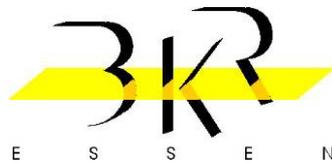


# Wohnungsbedarfsprognose Hattingen



Essen, im Mai 2007



Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen

Werdener Markt 2 · 45239 Essen

Tel.: 0201 / 491573 · Fax: 0201 / 494117

E-Mail: [info@bkr-essen.de](mailto:info@bkr-essen.de)

Bearbeiter: M. Happe, M. Hellriegel

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik und Untersuchungsdesign</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Analyse der Entwicklungen von Bevölkerung und Wohnungsversorgung</b>	<b>3</b>
3.1	Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	3
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung	4
3.1.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	8
3.1.3	Wanderungen	9
3.1.4	Haushalte	13
3.1.5	Soziale Faktoren	16
3.2	Wohnungsversorgung und Wohnungsbau	18
3.2.1	Wohnungsbestand	18
3.2.2	Wohnraumversorgung	24
3.2.3	Wohnbautätigkeit	26
3.2.4	Städtebauliche Dichten	33
3.3	Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	34
3.3.1	Ökonomische Rahmenbedingungen	34
3.3.2	Angebot und Nachfrage	37
<b>4</b>	<b>Prognose von Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf</b>	<b>41</b>
4.1	Bevölkerungsprognose 2020	41
4.2	Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2020	46
4.3	Haushaltsprognose 2020	50
4.4	Ergebnis, Folgerungen und Handlungsempfehlungen	55
<b>5</b>	<b>Empfehlungen für das Handlungsfeld Wohnen</b>	<b>59</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>66</b>

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hattingen plant die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und will hierfür eine Wohnungsbedarfsprognose erstellen lassen. Dazu liegt eine aktuelle Bevölkerungsprognose des LDS bis 2020 mit mehreren Alternativszenarien bzgl. der Entwicklung des Wanderungssaldos vor. Darauf aufbauend ist der Wohnbauflächen- und jährliche Neubaubedarf für die Stadt zu ermitteln.

Ferner liegen aus den letzten Jahren verschiedene Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung / -nachfrage in Hattingen vor, deren Modellrechnungen auf unterschiedlichen Annahmen und Stützzeiträumen beruhen und deren Ergebnisse z.T. vor Ort angezweifelt werden. Ferner liegen auf Bundesebene die Ergebnisse des Mikrozensus, die Raumordnungsprognose 2020 und die Wohnungsprognose 2015 vor, mit regionalisierten Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnflächenbedarfs. Schließlich liegt auf Landesebene ebenfalls eine Wohnungsmarktprognose 2015 mit regionalisierten Daten nach Wohnungsmarkttypen (IfS 2001) sowie eine Wohnungsprognose 2020 des LDS auf Kreisebene vor.

Aufbauend auf den Ergebnissen der LDS-Bevölkerungsprognose 2020 ist der Wohnbauflächenbedarf für den neuen FNP der Stadt zu ermitteln. Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im FNP sind Art, Qualität und Zielgruppen des Wohnungsbaus sowie die Anforderungen an die Lage im Stadtgebiet (Innenentwicklung, Stadtumbau, Stadterweiterung) von besonderer Bedeutung. Dazu können Daten zum Altersaufbau, zur Haushaltsstruktur und zur sozialen Schichtung Hinweise auf spezifische Bedarfe an Wohnformen und begleitender Infrastruktur liefern. Neben der Auswertung vorliegender Gutachten und Prognosen des LDS sind eine Bedarfsprognose mit Hilfe von Szenarien (Entwicklungskorridor) und die Beschreibung der jeweils zugrundeliegenden Parameter sinnvoll.

## 2 Methodik und Untersuchungsdesign

Wir unterscheiden grundsätzlich zwischen

- Nachfrageprognosen, die eher kurzfristige Modellrechnungen zur Wohnungsmarktentwicklung beinhalten, und
- Bedarfsprognosen, die jenseits aller Nachfrageschwankungen die längerfristige Strukturentwicklung des örtlichen bzw. regionalen Wohnungsmarkts zum Gegenstand haben.

Die Bedarfsprognosen, die regelmäßig für Flächennutzungspläne erstellt werden, haben einen Zielhorizont von ca. 15 Jahren; alle Prognosearten setzen dabei auf aktuelle Bevölkerungsprognosen auf, unterscheiden sich jedoch nach den maßgeblichen Prognoseparametern:

- die eingängigste Modellrechnung prognostiziert die Haushaltsentwicklung und gleicht diese mit dem Wohnungsbestand (abzüglich Abgängen) ab, um den Neubaubedarf zu ermitteln; der Nachteil dieses Prognosetyps ist jedoch, dass insbesondere für kreisangehörige Städte alle Daten zur Haushaltsentwicklung aus Modellrechnungen resultieren,

- eine zweite Prognoseart setzt auf den verfügbaren Daten von Einwohnern und Wohnflächen auf und prognostiziert den Wohnflächenbedarf über Trendfortschreibungen der Wohnfläche/EW, wobei dem Zusatzbedarf (Auflockerungsbedarf) der Ersatzbedarf für Abgänge zugerechnet wird. Erfahrungswerte mit dieser Methode zeigen allerdings, dass bloße Trendfortschreibungen gerade unter Berücksichtigung des demographischen Wandels mit Vorsicht zu behandeln sind,
- eine dritte (einfachere) Prognoseart stützt sich auf durchschnittliche Parameter für die Gemeindegrößenklassen, hat jedoch den Nachteil einer nicht ortsspezifischen Prognose im regionalen Kontext.

Um ein möglichst gesicherten, verlässlichen Prognosekorridor für die Flächennutzungsplanung der Stadt Hattingen zu erzielen, wird in dieser Wohnungsbedarfsprognose eine Kombination aus dem ersten und zweiten Prognoseansatz verfolgt. Hierzu wird zunächst der zweite Prognoseansatz angewandt, indem der Wohnflächenbedarf anhand von Trendfortschreibungen ermittelt wird. So nähert man sich dem künftigen Bedarf von der Angebotsseite. Anschließend wird auf Basis von Haushaltsprognosen für das Jahr 2020 der erste Prognoseansatz weiter verfolgt. Die Haushaltszahlen für Hattingen werden hierzu anhand von Kreisdaten modelliert; hierdurch nähert man sich dem Wohnungsbedarf über die Nachfrageseite. Überlagert man die Ergebnisse beider Prognoseansätze (Angebot- und Nachfrageseite), lassen sich Rückschlüsse zum Anpassungsbedarf beider Prognoseansätze ziehen. Insbesondere die Leerstandsquote dient hierbei als „Stellschraube“. So könnte beispielsweise eine zu hohe Leerstandsquote auf unzuverlässige Trendfortschreibungen hindeuten oder zum Hinterfragen demographischer Prognosen auffordern. In einem iterativen Prozess werden die Ergebnisse der Prognosen dann so modifiziert, bis sich ein für die Angebot- und Nachfrageseite schlüssiges Gesamtbild ergibt. Auf Basis dieses Ergebnisses lassen sich schließlich Handlungsempfehlungen aussprechen. Ferner wird die Prognose in den Kontext der Entwicklung der Nachbarstädte, des Kreises und der Gebietsentwicklungsplanung gestellt.

Da bei der Prognose der Wohnfläche/EW und Einwohner je Wohnung neben der üblichen Fluktuationsreserve auch die Leerstände eine Rolle spielen, regen wir an, dass die Stadt Hattingen mit Hilfe einer Stromzählerauswertung die örtliche Leerstandsquote ermittelt.

Um qualitative Aussagen zu Art und Zielgruppen des Wohnungsneubaus treffen zu können, wird neben der Entwicklung der Altersgruppen (-> Seniorenwohnen, familiengerechtes Wohnen...) auch die Struktur des örtlichen Wohnbestands (Wohnflächen, Zahl der Wohnungen nach EFH/MFH, Zahl der Räume...) analysiert und mit Referenzstädten verglichen. Aus der einschlägigen Literatur ergeben sich zusätzliche Hinweise insbesondere zu Sonderwohnformen.



Quelle: eigene Darstellung

### 3 Analyse der Entwicklungen von Bevölkerung und Wohnungsversorgung

#### 3.1 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Eine wesentliche Grundlage stellt die Analyse der aktuellen Bevölkerungsentwicklung in Hattingen dar. Dabei geht es nicht nur um die Bevölkerungszahl, sondern um Entwicklungen differenziert nach Alter, Geschlecht und Nationalität. Darüber hinaus sind die einzelnen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung von Interesse: Geburten, Sterbefälle und Wanderungen.

Für die Entwicklung der Nachfrage sind die Wanderungen von besonderer Bedeutung. Deshalb soll hier eine Analyse durchgeführt werden, die Anhaltspunkte dafür bringt, aus welchen Gebieten (Kreis, Region, Land NRW, übrige Bundesländer, Ausland) Hattingen Bevölkerung durch Zuwanderung gewinnt und gegenüber welchen Gebieten Hattingen durch Abwanderung Bevölkerung verliert. Darüber hinaus ist von Interesse, von welchen Bevölkerungsgruppen (z.B. Junge, mittlere Altersgruppen, Senioren) die Zu- und Abwanderungen getragen werden, da hieraus Schlüsse auf die Strategien gezogen werden können, mit denen Abwanderung vermindert und Zuwanderung befördert werden kann. Die Analysen zur Bevölkerung und zu den Wanderungen erfolgen auf Grundlage

der von der Stadt bereitgestellten bzw. sonstigen verfügbaren statistischen Daten.

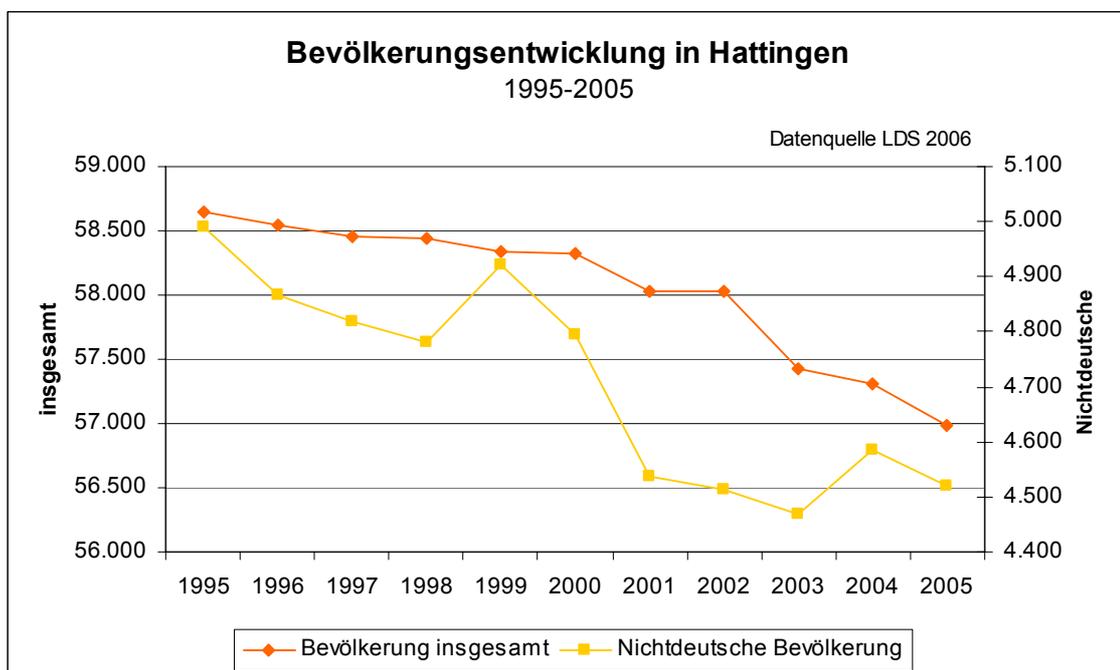
Da Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden, sind Letztere von besonderem Interesse. Allerdings stellt die Statistik des LDS für kreisangehörige Städte in der Regel keine Haushaltszahlen bereit, so dass hier mit Schätzungen gearbeitet werden muss. Es wird ein Verfahren angewandt, die Haushaltsgröße auf Basis vorhandener Kreisdaten des LDS und des Mikrozensus zu Haushalten in Verbindung mit spezifischen Hattinger Daten (Bevölkerung, Wohnungen, Leerstände etc.) zu schätzen.

Insgesamt soll mit den beschriebenen Ansätzen ein Bild der aktuellen Entwicklungen der Bevölkerung und der Wohnungsnachfrage in Hattingen dargestellt werden.

### 3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Einwohner

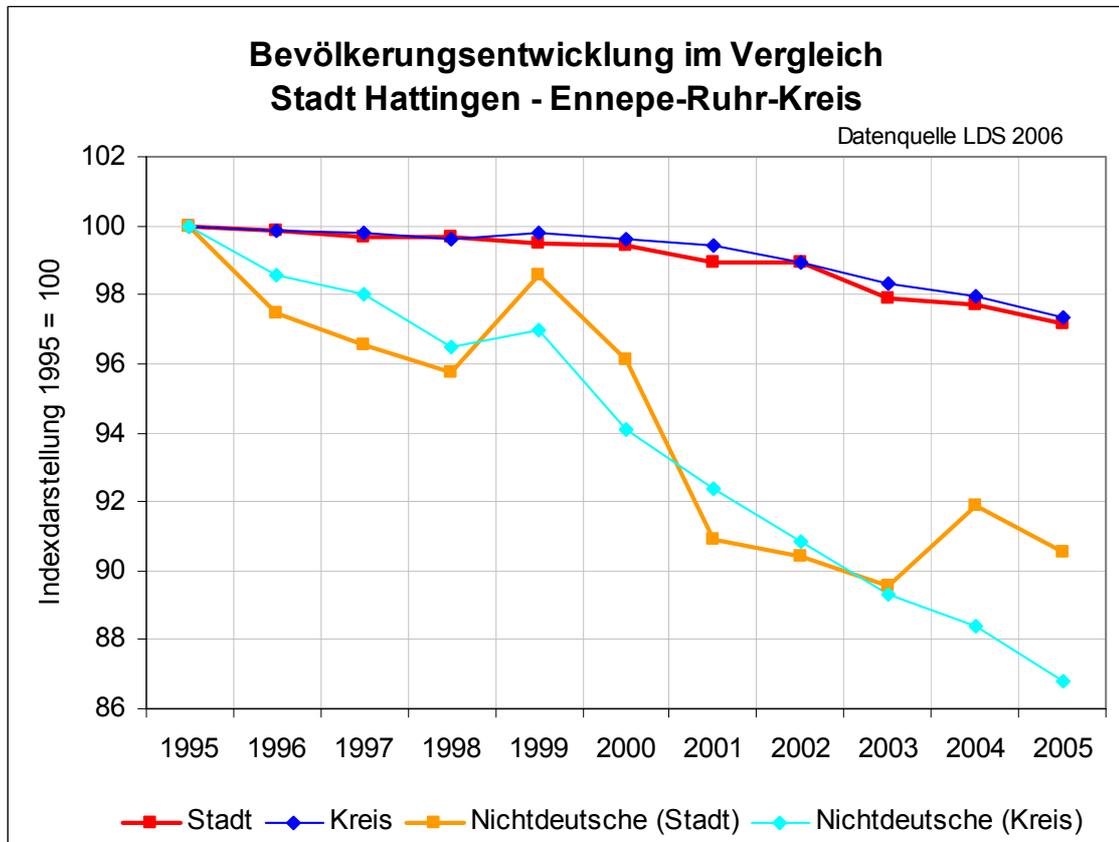
Die Einwohnerzahl der Stadt Hattingen betrug am 30.06.2006 57.312 Einwohner (Quelle: Stadt Hattingen). In den letzten zehn Jahren ging die Einwohnerzahl, kleinere Stagnationsphasen ausgenommen, relativ stetig von 58.650 Einwohnern im Jahr 1995 auf 56.979 Ende 2005 zurück. Diese leicht abnehmende Tendenz lässt sich mit einem Minus von rd. 2,85 % seit dem Jahr 1995 beziffern (Daten: LDS NRW 2006).



Die Einwohnerzahl im Ennepe-Ruhr-Kreis ist von 352.069 Einwohnern im Jahr 1995 auf 342.642 Einwohner Ende des Jahres 2005 zurückgegangen. Damit hat die Bevölkerung im Ennepe-Ruhr-Kreis mit rd. 2,68 %, etwas weniger abgenommen (Daten ebenda).

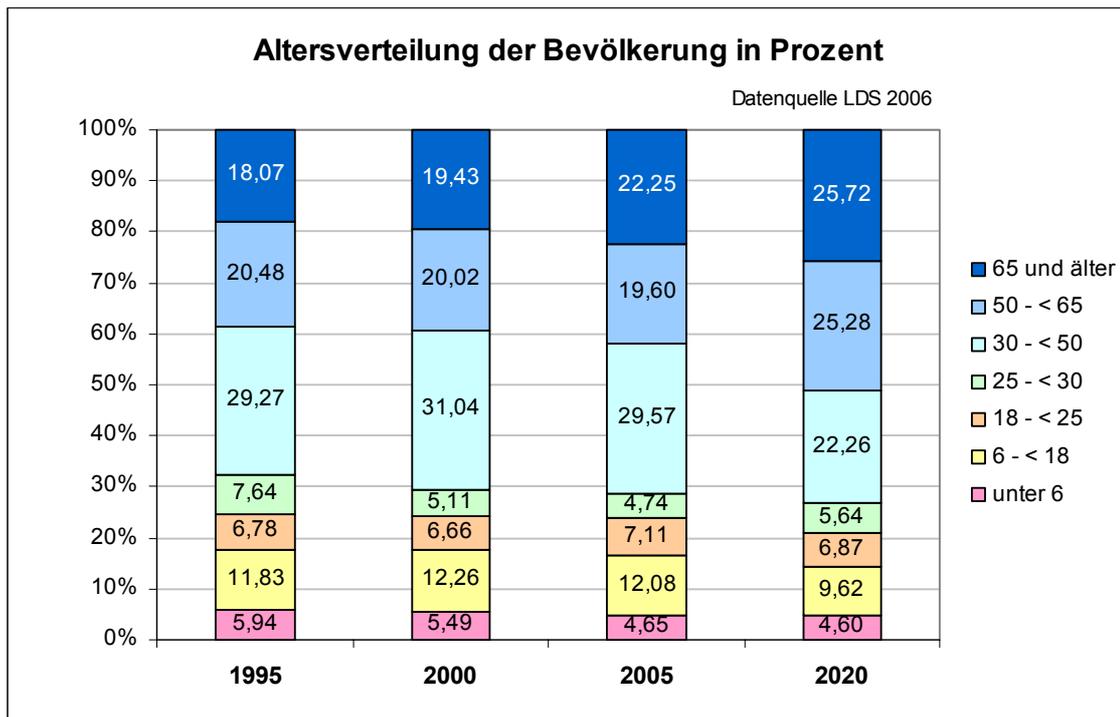
Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung bezogen auf das Jahr 1995 von Stadt und Kreis, wird deutlich, dass seit dem Jahr 2000 für Stadt und Kreis eine

abnehmende Tendenz in der Bevölkerungsentwicklung erkennbar ist (Daten: ebenda).



### Altersstruktur

Die Altersstruktur entwickelt sich im Zeitraum von 1995 bis 2005 in der Stadt Hattingen ambivalent. Während in der Altersgruppe „bis 18 Jahre“ bei den jüngeren Jahrgängen bis unter 10 Jahren eine abnehmende Tendenz zu beobachten ist, steigt im gleichen Zeitraum der Anteil der Jugendlichen von 10 bis unter 18 Jahren leicht an. Hier deuten sich geburtenschwache Jahrgänge gerade in den letzten 10 Jahren an. In den mittleren Altersgruppen von 18 bis unter 60 Jahren setzt sich diese leicht zunehmende Tendenz bis zur Altersgruppe unter 25 Jahre fort. Hingegen hat der Anteil der Altersgruppen „25 bis unter 30 Jahre“ und „30 bis unter 35 Jahre“ in den letzten Jahren am signifikantesten abgenommen. Als mögliche Ursachen können Defizite im Strukturwandel, beim Arbeitsplatzangebot für Berufseinsteiger - insbesondere Studenten - sowie medizinischer Fortschritt angeführt werden, da in diesen Jahrgängen durch zunehmende Verbreitung der Pille die Geburtenkontrolle verbessert werden konnte. In den darauf folgenden älteren Altersgruppen spiegelt sich der Alterungsprozess wieder. Die Anteile nehmen im Zeitraum von 1995 bis 2005 in allen Altersgruppen bis zur Altersgruppe 75 und mehr Jahre zu. Ausreißer stellen die Altersgruppen „60 bis unter 63 Jahre“ und „63 bis unter 65 Jahre“ dar. Diese Abweichungen lassen sich jedoch erklären, da es sich hierbei um die Kriegsgeneration handelt. Der Trend der Alterung wird sich in Zukunft noch viel stärker deutlich werden. Setzt man das Basisszenario des LDS für das Jahr 2020 voraus, wird der Anteil der über 50jährigen mehr als die Hälfte der Hattinger Bevölkerung ausmachen (Daten: LDS NRW 2006).



Bereits heute sind die altersstrukturellen Ausgangsbedingungen in der Stadt Hattingen ungünstiger als im Ennepe-Ruhr-Kreis. So sind der Anteil der Altersgruppe „Bis 18 Jahre“ in der Stadt um 0,5 % niedriger als im Kreis sowie der Anteil der Altersgruppe „60 Jahre und mehr“ um 1,1 % höher als im Kreis (Daten: LDS NRW 2006).

Hinzukommt, dass bei der Geschlechterverteilung der Anteil der Männer bei den Jüngeren höher ist und nur bei den Älteren der Frauenanteil dominiert. Diese Verteilung wird die Fertilität künftig weiter negativ beeinflussen. Im Vergleich zum Jahr 1990 ist der Frauenanteil zudem von 52,4 % leicht auf 52,1 % im Jahr 2005 zurückgegangen (Daten: LDS NRW 2006).

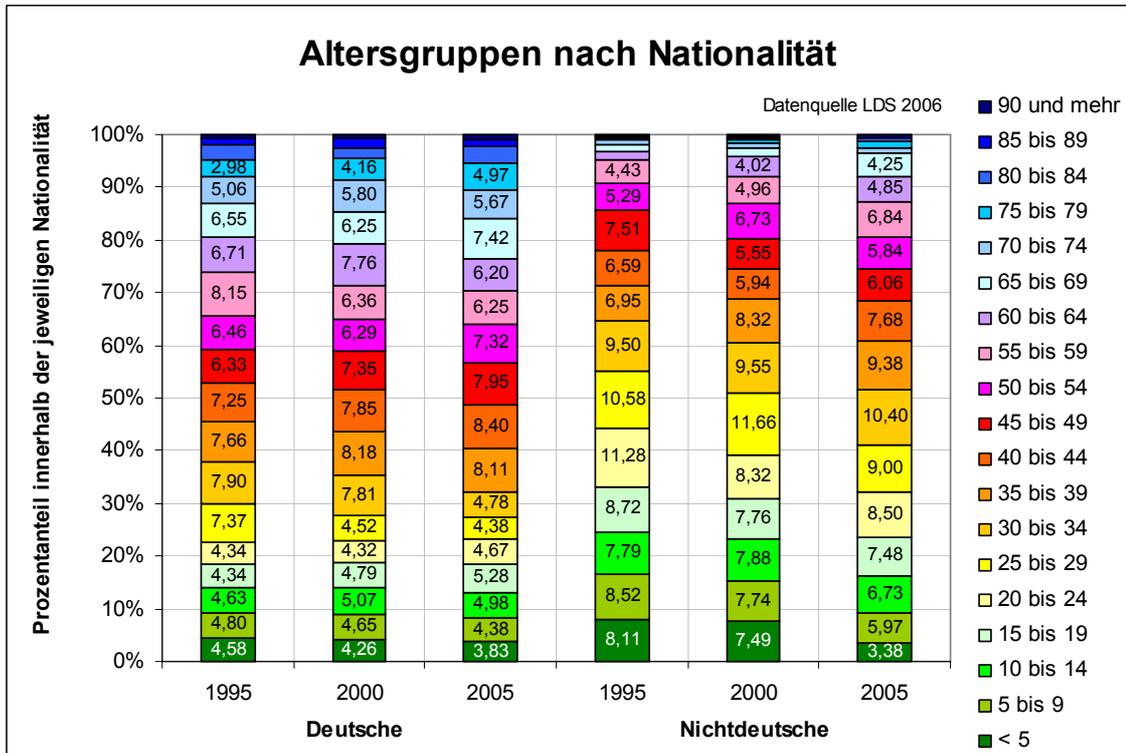
### Nationalität

Hinsichtlich der Nationalitäten fällt ein mit 7,9 % geringer Anteil nicht deutscher Mitbürger auf.

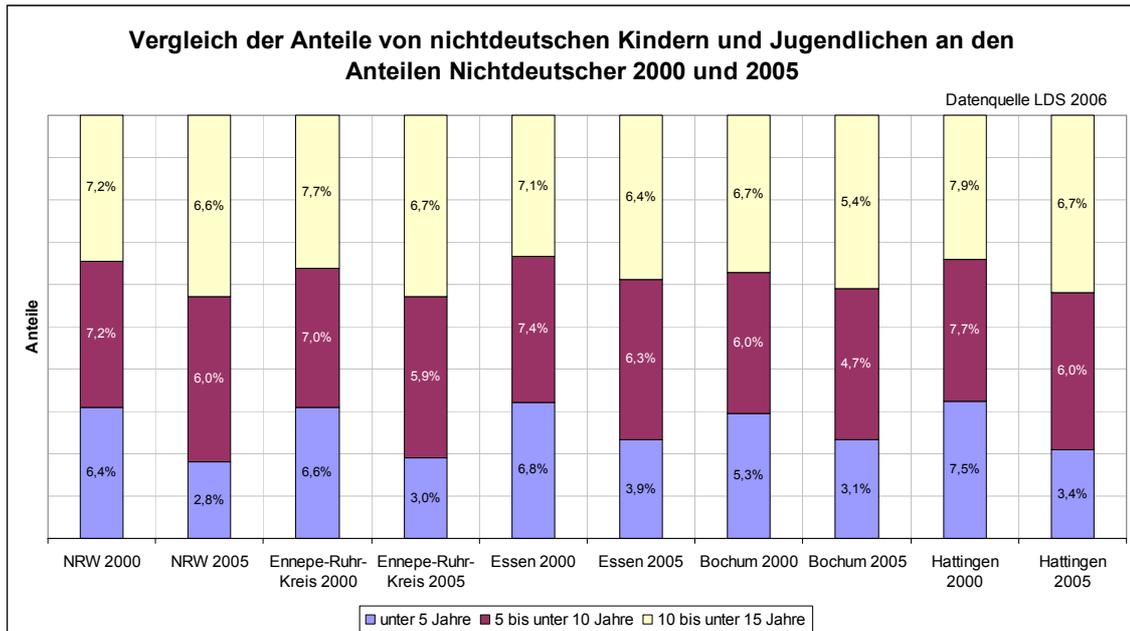
Im Zeitraum von 1995 bis 2005 ist die Zahl der Nichtdeutschen in Hattingen, wenn auch nicht so stetig wie die Zahl der Deutschen, von 4.991 Einwohnern auf 4.520 zurückgegangen. Das entspricht einem Minus von 9,2 %. Relativ betrachtet ist der Einwohnerrückgang bei den Nichtdeutschen damit mehr als dreimal so hoch wie bei den Deutschen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist im gleichen Zeitraum die Zahl der nichtdeutschen Einwohner sogar um über 13,2 % zurückgegangen (Daten: LDS NRW 2006). Erklären lassen sich diese Rückgänge durch Attraktivitätsdefizite, auf die noch im Rahmen der Wanderungsverflechtungen zu den Nachbarkommunen eingegangen wird, vor allem aber durch Rückwanderungen von Einwohnern, die als Flüchtlinge in Deutschland Zuflucht gesucht hatten.

Obwohl innerhalb der Nichtdeutschen gerade der Anteil der Einwohner in den Altersgruppen, die für Familiengründungen eine Relevanz besitzen, höher ist, ist ein entsprechend zu erwartender höherer Kinderanteil nicht festzustellen.

Der Anteil Nichtdeutscher an den Gesamteinwohnern macht in der Altersgruppe „Bis 5 Jahre“ lediglich 7,6 % aus. Der Anteil der Altersgruppe „Bis 5 Jahre“ ist bei den Nichtdeutschen mit 3,38 % sogar niedriger als bei den Deutschen. Bei den älteren Kindern und Jugendlichen Nichtdeutscher liegt der Anteil der Altersgruppen jedoch über dem Anteil, den diese Gruppen bei den Deutschen haben (Daten: LDS NRW 2006). Im Jahr 2005 wurden an den Schulen der Stadt Hattingen 338 Kinder von Aussiedlern unterrichtet. Das entspricht einem Anteil von 4,8 %.



Vergleicht man die Entwicklung der Anteile von nichtdeutschen Kindern und Jugendlichen an den Nichtdeutschen in Hattingen mit den Entwicklungen in NRW, im Ennepe-Ruhr-Kreis, Bochum und Essen, so wird deutlich, dass ein signifikanter Rückgang zwischen den Jahren 2000 und 2005 in allen Raumeinheiten stattgefunden hat. Hier spiegeln sich offenbar die Auswirkungen der Rückwanderungsprozesse wider. Darüber hinaus fällt auf, dass Hattingen im Jahr 2000 in diesem Vergleich den höchsten Anteil (rd. 7,5 %) in der Altersgruppe der unter 5jährigen Nichtdeutschen an den Nichtdeutschen aufwies. Dieser Anteil ist um rd. 4,1 Prozentpunkte auf 3,4 % im Jahr 2005 zurückgegangen, das ist der stärkste Rückgang aller Raumeinheiten. Dennoch liegen die Anteile noch über dem Durchschnitt in NRW und im Kreis. Es fällt auf, dass die Rückwanderungswelle Großstädte wie Bochum und Essen weniger stark betroffen hat. Hier deuten sich Attraktivitätsvorteile in den Großstädten an (Daten: LDS NRW 2006).



### 3.1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Differenz der Zahl der Geburten und der Zahl der Sterbefälle.

