen nur eine geringe Baufertigstellungsquote in diesem Bereich auf. In NRW liegt die Baufertigstellungsrate für Wohneinheiten in EZFH pro 1.000 Einwohner bei 0,91.

Baufertigstellungen im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser 2019

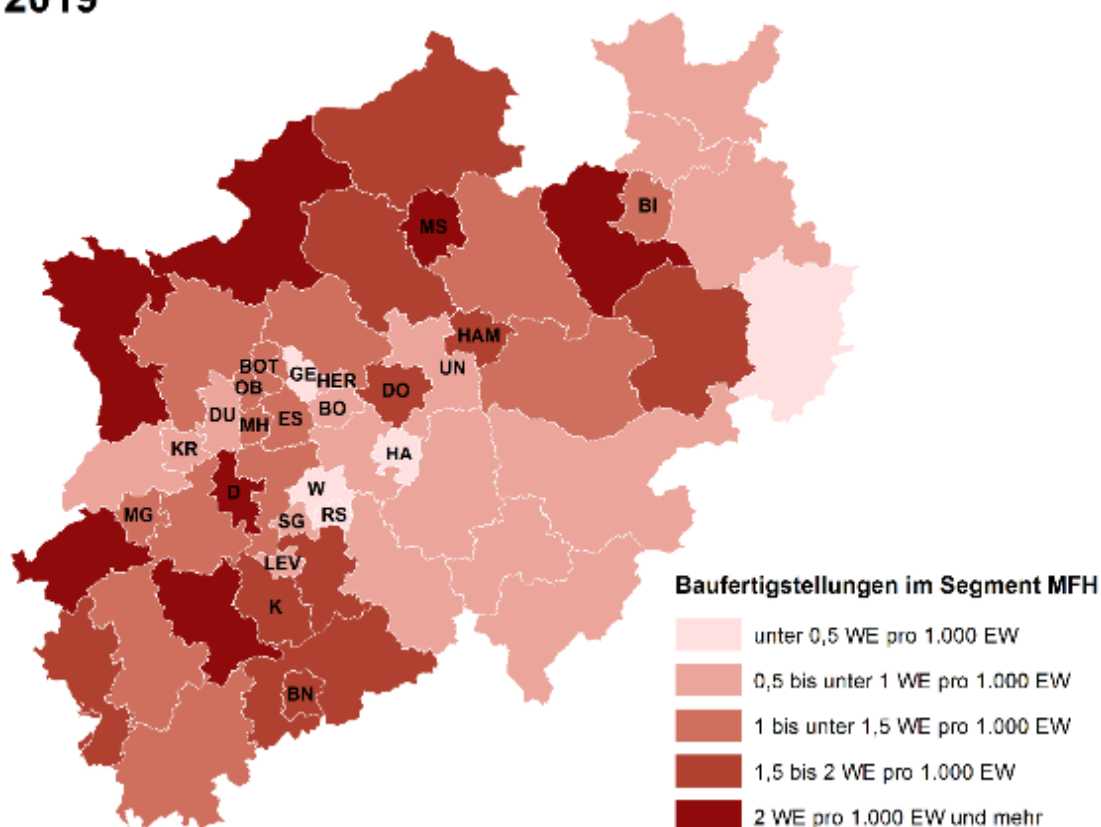


Datenquelle: IT.NRW



Anders sieht es bei den Baufertigstellungen von Wohneinheiten in MFH pro 1.000 EW aus. Hier hat Hagen zwar ebenfalls eine geringe Baufertigstellungsrate (0,35 Wohneinheiten in MFH pro 1.000 Einwohner), ebenfalls eine der drei geringsten in NRW (hinter Gelsenkirchen und dem Kreis Höxter). In den anderen kreisfreien Städten im Ruhrgebiet sind die Baufertigstellungsquoten in MFH aber deutlich höher (z. B. Dortmund 1,75). In NRW liegt sie bei 1,38. Für Hagen kann in diesem Segment somit ein Nachholbedarf festgestellt werden.

Baufertigstellungen im Segment Mehrfamilienhäuser 2019



Geodaten: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Datenquelle: IT.NRW

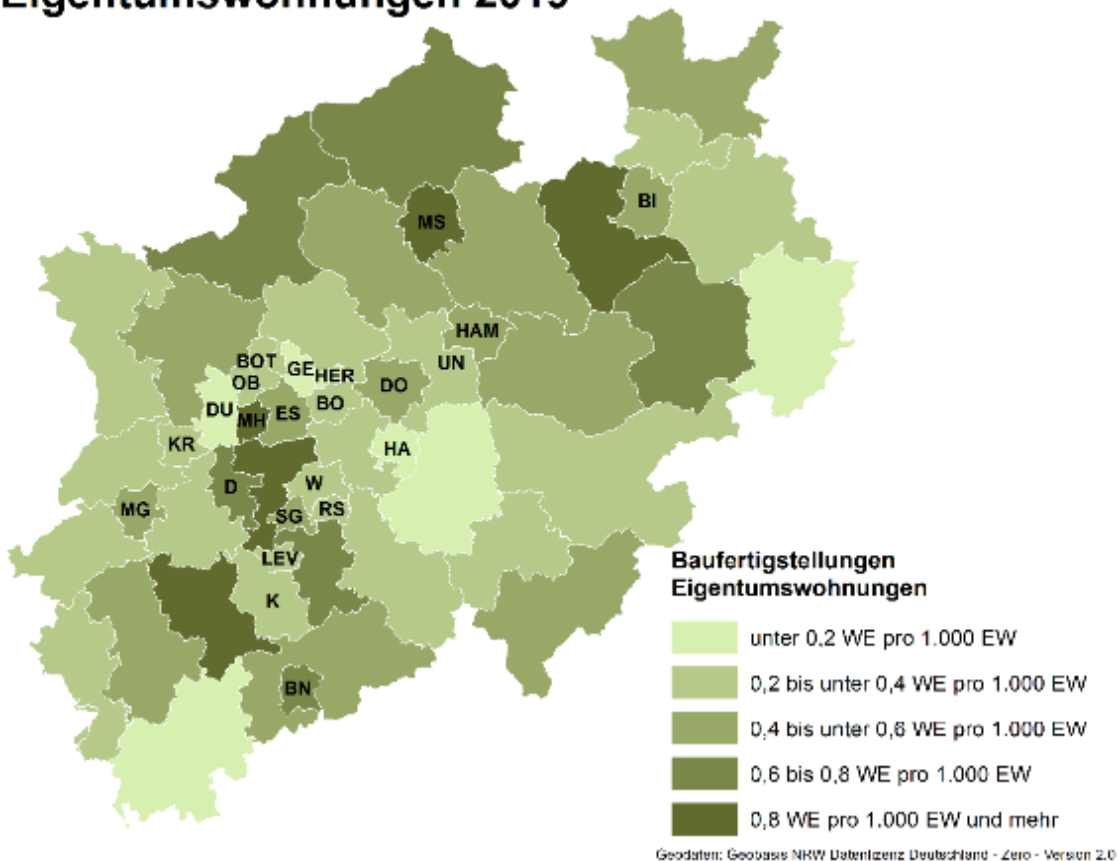


2.6. Eigentumswohnungen

Im Segment der Eigentumswohnungen ist die Baufertigstellungsrate pro 1.000 Einwohner in Hagen hinter Gelsenkirchen, dem Kreis Höxter und der Stadt Herne ebenfalls eine der geringsten in NRW. Eigentumswohnungen sind dabei definiert als Wohneinheiten, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum begründet worden ist. Maßgeblich ist hierbei die Absicht der Bauherrenschaft bei der Baugenehmigung.

In Hagen wurden 2019 0,18 Eigentumswohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt. Die meisten Eigentumswohnungen pro 1.000 Einwohner wurden 2019 in Münster errichtet (1,58). In NRW liegt der Durchschnitt bei 0,47 Eigentumswohnungen pro 1.000 Einwohner. Auch hinsichtlich Eigentumswohnungen ergibt sich in Hagen damit Nachholbedarf.

