

NEUAUFWSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HEMER

Grundlagenermittlung Wohnen - Aktualisierung 2023



IMPRESSUM

AUFTAGGEBER

Stadt Hemer
Stadtplanung und
Wirtschaftsförderung
Hademareplatz 44
58675 Hemer

Kirsten Staubach
Simone Rudek

AUFTAGNEHMER


planen, gestalten, vermitteln.
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Kathrin Feigs
Jule Rettmann
Henrike Kühlewind

Dezember 2023

GENDERHINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht in der Regel auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter (divers, weiblich, männlich). Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

FOTOS

Oliver Pohl

INHALT

1 EINLEITUNG	5
1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	6
1.2 METHODIK	6
2 DEMOGRAFIE, BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND HAUSHALTSENTWICKLUNG	10
2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR	10
2.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WANDERUNGSBEWEGUNGEN	26
2.3 HAUSHALTSENTWICKLUNG	33
2.4 ZUSAMMENFASSUNG BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG	38
3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG	40
3.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES	40
3.2 EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGSMARKT	46
3.3 KAUFFÄLLE UND PREISE	51
3.4 BAUTÄTIGKEIT	57
3.5 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU	59
3.6 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGSMARKT	63
4 PROGNOSEN UND Szenarien	65
4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	65
4.2 HAUSHALTSPROGNOSE	73
4.3 WOHNUNGS- UND WOHN SIEDLUNGSFLÄCHENBEDARFS PROGNOSE	78
4.4 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGS- UND WOHNBAULANDBEDARFS PROGNOSE	85
5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	90
6 FAZIT/AUSBLICK	97
QUELLENVERZEICHNIS	99



1 EINLEITUNG

Hemer ist mit etwa 35.500 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Märkischen Kreises. Sie liegt im nördlichen Sauerland und ist durch verschiedene, unterschiedlich große Siedlungsschwerpunkte geprägt, die im Rahmen der kommunalen Neuordnung 1975 administrativ zur Stadt Hemer zusammengefasst wurden.

Aktuell steht für die Stadt Hemer die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2016 gefasst. Informationen dazu, wie sich die Bedarfssituation auf dem Wohnungsmarkt aktuell und in Zukunft entwickelt, bilden wichtige Grundlagen für die formelle Planung.

Das vorliegende Gutachten stellt eine Aktualisierung der 2016 durchgeföhrten Grundlagenermittlung dar. Während langfristige Trends wie z.B. der demografische Wandel und eine fortschreitende Verkleinerung der Haushalte nach wie vor prägend sind, gibt es neue Entwicklungen, die 2016 so noch nicht absehbar waren:

Deutlich mehr Flexibilität hat die Wohnstandortwahl im Zuge besserter Home-office-Möglichkeiten erhalten. Davon profitieren Städte wie Hemer mit ihrer Lage in einer landschaftlich attraktiven Umgebung bei vergleichsweise überschaubaren

Grundstückspreisen. Zu den aktuellen Entwicklungen gehören aber auch stark gestiegene Bau- und Wohnkosten in Folge von Ukraine-Krieg und Inflation mit entsprechenden Folgen gerade für finanzschwächere Haushalte - deren Anzahl auch im Zuge weiter anhaltender Flüchtlingszüge weiter ansteigt. Zudem hat die Kosten- und Zinsentwicklung in den letzten beiden Jahren die Neubautätigkeit extrem gebremst. Und unabhängig von diesen Aspekten gewinnt die Frage einer möglichst klimaneutralen Siedlungsweise an Bedeutung.

Aktuell befindet sich vieles im Umbruch, so dass die Erstellung von Prognosen mit großen Unsicherheiten behaftet ist. Insofern wird im vorliegenden Gutachten mit Szenarien gearbeitet und die notwendig zu treffenden Annahmen dargestellt und erläutert. Klar ist, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes es erfordert, sich zunächst auf eines der Szenarien zu berufen. Es empfiehlt sich jedoch, die tatsächlichen Entwicklungen immer wieder mit dem Szenario abzugleichen und im Flächennutzungsplan - nach Möglichkeit - Nachsteuerungsmöglichkeiten mitzudenken bzw. mit der Bezirksregierung Arnsberg zu diskutieren, um so auch langfristig eine bedarfsgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung bzw. Aktualisierung wesentlicher Grundlagendaten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Themenfelder Bevölkerung, demografische Entwicklung und Wohnen.

Zentrale Bestandteile sind Prognosen zur Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte sowie zum zukünftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland.

1.2 METHODIK

Zur Erarbeitung der Inhalte des Gutachtens wurden verschiedene methodische Schritte vollzogen.

DATENANALYSE

Zur Analyse der bisherigen Entwicklung und aktuellen Situation im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt wurden folgende vorhandene Datenquellen ausgewertet: Stadt Hemer (MESO-Daten), IT.NRW bzw. Landesdatenbank, Zensus 2011, NRW.BANK, GfK, Gutachterausschuss Märkischer Kreis.

Für Fragen der Bevölkerungsentwicklung – auch auf kleinräumiger Ebene – wurde so weit möglich auf MESO-Daten der Stadt Hemer zurückgegriffen, da sich die IT.NRW-Daten insbesondere im Hinblick auf Wanderungen und die Bevölkerungsentwicklung insgesamt als fehlerhaft erwiesen haben (siehe dazu Erläuterungen in Kap. 2.1.1).

Im Allgemeinen beziehen sich analytische Aussagen auf das Gesamtgebiet der Stadt Hemer. Wo sinnvoll, wurden kleinräumige Analysen ergänzt. Die Gliederungsbasis dafür bilden die 16 statistischen Bezirke der Stadt (Abb. 1).

Neben der gesamtstädtischen und kleinräumigen Betrachtung werden, wo sinnvoll, Vergleiche zu Entwicklungen in Nachbarkommunen, im Märkischen Kreis sowie im Land Nordrhein-Westfalen gezogen.

PROGNOSE

Zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung in Bezug auf Bevölkerung, Altersstruktur und Haushalte wurde eine eigene Prognose in unterschiedlichen Szenarien erstellt. Die Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung (2021 und 2018) wurden den eigenen Prognosen gegenübergestellt.

Die Berechnung des Bedarfs an Wohnungen und Wohnbauland erfolgte anhand der durch die Bezirksregierung Arnsberg angewandten bzw. empfohlenen Methoden (Kap. 4.3.1). Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bilden dafür eine wichtige Grundlage.

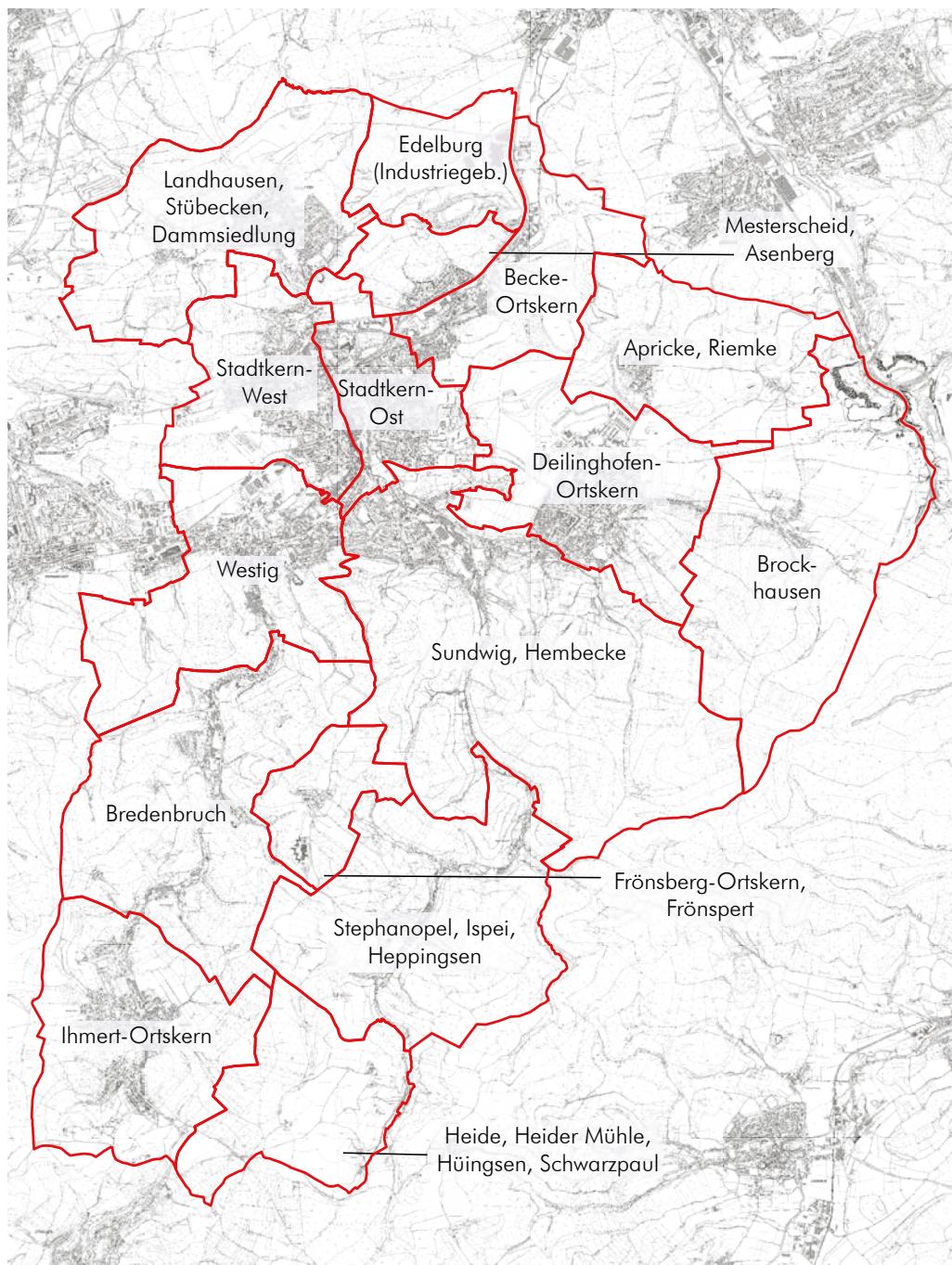


Abb. 1: Stadt Hemer und statistische Bezirke (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer)

EXPERTENGESPRÄCHE

Im Mai und Juni 2023 wurden verschiedene Akteure zu ihren Einschätzungen hinsichtlich der aktuellen Situation und der Perspektive auf dem Wohnungsmarkt in Hemer befragt:

- Julia Techritz, Carolin Zimmermann, Stadt Hemer, Team Soziale Arbeit + Wohnen
- Peter Meyer, Geschäftsführer/Vorstand Wohnungsbaugesellschaft Hemer mbH/
Wohnungsgenossenschaft Hemer eG
- Frank Wawrzyniak, Sparkasse Hemer - Menden
- Conny Gösßer, Simone Rudek, Stadt Hemer, Fachbereich Stadtplanung + Wirtschaftsförderung

Daneben stellten die Mitarbeiter:innen des städtischen Planungsamtes zentrale Ansprechpartner:innen auch hinsichtlich ihrer Einschätzungen zum Wohnungsmarkt dar.

Die Einschätzungen der befragten Personen sind in das Gutachten eingeflossen. Eine detaillierte Übersicht der Gesprächsergebnisse findet sich im Anhang zum Gutachten.



2 DEMOGRAFIE, BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Eine genaue Kenntnis demografischer Rahmenbedingungen ist notwendig, um die aktuelle sowie auch die zukünftige Situation auf dem Wohnungsmarkt abschätzen zu können.

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Im Kapitel Bevölkerungsentwicklung und -struktur geht es um die bisherige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Hemer, die Entwicklung der Altersgruppen sowie die Sozialstruktur in Hemer.

BISHERIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In Hemer leben aktuell nach Angaben der städtischen Statistik (MESO-Daten) rund 35.500 Menschen (Stand: 31.12.2022) (Abb. 2). Zum Vergleich werden ebenfalls die Daten aufgeführt, die durch IT.NRW bereitgestellt werden. Die Zahlen von IT.NRW werden jedoch als nur begrenzt aussagekräftig für die weiteren Analyseschritte (z.B. Erstellung von Zeitreihen) eingeschätzt, da sie in einzelnen Jahrgängen in Zusammenhang mit Wanderungsbewegungen von Schutzsuchenden keine verlässlichen Daten aufweisen.¹ Mit Blick auf die IT.NRW-Daten sei an dieser Stelle zudem auf die Datenkorrektur hingewiesen, die im Zuge der Zensus-Erhebung 2011 stattfand, und die in Hemer – wie in vielen anderen Kommunen auch – in einem „Datensprung“ resultierte. Grundsätzlich wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die MESO-Daten ein genaues Bild liefern.

In den letzten Jahren hat die Bevölkerungszahl in Hemer nach städtischer Statistik tendenziell weiter leicht abgenommen (Abb. 2). Die durchschnittliche jährliche Entwicklungsrate lag bei -0,3 % (bezogen auf den Zeitraum 2013 bis 2022). Entwicklungsrichtung und -dynamik haben sich damit seit dem Gutachten von 2016 (damaliger Betrachtungszeitraum 2005 – 2013) kaum verändert. Auffällig ist jedoch der spürbare Anstieg im Jahr 2022, der – wie in vielen anderen Kommunen auch – u.a. auf den Zuzug von Flüchtlingen im Zuge des Ukraine-Kriegs zurückzuführen sein wird.

¹ Genauere Erläuterungen s. plan-lokal/Stadt Hemer 2016, S. 9 sowie IT.NRW 2023: „Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen in der Genauigkeit der Ergebnisse 2016 und der unterjährigen Ergebnisse 2017 können zum einen aus Problemen bei der melderechtlichen Erfassung von Schutzsuchenden resultieren, zum anderen aus Folgeproblemen der technischen Umstellungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen und aus in der statistischen Aufbereitung festgestellten Unstimmigkeiten resultieren. Diese Probleme sind in den Jahresergebnissen 2017 weitgehend bereinigt. Für den Stichtag 31.12.2016: Für sechs Kommunen [u.a. Hemer, Anm. d. Verf.] ist das vorliegende Ergebnis, das u. a. auf Basis der von den Meldebehörden erhaltenen Nachrichten ermittelt wurde, unplausibel. Daher ist die Genauigkeit der Ergebnisse der übergeordneten Verwaltungsbezirke eingeschränkt. Die Gründe hierfür liegen offenbar in der melderechtlichen Behandlung von Schutzsuchenden. Die Unstimmigkeiten konnten nicht abschließend aufgelöst werden.“ (IT.NRW 2023, Tab. 12411-01i)

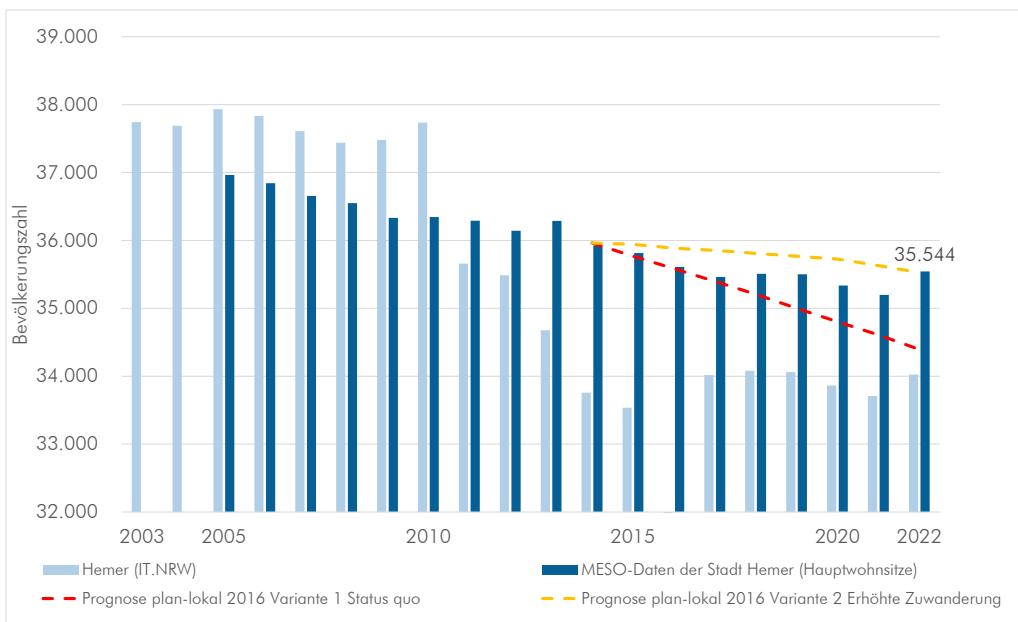


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hemer 2003 bis 2022, Prognose Gutachten plan-lokal 2016 (eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 1)

Ein Abgleich mit der Bevölkerungsprognose, die im Zuge des Vorgängergutachtens 2016 erstellt wurde, zeigt, dass hinsichtlich des mehrjährigen Trends die Bevölkerungsentwicklung zwischen der Variante „Erhöhte Zuwanderung“ und „Status quo“ liegt (Abb. 2). Für 2022 liegt die tatsächliche Einwohnerzahl mit 35.500 beinahe genau auf dem Wert laut Variante „Erhöhte Zuwanderung“.

Ein Blick auf großräumige Trends der Bevölkerungsentwicklung macht deutlich, dass es in Nordrhein-Westfalen bereits seit Jahren ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen gibt. Zu den Wachstumsregionen zählen insbesondere die Rheinschiene und das Münsterland. Sie tragen entscheidend dazu bei, dass Nordrhein-Westfalen insgesamt in den letzten zehn Jahren an Bevölkerung hinzugewonnen hat. Von Schrumpfung betroffen sind hingegen die z.T. eher strukturschwächeren Kreise Höxter, Siegen-Wittgenstein, der Hochsauerlandkreis sowie insbesondere auch der Märkische Kreis. Innerhalb des Märkischen Kreises zählt Hemer zu den Kommunen, die am stärksten von Bevölkerungsrückgängen betroffen waren (Abb. 3). Im Vorläufiger Gutachten war eine – im kreisweiten Vergleich – positivere Entwicklung

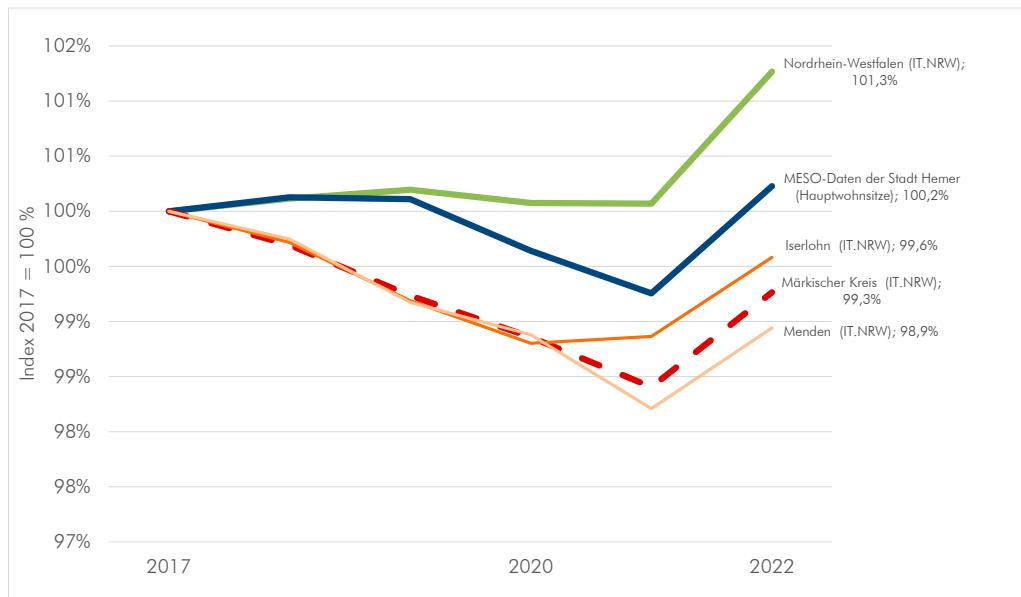


Abb. 3: Einwohnerentwicklung in Hemer und der Region in den Jahren 2017 bis 2022 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 1)

festgestellt worden. Auch in den letzten fünf Jahren hat Hemer sich positiver entwickelt als der Märkische Kreis insgesamt bzw. die Nachbarkommunen (Abb. 3).

Auch in Hemer selbst hat sich das Nebeneinander von Bevölkerungswachstum und -schrumpfung in den Stadtteilen fortgesetzt (s. Vorgängergutachten). Dabei wird zunächst darauf hingewiesen, dass es neben bevölkerungsreichen statistischen Bezirken (z.B. Stadtteil-West, Deilinghofen, Stadtteil-Ost) auch solche gibt, die nur eine sehr geringe Bevölkerungszahl aufweisen (Heide mit knapp 80 Einwohnern, Frönsberg mit knapp 190 Einwohnern; Abb. 4). Aussagen gerade zu den besonders kleinen Ortsteilen sollten vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl interpretiert werden.

Während im Stadtdurchschnitt die jährliche Entwicklungsrate im Zeitraum 2013 bis 2022 bei -0,3 % lag, so stellte sich die Entwicklungsdynamik in den statistischen Bezirken unterschiedlich dar: Sie lag zwischen einer durchschnittlichen jährlichen Rate von -0,9 % (Deilinghofen-Ortskern) und +0,9 % (Heide) (Abb. 4 und Abb. 5). In Deilinghofen ist dabei zu beachten, dass stark schwankende Flüchtlingszahlen in der Zentralen Unterbringungseinrichtung bzw. Kommunalen Erstaufnahmeeinrichtung

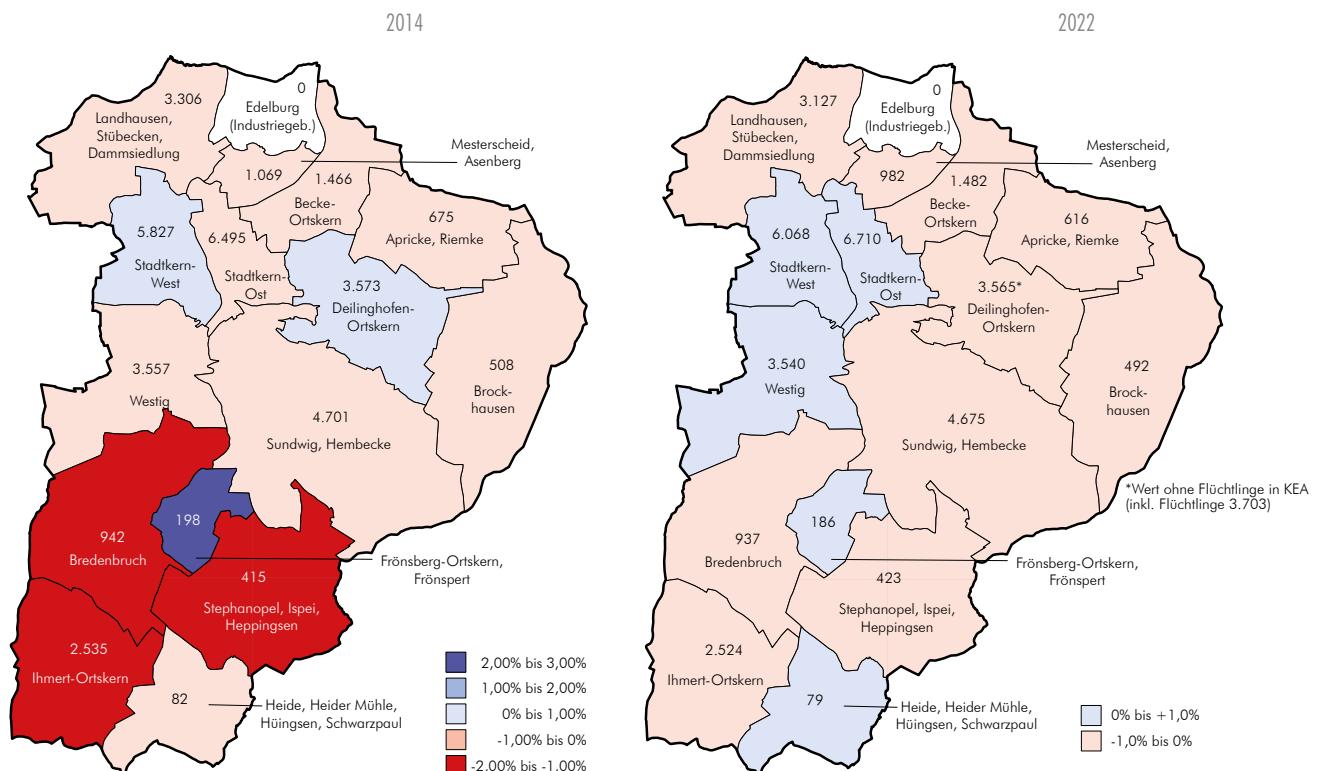


Abb. 4: Bevölkerungsstand 2014 mit durchschn. jährl. Entwicklung 2005 - 2014 und Bevölkerungsstand 2022 mit durchschn. jährl. Entwicklung 2013 - 2022 (Eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2015, 2016, (Bericht plan-lokal 2016), 2023) (Tab. 2)

