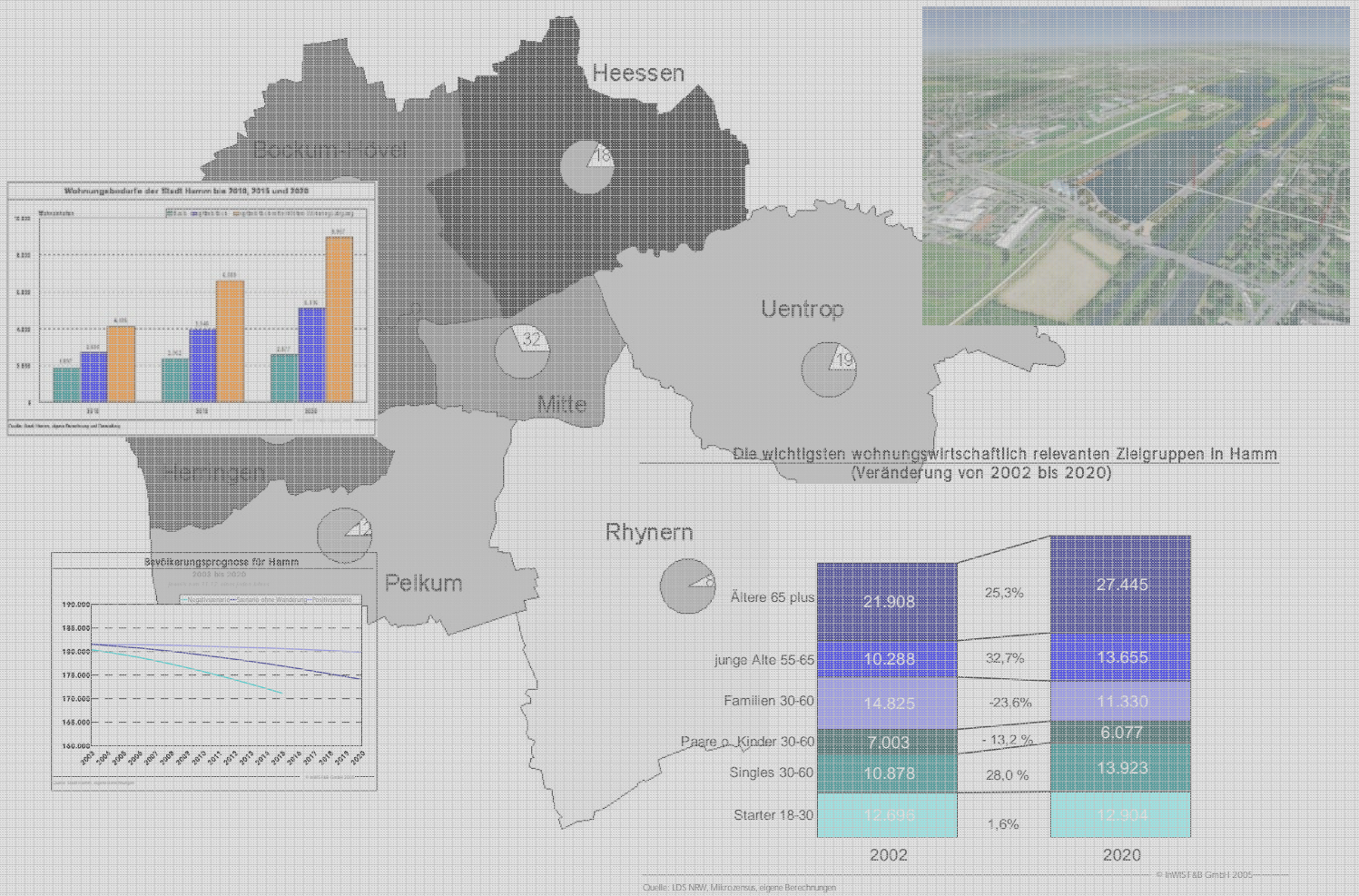


# Handlungskonzept Wohnen 2015

im Auftrag der Stadt Hamm

Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Wohnungsförderungsamt und dem Fachbereich Jugend, Soziales und Gesundheit

## Kurzfassung



InWIS Forschung & Beratung GmbH

**Autoren:**

**Martin Schauerte**

**Matthias Wirtz**

**Bochum, September 2005**

## 0. Vorwort

Wie die meisten Kommunen bundesweit, steht auch Hamm angesichts der erkennbaren wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen. Diesen sind möglichst frühzeitig zielgerichtete Handlungskonzepte entgegen zu setzen.

Eine besondere Herausforderung sind dabei die allmählich sichtbar werdenden demographischen Veränderungen: Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl bundesweit mittel- bis langfristig deutlich schrumpft, der Trend zur „Überalterung“ der Gesellschaft zunimmt und die Bevölkerung gleichzeitig durch anhaltende Zuwanderungen multikultureller wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Hamm Ende 2004 das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung – InWIS beauftragt, ein „Handlungskonzept Wohnen 2015“ zu erarbeiten.

Ziel war es, die Folgen des demographischen Wandels für Hamm zu analysieren und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausrichtung der wohnungsbezogenen Stadtentwicklungspolitik zu erarbeiten.

Zentraler Bestandteil war die Beteiligung aller relevanten Akteure des Hammer Wohnungsmarktes an der Erstellung des Handlungskonzeptes. Nur gemeinsam können zukünftig Veränderungen erreicht und die erarbeiteten Handlungsempfehlungen auch umgesetzt werden. Die Ergebnisse des Handlungskonzeptes stellen einen wichtigen Baustein für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm dar und finden Eingang in die gesamtstädtischen Aktionsprozesse „Möglichkeiten und Chancen in der 2. Lebenshälfte“ sowie „Familienfreundliche Stadt Hamm“.

Die vorliegende Kurzfassung ermöglicht eine übersichtliche Information über die absehbaren demographischen Veränderungen in Hamm und eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen für einen erfolgreichen Umgang damit. Für die gezeigte Mitwirkungsbereitschaft an diesem Prozess möchten wir uns herzlich bedanken und alle interessierten Bürgerinnen und Bürger sowie die sonstigen Akteure des Wohnungsmarktes aufrufen, uns weiterhin in diesem Sinne aktiv zu unterstützen.



Thomas Hunsteger-Petermann,  
Oberbürgermeister



Rita Schulze Böing,  
Stadtbaurätin

## 1. Einleitung

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialem Rang. Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert.

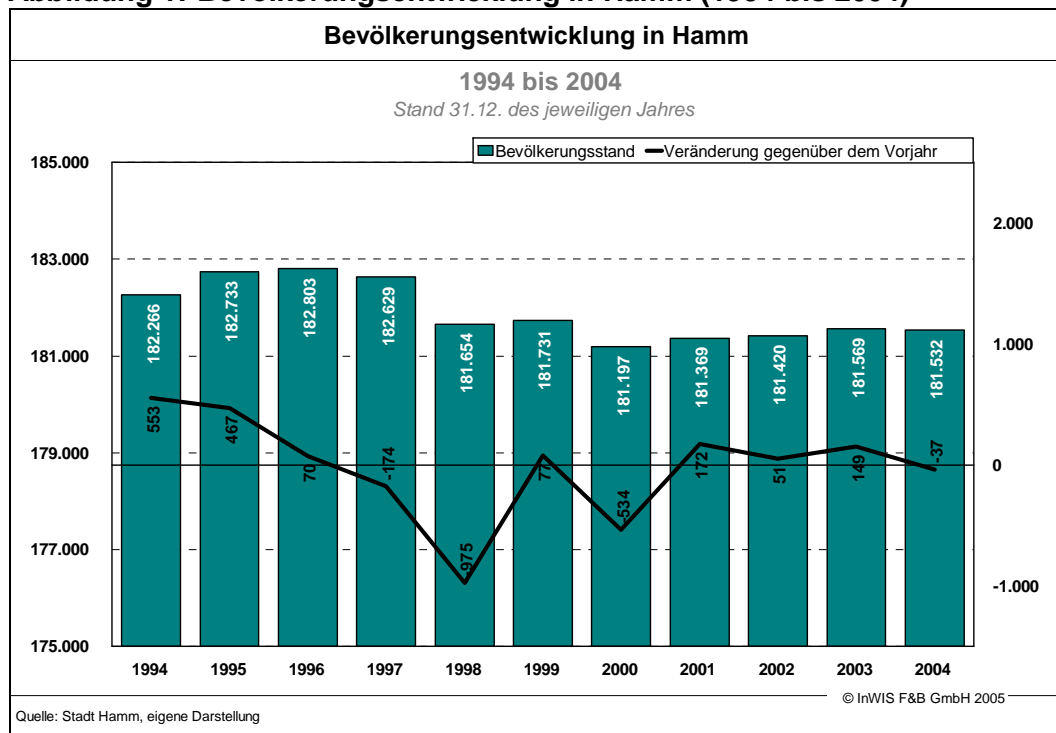
Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus der demografischen Entwicklung und der sich daraus ableitenden Wohnungsmarktentwicklung zwar Risiken, aber auch Chancen. Die Stadt Hamm hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen der Erstellung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes ein Bild über die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes zu verschaffen. Das Handlungskonzept soll die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnsiedlungsflächen- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben.

Die Handlungsempfehlungen richten sich sowohl an die kommunalen Akteure als auch die Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarktes. Gerade vor dem Hintergrund stagnierender bis rückläufiger Bevölkerungszahlen und leerer öffentlicher Kassen wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure hierzu gemeinsame Vorstellungen entwickeln, Aktivitäten planen und ihre Investitionen bündeln.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Bis zur Mitte der 90er Jahre war der Wohnungsmarkt in Hamm in allen Teilsegmenten durch einen starken Nachfragedruck gekennzeichnet, bedingt durch die hohen Zuwanderungen im Zuge der innerdeutschen Grenzöffnung und aus den osteuropäischen Staaten. Bereits im Jahr 1997 kündigte sich eine Trendwende an. Die Bevölkerung entwickelte sich leicht rückläufig und durch einen ausgesprochen starken Wohnungsneubau baute sich der Nachfragedruck auf dem Hammer Wohnungsmarkt in der Folgezeit sukzessive ab.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Hamm (1994 bis 2004)**



Der starke Wohnungsbau war dann auch die treibende Kraft, die seit dem Jahr 2001 wieder zu steigenden Bevölkerungszahlen beigetragen hat. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 2002 durch einen negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen gekennzeichnet ist, haben Wanderungsgewinne zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen beigetragen. Dass die Abwanderung in das ländliche Umland gebremst werden konnte, kann als Erfolg der Hammer Stadtentwicklungspolitik gewertet werden. Nach wie vor ist es allerdings so, dass Hamm zum nördlichen Kreis Unna und zur Stadt Dortmund - u.a. auch in Folge weiterhin günstigerer Baulandpreise, die gerade für Schwellenhaushalte interessant sind - positive Wanderungs-

salden aufweist, aber aus der Verflechtung mit den ländlich strukturierten, östlich und nördlich angrenzenden Kreisen Einwohner verliert.