Baufertigstellungen im Segment Eigentumswohnungen 2019



Datenquelle: IT.NRW

2.7. Sozialer Wohnungsbau

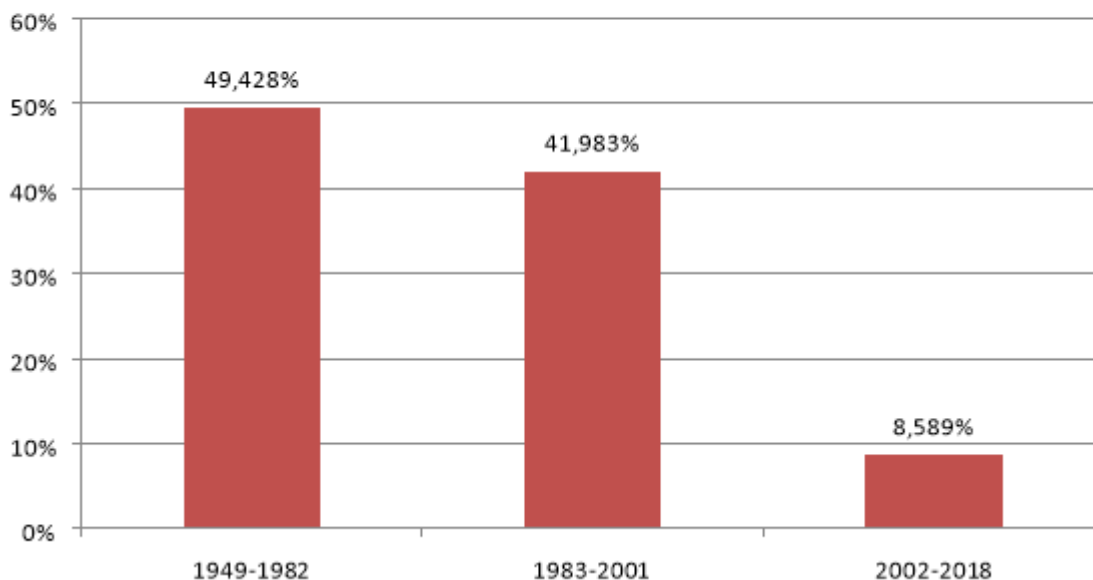
2020 gab es in Hagen 5.507 Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand. Seit Beginn der 1990er Jahre ist der Bestand an sozial gefördertem Wohnraum in Hagen um mehr als 75 % zurückgegangen. Aufgrund der z. T. als zu starr angesehenen Förderstruktur konnten immer weniger Investoren und



Bauherren für dieses Segment gefunden werden. Die (gemeinnützigen) Hagener Wohnungsunternehmen haben sich seit längerer Zeit aus dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zurückgezogen. Die Bereitschaft, auf diesem Feld aktiv zu werden, kam in den letzten beiden Jahrzehnten eher von privaten Investoren.

Von 5.507 Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbestand wurden 49,4 % zwischen 1949 und 1982 erbaut. 42 % der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau wurden zwischen 1983 und 2001 erbaut. Die restlichen 8,6 % werden seit 2002 errichtet. Etwa die Hälfte des Bestandes an Sozialwohnungen in Hagen ist somit über 40 Jahre alt. Nur in wenigen Fällen liegt ein Neubaustandard vor.

Baualter des geförderten Mietwohnungsbestands 2020



Datenquelle: Stadt Hagen (FB 60)

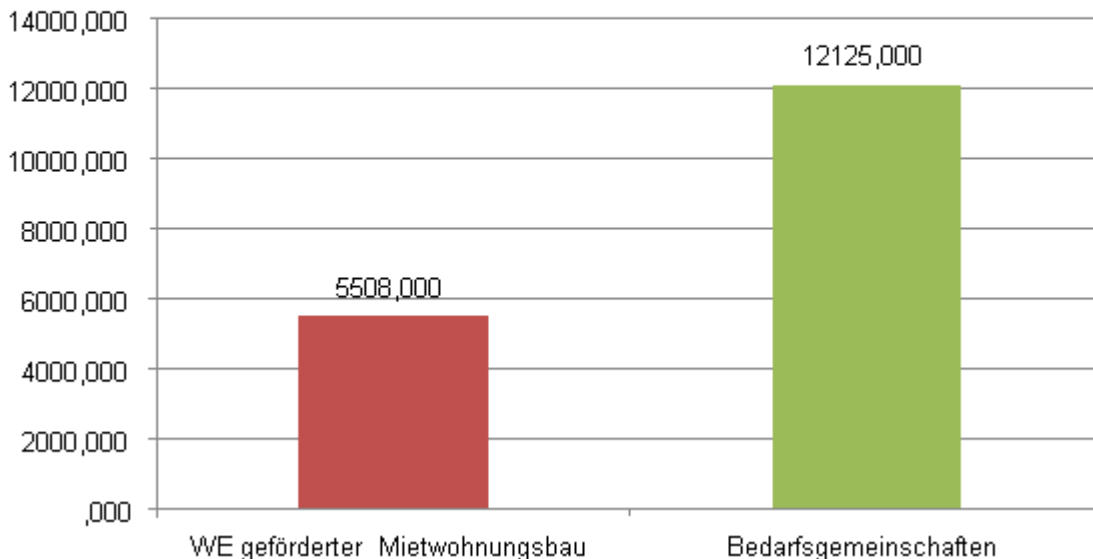
Die Leerstandsquote im öffentlich geförderten Wohnungsbestand beträgt aktuell 1,38 % (Stand 2020). Damit liegt die Leerstandsquote hier deutlich unter der Fluktuationsreserve eines im Allgemeinen als funktionsfähig zu bezeichnenden Wohnungsmarktes von 3 %. Dies zeigt, dass eine hohe Nachfrage vorhanden ist, die durch den Bestand kaum gedeckt werden kann.

Stellt man die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften der Anzahl der geförderten Mietwohneinheiten gegenüber, so ergibt sich eine starke Diskrepanz: Fast zwei Drittel der Bedarfsgemeinschaften können nicht mit einer sozial geförderten Wohnung versorgt werden. Bedarfsgemeinschaften sind i. d. R. nicht mit Haushalten gleichzusetzen, denn mehrere Bedarfsgemeinschaften können einen Haushalt bilden. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist ferner, dass sich der Kreis der Wohnungssuchenden nicht nur aus Bedarfsgemeinschaften zusammensetzt, sondern zusätzlich auch aus Haushalten mit bescheidenen Erwerbseinkommen oder Renten. Die aktuell bereits bestehende Versorgungslücke ist daher - trotz des



Definitionsunterschieds von Haushalten und Bedarfsgemeinschaften - voraussichtlich noch höher, als in der Abbildung dargestellt.