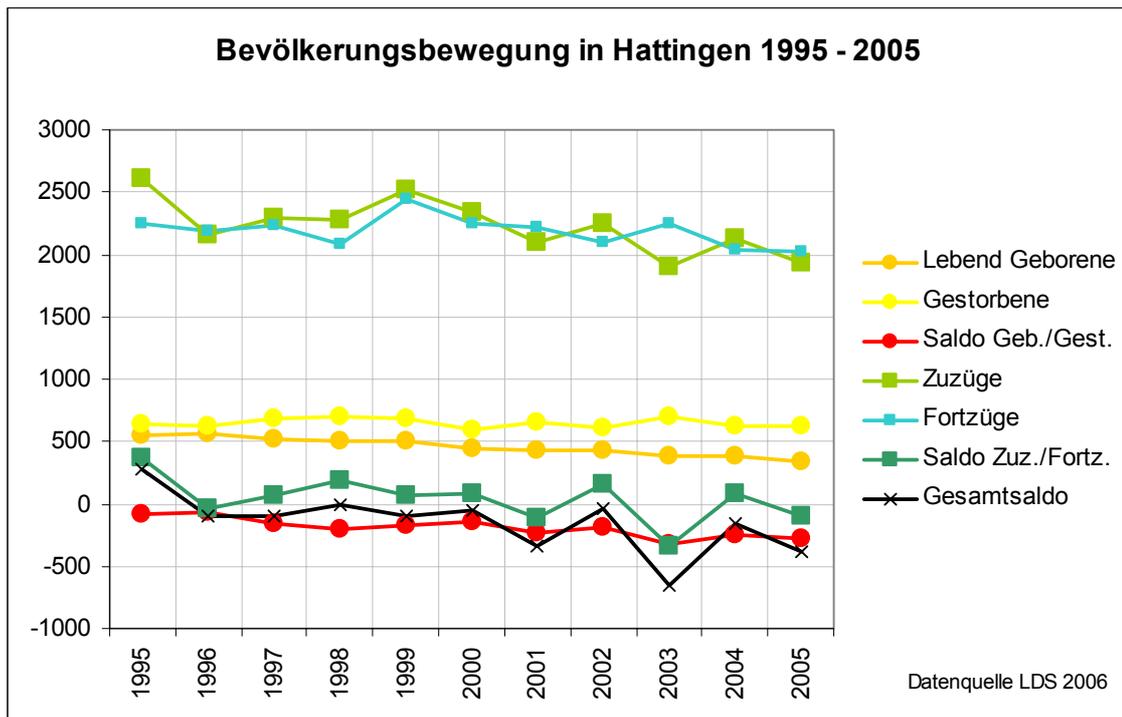
#### Geburten

Die Zahl der Geburten ist seit 1995 in Hattingen kontinuierlich zurückgegangen. Waren es 1995 noch 556 Geburten pro Jahr, stehen dem heute 338 Geburten pro Jahr gegenüber. Hier findet sich die Erklärung für die schwächer besetzten Altersgruppen bis 10 Jahre innerhalb der Altersstruktur (Daten: LDS NRW 2006).

#### Sterbefälle

Im gleichen Zeitraum schwankt die Zahl der Sterbefälle zwischen ca. 600 und 700 Sterbefällen pro Jahr (Daten: LDS NRW 2006).

Die im Saldo zunehmend negativ ausfallende natürliche Bevölkerungsbewegung ist somit vor allem auf den deutlichen Geburtenrückgang zurückzuführen. Betrachtet man den Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 1995 bis 2005 so ergibt sich ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von 190 Einwohnern pro Jahr. Seit 2003 fällt der Saldo sogar deutlich negativer aus (Daten: ebenda).



### 3.1.3 Wanderungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird die Bevölkerungsveränderung durch Wanderungsbeziehungen beeinflusst. Diese stellen gewissermaßen eine „Abstimmung mit den Füßen“ über unterschiedliche Standorte dar.

#### Zuzüge

Die Zahl der Zuzüge schwankte in den letzten zehn Jahren zwischen einem Spitzenwert von 2.605 Zuzügen im Jahr 1995 und einem Tiefstwert von 1.909 im Jahr 2003. Gerade in den letzten Jahren ist ein tendenzieller Rückgang der Zuzüge zu beobachten (Daten: LDS NRW 2006).

#### Fortzüge

Die Zahl der Fortzüge schwankte in den letzten zehn Jahren zwischen einem Spitzenwert von 2.449 Fortzügen im Jahr 1999 und einem Tiefstwert von 2.029 im Jahr 2005. Das Niveau der Fortzüge liegt im Vergleich zum Niveau Ende der 90er Jahre ebenfalls niedriger (Daten: ebenda).

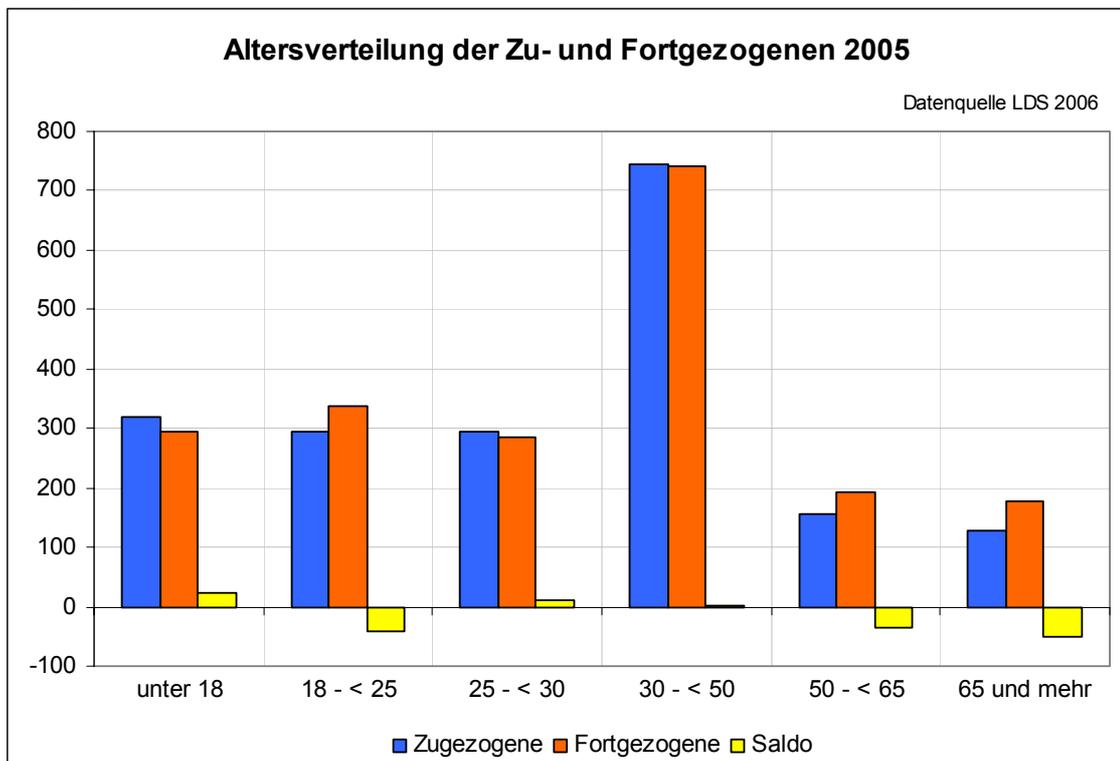
#### Wanderungssalden

In der Stadt Hattingen bewegen sich die Wanderungssalden auf einem niedrigen Niveau. Der Zahl der Zuzüge stehen jährlich Fortzüge in einer ähnlichen Größenordnung gegenüber. Das Wanderungssaldo schwankt seit 1995 in einem Bereich von -340 bis +364 Einwohner pro Jahr. Eine eindeutige Entwicklungstendenz lässt sich auch in den letzten Jahren nicht ausmachen. Betrachtet man die räumlichen Wanderungssalden im Zeitraum von 1995 bis 2005, ergibt sich ein durchschnittlicher Zuwachs von ca. 40 Einwohnern pro Jahr (Daten: ebenda).

Es wird deutlich, dass für die leicht abnehmende Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren in erster Line die natürliche Bevölkerungsbewegung verantwortlich ist. Dieser Umstand entspricht einer generellen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. So kommt die Enquetekommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen bei der Betrachtung der Wanderungssalden von Gemeindegrenzen überschreitenden Wanderungen zu dem Ergebnis, dass das Abwanderungsgeschehen in quantitativer Hinsicht sich als nicht besonders bedeutend darstellt (Enquetekommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen 2004).

### Wanderungssaldo nach Altersgruppen

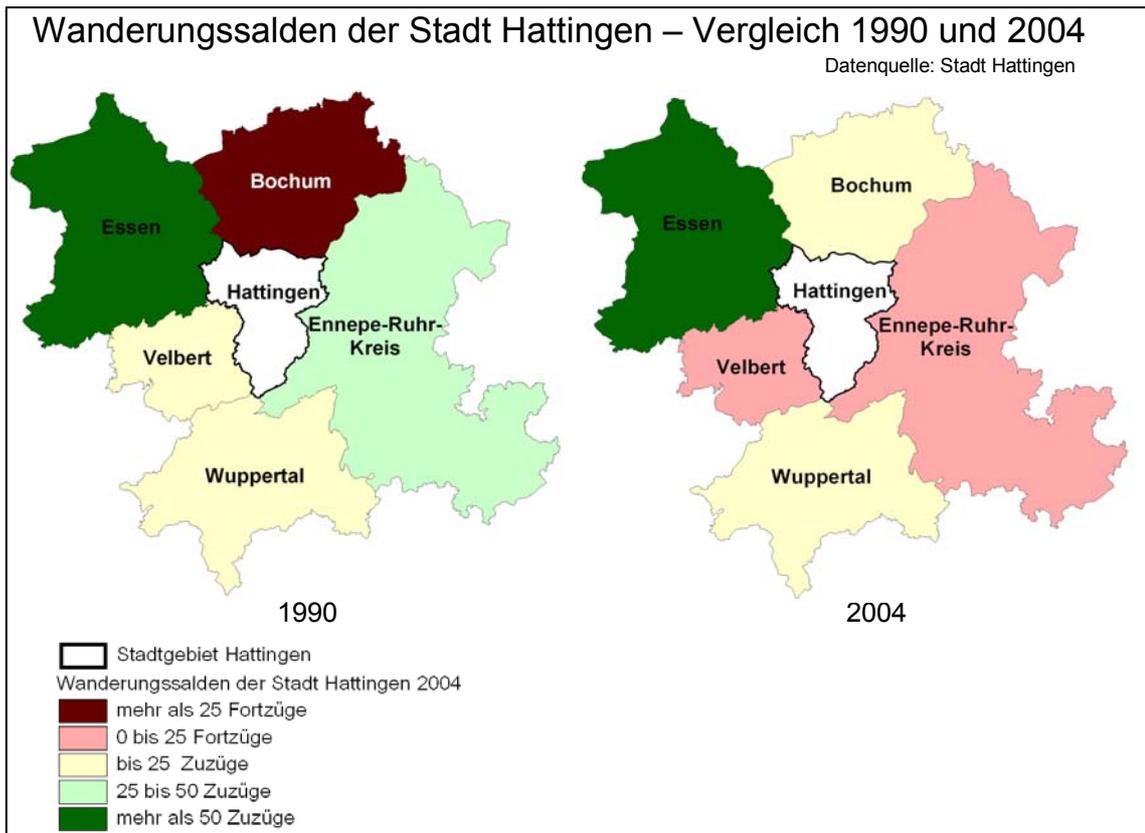
In qualitativer Hinsicht sind die Wanderungsbewegungen für die Stadt Hattingen in der Tendenz positiv zu beurteilen. So sind im Jahr 2005 vor allem junge Erwerbstätige aus den Altersgruppen 25 bis 50 Jahre mit Kindern zugewandert, die eine hohe Relevanz für Familiengründungen besitzen, während Senioren und Jugendliche (zur Ausbildung) abgewandert sind (Daten: LDS NRW 2006).



### Wanderungsverflechtungen

Die Wanderungsverflechtungen zu den benachbarten Städte Bochum, Essen, Velbert, Wuppertal sowie der anderen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises machen etwas mehr als die Hälfte der Wanderungsverflechtungen der Stadt Hattingen aus. So betrug im Jahr 2004 der Anteil der Fortzüge in diese Kommunen an den Gesamtfortzügen (2.045 Fortzüge) aus der Stadt Hattingen 55 % (1.124 Fortzüge) und der Anteil der Zuzüge aus diesen Kommunen an den Gesamtzuzügen (2.127 Zuzüge) in die Stadt Hattingen 54,8 % (1.165 Zuzüge).

Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen der Stadt Hattingen zu den benachbarten Kommunen in den Jahren 1990 und 2004, so spiegeln sich auch hier Suburbanisierungstendenzen wieder. Fiel der Wanderungssaldo 1990 nur in Beziehung zu Bochum negativ aus (im Saldo 28 Fortzüge), so waren es 2004 mit Velbert (im Saldo 25 Fortzüge) und den anderen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises (im Saldo 14 Fortzüge) vor allem kleinere Kommunen an und in der Randzone des Ruhrgebietes, an die im Saldo Einwohner verloren gingen. Quantitativ hat die Intensität der Wanderungsverflechtungen im Vergleich der Jahre 1990 und 2004 zugenommen. So ist die Zahl der Zuzüge im Jahr 2004 im Vergleich zum Jahr 1990 um knapp 18 % und die Zahl der Fortzüge um knapp 24 % gestiegen (Daten: Stadt Hattingen 2006).

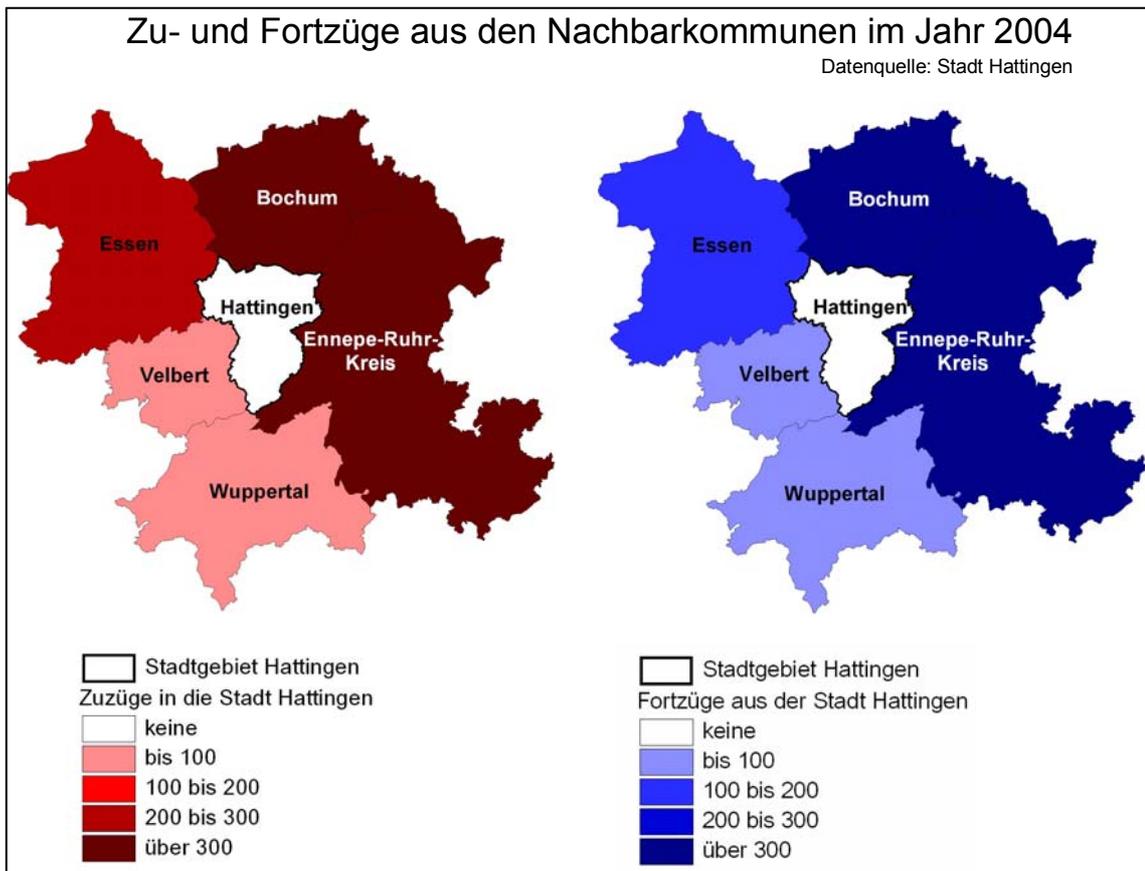


In Bezug auf das in der Tendenz rückläufige Gesamtwanderungsgeschehen nimmt die Bedeutung der Wanderungen zu den Nachbarkommunen zu.

Absolut betrachtet finden im Jahr 2004 die stärksten Wanderungsbewegungen mit Zu- und Fortzügen von über 300 Einwohnern zwischen Hattingen und Bochum sowie zwischen Hattingen und den anderen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises statt. Mit etwas Abstand folgt Essen (im Bereich von 200 Fort- bzw. 250 Zuzügen). Die Wanderungsverflechtungen nach Velbert und insbesondere nach Wuppertal bewegen sich mit unter 100 bzw. 50 Fort-/Zuzügen auf dem niedrigsten Niveau (Daten: Stadt Hattingen 2006).

Die starken Austauschprozesse mit den Städten Bochum und Essen lassen sich aufgrund des dort vorgehaltenen Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes erklären. Jugendliche in der Ausbildung wandern ab, während Erwerbstätige nach oder mit Familiengründung wieder ins Umland ziehen. Die verstärkten Austauschprozesse zu den anderen Kommunen im Ennepe-Ruhr-Kreis deuten

allerdings eher auf angebotsbedingte Faktoren der Wohnstandortentscheidung hin.



Betrachtet man die relativen Veränderungen der Zuzüge auf Basis des Bezugsjahres 1990 für 2004, dann wird deutlich, dass die Zuzüge aus Bochum um über 43 % (131 Zuzüge mehr) zugenommen haben, aber auch die Zuzüge aus dem Ennepe-Ruhr-Kreis um ca. 15 % (52 Zuzüge mehr) gestiegen sind. Um über 21 % (9 Zuzüge weniger) zurückgegangen sind die Zuzüge aus Wuppertal, die sich aber ohnehin auf einem niedrigeren Niveau befanden (Daten: Stadt Hattingen 2006).

Bei den Fortzügen ergibt sich ein stärker verändertes Bild. So hat sich die Zahl der Fortzüge im Vergleich der Jahre 1990 und 2004 mit über 95 % Zuwachs nach Velbert fast verdoppelt (von 44 auf 86 Fortzüge). Und während die um ca. 23 % gestiegenen Fortzüge nach Bochum (416 Fortzüge im Jahr 2004) durch die ebenfalls gestiegenen Zuzüge (432 Zuzüge) im Saldo kompensiert werden können, gelingt dies bei den um 31 % gestiegenen Fortzügen in den Ennepe-Ruhr-Kreis nicht mehr (im Saldo ein Verlust von 14 Einwohnern). Hier steht einer Zahl von 307 Fortzügen aus Hattingen im Jahr 1990 eine Zahl von 402 Fortzügen im Jahr 2004 gegenüber. Die Fortzüge nach Wuppertal (14 Fortzüge weniger) haben im Vergleich der beiden Jahre mit knapp 36 % sogar noch stärker abgenommen als die Zuzüge (9 Zuzüge weniger), so dass der Saldo positiv bleibt, befinden sich aber ohnehin auf einem niedrigeren Niveau (33 Zuzüge gegenüber 25 Fortzügen im Jahr 2004). Auch hier werden die bereits angesprochenen Suburbanisierungstendenzen deutlich (Daten: ebenda).

Der Ausländeranteil an den Gesamtwanderungsverflechtungen zu den benachbarten Kommunen liegt bei den Zuzügen im Jahr 2004 bei 5,2 % (60 Zuzüge)

und bei den Fortzügen bei 6,3 % (71 Fortzüge). Absolut betrachtet bestehen die stärksten Wanderungsprozesse von Ausländern zwischen Hattingen und Bochum. Mit Abstand folgen Essen und die anderen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises. Bei den Austauschprozessen zwischen Hattingen und Velbert sowie Hattingen und Wuppertal handelt es sich nur um Einzelfälle (Daten: e-benda).

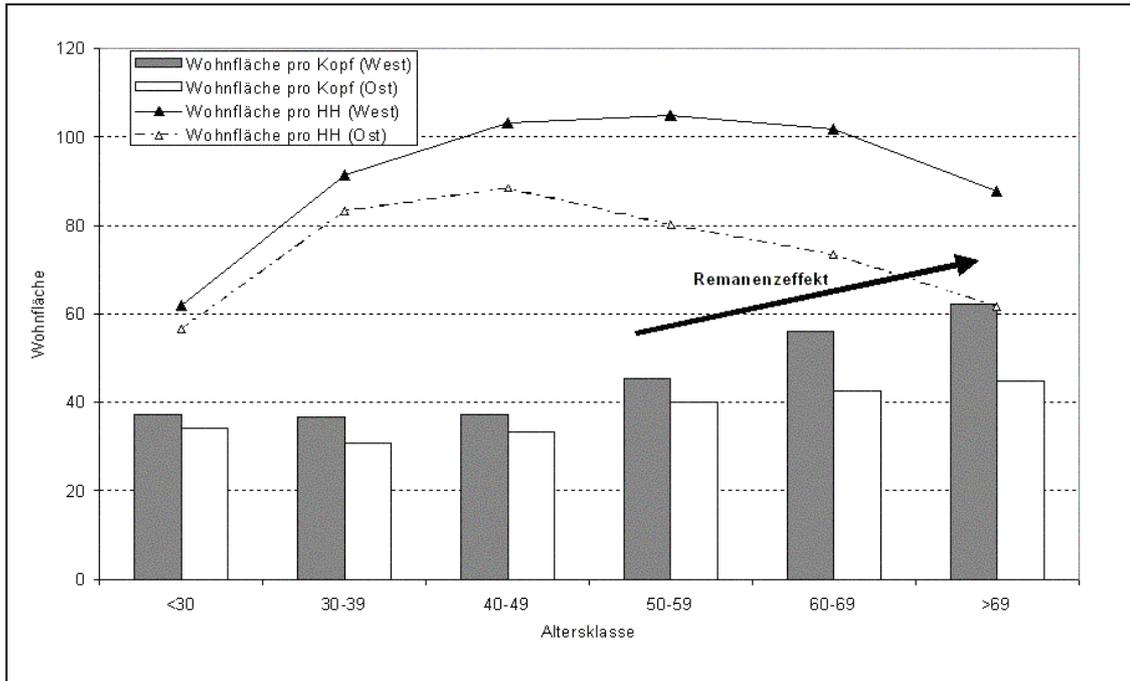
Und obwohl auch die Wanderungsbewegungen ausländischer Mitbürger bei den Zu- und Fortzügen im Vergleich der Jahre 1990 und 2004 um über 50 % zugenommen haben, waren die Wanderungsverflechtungen ausländischer Mitbürger im Saldo sowohl für das Jahr 1990 (im Saldo 8 Einwohner weniger) als auch für das Jahr 2004 (im Saldo 11 Einwohner weniger) negativ (Daten: ebenda).

Betrachtet man diese Entwicklung vor dem Hintergrund des ohnehin niedrigen Ausländeranteils der Stadt Hattingen, werden Attraktivitätsdefizite zumindest für einen Teil der ausländischen Mitbürger deutlich. Als Ursachen hierfür kommen u. a. ethnische Segregationstendenzen, Bedeutungsgewinne ethnischer Ökonomien, die in Großstädten eher zu finden sind, ein mangelndes Arbeitsplatzangebot, aber auch strukturelle Defizite beim Wohnungsangebot in Frage.

### **3.1.4 Haushalte**

Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs ist nicht nur von der Entwicklung der Einwohnerzahl abhängig, sondern hängt auch unmittelbar von der Entwicklung der Haushaltszahlen und -größen ab. Träger der Wohnungsnachfrage sind nicht die Einwohner, sondern die in einem Haushalt zusammenwohnenden Personen.

Bereits heute spielt die Singularisierung eine enorme Bedeutung für die Entwicklung der Gesellschaft. Der Wandel der Lebensformen hin zu einer stärkeren Individualisierung, die Pluralisierung der Lebensstile und ein Bedeutungsverlust der Familie (Bedeutungsverlust der Ehe, zunehmende Zahl von kinderlosen Paaren) führen zu veränderten Sozial- und damit auch Haushaltstrukturen. Allerdings tritt nicht jeder Haushalt gleichermaßen auf dem Wohnungsmarkt aktiv auf. So führt die Alterung zu einer deutlich steigenden Zahl kleinerer Haushalte, ohne dass am Wohnungsmarkt unmittelbare Wohnungssuchvorgänge bemerkbar sind (Remanenzeffekt). Haushaltsgründungen junger Menschen sind hingegen unmittelbar spürbar.



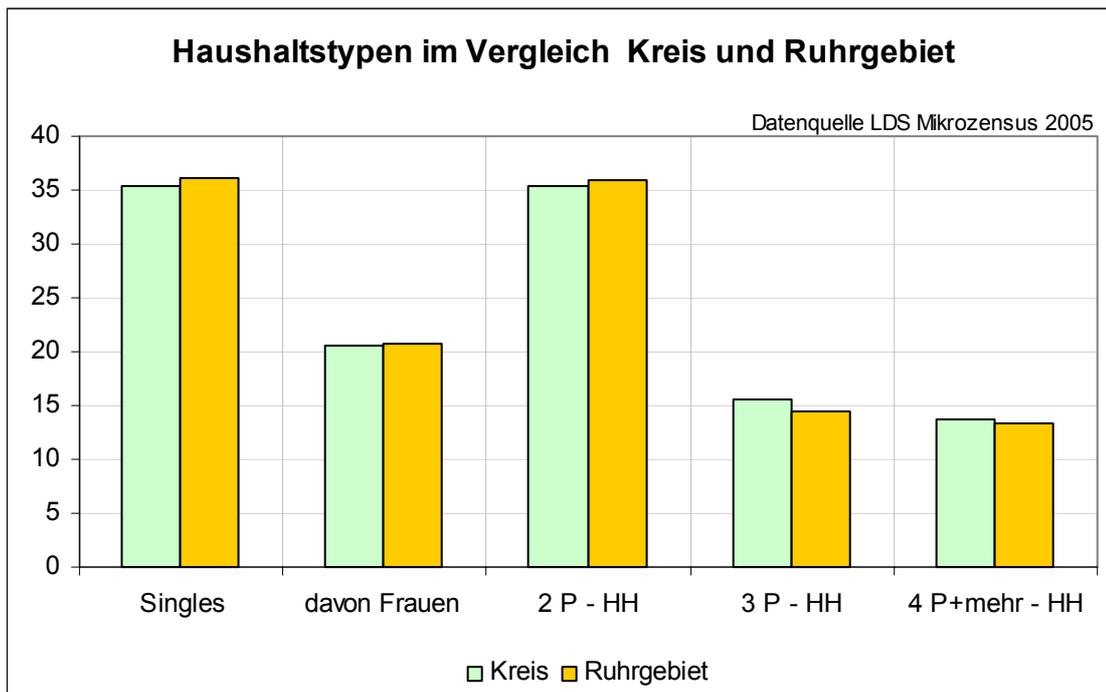
(Quelle: empirica ag)

Angesichts des Trends der Alterung und des bereits heute im Vergleich zum Kreis höheren Seniorenanteils in der Stadt Hattingen muss der Remanenzeffekt auch in Hattingen als ein Faktor für eine weiter steigende Wohnflächenversorgung pro Kopf und als Faktor für eine Verzerrung des Angebot-Nachfrage-Spektrums zugunsten größerer Wohnungen beachtet werden.

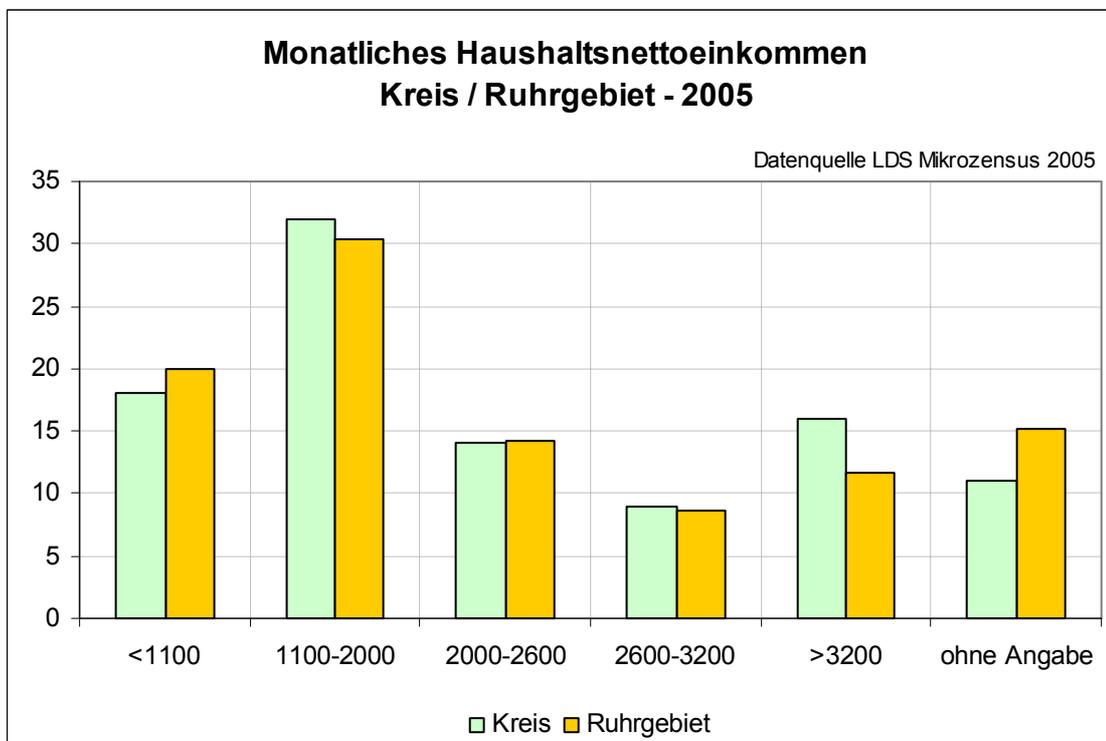
Laut Kreisstandardzahlen des LDS aus dem Mikrozensus gab es im Jahr 2005 im Ennepe-Ruhr-Kreis 161.000 Haushalte. Von diesen Haushalten hatten 8,1 % eine ausländische Bezugsperson. Im Vergleich zum Ruhrgebiet, in dem Haushalte mit einer nichtdeutschen Bezugsperson einem Anteil von 9,5 % ausmachen, fällt der Anteil im Kreis deutlich niedriger aus. Hier spiegelt sich der niedrige Anteil nicht deutscher Mitbürger wieder.

Die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW stellt einen Rückgang der Haushaltsgrößen im Ennepe-Ruhr-Kreis im Zeitraum von 1992 bis 2001 fest. Lebten 1992 noch durchschnittlich 2,2 bis 2,4 Personen in den Haushalten des Ennepe-Ruhr-Kreises, waren es im Jahr 2005 noch durchschnittlich 2,13 Personen (Quelle: Bericht der Enquetekommission des Landtags von NRW 2004 und LDS NRW 2006b). Damit ist der seit Jahrzehnten zu beobachtende Trend zu immer kleineren Haushalten auch im Ennepe-Ruhr-Kreis zu beobachten.

Trends wie Singularisierung und Alterung spiegeln sich auch in der Größenstruktur der Haushalte wieder. So ist der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Vergleich zum Ruhrgebiet (72 %) etwas niedriger, er macht jedoch mit einem Anteil von weit über zwei Dritteln (70,8 %) den dominierenden Anteil im Ennepe-Ruhr-Kreis aus (Daten: LDS NRW 2006b).



In der Einkommensstruktur der Haushalte fällt auf, dass zum einen der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 1.100 € im Ennepe-Ruhr-Kreis vergleichsweise niedriger ist als im gesamten Ruhrgebiet, und zum anderen, dass der Anteil der Haushalte mit hohen Nettoeinkommen von monatlich 2.600 bis 3.200 €, vor allem aber von Monatseinkommen über 3.200 € höher ist als im Ruhrgebiet.



