



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:

Betreff:

Wohnungsmarktbeobachtung Hagen 2004/
Stimmungsbarometer 2004

Beratungsfolge:

22.02.2005 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

**ZUSAMMENFASSUNG/
BESCHLUSSVORSCHLAG**

Teil 2 Seite 1

Drucksachennummer:

0011/2005

Datum:

12.01.2005

Die Berichte zur Wohnungsmarktbeobachtung Hagen und zum Stimmungsbarometer 2004 werden zur Kenntnis genommen.

**ZUSAMMENFASSUNG/
BESCHLUSSVORSCHLAG**

Teil 2 Seite 2

Drucksachennummer:

0011/2005

Datum:

12.01.2005

Die Berichte zur Wohnungsmarktbeobachtung Hagen und zum Stimmungsbarometer 2004 werden zur Kenntnis genommen.

Bis Mitte der 90er Jahre war der Wohnungsmarkt in sämtlichen Ballungszentren, wie auch in Hagen, durch eine Mangellage an Wohnungen geprägt. Insofern war es zunächst Aufgabe der Stadt, mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumentarien dafür zu sorgen, daß qualitätsbezogen die Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum versorgt wurde.

Mittlerweile stellt sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt wesentlich differenzierter dar. Neben Städten mit weiter knappen Wohnungsangeboten gibt es Städte, zu denen auch Hagen zählt, die inzwischen nicht nur ein ausgeglichenes Wohnungsangebot aufweisen, sondern auch in Zukunft mit Wohnungsleerständen zu rechnen haben.

Ausgelöst wird diese Entwicklung durch zurückgehende Einwohnerzahlen, die Hagen besonders hart treffen könnten. Hierzu tragen nicht nur die negative Tendenz aus Geburten und Sterbefällen sondern auch Wanderungsverluste in das Umland bei. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und nicht allein darauf zurückzuführen, dass abwandernde Haushalte an ihrem neuen Wohnstandort Eigentum bilden. Auch der Alterungsprozess unserer Bevölkerung und die in einzelnen Wohnquartieren eingetretene Segregation führt zu der Fragestellung, wie die Wohnungspolitik als Teil einer an den heutigen Verhältnissen orientierten Stadtentwicklungspolitik hierauf reagieren muss. Welche Handlungsstrategien sind zu entwickeln, um der zukünftigen Entwicklung auf dem Hagerer Wohnungsmarkt und seinen Teilmärkten gerecht werden zu können?

Die Wohnungspolitik wird sich stärker als bisher an der qualitativen Anpassung des Bestandes und an den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Einwohner ausrichten müssen. Gleichzeitig muss sie sich auch darauf einstellen, dass einkommenstärkere Haushalte durch Ausweisung von Bauland, durch Verbesserung des Wohnumfeldes in Hagen gehalten werden. Insofern besteht die zukünftige Aufgabenstellung darin, im Rahmen des nötigen Stadtumbaues vorrangig auf eine qualitätsbezogene Verbesserung des Wohnungsmarktes und seiner Teilmärkte hinzuwirken.

Stärken und Schwächen des Hagerer Wohnungsmarktes zeigt der nunmehr zum 3. Mal zusammengestellte Hagerer Wohnungsmarktbericht auf. Er liefert Informationen vor dem Hintergrund von Zeitreihen, die allen Akteuren am Wohnungsmarkt helfen können, sich besser auf immer schneller eintretende und differenzierte Veränderung am Wohnungsmarkt einstellen zu können.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Wohnungsmarktbericht

- Das Wohnungsangebot hat sich um 400 auf 103.766 Wohnungen erhöht, obwohl im Gegensatz zu Eigentumsmaßnahmen sich der Geschosswohnungsbau auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt.
- In fast allen Teilmärkten besteht eine ausgeglichene bzw. entspannte Marktlage.
- Investoren können niedrige Hypothekenzinsen und Baukosten für ihre Entscheidungen nutzen.

BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0011/2005

Teil 3 Seite 2

Datum:

12.01.2005

- Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich auf 13.100 Wohnungen verringert und wird bis 2010 noch einmal um 6.000 Wohnungen abnehmen.
- Trotz eines ausreichenden Wohnflächenpotentials in Baulücken und Bebauungsplangebieten werden im neuen Flächennutzungsplan zusätzliche Flächen ausgewiesen, um der Abwanderung ins Umland zu begegnen.
- Im öffentlich geförderten Wohnungsbau ist mit keiner Belebung des Mietwohnungsbaues zu rechnen.
- Sowohl die Zahl der Einwohner als auch die der Haushalte ist nach wie vor rückläufig.

Stimmungsbarometer

Hinsichtlich der Marktlage und dem Investitionsklima gehen die Akteure am Hagener Wohnungsmarkt von folgenden Entwicklungen aus:

Marktlage	Familienheime		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen je nach Segment	
	z.Zt. ausge- glichen	zukünftig ausge- glichen	z.Zt. entspannt	zukünftig Rückgang der Ent- spannung	z.Zt. sehr entspannt – ausge- wogen	zukünftig Tendenz zur Ausge- wogenheit (Ausnahme oberes Preis- segment)
Investitions- klima	belastet	keine Ver- besserung	belastet	keine Ver- besserung	schlecht bis sehr schlecht	keine Ver- besserung

Bei Bestandsmaßnahmen hat sich das Investitionsklima eingetrübt, wird jedoch noch als weder gut noch schlecht beurteilt.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0011/2005

Datum:

12.01.2005

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