Nachfrage und Bestand geförderter Mietwohnungsbau 2018



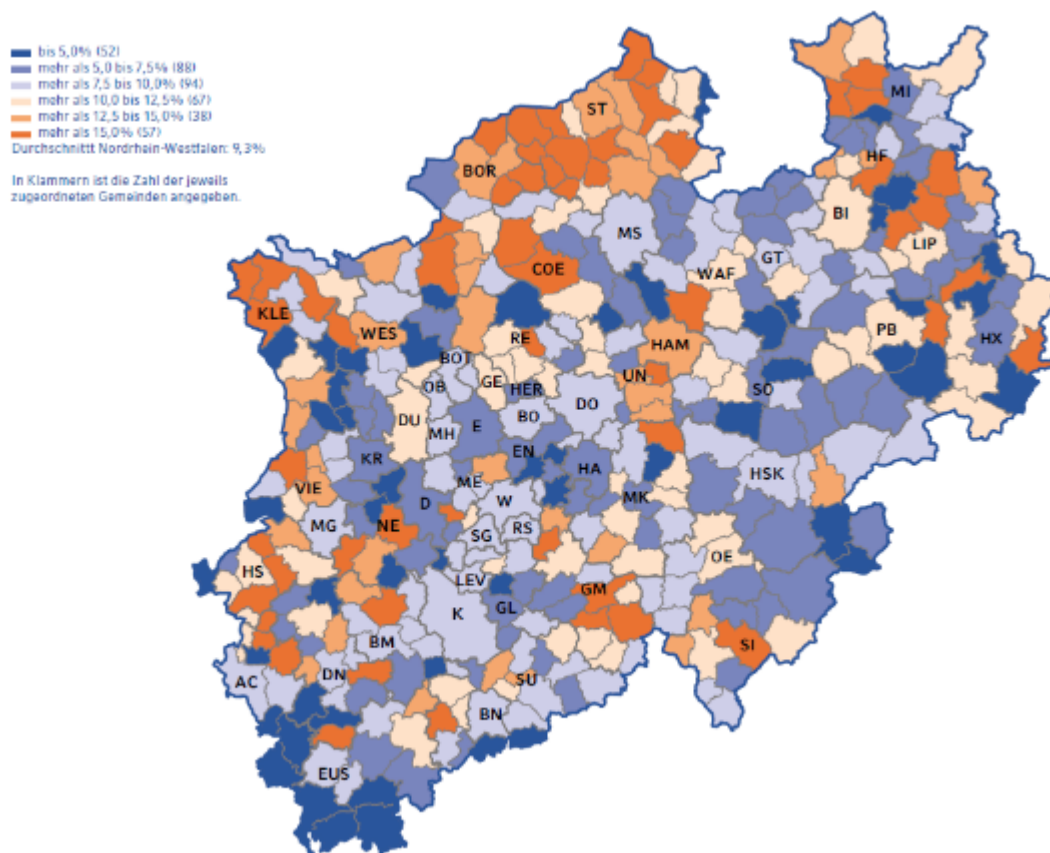
Datenquelle: Stadt Hagen (FB 60) (geförderter Mietwohnungsbau), Bundesagentur für Arbeit (Bedarfsgemeinschaften)

Die tägliche Praxis lässt Bedarfe bei Kleinwohnungen (für eine Person) erkennen. Derzeit (Stand: Januar 2021) suchen 107 Einzelpersonen eine Wohnung, davon benötigen 19 Haushalte eine behindertengerechte Wohnung und 14 Haushalte eine Wohnung, die den Ansprüchen eines Rollstuhlfahrers gerecht wird. Darüber hinaus sind aktuell 161 Haushalte mit mehreren Personen wohnungssuchend, davon elf Haushalte mit der Einschränkung „Rollstuhlfahrer“ und acht Haushalte, die auf eine Wohnung angewiesen sind, die das Merkmal „behindertengerecht“ trägt. Auch Wohnungen für mehr als vier Personen sind Mangelware, wobei die Nachfrage gestiegen ist.



Auch der Vergleich mit anderen Kommunen in NRW zeigt, dass Hagen einen hohen Nachholbedarf hinsichtlich des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in MFH aufweist. In Hagen sind lediglich 7,2 % des Wohnungsbestandes in MFH preisgebunden. Im Durchschnitt sind es in NRW 9,3 %, einzelne Gemeinden weisen einen Anteil von mehr als 15 % preisgebundenen Wohnungen am Wohnungsbestand in MFH auf.

Anteil des preisgebundenen Mietwohnungsbestand am gesamten Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern 2019

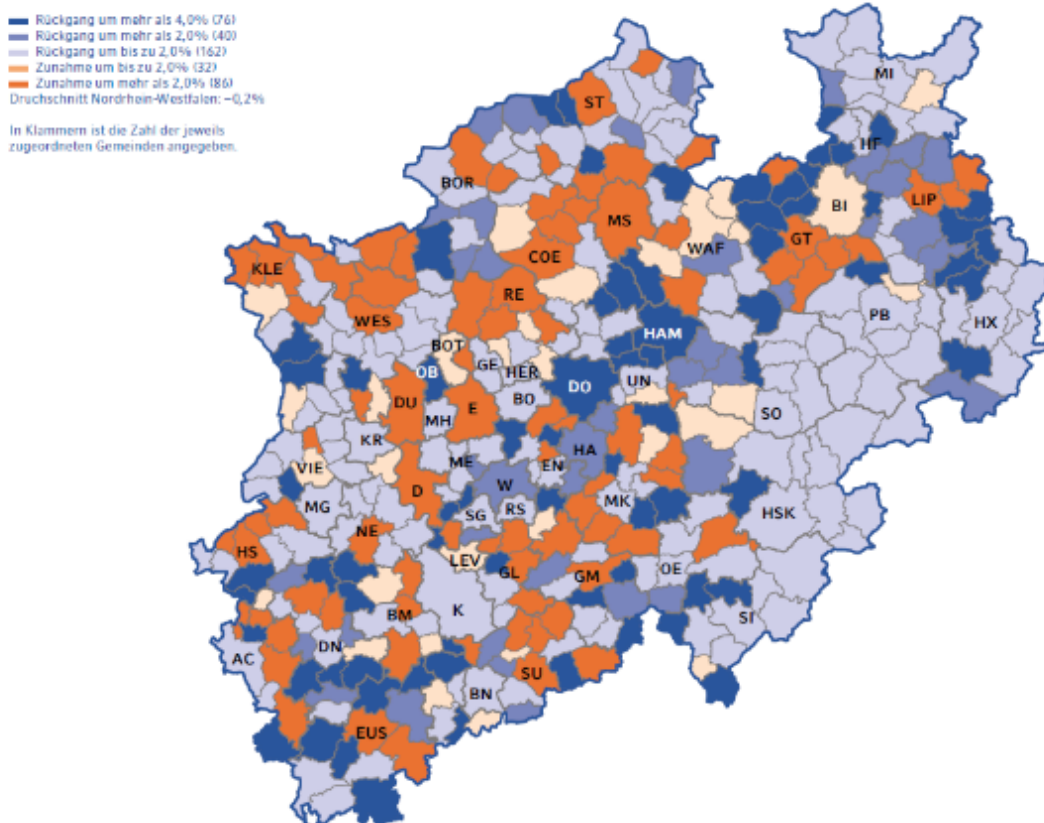


Quelle: NRW.BANK 2020: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 auf Basis IT.NRW



Hinzukommt, dass der preisgebundene Mietwohnungsbestand in Hagen von 2018 zu 2019 um mehr als 2 % zurückgegangen ist. In NRW betrug der Rückgang im gleichen Zeitraum nur -0,2 %. In einigen Großstädten (z. B. Münster, Düsseldorf) konnte der Negativtrend der letzten Jahre von 2018 auf 2019 sogar in eine positive Entwicklung gekehrt werden.

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2018 bis 2019



Quelle: NRW.BANK 2020: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019



2.8. Mietbelastung und Kaufkraft

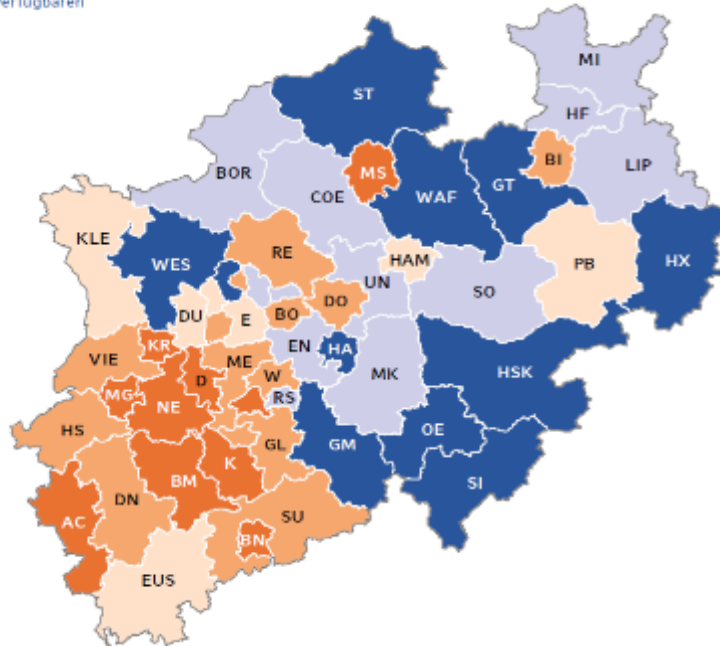
Die Mietbelastungsquote in Hagen lag im Jahr 2018 bei unter 23 %. Die Mietbelastungsquote beschreibt dabei den Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen. Im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten in NRW ist die Mietbelastung in Hagen damit eher gering. Der Durchschnitt in NRW liegt bei 25 %.