Betrachtet man die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Hamm, dann bestätigt sich hier noch einmal, dass die positive Einwohnerentwicklung allein stadtentwicklungspolitische Gründe hat und nicht durch Impulse des Wirtschaftsstandortes Hamm hervorgerufen wurde. Die Stadt Hamm weist, wie fast alle Ruhrgebietsstädte, als Arbeitsstandort eine negative Entwicklung auf. Seit 1995 ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hamm deutlich um gut 7 Prozent zurück. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in Hamm seit Mitte der 90er Jahre von ca. 55.500 auf gut 50.000 gesunken. Erst in 2004 ist wieder ein spürbarer Anstieg auf 51.500 Beschäftigte erfolgt.

Hamm verzeichnet insgesamt einen negativen Pendlersaldo, d.h. es gibt mehr Auspendler in andere Regionen als Einpendler. Dies betrifft insbesondere die Pendlerverflechtungen mit der Stadt Münster, den Kernstädten des Ruhrgebiets und auch zu den kleineren Nachbarstädten wie Unna, Werl und Ahlen. Einen Einpendlerüberschuss verzeichnet Hamm insbesondere zu seinen Nachbarstädten und Kreisen sowie ländlichen Kreisen in Ostwestfalen und im Münsterland.

Mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.829 Euro pro Monat liegt Hamm, im Vergleich zu seinen Nachbarstädten, im Mittelfeld. Die höchsten Werte, mit über 2.000 Euro durchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen, erreichen die beiden größten Städte Dortmund und Münster. Die niedrigsten Werte erreichen die Nachbarstädte Bergkamen (1.504 Euro) und Bönen (1.448 Euro). Diese Unterschiede sind beachtlich, da die Entfernungen zwischen den Städten mit den höchsten und niedrigsten Werten nur gering sind. Die Hammer Bevölkerung ist somit kaufkräftiger als die des direkten regionalen Umfelds – ein für den Wirtschafts- und Wohnstandort positiver Indikator.

Der Hammer Wohnungsmarkt stellt sich mittlerweile insgesamt als quantitativ ausgeglichen dar. Die Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes Vermietungsschwierigkeiten, in anderen Segmenten wiederum Angebotsengpässe bestehen. Die Wohnungsmärkte differenzieren sich immer weiter aus. Aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels kristallisieren sich immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ heraus.

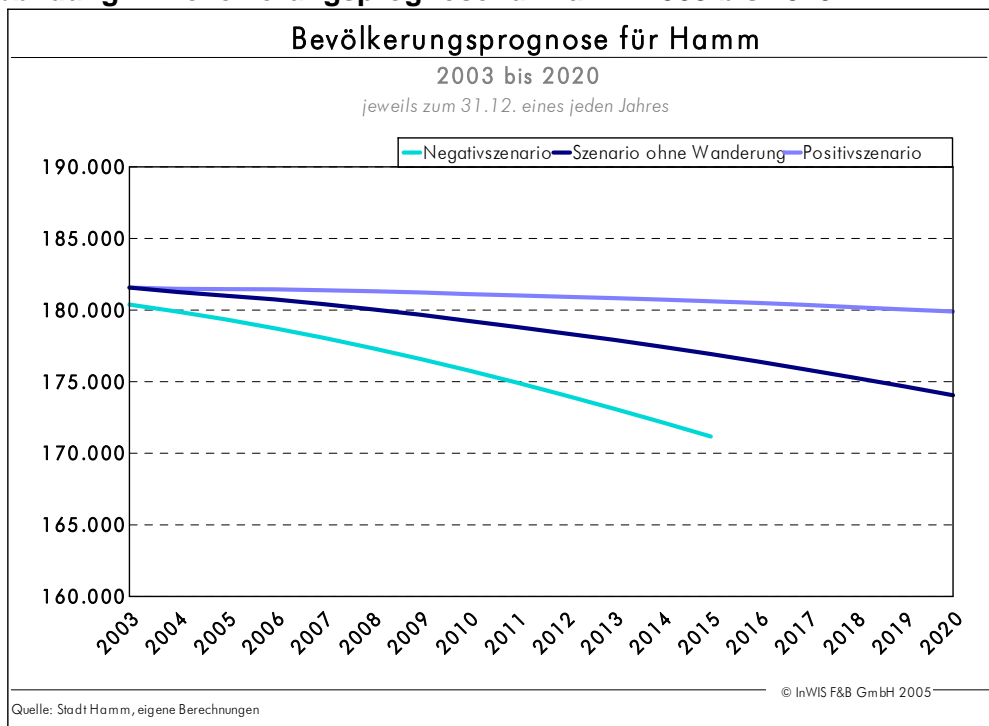
Der Vergleich der Altersstrukturen in Hamm zwischen den Jahren 1993 und 2003 zeigt, welches Ausmaß die demographischen Veränderungen bereits heute schon haben. Während die Einwohnerzahl in dieser Zeit insgesamt nahezu konstant geblieben ist, ist die Zahl der über 65jährigen um gut 5.000 Personen angewachsen. Die Gruppe der 25- bis 45-jährigen schrumpfte dagegen um über 3.700 Personen.

### 3. Prognosen

#### 3.1. Bevölkerungsprognose

Die Stadt Hamm hat im Jahr 2001 eine eigene Bevölkerungsprognose vorgelegt. Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Hamms mit dieser Prognose zeigt jedoch, dass, in Folge der Veränderung der Wanderungssalden seit dem Jahr 2001, zum Stichtag 31.12.2004 bereits über 1.600 Menschen mehr in Hamm lebten als prognostiziert. Wurden zuvor negative Wanderungssalden beobachtet, gewinnt Hamm seitdem wieder Bevölkerung aus Wanderungsbewegungen. Da für die Zukunft eine erneute Trendumkehr in den Wanderungssalden nicht ausgeschlossen werden kann, wird die städtische Prognose aus dem Jahr 2001 in diesem Gutachten als Negativszenario mitberücksichtigt. Darüber hinaus hat das InWIS zwei weitere Szenarien (siehe Abbildung 2) der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Hamm auf Grundlage der jetzt verfügbaren Daten berechnet. Ein Positivszenario, das die Wanderungsgewinne der jüngeren Vergangenheit fortschreibt und ein Szenario ohne Wanderung, das die Bevölkerungsentwicklung unter der Annahme abbildet, dass es keine Wanderungsbewegungen gibt, also die Folgen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufzeigt.

**Abbildung 2: Bevölkerungsprognose für Hamm 2003 bis 2020**



Alle drei Varianten sagen für die Zukunft ein Schrumpfen der Hammer Bevölkerung voraus. Allerdings ist erkennbar, dass die 2001 berechnete Bevölkerungsprognose

der Stadt Hamm (**Negativszenario**) den Bevölkerungsrückgang bereits im Jahr 2003 überschätzt. Ein Rückgang der Bevölkerung gegenüber 2001 um gut 5,5 % ist aus der heutigen Sicht mit dem Wissen um die positive Entwicklung des Wanderungssaldos der Stadt Hamm eher unwahrscheinlich.

Dem **Szenario ohne Wanderung** ist zu entnehmen, dass die Hammer Bevölkerung trotz der zu erwartenden Steigerung der Lebenserwartung unter der Annahme gleich bleibender Geburtenrate nicht in der Lage ist, für einen ausgeglichenen Saldo von Geburten- und Sterbefällen zu sorgen. Bis 2015 wäre ein Rückgang der Bevölkerung von 2,6%, bis 2020 von 4,1% zu erwarten.

Neben der rein quantitativen Betrachtung der Bevölkerungszahl sind auch die qualitativen Veränderungen zu betrachten. Unter der Annahme, dass sich die Altersstruktur der Hammer Bevölkerung nicht durch Zu- und Fortzüge verändert, wird die Veränderung der Altersstruktur deutlich. Verglichen mit dem Bezugspunkt 2003 würde sich bis 2020 die Zahl der über 75-jährigen um über 35%, das entspricht in absoluten Zahlen gut 5.000 Personen, erhöhen. Die Gruppen der 0-18-jährigen und der 30-50-jährigen – sprich die klassischen Familien – würden dagegen um ca. 20% abnehmen.

Das **Positivszenario** schreibt den Trend der Wanderungen der letzten Jahre fort. Dieses Szenario unterstellt somit, dass es der Stadt Hamm auch in Zukunft gelingt, ca. 225 Personen pro Jahr mehr für Hamm zu gewinnen als fortziehen. Aufgrund der angesprochenen negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die – wie das **Szenario ohne Wanderung** zeigt – sich im Laufe der Zeit verstärken wird, reicht auch dieser positive Wanderungssaldo nicht aus um Bevölkerungszuwächse zu erzielen, sondern es ergäben sich leichte Rückgänge von 0,5% bis zum Jahr 2015 und von 0,9% bis zum Jahr 2020. Im regionalen Kontext betrachtet ist allerdings das Ziel einer weitestgehenden Bevölkerungskonstanz bereits erstrebenswert und würde im regionalen Vergleich einen Erfolg darstellen.

Es stellt sich dabei nicht die Frage, welches der hier dargestellten Szenarien das richtige ist, sondern welche Schlussfolgerungen aus den auf unterschiedlichen Annahmen beruhenden Bevölkerungsentwicklungen zu ziehen sind. Prognosen stellen keine Vorhersagen dar, die genau so eintreffen werden, sondern zeigen Szenarien auf, die in Folge unterschiedlicher Rahmenbedingungen und unterschiedlichen Handelns realistisch sind.