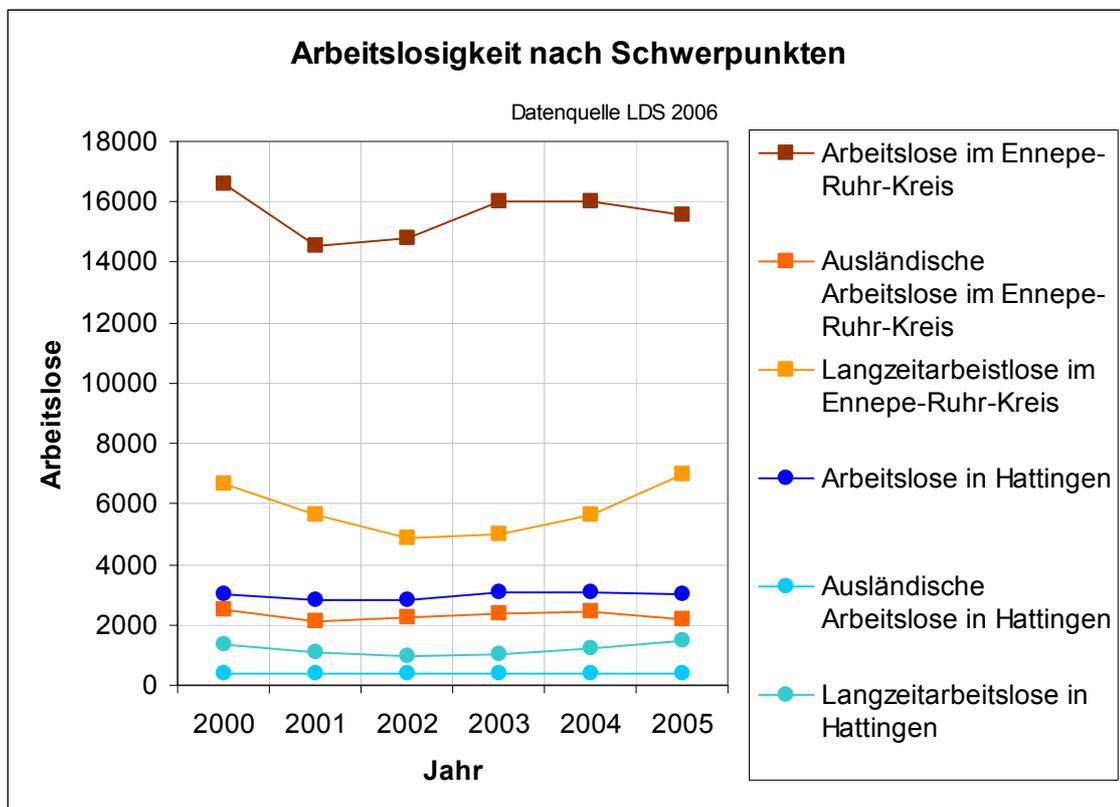
Im Vergleich scheinen die Haushalte im Ennepe-Ruhr-Kreis also mehr zu verdienen als die Haushalte im Ruhrgebiet. Allerdings ist bei diesem Vergleich zu

beachten, dass in der Statistik der Anteil der Haushalte ohne Angaben im Ruhrgebiet deutlich höher war (Daten: LDS NRW 2006b).

### 3.1.5 Soziale Faktoren

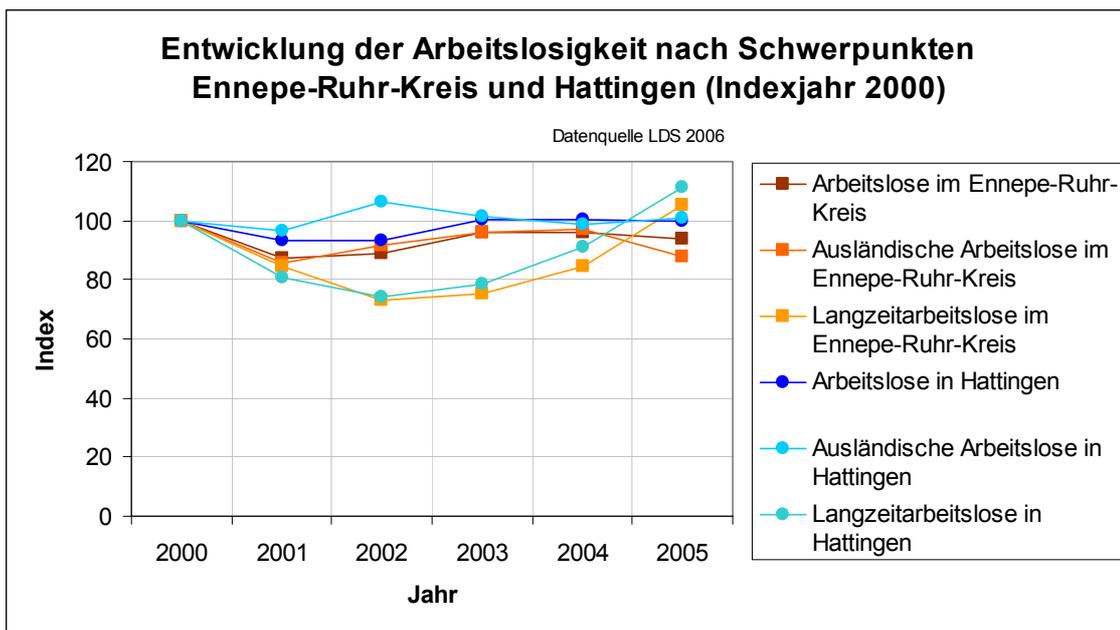
Die Entwicklung der Arbeitslosenquote, der Zahl der ALG I- und ALG II-Empfänger, der Wohngeldempfänger und der Wohnungslosen geben Hinweise auf künftige Wohnungsbedarfe im unteren bzw. preisgebundenen Wohnungssegment. In Kombination mit der Entwicklung der Zahl der sozialgebundenen Wohnungen (vgl. Kapitel 3.2.1) können Aussagen zur qualitativen Ausgestaltung künftiger Wohnungsbedarfe getroffen werden.

Im Oktober 2006 waren an der Geschäftsstelle Hattingen des Arbeitsamtbezirkes Gelsenkirchen 2.967 Arbeitslose gemeldet. Die Arbeitslosenquote (an allen zivilen Erwerbspersonen) lag in Hattingen bei 10,6 %. Das entspricht exakt der durchschnittlichen Arbeitslosenquote NRW's. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote im RVR-Gebiet lag mit 13,5 % deutlich höher. Allerdings hat sich im Vergleich zum Oktober 2005 die Arbeitslosenquote an der Geschäftsstelle Hattingen um 0,6 Prozentpunkte erhöht, während sie im gleichen Zeitraum im RVR um 1,1 Prozentpunkte und in NRW um 1,2 Prozentpunkte fiel. An anderen Geschäftsstellen des Arbeitsamtbezirkes Hagen, die auch im Ennepe-Ruhr-Kreis liegen, sind nur zum Teil ähnliche Entwicklungen zu beobachten. So hat sich die Arbeitslosenquote der Geschäftsstelle Witten um 2 Prozentpunkte auf 11,1 % und die Arbeitslosenquote der Geschäftsstelle Wetter um 0,8 Prozentpunkte auf 7,8 % erhöht. Hingegen sind die Arbeitslosenquoten der Geschäftsstelle Schwelm um 0,4 Prozentpunkte auf 8,7 % und der Geschäftsstelle Gevelsberg um 0,4 Prozentpunkte auf 6,7 % gesunken (Daten: RVR 2006).



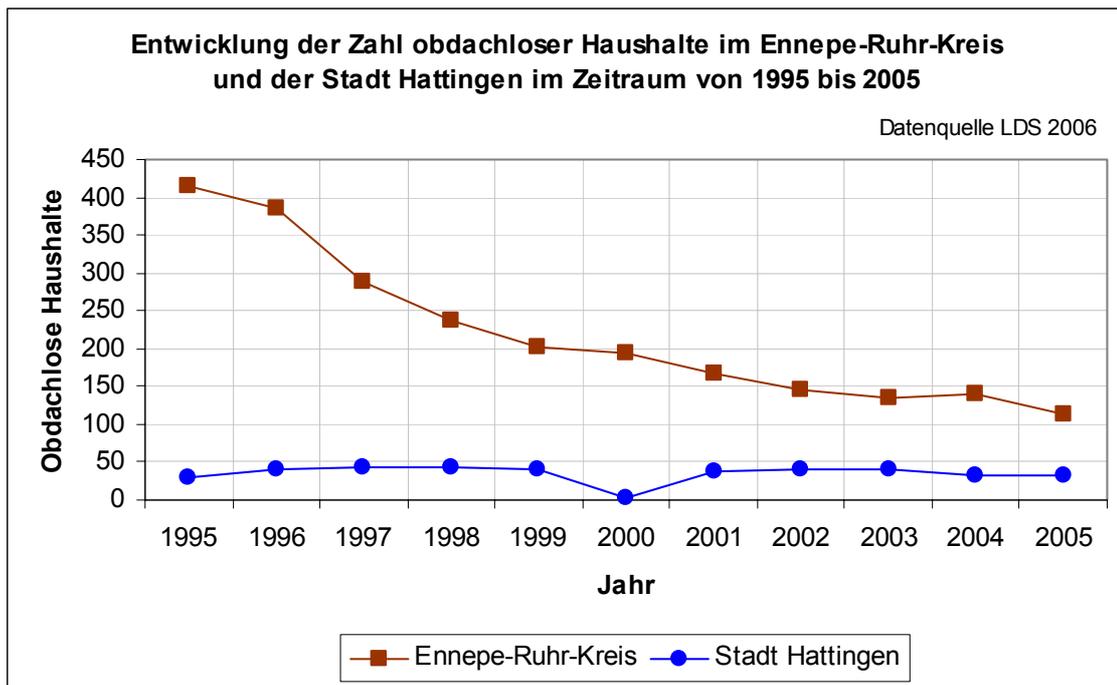
Betrachtet man die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen der Stadt Hattingen seit 2000, fällt auf, dass die Arbeitslosenzahlen sowohl der deutschen als auch der nichtdeutschen Einwohner relativ konstant geblieben sind. Lediglich die Zahl der Langzeitarbeitslosen hat deutlicher (149 Langzeitarbeitslose) zugenommen (Daten: LDS 2006).

Vergleicht man die Indexwerte von Hattingen und dem Ennepe-Ruhr-Kreis bezogen auf das Jahr 2000, wird deutlich, dass die Zahl sowohl der deutschen als auch der nichtdeutschen Arbeitslosen im Kreis etwas zurückgegangen ist, während sie in Hattingen relativ konstant blieb. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist im Kreis (plus 5 Indexpunkte) nicht so stark angestiegen wie in Hattingen (plus 11 Indexpunkte, Daten: LDS 2006).



Die Zahl der Sozialhilfeempfänger ist lediglich bis 2004 relevant, weil die meisten ab 2005 in das ALG II eingegliedert wurden. Im Zeitraum bis 2002 nahm die Zahl der Sozialhilfeempfänger kontinuierlich ab, von 3.579 (1995) auf 2.157 (2002). Entsprechend ging die Quote von 5,85 % auf 3,56 % zurück (Daten: Stadt Hattingen 2006b).

Die Zahl der obdachlosen Haushalte bewegte sich in Hattingen im Zeitraum von 1995 bis 2005 auf einem Niveau zwischen 30 und 40 Haushalten. Zum 30.06.2005 waren in Hattingen 31 Haushalte obdachlos. Vergleicht man die Entwicklung der obdachlosen Haushalte in Hattingen und im Ennepe-Ruhr-Kreis, wird deutlich, dass auch hier die Zahlen in Hattingen, wenn auch auf einem niedrigen Niveau, relativ konstant geblieben sind, während die Zahl der obdachlosen Haushalte im Kreis deutlich zurückgegangen ist (Daten: LDS 2006).



Statistiken zur Entwicklung der Zahl der ALG II-Empfänger liegen noch nicht vor. Aufgrund der gestiegenen Zahl der Langzeitarbeitslosen ist allerdings auch ein Anstieg der ALG II-Empfänger zu vermuten.

Die Zahl der gestellten Wohngeldanträge ist in 2005 gegenüber dem Vorjahr um rund 55 % zurückgegangen. Es wurden im Jahr 2004 insgesamt 2.567 Bescheide verschickt, im Jahr 2005 aber nur noch 1.052 Bewilligungsbescheide. Dies lässt sich durch die neue Rechtslage des Hartz IV-Gesetzes begründen; durch diese bekommen einige Bürger kein Wohngeld mehr (Quelle: Stadt Hattingen).

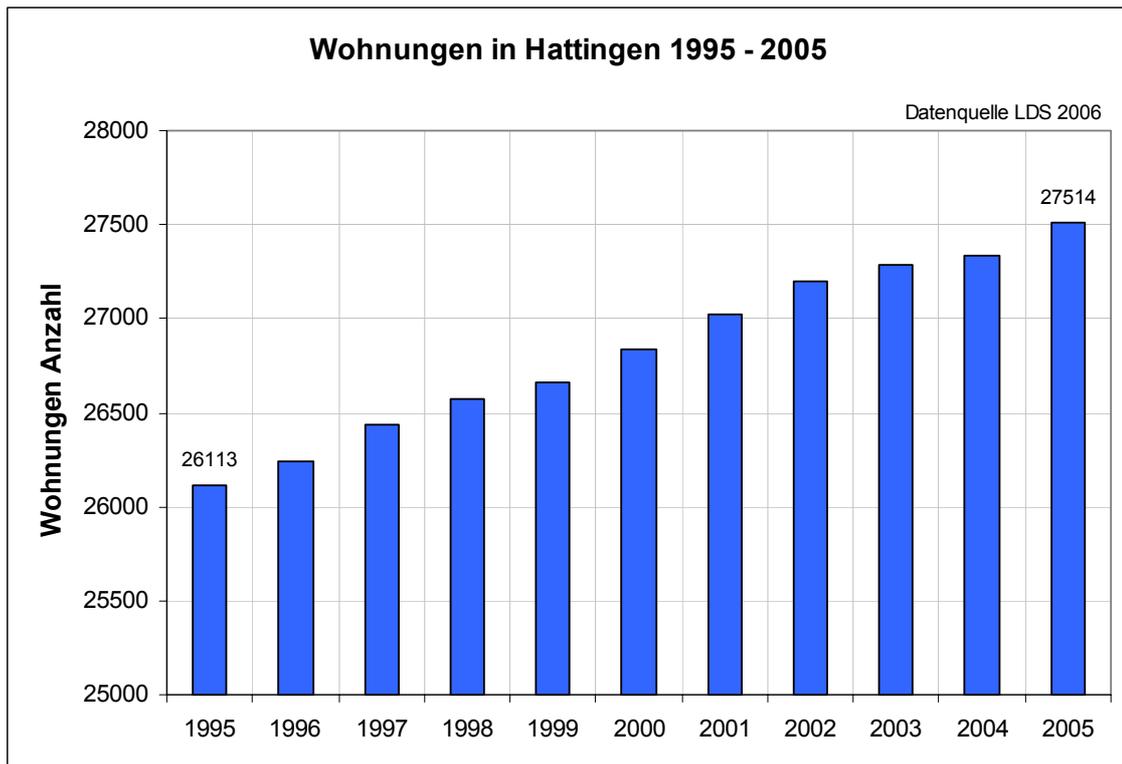
Insgesamt lässt sich eine leicht steigende Tendenz von Einwohnern in Hattingen ausmachen, die auf Wohnungen im unteren bzw. preisgebundenen Preissegment angewiesen sind.

## 3.2 Wohnungsversorgung und Wohnungsbau

Bei der Analyse der Angebotsseite wird auf Daten der städtischen/amtlichen Statistik (Stadt und LDS) zurückgegriffen, so zum Beispiel auf die Zahl der Wohnungen insgesamt, die Wohnungsgröße und Wohnfläche sowie die Anteile von Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dies gilt auch für die Analyse der Bautätigkeit bzw. der Wohnungsabgänge.

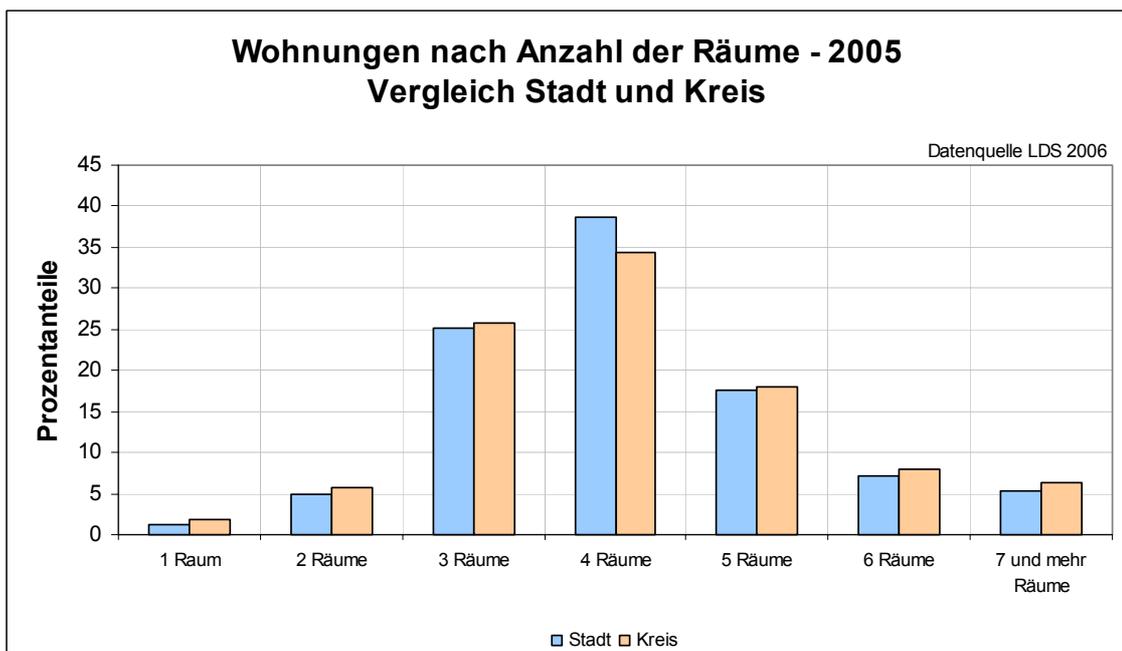
### 3.2.1 Wohnungsbestand

Seit 1995 ist in der Stadt Hattingen die Zahl der Wohnungen um rd. 5,4 % kontinuierlich gestiegen. Ende des Jahres 2005 wies die Statistik in der Stadt Hattingen 27.514 Wohnungen auf (Daten: LDS NRW 2006).



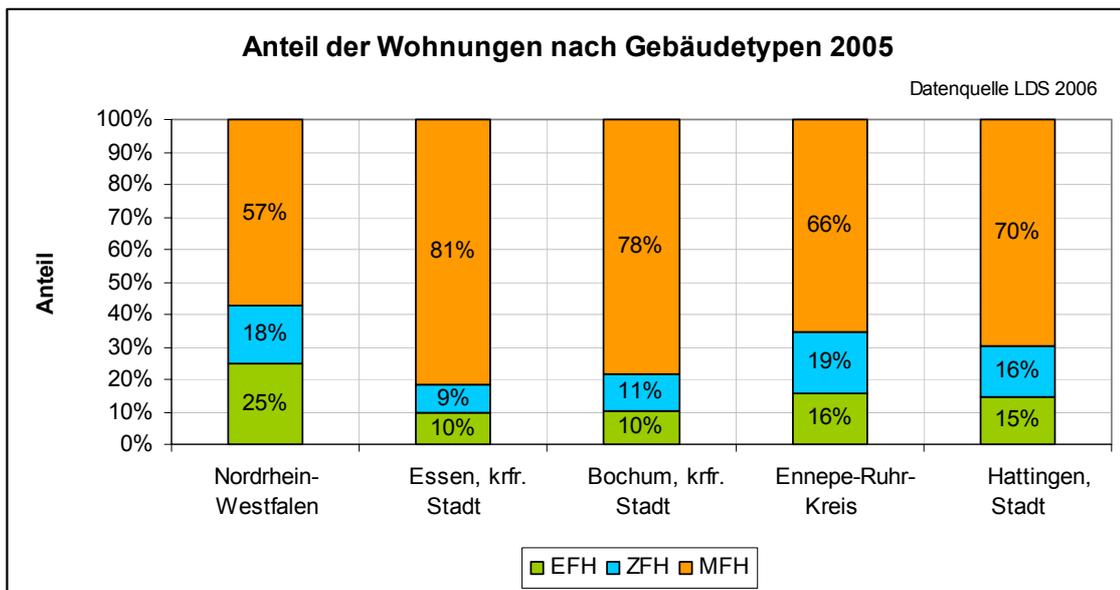
### Bestandsstruktur und -qualität

Betrachtet man die Bestandsstruktur der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Vergleich zum Ennepe-Ruhr-Kreis, lassen sich insbesondere beim relativen Anteil der Vierraumwohnungen (in der LDS-Statistik wird die Küche in die Raumzählung mit eingeschlossen) Unterschiede zur Stadt Hattingen ausmachen.



Der Anteil der Vierraumwohnungen ist in der Stadt um 4,46 % höher als im Kreis. Alle größeren und kleineren Wohnungen sind in der Stadt Hattingen anteilig in geringerer Zahl vorhanden als im Kreis (Daten: LDS NRW 2006).

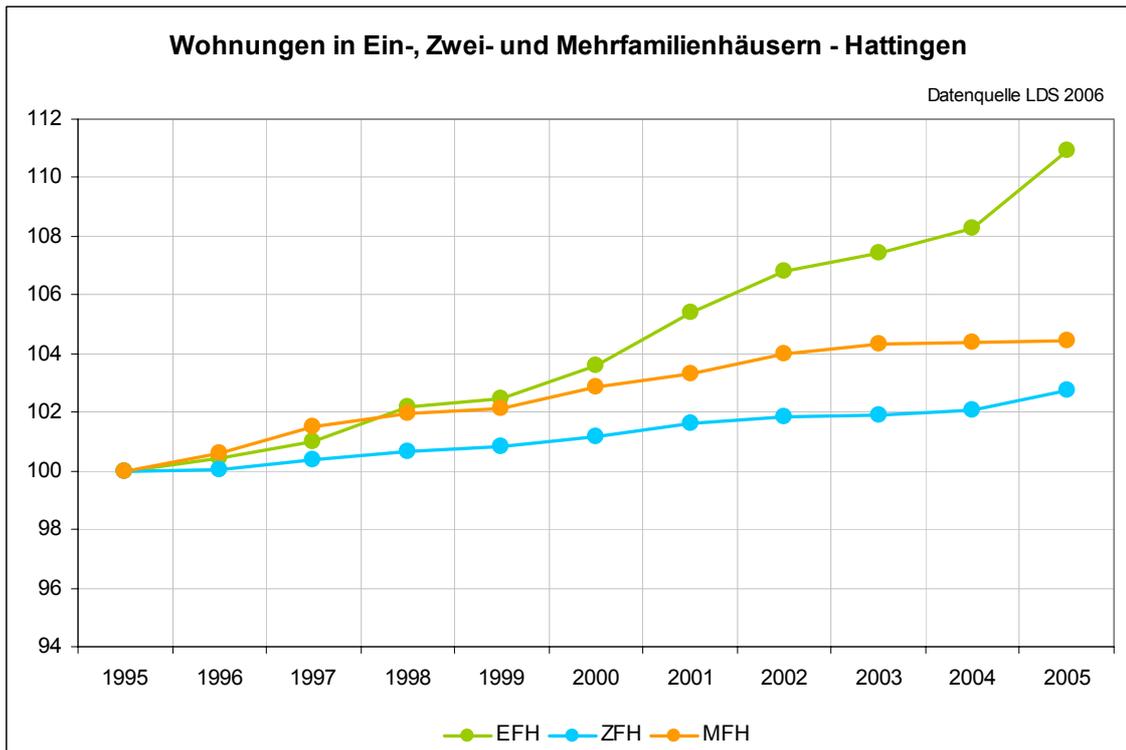
Ende des Jahres 2005 gab es in Hattingen 8.191 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und 18.806 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Damit befinden sich mit ca. 30% etwas weniger als ein Drittel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Daten LDS 2006). Damit liegt man deutlich hinter dem Landesdurchschnitt in NRW (43%) und rd. 4% hinter dem Durchschnitt im Ennepe-Ruhr-Kreis. In den benachbarten Großstädten Essen und Bochum ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern allerdings mit 19 % bzw. 21 % deutlich niedriger (Daten: LDS NRW 2006).



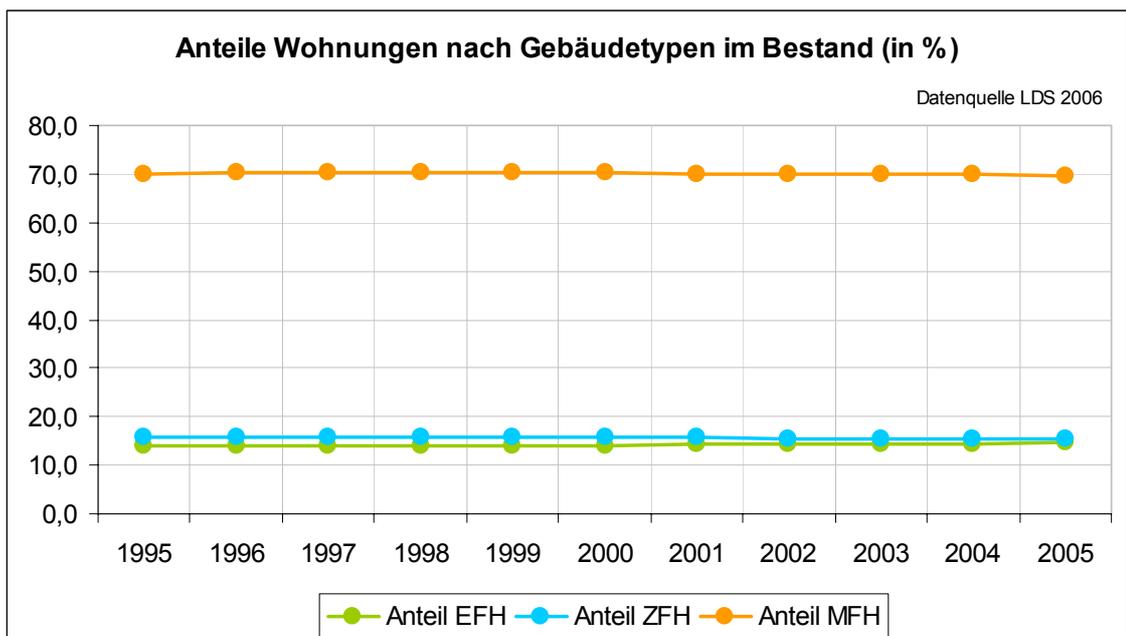
#### Anteile der Wohnungen nach Gebäudetyp 2005 absolut:

	NRW	Essen, krfr. Stadt	Bochum, krfr. Stadt	Ennepe-Ruhr-Kreis	Hattingen, Stadt
MFH	4.735.464	254.943	148.423	108.442	18.806
ZFH	1.471.348	27.158	21.140	30.580	4.198
EFH	2.073.569	31.103	19.881	26.104	3.993

Betrachtet man hingegen die Entwicklung der Wohnformen in den letzten 10 Jahren bezogen auf das Jahr 1995, so wird deutlich, dass insbesondere die Zahl der Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 11 % Zuwachs sehr viel stärker zugenommen haben als die Wohnungen in Zweifamilienhäusern (ca. 2,7 % Zuwachs) oder die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca. 4,5 % Zuwachs). Hier deutet sich ein ungebrochener Trend zum Einfamilienhaus an, und es spiegeln sich die qualitativen Konsequenzen der Wanderungsbewegungen (Zuwanderung junger Erwerbstätiger mit Kindern) wider (Daten: LDS NRW 2006).



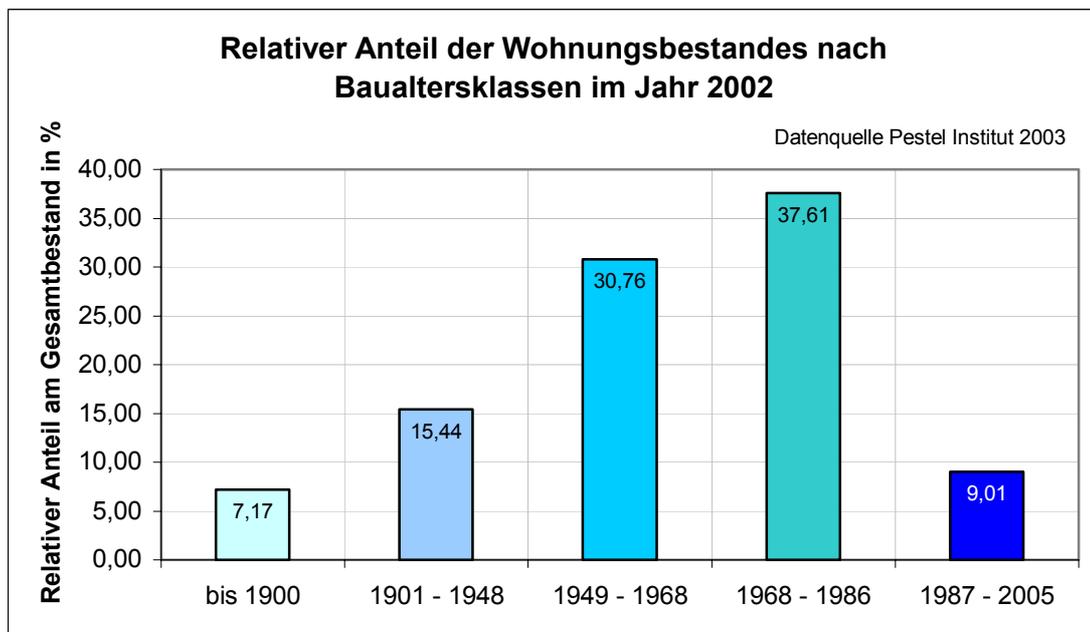
Diese Veränderungen wirken sich auf die Anteile, die die verschiedenen Gebäudetypen an den Wohnungen im Bestand haben aus. So ist im Zeitraum von 1995 bis 2005 der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 70,1 % auf 69,7 % zurückgegangen und der Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern von 15,9 % auf 15,5 %. Hingegen hat der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern kontinuierlich von 14,0 % auf 14,8 % zugenommen (Daten: LDS NRW 2006).



## Baualter

Da sich der künftige Wohnungsbedarf nicht nur aus dem Bedarf an zusätzlichen neuen Wohnungen rekrutiert, sondern zu einem großen Teil aus dem Ersatzbedarf für alte Wohnungsbestände, spielt das Baualter des vorhandenen Bestandes eine große Rolle, um einschätzen zu können, in welchem Maße künftig Ersatz bereitgestellt werden muss. Kritisch einzustufen sind vor allem Wohnungsbestände aus den 50er und 60er Jahren, da sie hinsichtlich Qualität und Wohnungsgröße immer weniger der Nachfrage entsprechen und auch für Umbaumaßnahmen tendenziell am wenigsten geeignet sind.

Laut einer Wohnungsfortschreibung des Pestel Institutes aus dem Jahr 2003, die auf den Gebäude- und Wohnungszählungen des Jahres 1987 und der Bautätigkeitstatistik beruht, stammen 30,8 % des Hattinger Wohnungsbestandes aus den Baujahren zwischen 1949 und 1968. Weitere 37,6 % stammen aus dem Zeitraum zwischen 1968 bis 1986. 22,6 % des Wohnungsbestandes stammen aus den Baujahren 1948 und älter. Die neuere Wohnungsbestand aus den Baujahren 1987 und jünger macht lediglich 9,0 % des Wohnungsbestandes aus (Quelle: Pestel Institut 2003).