Mittlerer Mietbelastungsquote 2018

Anteil der Ausgaben für die Bruttokaltmiete am verfügbaren monatlichen Haushaltseinkommen (Median)

- bis 23% (11)
- bis 24% (12)
- bis 25% (7)
- bis 26% (13)
- bis 30% (10)

NRW (Median): 25%



Quelle: NRW.BANK 2020: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 auf Basis Mikrozensus 2018

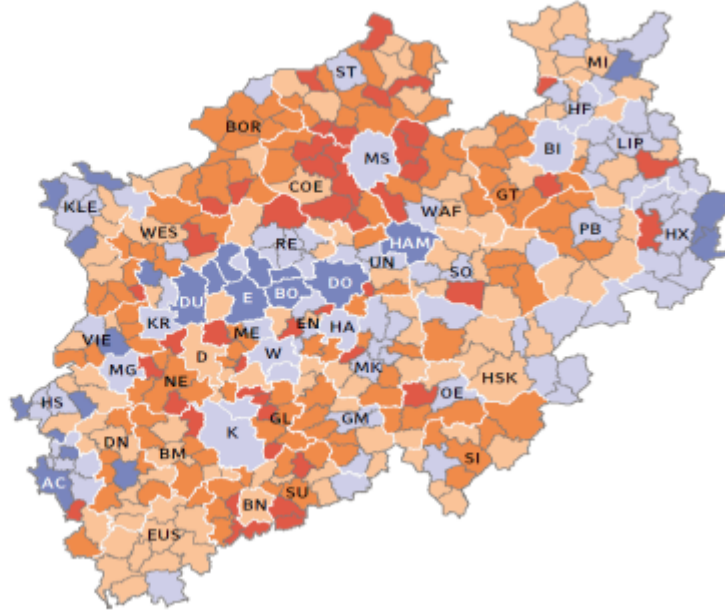


Die Kaufkraftindex (mittleres verfügbares Haushaltseinkommen) ist in Hagen im Vergleich mit anderen kreisfreien Städten in NRW höher. Grundsätzlich ist die Kaufkraft in den Ruhrgebietsstädten im Vergleich zu NRW eher gering.

Kaufkraft 2019

Indexpunkte (NRW = 100)

- unter 90 (23)
- 90 bis 100 (90)
- 100 bis 110 (117)
- 110 bis 120 (118)
- mehr als 120 (48)



Quelle: NRW.BANK 2020: Wohnungsmarktbericht NRW 2020 auf Basis GfK (Kaufkraftstatistik)

Stellt man die Mietbelastung der Kaufkraft gegenüber, wird deutlich, dass auch die Städte mit einer geringeren Kaufkraft als Hagen eine höhere Mietbelastung aufweisen (z. B. Herne, Gelsenkirchen, Dortmund, Bochum, Essen). Hinsichtlich der Ausgaben für Mieten sind in Hagen somit noch Potentiale vorhanden.

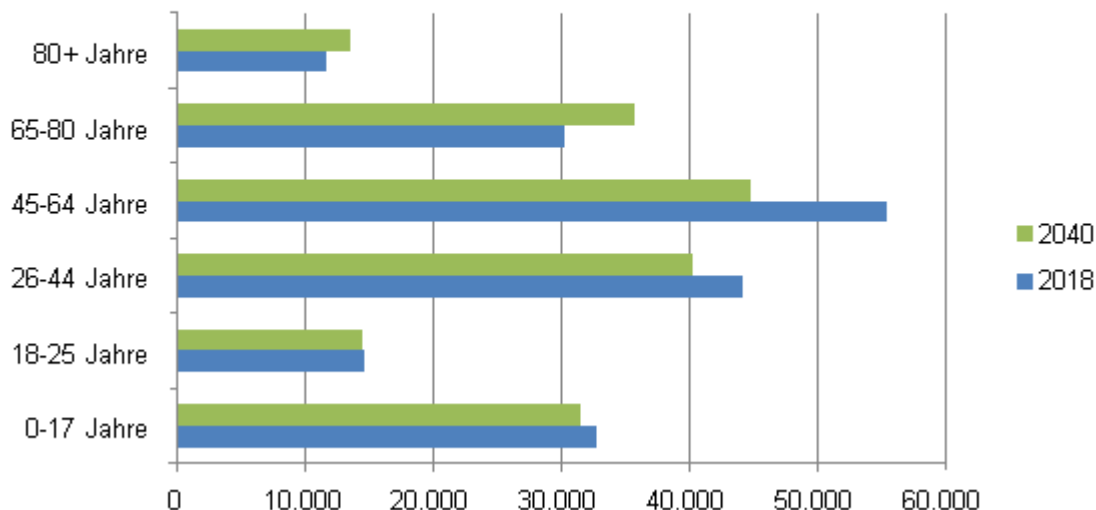
3. Prognose der Wohnungsneubaubedarfe bis 2040

Hinsichtlich der Prognose der Wohnungsneubaubedarfe wird im Wesentlichen auf die Ergebnisse des Wohnungsmarktgutachtens der GEWOS für NRW zurückgegriffen. Das Gutachten ermittelt neben dem quantitativen Wohnungsneubaubedarf auch den qualitativen Wohnungsneubaubedarf. Der quantitative Neubaubedarf beruht im Wesentlichen auf Veränderung der Haushaltsentwicklung. Zudem werden ein bestehender Nachholbedarf bzw. ein Angebotsüberhang sowie Ersatzbedarfe durch veraltete Bestände im quantitativen Bedarf berücksichtigt. Der qualitative Bedarf geht im Wesentlichen auf Veränderungen der Wohnpräferenzen (hinsichtlich Wohnformen und Wohnungstypen) zurück. Berücksichtigt werden hierbei die Trends des Wohnflächenkonsums der einzelnen Haushaltstypen, die segmentspezifische Nachfrage und die Präferenzen für Neubauwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität. Die dargestellte Haushaltsentwicklung basiert dabei auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW aus dem Jahr 2018. Die Wohnpräferenzen gehen auf Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zurück.



Für die Stadt Hagen wird in der aktuellen Bevölkerungsprognose von IT.NRW ein Bevölkerungsrückgang von 2 bis 4 % bis 2040 prognostiziert. Verteilt auf die wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen ergibt sich für Hagen folgendes Bild: Die Zahl der unter 18-Jährigen wird um 3,7 % abnehmen. Diese Altersgruppe hat i. d. R. noch keine eigenständige Nachfrage nach Wohnraum, wirkt sich aber auf die Wohnungsnachfrage der Eltern aus. Die Zahl der 18 bis 25-jährigen wird ebenfalls zurückgehen, hier wird ein Rückgang von 0,7 % prognostiziert. Im Allgemeinen befindet sich diese Altersgruppe in der Phase der Haushaltsgründung. Schwerpunktmäßig werden von dieser Gruppe kleine Wohnungen im unteren Marktsegment nachgefragt. Für die Gruppe der 26 bis 44-jährigen wird ebenfalls ein Rückgang prognostiziert (- 8,7 %). Die Gruppe weist i. d. R. steigende Ansprüche an Wohnraum auf, verstärkt wird größerer Wohnraum nachgefragt. Zudem wird in dieser Altersgruppe i. d. R. Eigentum gebildet. Nachfrage besteht von dieser Gruppe aber auf allen Teilmärkten des Wohnungsmarktes. Die Anzahl der 45 bis 64-Jährigen wird bis 2040 am stärksten zurückgehen (-19,1 %). In der Gruppe findet i. d. R. kein Wohnungswechsel statt. Erst im Alter von 60 bis 80 Jahren kommt es im Allgemeinen zu einer Verkleinerung des Wohnraums im Sinne eines Alterswohnsitzes. Die Gruppe der 60 bis 80-jährigen wird bis 2040 voraussichtlich um 17,9 % zunehmen. Eine starke Zunahme tritt auch für die Altersgruppe der plus 80-jährigen auf. Hier wird eine Zunahme von 16,2 % prognostiziert. Die Gruppe fragt i. d. R. altersgerechten barrierearmen Wohnraum, zum Teil Pflegeeinrichtungen, nach. Durch die starke Zunahme der älteren und insbesondere hochbetagten Altersgruppen (80+) ergeben sich zukünftig besondere Anforderungen an das Wohnungsangebot.