die Entwicklung stark beeinflusst haben.² Lässt man Flüchtlingszahlen unberücksichtigt, so hatte Deilinghofen eine durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung von +/- 0 %. Positiv war die Entwicklung vor allem in den zentraler gelegenen, städtischer geprägten Ortsteilen Stadtkern-West und -Ost sowie in Westig. Hier hat sich die Entwicklung aktueller Baugebiete wie Duloh/Feldstraße bemerkbar gemacht. Die kleineren Ortsteile bzw. Ortsteile in peripherer Lage haben tendenziell eher an Bevölkerung verloren (z.B. Stephanopel, Mesterscheid, Bredenbruch). Insbesondere der

2 Hinweis: Deilinghofen-Ortskern: Bis zum 31.03.2017 betrieb das Land NRW in Hemer eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Schutzsuchende mit einer maximalen Kapazität von 650 Plätzen (Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte keine Zuweisung von Schutzsuchenden in die Stadt Hemer). Ab dem 01.04.2017 wurde die genannte Einrichtung in eine Kommunale Erstaufnahmeeinrichtung (KEA) mit einer maximalen Kapazität von 200 Plätzen umgewandelt. Seit diesem Zeitpunkt werden der Stadt Hemer auch Schutzsuchende auf Grundlage des Königsteiner Schlüssels zugewiesen. Zwischen 2014 und 2022 schwankten die Belegungszahlen der Einrichtung zwischen 34 (2020) und 587 (2014).

Trend zu einer stabileren bzw. positiveren Bevölkerungsentwicklung in den zentralen, städtischen Lagen setzt sich damit – im Vergleich zur Auswertung von 2016 – fort.

Statistischer Bezirk Hemers	Durchschn. jährl. Entwicklung 2013 - 2022
Hemer gesamt	-0,3 %
110 Landhausen, Stübecken, Dammsiedlung	-0,7 %
120 Westig	0,0 %
130 Sundwig, Hembecke	-0,3 %
140 Stadt kern-West	0,6 %
150 Stadt kern-Ost	0,2 %
210 Becke-Ortskern	-0,3 %
220 Mesterscheid, Asenberg	-0,7 %
310 Apricke, Riemke	-0,8 %
320 Brockhausen	-0,4 %
330 Deilinghofen-Ortskern	-0,9 % bzw. 0,0 %*
410 Frönsberg-Ortskern, Frönspert	0,3 %
420 Stephanopel, Ispei, Heppingsen	-0,7 %
430 Heide, Heider Mühle, Hüingsen, Schwarzpaul	0,9 %
510 Bredenbruch	-0,6 %
520 Ihmert-Ortskern	-0,3 %

Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers im Zeitraum 2013 bis 2022 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2023) *Hinweis für Deilinghofen: Wert inkl. und ohne Flüchtlinge in ZUE/KEA) (Tab. 2)

ALTERSSTRUKTUR

Der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung in Hemer ist vergleichbar mit dem auf Kreis- und Landesebene (Abb. 6). So gehören mehr als die Hälfte der Einwohner Hemers zu den Erwerbsfähigen im Alter von 25 bis 66 Jahren. Ein Viertel der Bevölkerung (24 %) sind Kinder, Jugendliche und junge Menschen im Alter bis 24 Jahre.

Etwa 20 % der Einwohner gehören mit einem Alter von 67 Jahren und mehr zu den älteren und alten Menschen.

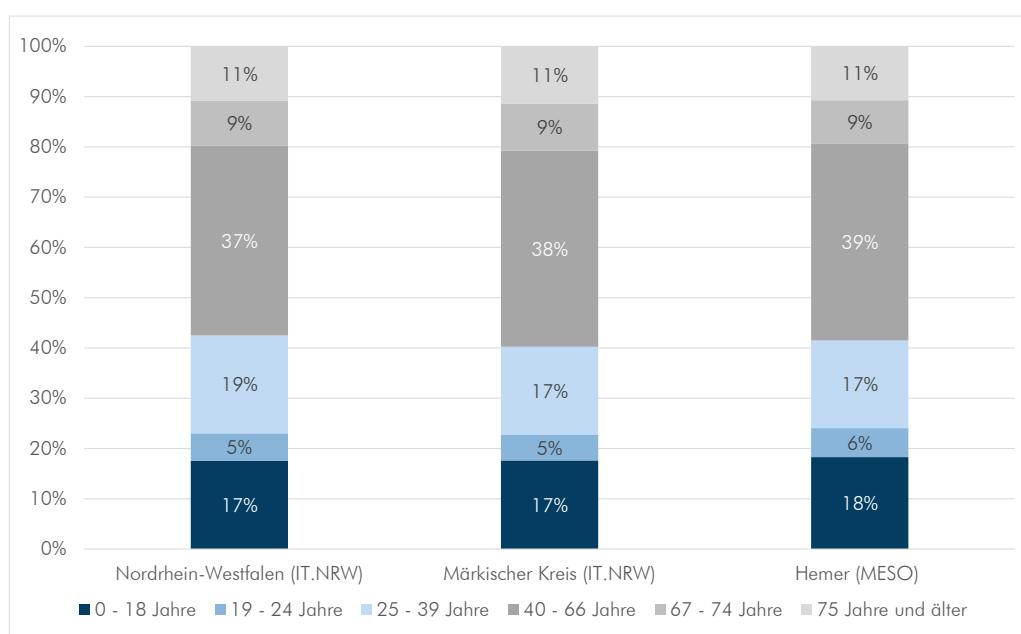


Abb. 6: Altersstruktur im Vergleich: Stadt Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen 2022 (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2023 (für NRW und MK) und Stadt Hemer 2023) (Tab. 3)

Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der Altersgruppen im Zeitverlauf. Folgendes wird deutlich:

- Die Abnahme der Zahl der jungen Menschen hat sich fortgesetzt. In den letzten 10 Jahren nahm insbesondere die Zahl der Menschen in Ausbildung (19 – 24 Jahre) erheblich ab (-20 %), während die Abnahme der Kinderzahl sich gegenüber dem Zeitraum 2005 – 2013 verlangsamt.
- Die Zahl der jungen Erwerbsfähigen bzw. Menschen in der Familiengründungsphase (25 – 39 Jahre) hat leicht zugenommen (+4 %) – entgegen der bis dahin verzeichneten Entwicklung.

- Die Zahl der etwas älteren Erwerbsfähigen (40 – 66 Jahre) hat leicht abgenommen (-4 %) – entgegen der vorher verzeichneten Entwicklung.
- Die Zahl der Älteren hat weiter zugenommen. Entgegen der vorher verzeichneten Entwicklung stieg die Zahl der 67- bis 74-Jährigen (+5 %). Dies sind die „Babyboomer“, also die geburtenstarken Jahrgänge.

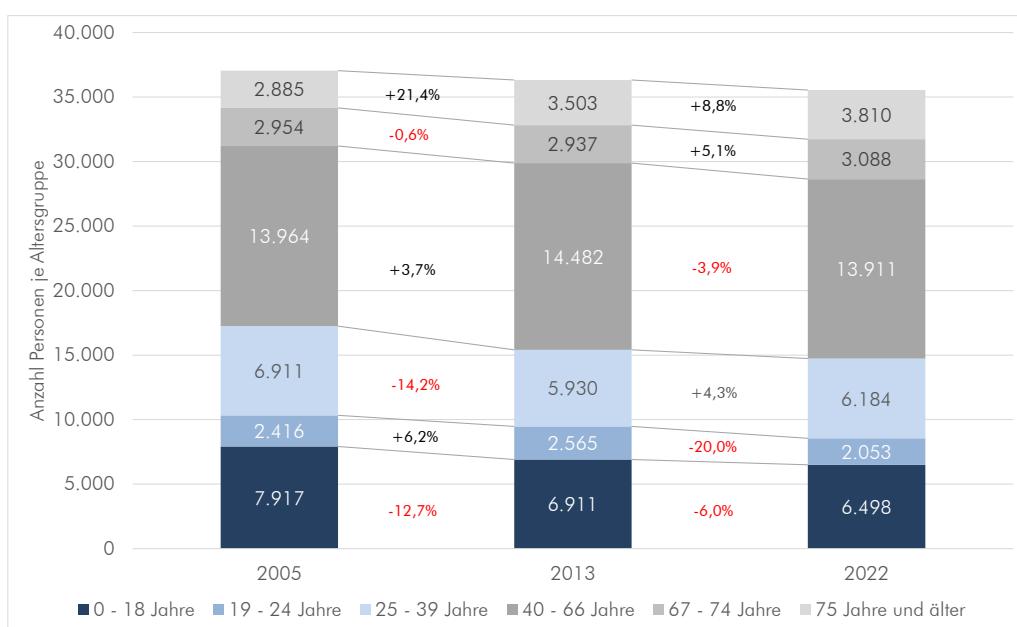


Abb. 7: Altersgruppen in Hemer: 2005, 2013 und 2022 im Vergleich (Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015b, 2023a) (Tab. 4)

- Auch die Anzahl der Hochbetagten (über 75 Jahre) ist weiter angestiegen (+9 %), allerdings nicht mehr so stark wie in der vorher verzeichneten Entwicklung. Hier ist eine Verlangsamung des demografischen Wandels zu erkennen.

Die in Abbildung 7 dargestellten demografischen Veränderungen lassen sich auch auf Ebene der Stadtteile erkennen. Extreme Verschiebungen - auch zwischen den Stadtteilen - haben jedoch nicht stattgefunden.