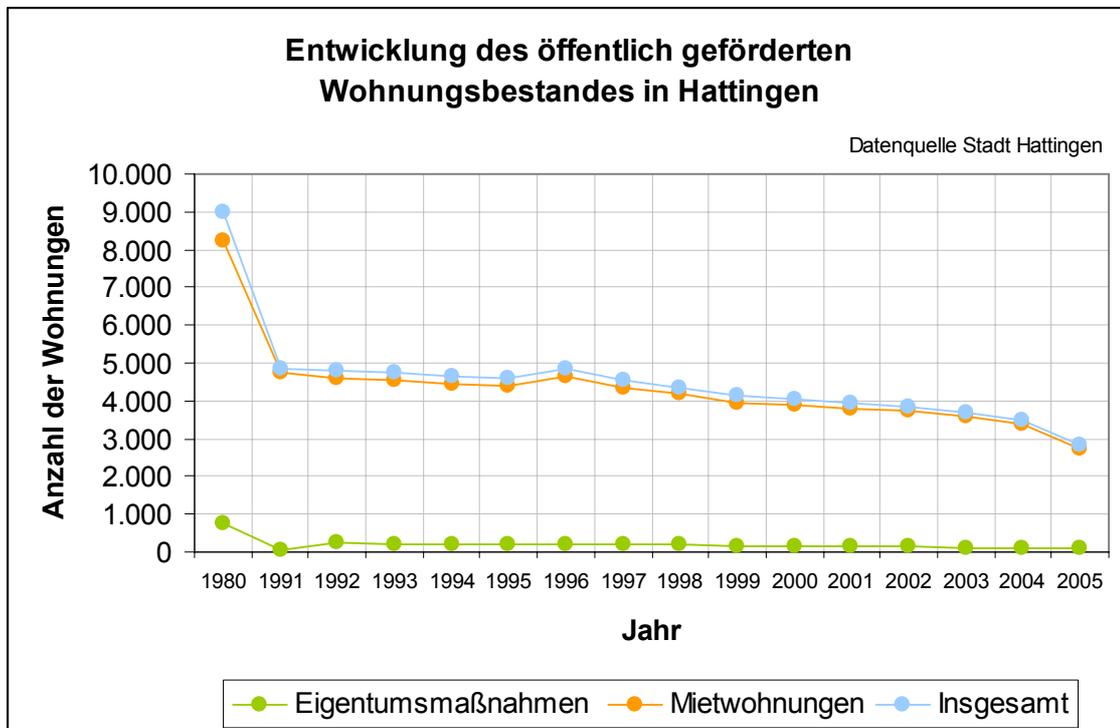


## Sozialbindungen

Wie fast überall in Westdeutschland ist der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in den letzten 25 Jahren nahezu kontinuierlich zurückgegangen. Gab es 1980 noch insgesamt 9.005 WE, waren es 2005 noch 2.846 öffentlich geförderte Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von über zwei Dritteln. Absolut betrachtet ist hierbei insbesondere der Rückgang im Mietwohnungsbau von Bedeutung, da Maßnahmen im Eigentum nur einen geringen Anteil am öffentlich geförderten Wohnungsbestand ausmachen (2005: 4%, Daten Stadt Hattingen 2006c).

Die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes kann auch als Indikator für die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt herangezogen werden. So ist eine öffentliche Förderung in Zeiten von Wohnungsüberhängen nur be-

grenzt, da auf dem Markt meist ausreichend günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Demgemäß kann die Stagnation und der leichte Anstieg der Bestände Anfang bis Mitte der 90er Jahre als zeitverzögerte Folge der verstärkten Zuwanderung (Bürgerkriegsflüchtlinge) Anfang der 90er Jahre und die damit verbundene erhöhte Anspannung des Marktes insbesondere im unteren Preissegment an der Statistik abgelesen werden. Seit 1996 nimmt der Bestand jedoch wieder deutlicher ab, in den letzten Jahren sogar verstärkt.



Welchen Stellenwert der soziale Wohnungsbau in einer Kommune einnimmt, lässt sich u. a. auch am Anteil der fertig gestellten Sozialwohnungen an den Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre ablesen. Im Zeitraum 1994 bis 2003 lag der Anteil in Hattingen bei Werten zwischen 25 % und 30 %. Damit liegt der Anteil in Hattingen wie in vielen Kommunen des östlichen Ruhrgebietes über dem Landesdurchschnitt von 24,3 % und deutlich über den Werten, die in den anderen Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises erzielt (Daten: Wfa NRW 2005).

Im Eigentum der Stadt befinden sich 292 Wohnungen. Fast alle sind derzeit bewohnt oder werden in Kürze wieder bezogen.

In 2005 wurden vom Ennepe-Ruhr-Kreis öffentliche Wohnungsbaumittel für die Schaffung von Mietwohnungen in Hattingen bewilligt. Hierbei handelt es sich zum einen um ein Großprojekt "Stadtumbau Südstadt" der Hattinger Wohnstätten Genossenschaft und zum anderen um die Neuschaffung von 18 Appartements für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf dem Grundstück des Altenheimes St. Josef durch die Theresia-Albers-Stiftung Hattingen. Diese Bauvorhaben werden mit insgesamt 4,4 Millionen Euro gefördert (Daten: Stadt Hattingen 2006d).

## Leerstand, Fluktuation

Anfang 2006 gab es laut AVU (Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen) 28.197 Stromanschlüsse in der Stadt Hattingen (Quelle: Stadt Hattingen 2005). Setzt man diese Zahl mit Wohnungen gleich und stellt sie in ein Verhältnis zu den Haushalten<sup>1</sup> der Stadt Hattingen (26.368 Haushalte) ergibt sich ein Überhang von ca. 6,5 %. Dieser kann durch Leerstände von 4 – 5 % und eine übliche Fluktuationsquote im Bereich von 2 % erklärt werden. Eine zuverlässigere Leerstandsquote ergibt sich aus Auswertungen abgemeldeter Stromzähler.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, die modellierte Zahl der Haushalte in ein Verhältnis zu der Zahl der Wohnungen zu setzen. Hieraus würde sich ein Überhang von ca. 4,17 % ergeben. Unter Berücksichtigung der Fluktuationsquote ergibt sich hieraus eine Leerstandsquote von rd. 2,2 %. Solange keine weiteren Daten zur Stromzählerauswertung vorliegen, wird dieser Wert als Indikator für die Prognose herangezogen.

Da die Mobilitätsreserve bereits zum Ausgangszeitpunkt der Prognose in einer Größenordnung von 2 bis 3 % existiert, wirkt sie sich für die Prognose nicht bedarfserhöhend aus.

Vertreter der Hattinger Wohnungswirtschaft bestätigen Leerstandsquoten in einem Bereich von 2 bis 5 %. Abhängig von punktuellen und befristeten Leerständen, bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen, fällt die Quote deutlicher bzw. moderater aus.

Vom Leerstand betroffen sind nach Auskunft der Vertreter der Wohnungswirtschaft aktuell vor allem teure Neubauwohnungen. Hier deuten sich Schief lagen im Mietpreisniveau an. Zudem verfälschen langjährige „treue Mieter“ das Bild; so wird die Nichtvermarktbarkeit alter Bestände erst sichtbar, wenn ein Nachmieter für ältere Bestände gesucht werden muss.

Insgesamt deutet die Leerstandsquote in Hattingen auf einen entspannten Wohnungsmarkt hin, der allerdings in Teilmärkten trotzdem Engpässe aufweisen kann.

### 3.2.2 Wohnraumversorgung

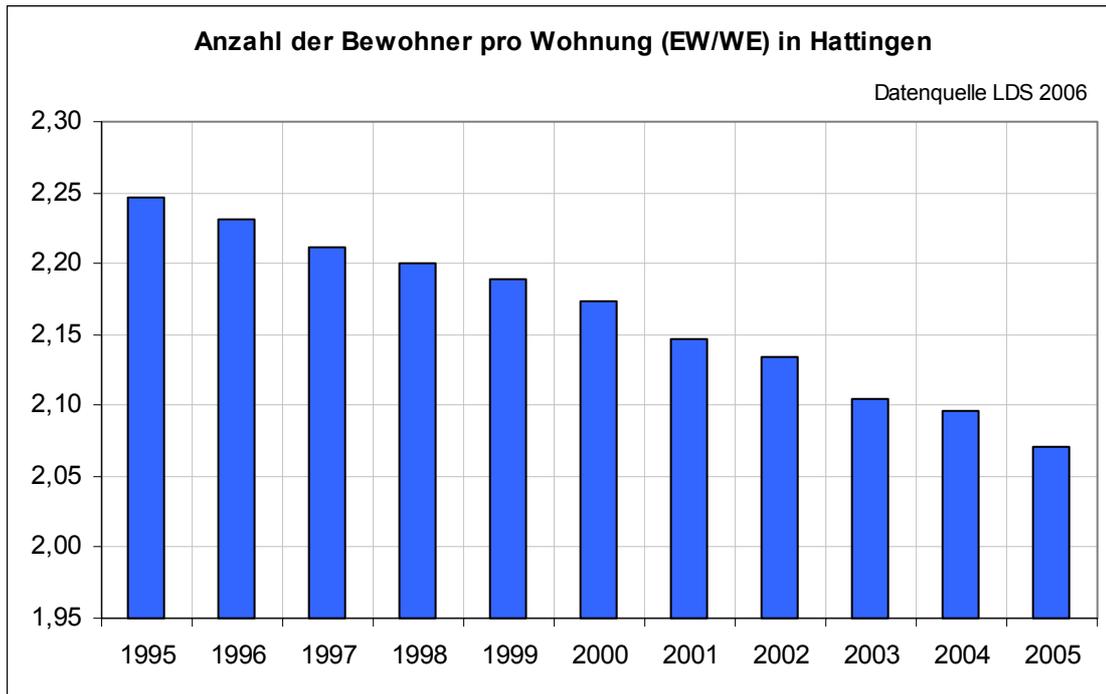
In der Stadt Hattingen ist die Zahl der Einwohner je Wohneinheit von rd. 2,25 im Jahr 1995 kontinuierlich auf rd. 2,07 Einwohner je Wohneinheit zurückgegangen (Daten: LDS NRW 2006). Die bereits im Rahmen der Entwicklung der Haushaltsstruktur angesprochenen Faktoren der Singularisierung, aber auch der Remanenzeffekt lassen sich anhand dieser Daten auch für die Stadt Hattingen ablesen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist diese Entwicklung mit durchschnittlich

---

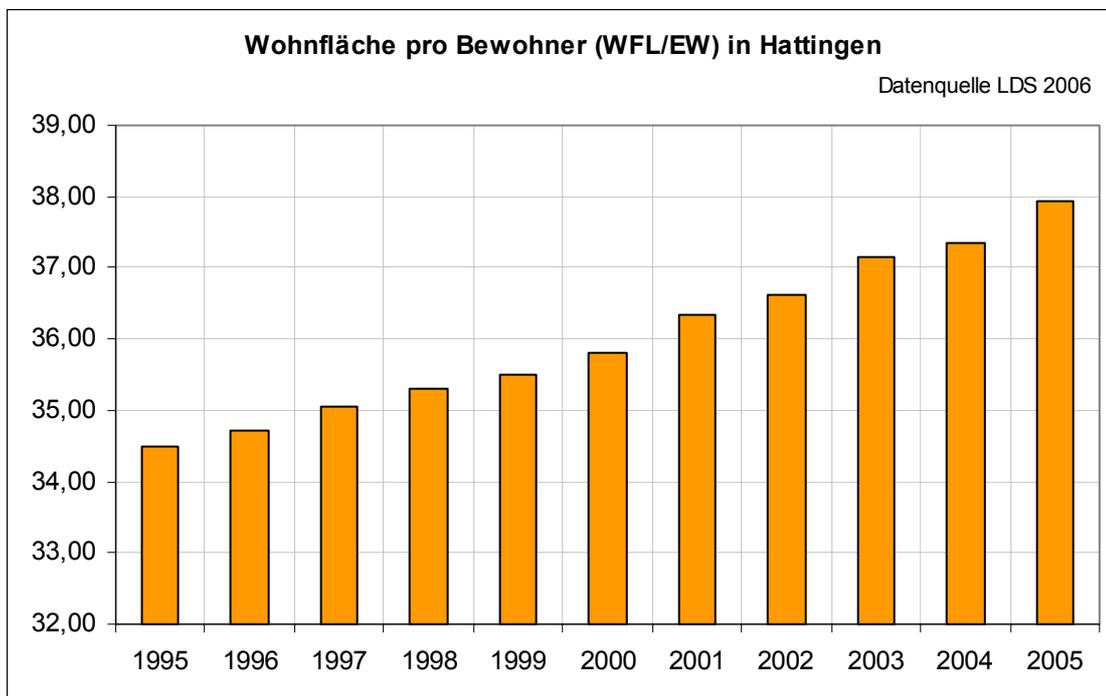
<sup>1</sup> Um die Zahl der Haushalte zu ermitteln wurde ein Quotient aus den Einwohnerzahlen des Kreises und den Haushalten gebildet (Daten LDS NRW). Anschließend wurde dieser Quotient um 0,02 erhöht, da die Zahl der Einwohner je Wohneinheit auch leicht über Kreisniveau liegt. Der so ermittelte Divisor wurde auf die Einwohnerzahl Hattingens angewendet.

Würde man auf eine Erhöhung des Quotienten verzichten und mit dem gleichen Quotient wie auf Kreisebene rechnen, würde die Zahl der Haushalte auf 26.606 erhöht und die Leerstands-/Fluktuationsquote läge bei ca. 5,6 %.

ca. 2,05 Einwohnern je Wohneinheit tendenziell sogar etwas weiter vorangeschritten.



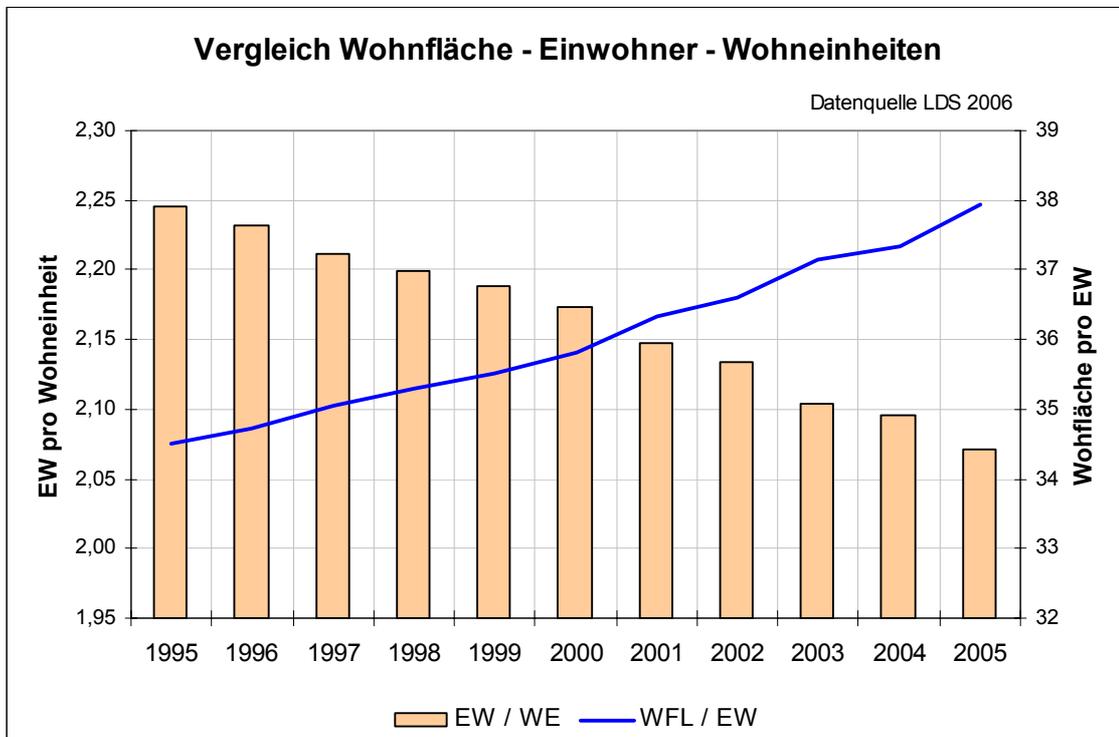
## Wohnflächen



Die Flächeninanspruchnahme pro Einwohner wuchs im Zeitraum von 1995 bis 2005 kontinuierlich von 34,49 auf 37,93 m<sup>2</sup> je Einwohner. Damit ist der Trend der wachsenden individuellen Flächeninanspruchnahme auch in Hattingen zu beobachten (Daten: LDS NRW 2006). Im Zeitraum von 1994 bis 2003 war die Wohnflächenentwicklung in Hattingen im Vergleich zu den Kommunen des östlichen Ruhrgebiets tendenziell niedriger. Während ein Großteil dieser Kommu-

nen Wohnflächenzuwächse im Bereich von 3,5 bis 4,5 m<sup>2</sup> je EW verzeichnen konnte, lag der Zuwachs in Hattingen zwischen 2,5 und 3,5 m<sup>2</sup> je EW. In Wetter lag der Zuwachs sogar zwischen 4,5 und 5,5 m<sup>2</sup> je EW (Daten: Wfa 2005).

Vergleicht man die Entwicklung der Wohnfläche und der Wohneinheiten in einem Diagramm, wird der reziproke Zusammenhang zwischen den demographischen Trends und der steigenden Flächeninanspruchnahme deutlich.

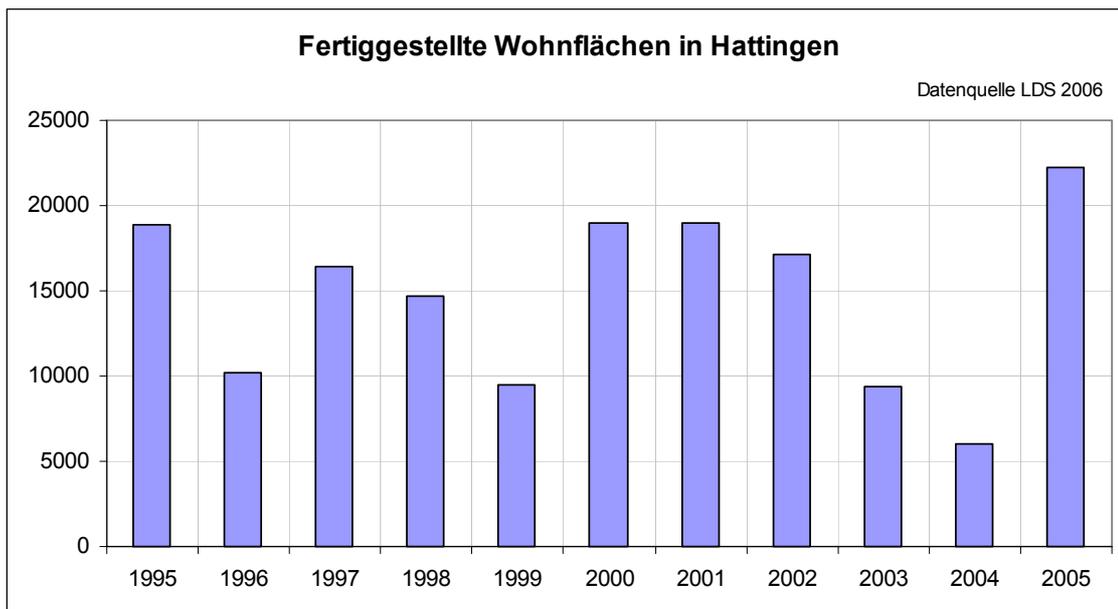


### 3.2.3 Wohnbautätigkeit

#### Fertigstellungen

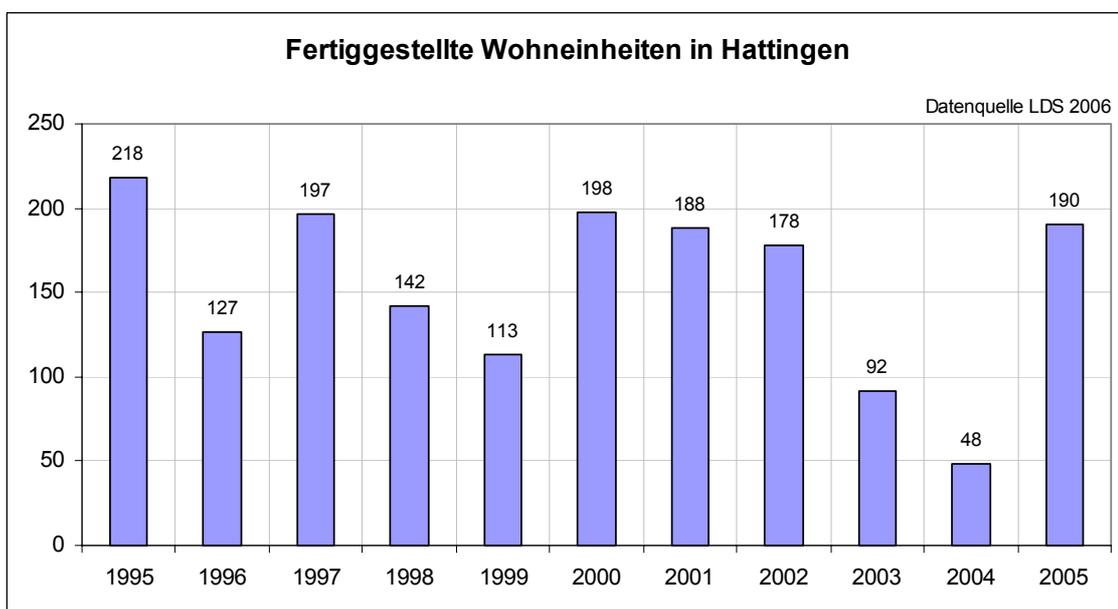
Neben den demographischen Trends der Schrumpfung, Alterung und Singularisierung lässt sich der kontinuierlich zunehmende Wohnflächenbestand als Erklärung für die steigende Wohnfläche pro Kopf heranziehen. Dieser hat sich im Zeitraum von 1995 bis Ende 2005 um rd. 6,8 % erhöht. Das entspricht einem Netto-Zuwachs (Abgängen bereits abgezogen) von 138.000 m<sup>2</sup>. Ende 2005 betrug der Wohnflächenbestand in Hattingen 2.161.100 m<sup>2</sup> (Daten: LDS NRW 2006).

Betrachtet man den Umfang der im Zeitraum von 1995 bis Ende 2005 fertig gestellten Wohneinheiten/Wohnbauflächen, wird deutlich, dass diese einen erheblichen Anteil an der gestiegenen Wohnflächenversorgung haben. Im Zeitraum von 1995 bis 2005 wurden im Schnitt jährlich 14.762 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertig gestellt (Daten: ebenda).



Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner nahm im Zeitraum von 1995 bis 2005 pro Jahr um rd. 0,344 m<sup>2</sup> zu (Daten: ebenda).

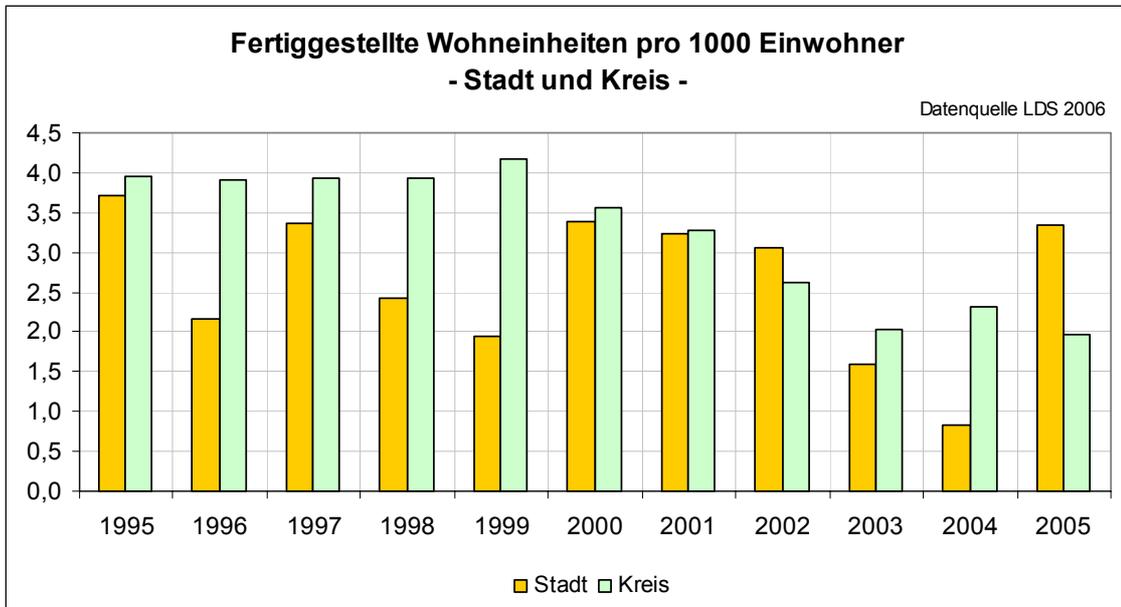
In diesem Zeitraum wurden im Durchschnitt ca. 154 Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt. Die erhöhten Fertigstellungen im Jahr 2005 lassen sich u. a. als Folge der Streichung der Eigenheimzulage sowie insgesamt einer Erholung der Nachfrage erklären (Daten: ebenda).



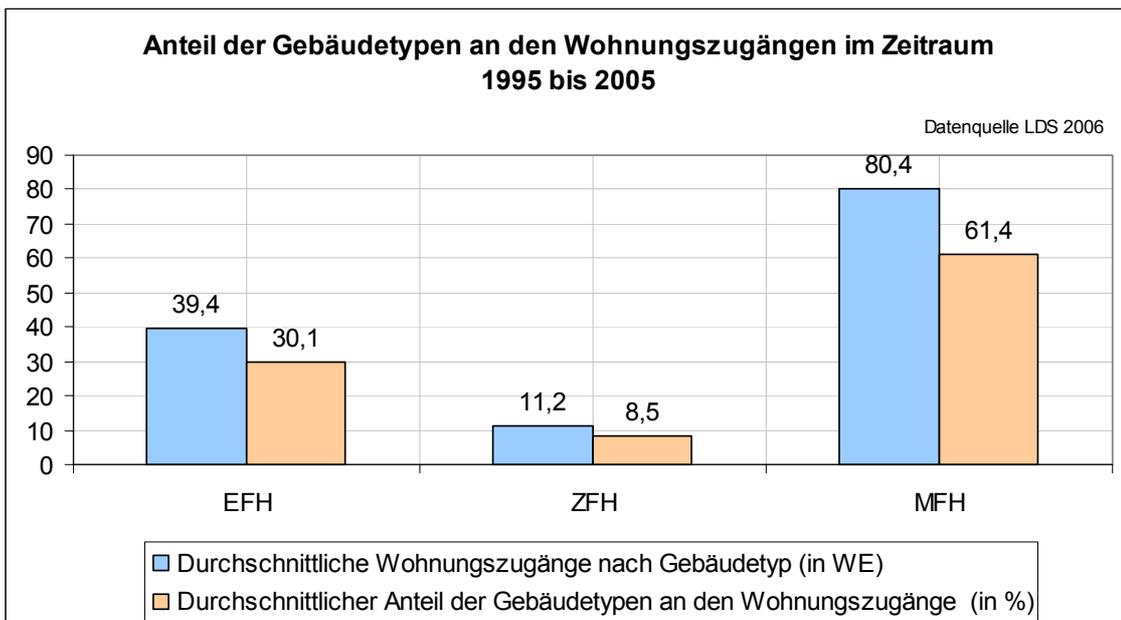
Die Wohnungsbaurrate lag im Zeitraum von 1995 bis 2005 bei durchschnittlich rd. 2,65 Wohneinheiten je 1.000 EW. Im gleichen Zeitraum lag die Zahl für den Ennepe-Ruhr-Kreis durchschnittlich bei rd. 3,24 Wohneinheiten (Daten: ebenda).

Die Entwicklung der fertig gestellten Wohneinheiten im Kreis spiegelt relativ exemplarisch die Entwicklungen am Wohnungsmarkt wieder. Im Zeitraum nach 1995 wurden verstärkt Wohnungen fertig gestellt, um zeitverzögert auf den Angebotsengpass reagieren zu können, der durch die erhöhte Zuwanderung An-

fang der 90er Jahre entstanden war. Seit dem Jahr 2000 sieht man eine Normalisierung bzw. Abnahme bei den Fertigstellungen. Die Entwicklung für die Stadt Hattingen verläuft relativ ähnlich. Einzelne Abweichungen lassen sich durch die kommunale Baulandausweisung und zeitliche Verzögerungen in der Baustatistik erklären. Die Abnahme seit dem Jahr 2000 ist allerdings ebenfalls erkennbar. Die erhöhte Wohnbaurate im Jahr 2005 lässt sich u. a. durch Mitnahmeeffekte im Zuge der Streichung der Eigenheimzulage erklären (Daten: LDS NRW 2006).



Unterschieden nach Gebäudetyp verteilten sich die Wohnungszugänge im Zeitraum von 1995 bis 2005 zu etwas mehr als 61,4 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, zu 8,5 % auf Wohnungen in Zweifamilienhäusern und zu 30,1 % auf Wohnungen in Einfamilienhäusern.



Das entspricht im Durchschnitt ca. 80 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, ca. 11 Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern und ca. 39 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern pro Jahr. Der ungebrochene Trend zum Eigenheim lässt sich

an dem fast 40%igen Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbebauung an den Wohnungszugängen ablesen (Daten: LDS NRW 2006).

### **Eigentümerquote**

Präzise Aussagen zur Eigentümerquote, also dem Anteil der Privathaushalte, die im selbst genutzten Wohneigentum leben, sind in kreisabhängigen Städten nur möglich, wenn kommunale Wohnungsmarktbeobachtung betrieben wird, weil die Landesstatistik die Eigentümerquoten auf Basis des Mikrozensus 2002 und Gebäude- und Wohnungsstichproben aus dem Jahr 1993 nur auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte erhebt. Da eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung für Hattingen nicht implementiert ist, können nur folgende Anhaltswerte benannt werden.

Die Eigentümerquote in NRW ist im Zeitraum von 1993 bis 2002 von 35,1 % auf 39,0 % gestiegen. Damit liegt man immer noch deutlich hinter dem Bundesdurchschnitt von ca. 49,0 %, jedoch konnte der Abstand in den letzten Jahren deutlich verringert werden. Besonders hohe Eigentumsquoten werden traditionell im ländlichen Raum erzielt, da in den Städten der Wohnungsbestandszuwachs seit dem 19. Jahrhundert vom Mietwohnungsbau getragen wurde.

Wie auch in Hattingen anhand der verstärkten Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbau zu beobachten, steigt in den letzten Jahren aber auch in den Städten die Eigentümerquote deutlicher an, da viele Kommunen als Reaktion auf die Suburbanisierungstendenzen im größeren Stil Bauland ausweisen.

Das LDS kommt für den Ennepe-Ruhr-Kreis einschließlich der Stadt Hagen zu einer Eigentümerquote von 29,4 % für das Jahr 2002. Diese ist im Vergleich zum Jahr 1993 um 1,3 % gestiegen. Das ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt unterdurchschnittlich und liegt sogar unterhalb des Zuwachses von Städten wie Essen (Zuwachs um 2,2 % auf eine Quote von 22,0 %) oder auch Mühlheim und Oberhausen (Zuwachs um 4,2 % auf eine Quote von 26,1 %). Die Daten sollten allerdings mit Vorsicht interpretiert werden, da es durch die Vermischung von städtischen (Hagen) und eher ländlichen Wohnungsmärkten (Ennepe-Ruhr-Kreis) zu einer Bildung von Durchschnittswerten kommt (Daten: Wfa 2005b).