Entwicklung der Bevölkerungsgruppen in Hagen



Datenquelle: IT.NRW

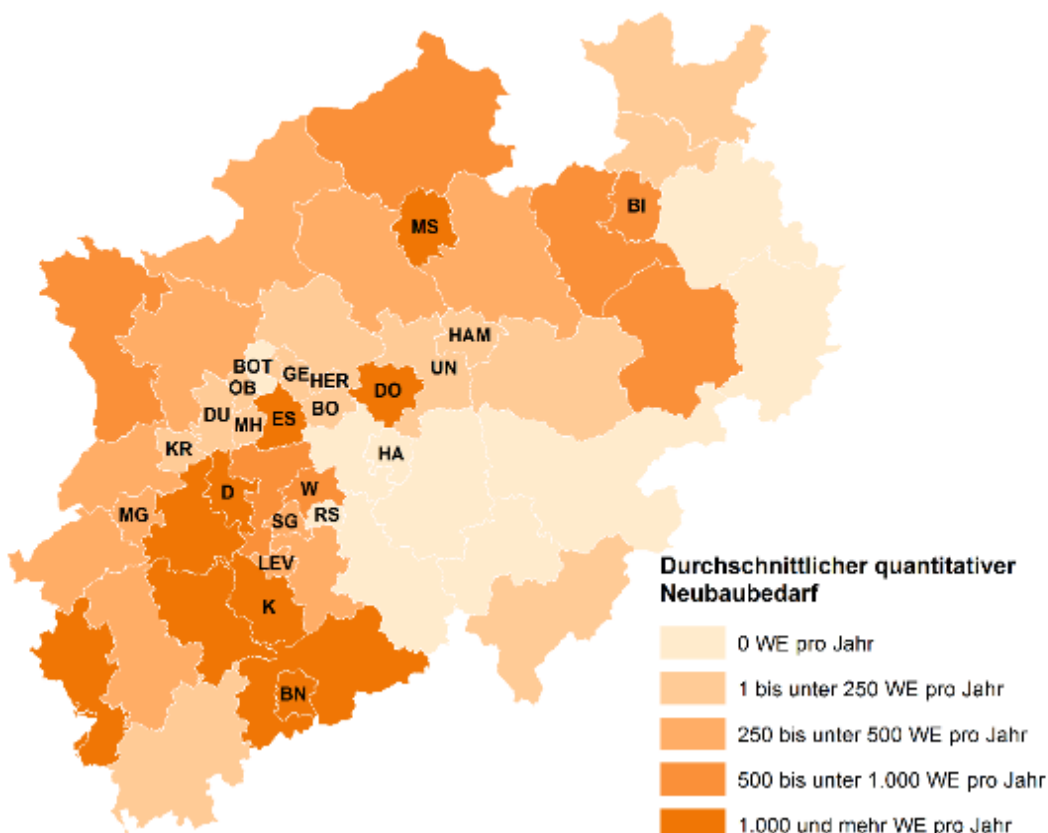
Für die Haushaltsentwicklung wird durch IT.NRW ein Rückgang der Haushalte von bis zu 6 % prognostiziert. Dabei ist ein Mittelwert von – 3 % als realistisch anzunehmen.



3.1. Quantitativer Neubaubedarf bis 2040

Das bedeutet in der Konsequenz, dass ein quantitativer Neubaubedarf in Hagen anders als in den stark wachsenden Agglomerationen in NRW (z. B. Düsseldorf, Köln, Münster, Essen, Dortmund) nicht gegeben ist. Auch andere kreisfreie Städte in NRW weisen, wie Hagen, keinen quantitativen Bedarf auf. Zu nennen sind hier Bottrop und Remscheid. Auch die Städte Herne, Gelsenkirchen, Duisburg und Oberhausen haben nur einen geringen quantitativen Bedarf von unter 100 Wohneinheiten pro Jahr bis 2040.

Quantitativer Neubaubedarf bis 2040



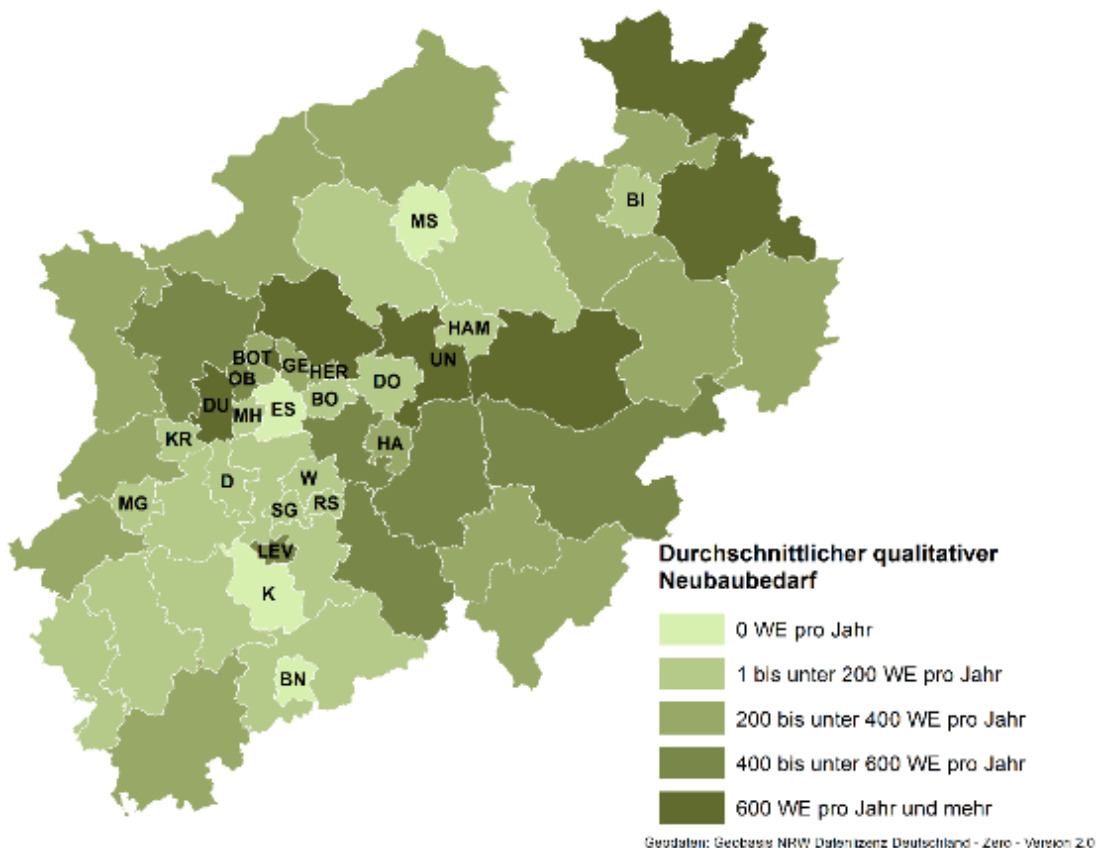
Datenquelle: GEWOS



3.2. Qualitativer Neubaubedarf

Für Hagen wird jedoch ein qualitativer Neubaubedarf prognostiziert, der sich fast ausschließlich aus Neubaupräferenzen ergibt. Das bedeutet, dass ein gewisser Neubau benötigt wird, um der Nachfrage nach modernstem Wohnstandard gerecht zu werden, der im Bestand nicht befriedigt werden kann. Keinen qualitativen Bedarf gibt es nur in den Kreisen Köln, Bonn, Münster und Köln. Den höchsten qualitativen Bedarf der kreisfreien Städte im Ruhrgebiet weist die Stadt Duisburg mit einem qualitativen Bedarf von 650 Wohneinheiten jährlich auf.