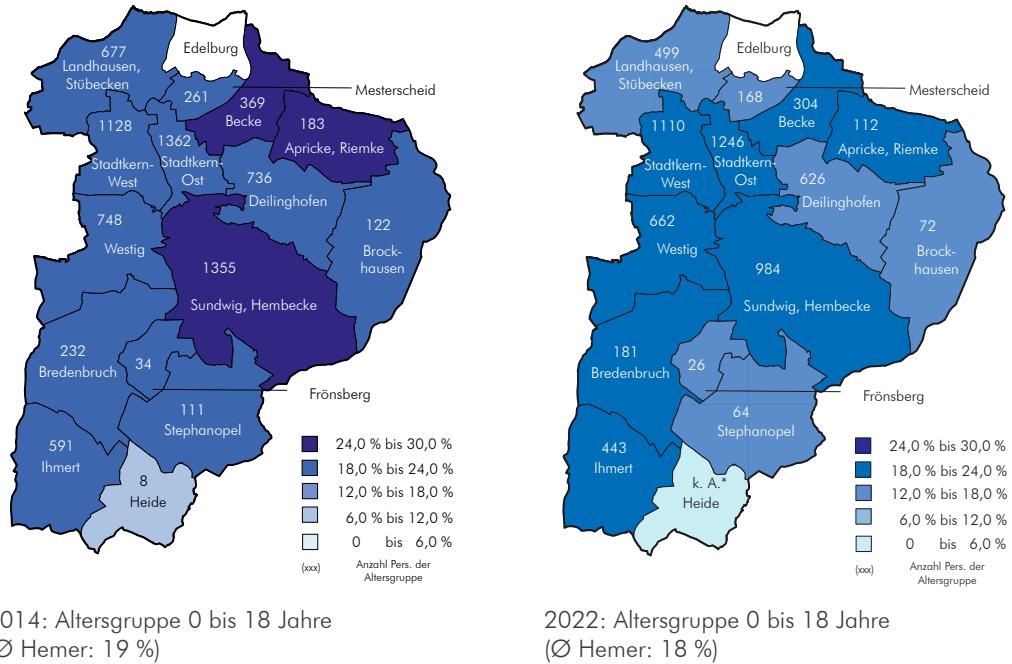


Abb. 8: Anteile der Altersgruppe der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2014 und 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 5)

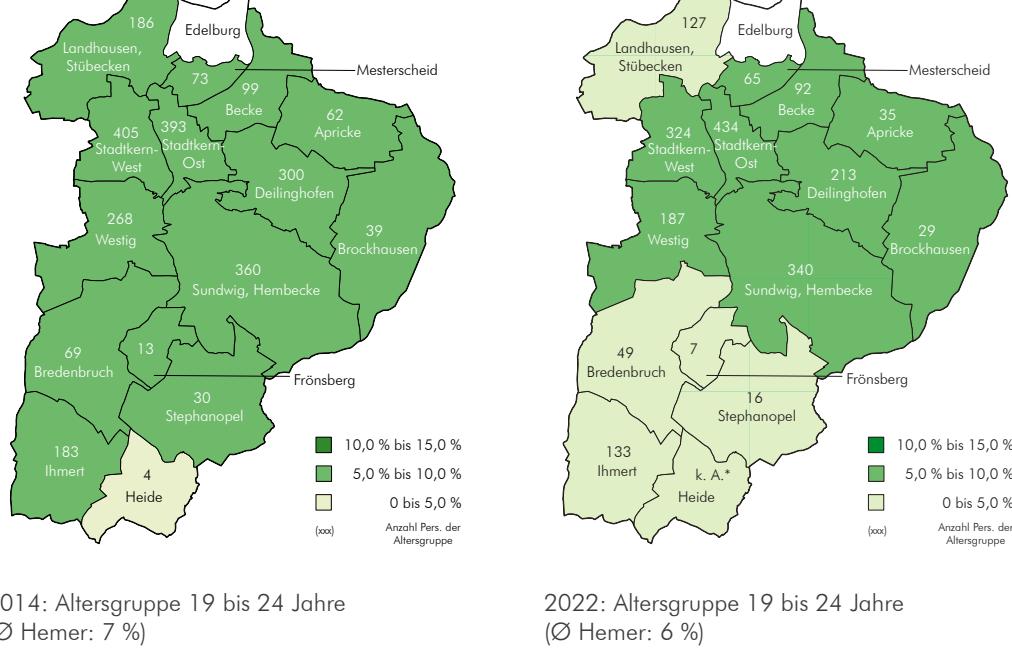


Abb. 9: Anteile der Altersgruppe der 19- bis 24-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2014 und 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 5)

Aktuell (Stand: 31.12.2022) liegt der Anteil der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Hemers bei 18 %. Die Unterschiede zwischen den Ortsteilen sind - mit wenigen Ausnahmen - nicht groß (Abb. 8). Am höchsten ist der Anteil in Sundwig und Becke-Ortskern (je 21 %), gefolgt von Westig, Stadt kern-Ost und Bredenbruch (je 19 %) und Stadt kern-West, Ihmert und Apricke (je 18 %). Niedriger liegen die Anteile v. a. in den kleinen Ortsteilen wie Stephanopel und Brockhausen (je 15 %) und Frönsberg (14 %). Extrem niedrig liegt der Anteil in Heide (1 %) (Hinweis: niedrige Grundgesamtheit verzerrt die Aussagekraft). Ein Rückgang der Anzahl der Kinder und Jugendlichen hat vor allem in Heide, Mesterscheid, Apricke und Sundwig stattgefunden.

Der Anteil der 19- bis 24-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Hemers liegt aktuell bei 6 %. Die Anteile in den Bezirken bewegen sich zwischen 3 % (Heide) und 7 % (Mesterscheid, Sundwig) (Abb. 9). Abgenommen hat die Anzahl vor allem in den kleinen Ortsteilen Apricke, Frönsberg und Stephanopel. In den urbaneren Ortsteilen Sundwig und Stadt kern-Ost sind sie nahezu konstant geblieben.

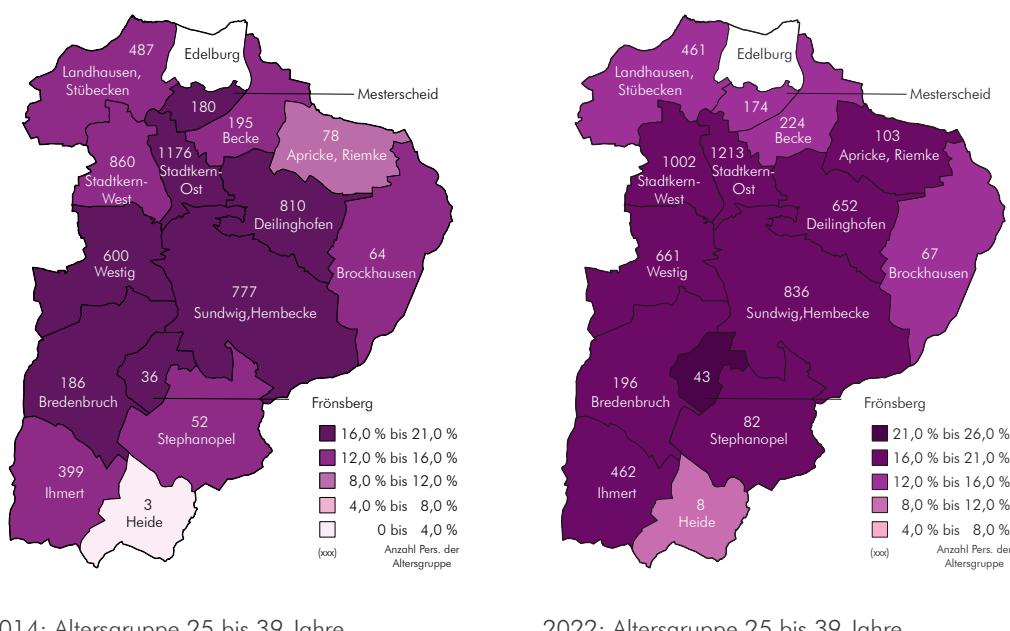


Abb. 10: Anteile der Altersgruppe der 25- bis 39-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2014 und 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 5)

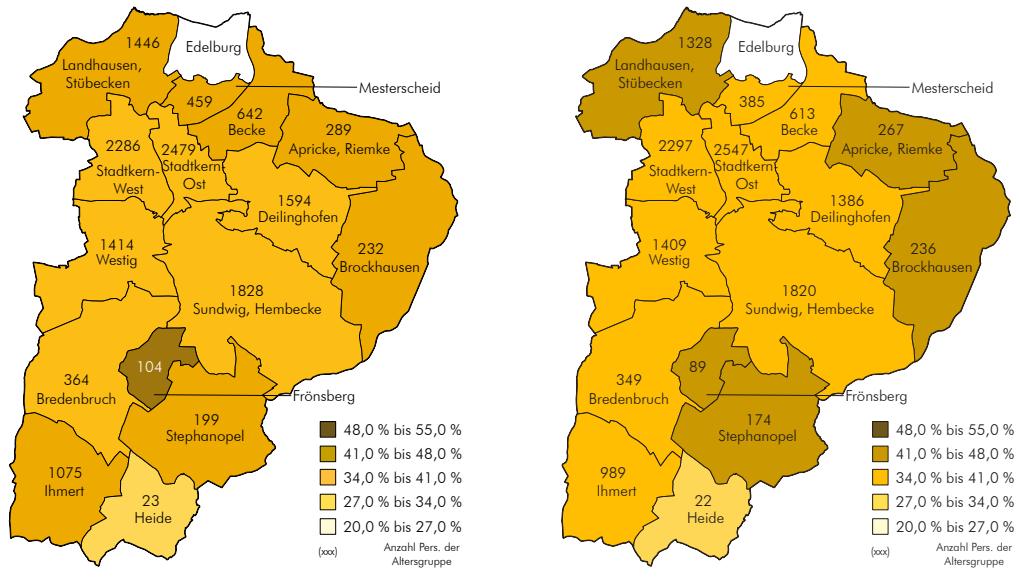


Abb. 11: Anteile der Altersgruppe der 40- bis 66-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2014 und 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 5)

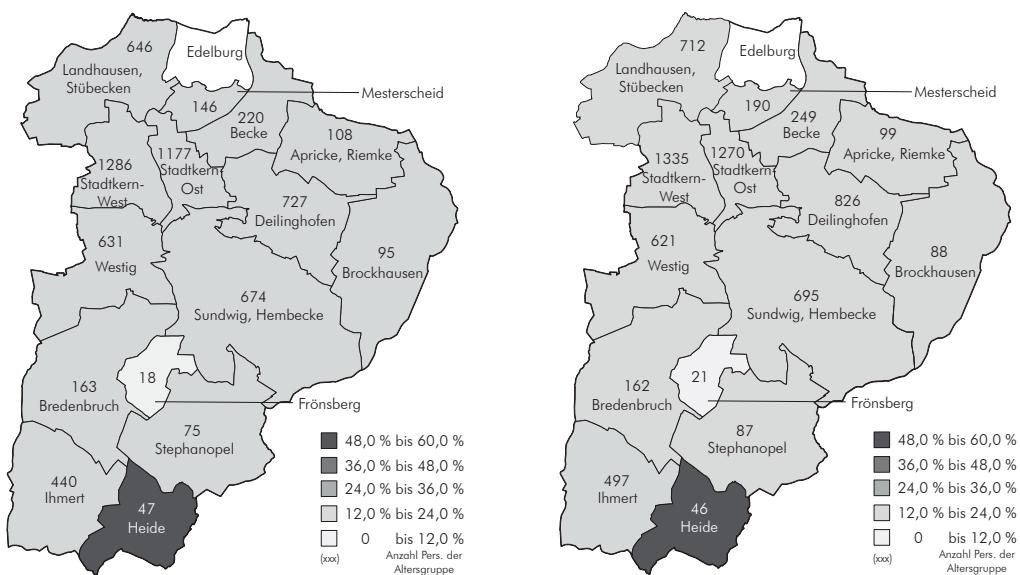


Abb. 12: Anteile der Altersgruppe der 67- Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2014 und 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 5)

Die 25- bis 39-Jährigen haben aktuell in Hemer einen Anteil von 17 %. Hier liegen die Anteile in den meisten Ortsteilen zwischen 15 % (Landhausen, Becke) und 19 % (Westig, Stephanopel) (Abb. 10). Einzelne kleine Ortsteile haben deutlich abweichende Werte (Heide 10%, Frönsberg 23 %). Deutliche Zunahmen zeigen sich nur in den kleinen Ortsteilen.

Die 40- bis 66-Jährigen stellen die größte Altersgruppe dar. Im stadtweiten Durchschnitt hat sie einen Anteil von 39 %. Am höchsten sind die Anteile in den kleinen Ortsteilen Brockhausen und Frönsberg (je 48 %), gefolgt von Apricke (43 %), Lndhausen (42 %), Becke und Stephanopel (je 41 %) (Abb. 11). In den urbaneren Ortsteilen Stadtkern-Ost und -West, Sundwig, Ihmert und auch Deilinghofen liegen die Anteile mit 37 % bis 39 % etwas niedriger. Den geringsten Anteil weist Heide auf (28 %).