### 3.2. Wohnungsbedarfsprognose

Für die Entwicklung des Wohnungsbedarfs werden insgesamt drei verschiedene Varianten (siehe Abbildung 3) zu Grunde gelegt, die mögliche, denkbare Entwicklungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung darstellen. Sie ergeben sich zum



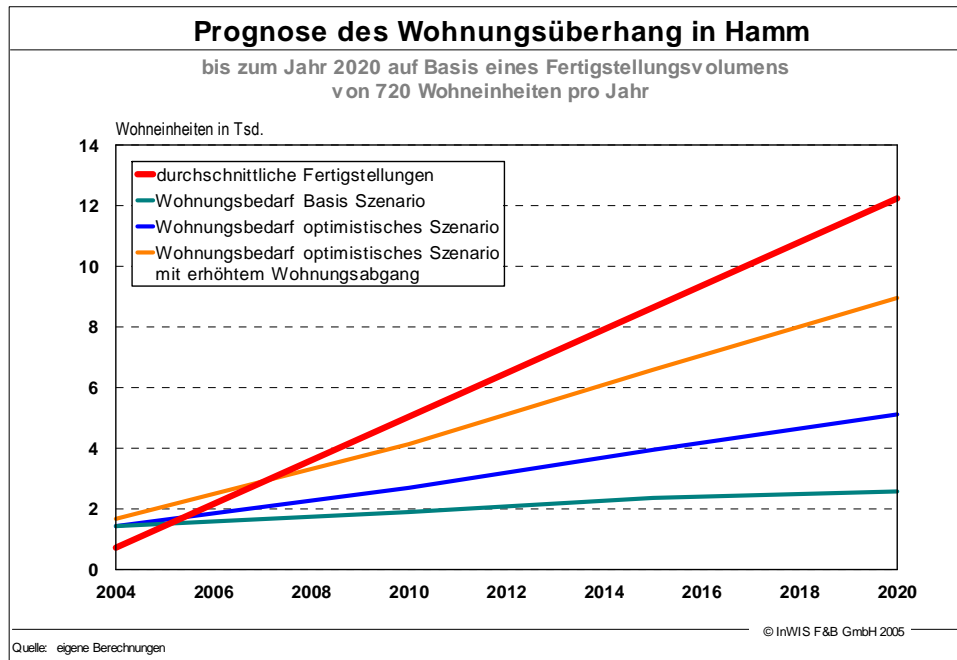
einen aus den verschiedenen Annahmen zur Vorausschätzung der Einwohnerentwicklung und zum anderen aus unterschiedlichen Annahmen bezüglich des Wohnungsabgangs. Das **Basis-Szenario** basiert auf der Bevölkerungsentwicklung im Szenario ohne Wanderungen, die **optimistischen Szenarien** auf der Bevölkerungsentwicklung im Positivszenario.

Die Varianten stellen mögliche Entwicklungen des Wohnungsbedarfs in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung dar. Der Gesamtbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs - der bereits heute existierenden nicht befriedigten Wohnungsnachfrage -, dem Neubedarf infolge der Haushaltszunahme während des Prognosezeitraumes und dem Erneuerungsbedarf für Wohnungsabgänge. Der Erneuerungsbedarf für Wohnungsabgänge in Hamm beträgt 0,2% pro Jahr. Im **Szenario mit erhöhtem Wohnungsabgang** wird ein jährlicher Erneuerungsbedarf von 0,5% – das entspricht ca. 400 Wohneinheiten – unterstellt.

Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann ist in allen Varianten ein steigender Wohnungsbedarf zu erwarten. Auch in dem **Basis-Szenario** werden die Bevölkerungsverluste durch die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße überkompensiert, so dass sich ein positiver Wohnungsbedarf bis 2020 ergeben wird. Entsprechend der positiveren Bevölkerungsentwicklung, die den **optimistischen Szenarien** zu Grunde liegt, zeichnet sich in diesen Szenarien – im Vergleich zum **Basis-Szenario** – auch eine positivere Entwicklung für den Wohnungsbedarf ab. Der jährliche, durchschnittliche Bedarf an Wohnungsneubau berechnet sich aus dem Gesamtbedarf verteilt auf die Prognosejahre. Bis zum Jahr 2020 könnten im **Basis-Szenario** jährlich ca. 160 neue Wohneinheiten, im **optimistischen Szenario** 320 und im **optimistischen Szenario mit erhöhtem Wohnungsabgang** sogar 560 Wohneinheiten entstehen.

Diese bedarfsorientierten Zahlen sind nun dem – unabhängig von der Entwicklung des Wohnungsbedarfs ständig stattfindenden – Wohnungsneubau gegenüberzustellen. Ein Vergleich des Wohnungsbedarfs in den unterschiedlichen Szenarien mit den zu erwartenden Fertigstellungszahlen zeigt, inwiefern für die nächsten Jahre Wohnungsgpässe oder -überhänge am Markt zu erwarten sind. Für diesen Vergleich wird eine konstante Bautätigkeit von ca. 720 fertig gestellten Wohneinheiten pro Jahr angenommen, was den durchschnittlichen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre entspricht.

**Abbildung 3: Prognose des Wohnungsüberhangs in Hamm auf der Basis eines Fertigstellungsvolumens von 720 Wohneinheiten pro Jahr**



Der Vergleich der prognostizierten Wohnungsbedarfe zeigt, dass sich bei gleich bleibenden Fertigstellungszahlen und gleich bleibendem Wohnungsabgang ein deutlicher Wohnungsüberhang am Hammer Wohnungsmarkt abzeichnet. Die trotz stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungszahlen positiven Wohnungsbedarfe bleiben hinter den neu fertig gestellten Wohneinheiten zurück. Diese auf die gesamten Wohneinheiten in Hamm bezogenen Zahlen berücksichtigen nicht die Heterogenität des Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Produkten – Eigenheime und Geschosswohnungen, Miete und Eigentum – und Lagen. Der prognostizierte Wohnungsüberhang wird in Form von Leerstand nicht gleichmäßig in allen Bereichen des Hammer Wohnungsmarktes offenbar werden. Vielmehr steht zu erwarten, dass sich der Leerstand auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, älteren Baujahres und in schlechten Lagen konzentrieren wird. Eine auf den gesamten Wohnungsbestand bezogene zu erwartende Leerstandsquote im Jahr 2020 von bereits knapp 8% im optimistischen Szenario steigt bei einer derartigen Konzentration des Leerstandes in diesen Beständen auf über 40%.

Diese Zahlen implizieren, dass es gilt, sich mit der Thematik des verstärkten Wohnungsabgangs – sei es durch Abriss oder Zusammenlegungen – intensiv auseinanderzusetzen. Das optimistische Szenario mit erhöhtem Wohnungsabgang unterstellt einen Wohnungsabgang von 400 Wohneinheiten oder 0,5 % des Wohnungsbestan-

des pro Jahr. Sollte dies realisiert werden, ergibt sich bei einem rechnerischen Wohnungsbedarf bis 2010 von 690 Wohneinheiten pro Jahr ein weitestgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt.

Wie erwähnt, handelt es sich um quantitative Bedarfszahlen, d. h. zum einen sagen sie nichts über die momentane Marktsituation aus und zum anderen auch nichts über den qualitativen Bedarf bzw. die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen. Derzeit ist der Markt in vielen Städten und Kommunen eher durch eine stagnierende bis rückläufige Nachfrage gekennzeichnet. Die prognostizierten Zahlen zeigen aber an, dass die Alters- und Bevölkerungsstruktur auf ein weiteres Anwachsen der Zahl der Haushalte hindeutet. Verbesserte wirtschaftliche Perspektiven der Einwohner und Einkommenszuwächse lassen aus normativen Bedarfen konkrete Wohnungsnachfragen werden.

Darüber hinaus sagt die normative Bedarfsentwicklung noch wenig darüber aus, welche Wohnungsnachfrage mit den Bedarfen verbunden ist. Selbst wenn auf einem Wohnungsmarkt rechnerisch ein Wohnungsbedarf besteht, wird es durchaus Leerstände in einzelnen Segmenten geben (z. B. bei kleinen Wohnungen in 1950er Jahre Siedlungen). Umgekehrt wird es auf Märkten, auf denen rechnerisch kein Wohnungsbedarf besteht, Nachfragen in bestimmten Segmenten geben (z. B. nach altersgerechten Wohnungen oder Einfamilienhäusern). Im weiteren Verlauf werden wir uns mit diesen qualitativen Komponenten des Wohnungsbedarfs näher auseinandersetzen.

#### **4. Die Wohnqualitäten auf kleinräumiger Ebene – das InWIS-Stadtteilranking**

Das InWIS-Stadtteilranking dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes in einen lokalen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der gewählten regionalen Gliederungseinheit anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht. Die Hauptkategorien sind:

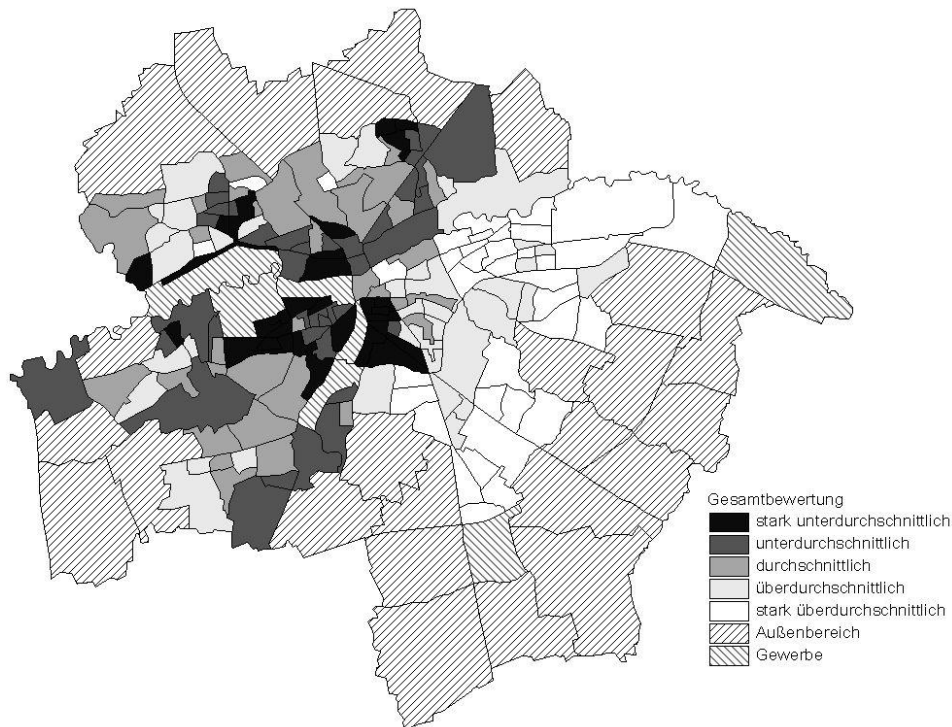
- Städtebauliche Charakterisierung (Bebauungsdichte, Geschossigkeit, Modernisierungszustand, etc.)
- Soziodemographische Kriterien (Alterstruktur, Erwerbsstatus, Einkommen, etc.)
- Verkehrliche Anbindung (MIV, lokaler und überregionaler ÖPNV)
- Infrastrukturelle Ausstattung (Schulen, Nahversorgung, Freizeiteinrichtungen, etc.)