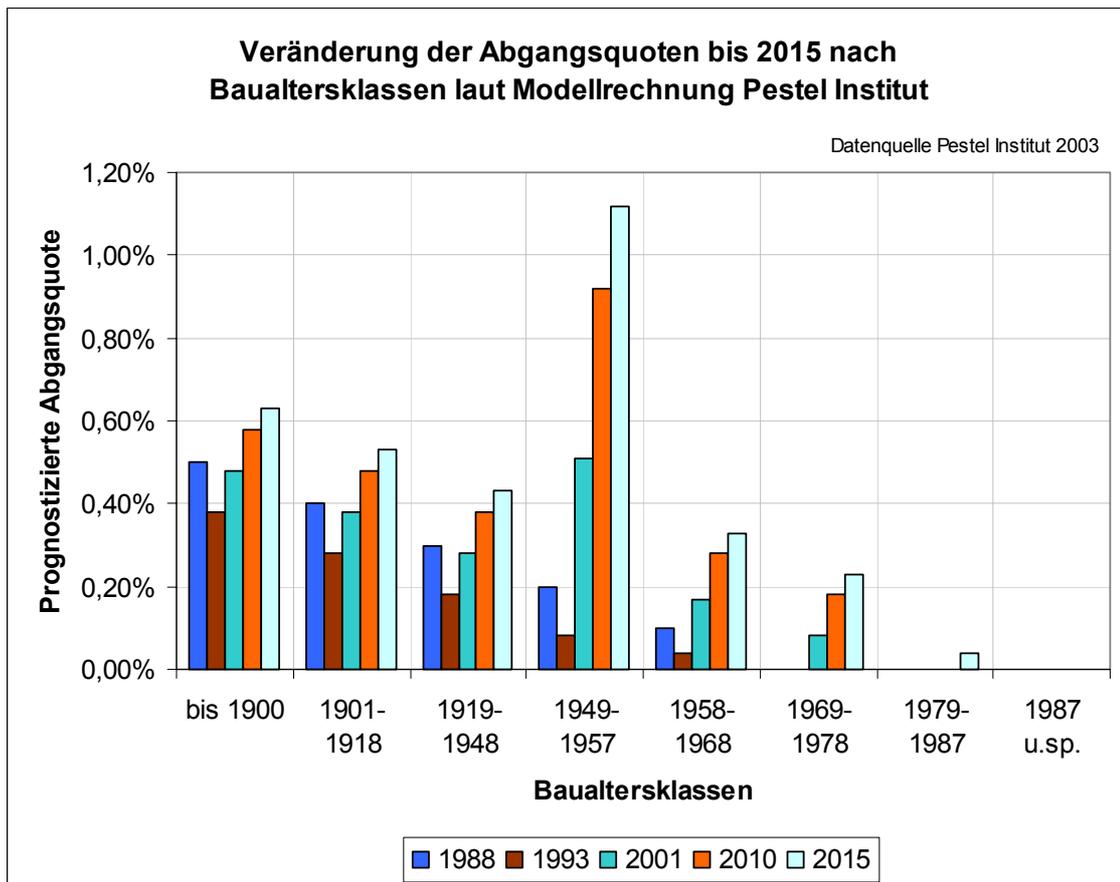
Sollten sich diese Quoten bestätigen, zeichnet sich ein ähnliches Bild, wie bei den Anteilen der Ein- und Zweifamilienhäuser ab, deren Anteil zusammengenommen rund 10 % unter dem Landesdurchschnitt liegt. Die Lage Hattingens im Randbereich des RVR würde sich auch hier widerspiegeln, da man mit einer Eigentümerquote von rd. 30 % bis 35 % zwischen ländlichen Wohnungsmärkten (Kreis Soest, Hochsauerlandkreis), die Werte jenseits der 50 % erzielen, und städtischen Wohnungsmärkten (Essen, Duisburg, Bochum), die meist Werte zwischen 20 und 25 % erzielen, liegt (Daten: ebenda).

### **Abgänge**

Der Ersatzbedarf entsteht durch Abgänge an Wohnungen innerhalb des Prognosezeitraums. Diese entstehen durch Abriss, Zusammenlegung von Wohnungen (abzüglich Teilungen) sowie Umwidmung von Wohnraum in Gewerbe (abzüglich Umwidmung von Gewerbe in Wohnraum). Über den Umfang der Wohnungsabgänge in den letzten Jahren liegen keine zuverlässigen Zahlen vor, da

sie bekanntermaßen in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik nur unvollständig erfasst werden.

Konnte aus dem Vergleich der Volkszählungen der Jahre 1970 und 1987 noch mit durchschnittlichen Abgangsquoten von rd. 0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr ausgegangen werden, sollte bei der Ansetzung der zukünftigen Abgangsquote die strukturelle Zusammensetzung des Bestandes stärker berücksichtigt werden. Insbesondere hohe Anteile von Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren führen zu höheren Abgangsquoten.



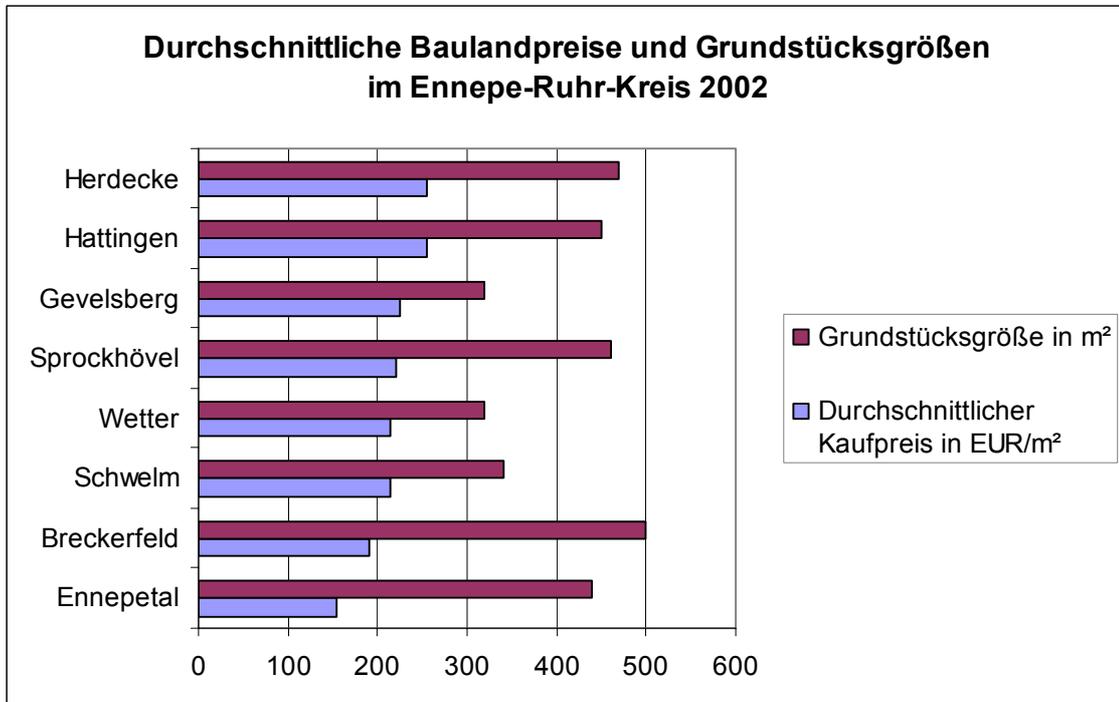
Auf die Auswirkungen für Hattingen wird im Prognose teil eingegangen.

## Preise

Im Jahr 2002 lag die Stadt Hattingen im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) mit Grundstückgrößen von durchschnittlich 450 m<sup>2</sup> eher in der Gruppe von Städten mit durchschnittlich größeren Grundstücken, zusammen mit Städten wie Ennepetal, Sprockhövel, Herdecke und Breckerfeld, die im Durchschnitt auf Grundstückgrößen von bis zu 500 m<sup>2</sup> kommen. Die Städte Schwelm, Gevelsberg und Wetter verfügten im Durchschnitt über deutlich kleinere Grundstückgrößen (im Bereich von 320 bis 340 m<sup>2</sup>). Hier spiegeln sich u. a. die verstärkten Bautätigkeiten im flächenintensiven Einfamilienhausbau wieder (Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2006).

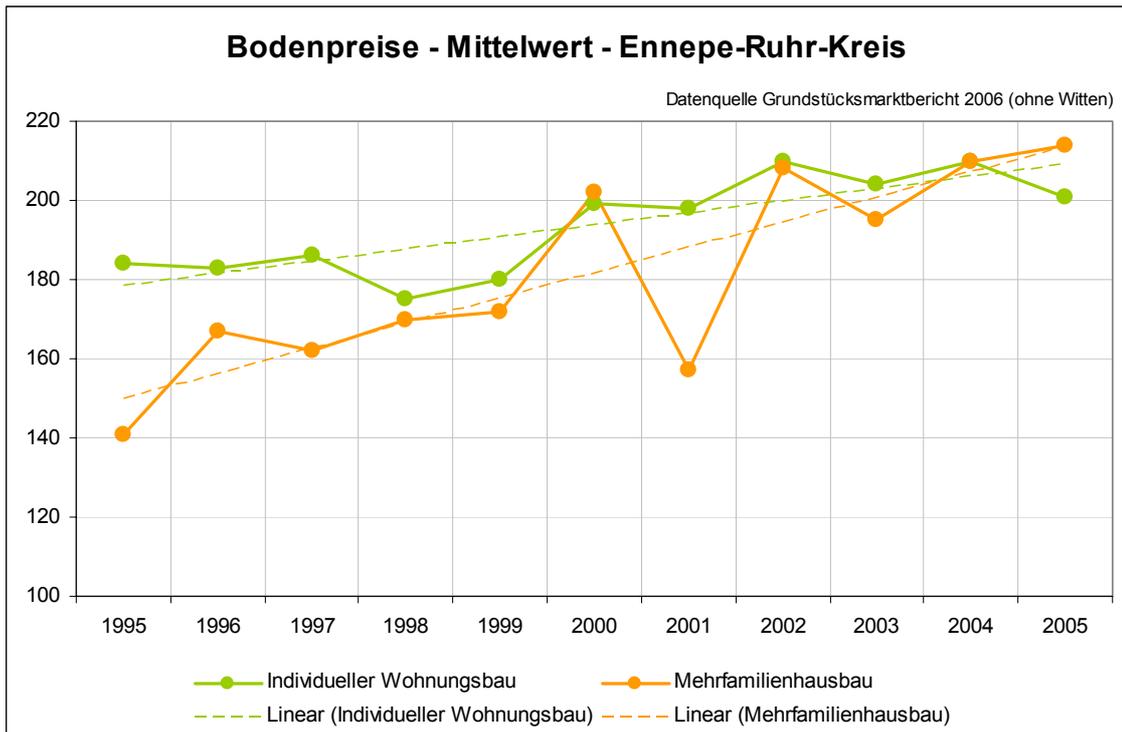
Bei den durchschnittlichen Baulandpreisen belegte Hattingen im Jahr 2002 mit 255 €/m<sup>2</sup> zusammen mit Herdecke im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) die Spitzenposition. Mit etwas Abstand folgten die Städte Gevelsberg, Sprockhövel,

Schwelm und Wetter mit Baulandpreisen im Bereich von 215 bis 225 €/m<sup>2</sup>. In Breckerfeld und Ennepetal wurden mit durchschnittlich 190 €/m<sup>2</sup> bzw. 155 €/m<sup>2</sup> deutlich niedrigere Baulandpreise gezahlt. Hier wird die günstige Lage Hattings im Randbereich des RVR sichtbar (Daten: ebenda). Im Zusammenhang mit den in den letzten Jahren tendenziell rückläufigen bzw. kaskadenartig verlaufenden Wanderungsverflechtungen, sollten die vergleichsweise hohen Baulandpreise Beachtung finden.



Über den Zeitraum von 1995 bis Ende 2005 betrachtet sind sowohl die Bodenpreise im individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) als auch im Mehrfamilienhausbau im Ennepe-Ruhr-Kreis (ohne Witten) gestiegen. Wenn die Steigerung auch diskontinuierlich (antizyklischer Verlauf von Angebot und Nachfrage) erfolgte, so stiegen die Bodenpreise im Gesamtzeitraum für den individuellen Wohnungsbau im Mittel von 184 auf 201 €/m<sup>2</sup> und für den Mehrfamilienhausbau von 141 auf 214 €/m<sup>2</sup> (Daten: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2006).

Die deutlichere Steigerung der Bodenpreise im Mehrfamilienhausbau zeigt auf, dass in Hattingen in den letzten Jahren vor allem in den individuellen Wohnungsbau investiert wurde, was dazu führte, dass das Bodenmarktangebot für den Mehrfamilienhausbau verknappt wurde.



## Mieten

Die Quadratmetermieten (ohne Zu- und Abschläge) für Wohnungen der Baujahre bis 1949 schwanken in Hattingen zwischen 4,22 € und 4,83 €, für Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1979 zwischen 4,46 € und 5,07 € sowie für Wohnungen der Baujahre ab 1980 zwischen 6,24 € und 6,85 € (Quelle: Stadt Hattingen 2006d). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis kommt im Grundstücksmarktbericht 2006 zu der Feststellung, dass für eine neu gebaute Wohnung in einer mittleren Wohnlage ein Mietpreis zwischen 6,20 und 7,40 €/m<sup>2</sup> gezahlt werden muss.

Damit werden insbesondere im Neubau Mietpreise erzielt, die sich auf und teilweise über dem Niveau der benachbarten Großstädte Bochum und Essen bewegen. Der Mietrichtwert der Stadt Essen liegt für Gebäude aus der Baugruppe 1994 und jünger beispielsweise zwischen 6,5 €/m<sup>2</sup> und 6,80 €/m<sup>2</sup> (Daten: Stadt Essen 2005). Die Stadt Bochum gibt (ohne Zu- und Abschläge) für die Baugruppe 1990 und jünger Richtwerte zwischen 6,62 €/m<sup>2</sup> und 6,82 €/m<sup>2</sup> an (Daten: Stadt Bochum 2005). Hier lassen sich Gründe für Vermarktungsprobleme der Wohnungswirtschaft für Neubauobjekte in Hattingen ablesen, wenn das Mietpreisniveau in diesem Teilsegment vergleichsweise hoch ist und es dementsprechend zu einer Verzerrung der Nachfrage kommt. Die Obergrenze des vermarktbareren Mietniveaus (bei der schon eine gewisse Fluktuation erzeugt wird) wird von Vertretern der Wohnungswirtschaft für Hattingen auf 6,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,90 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Die zu erwartenden Steigerungen bei den Mietnebenkosten verschärfen diese „Deckelung“ zusätzlich.

Bei den älteren Baujahren liegt das Mietpreisniveau Hattingens unterhalb der benachbarten Großstädte. In Essen werden für Gebäude der Baujahre bis 1948 Mietrichtwerte zwischen 5,25 €/m<sup>2</sup> und 5,60 €/m<sup>2</sup> und für Gebäude der Baujahre 1948 bis 1978 Mietrichtwerte zwischen 5,60 €/m<sup>2</sup> und 5,75 €/m<sup>2</sup> angegeben

(Daten: Stadt Essen 2005), in Bochum für Gebäude der Baujahre bis 1949 Mietrichtwerte zwischen 4,57 €/m<sup>2</sup> und 5,10 €/m<sup>2</sup> sowie für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1989 Mietrichtwerte zwischen 4,66 €/m<sup>2</sup> und 5,80 €/m<sup>2</sup> (Daten: Stadt Bochum 2005).

In diesen Werten spiegeln sich Suburbanisierungstendenzen und der Trend zum Eigenheim im suburbanen Raum wieder. Das hohe Angebot an Wohnungen aus den 50er bis 70er Jahren lässt sich ebenfalls an den niedrigeren Mietpreisen ablesen.

Vergleicht man das Mietpreisniveau mit Düsseldorf oder Köln, welche als Beispiele für eher angespannte Wohnungsmärkte angeführt werden können und wo in der Baualterklasse „jünger als 2000“ etwa 9 €/m<sup>2</sup> netto kalt und in der Baualterklasse vor 1948 mehr als 6 €/m<sup>2</sup> netto kalt bezahlt werden müssen, ist das Mietpreisniveau in der Region als günstig zu erachten und verweist auf einen Mietermarkt.

Eine Betrachtung der Entwicklung des Mietpreisspiegels im zeitlichen Verlauf der letzten Jahre ist für Hattingen wenig aussagekräftig, da erst ab 2005 ein qualifizierter Mietspiegel geführt wird. Die Mietspiegel aus den Vorjahren waren Ergebnisse von Trendfortschreibungen.

### **3.2.4 Städtebauliche Dichten**

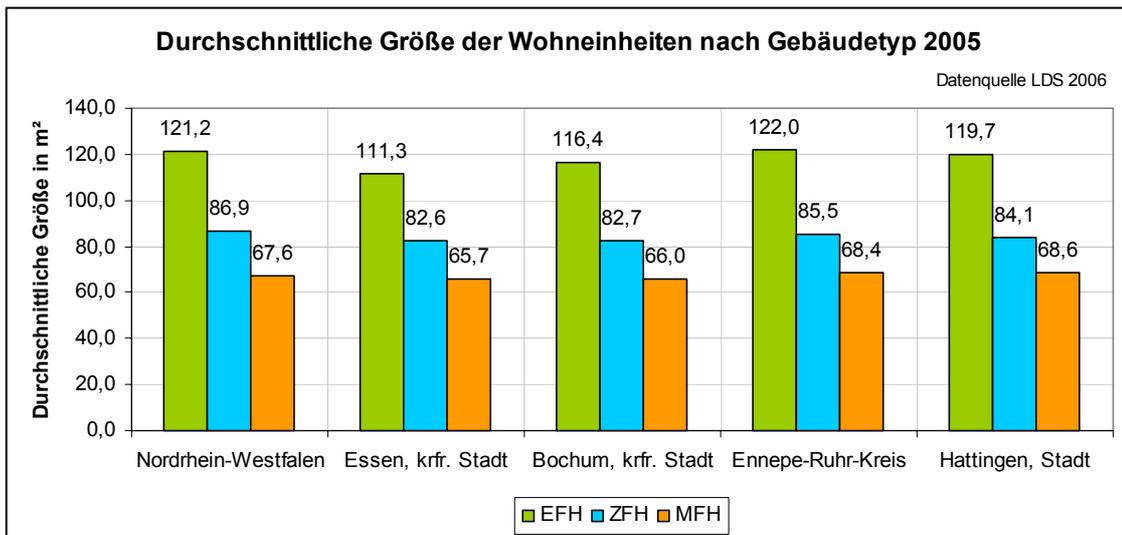
Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl und die Gesamtfläche beträgt die Einwohnerdichte der Stadt Hattingen 798,1 EW/km<sup>2</sup>. Damit liegt die Stadt unter der durchschnittlichen Einwohnerdichte des Ennepe-Ruhr-Kreises in Höhe von 839 EW/km<sup>2</sup> (Daten: LDS NRW 2006). Lediglich Ennepetal, Sprockhövel und Breckerfeld können niedrigere Einwohnerdichten aufweisen.

Bezieht man die Einwohnerzahl auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen der Kommunen, dann wohnen in Hattingen 31,0 EW/ha. Dieser Wert ist etwas höher als der Durchschnitt im Kreis. Dieser lag Ende 2005 bei 29,8 EW/ha. Der Landesdurchschnitt in NRW liegt bei 24,3 EW/ha. In den größeren Nachbarstädten Essen und Bochum werden Werte von 41,1 EW/ha bzw. 38,0 EW/ha erzielt.

In der Zusammenschau der Daten wird deutlich, dass im Vergleich zum Kreisdurchschnitt der besiedelte Bereich in Hattingen dichter bewohnt ist und dass Hattingen im Vergleich zum Kreisdurchschnitt über mehr Fläche verfügt, die nicht durch Siedlungs- und Verkehrsanlagen belegt ist. Hierdurch liegt die Zahl der Einwohner pro km<sup>2</sup> - bezogen auf die Gesamtfläche - unterhalb des Kreisdurchschnittes. In Großstädten wie Essen oder Bochum werden standorttypisch höhere Dichten erreicht.

Anhand von Erfahrungswerten aus Referenzstädten lassen sich auf Basis der Bevölkerungsdichten der Stadt Hattingen auch Anhaltswerte für die städtebaulichen Dichten benennen. So liegt die städtebauliche Dichte in Einfamilienhausgebieten vergleichbarer Städte bei ca. 40 bis 45 WE/ha und in Mehrfamilienhausgebieten bei ca. 70 bis 75 WE/ha. Hieraus lassen sich für die Prognose, mit einer Tendenz zu einer effizienteren Flächenausnutungen, eine GFZ in Höhe von 0,45 im Bereich von EFH- und ZFH-Gebieten und eine GFZ von 0,75 im Bereich von MFH-Gebieten ableiten.

Die durchschnittliche Wohnfläche in Einfamilienhäusern beträgt in Hattingen 119,7 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit in Zweifamilienhäusern beträgt 84,06 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern 68,61 m<sup>2</sup>. Damit liegt man bei den Ein- und Zweifamilienhäusern unter den durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Ennepe-Ruhr-Kreis und in NRW, jedoch deutlich über den durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Essen oder Bochum. Bei den Mehrfamilienhäusern stellt man sogar die höchsten durchschnittlichen Größen im Vergleich mit NRW, Ennepe-Ruhr-Kreis, Bochum und Essen. Insgesamt liegen die durchschnittlichen Wohnungsgrößen sehr nahe beim Landesdurchschnitt und deutlich über dem Schnitt der benachbarten Großstädte. Hier spiegelt sich die Lage Hattingens in der Randzone des RVR wider (Daten: LDS NRW 2006).



### 3.3 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

#### 3.3.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Wichtige Einflussgrößen auf die Nachfrage sind Einkommen und Kaufkraft. Hier erscheint es sinnvoll, auf Informationen der Einkommen- und Steuerstatistik des LDS oder auf Angaben der GfK zur Kaufkraft zurückzugreifen. Indirekt kann zudem aus der Arbeitslosenstatistik und aus den Daten zu Beziehern von ALG II auf die Einkommensstruktur bzw. den Anteil von Beziehern eher niedriger Einkommen in Hattingen geschlossen werden. Darüber hinaus sollten Informationen zur generellen wirtschaftlichen Entwicklung, wie die Entwicklung des BIP pro Kopf und der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hattingen in die Betrachtungen einbezogen werden.

#### Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer gibt das Kaufkraftniveau einer Stadt pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt (Index=100) an. Im Jahr 2005 lag die Kaufkraftkennziffer für die Stadt Hattingen bei 107,1. Das bedeutet, dass die Einwohner der Stadt Hattingen im Mittel über 107 % der bundesdeutschen

Kaufkraft verfügen. Hier festigt sich der für die Einkommensstruktur im Ennepe-Ruhr-Kreis angedeutete Eindruck der tendenziell mehr verdienenden Haushalte auch für die Stadt Hattingen (Daten: Stadt Hattingen 2006d)

Die Umsatzkennziffer bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt. Sie gibt den in der Stadt getätigten Einzelhandelsumsatz je Einwohner an. In der Stadt Hattingen liegt die Umsatzkennziffer für das Jahr 2005 bei 86,3. Das bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz je Einwohner rund 13,7 % niedriger war als im Bundesdurchschnitt. Betrachtet man die Zentralitätskennziffer (Indexwert aus Umsatzkennziffer je Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) der Stadt Hattingen, die ein Maß für Attraktivität einer Stadt als Einkaufsort darstellt, so ergibt sich ein Wert von rd. 80,6. Die Vielzahl der benachbarten Ober- und Mittelzentren erzeugt also deutliche Kaufkraftabflüsse in der Stadt Hattingen. Es werden sich daher auch künftig Mobilitätsanforderungen an die Bewohner der Stadt Hattingen stellen, die bei der Wohnstandortwahl ggf. Berücksichtigung finden. (Daten: ebenda)

### **Verfügbares Einkommen**

Betrachtet man das Primäreinkommen bzw. das verfügbare Primäreinkommen<sup>2</sup> je Einwohner, so wird auch hier deutlich, dass die Einwohner im Vergleich zum Bundesdurchschnitt mehr verdienen. So liegt das Primäreinkommen je Einwohner mit 23.334 € rund 11,7 % über dem Bundesdurchschnitt und sogar 25 % über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes. Das verfügbare Primäreinkommen je Einwohner liegt mit 20.777 € rund 13 % über dem Bundesdurchschnitt und 21,8 % über dem Durchschnitt des Ruhrgebietes (Daten: LDS NRW 2006b).

Dieses Bild spiegelt sich auch in der Ausbildungs- und Erwerbstätigenstruktur wieder. So sind der Anteil der Personen mit Fachhochschul- bzw. Hochschulreife um 0,1 % und der Anteil der Personen mit Fachhochschul- bzw. Hochschulabschluss um 0,5 % höher als im Ruhrgebiet (Daten: ebenda). Es ist also davon auszugehen, dass Änderungen der Wohnungsnachfragestruktur (Akademikerhaushalte), die durch den Tertiärisierungsprozess hervorgerufen werden, auch in Hattingen zu beobachten sein werden.

Der Anteil der Personen die ihren Lebensunterhalt durch Erwerbstätigkeit verdienen ist mit 39,2 % sogar um 4 % höher als im Ruhrgebiet (Daten: ebenda).

Mit einem Einkommen von 32.170 € je Steuerpflichtigem liegt die Stadt Hattingen auf Rang 298 in NRW. Damit verfügen die Steuerpflichtigen über rund 3.000 € weniger als die Steuerpflichtigen im Kreis und im Ruhrgebiet. Die Diskrepanz zwischen einem geringeren Verdienst je Steuerpflichtigen und einem überdurchschnittlichen verfügbaren Einkommen aller Einwohner kann u. a. durch den höheren Anteil von Erwerbstätigen/Steuerpflichtigen (39,2 zu 35 %),

---

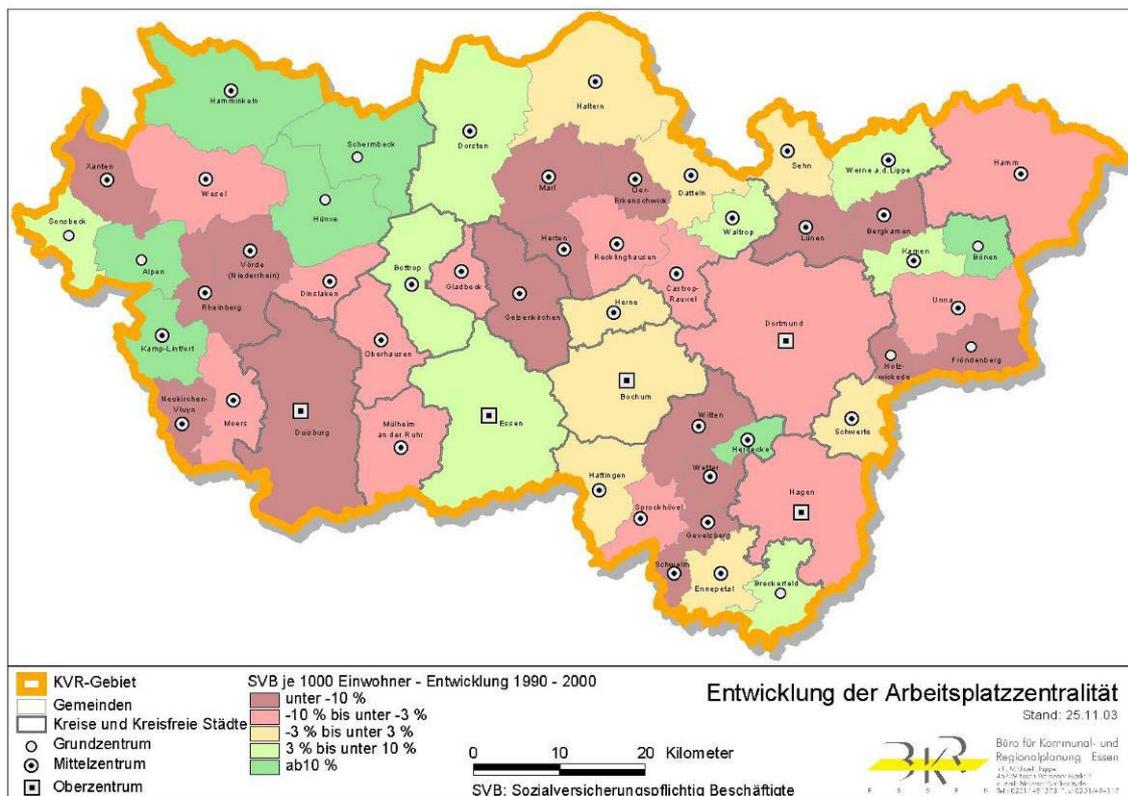
<sup>2</sup> Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

einem entsprechend niedrigen Anteil von Empfängern von Transferleistungen, sowie mit einem vergleichsweise hohem Rentenniveau erklärt werden (Daten: ebenda).

## Wirtschaftsentwicklung

Der Arbeitsmarkt stellt ein entscheidendes Feld für die langfristige Sicherung der Zukunftsfähigkeit und der Weiterentwicklung einer Stadt dar. Er rekrutiert sich direkt aus der Bevölkerung, so dass Faktoren wie sinkende Einwohnerzahlen und demographische Trends der Alterung direkten Einfluss auf die Entwicklungen haben.

Während im Zeitraum von 1990 bis 2000 große Teile des KVR, aber auch der übrige Ennepe-Ruhr-Kreis von einem Rückgang des Anteils sozialversicherungspflichtig Beschäftigter betroffen waren, blieb der Anteil in der Stadt Hattingen relativ konstant.



Das LDS prognostiziert für den Ennepe-Ruhr-Kreis im Zeitraum von 2005 bis 2025 einen Rückgang der weiblichen Erwerbspersonen von 6 % und einen Rückgang der männlichen Erwerbspersonen von 19,9 %. Dass der Rückgang bei den weiblichen Erwerbspersonen weniger deutlich ausfällt, hängt u. a. mit den gegenläufigen Trends der zunehmenden Singularisierung und der weiter zunehmenden Berufstätigkeit der Frauen zusammen (Daten: LDS NRW 2006b).