Bei den über 67-Jährigen beträgt der stadtweit durchschnittliche Anteil 20 %. Ein klares Bild der Konzentration dieser Altersgruppe in bestimmten Ortsteilen gibt es nicht (Abb. 12). Überdurchschnittlich sind die Anteile in Landhausen (23 %), Stadtkern-West und Deilinghofen (je 22 %) und Stephanopel. Unter dem Durchschnitt liegen die Anteile in Sundwig (15 %), Apricke (16 %), Bredenbruch und Westig (je 17 %), Brockhausen und Stadtkern-Ost (je 19 %).

SOZIALSTRUKTUR

Grundsätzlich verfügt Hemer über eine vergleichsweise ausgewogene Sozialstruktur. Die Kaufkraft der Menschen in Hemer entspricht dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt und ist vergleichbar der Kaufkraft in Iserlohn und Altena. Sie liegt jedoch niedriger als die Kaufkraft in Menden und Balve (NRW.BANK/GfK Geormarketing 2022).

Soziale Strukturmerkmale weisen aktuell keine extremen Besonderheiten auf (Hinweis: einige Daten liegen nur auf Kreisebene vor). So beträgt die Arbeitslosenquote im Märkischen Kreis: 7,2 % (NRW 7,4 %) (August 2023. Bundesagentur für Arbeit). Die SGB II-Quote im Märkischen Kreis liegt bei 9,3 % (NRW 10,7 %) (August 2023. ebd.) (Abb. 13) (Hinweis: ab dem 01.07.2023: „Bürgergeld“).

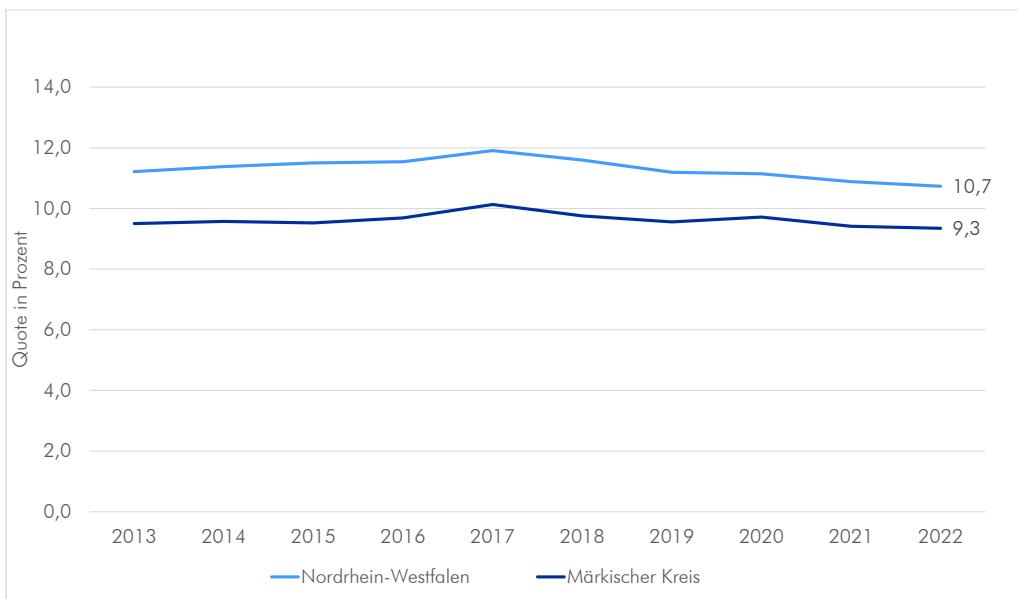


Abb. 13: SGB II-Quote Jahrsdurchschnitte - NRW und Märkischer Kreis (eigene Darstellung auf Basis Bundesagentur für Arbeit 2023) (Tab. 6b)

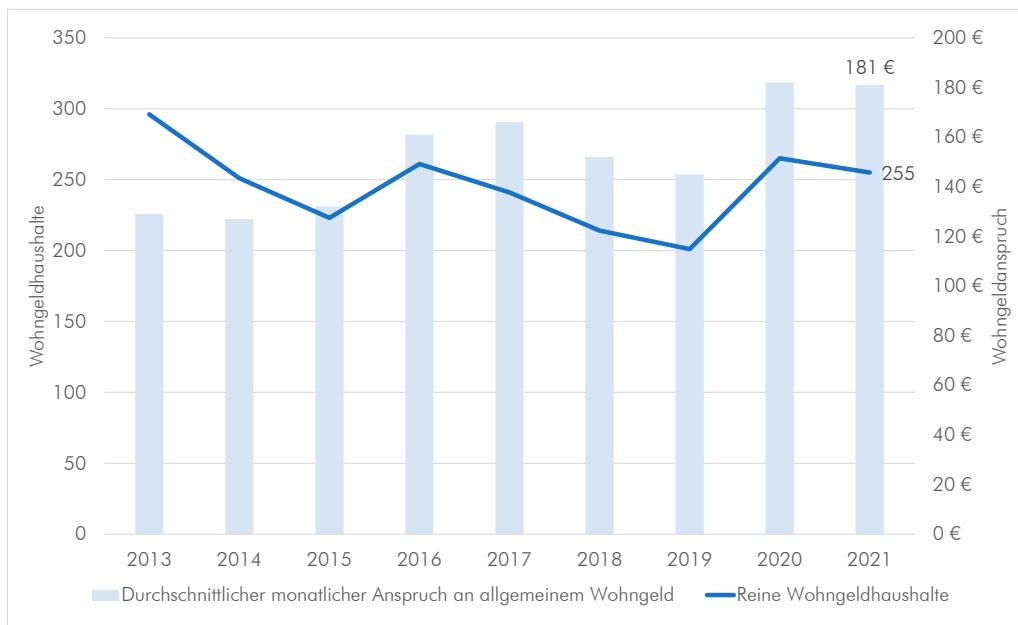


Abb. 14: Wohngeldhaushalte und Wohngeldanspruch in Hemer (eigene Darstellung auf IT.NRW 2023) (Tab. 6c)

Die Anzahl der Wohngeldempfänger weist für die letzten Jahre keinen eindeutigen Trend auf. Die Höhe des Wohngeldbezuges ist jedoch angestiegen (Abb. 14). (Hinweis: Daten liegen nur bis Ende 2021 vor.) Zu beachten ist, dass ab dem 01.01.2023 die Wohngeldreform greift. In ihrem Zuge dürfte die Anzahl der Wohngeldempfänger auch in Hemer deutlich ansteigen.

Auch wenn die dargestellten Strukturmerkmale auf eine stabile Situation hindeuten, so ist doch mit einem Anstieg der Anzahl finanzschwächerer Haushalte zu rechnen:

- Wohnkosten sind im Zuge der Inflation (inbesondere der gestiegenen Energiekosten) deutlich gestiegen. Aktuell ist dies - auch aufgrund länger laufender Verträge und Entgegenkommen von Vermieterseite - noch nicht stark spürbar. Experten rechnen jedoch für die kommenden Jahre damit, dass die Zahl derjenigen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, deutlich steigen wird (Gespräch WBG am 23.05.2023).
- Im Zuge des demografischen Wandels nimmt die Anzahl an Rentner-Haushalten zu, die damit über ein geringeres Einkommen als zu Erwerbszeiten verfügen. Parallel nimmt die Anzahl der Erwerbsfähigen mit einem angenommen größeren finanziellen Spielraum ab.
- Die Anzahl an zuziehenden Schutzsuchenden aus dem Ausland steigt an (s. u.). Zum mindest solange für diese Personengruppe noch nicht die Möglichkeit zur Erwerbstätigkeit besteht, ist sie auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

In Hemer leben aktuell ca. 4.800 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von 13,5 % (Abb. 15). Der Ausländeranteil liegt damit etwas niedriger als im Märkischen Kreis (15,2 %) und in Nordrhein-Westfalen (15,6 %).

In den vergangenen Jahren stieg sowohl die Anzahl als auch – mit sinkender Zahl der Gesamtbevölkerung – der Anteil der ausländischen Bevölkerung an. Neben der Alterung stellt auch dies ein Merkmal des demografischen Wandels dar. Im Jahr 2022 nahm - nicht nur in Hemer - die Anzahl an Ausländerinnen und Ausländern noch

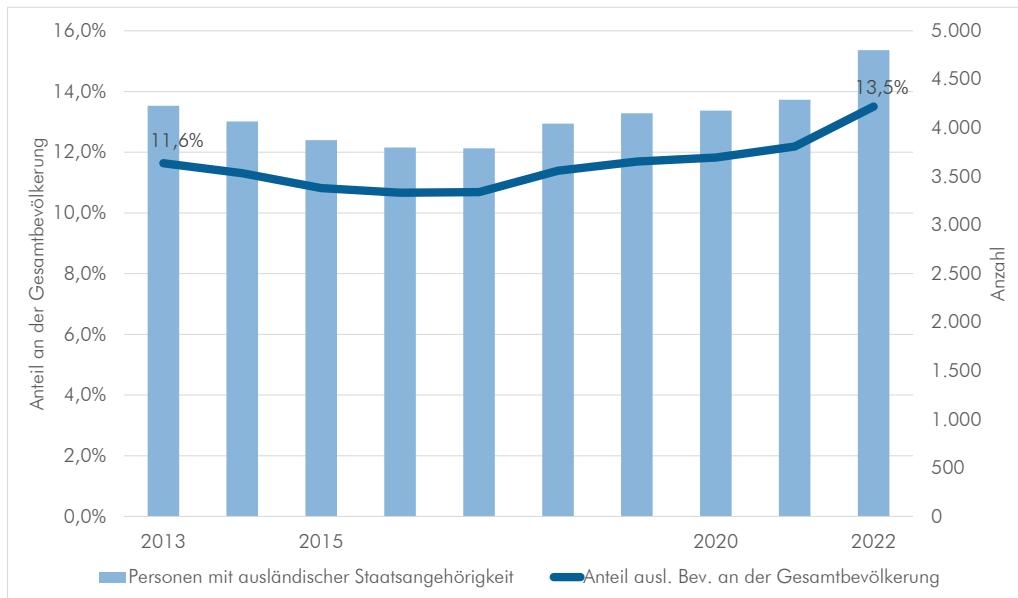


Abb. 15: Anzahl ausländischer Staatsbürger/innen und Anteil an der Bevölkerung 2013 bis 2022 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023 IT.NRW 2023) (Tab. 6)

einmal erheblich zu (+500 Personen). Dies ist im Wesentlichen zurückzuführen auf Flüchtlingszuwanderungen im Zuge des Ukraine-Krieges.

In fast allen statistischen Bezirken ist der Ausländeranteil in den letzten Jahren angestiegen (Vergleich zum Vorläufer-Bericht). Im Stadtgebiet sind hinsichtlich des Ausländeranteils deutliche Unterschiede zu verzeichnen. Am höchsten ist der Anteil ausländischer Bevölkerung in Sundwig (21 %), Westig (18 %), Stadtkern-Ost (17 %) und Stadtkern-West (15 %) (Abb. 16). Sehr gering sind dagegen die Anteile in Heide (3 %), Stephanopel und Landhausen (je 4 %).