- Belastungen und Beeinträchtigungen (Lärm, optische Beeinträchtigungen)

Für die Stadt Hamm konnte auf Grund der von der Stadt Hamm sehr kleinräumig erfassten Datenbasis die Gliederungsebene der Baublockgruppe als lokale Gliederungseinheit verwendet werden.

Die graphische Darstellung zeigt deutlich, dass sich ein Ost-West Gefälle innerhalb des Stadtgebietes ergibt. Die beiden Stadtteile Uentrop und Rhynern weisen durchgängig eine überdurchschnittliche Wohnqualität auf. Daneben sind in den anderen Stadtteilen nur vereinzelte Baublockgruppen als überdurchschnittlich zu klassifizieren.

**Abbildung 4: Gesamtbewertung InWIS-Stadtteilranking**



Die Qualitäten werden im Rahmen des InWIS-Stadtteilrankings auf einer Skala von 100 (unterdurchschnittliche Bewertung) bis 500 Punkten (überdurchschnittliche Bewertung) bewertet. Insgesamt ergibt sich eine Bewertungsspanne zwischen den Baublockgruppen von 223 bis 388 Punkten. Dies repräsentiert ein verhältnismäßig ausgeglichenes Bild. Die niedrigeren Bewertungen sind überwiegend auf problematische Sozialstrukturen und in Teilen fehlende Infrastrukturen zurückzuführen. Allerdings zeigt das Fehlen von Bewertungen über 400 Punkten auch, dass Hamm ein

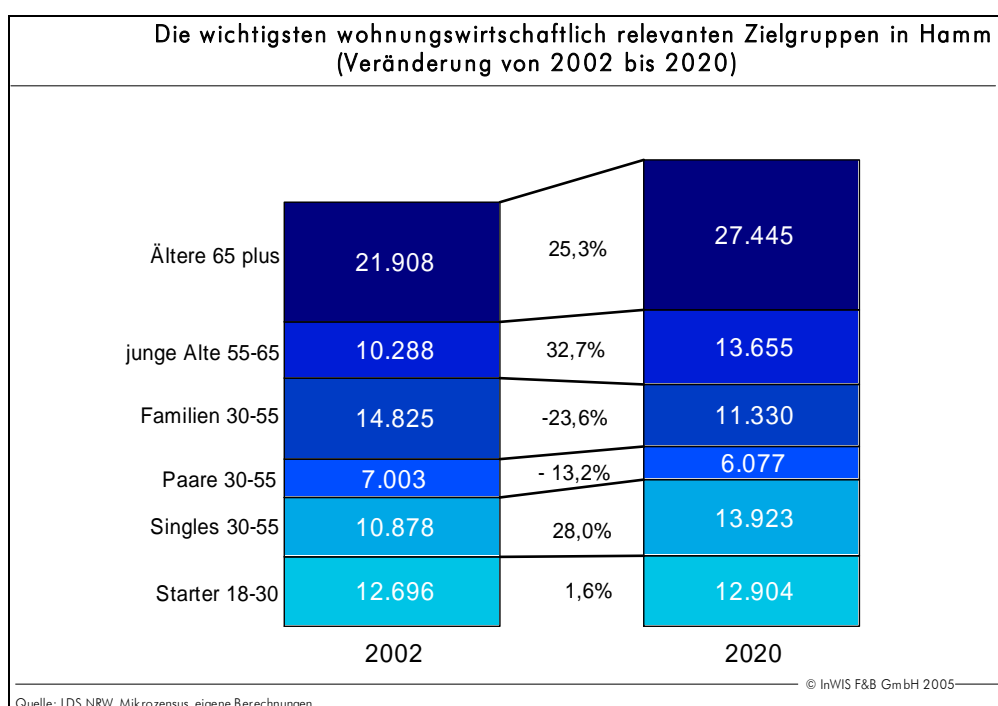
Defizit an ausgesprochenen Top-Lagen aufweist. Die sehr gut bewerteten Baublockgruppen haben ihre Defizite hierbei durchgängig in den Bereichen infrastrukturelle Ausstattung und teilweise der verkehrlichen Anbindung.

## 5. Handlungsfelder des Wohnungsmarktes

### 5.1. Handlungsfeld Gesamtmarkt

Um eine Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes vornehmen zu können gilt es, die quantitativen Veränderungen der Nachfrage zu analysieren. In einem ersten Schritt wird zunächst die zahlenmäßige Entwicklung der für den Wohnungsmarkt relevanten Zielgruppen für das Jahr 2020 vorausgeschätzt. In Bezug auf die Struktur der Wohnungsnachfrage werden sich die Wohnungsmärkte danach erheblich verändern.

**Abbildung 5: Veränderungen der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen bis 2020**



Gemäß den demographischen Entwicklungstrends werden Zunahmen bei den Älteren, den Singles und – im begrenzten Maße – den Starterhaushalten deutlichen Rückgängen der Familien- und Paarhaushalten gegenüberstehen.

Die wesentliche Zielgruppe des Hammer Wohnungsmarktes sind ältere Haushalte. Ihre Bedeutung wird relativ wie absolut erheblich zunehmen. Mit einem Marktwachstum von rd. 25% gilt es sich auch in Zukunft verstärkt den Nachfragepräferenzen dieser Zielgruppe zu widmen. Von der Normalwohnung, über altersgerechte und betreute Wohnungen bis hin zu den institutionalisierten Wohnformen (Pflegeheimen) ist mit einem Marktwachstum zu rechnen.

Mit einigem Abstand folgen Familien und Singles. Während Familienhaushalte weiter an Bedeutung verlieren werden, wird der Anteil der Singlehaushalte noch weiter steigen. Alle Zielgruppen verlangen nach tendenziell größeren Wohnungen – zwischen 62 m<sup>2</sup> für einen Singlehaushalt mit einem Einkommen zwischen 1.100 und 2.600 Euro und 92 m<sup>2</sup> für eine Familie mit einem Einkommen zwischen 2.600 und 4.000 Euro bzw. bis zu 98 m<sup>2</sup> für einen älteren Ein- oder Zweipersonenhaushalt mit einem Einkommen von mehr als 4.000 Euro.<sup>1</sup> Auch in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen, die Qualität des Mikrostandortes (insbesondere die Sozialstruktur) werden hohe Qualitätsansprüche gestellt. Zunehmend werden auch Serviceaspekte in den Vordergrund treten.

Kleinere Wohnungen geraten unter Druck und werden in Zukunft auch bei hoher Qualität nur auf eine geringe Nachfrage treffen. Sie werden lediglich noch von jungen Starter-Haushalten und einkommensschwachen Haushalten nachgefragt. Hier ist der Mietpreis der kritische Faktor. Dies gilt in naher Zukunft für alle Wohnungen, die weniger als 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben. Die Gruppe der jungen Starter-Haushalte wird in Hamm bis zum Jahr 2020 leicht steigen. Die Wohnungsunternehmen sollten diesen Haushalten in Zukunft ein größeres Augenmerk widmen.

Siedlungen mit hohem Altersdurchschnitt geraten in eine Phase mit stark steigender Fluktuation. Die freiwerdenden Wohnungen werden dann aber nicht, wie vielfach fälschlicherweise unterstellt wird, wieder von älteren Haushalten bezogen. Die Wohnungen müssen für junge Haushalte attraktiv sein. Aufgrund der geringen Größe der Wohnungen werden sie oftmals nur dann eine Chance am Markt haben, wenn sie sehr preiswert angeboten werden.

In Hamm stellen, angesichts des insgesamt geringen Mietniveaus, bereits heute die Nebenkosten einen maßgeblichen Faktor für die Attraktivität einer Wohnung dar. Mit Einführung des Energiepasses steht zu erwarten, dass dieses Qualitätsmerkmal noch wichtiger werden wird. Bestände mit schlechtem energetischen Zustand werden daher verstärkt unter Druck geraten. Eine Marktgängigkeit über eine Absenkung

---

<sup>1</sup> Die detaillierten Aussagen in diesem Kapitel zu den Wohnpräferenzen der einzelnen Haushaltstypen basieren auf einem Methodenmix. Die InWIS F & B GmbH greift hierzu auf Erkenntnisse eigener Forschungsprojekte und Haushaltsbefragungen, auf die Auswertung statistischer Daten des LDS NRW, des Mikrozensus und der GfK und vor Ort geführte Expertengespräche zurück.

der Nettokaltmiete ist bei den bereits heute geringen Mietpreisen in der Regel nicht zu realisieren, so dass die Möglichkeiten kostenverträglicher Energieeinsparinvestitionen geprüft werden müssen.

Für einkommensstarke Haushaltstypen entwickeln sich Nischenangebote, die allerdings quantitativ begrenzt sind und hochspezialisiert auf die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe zugeschnitten sein müssen (z.B. Lofts).

Im Hinblick auf die Wohnstandortpräferenzen der Wohnungsnachfrager wird neben der ausschlaggebenden Makrostandortlage "Stadtteil" auch innerhalb der Stadtteile nach Mikrostandortlage differenziert: Wohnungen, die bspw. an Durchgangsstraßen gelegen sind, werden sich vergleichsweise schlechter vermieten lassen. Die vorrangige Bedeutung des Stadtteils bei der Vermietung führt jedoch dazu, dass sich Wohnungen auch mit einem geringeren Modernisierungsstandard in bestimmten Stadtteilen, die als gute Wohnlagen charakterisiert werden, gut vermieten lassen, allerdings nur zu einem entsprechend günstigeren Preis. Damit ist neben dem entscheidenden Vermietungskriterium, dem Stadtteil, das zweitwichtigste Vermietungskriterium angesprochen: Eine angemessene Relation zwischen dem Mietpreis und der Qualität der Wohnung. Aufgrund des sich zunehmend entspannenden Wohnungsmarktes in Hamm mit steigenden Leerstandszahlen werden jedoch die Qualitätsansprüche (Ausstattung, Größe), die an Wohnungen gestellt werden, wachsen.