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis mit 54.168 € je Erwerbstätigen 5 % unter dem Landesdurchschnitt von NRW und damit auch 3 % unter dem Indexwert, den das Ruhrgebiet bezogen auf NRW erzielt (Daten: LDS 2006: Kreisstandardzahlen 2005). Diese Befunde sind erstaunlich, denn

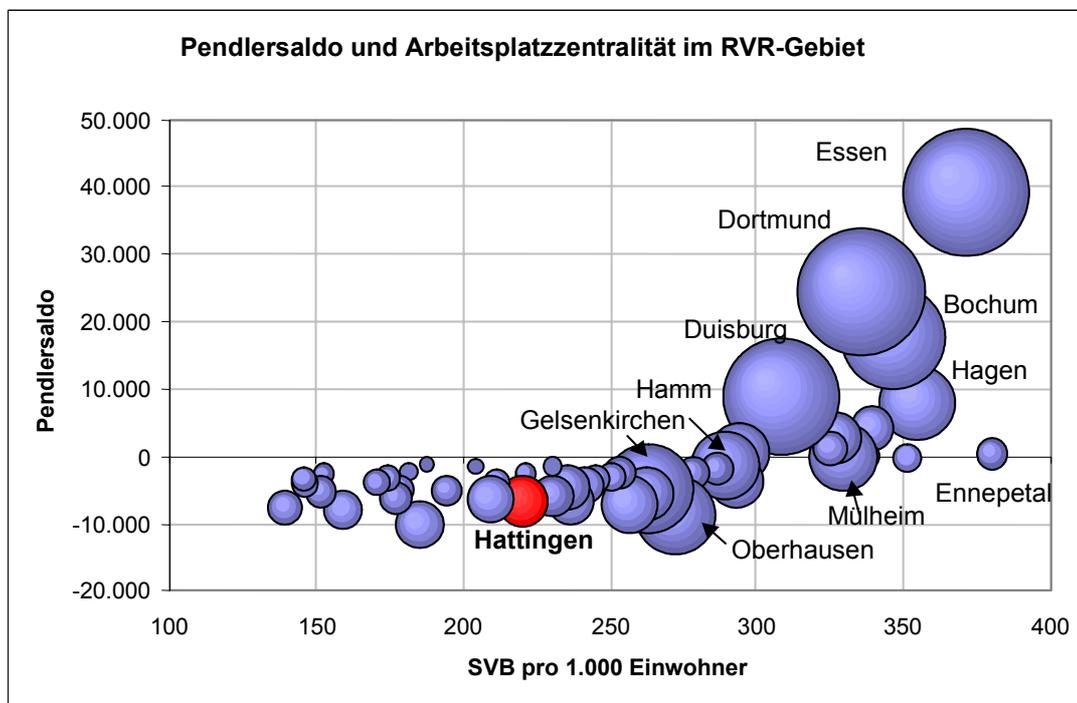
das Bildungsniveau der Bevölkerung und der Beschäftigten liegt laut Mikrozensus 2005 (Daten: LDS NRW 2006b) etwas höher als im Ruhrgebiet.

## Pendler

Die Verflechtungsmuster des täglichen Berufsverkehrs spiegeln die verkehrlichen Strukturen einer Region relativ umfassend wieder. Durch Suburbanisierungstendenzen und eine zunehmende regionale Vernetzung ist das Verkehrsaufkommen über die Stadtgrenze hinweg stark gestiegen. Pendlerstatistiken können u. a. als ein Indikator herangezogen werden, um zu bestimmen, inwieweit eine Kommune in der Lage ist Attraktivität auf Einwohner auszustrahlen, obwohl diese keinen Arbeitsplatz in der Kommune besitzen.

Von 12.324 Beschäftigten (am Arbeitsort Hattingen) kommt rund die Hälfte aus der Stadt Hattingen. 50,9% der Beschäftigten (6.276 Einpendler) pendeln in die Stadt. Allerdings pendeln rund zwei Drittel der Erwerbstätigen (11.357 Auspendler) aus (Daten: BfA 2004).

Anhand des negativen Pendlersaldos von 5.081 Beschäftigten und einer Arbeitsplatzzentralität von 215 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner lassen sich für die Stadt Hattingen Defizite bei der Arbeitsplatzversorgung und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aber auch eine hohe Attraktivität als Wohnstandort ausmachen. Das gehobene Arbeitsplatzangebot der benachbarten Großstädte Bochum und Essen spiegelt sich in hohen Pendlerüberschüsse wider. (Daten: BfA 2004). Die Arbeitsplatzzentralität in NRW lag Mitte 2005 bei 308 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner (Daten: LDS NRW 2006).



### 3.3.2 Angebot und Nachfrage

Eine zusammenfassende Bewertung der Angebots- und Nachfrageseite gibt einen Überblick über das Wohnungsmarktgeschehen. Hieraus lassen sich

Rückschlüsse für die Bestimmung der Einflussgrößen der Wohnungsprognose ziehen.

### **Angebotsseite**

Die durchschnittliche Größe der angebotenen Wohnungen in Hattingen liegt sehr nahe am Landesdurchschnitt in NRW und am Durchschnitt im Ennepe-Ruhr-Kreis. Weitere Wohnflächenzuwächse je Einwohner sind vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen auch für die Zukunft zu erwarten.

Allerdings stellt das IfS fest, dass sich bei größeren Haushalten in den letzten Jahren eine Verlangsamung des Prozesses andeutet, während bei den kleinen Haushalten (mit ein oder zwei Personen) Sättigungstendenzen erkennbar sind (Quelle: IfS 2001). Dies ist bei Annahmen zur Entwicklung der künftigen Wohnflächen zu berücksichtigen. So wird die Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern deutlicher zunehmen als in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in Hattingen unter dem Landesdurchschnitt und auch unter dem Durchschnitt im Ennepe-Ruhr-Kreis.

Bei der Betrachtung der Bestandsstruktur fällt ein relativ hoher Anteil von Vierraumwohnungen (einschließlich Küche) auf. Im Vergleich zum Kreis sind alle Wohnungen mit mehr oder weniger Räumen unterrepräsentiert. Durch dieses unausgewogene Angebot stehen sowohl weniger Wohnungen zur Verfügung, die auf kleinere Haushalte (Singles, ältere Menschen etc.) zugeschnitten sind, als auch weniger Wohnungen, die die Zielgruppe des Einfamilienhausmarktes ansprechen.

Über zwei Drittel des Wohnungsbestandes stammt aus den Baujahren zwischen 1949 und 1986. Neuere und ältere Bausubstanz ist vergleichsweise unterrepräsentiert.

Sowohl die vergleichsweise hohen Quadratmetermieten im Neubau als auch die hohen Baulandpreise deuten auf eine Anspannung in einem Marktsegment hin, das sich aus neu gebauten Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt. Die vergleichsweise niedrigen Quadratmetermieten in den älteren Baualterklassen deuten auf Attraktivitätsdefizite der Bestände hin, die sich nicht nur durch ein Überangebot an Nachkriegsarchitektur und den Massenvohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaften aus den 50er, 60er und 70er Jahren ergeben, sondern auch durch ein geringes Angebot an Gründerzeitquartieren. Hier deuten sich vor allem qualitative Defizite in der Bestandsstruktur an, die künftig zu Problemen in Form von Leerständen, Stadtumbau und Nachholbedarf führen können. So ist es vergleichsweise schwer, die heutigen Ansprüche an die Qualität des Wohnumfeldes (z. B. abwechslungsreiches Quartiersbild, ökologische Qualitäten, Wohnen am Wasser), aber auch die Anforderungen an die Wohnung selbst (z. B. zielgruppenspezifisches Wohnen mit Flair, Barrierefreiheit, wohnliche Bäder) in diese Bestände zu transferieren.

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen ist stark rückläufig. In Kombination mit Energiepreisentwicklungen, die steigende Nebenkosten nach sich ziehen, könnte das künftig für Anspannungen im unteren bzw. preisgebundenen Marktsegment sorgen. Eine verstärkte Beobachtung wird hier künftig erforderlich sein.

Zusammenfassend für die Angebotsseite kann man die Situation in Hattingen durch folgende These charakterisieren:

Auf den Strukturwandel, der alle Montanregionen erfasst hat, konnte der Hattinger Wohnungsmarkt noch nicht in vollem Umfang reagieren. Der Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit führt zu teilweise nicht nachfragegerechten Angebotsstrukturen, die einhergehen mit einem auf die Bedürfnisse der Nachfrage angepassten Nachholbedarf in den Marktsegment der Einfamilienhäuser und der größeren Wohneinheiten.

### **Nachfrageseite**

Die Tendenz rückläufiger Einwohnerzahlen ist bereits heute zu beobachten. Die damit einhergehenden Effekte der Singularisierung und Alterung führen dazu, dass die Zahl der Haushalte stagniert. Sollte eine Verstärkung dieses Trends eintreten, ist sogar mit einem leichten Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen. Diese Entwicklungen sollten bei der Prognose künftiger Haushaltszahlen berücksichtigt werden.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war und bleibt die Hauptursache für rückläufige Bevölkerungszahlen. Da die Fertilität nur schwer und auch nur zeitverzögert durch Änderung der gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst werden kann, sollte bei Prognosen berücksichtigt werden, dass es künftig Ziel der Politik sein könnte, verstärkt auf einen positiven Wanderungsüberschuss zu setzen.

Junge Erwerbstätige mit Kindern wandern in Hattingen zu (vgl. Kapitel 3.1.3), kaskadenartige Suburbanisierungsprozesse schlagen sich auch in Hattingen nieder, die Zahl der Haushalte über 2 Personen liegt im Ennepe-Ruhr-Kreis leicht über dem Niveau im Ruhrgebiet und die Primäreinkommen in Hattingen sind deutlich höher als im Ruhrgebiet. Dem stehen eine deutliche Zunahme der Einfamilienhausbebauung in den letzten Jahren, ein im Vergleich zum Landesdurchschnitt niedriger Anteil an Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ein Rückgang der Einwohner je Wohneinheit, eine gestiegene Wohnflächenversorgung pro Bewohner sowie vergleichsweise große Grundstücksgrößen gegenüber. Zusammengenommen deutet sich hier eine verstärkte Nachfrage nach großen Wohnungen und Einfamilienhäusern für die Zukunft an.

Der demographische Trend der Alterung ist bereits heute deutlich in Hattingen zu beobachten, etwas ausgeprägter als im Ennepe-Ruhr-Kreis. Das bedeutet zum einen, dass ein großer Teil der Nachfrager zumeist gut mit Wohnraum versorgt ist, und zum anderen, dass sich der Wohnungsmarkt auf eine qualitative Anpassung des Angebotes einstellen muss. So muss dem Trend, dass wieder mehr Ältere in die Stadt zurückziehen, Rechnung getragen werden. Außerdem wird eine spezielle Nachfrage nach Wohnungen entstehen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, indem sie beispielsweise barrierefrei gehalten sind und sich vom Bild der Klinikarchitektur verabschieden. Die Nachfrage nach ergänzenden Dienstleistungen z. B. Service-Einrichtungen und betreutes Wohnen, wird steigen.

In den Haushaltsstrukturen des Kreises spiegelt sich die Singularisierung wieder. Die Zahl der Singles und kinderlosen Paare wird aller Voraussicht nach

auch in Zukunft steigen. Das wird sich auf die Nachfrage nach Einfamilienhäusern dämpfend auswirken.

Gleichzeitig wird diese Entwicklung auch das Verhältnis von Miete und Eigentum beeinflussen. Der aktuell vorhandene Nachholbedarf an Einfamilienhäusern wird abnehmen. Es wird zwar auch in Zukunft junge Familien geben, die ein Eigenheim bauen und von suburbanen Qualitäten profitieren wollen. Jedoch wird die Zahl im Verhältnis zu den Menschen, für die ein großes Eigenheim eher eine Belastung darstellt, verhältnismäßig abnehmen. So sind große Einfamilienhäuser mit Garten für ältere Menschen häufig eine Belastung, und berufstätige Singles, die auf dem heutigen Arbeitsmarkt eine gewisse Flexibilität besitzen müssen, wollen sich oft an kein Eigentum binden. Sich quantitativ und qualitativ auf ein nachfragegerechtes Mietwohnungsangebot einzustellen, wird eine wesentliche Aufgabe für die Zukunft sein.

Die relativ konstante Zahl an Erwerbslosen und Obdachlosen sowie die tendenziell steigende Zahl an Langzeitarbeitslosen deuten auf ein weiterhin vorzuhaltendes Sockelangebot an Wohnungen im unteren bzw. preisgebundenen Preissegment hin. Ein besonderer Nachholbedarf ist in der aktuellen Situation jedoch nicht erkennbar.

### **Auswirkungen von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmarkt**

Sowohl die Bevölkerungsentwicklung auf der Nachfrageseite (vgl. Kapitel 3.1.1) als auch die Bauintensität auf der Angebotsseite (vgl. Kapitel 3.2.3) lagen in den vergangenen Jahren deutlich unter dem Kreisdurchschnitt. Nimmt man die kontinuierlich auf 37,93 m<sup>2</sup> je Einwohner gestiegene Wohnflächenversorgung und einen Überhang an Wohnungen gemäß Leerstandsquote hinzu, kann dies als Indikator für eine vergleichsweise entspannte Wohnungsmarktsituation herangezogen werden. Rein quantitativ kann der Hattinger Wohnungsmarkt als Mietermarkt bezeichnet werden. Die teilweise nicht nachfragegerechte Bestandstruktur sorgt jedoch trotzdem für Engpässe vor allem im Segment der neuen größeren Wohnungen.

Im regionalen Vergleich werden im Neubau Spitzenmieten erreicht, die jedoch nicht das Niveau von angespannten Wohnungsmärkten wie Düsseldorf oder Köln erreichen. Die älteren Baualterklassen in Hattingen liegen im Mietpreisniveau unterhalb der Spitzenwerte in der Region. Rein quantitativ lassen sich keine Anspannungstendenzen auf dem Hattinger Wohnungsmarkt ausmachen, jedoch spiegeln sich die gestiegenen qualitativen Ansprüche bereits heute im Mietspiegel wider. Das im Kreisvergleich hohe Baulandpreisniveau festigt den Eindruck, dass insbesondere für den Neubau eine gewisse Baulandknappheit besteht. Ebenfalls sollte die Entwicklung bei den größeren Sozialwohnungen im Auge behalten werden. Insbesondere die steigenden Nebenkosten bergen die Gefahr, dass es in Zukunft Engpässe geben könnte.

Die Leerstände in Hattingen sind nach den vorliegenden Zahlen noch ein wenig besorgniserregendes Thema. Allerdings wird die Bedeutung in Zukunft steigen, da die Haushalte zunehmend aus einem größeren Angebot auswählen und unattraktive Wohnungen und Wohnlagen meiden können. An diesen Standorten entstehen möglicherweise Leerstände, oder es ziehen weniger einkommensstarke Haushalte in die frei gewordenen Wohnungen. Besonders der hohe Anteil des Wohnungsbestandes aus den 50er, 60er und 70er Jahren wird den

Druck auf unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte in Zukunft weiter zunehmen lassen. Die Nachfrage - insbesondere nach hochwertigen Mietwohnungen und Familienheimen - erfordert trotz eines weitgehend gedeckten Wohnungsbedarfs auch künftig weiteren Neubau. Dies wiederum wird zwangsläufig zu einer Ausweitung des Angebotsüberhangs führen. Deshalb werden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen bestimmte Wohnungsbestände - anders als in der Vergangenheit - keine Bestandsgarantie mehr haben können. Diese Situation kann nicht nur für den Eigentümer, sondern auch für die Kommune städtebauliche und sozialstrukturelle Folgen haben.

## **4 Prognose von Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf**

Als Grundlage für die Prognose des Wohnungsbedarfs in Hattingen dient die Bevölkerungsprognose 2020 (LDS NRW 2006c). Der Vorteil der Prognose des LDS liegt in ihrer hohen Aktualität und der Einbindung der Ergebnisse für die Stadt in eine Kreis- und landesweite Prognose. Dies ermöglicht Quervergleiche zwischen den Entwicklungen der Stadt, dem Kreis und dem Land auf Basis einheitlicher methodischer Grundlagen (Prognoseannahmen). Darüber hinaus ist von Vorteil, dass die Ergebnisse auf städtischer Ebene differenziert nach Altersgruppen der Bevölkerung vorliegen, was in Zusammenhang mit dem zu ermittelnden Wohnungsbedarf von großer Bedeutung ist.

Was die Prognose des Wohnungsbedarfs bzw. Neubaubedarfs angeht, liegen keine Ergebnisse des LDS vor, so dass auf eine andere Grundlage zurückgegriffen wird. Die Prognose setzt auf den verfügbaren Daten von Einwohnern und Wohnflächen auf und prognostiziert den Wohnflächenbedarf über Trendfortschreibungen der Wohnfläche/EW, wobei dem Zusatzbedarf (Auflockerungsbedarf) der Ersatzbedarf für Abgänge zugerechnet wird.

Die Ergebnisse werden anschließend anhand vorhandener Prognosen zur Haushaltsentwicklung des Kreises und zum Wohnungsmarkt abgeglichen, um möglichst einen gesicherten, verlässlichen Prognosekorridor für die Flächennutzungsplanung der Stadt zu erzielen. Ferner werden die Prognosen in den Kontext der Entwicklung der Nachbarstädte, des Kreises und der Gebietsentwicklungsplanung gestellt.

Weiterhin steht die aktuelle Raumordnungsprognose des BBR zur Verfügung, die für die Raumordnungsregionen nicht nur den gesamten Bedarf, sondern zusätzlich differenzierte Ergebnisse für 1-2-Familienhäuser und Geschosswohnungsbau bzw. Miete und Eigentum liefert. Da die Prognose des BBR auch Ergebnisse zu Bevölkerung und Haushalten enthält, lassen sich die Ergebnisse zum Wohnungs- bzw. Neubaubedarf über Analogieverfahren auf Hattingen übertragen bzw. auf die städtische Ebene herunterbrechen.

### **4.1 Bevölkerungsprognose 2020**

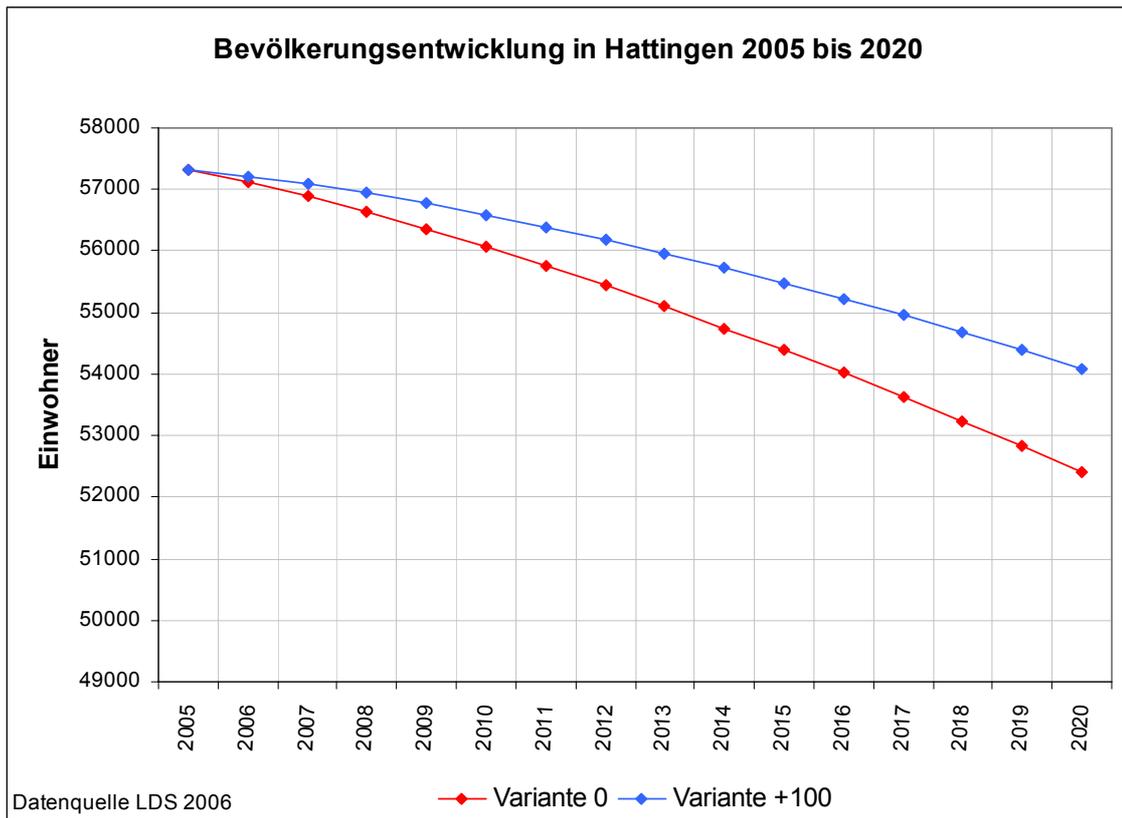
In der aktuellen Bevölkerungsprognose für das Jahr 2020 der Stadt Hattingen werden vom LDS vier Varianten entwickelt. Eine Grundvariante in der von ei-

nem ausgeglichenen Wanderungssaldo ausgegangen wird, eine Variante -50 in der von einem negativen Wanderungssaldo in Höhe von jährlich -50 Einwohnern ausgegangen wird, eine Variante +50 in der von einem positiven Wanderungssaldo in Höhe von jährlich +50 Einwohnern ausgegangen wird sowie eine Variante +100 in der von einem positiven Wanderungssaldo in Höhe von jährlich +100 Einwohnern ausgegangen wird. Allen Szenarien liegt die Annahme zugrunde, dass das Verhältnis der Lebendgeborenen zu den Gestorbenen konstant bleibt (Basis: Entwicklung 2002 bis 2004).

In der Grundvariante prognostiziert das LDS einen Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 auf 52.419 Einwohner. Basierend auf der aktuellen Bevölkerungszahl (57.312 Einwohner) würde das einen Einwohnerrückgang um ca. 8,5 % bedeuten. Die Einwohnerzahl würde um 4.893 Einwohner zurückgehen. Zudem entspricht das einem relativen Einwohnerrückgang den das LDS auch für den Ennepe-Ruhr-Kreis prognostiziert. Hier wird die Bevölkerungszahl bezogen auf 2005 bis 2010 um 2,81 %, bis 2015 um 5,68 %, bis 2020 um 8,5 % und bis 2025 sogar um 11,31 % zurückgehen (Daten: LDS NRW 2006c). Die Bertelsmann-Stiftung kommt in ihrer Prognose für die Stadt Hattingen mit einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 52.645 Einwohner (-8,14 %) zu einem ähnlichen Ergebnis (Daten: Bertelsmann-Stiftung 2005).

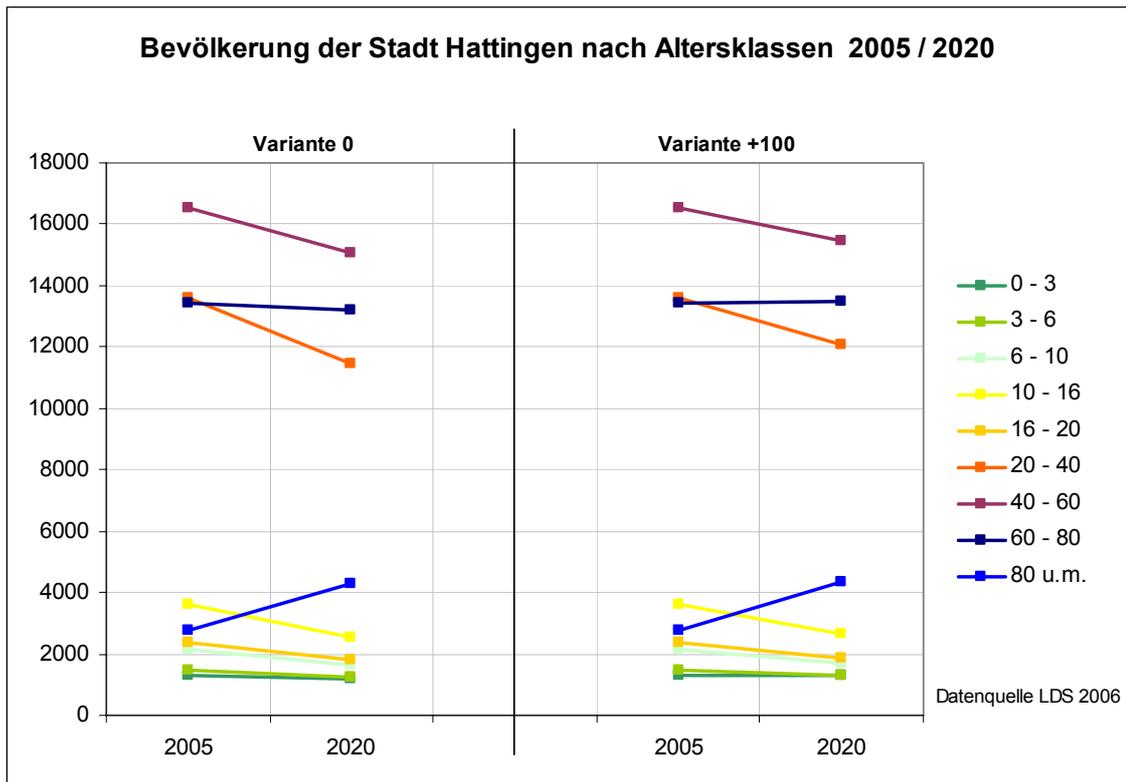
In den Szenarien die eine verstärkte Zu- bzw. Abwanderung beinhalten kommt das LDS zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Variante -50 ist bis 2020 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 51.581 Einwohner (-10 %) zu rechnen.
- Für die Variante +50 ist bis 2020 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 53.256 Einwohner (-7,1 %) zu rechnen.
- Für die Variante +100 ist bis 2020 mit einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 54.088 Einwohner (-5,63 %) zu rechnen (Daten LDS NRW 2006c).

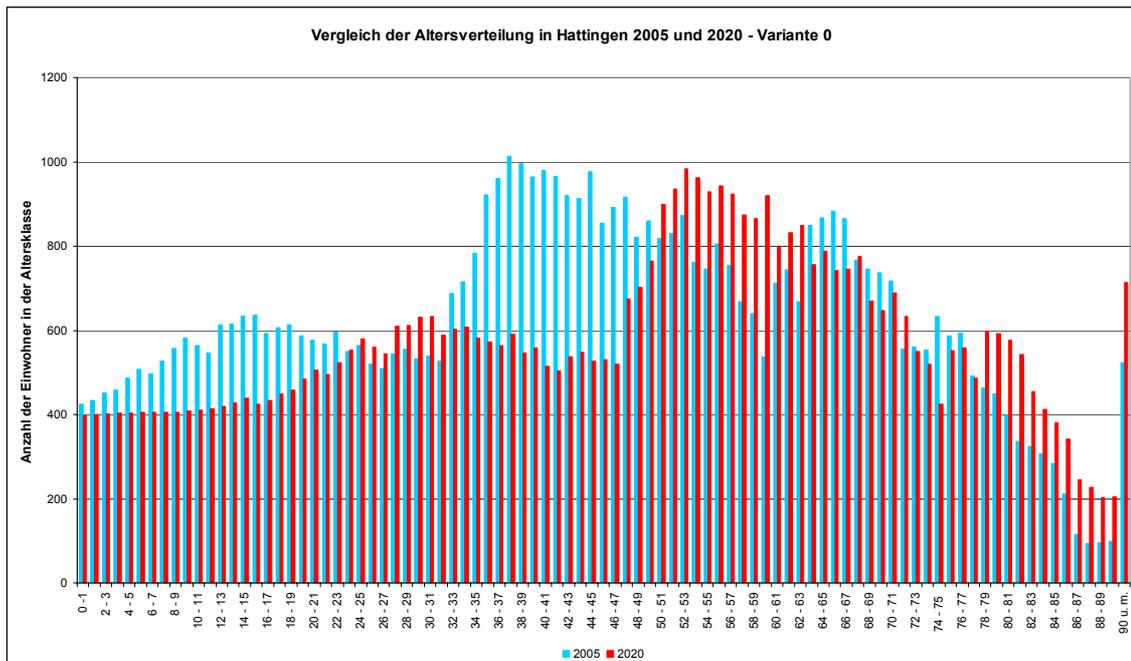


Im Vergleich der Varianten wird deutlich, dass vor allem die natürliche Bevölkerungsentwicklung (der hohe Sterbeüberschuss) für die negative Entwicklung der Bevölkerungszahl verantwortlich ist. Selbst unter der Annahme verstärkter Zuwanderung (Variante +100) können die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht ausgeglichen werden.

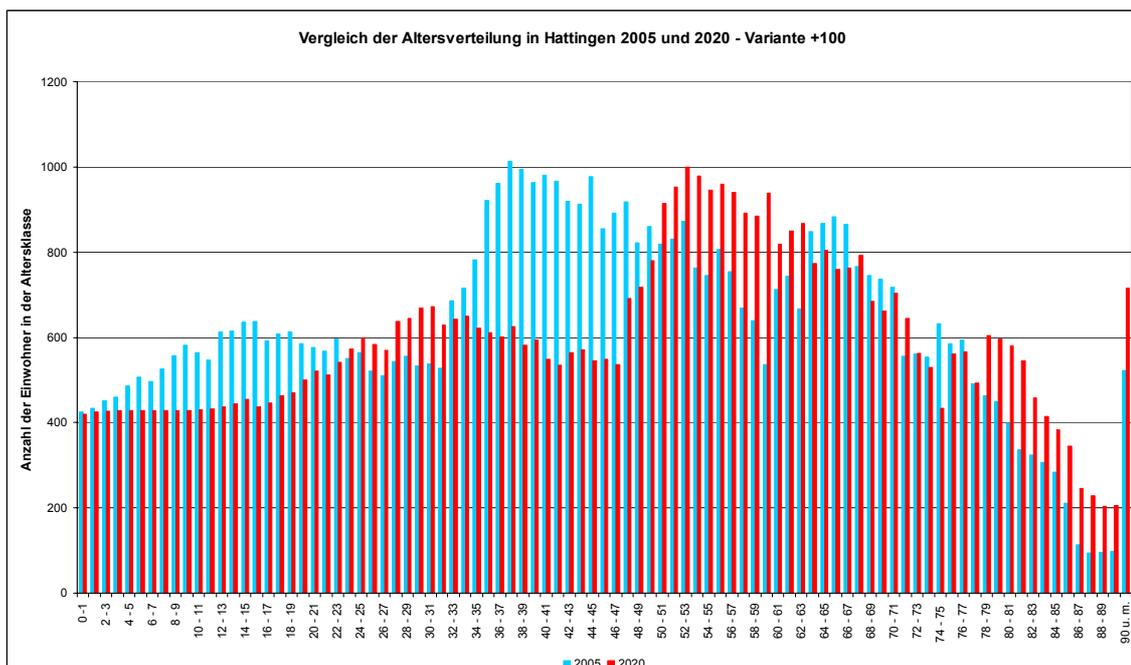
Hinsichtlich der Entwicklung der Alterstruktur in Hattingen ist der demographische Trend der Alterung deutlich in den Prognosen für das Jahr 2020 des LDS abzulesen.



In der Grundvariante (bezogen auf das Jahr 2005) nimmt der Anteil aller Altersklassen bis 60 Jahre an der Gesamtbevölkerung ab. Der Anteil der Altersklasse „60 bis 80 Jahre“ steigt um 1,74 % und der Anteil der Altersklasse „80 und mehr Jahre“ sogar um 3,36 %. Vergleicht man die absoluten Zahlen der jeweiligen Altersklassen für die Jahre 2005 und 2020, verlieren alle Altersklassen Einwohner. Lediglich die Altersklasse „80 und mehr Jahre“ verzeichnet Zuwächse von über 50 %. Relativ betrachtet ist die Altersgruppen von 6 bis 20 Jahren am deutlichsten von den Rückgängen betroffen. Hier gehen die Einwohnerzahlen um bis zu 29 % zurück. Absolut betrachtet ist der deutlichste Rückgang (2.158 Einwohner) in der Altersgruppe „20 bis 40 Jahre“ zu beobachten (Daten: LDS NRW 2006c).