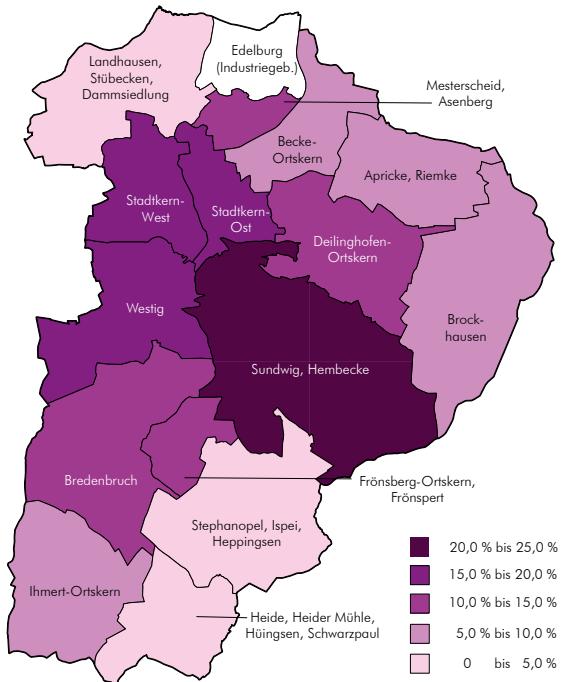


Abb. 16: Anteil ausländischer Staatsbürger an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers, Stand: 31.12.2022 (Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2023) (Tab. 7)

Mit Blick auf den Zuzug von Schutzsuchenden ist zwischen Menschen aus der Ukraine und anderen Asylsuchenden zu unterscheiden. Ukrainerinnen und Ukrainer können ihren Wohnstandort frei wählen und sind bislang weitgehend im vorhandenen Wohnungsbestand untergekommen. Hier konkurrieren sie mit (ortsansässigen) finanziell schwächeren Haushalten um preisgünstigen Wohnraum. Nach Wahrnehmung des städtischen Fachamtes sind inzwischen einige Ukrainerinnen und Ukrainer wieder in ihr Heimatland zurückgekehrt. Mit extremen Zuzügen aus der Ukraine wird für die Zukunft eher nicht gerechnet (Gespräch Stadt Hemer, Team Soziales und Wohnen, 25.05.2023).

Andere Asylsuchende werden der Stadt Hemer seit 2017 zugewiesen. Die Stadt verzeichnet zunehmende Zahlen an Schutzsuchenden aus Syrien, Afghanistan und afrikanischen Staaten. Bis zum 31.03.2017 betrieb das Land NRW in Hemer eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Schutzsuchende mit einer maximalen Kapazität von 650 Plätzen zur temporären Unterbringung. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte keine Zuweisung von Schutzsuchenden an die Stadt Hemer. Ab dem 01.04.2017 wurde die vorgenannte Einrichtung in eine Kommunale Erstaufnahme Einrichtung (KEA) mit einer maximalen Kapazität von 200 Plätzen umgewandelt. Seit diesem Zeitraum werden der Stadt Hemer auch Schutzsuchende auf Grundlage des Königsteiner Schlüssels zugewiesen.

Laut Erfassung der Bezirksregierung Arnsberg befinden sich aktuell (Stand 03.09.2023) 299 Flüchtlinge mit Wohnsitzauflage in der Stadt Hemer (Ende 2022: 351 Personen, Ende 2021: 279 Personen). Die aktuell geltende Soll-Quote von 410 Personen ist damit zu 73 % erfüllt (<https://www.bra.nrw.de/integration-migration/fluechtlinge-nrw/informationen-fuer-kommunen/zuweisung-von-anerkannten-fluechtlingen-wohnsitzauflage/verteilstatistik-und-erfuellungsquoten> [13.09.2023]). Die Personenanzahl übersteigt die Kapazitäten der KEA, so dass die Personen anderweitig untergebracht werden müssen (z. T. städtische Wohnungen, z. T. Wohnungen der WBG). Hier gibt es zunehmend Engpässe, insbesondere bei der Unterbringung alleinstehender Flüchtlinge (Gespräch Stadt Hemer, s. o.).

2.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WANDE-RUNGSBEWEGUNGEN

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl wird durch die natürliche Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie durch die Wanderungsbewegungen beeinflusst. Während die natürliche Entwicklung relativ konstanten Gesetzmäßigkeiten unterliegt, weisen Wanderungsbewegungen häufig deutliche Schwankungen auf.

NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zählen die Komponenten Geburten und Sterbefälle. In den letzten 10 Jahren überwog die Zahl der Sterbefälle mit jährlich 370 bis 490 die der Geburten (250 bis 300 pro Jahr) (Abb. 17). In den Jahren 2013 bis 2016 kam eine relativ hohe Zahl an Geburten in der damaligen ZUE hinzu. In den Jahren ab 2017 – mit Statusveränderung der ZUE zur Kommunalen Erstaufnahmeeinrichtung und vergleichsweise niedrigeren Belegungszahlen – fielen die dortigen Geburten und Sterbefälle hier quantitativ nicht mehr ins Gewicht.

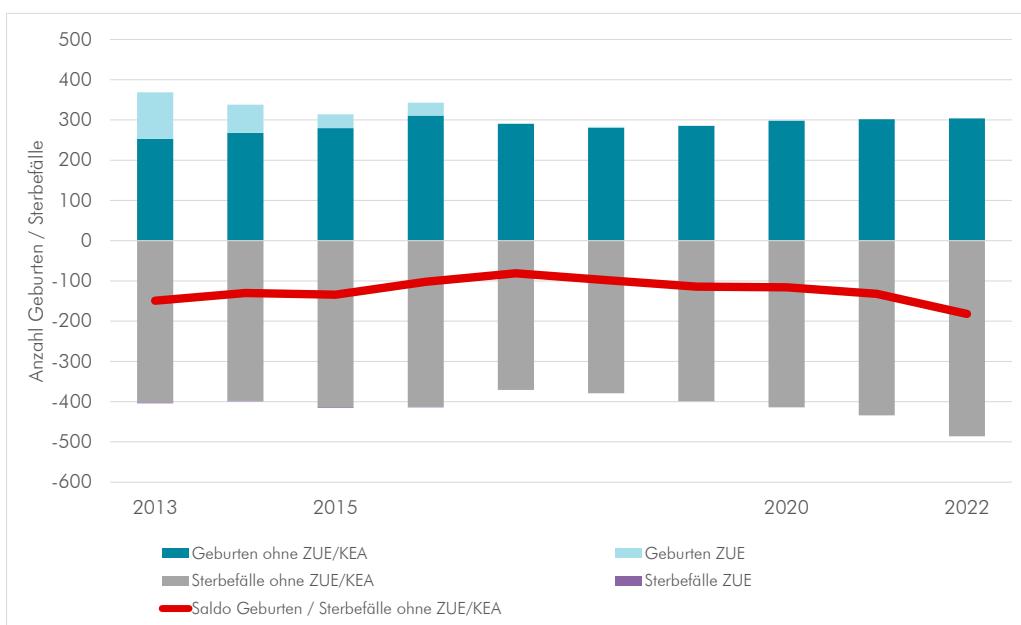


Abb. 17: Geburten und Sterbefälle in Hemer 2013 bis 2022 (Eigene Berechnung auf Basis Stadt Hemer 2015, 2022) (Tab. 8)

Der Saldo der natürlichen Entwicklung bezogen auf die Wohnbevölkerung (ohne Flüchtlinge) bewegt sich im anhaltend negativen Bereich von minus 80 bis minus 180. Verglichen mit den Werten des Vorgängergutachtens (Zeitraum 2005 – 2014) haben die Sterbeüberschüsse damit noch einmal zugenommen.

Der Trend eines andauernden Sterbeüberschusses stellt ein wesentliches Element des demografischen Wandels dar. Er zeigt sich nicht nur in der Stadt Hemer, sondern auch auf Kreis-, Landes- und Bundesebene. Die Zahl der Geburten wird von der Anzahl an Menschen in der Familiengründungsphase, aber auch durch die individuelle Lebensplanung bestimmt, sodass letztendlich heute weniger Kinder geboren werden als früher, sich dadurch kleinere Familienstrukturen ergeben und der Anteil der älteren Menschen sowie die Anzahl an Sterbefällen steigt.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN

In den Jahren 2010 bis 2016 prägte die Zentrale Unterbringungseinrichtung in Deilinghofen stark die Wanderungsstatistik, da eine Vielzahl von Flüchtlingen hier kurzzeitig gelebt hat. An- und Abmeldungen waren dennoch erforderlich und führten zu extremen Zu- und Forzugszahlen in den genannten Jahren (Abb. 18). Mit Umwandlung der ZUE in eine Kommunale Erstaufnahmeeinrichtung werden Flüchtlinge hier dauerhafter untergebracht, so dass die Fluktuation wesentlich geringer ausfällt.

Die Analyse der Wanderungen wird auf die Zu- und Fortzüge der Stammbevölkerung – ohne Flüchtlinge – reduziert (Abb. 19). Eine Betrachtung der vergangenen zehn Jahre zeigt einen Wanderungssaldo zwischen minus 130 und plus 174. Ein klarer Trend ist – wie im Vorgängergutachten ebenfalls festgestellt – nicht zu erkennen; der Durchschnittswert zeigt für diesen Zeitraum einen ausgeglichenen Wanderungssaldo.

Ein Vergleich mit den Wanderungsbewegungen auf Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt folgendes Bild: Der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner in Hemer lag zumeist deutlich unter dem landesweiten Durchschnit sowie – mit Ausnahme von 2016 und 2017 – auch unter dem Durchschnitt des Märkischen Kreises (Abb. 20). Für die letzten fünf Jahre liegt der Saldo weitgehend im negativen Bereich. Auf

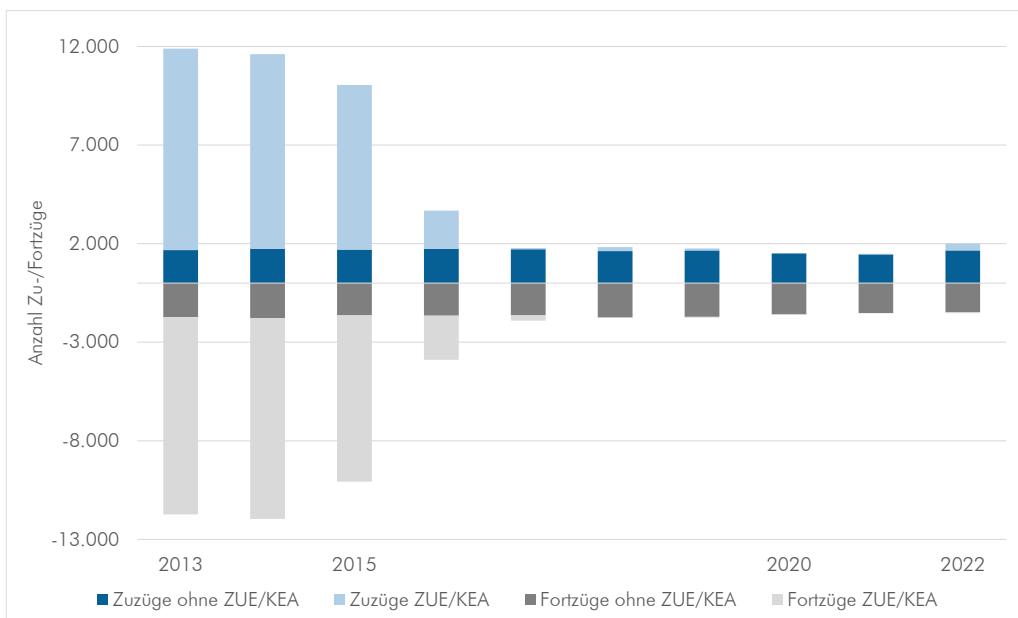


Abb. 18: Wanderungsbewegungen Hemer über die Stadtgrenzen 2013 bis 2022 (eigene Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 9)