## **5.2. Handlungsfeld Erneuerung des Wohnungsbestandes**

Die Analysen und Handlungsempfehlungen der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse zum Wohnungsbestand Hamms basieren neben den Erkenntnissen des Stadtteilrankings auf Experteninterviews mit Maklern, Finanzierungsexperten, Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen. Zudem wurden in Kooperation mit zwölf am Hammer Markt aktiven Wohnungsunternehmen deren Bestände erfasst und auf Baublockebene kartografiert. Insgesamt befinden sich aktuell gut 14.000 Wohneinheiten im Besitz dieser zwölf Unternehmen. Dies entspricht gut 17% aller Wohneinheiten in Hamm, die in dieser Analyse berücksichtigt werden konnten. Ziel der Analyse ist es, Quartiere und Stadtteilbereiche möglichst kleinräumig zu identifizieren, in denen sich zum einen Probleme – Modernisierungsschwächen, Vermietungsschwierigkeiten, etc. – abzeichnen, zum anderen aber auch eine ausreichende kritische Masse, d.h. ein prozentual hoher Anteil Wohneinheiten in der Hand der institutionellen Wohnungsanbieter vorhanden ist, um Erfolg versprechende Maßnahmen angehen zu können.

Gut 3.400 (25%) der Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen sind nach eigener Einschätzung der Wohnungsunternehmen in einem eher schlechten Modernisierungszustand. Knapp 7.100 Wohneinheiten, dies sind ca. 51% der Bestände, wurden

als zumindest mittelfristig von Leerstand bedroht klassifiziert. Bereits auf gesamtstädtischer Ebene zeigt sich somit – insbesondere bezüglich der Vermietungssituation – bereits ein erheblicher Handlungsbedarf.

Ein Großteil der institutionell gehaltenen Wohnungsbestände liegt in den Stadtbezirken Hamm-Mitte, Herringen, Bockum-Hövel und Heessen. In Pelkum, Uentrop und am ausgeprägtesten in Rhynern verfügen die institutionellen Wohnungsanbieter dagegen nur über wenige Wohnungen.

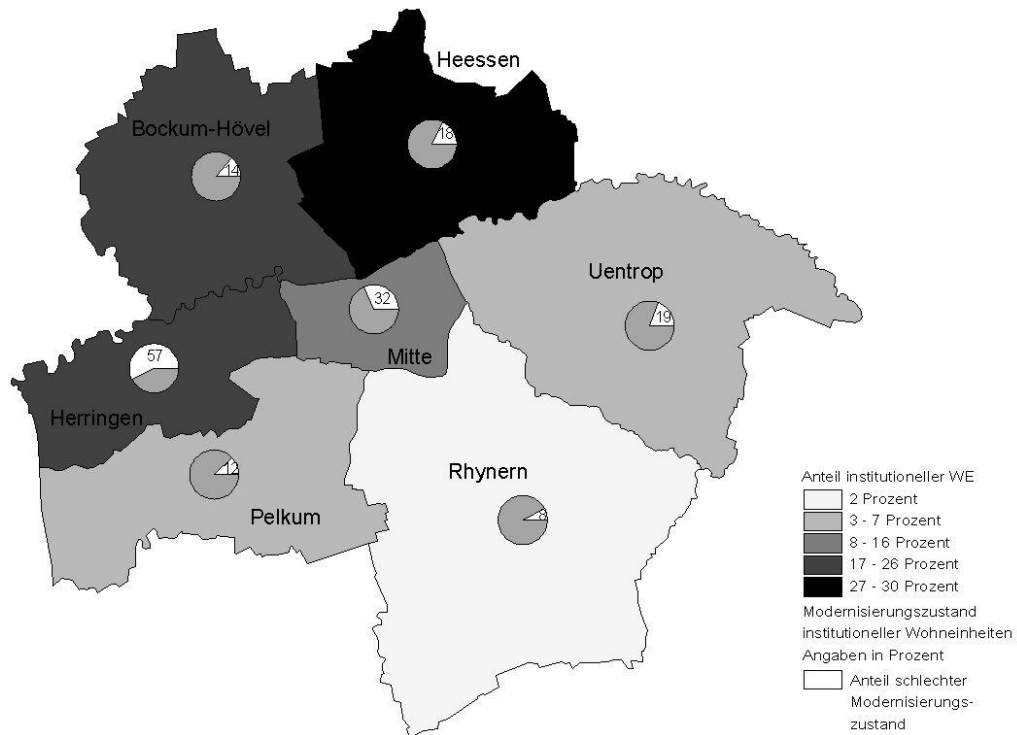
**Tabelle 1: Situation der Bestände der beteiligten Hammer Wohnungsunternehmen**

Stadtbezirk	Anzahl institutioneller Wohneinheiten	Anteil institutioneller Wohnungen an allen Wohnungen im Stadtbezirk	Anteil der Wohnungen mit schlechtem Modernisierungszustand	Anteil der Wohnungen mit gefährdeter Vermietbarkeit
Mitte	2.691	16%	32%	44%
Uentrop	833	7%	19%	65%
Rhynern	113	2%	8%	50%
Pelkum	503	6%	12%	24%
Herringen	2.267	26%	57%	87%
Bockum-Hövel	3.785	25%	14%	29%
Heessen	3.037	30%	18%	70%

Eine Betrachtung der Modernisierungszustände auf Stadtbezirksebene zeigt, dass die größten Modernisierungsdefizite in Herringen (57% der Bestände) und Mitte (32% der Bestände) liegen. Es ist erkennbar, dass sich der schlechte Modernisierungszustand der Bestände in Herringen augenscheinlich auch auf die Vermietungssituation in dem Stadtbezirk auswirkt. Einen erstaunlichen hohen Anteil von Leerstand bedrohter Wohnungen weist Heessen auf, obwohl hier nur 18% der Bestände einen schlechten Modernisierungszustand haben. Dies kann also nicht der Grund – zumindest nicht der einzige und nicht für alle Wohnungen geltende – für die problematische Vermietungssituation sein.



**Abbildung 6: Anteil Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen an allen Wohneinheiten im Stadtbezirk und Modernisierungszustand**



Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen, Stadt Hamm, eigene Darstellung

Um eine schärfere kleinräumige Lokalisierung der Probleme zu ermöglichen, wurden im Weiteren die Situationen auf Baublockgruppenebene beleuchtet. Der Vergleich der erhobenen Daten und der Ergebnisse des InWIS-Stadtteilrankings hat zur Identifizierung von neun Wohngebieten (siehe Abbildung 7) geführt, die mehrere Auffälligkeiten und eine ausreichende Konzentration an Wohnbeständen aufweisen. Diese neun Gebiete sind als potenzielle Handlungsfelder anzusehen, in denen die dort vertretenen Wohnungsunternehmen in Kooperation mit der Stadt aktiv werden sollten. Ein erster viel versprechender Einstieg hierzu wurde bereits in einem Arbeitstreffen der beteiligten Wohnungsunternehmen und Vertretern der Stadt Anfang Juni gemacht, in dessen Verlauf alle Beteiligten ihre Bereitschaft zur Kooperation bekundeten. Hieran gilt es anzuknüpfen.

**Abbildung 7: Neun Standorte mit Auffälligkeiten**

Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen, Stadt Hamm, eigene Darstellung

### 5.3. Handlungsfeld soziale Wohnungsbauförderung

Das Amt für Wohnungsbauförderung verfolgt im Bereich der Förderung von Neubauwohnungen das Ziel, qualitativ guten und hochwertigen Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln für einen ganz bestimmten Personenkreis, d.h. vorrangig Wohnungen für Senioren und Behinderte, Mietreihenhäuser für Familien mit ein bis drei Kindern, aber auch mit Sonderförderungen für kinderreiche Familien<sup>2</sup>, zu fördern. Allein im Seniorenbereich wurden in der Zeit seit 1999 über 400 Neubauwohnungen gefördert und bezogen. Alle diese Wohnungen weisen eine horizontale und vertikale Barrierefreiheit auf und sind somit für die Wohnungsversorgung der Personengruppen ab 60 Jahre aufwärts hervorragend geeignet. Diese Förderungspolitik ist fortzusetzen.

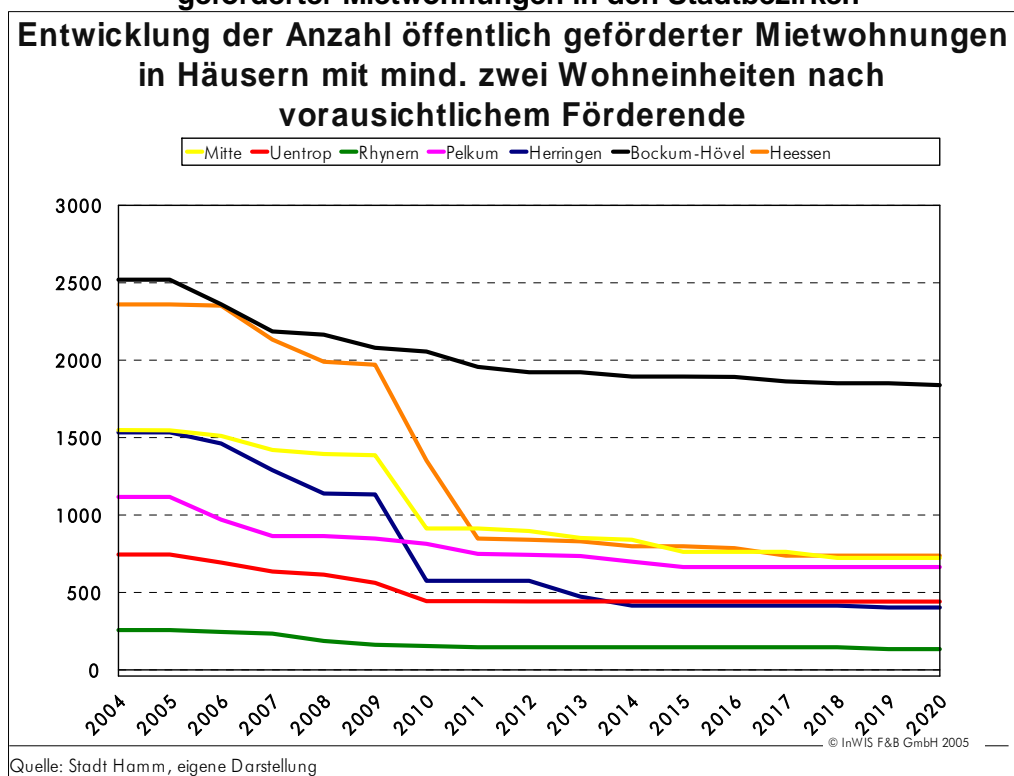
Im Jahr 2003 existierten in Hamm 15.526 öffentlich geförderte Wohnungen (inkl. der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist). Dies entspricht knapp 19% aller Wohnungen in Hamm. Die öffentlich geförderten Bestände stellen damit auch weiterhin einen erheblichen Beitrag zur Versorgung der Einwohner mit Wohnraum dar. Die kleinräu-

<sup>2</sup> Der Ausdruck „kinderreiche“ bezieht sich hier in Anlehnung an die gesetzgeberische Definition im Rahmen der Wohnungsbauförderung auf Familien mit vier und mehr Kindern.

mige Verteilung der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Häusern mit mindestens zwei Wohneinheiten zeigt eine Konzentration der Bestände auf die Stadtteile Bockum-Hövel, Heessen, Herringen und Mitte.