Qualitativer Neubaubedarf bis 2040



Datenquelle: GEWOS

Der qualitative Neubaubedarf in Hagen beträgt je nach Szenario pro Jahr 340 – 380 WE, die sich ungefähr zu einem Drittel auf EZFH und zu zwei Dritteln auf Wohneinheiten in MFH verteilen:

	Nachfrage EZFH	Nachfrage MFH
Pro Jahr	130 WE	220 WE
Insgesamt bis 2040	2.860 WE	4.840 WE

3.3. Verringerung des Neubaubedarf in EFZH durch Generationenwechsel



Für Hagen wird zudem ein beachtliches Potential von etwas mehr als 2.400 Wohneinheiten in EZFH für den Prognosezeitraum ermittelt, dass durch den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten erschlossen werden könnte und den Neubaubedarf in diesem Segment verringern würde. Pro Jahr könnten ein Bedarf von 110 Wohneinheiten in EZFH durch Generationenwechsel gedeckt werden. Der Generationenwechsel beschreibt den altersbedingten Eigentümerwechsel von Bestandsimmobilien. Überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe bezogene EZFH-Bestände kommen dabei nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und stehen für eine Nachnutzung zur Verfügung.

	Theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040
Hagen	2.420 WE

Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dafür entsprechende Angebote für altersgerechte Wohnungen geschaffen werden müssen und dass die ermittelten Neubaupräferenzen dann mit dem erschlossenen Angebot nicht unbedingt kompatibel sind. Die Nachnutzung von Bestands-EZFH sollte daher durch städtische Angebote (Wohnungstauschbörse, Förderprogramm „Jung kauft Alt“) unterstützt und moderiert werden. Zudem sind Entwicklungsperspektiven für die Gebiete zu entwickeln. Eine erste Auswahl an Gebieten, in denen aus Sicht der Stadtentwicklung eine Revitalisierung von EZFH angestrebt werden sollte, findet sich im ISEK „HAGENplant2035“ als Fokusräume F2. Ein Generationenwechsel ist auch in Hinblick auf die Sicherung des technischen und sozialen Infrastrukturangebots anzustreben. Zusätzlich ließe sich der Bedarf an EZFH ggf. teilweise auch durch hochwertige Eigentumswohnungen decken. Die prognostizierte Nachfrage nach EZFH in Hagen sollte zukünftig vor allem auf den Bestand gelenkt werden. Sollte dies nicht passieren wird sich die bestehende Leerstandsproblematik in MFH in Hagen zukünftig auch auf das Segment der EZFH ausweiten.

Hinsichtlich eines Generationenwechsels liegen für Hagen für den Bereich Ernst bereits Ergebnisse aus einer repräsentativen Studie aus dem Jahr 2012 vor. Schlussfolgerung ist, dass die Bewohner, die ihr Haus in den nächsten Jahren verkaufen möchten, möglichst im Quartier verbleiben wollen, wenn Sie in altersgerechten Wohnraum umziehen. Als Anforderung an den Bau von altersgerechtem Wohnraum ergibt sich somit, dass dieser in integrierten Lagen errichtet werden sollte, bevorzugt in räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich und bestehenden EZFH-Gebieten. Flächen in Randlagen kommen für den Bau von MFH i. d. R. weniger in Frage. Grundsätzlich muss im Einzelfall geprüft werden, ob eine Fläche sich für eine Bebauung mit MFH eignet.

Durch die erforderliche Lenkung der Nachfrage nach EZFH auf den Bestand ergeben sich neue Zielgrößen für die Segmente EZFH und MFH im Neubau:

	Neubau EZFH	Neubau MFH
Pro Jahr	20 WE	330 WE
Insgesamt bis 2040	440 WE	7.260WE



Der in den nächsten fünf Jahren auftretende Bedarf an neuen EZFH kann auf folgenden Flächen gedeckt werden, für die bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden:

Fläche	Wohneinheiten EZFH
Kuhlen Hardt	38
Im langen Lohe	25
Auf der Gehre	30
Quambusch	32

Insgesamt stehen damit bis 2025 voraussichtlich 125 Grundstücke für den Neubau von EZFH zur Verfügung. Die Zielgröße von 20 Wohneinheiten pro Jahr kann damit in den nächsten fünf Jahren gedeckt werden. Für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf an Grundstücken für EZFH bis 2040 werden weitere Flächen im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ermittelt.

3.4. Neubaubedarf in MFH und Umgang mit dem Bestand

Die Nachfrage nach Wohneinheiten in MFH in Höhe von 7.260 Wohneinheiten bis 2040 kann durch den bestehenden Leerstand ebenfalls zum Teil im Bestand gedeckt werden. Dabei ist in vielen Fällen primär Ersatzneubau anzustreben, um insbesondere barrierearme und altersgerechte Wohnungen herzustellen. Ergänzend müssen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, um den nachgefragten Wohnqualitäten zu entsprechen. In erster Linie sind hierbei die privaten Wohnungseigentümer gefragt. Die Stadt Hagen kann nur in begründeten Einzelfällen tätig werden. Hierzu wäre ein Akteur erforderlich, der Bestandsimmobilien ankaufen kann. Denkbar wäre der Einsatz einer Stadtentwicklungsgesellschaft. Im Bereich Wehringhausen konnte dieses Modell bei Problemimmobilien und durch die Ausübung von Vorkaufsrechten beim Ankauf von Bestandsimmobilien durch die HEG bereits erfolgreich umgesetzt werden. Für weitergehende Aktivitäten im Bestand wäre eine entsprechend finanziell und personell ausgestattete Stadtentwicklungsgesellschaft erforderlich. Darüber hinaus ist eine entsprechende personelle Ausstattung der Stadtverwaltung notwendig, da eine Stadtentwicklungsgesellschaft bei der Ausübung von Vorkaufsrechten nicht eigenmächtig handeln kann.

Anreize für private Investitionen in den Wohnungsbestand können zudem durch die Aufnahme eines Quartiers in ein Programmgebiet der Städtebauförderung erzeugt werden. Auch hier sind nachweisliche Erfolge aus dem Programmgebiet „Soziale Stadt“ Wehringhausen anzuführen. Durch die geförderten städtischen Investitionen in den öffentlichen Raum - als unmittelbares Wohnumfeld - konnten auch Folgeinvestitionen der Privateigentümer in ihre Immobilienbestände erzielt werden. Zudem können mittels Bezuschussungen innerhalb der Programmgebiete private Eigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien animiert werden (z. B. Hof- und Fassadenprogramm). Die Stadt Hagen sollte die Städtebauförderung auch zukünftig als Chance verstehen positiv auf die Stadtentwicklung einzuwirken. Das Thema



Wohnen wird auch in den zukünftigen Programmgebieten „Innenstadt Hohenlimburg“ und „Hagen Zentrum“ eine Rolle spielen.

Weiterhin können die Instrumente des besonderen Städtebaurechts einen Beitrag zur Qualifizierung des Wohnungsbestands leisten. Insbesondere die städtebauliche Sanierung nach § 136 BauGB trägt - durch eine Kombination aus Eingriffs- und Anreizinstrumenten - der Stabilisierung und Steuerung einer defizitären Wohnungsmarktentwicklung Rechnung. Wesentliche Investitionsanreize für private Eigentümer werden u. a. durch modernisierungsbezogene Steuervergünstigungen geboten. Gleichwohl verfügt die Stadtverwaltung innerhalb festgelegter Sanierungsgebiete über ein weitreichendes Eingriffsinstrumentarium (Genehmigungsvorbehalte, Vorkaufsrechte, Umlegung, etc.), um den Wohnungsmarkt intervenierend zu qualifizieren. Nennenswerte Potentiale werden der Stadt Hagen hinsichtlich der Reduktion der Eigentümer- und Mieterfluktuation, der Umstrukturierung von Gemengelagen zu Gunsten des gesunden Wohnens sowie der Abwicklung von umfassendem Grunderwerb eröffnet.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist an strikte rechtliche Anforderungen hinsichtlich der Vorbereitung, Durchführung und dem Abschluss einer solchen Maßnahme geknüpft. Die Prozessabwicklung sowie die Ausübung sanierungsrechtlicher Instrumente bindet erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen in der Stadtverwaltung (vgl. Ds. 0197/2021 – Aufgabenprogramm Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung)). Wenn die politische Bereitschaft besteht, die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung zu stellen, ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein probates Mittel, um die Qualität und Struktur des Wohnungsbestandes in (benachteiligten) Quartieren mit besonderen Handlungsbedarfen zu verbessern.