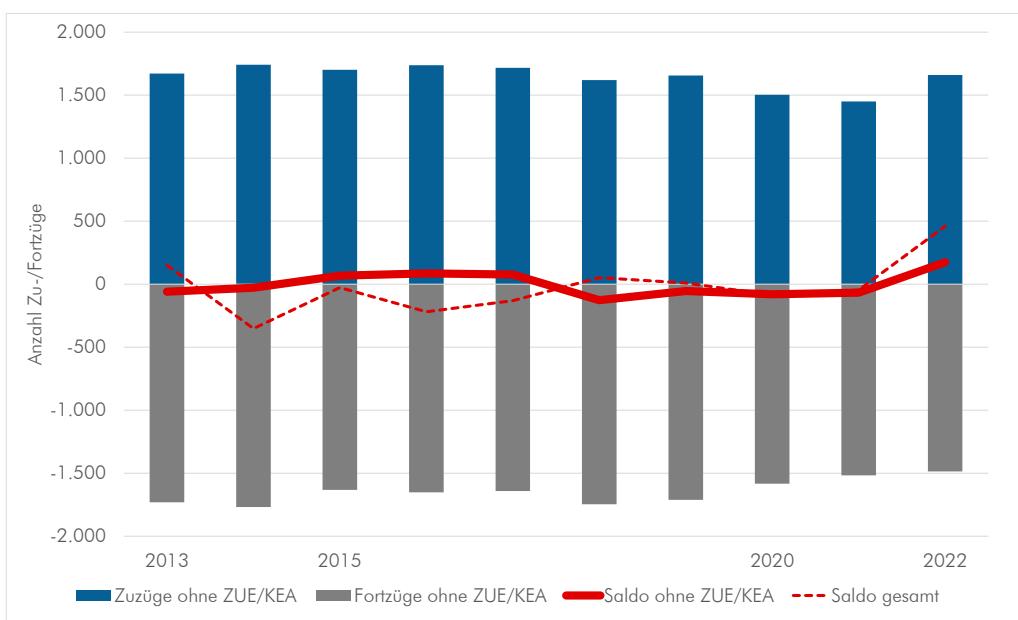


Abb. 19: Wanderungsbewegungen Stadt Hemer über die Stadtgrenzen 2013 bis 2022 ohne ZUE/KEA (eigene Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 9)

großräumiger Ebene ist deutlich der Peak in 2015 zu erkennen, der auf Flüchtlingswanderungen zurückzuführen war. In Hemer zeigt sich dies nicht, da die Stadt mit ihrer damaligen Zentralen Unterbringungseinrichtung nur temporär Flüchtlinge aufgenommen hat. Deutlich zeigt sich für alle räumlichen Ebenen der erneute Peak 2022, der im Wesentlichen auf den Zuzug von Schutzsuchenden aus der Ukraine zurückzuführen ist. Auf großräumiger Ebene scheinen Wanderungsmuster - abgesehen von Flüchtlingswanderungen - weitgehend stabil zu sein, in Hemer zeigen sich deutlichere Schwankungen. Insbesondere in den vergangenen fünf Jahren (Ausnahme 2022) liegen die Salden im negativen Bereich. Der im Vorgängergutachten beobachtete Aufwärtstrend lässt sich aus aktuellen Beobachtungen heraus damit nicht bestätigen.

Hinsichtlich der Quell- und Zielorte haben sich die Wanderungsbewegungen seit dem Vorgängergutachten kaum verändert (Abb. 21): Mit Abstand das wichtigste Ziel von Fortzügen ist die Stadt Iserlohn, auf die in den letzten Jahren durchschnittlich knapp ein Drittel aller Fortzüge entfielen.³ Die Wanderungsverflechtungen mit der Nachbarkommune Menden liegt quantitativ weit darunter. Im Rahmen der Experten-

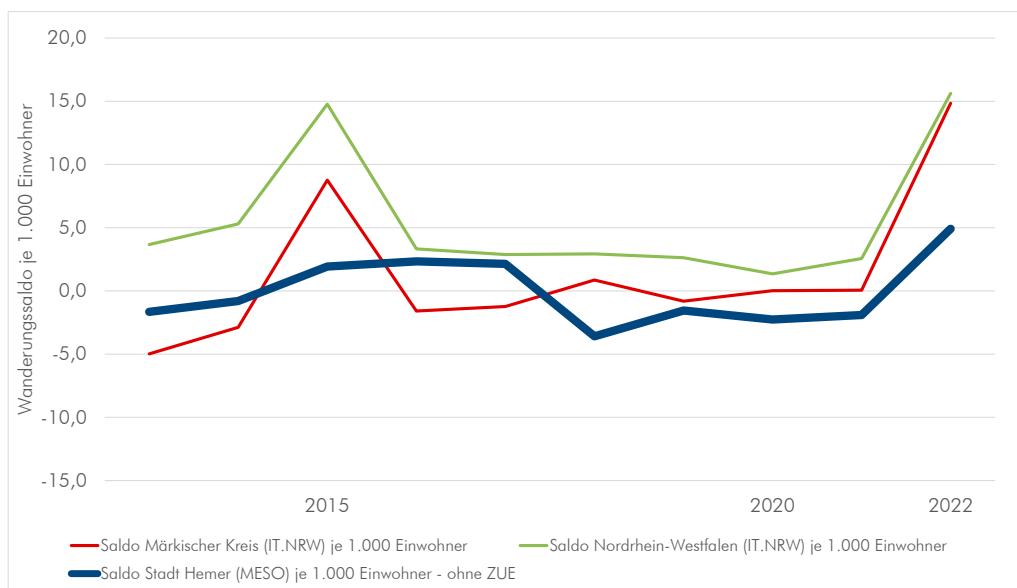


Abb. 20: Wanderungssalden je 1.000 Einwohner im Vergleich: Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein Westfalen (eigene Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2015, 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 9)

³ Hinweis: Diese Auswertungen beziehen sich auf die Wanderungen der Stammbevölkerung; Wanderungsbewegungen von Flüchtlingen sind hier nicht berücksichtigt.

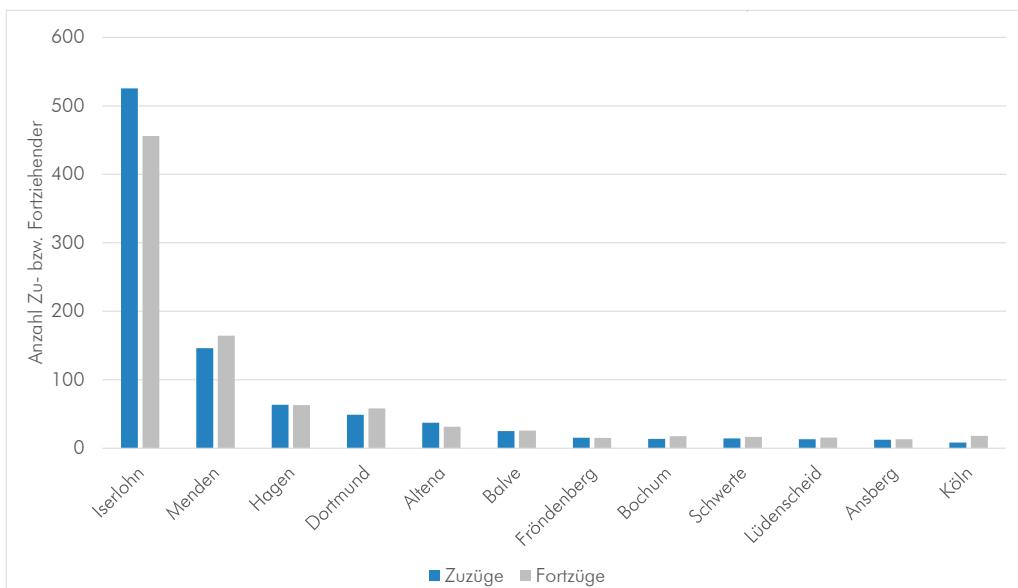


Abb. 21: Wichtigste Ziel- und Quellorte für Wanderungen von und nach Hemer (jährliche Durchschnittswerte für den Zeitraum 2015-2021) (eigene Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2023) (Tab. 10)

gespräche, die im Zuge des Vorgängergutachtens geführt wurden, hat sich bestätigt, dass die engen Verflechtungen mit Iserlohn historisch gewachsen sind; mit Menden hingegen bestehen solche Beziehungen nicht oder nur in wesentlich geringerem Umfang. Abwanderungen in Richtung größerer Städte wie Hagen, Dortmund und Köln, aber auch kleinerer Kommunen im regionalen Umkreis (Altena, Balve, Fröndenberg) fallen quantitativ noch weniger ins Gewicht.

Auch hinsichtlich der Zuzüge stellt Iserlohn mit Abstand den wichtigsten Quellort dar; im Zeitraum 2015 bis 2021 kam etwa ein Drittel der Zuziehenden aus dieser Stadt. Die übrigen Quellorte verteilen sich wiederum auf Kommunen aus dem regionalen Umland (Menden, Altena, Balve, Schwerte, Fröndenberg, Lüdenscheid), aber auch auf größere Städte wie Hagen, Dortmund und Bochum.

Im Saldo gewinnt Hemer seit Jahren erkennbar und relativ konstant an Zuzügen aus Iserlohn; verliert hingegen leicht an Fortzügen nach Menden, Dortmund und Köln. Die Salden mit den anderen Städten sind weitgehend ausgeglichen.

Bei einer Betrachtung der Wanderungen nach Altersgruppen fällt zunächst auf, dass – gemessen an der Größe der Altersgruppe – besonders bei den jüngeren Menschen zwischen 19 und 39 Jahren viele Wanderungen stattfinden, während insbesondere die älteren und alten Altersgruppen ab 67 Jahren eher wenig Ortsveränderungen vornehmen (Abb. 22).

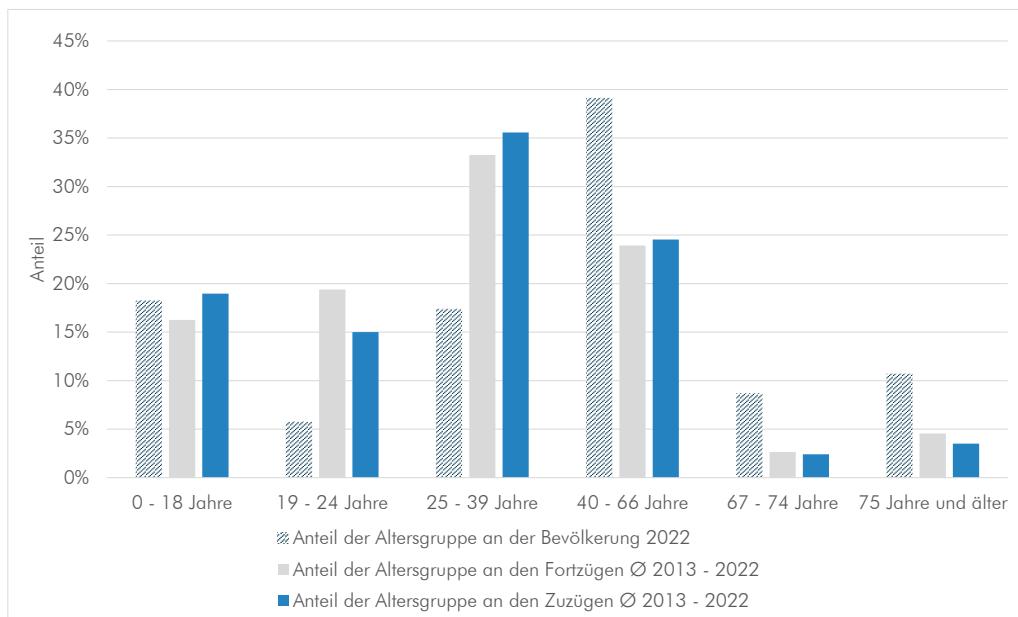


Abb. 22: Stadt Hemer. Wanderungen nach Altersgruppen. Durchschnittswerte 2013-2022 (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2023) (Tab. 11) (eigene Berechnungen auf Basis Stadt Hemer 2023) (Tab. 10)

Bei den jungen Erwachsenen zwischen 19 und 24 Jahren überwiegen die Fortzüge leicht und hängen vermutlich eng mit dem Ort der Ausbildung zusammen. Bei den 25- bis 39-Jährigen sowie den 0- bis 18-Jährigen überwiegen die Zuzüge leicht. Hier handelt es sich zu einem großen Teil um Familien, für die Hemer als Wohnstandort augenscheinlich attraktiv ist. Diese Attraktivität wird durch die befragten Akteure bestätigt (u. a. Gespräch Stadt Hemer, Team Soziale Arbeit und Wohnen). Hier scheinen sich die vielfältigen Anstrengungen der Stadt insbesondere mit Blick auf soziale Infrastruktur, Freizeitangebote (u. a. Sauerlandpark) und Wohnqualität auszuzahlen.

Im Vergleich zum Vorläufergutachten bzw. dem dort betrachteten Zeitraum (2010 – 2014) zeigen sich die o. g. Aspekte als relativ stabile Trends.