Eine Betrachtung der – nach heutigen Erwartungen bezüglich des Auslaufens der Belegungsbindungen der jeweiligen Bestände – zukünftigen Entwicklung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes in den Stadtteilen zeigt, dass vor allem in Heessen nach 2009 die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen deutlich von heute ca. 2.400 Wohnungen auf gut 800 Wohnungen zurückgehen wird. Aber auch in Hamm-Mitte und Herringen gehen die Bestände um gut 600 Wohnungen in Mitte bzw. sogar knapp 1.000 Wohnungen in Herringen zurück. Während sich die Bestände in Uentrop und Rhynern auf ihrem vergleichsweise geringen Niveau stabil halten, ist der zu erwartende Rückgang in Bockum-Hövel von gut 600 Wohnungen in Relation zur großen Anzahl der Bestände von dann immer noch knapp 1.900 Wohnungen vergleichsweise gering. Diese Entwicklung gilt es aufmerksam zu verfolgen.

**Abbildung 8: Voraussichtliche Entwicklung des Bestandes öffentlich geförderter Mietwohnungen in den Stadtbezirken**



Auch für die Zukunft stellt sich das geringe Mietniveau Hamms als Problem für den Wohnungsmarkt dar. Notwendige Modernisierungsinvestitionen in den Beständen

sind angesichts der geringen Mietsteigerungspotenziale, die der Markt verspricht, betriebswirtschaftlich oft nicht rentierbar. Ein Ausbleiben dieser Investitionen zieht aber erheblich negative Folgen in Form sinkender Wohnqualität und Ausbildung städtebaulicher Problemquartiere nach sich. In einem schwächer werdenden und von verschärftem Wettbewerb betroffenen Markt werden nicht mehr zeitgemäße Bestände mit der Zeit erheblichem strukturellem Leerstand – mit all seinen Folgen für das gesamte Wohnumfeld, das Image eines Quartiers und den sozialen Folgen – ausgesetzt sein. Kam also in der Vergangenheit der öffentlichen Wohnraumförderung in erster Linie die Aufgabe der quantitativ ausreichenden Versorgung mit Wohnraum zu, gilt es für die Zukunft die Förderung von Qualitäten, wie seit 1999 praktiziert, in den Vordergrund zu stellen. Die Verantwortung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Fördermittel liegt allerdings bei den Wohnungseigentümern.

#### **5.4. Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau**

Der zukünftige Neubaubedarf wird im Vergleich zu den vergangenen Jahren zunehmend geringer ausfallen. Zugleich wird der Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen in Gewerberäume zur dominierenden Komponente des Neubaubedarfs. Der Bedarf an Wohnungsneubau auf neuen Flächen wird somit deutlich zurückgehen.

Um das vorhandene Wohnungsangebot zu ergänzen und gleichzeitig im Auge zu behalten, dass die quantitativen Neubaubedarfe sinken werden, ist in Zukunft ein Neubau notwendig, der sich mehr denn je zielgruppenorientiert, d.h. an den Erwartungen, der Kaufkraft und den Wünschen der Wohnungsnachfrage ausrichtet.

- Ein Neubau ist nur noch in folgenden Marktsegmenten vorrangig zu empfehlen:
  - Öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser für Familien mit geringem Einkommen.
  - Mieteinfamilienhäuser für mobile Haushalte mit hohem Einkommen.
  - Neubau von Eigenheimen zwecks Eigentumserwerbs.
  - Neubau von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung.
  - Neubau von Service-Wohnungen für ältere Menschen.
- Darüber hinaus sollte seitens der Wohnungswirtschaft angestrebt werden, die sich verändernden Wohnraumbedarfe vorrangig durch entsprechende Anpassungen im Wohnungsbestand aufzufangen (durch Wohnungszusammenlegungen, Grundrissveränderungen, Modernisierungen usw.).
- Schließlich sollte auch die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Hamm, die Aufschluss darüber gibt, ob die der Prognose des Neu-

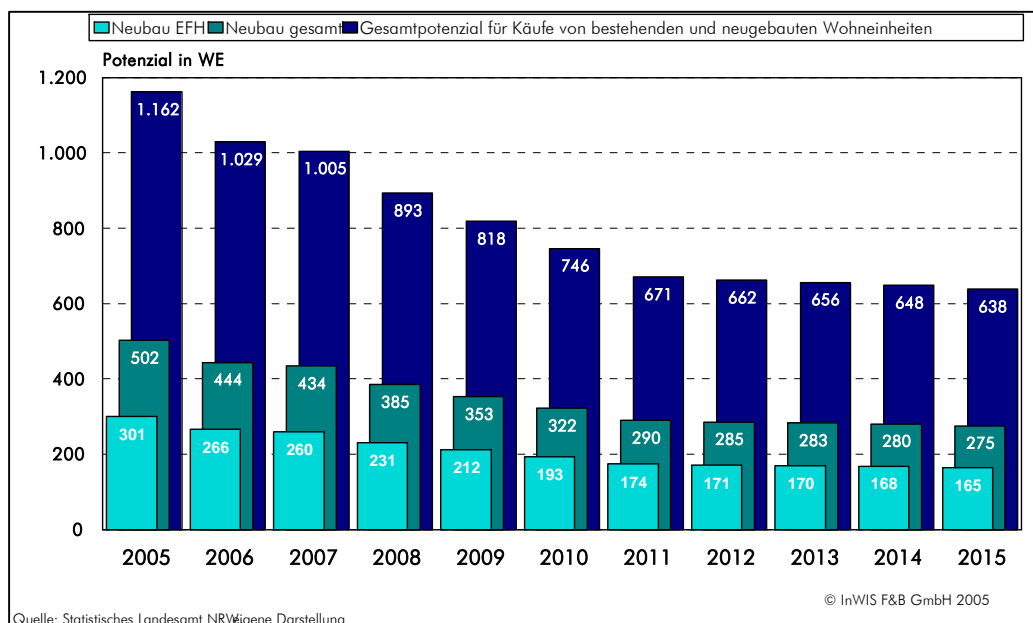
baubedarfs zu Grunde liegenden Annahmen über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiterhin als zutreffend gelten können, weiter fortgeführt werden.

Um der häufig bemängelten Anonymität von Siedlungsbereichen im Mietwohnungsbau, fehlenden Identifikationsmöglichkeiten für Bewohner und der mangelnden Attraktivität für Haushalte mit Kindern entgegenzuwirken, ist mehr denn je auf die Schaffung städtebaulicher Qualitäten zu achten.

### 5.5. Handlungsfeld Eigentumsbildung

Das jährliche Marktpotential für den Kauf von neuen und bestehenden Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen geht von derzeit noch vergleichsweise hohen 1.162 Einheiten auf rd. 746 Einheiten im Jahr 2010 zurück. Bis 2015 stabilisiert sich die Nachfrage auf einem Niveau von ca. 650 Einheiten jährlich. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der demografischen Entwicklung. Die geburtenstarken Jahrgänge werden sich - sofern der Wunsch nach Eigentum bei den Haushalten bestanden hat - mit Wohneigentum versorgt haben. Diese Gruppen verlassen jetzt langsam das typische Erwerbsalter von 30 bis 45 Jahren.

**Abbildung 9: Nachfragepotenzial nach neuem und gebrauchtem Wohneigentum bis 2015**



Der Konkurrenzkampf um die insgesamt sinkenden Nachfragepotentiale wird schärfer werden als in der Vergangenheit. In Zukunft wird es darauf ankommen, weiterhin attraktive Baugebiete zu entwickeln, mit guter infrastruktureller Anbindung an beste-

hende Siedlungsgebiete, zu attraktiven Preisen und einem Marketing, das die anvisierten Zielgruppen anspricht.

Marktbeobachtungen und Experteneinschätzungen zur Folge stellt sich die Eigentumsnachfrage in Hamm als ausgesprochen preissensibel und auf das untere Preissegment fokussiert dar. Dies ist vor allem dem großen Anteil von Schwellenhaushalten innerhalb dieser potenziellen Eigentümer geschuldet.

Allerdings bestehen nach Expertenaussagen Angebotsengpässe im hochpreisigen Einfamilienhaussegment und zwar hinsichtlich von Grundstücken mit einer hohen Lagequalität in kleinen, überschaubaren Baugebieten. Insbesondere wenn es gelingen soll, kaufkraftstarke Gruppen in Hamm zu halten bzw. auswärtige dazu zu bewegen, ihren Wohnsitz nach Hamm zu verlegen, bedarf es attraktiver, kleinteiliger Flächenangebote für den individuellen Wohnungsbau. Es gilt sowohl Angebote in jedem Stadtteil vorzuhalten bzw. zu entwickeln als auch qualitätsvolle Angebote in jeder Preisklasse anzubieten.