3.5. Bedarf an barrierearmen Wohnungen

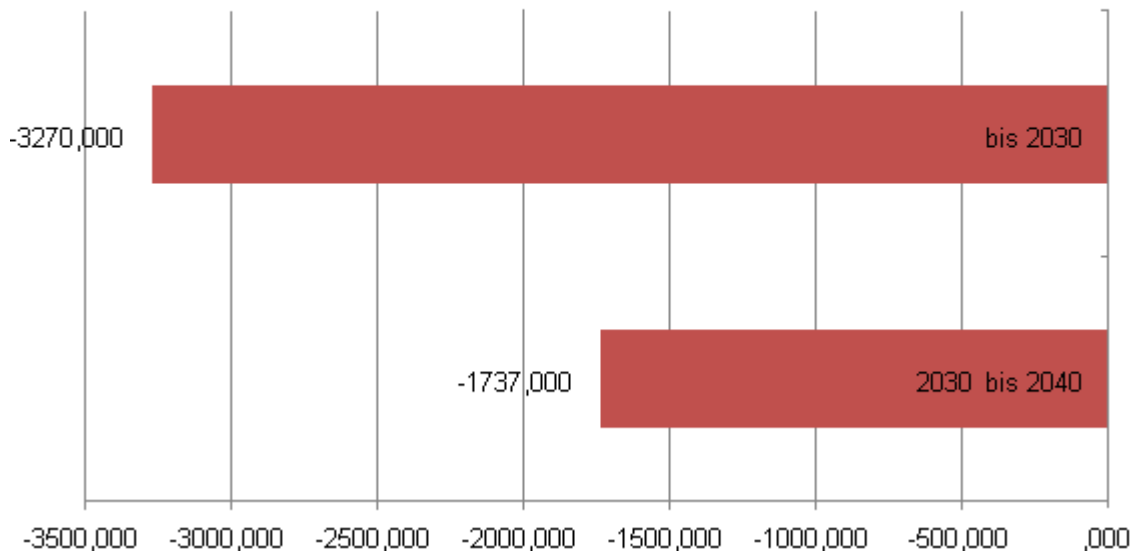
Durch die generell stark steigende Anzahl an Nachfragenden nach altersgerechtem, barrierearmen Wohnraum bis 2040 wird sich das bestehende Versorgungsdefizit in diesem Segment zukünftig weiter verstärken. Ein Fokus im Segment MFH sollte daher auf den Bau von barrierearmen Wohnungen gelegt werden. Grundsätzlich ist eine barrierearme Ausstattung bei der Errichtung von Neubauten mit mehr als zwei Nutzungseinheiten (d. h. MFH) durch die Bauordnung NRW vorgegeben. Zudem müssen bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge vorgesehen werden. Auch bei wesentlichen Veränderungen an Bestandsgebäuden ist Barrierefreiheit laut Bauordnung NRW in angemessenem Maße umzusetzen. Ein besonderes Einwirken auf die barrierearme Errichtung von Wohnraum durch die Kommune ist daher nicht erforderlich.



3.6. Bedarf an sozialem Wohnungsbau

Zusätzlich dazu sollte der Fokus im Segment MFH auf den Bau von sozial geförderten Wohnungen gelegt werden. Bis 2030 werden in Hagen 3.270 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand aus der Bindung entfallen. Ohne Neubau wird 2030 noch ein Restbestand von 2.237 Wohnungen vorhanden sein. Setzt sich dieser Trend sich fort werden 2040 nur noch ca. 500 Wohnungen im sozial geförderten Bestand vorhanden sein.

Rückgang geförderter Mietwohnungsbestand (WE) in Hagen ohne Neubau



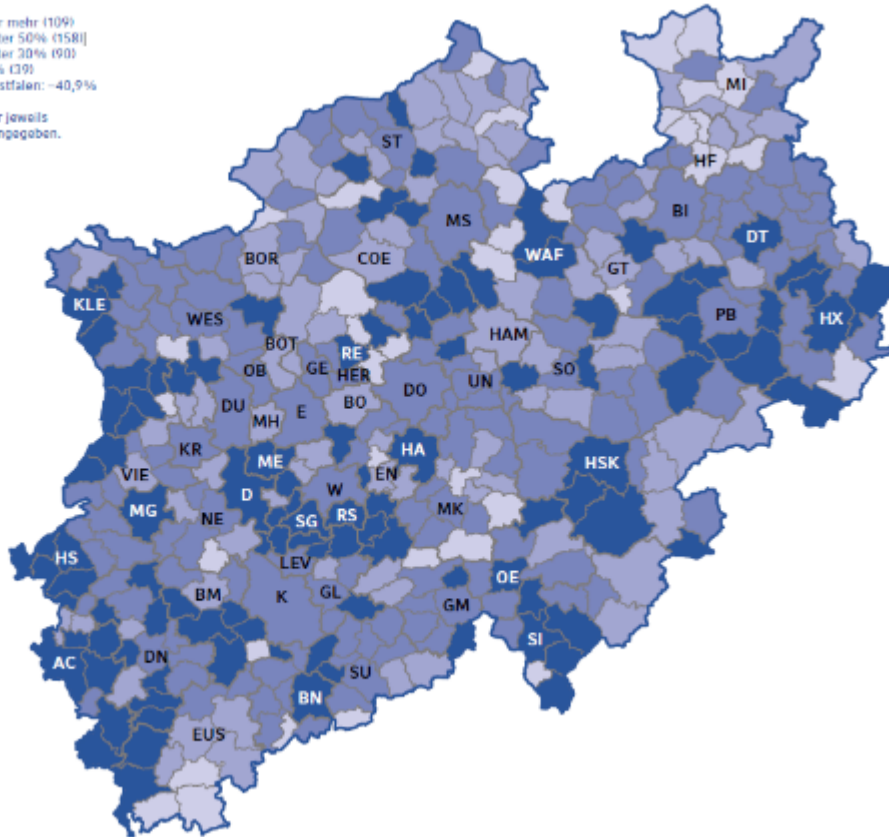
Datenquelle: Stadt Hagen (FB 60)



Hinsichtlich dieser Problematik steht Hagen nicht allein dar. In vielen Kommunen in NRW wird sich laut Prognose der NRW.Bank bis 2030 ein immenser Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes ergeben. Im Vergleich zu den anderen Kommunen wird der preisgebundene Wohnungsbestand in Hagen allerdings besonders vom Rückgang betroffen (Rückgang um 59 %) sein. Durchschnittlich wird der Rückgang in NRW bis 2030 40,9 % betragen.

Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2019 bis 2030

■ Rückgang um 50% oder mehr (109)
■ Rückgang um 30 bis unter 50% (158)
■ Rückgang um 15 bis unter 30% (90)
■ Rückgang bis unter 15% (39)
Durchschnitt Nordrhein-Westfalen: -40,9%
In Klammern ist die Zahl der jeweils zugeordneten Gemeinden angegeben.



Quelle: NRW.BANK 2020: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019

Nach Einschätzung des Fachbereiches Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen wird mindestens eine Anzahl von 6.000 sozial geförderten Wohnungen benötigt, um für die verschiedensten Zielgruppen Angebote vorhalten zu können. Das bedeutet, dass bis 2040 rd. 5.500 Sozialwohnungen errichtet werden müssten.