Selbst unter der Annahme verstärkter Zuwanderung (Variante +100) verändern sich diese alterstrukturellen Entwicklungen nur wenig. Auch bei dieser Variante nimmt der Anteil aller Altersklassen bis 60 Jahre an der Gesamtbevölkerung ab. Lediglich in der Altersgruppe „0 bis 3 Jahre“ kann ein mit 0,07 % kaum feststellbares Plus ausgemacht werden. Der Anteil der Altersklasse „60 bis 80 Jahre“ steigt, wenn auch etwas moderater, auch in dieser Variante um 1,45 % sowie der Anteil der Altersklasse „80 und mehr Jahre“ um 3,14 %. Im direkten Vergleich der Altersklassen können nur die Altersklassen „60 bis 80 Jahre“ (0,21 %) und „80 und mehr Jahre“ (55,35 %) Einwohnerzuwächse verzeichnen. Ebenso wie in der Grundvariante sind die Altersgruppen von 6 bis 20 Jahren relativ gesehen am deutlichsten von den Verlusten betroffen (-20 % und mehr). Absolut sind die Rückgänge in der Altersgruppe „20 bis 40 Jahre“ (1.545 Einwohner) am deutlichsten (Daten: LDS NRW 2006c).



Vergleicht man diese Zahlen mit den altersstrukturellen Entwicklungen im Kreis, werden auch hier Parallelen sichtbar. Auch im Kreis sind alle Altersklassen mit Ausnahme der Klasse „80 und mehr Jahre“ von Rückgängen betroffen. Auch hier sind relativ betrachtet die Rückgänge in den Altersklassen von 6 bis 20 Jahren (im Schnitt -27,5 %) und absolut die Rückgänge in der Altersgruppe „20 bis 40 Jahre“ (13.300 Einwohner) am deutlichsten.

Zu einem ähnlichen Gesamtbild kommt man, wenn man die Raumordnungsprognose 2020 des BBR für die Region Bochum / Hagen betrachtet (basierend auf dem Indexjahr 1999). Laut der Prognose macht sich die Schrumpfung der Bevölkerung in Form eines Minus von 10 Indexpunkten bemerkbar. Die Alterung lässt sich in einer deutlichen Abnahme der Personen im Alter unter 20 Jahren (Minus 26 Indexpunkte) und der Personen im Alter von 20 bis 60 Jahren (Minus 11 Indexpunkte), bei einer gleichzeitiger Zunahme des Anteils der Personen über 60 Jahren (Plus von 7 Indexpunkten) ablesen. Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt um 4 Indexpunkte ab (Daten: BBR).

## 4.2 Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2020

Entsprechend der Erläuterungen zur methodischen Vorgehensweise (vgl. Kapitel 2) wird der Wohnungsbedarf zunächst über eine Trendprognose (Angebotsseite) ermittelt und im Anschluss (Kapitel 4.3) mit Daten aus der modellierten Haushaltsprognose 2020 (Nachfrageseite) überlagert. In Kapitel 4.4 werden dann die Folgerungen aus dieser Überlagerung erörtert und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

### **Aufgabe**

Aufgabe der Wohnungsbedarfsprognose ist es, die Wohnflächenversorgung, die Belegungsdichten, die Zahl der benötigten Wohneinheiten sowie das erforderliche Brutto- bzw. Nettowohnbauland der Stadt Hattingen für das Jahr 2020 innerhalb eines Entwicklungskorridors, der sich in abhängig von den potenziellen demographischen Entwicklungen ergibt, zu prognostizieren. Um diesen Entwicklungskorridor darstellen zu können, werden verschiedene Varianten der potenziellen künftigen Entwicklung betrachtet.

Die Trendprognose erfolgt auf Basis der aktuellen Erkenntnisse, die im Analyseteil gewonnen wurden, und den Ergebnissen der vorliegenden Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2020.

### **Zwei Szenarien mit Untervarianten**

Um den angesprochenen Entwicklungskorridor aufspannen zu können, werden die Grundvariante (ausgeglichene Wanderungssalden) und die Variante +100 (verstärkte Zuwanderung) der LDS-Bevölkerungsprognose 2020 für die Wohnungsbedarfprognose herangezogen.

Die Grundvariante des LDS stellt die Grundlage für das Basisszenario der Wohnungsbedarfsprognose dar. Sie dient als untere Entwicklungslinie des Prognosekorridors.

Die Variante +100 stellt die Grundlage für die Zielprognose der Wohnungsbedarfsprognose dar, da bei ihr die Einwohnerzahl in geringerem Maße abnimmt. Sie dient als obere Entwicklungslinie des Prognosekorridors.

Vor dem Hintergrund der Wanderungsbeziehungen der letzten 10 Jahre (im Saldo ein durchschnittlicher Zuwachs von 40 Einwohnern bei den räumlichen Wanderungen über die Gemeindegrenzen, vgl. Kapitel 3.1.3) ergibt sich hierdurch ein plausibler Entwicklungskorridor.

Zusätzlich werden innerhalb der beiden Szenarien Varianten erstellt, die einen (gegenüber der Analyse) veränderten Wohnflächenzuwachs je Einwohner und unterschiedliche Verhältnisse von Ein-/Zweifamilienhaus- zu Mehrfamilienhausbebauung berücksichtigen.

### **Einflussfaktoren der Prognose**

Folgende Faktoren gingen als Einflussgrößen in die Wohnungsbedarfsprognose ein:

- Gemäß der Varianten der Bevölkerungsprognosen des LDS wurde im Basisszenario mit einer Einwohnerzahl von 52.419 für das Jahr 2020 gerechnet und im Zielszenario mit einer Einwohnerzahl von 54.088 Einwohnern (Variante +100).
- Der Wohnflächenzuwachs je Einwohner betrug in den letzten 10 Jahren  $+0,344 \text{ m}^2$  je Einwohner (vgl. Kapitel 3.2.3). Diese Zuwachsrate  $+0,344 \text{ m}^2$  je Einwohner ging als Variante „konstanter Wohnflächenzuwachs“ in das Basisszenario ein. Da bei einzelnen Nachfragegruppen Sättigungstendenzen zu erwarten sind, trägt die Variante „abgeschwächter Wohnflächenzuwachs“ mit einer Wohnflächenzuwachsrate von  $0,3 \text{ m}^2$  je Einwohner dieser Entwicklung Rechnung.

Für das Zielszenario gelten im Prinzip die gleichen Überlegungen für den Wohnflächenzuwachs, jedoch ist die Annahme plausibel, dass der Wohnflächenzuwachs je Einwohner aufgrund der höheren Nachfrage geringer sein wird. Im Zielszenario wird daher statt mit den Wohnflächenzuwachsrate  $0,30$  bzw.  $0,34 \text{ m}^2$  je Einwohner mit den Zuwachsrate  $0,28$  bzw.  $0,32 \text{ m}^2$  je Einwohner gerechnet.

- Entsprechend diesen Zuwachsrate steigt die Wohnfläche je Einwohner von aktuell  $37,93 \text{ m}^2$  je Einwohner je nach Variante bis zum Jahr 2020 auf bis zu  $43 \text{ m}^2$  je Einwohner an (vgl. Kapitel 3.2.2).
- Mit Hilfe dieser Einflussgrößen lässt sich der Zusatzbedarf (Auflockerungsbedarf) an Wohnfläche berechnen. Dieser ist jedoch noch um den Ersatzbedarf zu erhöhen, um den Neubaubedarf an Wohnfläche zu ermitteln.
- Für den Ersatzbedarf wurde mit der als plausibel angenommenen Quote von  $0,3 \%$  des Wohnflächenbestandes pro Jahr gerechnet (Quelle: v. Suntum). Basisjahr war der Wohnflächenbestand am 31.12.2005 von  $2.161.100 \text{ m}^2$  (LDS NRW 2006). Geht man von der vorhandenen Bausubstanz (vgl. Baualter, Kapitel 3.2.1 und Abgänge, Kapitel 3.2.3) aus und schreibt eine Modellrechnung fort, die vom Pestel Institut aufgestellt wurde, ergeben sich für Hattingen Abgangsquoten, die bis 2020 im

Durchschnitt sogar bei 0,43 % Ersatzbedarf pro Jahr liegen. Der Ersatzbedarf wäre in diesem Fall noch mal um 42.141 m<sup>2</sup> Wohnfläche höher.

- Eine weitere Bedarfskomponente ergibt sich aus der Anpassung der Wohnungsbestandsstruktur an die zu ermittelnde künftige Nachfrage. Es werden künftig bestimmte Wohnungstypen (große Wohnungen bzw. Wohnungen in 1-2-Familienhäusern) zusätzlich nachgefragt, die durch den vorhandenen Bestand zahlenmäßig nicht gedeckt werden. Der Anpassungsbedarf ist größer als der Zuwachs an Haushalten. Dies erklärt sich dadurch, dass der Anpassungsbedarf aus der künftig veränderten Nachfrage aller Haushalte nach bestimmten Wohnungstypen resultiert und nicht alleine aus der Nachfragestruktur der zusätzlichen Haushalte.

Für den Wohnungsmarkttyp 2, zu dem auch Hattingen zählt, kommt das IfS in einer Modellrechnung allerdings zu dem Ergebnis, dass die notwendigen Anpassungen des Wohnungsbestands an die künftige Nachfrage im Rahmen der ohnehin aufgrund der zusätzlichen Haushalte bzw. des erforderlichen Ersatzbedarfs sich ergebenden "normalen" Neubautätigkeit durchgeführt werden können (Quelle: IfS 2001).

Eine weitere Erhöhung des Neubaubedarfs aufgrund von Anpassungen der Wohnungsbestandsstruktur ist gemäß dieser Modellrechnung nicht notwendig.

- Um qualitative Aussagen zur Art des erforderlichen Neubaubedarfs zu machen, sind Annahmen bezüglich der Entwicklung des Verhältnisses von Ein-/Zweifamilienhausbebauung zur Mehrfamilienhausbebauung zu treffen. In den letzten 10 Jahren verteilten sich die Wohnungszugänge zu 38,6 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 61,4 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vgl. Kapitel 3.2.3)

Da der Trend zum Eigenheim auch in den letzten Jahren in Hattingen zu beobachten war (vgl. Kapitel 3.2.1), wird im Basisszenario mit einem Ein- und Zweifamilienhausanteil von jeweils 50 % gerechnet. In der Zielprognose wird mit einem Mehrfamilienhausanteil von 60 % gerechnet, da bei einer erhöhten Nachfrage eher mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

- Um von der ermittelten Wohnfläche auf das erforderliche Nettowohnbauland schließen zu können, müssen Annahmen zur Wohnflächendichte getroffen werden. Für die Prognose wurde eine durchschnittliche GFZ im Bereich von Ein-/Zweifamilienhausbebauung in Höhe von 0,45 und im Bereich von Mehrfamilienhausbebauung in Höhe von 0,75 angenommen.
- Um den Bruttowohnbaulandbedarf (inkl. Erschließungsflächen) zu erhalten, wurde der Nettowohnbaulandbedarf um 25 % erhöht.
- Zur Berechnung der erforderlichen Wohneinheiten wurden die Wohnflächen in Ein-/Zweifamilienhäusern im Durchschnitt mit 120 m<sup>2</sup> je Wohneinheit und in Mehrfamilienhäusern mit 80 m<sup>2</sup> je Wohneinheit angenommen. Entsprechend dem steigenden Wohnflächenkonsum wird hierbei für den Neubau von größeren Wohneinheiten als in der Vergangenheit ausgegangen.

## Ergebnisse

Unter den erläuterten Annahmen kommt man in der Modellrechnung zu folgenden Ergebnissen:

	"Basisszenario / Wand.saldo = 0 abgeschwächter WFL-Zuwachs"	"Basisszenario / Wand.saldo = 0 konstanter WFL-Zuwachs"	"Zielprognose / Wand.saldo = +100 abgeschwächter WFL-Zuwachs"	"Zielprognose / Wand.saldo = +100 höherer WFL-Zuwachs"
Wohnflächenzuwachs pro EW bis 2020 (in m <sup>2</sup> ), 15 Jahre	4,50	5,10	4,20	4,80
Zusatzbedarf an Wohnflä- che (in m <sup>2</sup> )	63.038	94.490	117.627	150.080
Ersatzbedarf 0,3% des Wohnflächenbestandes 2005 p. a. (in m <sup>2</sup> )	97.250	97.250	97.250	97.250
Neubaubedarf Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	160.288	191.739	214.877	247.330
Verhältnis EFH/MFH	50:50	50:50	40:60	40:60
Wohnflächen- dichte in m <sup>2</sup>	Für EFH/ ZFH (m <sup>2</sup> )	45	45	45
Wohnfläche/ 100 m <sup>2</sup> Grund- stücksfläche				
Nettowohnbaulandbedarf (in ha)	28,5	34,1	36,3	41,8
Bruttowohnbaulandbedarf (in ha)	<b>35,6</b>	<b>42,6</b>	<b>45,4</b>	<b>52,2</b>
davon in EFH/ZFH	22,3	26,6	23,9	27,5
davon in MFH	13,4	16,0	21,5	24,7
Neubaubedarf Wohnein- heiten (WE)	1.670	1.997	2.328	2.679
Jährlicher Neubaubedarf	<b>111</b>	<b>133</b>	<b>155</b>	<b>179</b>
davon in EFH/ZFH	45	53	48	55
davon in MFH	67	80	107	124

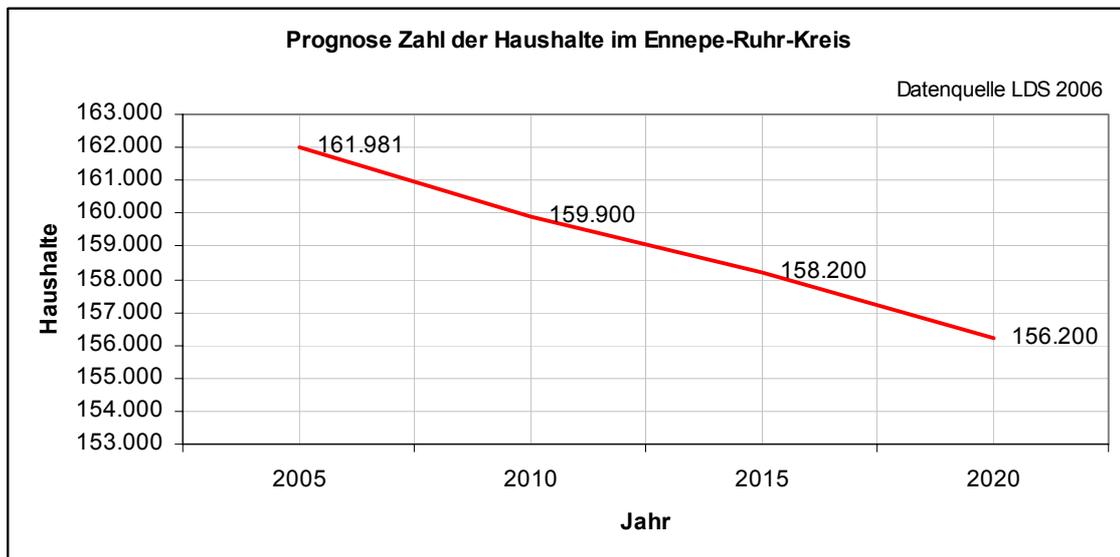
- Der Neubaubedarf an Wohnfläche bis zum Jahr 2020 liegt je nach Szenario und Variante zwischen 160.000 und 247.000 m<sup>2</sup>. Er setzt sich zusammen aus dem Zusatzbedarf an Wohnfläche, der bis zum Jahr 2020 in einem Entwicklungskorridor zwischen 63.000 und 150.000 m<sup>2</sup> liegt, und dem Ersatzbedarf an Wohnfläche, der bei einer Abgangsquote von 0,3 % des Bestandes pro Jahr mit 97.250 m<sup>2</sup> zu beziffern ist (nach Modellrechnung mit Daten des Pestel Institutes mit 140.000 m<sup>2</sup>).
- Der Nettowohnbaulandbedarf liegt in einem Entwicklungskorridor von 28,5 bis 41,8 ha, der um 25 % erhöhte Bruttowohnbaulandbedarf in einem Entwicklungskorridor von 36 bis 52 ha. Davon fallen jeweils knapp zwei Drittel der Fläche im Ein- und Zweifamilienhausbau an.
- Der Neubaubedarf wird sich in einem Korridor zwischen 1.670 und 2.680 Wohneinheiten bewegen. Davon sind 670 bis 820 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu realisieren.

- Der jährliche Neubaubedarf wird in einem Entwicklungskorridor zwischen 110 und 180 Wohneinheiten pro Jahr liegen. Hiervon werden 45 bis 55 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhausbebauung benötigt. Damit bewegt sich die Prognose in einem Bereich, der sich durch die Entwicklung der letzten Jahre bestätigen lässt. So lagen die Wohnfertigstellungen zwischen 1995 und 2005 bei 154 Wohneinheiten pro Jahr, wovon 39 in Ein- und Zweifamilienhausbebauung realisiert wurden.

### 4.3 Haushaltsprognose 2020

#### Entwicklung der Haushaltszahlen

Das LDS prognostiziert bis zum Jahr 2020 für den Ennepe-Ruhr-Kreis einen relativ kontinuierlichen Rückgang der Haushaltszahlen von 161.981 auf 156.200 Haushalte. Das entspricht einem Rückgang von rd. 3,6 % (Daten: LDS NRW 2006d).



Sehr viel deutlicher zeichnen sich im gleichen Zeitraum strukturelle Veränderungen ab. So gehen der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen um 25 % und der Anteil der Haushalte mit drei Personen um ca. 12,7 % zurück. Leichte Zunahmen können die ohnehin bereits dominierenden (vgl. Kapitel 3.14) Ein- und Zweipersonenhaushalte verbuchen; der Trend zur Singularisierung setzt sich also auch in der Prognose fort (Daten: LDS NRW 2006b).

Ein ähnliches Bild ergibt sich, wenn man die Zahl der Haushalte nach Lebensformen betrachtet. Während die Zahl der Alleinlebenden und der sonstigen Haushalte ohne Kinder in der Tendenz zunimmt, geht die Zahl der Paare mit Kindern stark zurück (Daten: ebenda).

Zieht man die Raumordnungsprognose 2020 des BBR für die Region Bochum / Hagen heran, bestätigen sich diese Entwicklungen (basierend auf dem Indexjahr 1999). Laut der Prognose geht die Zahl der privaten Haushalte um 7 Indexpunkte zurück. Die Singularisierung lässt sich ebenfalls an der Entwicklung der Indexwerte ablesen: Zwar verlieren alle Haushaltstypen, aber am deutlich-

ten geht die Zahl der 3- (Minus 14 Indexpunkte) und 4-Personenhaushalte (26 Indexpunkte) zurück (Daten: BBR).

### **Künftige Veränderung der Zahl der Untermieter und Zweitwohnungen**

Statistische Daten zum Hattinger Wohnungsmarkt bezüglich Untermietern und Zweitwohnungen liegen nicht vor. Jedoch kommt das IfS in seiner Studie zum Wohnungsbedarf in NRW bis zum Jahr 2014 zu den Ergebnissen, dass

- die Zahl der Untermieter bezogen auf den Wohnungsbestand auf einem niedrigen Niveau stagniert (1987 bei 1,8 %). Hierfür spricht, dass der Anteil sehr niedrig ist, in der Vergangenheit relativ konstant geblieben ist und aufgrund von vorübergehendem auswärtigen Aufenthalt (aus ausbildungsbezogenem, beruflichem oder sonstigem Anlass) ein gewisser Basisanteil an Untermietverhältnissen wahrscheinlich ist,
- bei der Zahl der Zweitwohnungen künftig von einer weiteren leichten Steigerung ausgegangen werden kann. Hierfür spricht unter anderem der starke Anstieg in der Vergangenheit (1978 bis 1987). Die Entspannung der Wohnungsmärkte und der moderate Anstieg der Mieten dürften die Nachfrage nach Zweitwohnungen, die sich Haushalte aus Freizeitgründen bzw. ausbildungsbezogenem, beruflichem oder familiärem Anlass halten, in den 90er Jahren begünstigt haben. Die Anlässe, sich aus beruflichen und Freizeitgründen Zweitwohnungen zu halten, dürften künftig weiter bestehen bzw. eher zunehmen. Das IfS geht von einer Zunahme der Zweitwohnungen bezogen auf den Wohnungsbestand in Höhe von 0,75 % bis zum Jahr 2014 aus (Quelle: IfS 2001).

Insbesondere die Entwicklung bei den Zweitwohnungen sollte also auch als Einflussgröße bei der Prognose der Entwicklung zukünftiger Haushaltszahlen berücksichtigt werden. In Hattingen müsste die Zahl der Haushalte dementsprechend um 206 Haushalte erhöht werden.

### **Entwicklung des Wohnungsbedarfes**

Laut einer Prognose des LDS aus 2005 wird die Zahl der Wohneinheiten im Ennepe-Ruhr-Kreis im Zeitraum von 2002 bis 2020 um 3,4 % zurückgehen. Hinsichtlich der Verteilung nach Wohnungsgrößen prognostiziert das LDS insbesondere einen Rückgang bei den großen Wohneinheiten. So nimmt laut LDS-Prognose die Zahl der Wohneinheiten mit Größen über 120 m<sup>2</sup> um 5 % und die Zahl der Wohneinheiten zwischen 90 und 120 m<sup>2</sup> um 3,8 % ab. Die Zahl der Wohnungen in den Segmenten „60 bis 90 m<sup>2</sup>“ und „60 m<sup>2</sup> und kleiner“ geht mit je 2,7 % verhältnismäßig weniger zurück. Laut LDS werden vor allem die Zahl der Wohneinheiten, deren Inhaber unter 65 Jahre alt sind und die Zahl der Wohneinheiten, deren Inhaber männlich sind, zurückgehen. Ältere Frauen werden im Umkehrschluss in Zukunft eine größere Nachfrage generieren (Quelle: LDS NRW 2005).

Allerdings ist diese Projektion eine Status-Quo-Prognose auf der Basis der vorletzten Bevölkerungsprognose des Landes, bei der alle Faktoren außer der Demografie als unverändert angenommen wurden. Die Ergebnisse dieser Prognose stehen in einem Gegensatz zur IfS-Prognose für NRW 2015, die beim Wohnungstyp des Kreises eine Bedarfszunahme nur bei Wohnungen > 100 m<sup>2</sup> sah, während bei kleinen und mittleren Wohnungen eine leichte Abnahme prognostiziert wurde. Als Erklärungsmuster führt das IfS zu einer Zunahme kleiner Haushalte an und zum anderen die Tendenz der Haushalte, größere Wohnungen zu bewohnen. Aufgrund des Anstiegs der Einpersonenhaushalte könnte angenommen werden, dass die Nachfrage nach kleinen Wohnungen steigt; dies ist aufgrund des Remanenzeffektes jedoch nicht der Fall. Ähnliches gilt laut LDS für Haushalte jungen und mittleren Alters im Fall von Trennung, Scheidung, Auszug von Kindern. Dieses Phänomen, das als Wohnkarriere im Lebenszyklus bezeichnet wird, trägt wesentlich zum Anstieg der bewohnten Fläche bei. Aber nicht nur die in der Wohnung verbleibenden, sondern auch ein Teil der umziehenden Haushalte wird sich nach und nach bis 2015 hinsichtlich der Wohnfläche vergrößern und dazu beitragen, die Wirkungen der Haushaltsverkleinerung zu kompensieren.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich künftig die Zahl der jungen Bevölkerung reduzieren wird (der in Hattingen tendenziell abwandert). Hierdurch wird sich der Anteil der jungen Einpersonenhaushalte, die als Einsteiger in den Wohnungsmarkt eher kleine Wohnungen bewohnen, gegenüber dem Anteil der Einpersonenhaushalte im mittleren Alter und der älteren Einpersonenhaushalte, die im Rahmen der beschriebenen Wohnkarriere im Lebenszyklus tendenziell größere Wohnungen bewohnen, reduzieren. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird künftig zwar insgesamt zunehmen, nicht jedoch die Zahl der Einpersonenhaushalte, die kleine Wohnungen bewohnen.

Ein ähnlicher altersstrukturell bedingter Prozess findet bei den Zweipersonenhaushalten statt: Die Zahl der jungen Zweipersonenhaushalte in relativ kleinen Wohnungen reduziert sich stärker als die Zahl der übrigen Zweipersonenhaushalte, die tendenziell größere Wohnungen bewohnen.

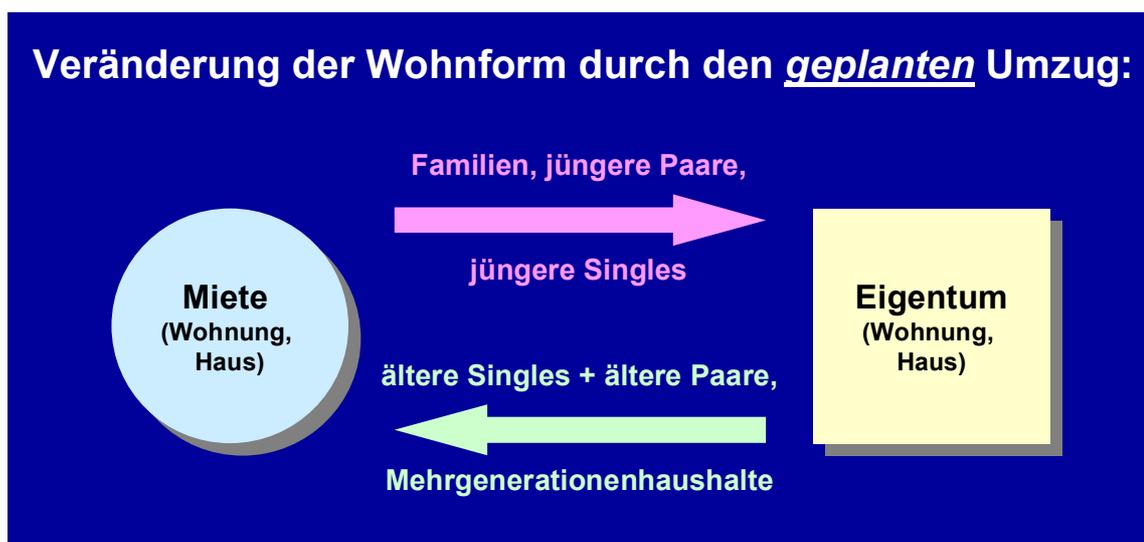
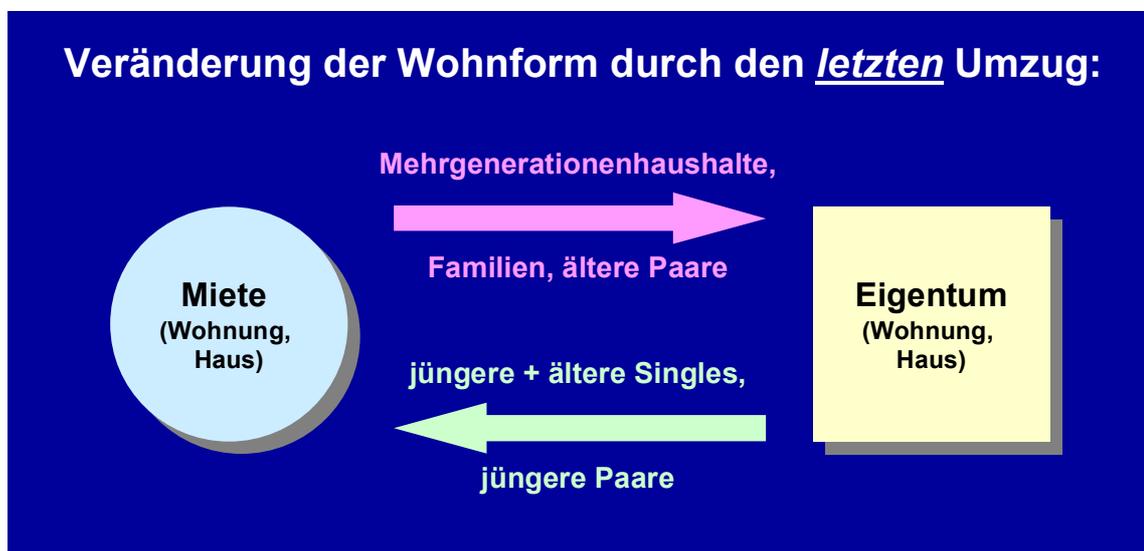
Das Ergebnis dieser sich überlagernden Prozesse erscheint zunächst auch deshalb überraschend, weil es sich von den Erfahrungen aus der Vergangenheit unterscheidet. In den letzten Jahrzehnten bestand trotz der Tendenz der Haushalte, größere Wohnungen zu bewohnen, eine beständige Nachfrage nach kleinen Wohnungen, insbesondere weil eine relativ große Zahl junger Einpersonenhaushalte nachgewachsen ist. Die seit den 70er Jahren geringen Geburtenraten führen jedoch inzwischen und künftig dazu, dass diese junge Nachfragergruppe zahlenmäßig mehr und mehr an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt verliert.

Darüber hinaus hält das IfS fest, dass die steigende Nachfrage nach Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> in erster Linie Wohnungen in Eigenheimen und in gewissem Umfang große Eigentumswohnungen betrifft. Der Anstieg der Nachfrage sei jedoch nicht auf große Mietwohnungen zu übertragen. Vielmehr wird durch die prognostizierte Zunahme der Nachfrage nach großen Wohnungen und der spürbaren Abnahme der Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche die Konkurrenz zwischen Mietwohnungen und Eigenheimen abgebildet:

Mieterhaushalte aus den kleineren und mittelgroßen Mietwohnungen werden größere Wohnungen in Eigenheimen nachfragen (Quelle: IfS 2001).

Diese Aussagen der IfS-Prognose wird gestützt durch Ergebnisse eigener regionaler Haushaltsbefragungen (Oer-Erkenschwick 2004/5), bei denen sowohl bei durchgeführten wie geplanten Umzügen die größten Rückgänge in den Größenklassen 70-90 m<sup>2</sup> und die stärksten Zunahmen bei den Größenklassen > 100 m<sup>2</sup> angegeben wurden.

Darüber hinaus waren es vor allem Mehrgenerationenhaushalte, Familien und ältere Paare, die beim letzten Umzug Eigentum gebildet haben. Jüngere und ältere Singles sowie jüngere Paare tendierten beim letzten Umzug eher zur Mietwohnung (größere Flexibilität). Auf die Frage nach einem geplanten Umzug wollten neben Familien vor allem jüngere Paare und jüngere Singles Eigentum bilden (Familienplanung), bei älteren Singles, älteren Paaren und Mehrgenerationenhaushalten lässt sich eher eine Tendenz zurück zur Miete beobachten.



Die Wohnungsmärkte entwickeln sich kommunal recht unterschiedlich, wodurch das Ableiten von qualitativen Nachfragegrößen aus regionalen Prognosen und

Entwicklungen in Referenzstädten nur bedingt möglich ist. Darüber hinaus weisen, wie eben dargestellt, diese Prognosen durchaus unterschiedliche Tendenzen auf. Aufgrund des demografischen Wandels sind Wohnflächenzuwächse und damit verbunden eine erhöhte Nachfrage nach größeren Wohnungen auch in Hattingen aus gutachterlicher Sicht wahrscheinlich, trotz der Entwicklung zu kleineren Haushalten. Ein Sockelangebot an Kleinwohnungen (< 60 m<sup>2</sup>) für Singles und Senioren wird hierbei genauso vorgehalten werden müssen, wie ein Sockelangebot an Eigenheimen. Die Akzeptanz des angebotenen Spektrums wird in entscheidender Weise von der Lage, der qualitativen Ausgestaltung und Ausstattung sowie einer realistischen, weil standortgerechten Preispolitik abhängen.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich zeitlich die Zusammensetzung der Nachfrage bis 2020 deutlich verändern wird. So prognostiziert das LDS beispielsweise, dass die Nachfrage nach Wohnungen ab einer Größe von 90 m<sup>2</sup> früher abnehmen wird als die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Vertreter der Wohnungswirtschaft schätzen auch für die Hattinger Entwicklung, dass die erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhäusern sich in den nächsten Jahren noch fortschreiben wird, sich zum Jahre 2020 jedoch deutlich abschwächt.