Die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen ist in den vergangenen Jahren stark zurückgegangen, was insbesondere mit der allgemeinen Marktschwäche auf dem Mietwohnungsmarkt zusammenhängt und bundesweit beobachtet werden konnte. Befragte Experten sehen auch für die Zukunft kaum eine Nachfragebelebung außer durch ältere Haushalte, die bisher in Einfamilienhausgebieten wohnten.

Allerdings widerspricht der prognostizierte Anstieg der Singlehaushalte dieser Einschätzung, insbesondere unter Berücksichtigung der Wohnwünsche der in diesem Haushaltstyp stark repräsentierten Lebensstilgruppen, die urbane Standorte präferieren. Für die Zukunft ist daher durchaus eine Wiederbelebung des Geschosswohnungsbaus und damit auch des Segmentes der Eigentumswohnungen – wenn auch diese Lebensstilgruppen eine höhere Präferenz für Mietwohnungen haben – zu erwarten. Als Nachfragegruppen werden Singles in der Altersgruppe 30 bis 55 Jahre sowie vor allem Singles und Paare in der Altersgruppe ab 60 Jahren zunehmen. Dieser Zuwachs wird den in der Vergangenheit beobachteten Rückgang bei den Familien jedoch nicht kompensieren können, so dass von einer zukünftig verringerten Nachfrage nach Eigentumswohnungen ausgegangen werden muss.

## **5.6. Handlungsfeld Wohnbaulandpolitik**

Die Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland ist nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch eine notwendige Bedingung um zukünftig Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Attraktivität ist hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und

das städtebauliche Umfeld sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Neubaulandstandortes von entscheidender Bedeutung. Große und komplexe Baugebiete entsprechen nicht mehr den Wünschen der Wohnungsnachfrager. Baugebiete sollten möglichst eine Größe von 50 Wohneinheiten nicht überschreiten oder aber größere Baugebiete in selbständigen Bauabschnitten - trotz tendenziell entstehendem Mehraufwand und evtl. Mehrkosten - entwickelbar sein.

Das Angebot mehrerer aber kleinerer Baugebiete entspricht auch den Bedürfnissen der sich weiter ausdifferenzierenden Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen sowohl hinsichtlich des Produktes als auch der regionalen Lage. Die Wohnungsnachfrage Hamms ist durch eine sehr ausgeprägte Vor-Ort Bezogenheit geprägt, die zum Teil aus der Historie Hamms erklärt werden kann. Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, sollte daher der Ansatz verfolgt werden, in möglichst allen Stadtbezirken kleinteilige, auf die dortigen Zielgruppen angepasste Angebote vorzuhalten.

### **5.7. Flächenbedarfe**

In den nächsten Jahren sollte Wohnbauland in einer Größenordnung zwischen 400 und 450 Wohneinheiten jährlich vorgehalten werden. Ab 2010 wird sich der Bedarf auf ca. 300 Wohneinheiten jährlich reduzieren und sich dann auf diesem Niveau stabilisieren. Das bisher beobachtete Fertigstellungsvolumen im Eigenheimbereich wird dabei in den nächsten Jahren verhältnismäßig konstant bleiben, sich aber deutlich zugunsten des Mieteinfamilienhauses verschieben und somit Einbußen auf dem klassischen Eigentumsmarkt für Eigenheime kompensieren. Für das Segment der Geschosswohnungen erwarten wir über alle Produkte – Seniorenwohnungen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, etc. – eine Konsolidierung und leichte Zuwachsraten in den nächsten Jahren. Für den mittelfristigen Zeitraum von fünf Jahren legen wir einen Wohnbauflächenbedarf von gut 2.100 Wohneinheiten für die gesamte Stadt zu Grunde.

Eine Gegenüberstellung der – in Abstimmung mit den Experten der Stadtverwaltung ermittelten – kurz- bis mittelfristig verfügbaren Baugebiete und den auf Stadtbezirksebene heruntergebrochenen Flächenbedarfen zeigt zwar einen ausgeglichenen Saldo auf Ebene der Gesamtstadt, aber erhebliche Über- und Unterdeckungen in den einzelnen Bezirken.

**Tabelle 2: Vergleich vorhandener Flächen und des Flächenbedarfes an Wohnbauland in den Stadtbezirken.**

Stadtbezirk	Kurz- bis mittelfristig zu realisierende Baugebiete	Mittelfristiger Flächenbedarf	Überdeckung/ Unterdeckung
Mitte	245	370	-125
Uentrop	300	330	-30
Rhynern	335	350	-15
Pelkum	435	240	+195
Herringen	460	250	+210
Bockum Hövel	320	350	-30
Heessen	140	230	-90
<b>Insgesamt</b>	<b>2185</b>	<b>2120</b>	<b>+65</b>

In den Bezirken Mitte, Rhynern (der Großteil der realisierbaren Baugebiete liegt nicht im eigentlichen Siedlungsbereich Rhynern) und Heessen sollten weitere Flächen für die Bebauung mobilisiert werden, während in Pelkum und Herringen nicht alle machbaren Flächen auch tatsächlich in den nächsten Jahren realisiert werden sollten. In Bockum-Hövel und Uentrop herrschen zwar geringfügige, aber tolerierbare Unterdeckungen.

Die Verfügbarkeit attraktiven Wohnbaulandes ist ein maßgeblicher Standortfaktor in der Stadt-Umland-Konkurrenz. Während Hamm gegenüber den umliegenden Gemeinden deutliche Vorteile im Segment des urbanen Wohnens hat, ist der Markt für Eigenheime in landschaftlich ansprechender Lage von großer Konkurrenz geprägt. Hier gilt es die Wettbewerbsposition zu stärken. Neben der Bereitstellung der aufgezeigten Flächenpotenziale gilt es, das Preis-Leistungsverhältnis im Eigenheimbau stets zu überprüfen und durch geeignete Maßnahmen zu stabilisieren.

### 5.8. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Insgesamt gibt es in Hamm elf Wohnanlagen mit ca. 455 altengerechten Wohnungen. Allerdings ist ein Großteil dieser Wohnungen nicht im umfassenden Sinn bedarfsgerecht. Nur 91 dieser Wohnungen sind als barrierefrei zu klassifizieren.

Durch die intensive Beratungs- und Betreuungsarbeit der Wohnberatung im Wohnungsförderungsamt ist dieses Problem bei den seit 1999 geförderten Wohnungen (über 400 Wohneinheiten sowohl im Segment altersgerechte Wohnungen als auch betreutes Wohnen) abgestellt und seitdem weisen alle errichteten Wohneinheiten eine absolute horizontale wie vertikale Barrierefreiheit auf.



Insgesamt sehen<sup>3</sup> wir für barrierefreie, altersgerechte Wohnungen ein Potential von 2.650 Haushalten, die diese Wohnform in Hamm nachfragen. Bis zum Jahr 2020 wird dieses Potential auf 3.070 Haushalte anwachsen. Altersgerechte Wohnungen lassen sich häufig durch einfache Umbaumaßnahmen im Bestand realisieren, so dass das ausgewiesene Potential nicht mit einem künftigen Neubaupotential gleichgesetzt werden darf.

In Hamm ist nach Einschätzung der Marktakteure und der Interessenverbände älterer und behinderter Menschen ein erheblicher Nachholbedarf an freifinanzierten, barrierefreien Wohnungen vorhanden, wohingegen im Bereich der öffentlich geförderten, altersgerechten Wohnungen in der Vergangenheit eine rege Bautätigkeit erkennbar war.

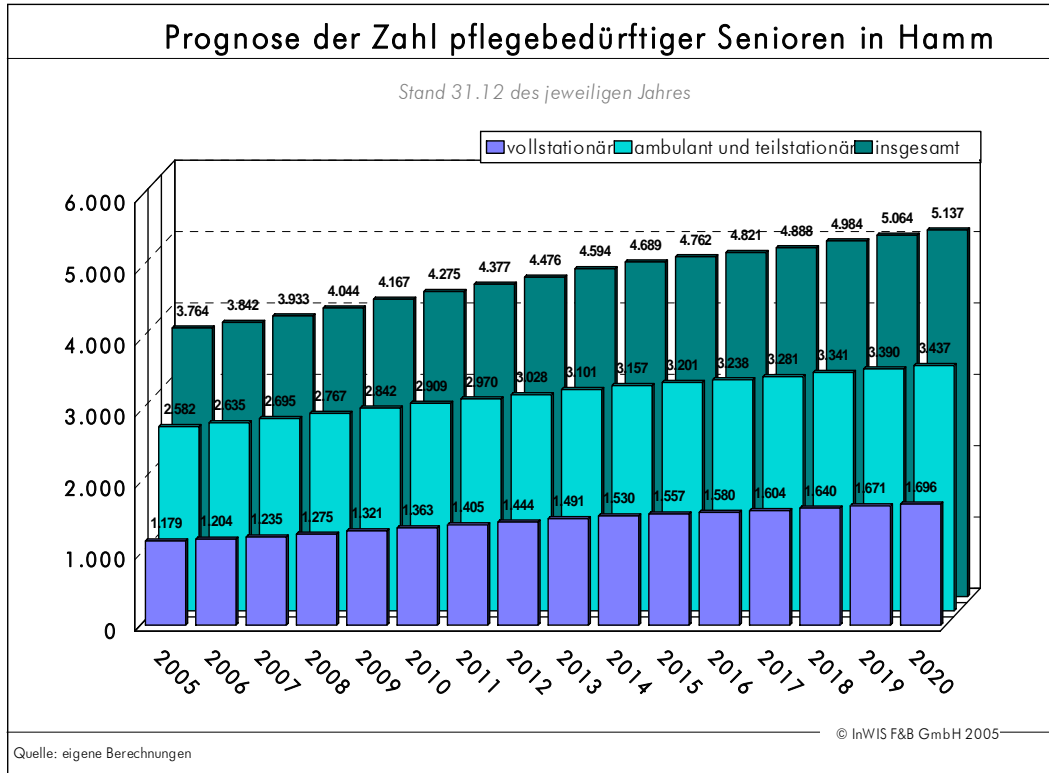
In Hamm gibt es 26 Anlagen, die betreutes Wohnen anbieten mit insgesamt 670 Wohneinheiten. Weitere drei Anlagen mit ca. 70 Wohneinheiten befinden sich zurzeit in der Umsetzungsphase. Für diese Wohnform entscheiden sich rd. ein Viertel der umzugsbereiten älteren Haushalte. Für Hamm ergibt sich daraus ein Potential von insgesamt 450 Haushalten für betreute Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen) mit einem niedrighwelligen Betreuungsangebot in den unterschiedlichen Preissegmenten. Für das teurere Service-Wohnen sehen wir ein Potenzial von zurzeit 140 Wohnungen. Bis zum Jahr 2020 wird sich dieses Potenzial auf 160 Haushalte erhöhen. Für heimverbundene Wohnungen kommen zurzeit ca. 180 Haushalte in Frage.