Im Jahr 2020 war erkennbar, dass die Landesregierung eine deutliche Priorität auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen gelegt hat. Durch das aktuelle Förderprogramm wurden die Förderkonditionen für die Dauer von 15 Jahren ganz eindeutig verbessert. Die Bewilligungsmieten wurden auf 5,80 Euro/qm angehoben. Somit könnte ein Anreiz entstanden sein, öffentlich geförderten Wohnungsbau in Hagen zu schaffen. Andererseits ist den Gesprächen mit Investoren immer wieder zu



entnehmen, dass wenig Bereitschaft besteht, sich auf die mit der Förderung verbundenen Bindungen einzulassen.

Unter den Nachfragern nach sozial geförderten Wohnungen sind vielfach Senioren und Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Für diese Zielgruppen werden barrierefreie bzw. barrierearme oder rollstuhlgerechte Wohnungen benötigt. Nicht zu unterschätzen ist hierbei der Versorgungsgedanke. Es gilt, Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen. Auch wenn außerhalb des Segments „sozial geförderter Wohnraums“ Wohnungen zu erschwinglichen Mieten vorhanden sind, so ist nicht jeder private Vermieter bereit, Wohnungen an Haushalte mit besonderen sozialen Merkmalen zu vermieten. Hier ist die Kommune gefordert, flankierend einzugreifen und Haushalte in sozial geförderten Wohnraum zu vermitteln. Sofern dieses Vorgehen nicht in ausreichender Art und Weise erfolgen kann, wird der Wohnungsnot Vorschub geleistet.

Weiterhin werden durch den angestrebten Neubau im Geschosswohnungsbau die Mieten in Hagen voraussichtlich zukünftig steigen, sodass weniger preisgünstiger Wohnraum auf dem freien Markt vorhanden sein wird. Schon heute liegt die Miete im Neubau in Hagen über der Miete im Bestand (vgl. Mietspiegel der Stadt Hagen 2019). Dies macht zusätzlich deutlich, dass die Stadt Hagen den sozialen Wohnungsbau zukünftig stärker forcieren muss.

Unter Berücksichtigung des Gedankens, der sozialen Verpflichtung gerecht zu werden, entsteht die Notwendigkeit, geförderten Wohnraum in ausreichender Menge zu schaffen, der in gut angebundenen Lagen errichtet werden sollte. Die betreffenden Haushalte (ältere Menschen, Alleinerziehende, Kinderreiche, Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen sowie Haushalte in besonderen Notlagen) sollten in die Lage versetzt werden, eine funktionierende Infrastruktur vorzufinden bzw. diese bequem mit dem ÖPNV erreichen zu können.

Als realistischen Orientierungswert für den Neubau im geförderten Mietwohnungsbestand bis 2040 ist ein Anteil von maximal 25 % am prognostizierten Neubaubedarf im Segment MFH (7.260 WE) anzunehmen. Dies entspricht einem Neubaubedarf von 1.815 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau bis 2040. Dies wären ca. 80 Wohneinheiten pro Jahr.

Um eine Umsetzung des Neubaubedarfs im geförderten Mietwohnungsbau zu erreichen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu Flächen getroffen werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Hierdurch wird lediglich erreicht, dass die Wohnungen die Standards (z. B. Größe und Ausstattung) von geförderten Wohnungen einhalten. Die zwingende Herstellung von gefördertem Wohnungsbau (inkl. Mietpreis- und Belegungsbindung) wird durch die Festsetzung nicht erreicht. Hierzu ist der Einsatz städtebaulichen Verträgen notwendig, in denen die Inanspruchnahme von Wohnraumförderung festgelegt wird. Eine verbindliche gesamtstädtische Quote für die Herstellung von gefördertem Wohnungsbau ist aus städtebaulichen und sozialen Gründen für Hagen ungeeignet. Sozialer



Wohnungsbau ist nicht an allen Stellen im Stadtgebiet sinnvoll. Unter Verwendung der o. g. städtebaulichen Kriterien und ergänzenden sozialen Kriterien (z. B. soziale Durchmischung) ist die Forderung der Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung einzelfallbezogen beim Neubau von Geschosswohnungen festzulegen.

4. Fazit & Ausblick

Die Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens und die Daten zum Wohnungsbestand ergeben, dass die Anzahl der Baufertigstellungen in Hagen zukünftig gesteigert werden muss. Hierbei müssen durch die Stadt Hagen mittels Bauleitplanung ausreichend Flächen bereitgestellt werden, um private Investitionen zu ermöglichen. Dabei ist in Hagen eine stärkere Fokussierung auf den Neubau im Segment MFH erforderlich. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Bau von MFH städtebaulich gesteuert werden muss. Nicht jedes Gebiet ist für MFH geeignet, der Bau von MFH bietet sich oftmals in bestehenden Siedlungslagen durch Nachverdichtung oder Ersatzneubau an. Starre Quoten sind daher in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll. Dieser Ansatz erfordert eine andere Herangehensweise als die Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete.

Zusätzlich sind auch zukünftig neue Entwicklungsgebiete für EZFH vorzusehen und in Bauleitplänen umzusetzen. Des Weiteren sind in Hagen viele EZFH vorhanden, die in den nächsten Jahren für einen Generationenwechsel anstehen. Eine Lenkung auf den Bestand würde die Anzahl des erforderlichen Neubaus und damit einhergehende Flächeninanspruchnahmen verringern. Hierbei sind Perspektiven für den Umgang mit dem Bestand zu entwickeln.

Durch den Neubau von Wohnungen in MFH wird sich die Qualität des Wohnraumangebots generell voraussichtlich verbessern. Allein durch die Vorgaben der Bauordnung sind höhere Standards zu erwarten, als im Bestand vorhanden sind. Dies betrifft auch die barrierearme Ausstattung von Wohnungen.

Innerhalb des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind zudem unterschiedliche Preissegmente abzudecken. Dies sind zum einen der Bedarf nach sozial gefördertem Wohnraum und zum anderen der Bedarf nach höherwertigem Wohnraum (u. a. Eigentumswohnungen). Insbesondere im geförderten Wohnungsbau ist schon heute eine Versorgungslücke zu erkennen, die sich zukünftig voraussichtlich verschärfen wird. Hierauf sollte u. a. durch verbindliche Vorgaben in städtebaulichen Verträgen reagiert werden.

Der vorhandene Wohnungsbestand in Hagen weist insgesamt ein hohes Baualter auf. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnungsbestand einen hohen Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweist. Somit ist zusätzlich zum erforderlichen Neubau im Segment MFH auch hier eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand erforderlich. Die Stadt kann hierbei zurzeit vordringlich moderierend in den Programmgebieten der Städtebauförderung tätig werden.



Insbesondere zum Umgang mit dem Bestand an EZFH und MFH ist zukünftig eine strategische Herangehensweise zu entwickeln. Für weitergehende Aktivitäten im Bestand wird die Einrichtung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft mit entsprechenden personellen und finanziellen Ressourcen als sinnvoll erachtet.

Insgesamt macht die quantitative Betrachtung zum HK Wohnen deutlich, dass ein aktives Gegensteuern hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen des Hagener Wohnungsmarktes erforderlich ist. Die zünftige Wohnungspolitik der Stadt Hagen muss sich den aufgezeigten Herausforderungen stellen, um das Wohnungsangebot sowohl für die gegenwärtige Bevölkerung Hagens als auch für potentielle neue Einwohner zu attraktivieren.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind betroffen

Kurzerläuterung:

Der Mangel an barrierearmen Wohnraum betrifft insbesondere Menschen mit Behinderungen. Die Zielsetzung, mehr barrierearmen Wohnraum zu schaffen, hat daher eine hohe Bedeutung für die Wohnraumversorgung dieser Personengruppe.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung:

Von der quantitativen Betrachtung zum Handlungskonzept Wohnen gehen selbst keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung aus. Erst bei Umsetzung der aus der quantitativen Betrachtung hervorgehenden Beschlüsse sind Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung zu erwarten. Diese werden in den jeweiligen Vorlagen (z.B. zu Bebauungsplanverfahren) dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