Weiterhin können Veränderungen der politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu Verzerrungen der Wohnungsnachfrage führen. So hat sich beispielsweise durch die Hartz IV-Regelungen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen verstärkt. Sofern sich die Zahl der ALG II-Empfänger künftig nicht deutlich erhöht, wird es sich hierbei allerdings um einen Einmaleffekt handeln.

Es wird daher empfohlen, in Kooperation von Stadt und Wohnungswirtschaft eine ständige Wohnungsmarktbeobachtung zu implementieren, auf deren Basis nachfragegerecht, stadtteilspezifisch und zeitlich angepasst reagiert werden kann.

Die Entwicklung flexibler Wohnformen könnte eine weitere Strategie sein, um besser auf die komplexen Entwicklungen des demographischen Wandels reagieren zu können.

### **Überlagerung der Ergebnisse für Angebots- (Trendprognose) und Nachfrageseite (Haushaltsprognose)**

Anhand der Prognosen zur Haushaltsentwicklung und zum Wohnungsmarkt lassen sich die zuvor gewonnenen Ergebnisse überprüfen. Durch den Vergleich wird ein möglichst gesicherter, verlässlicher Prognosekorridor für die Flächennutzungsplanung der Stadt erzielt.

- ⇒ Wenn die Zahl der Einwohner pro Haushalt in Hattingen (2005: 26.368 Haushalte) wie in der Kreisprognose zurückgeht, wird es 2020 in Hattingen ca. 25.900 (Basisszenario) bis 26.700 Haushalte (Zielprognose) geben. D.h. eine Schrumpfung um 1,8 % bzw. eine Zunahme um 1,3 %.
- ⇒ Unter der Annahme, dass das Verhältnis EW/HH etwa 0,02 über dem Kreis bleibt, geht die Haushaltsgröße von 2,16 auf 2,04 zurück.
- ⇒ Gleichzeitig wächst die Zahl der Wohnungen nach der Wohnungsbedarfsprognose von 27.514 im Jahr 2005 auf 27.946 bis 28.604 (2020). Damit

würde die Leerstandsquote (bei 2% Fluktuationsreserve) von heute ca. 2,2 % auf 4,59 bis 5,31 % (2020) ansteigen.

- ⇒ Dies ist als ein wichtiger Indiz zu werten, dass Trendfortschreibungen angesichts des demografischen Wandels, rückläufiger Bevölkerung und qualitativen Nachfrageveränderungen am Wohnungsmarkt mit Vorsicht zu behandeln sind.

#### 4.4 Ergebnis, Folgerungen und Handlungsempfehlungen

Aus der Gegenüberstellung von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarfsprognose könnten sich daher folgende Eckwerte für die künftigen Entwicklung (Prognose 2020) in Hattingen ergeben:

- ⇒ Um die Leerstandsquote bei der ermittelten Neubaurate auf dem heutigen Niveau zu erhalten, müsste die Zahl der Haushalte im Jahr 2020 in einem Bereich von etwa 27.500 Haushalten liegen. Eine derartige Zahl kann aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allerdings nur erreicht werden, wenn eine Bevölkerungsentwicklung unter verstärkter Zuwanderung stattfindet und gleichzeitig Singularisierungstendenzen eintreten, die deutlich über dem vom LDS prognostizierten Maße liegen (statt 2,04 EW/HH nur 1,96 EW/HH). Eine derartige Entwicklung ist eher als Maximalszenario einzuschätzen. Bei realistischer Einschätzung liegt die Zahl der Haushalte je nach Zuwanderung in einem Bereich von 25.905 bis 26.720 Haushalten.
- ⇒ Würde die Neubaurate gemäß Wohnungsbedarfsprognose eingehalten, ergäbe sich ein deutlich ansteigender Überhang von Wohnungen (Leerstand), der zur Belastung für die Stadt und die Eigentümer würde.
- ⇒ Vor dem Hintergrund der Bestandsstruktur wird die Einhaltung der prognostizierten Neubaurate allerdings notwendig sein, da nur so die notwendigen Anpassungen an die Nachfrage erfolgen können. Bei einem Verzicht auf einen nachfragegerechten Wohnungsneubau wären zusätzliche wohnungsbedingte Abwanderungen zu erwarten. **Aus Gründen eines qualitativ nachfragegerechten Wohnungsangebots wird daher ein Neubau im prognostizierten Umfang empfohlen.**
- ⇒ **Rein quantitativ sind jedoch keine zusätzlichen Wohnungen mehr nötig.** Selbst eine Erneuerung des Ersatzbedarfes wäre nicht im vollen Umfang erforderlich, da bereits Überhänge im Wohnungsbestand existieren.
- ⇒ Wenn also Anpassungen an die Nachfrage erfolgen und gleichzeitig ein erhöhter Leerstand vermieden werden soll, **wird der Stadtumbau in Zukunft intensiviert werden müssen.** Ein Maßnahmenpaket aus Rückbau, Umbau, Abriss und Neubau wird vor allem in integrierten Lagen in Zukunft eine deutlichere Rolle spielen müssen. Die qualitativen Anpassungen im Bestand müssen in einem Umfang erfolgen, der dem quantitativen Überhang auf dem Wohnungsmarkt Rechnung trägt. Durch ein derartiges Maßnahmenpaket müssten bis zum Jahr 2020 ca. 1.200 Wohnungen vom Markt genommen werden. Dieses könnte u. a. durch die Substitution von Zeilenbebauung aus den 50er und 60er durch Stadtvillen, Stadthäuser oder große, milieufreundliche Wohnformen erreicht werden.

spezifische, aber auch der Lagequalität preislich angepasste Wohnungen in integrierter Lage geschehen.

In der Konsequenz bedeutet dieses für den neu aufzustellenden FNP:

- ⇒ **Der in der Prognose ermittelte Bruttowohnbaulandbedarf** in einem Zielkorridor von 35,6 ha bis 52,2 ha **muss reduziert werden**. Für den FNP sind strategische Entscheidungen erforderlich, für die abgeschätzt werden muss, inwieweit durch verstärkte Innenentwicklung (z.B. Abriss und Neubau) Leerstände und städtebauliche Folgeprobleme künftig vermieden werden sollen.

Es liegen dem Gutachter keine Daten für Hattingen vor, anhand derer man das Innenentwicklungspotenziale festmachen könnte, da diese von Kommune zu Kommune variieren. Das InWIS beziffert den Anteil, den Abrisse an der Abgangsquote ausmachen, mit 40%. Der Rest ergibt sich aus Umwidmungen und Zusammenlegungen. Auch wenn nicht alle abgeräumten Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden, bestehen im Bestand bereits Nachverdichtungspotenziale, so dass der ermittelte Neubedarf an Wohnfläche mindestens um 40 % reduziert werden kann (Quelle: InWIS). Das ILS geht in einer Studie sogar noch weiter und reduziert den Ersatzbedarf um 50% und alle weiteren Bedarfskomponenten (Neubaubedarf, Nachholbedarf, Auflockerungsbedarf) von Prognosen um zusätzliche 10 % (Quelle: ILS 2005).

Räumt man dem Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung einen gewissen Spielraum ein und errechnet den flächenrelevanten Wohnbaulandbedarf, indem man den Ersatzbedarf um 40 % reduziert, ergibt sich für die Stadt Hattingen ein **Bruttowohnbaulandbedarf von 27,0 bis 44,0 ha**, der im FNP ausgewiesen werden sollte. Setzt man den ILS-Ansatz an, läge der Zielkorridor zwischen 23,4 und 38,8 ha.

- ⇒ Es wird empfohlen, dass Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Stadt sich um die Implementierung eines Siedlungsflächenmonitorings bemühen, um die tatsächlichen Innenentwicklungspotenziale abschätzen zu können, sowie um die Implementierung einer ständigen Wohnungsmarktbeobachtung, um die zeitliche Koordination von Umbau, Rückbau, Abriss und Neubau zu unterstützen.

### **Ergebnis im Kontext der Gebietsentwicklungsplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg beruft sich in seinen Aussagen zur künftigen demographischen Entwicklung auf LDS-Prognosen für das Jahr 2015, die durch Modellrechnungen der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt wurden. Danach ist im Ennepe-Ruhr-Kreis von stagnierenden oder leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen auszugehen. (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg 2001). Weitergehende Aussagen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung sind dem GEP nicht zu entnehmen.

Gemäß §20 LEPro und LEP NRW ist durch die Bauleitplanung ein bedarfsgerechtes und ausreichendes, die unterschiedlichen Ansprüche der Bevölkerung berücksichtigendes Angebot an Wohnbauflächen vorzuhalten.

Folgende Eckpunkte werden von der Bezirksregierung zur Erläuterung dieser Aufgabe u. a. benannt:

- Insgesamt ist auf absehbare Zeit ein zusätzlicher Wohnungs- und Flächenbedarf zu erwarten.
- Alle Möglichkeiten freiraumschonender und flächensparender Siedlungsentwicklung sollten genutzt werden. Hierzu soll ein Maßnahmenpaket aus Anbau, Umbau und Neubau für die Innenentwicklung genutzt werden.
- Ein vielfältiges Wohnungs- und Flächenangebot ist vorzuhalten, um sozialen Entmischungen (Segregation) entgegenzuwirken.

Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose fügt sich somit durchaus in die Zielsetzungen des GEP ein. So entsteht der Neubaubedarf hauptsächlich infolge der Anpassung an die Bedarfsstrukturen. Auch in Hattingen wird in Zukunft die Bedeutung des Stadtumbaus deutlich zunehmen müssen. Eine Ausdifferenzierung der Bestandstruktur wird infolge der Anpassungen erfolgen müssen.

## **Ergebnis im Kontext der Entwicklung der Nachbarkommunen**

### **Gevelsberg**

Der neue FNP der Stadt Gevelsberg wurde 2006 von der Bezirksregierung genehmigt; dabei wurden auch die Prognosen von dieser akzeptiert. Im Rahmen dieser Aufstellung erfolgten Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung, die als Vergleichsgrößen zur Wohnungsbedarfsprognose Hattingen herangezogen werden können. Mit rd. 33.500 Einwohnern ist Gevelsberg allerdings nur etwas mehr als halb so groß wie Hattingen. Da die Prognosen in Gevelsberg im Vorlauf der Neuaufstellung erstellt werden musste, beziehen sich die Prognosedaten meist auf das Basisjahr 2001.

- Als Basisszenario für die künftige Bevölkerungsentwicklung wurde in Gevelsberg ein Szenario +100 gewählt, da es als Fortschreibung der Status-Quo-Bedingungen angesehen wurde. Entsprechend der Annahme positiverer Wanderungssalden wurde auch die Zielprognose mit einer Variante +200 optimistischer gewählt. Im Falle von Gevelsberg würde das einen Rückgang der Einwohnerzahlen um 7 % (31.475 EW) bzw. 2 % (33.322 EW) bedeuten. Im Falle eines Basisszenarios mit ausgeglichenen Wanderungssalden würde die Einwohnerzahl Gevelsberg um 13 % (29.616 EW) zurückgehen.
- Bei der Entwicklung der Altersstruktur wird von relativ ähnlichen Entwicklungen wie in Hattingen ausgegangen. Insbesondere der Anteil der Menschen über 45 Jahre wird steigen. Ein Bedarf an angepassten Wohnungs- und Infrastrukturangeboten wird prognostiziert.
- Der jährliche Wohnflächenzuwachs wurde - den örtlichen Trends entsprechend - im Falle eher ausgeglichener Wanderungssalden (Variante 0) mit 0,28 m<sup>2</sup>/EW festgesetzt und im Falle stärkerer Wanderungsgewinne (Variante +200) mit 0,25m<sup>2</sup>/EW. Damit werden beim Wohnflächenzuwachs etwas niedrigere Werte angesetzt als in der vorliegenden Prognose für Hattingen. Allerdings liegt auch die Wohnflächenversorgung pro Einwohner (36,22 EW/m<sup>2</sup> im Jahr 2001) etwas unterhalb der Wohnflächenversorgung in Hattingen.

- Es wird von einer Verschiebung des Verhältnisses von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH) zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) von 1/3 : 2/3 zu 50 % : 50 % angesetzt, ähnlich wie für Hattingen.
- Die angesetzten Wohnflächendichten sind mit 45 m<sup>2</sup> für EFH und 75 m<sup>2</sup> für MFH identisch zu den Werten in der Hattinger Prognose.
- Je nach Variante (0 bis 200) ergibt sich in Gevelsberg hierdurch ein Neubaubedarf an Wohnfläche von 38.100 m<sup>2</sup> bis 173.050 m<sup>2</sup>. Der Bruttowohnbaulandbedarf liegt zwischen 8,5 ha und 38,4 ha. Es wird darauf hingewiesen, dass unbeplante Flächen im Innenbereich und nutzbare Reserven aus dem alten FNP bei der Ausweisung der Flächen zu berücksichtigen sind.
- Der ermittelte Bruttowohnbaulandbedarf entspricht einer jährlichen Neubaurate von 22 bis 99 Wohneinheiten.
- Da Gevelsberg eine deutlich andere Bestandsstruktur als Hattingen aufweist - der Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit ist weit weniger prägend - konzentriert sich der Stadtumbau künftig auf zwei Gebiete: ein Gemengelagenquartier und eine Großwohnanlage der 60er/70er Jahre (Quelle: Stadt Gevelsberg 2006).

### **Wohnungsmarktbeobachtung in Bochum**

Für die Stadt Bochum steht die Neuaufstellung des FNP noch aus, so dass keine Vergleichszahlen vorliegen. Jedoch wird für die Stadt Bochum seit 2 Jahren eine Wohnungsmarktbeobachtung durchgeführt. Im Rahmen dieser Wohnungsmarktbeobachtungen werden auch Experten nach ihrer Meinung zur kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung befragt. Im Kern ergab das so genannte Wohnungsmarktbarometer dabei folgende Ergebnisse:

- Die aktuelle Marktlage wird als ausgewogen bis entspannt bewertet und auch kurz- bis mittelfristig so eingeschätzt. Für das Segment der größeren Sozialwohnungen wird mittelfristig eine Anspannung erwartet
- Als drängende Themen werden steigende Nebenkosten, das Fehlen großer bezahlbarer Wohnungen, unzeitgemäße Wohnungen und schwierige Mieter benannt
- Auf dem Eigentumsmarkt werden hohe Baulandpreise, ein geringes Angebot in geeigneter Lage und die mangelnde Zahlungsfähigkeit potenzieller Nachfrager als Probleme gesehen
- Das Investitionsklima für den Erwerb von bestehendem Wohnraum sowie Bestandsmaßnahmen (Sanierung, Modernisierung) wird gut eingeschätzt. Das Investitionsklima für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen wird schlecht bewertet, im Mietwohnungsbereich sogar sehr schlecht. Neutral wird das Investitionsklima beim Neubau von Eigenheimen bewertet. Nach Einschätzung der Experten wird sich die Diskrepanz in den nächsten Jahren noch verstärken, für den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen wird eine weitere Verschlechterung, für Bestandsmaßnahmen eine zunehmende Verbesserung erwartet

- Als positive Einflussfaktoren auf das Investitionsklima sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau werden die Finanzierungsbedingungen und das Infrastrukturangebot benannt
- Als negative Einflussfaktoren werden im Eigentumsbereich die Verfügbarkeit und die Kosten von Bauland sowie die Einkommensentwicklung der Nachfrager benannt. Im Mietwohnungsbau werden die Kosten und die Verfügbarkeit von Bauland, die Sozialstruktur sowie die Zahlungsfähigkeit der Mieter/ Wohnungssuchenden, die absehbare demografische Entwicklung und ungünstige Renditeerwartungen genannt
- Hemmnisse für die Modernisierung im Bestand werden vor allem an den Mietern festgemacht (mangelnden Zahlungsfähigkeit, ungünstige Sozialstruktur und Probleme bei Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Haus). Aber auch das Mietrecht und die demografische Entwicklung werden als investitionshemmend bewertet
- Die Marktlage im Segment „Wohnraum für ältere Menschen“ wird als zunehmend angespannt beurteilt. Diese Anspannung führt allerdings zu keinen Impulsen auf das Investitionsklima. Ein altengerechtes Wohnungs- und Infrastrukturangebot wird als großer Standortvorteil für die Zukunft erachtet.

Unterstellt man den Einschätzungen der Experten auch eine gewisse Aussagekraft für die Region, so werden einige Parallelen zum Ergebnis der Hattinger Prognose deutlich:

- Der Wohnungsmarkt ist in weiten Teilen als entspannt zu bezeichnen
- Das Fehlen nachfragegerechter Wohnungen sowie unzeitgemäße Bestände sind drängende Probleme
- Investitionen in ein altengerechtes Wohnungs- und Infrastrukturangebot werden als notwendig erachtet.

Insbesondere bei den Investitionen deutet sich aber auch an, dass für ein nachhaltiges Maßnahmenpaket in Hattingen Kraftanstrengungen von allen Beteiligten erforderlich sind (Quelle: Stadt Bochum 2005).

## **5 Empfehlungen für das Handlungsfeld Wohnen**

Die Empfehlungen für das Handlungsfeld Wohnen werden auf der gesamtstädtischen Ebene aus den Daten für Bedarf und Angebot im Wohnungsmarkt abgeleitet.

### **Maßnahmen in Referenzstädten**

Um qualitative Aussagen zu Art und Zielgruppen des Wohnungsneubaus treffen zu können, wird neben der Entwicklung der Altersgruppen (-> Seniorenwohnen, familiengerechtes Wohnen...) auch die Struktur des örtlichen Wohnbestands (Wohnflächen, Zahl der Wohnungen nach EFH/MFH, Zahl der Räume...) analysiert und mit Referenzstädten verglichen. Aus der einschlägigen Literatur ergeben sich zusätzliche Hinweise insbesondere zu Sonderwohnformen.

Als vorzuschlagende Maßnahmentypen kommen in Frage:

- Rückbau, Umbau, Abriss und Neubau

Die Überprüfung der Prognose sowie die ungünstige Altersstruktur des heutigen Gebäudebestandes geben Grund zu der Annahme, dass in Zukunft der Stadtumbau auch in Hattingen eine zunehmende Rolle spielen wird. Pilotprojekte aus dem Stadtumbau-Ost und -West zeigen beispielsweise, wie unattraktiven Quartieren neues Leben eingehaucht werden kann.



Beispiel für radikalen Rück- und Umbau im Bestand: Zur Reihenhaussiedlung umfunktionierte Plattenbausiedlung. Vor und nach dem Umbau (Magdeburg)



So genanntes „Upcycling“ (Leinefelde)



Stadtumbau mit Ambiente und Seniorengerecht (Leinefelde)



Innenhofaufwertung (Kolding, DK)



Aufwertung des öffentlichen Raums (Andreaspark, Wien)

- Modernisierung und (energetische) Sanierung

Andere Bestände vermitteln auch heute noch ein gewisses Ambiente und strahlen durch ihr gewachsenes Image ein Flair auf spezifische Zielgruppen aus. Wohnungen aus der Gründerzeit oder Gartenstadtsiedlungen sind Beispiele für heute noch gut vermarktbareren Wohnraum. Insbesondere die Entwicklung der Nebenkosten, aber auch der nicht still stehende technische Fortschritt machen eine Anpassung dieser Gebäude an den Stand der Technik notwendig. So beziffert die Energieagentur NRW beispielsweise die Energieeinsparpotenziale in Gebäuden aus der Baualterklasse 1949 bis 1959 mit 74 % und in der Baualterklasse 1970 bis 1977 mit 59 % (Daten: EA-NRW 2006).

Das so genannte „Smart home“ wird nicht nur ein Trend für den Neubau sein. Die Installation von Technik, die das Leben im Alter erleichtert (Treppenlifte, Badewannenlifte, Duschsitze, höhenverstellbare Küchen, Notrufsysteme etc.) wird eine besondere Stellung in diesem Feld einnehmen.



Typische Wärmeverluste eines freistehenden Einfamilienhauses vor 1984 (Quelle: EA NRW)



Trend zum wohnlichen Bad, der in der Nachkriegsarchitektur kaum zu realisieren ist



Duschsitz und Haltegriffe im Bad



Treppenlift

- Zielgruppenspezifische Angebotsergänzungen

Die Bestandsstruktur in Hattingen ist in Teilen unausgewogen; in Zukunft wird es notwendig sein, das Angebot stärker zu variieren. Das kann durch Variationen bei den Standardwohnungen geschehen, aber auch durch eine Erweiterung des Angebotes durch Nischenangebote. Dabei wird von Bedeutung sein, ob es gelingt, qualitative Aspekte in das Angebot zu implementieren und sich vom Angebot des klassischen Einfamilienhausbaus im Grünen abzugrenzen. Der Städtebau wird in Zukunft auch zur Bewältigung demographischer Herausforderungen einen verstärkten Beitrag leisten müssen. So kann durch Angebote im Bereich Generationenwohnen die Selbstständigkeit im Alter länger erhalten bleiben oder durch familiengerechte Wohnangebote (auch für Alleinerziehende) ein Beitrag zur Familienförderung geleistet werden.

Flexible Wohnformen (z. B. durch modularen Aufbau) stellen eine weitere Möglichkeit dar, auf die flexiblen Anforderungen einer Patchworkgesellschaft (Singularisierung, berufliche Mobilität etc.) zu reagieren. Es existiert eine große Bandbreite an Pilotprojekten, denen es gelungen ist, auch städtisches Wohnen wieder zu einer echten Alternative zu machen.



Abwechslungsreiches Quartiersbild durch Variation von Typenhäusern (Leidschenveen (NL): Serre Landhuizen)



Abwechslungsreiches Quartiersbild durch Variation von Typenhäusern (Glückauf, Moers)



Gefühlte Ökologie: Ambiente ist wichtiger als Technik; Erdhügelhäuser (Bietigheim-Bissingen)



Abschied von der Klinikarchitektur: Service-Wohnen für Senioren und stationäre Pflege (Wohndorf Duisburg-Laar)



Milieuspezifischer Wohnungsbau: (Innenhafen Duisburg)



Ein teurer Standort braucht Ambiente: Stadtvillen (Thyssen Krupp, Essen)

## Handlungsbedarfe in Hattingen

Es existiert bereits ein gewisser Anteil an Leerständen, und die Zahl der Haushalte wird in Hattingen ebenso wie der Wohnflächenbedarf kaum noch zunehmen; andererseits besteht ein Bedarf an neuen, nachfragegerechten Wohnungsangeboten für Familien, Senioren und jungen Berufstätigen. **Wenn zunehmende Leerstände vermieden werden sollen, ist ein Schwerpunkt „Umbau im Bestand“ unumgänglich.** Es sollten Entwicklungsprojekte auf Brachflächen verbunden werden mit der Ausdünnung der Bestände in dicht bebauten Quartieren, durch Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Objekte.

## **Neubaubedarf**

Der Neubaubedarf wird in Zukunft deutlich abgeschwächt ausfallen und liegt noch bei 70 (- 100) WE pro Jahr.

Qualitativ hat die Analyse gezeigt, dass ein Schwerpunkt bei Wohnungen mit 4 und mehr Räumen liegen sollte. Hier wird dem Trend der steigenden Wohnflächenansprüche Rechnung getragen, der sich durch alle Nachfragegruppen zieht.

Wenn 1- und 2-Raum Wohnungen gebaut werden, sollte auf einen seniorenge-rechten Ausbau geachtet werden.

Einfamilienhaus- und Reihenhausbau im klassischen Sinne sollte nur noch zur Befriedung eines gewissen Sockelangebotes betrieben werden, da hier eine längerfristig rückläufige Nachfrage zu erwarten ist.

Um die Attraktivität im kommunalen Wettbewerb zu steigern, wird eine milieuspezifischere Ausrichtung des Städtebaus notwendig sein.

## **Umwandlungsbedarf (qualitativ)**

Auch in der Umwandlung muss eine Ausdifferenzierung des Angebotes stattfinden. Auf Basis der Analyse kann insbesondere ein verstärktes Angebot in dem Segment seniorenrechtliches Wohnen ausgemacht werden. Aber auch die Weiterentwicklung gewachsener Quartiere wären nachfragegerecht, um sie für junge Berufstätige attraktiv zu machen und ein Angebot für Familien durch ein kindgerechtes Wohnumfeld zu schaffen, zumal sie einen städtebaulichen Beitrag zur Beeinflussung der Familiengründung darstellen würden.

Eigene Umfragen in Referenzstädten (wie Oer-Erkenschwick) haben ergeben, dass das Verhältnis von Miete zu Eigentum auch in Zukunft relativ konstant bleiben wird. Auch bei künftigen Wohnentscheidungen meinen rund zwei Drittel der Befragten, dass sie zur Miete wohnen werden. Es sind vor allem jüngere und ältere Singles, aber auch jüngere Paare, die aktuell vom Eigentum zur Miete wechseln. Nach geplanten Umzügen befragt, können sich vor allem ältere Singles, ältere Paare und Mehrgenerationenhaushalte den Wechsel vom Eigentum zur Miete vorstellen. Den Wechsel von der Miete zum Eigentum ist in erster Linie für Familien interessant. Auch in Hattingen wird daher in Zukunft ein deutlicher nachfragegerechter Anteil von Mietwohnungen, sei es durch Bestandsmodernisierung oder Neubau, vorgehalten werden müssen.

## **Anforderungen an die Lage im Stadtgebiet (Innenentwicklung, Stadtumbau, Stadterweiterung)**

Allein auf Basis der Erkenntnis, dass der Stadtumbau künftig eine bedeutendere Rolle einnimmt als die Stadterweiterung, legt nahe, dass der räumliche Handlungsbereich der Maßnahmen im Verflechtungsbereich der Innenstadt liegen wird. Diese These wird gestützt durch Umfragen und die demographische Entwicklung. So sind es gerade die infrastrukturellen Vorteile zentraler Lagen, die in Verbindung mit einem qualifizierten Maß an Baukultur zu einem attraktiven Angebot werden können, um die Selbstständigkeit im Alter möglichst lange zu erhalten. Aber auch auf die zunehmende Zahl der Singles strahlen die kurzen Wege abseits des Berufsalltags eine hohe Attraktivität aus.

Außenentwicklung wird in Zukunft nur noch für ein schmales Marktsegment notwendig sein. Hier handelt es sich hauptsächlich um ein Sockelangebot für Nachfragegruppen die auch künftig ihren Traum vom Einfamilienhaus im Grünen realisieren wollen.

Darüber hinaus wird es in Zukunft notwendig sein, im Vorlauf der Entwicklung von Wohnquartieren (im Um- und Neubau) speziellere Nachfrageuntersuchungen zu erstellen. Als Leitfaden, um eine langfristige Vermarktbarkeit der Wohnquartiere zu sichern, sollte das „magische Fünfeck“, bestehend aus den Eckpfeilern Zielgruppe, Produkt, Standort, Ambiente und Preis, Einzug in die Planungspraxis halten.

Auch die Etablierung einer ständigen Wohnungsmarktbeobachtung kann dazu beitragen, zeitnah auf Knappheiten in einzelnen Marktsegmenten reagieren zu können.



Quelle: nach Eichener (InWIS)

## Literaturverzeichnis

- Bertelsmann-Stiftung 2005: website Demographischer Wandel (<http://www.wegweiserdemographie.de>) (zugegriffen am 30.10.2006)
- Bezirksregierung Arnsberg 2001: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen. Bezirksregierung Arnsberg, Arnsberg)
- BfA 2004: Pendler in NRW 2004
- BBR 2001: Wohnungsprognose 2015, Band 10. BBR, Bonn
- BBR o.J.: Raumordnungsprognose 2020/2050. BBR, Bonn
- EA-NRW 2006: website EA NRW (<http://www.ea-nrw.de/modernisierung/page>) (zugegriffen am 03.11.2006)
- empirica ag: website online Familienhandbuch ([http://www.familienhandbuch.de/cmmain/f\\_Fachbeitrag/a\\_Familienforschung/s\\_1493.html](http://www.familienhandbuch.de/cmmain/f_Fachbeitrag/a_Familienforschung/s_1493.html)) (zugegriffen am 03.11.2006)
- Enquetekommission des Landtags von Nordrhein-Westfalen 2004: Zukunft der Städte. Präsident des Landtags Nordrhein-Westfalen, Enquetekommission "Zukunft der Städte in Nordrhein-Westfalen", Düsseldorf
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2006: Grundstücksmarktbericht 2006. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm
- IfS 2001: Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den Wohnmarktregionen in Nordrhein-Westfalen bis 2014. IfS, Berlin
- ILS 2005: Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsflächenbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Abschlussbericht. ILS NRW, Dortmund
- InWIS o.J.: website InWIS (<http://www.inwis.de/hm/publikation/gesamt5.pdf>) (zugegriffen am 15.11.2006)
- LDS NRW 2005: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 25. LDS NRW, Düsseldorf
- LDS NRW 2006: website Landesdatenbank (<https://www.landesdatenbank-nrw.de/ldb NRW/online/logon>) (mehrfach zugegriffen im Zeitraum 15.10 bis 28.11.2006)
- LDS NRW 2006b: Kreisstandardzahlen 2006. LDS NRW, Düsseldorf
- LDS NRW 2006c: Bevölkerungsprognose 2020 Hattingen. LDS NRW, Düsseldorf
- LDS NRW 2006d: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 38. LDS NRW, Düsseldorf
- Pestel-Institut 2003: Regionale Modellrechnungen. Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage bis 2015, Stadt Hattingen. Pestel Institut, Hannover
- RVR 2006: Regionalinformation Ruhrgebiet November 06. RVR, Essen
- Stadt Bochum 2005: Wohnungsmarktbericht Stadt Bochum 2005. Bochum
- Stadt Bochum 2006: Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum (<http://www.bochum.de/bauverwaltung/spiegel2006.pdf>) (zugegriffen am 15.11.2006)
- Stadt Essen 2005: Mietspiegel 2005 ([http://www.essen.de/deutsch/Rathaus/Aemter/Ordner\\_68/Mietspiegel.asp](http://www.essen.de/deutsch/Rathaus/Aemter/Ordner_68/Mietspiegel.asp)) (zugegriffen am 15.11.2006)
- Stadt Gevelsberg 2006: Erläuterungsbericht zum FNP. Gevelsberg

- Stadt Hattingen 2005: Bevölkerungsentwicklung in Hattingen. Vorstellung der aktuellen LDS-Prognose. Stadt Hattingen, FB 61
- Stadt Hattingen 2006: Statistik Wanderungsverflechtungen Hattingens zu den Nachbarkommunen. FB Ratsangelegenheiten, Wahlen und Logistik
- Stadt Hattingen 2006b: Sozialhilfeempfängerstatistik. FB Soziales und Wohnen
- Stadt Hattingen 2006c: Statistik öffentlich geförderter Wohnungsbestand. FB Wohnungswesen
- Stadt Hattingen 2006d: website Stadt Hattingen (<http://www.hattingen.de>) (zugegriffen am 30.10.2006)
- v. Suntum 2005: Wohnort Hattingen: Perspektiven bis 2040 im Auftrag der HWG. Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen, Münster
- Wfa 2005: Wohnungsmarktbeobachtung östliches Ruhrgebiet. Wfa, Düsseldorf
- Wfa 2005b: Presseinformation 21.12.2005: Nordrhein-Westfalen holt im Wohneigentum weiter auf. Wfa, Düsseldorf, Münster