In allen Preissegmenten sind somit in den kommenden 10 Jahren zusätzliche Angebote im Bereich des betreuten Wohnens zu schaffen.

---

<sup>3</sup> Im Projekt "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten älterer Menschen anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Vgl. hierzu: Heinze, Rolf G. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demographischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Schader-Stiftung Darmstadt (Hg.), Schriftenreihe Gesellschaftswissenschaften – Praxis. Darmstadt.

**Abbildung 10: Prognose der Zahl pflegebedürftiger Senioren in Hamm**



Das Alten- und Pflegeheimangebot in Hamm setzt sich zusammen aus 17 vollstationären Einrichtungen, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. In diesen Einrichtungen stehen insgesamt 1.557 Pflegeplätze zur Verfügung und damit weit mehr als rechnerisch notwendig wären. Offenbar ist die Inanspruchnahme vollstationärer Pflegeeinrichtungen in größeren Städten höher als in vor allem ländlich strukturierten Regionen, wo die notwendige Pflege häufiger noch von den Familien geleistet wird.

Überträgt man die durch den demographischen Wandel zu erwartende Steigerung der stationär Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2020 um etwa 45 Prozent auf die aktuelle Nachfragesituation, ergibt sich daraus eine Nachfrage nach Pflegeplätzen bis zum 2020 von rd. 2.250 Plätzen. Die tatsächliche Inanspruchnahme von Pflegeplätzen wird sich demnach in einem Korridor von 1.700 bis 2.250 Pflegeplätzen bewegen.

Welche Nachfrage sich tatsächlich im Jahr 2020 einstellen wird, hängt neben dem medizinischen Fortschritt und dem künftigen Inanspruchnahmeverhalten der Menschen auch davon ab, wie sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen in Zukunft verändern werden. Aufgrund der Ungewissheit über die zukünftige Entwicklung des

Pflegemarktes sollte die Stadt Hamm in jedem Fall das Monitoring, das seit 1995 jährlich und seit 2001 alle zwei Jahre einen aktuellen Überblick über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage gibt, fortführen und auf dieser Grundlage eine den örtlichen Anforderungen entsprechende und die Tragfähigkeit berücksichtigende pflegerische Angebotsstruktur sicherstellen.

### **5.9. Handlungsfeld wohnungsnaher Infrastruktur**

Infrastrukturen sind für die Qualität eines Wohnstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Gespräche mit Investoren zeigen auch, dass die Qualität der Infrastrukturen ein wichtiger Indikator für Investitionsentscheidungen ist. Somit stellen die Schaffung und der Erhalt selbiger wichtige Bestandteile einer erfolgreichen Stadtentwicklungspolitik dar. Deutlich wird, dass mit sinkenden Bevölkerungszahlen nicht automatisch auch die Kapazitäten der vorhandenen Infrastrukturen angepasst werden können. Vielmehr tritt – analog zum Geschehen am Wohnungsmarkt – die Frage der Qualität verstärkt in den Vordergrund, so dass frei werdende Kapazitäten nicht zum Rückbau, sondern zur Stärkung von Qualitäten verwendet werden müssen.

## **6. Ausblick**

Das hier vorliegende Gutachten analysiert den aktuellen Zustand des Hammer Wohnungsmarktes, zeigt zu erwartende Entwicklungen auf und gibt Empfehlungen, wie diese zu begleiten und zu gestalten sind.

Generell zeigt sich der Hammer Wohnungsmarkt derzeit in einer sehr stabilen Verfassung. Trotz der sich allgemein abschwächenden Bevölkerungsdynamik, die bereits in vielen Ruhrgebietstädten zu zum Teil erheblichen Bevölkerungsverlusten geführt hat, hat sich die Stadt Hamm frühzeitig auf diesen Wandel eingestellt und es geschafft, dass die Bevölkerung seit einigen Jahren wieder steigt. Hierzu hat sicher auch die aktive Baulandausweisung beigetragen, mit der sich die Stadt erfolgreich gegen den Trend der Suburbanisierung gestellt hat. In allen Stadtbezirken standen den Bürgern, entsprechend der starken Vor-Ort-Bezogenheit der Hammer, Flächen zur Verfügung.

Der demographische Wandel hat aber nicht nur Auswirkungen auf die quantitative Wohnungsnachfrage. Der Ausspruch „Wir werden weniger, älter und bunter“ macht deutlich, dass der demographische Wandel umfassender zu begreifen ist. Auch in Hamm sind die Tendenzen der Alterung der Gesellschaft unverkennbar – hier hat die Stadt in der Vergangenheit eine Vielzahl von altersgerechten Wohnprojekten initiiert und begleitet – und auch die Migrantenhaushalte haben als Nachfragergruppe auf dem städtischen Wohnungsmarkt erheblich an Bedeutung gewonnen.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden sich in Zukunft noch weiter verstärken und in allen Segmenten des Wohnungsmarktes sichtbar werden. In den einzelnen lokalen Teilmärkten kristallisieren sich immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ heraus. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle für die Wahl eines Wohnstandorts. Im diesem Zuge schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen und hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während insbesondere altersgerechte Wohnungen und Wohnungen in hochwertigen und urbanen Lagen auf eine gefestigte Nachfrage stoßen, wird es auf der anderen Seite immer schwieriger, die gleichförmigen Massenbestände in den Siedlungen der 50er und vor allem der 70er Jahre zu vermieten.

In dem zunehmenden Wettbewerb um Einwohner innerhalb der Region werden Qualität und Preis-Leistungsverhältnis verstärkt in den Vordergrund rücken. Im Rahmen des Gutachtens konnten wir feststellen, dass die überaus meisten Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan diesen Anforderungen entsprachen. Darüber hinaus wurden auch Flächen identifiziert, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr und andere, die neu berücksichtigt werden sollten.

Die Beschäftigung mit den Wanderungsmotiven sowohl der fortziehenden als auch der zuziehenden Haushalte sollte in Zukunft intensiviert werden. Die bereits stattfindende Wohnungsmarktbeobachtung ist, angesichts der Erkenntnisse, die sie über den Wohnungsmarkt und seine Entwicklungen bietet, selbstverständlich fortzuführen.

Eine Reihe aktueller und geplanter Projekte der Stadt Hamm sind in diesem Zusammenhang zu erwähnen, greifen sie doch bereits wichtige Ergebnisse dieses Gutachtens auf:

- Das Projekt „Stadtbad/Alte Feuerwache“ reaktiviert Flächenpotenziale in der ansonsten an Bauflächen armen Innenstadt und bietet die Möglichkeit, mit innovativen und ausstrahlungsfähigen Ideen die Wohnqualität des gesamten Quartiers zu verbessern.
- In Folge der Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen innerhalb der Erstellung dieses Gutachtens sind Zusagen getroffen worden gemeinsam, d.h. die Stadt in Kooperation mit den betroffenen Wohnungsunternehmen, das Wohnquartier „Gartenstadt Dasbeck“ näher zu analysieren und dort im Sinne einer Verbesserung der Wohnqualitäten aktiv zu werden.
- Über das Projekt „Gartenstadt Dasbeck“ hinaus soll sich in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen eine Qualitätsoffensive Wohnen („Aktionsbündnis Wohnen“) etablieren.

- Innerhalb des Dezernates existieren bereits Vorüberlegungen zur Initiierung und Unterstützung eines Projektes „Mehrgenerationenwohnen“.

Darüber hinaus stellt das Thema "Wohnen" auch einen wichtigen Aspekt des Masterplans "Hamm ans Wasser" dar. Der Masterplan "Hamm ans Wasser" verfolgt als zentrale Stadtentwicklungskonzeption das Ziel, die sich wandelnde Kultur- und Industrielandschaft auf die durch den strukturellen Wandel veränderten Bedürfnisse von Wohnen und Arbeiten, Verkehr sowie Freizeit- und Erholung hin auszulegen. Der verstärkte Wunsch, das Wasser als Standortqualität in die städtebauliche Gestaltung der Stadt einzubeziehen, wird durch den Masterplan auf die unterschiedlichsten Lebensbereiche übertragen. Diese Planungen stellen somit Lösungsansätze für die heute schon bestehenden Problemlagen dar, die vorrangig aus den wirtschaftlichen Veränderungen und der demografischen Entwicklung resultieren. Die Umsetzung dieser Entwicklungskonzeption wurde im Sommer 2001 vom Rat der Stadt beschlossen und stellt seitdem den Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung im Umfeld von Ahse, Lippe und Datteln-Hamm-Kanal dar.

Für den Wohnstandort Hamm bedeutet das, dass mit den Einzelprojekten aus dem Masterplan einerseits die Zielsetzung verfolgt wird, bestehende Wohnlagen durch die Erschließung bestehender und neuer Wasserangebote qualitativ aufzuwerten. Andererseits können neue Wohnstandorte, wie z.B. die Uferbereiche des geplanten Lippe-sees Wohnlagen erzeugen, die mit Standortqualitäten ausgestattet sind, die bisher am Standort Hamm nicht erreicht werden. Wohnbaugrundstücke in unmittelbarer Nähe zu einem innerstädtischen See, der Lippe oder dem Kanal stoßen in ein neues Marktsegment vor und stellen so eine sinnvolles und mit Blick auf die Attraktivität des Wirtschafts- und Wohnstandortes Hamm unverzichtbares Abrunden der Angebotsstruktur dar.

Die Stadt Hamm scheint gut gerüstet für die Anforderungen der Zukunft. Die Fortentwicklung Hamms als Stadt mit hohen Wohnqualitäten erfordert die Anstrengungen aller städtischen Akteure, wie es in den Aktionsprozessen „Möglichkeiten und Chancen in der 2. Lebenshälfte“ und „Familienfreundliche Stadt Hamm“ bereits angestoßen wurde. Es erfordert entschlossenes und mutiges Handeln, damit die vielen guten Ideen und Ansätze auch erfolgreich umgesetzt werden können.