WANDERUNGEN UND NATÜRLICHE ENTWICKLUNG IN DEN STATISTISCHEN BEZIRKEN

Wie schon im Vorgänger-Gutachten festgestellt, weisen die meisten statistischen Bezirke Hemers im Durchschnitt der letzten Jahre einen negativen natürlichen Saldo auf (Abb. 23). Am höchsten war dieser Sterbeüberschuss wieder in Heide (durchschnittlich -17,7 % bezogen auf die Bevölkerungszahl),⁴ gefolgt von den Bezirken Stadt kern-West (-1,0 %), Brockhausen und Landhausen (je -0,4 %). Einen positiven natürlichen Saldo – einen Geburtenüberschuss – haben hingegen die drei Bezirke Bredenbruch (+0,4 %), Mesterscheid und Deilinghofen (beide +0,1 %) zu verzeichnen.

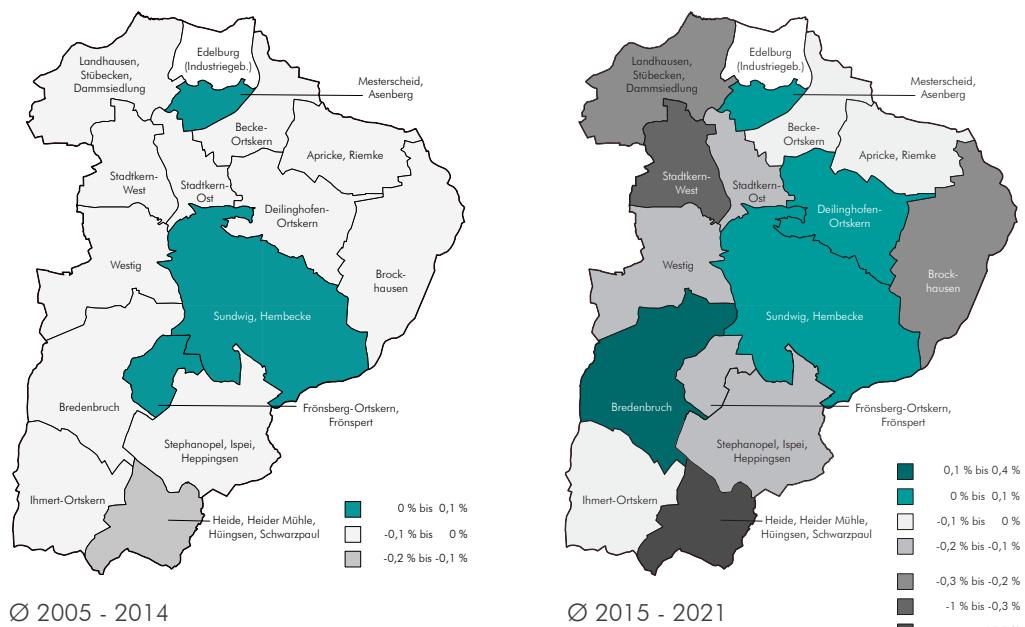


Abb. 23: Saldo der natürlichen Entwicklung in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2005 bis 2014 bzw. 2015 bis 2021 jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 12)

Hinsichtlich der Wanderungen hatte etwa die Hälfte der statistischen Bezirke in den vergangenen Jahren einen Fortzugsüberschuss zu verzeichnen. Die höchsten Wanderungsverluste hatte Deilinghofen (-1,6 %)⁵, gefolgt von Mesterscheid (-1,2 %) und

4 Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wert von 14 Sterbefällen und ist in Zusammenhang mit dem Seniorenheim Heider Mühle zu betrachten.

5 Für den aktuellen Zeitraum 2015 - 2021 konnten Flüchtlinge aus methodischen Gründen nicht herausge-

Frönsberg (-1,1 %). Wie im Vorgängergutachten auch, weist Heide mit +9,9 % die höchsten Wanderungsgewinne auf (plus acht Personen im durchschnittlichen Saldo). Auch dies steht ggf. wieder in Zusammenhang mit der dortigen Senioreneinrichtung. Wanderungsgewinne weisen zudem Westig, Brockhausen, Stephanopel und Bredenbruch mit jeweils +0,5 % auf.

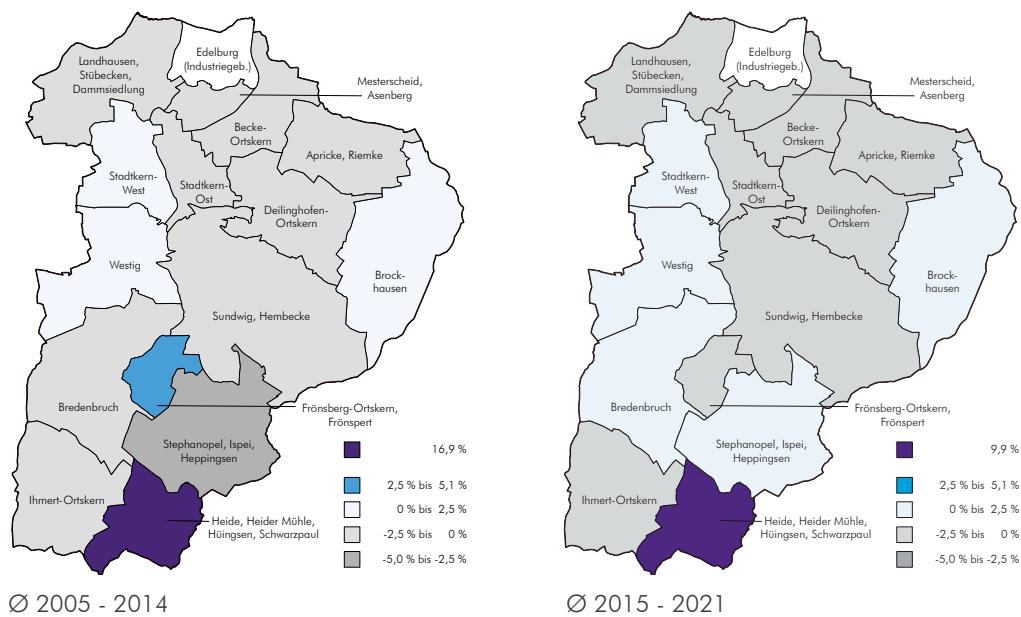


Abb. 24: Saldo der Wanderungen in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2005 bis 2014 bzw. 2015 bis 2021 jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 12)

2.3 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Zahl der Haushalte ist eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt und die Infrastrukturplanung, da Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten.

rechnet werden. Insofern könnte die Wanderungsstatistik für Deilinghofen leicht verzerrt sein.

Für Hemer als kreisangehörige Kommune liegen – mit Ausnahme der Zensus-Werte von 2011 – keine Daten von IT.NRW vor. Nach Ermittlung der GfK liegt die Anzahl der Personen pro Haushalt in Hemer aktuell bei 2,12 Personen pro Haushalt (GfK 2023) und damit leicht über dem kreisweiten Durchschnittswert von 2,07 Personen pro Haushalt und etwas deutlicher über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (2,06 P/Haushalt) (IT.NRW 2023). Damit leben aktuell etwa 16.750 private Haushalte in Hemer (Abb. 25). Ein Abgleich mit dem Vorgängergutachten zeigt, dass die tatsächliche Haushaltszahl damit im Prognosekorridor zwischen Variante „Status quo“ (Prognosewert 2022: 16.400 Haushalte) und Variante „Erhöhte Zuwanderung“ (Prognosewert 2022: 16.900 Haushalte) liegt.

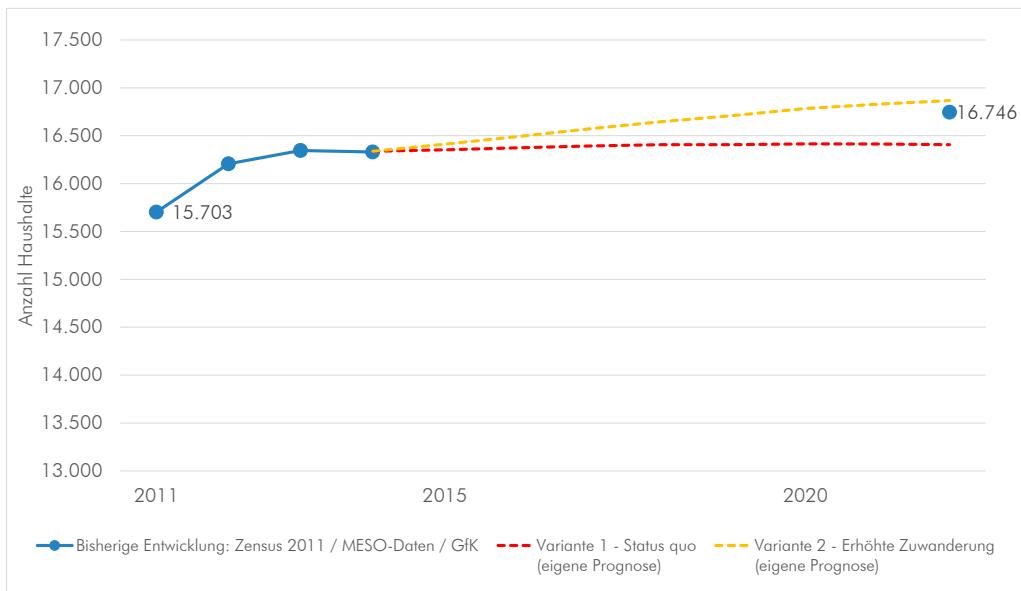


Abb. 25: Bisherige Haushaltsentwicklung in Hemer (Eigene Darstellung auf Basis von Zensus 2011, GfK 2023 und eigenen Berechnungen) (Tab. 26)

Auf Ebene der Stadtbezirke liegen keine aktuellen Daten zu Haushalten oder Haushaltsgrößen vor. Daher wird - wie im Vorgängergutachten auch - auf die Ergebnisse des Zensus verwiesen und die entsprechenden Aussagen hier wieder aufgegriffen (Abb. 26):

Im Stadtgebiet Hemers schwankten die durchschnittlichen Haushaltsgrößen 2011 zwischen 2,09 und 2,58 Personen pro Haushalt (Abb. 26). Die größten Haushal-

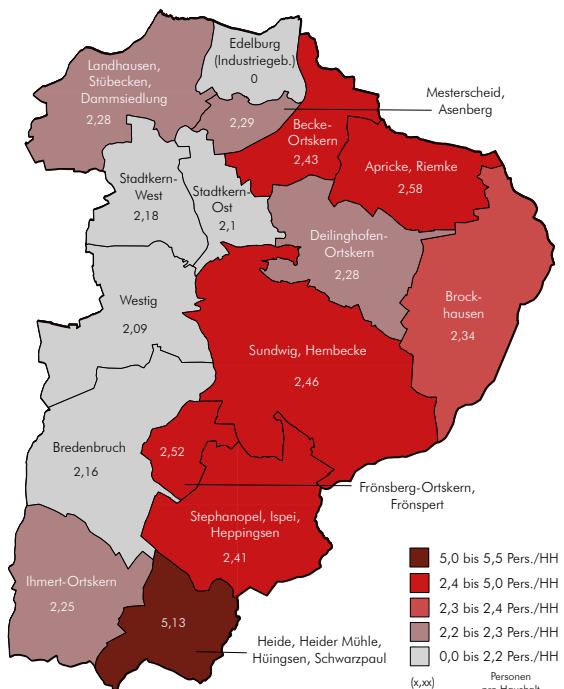


Abb. 26: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015). s. auch Stadt Hemer/plan-lokal 2016 (Tab. 13)

Haushalte - dem allgemeinen Trend folgend - in allen statistischen Bezirken verkleinert haben. Eine genaue Aussage dazu kann der aktuell in der Auswertung befindliche Zensus 2022 liefern.

Zum allgemeinen Trend der Haushaltsstrukturentwicklung gelten nach wie vor die Aussagen des Vorgängergutachtens: Die Haushaltsentwicklung in Deutschland weist in den letzten Jahren eine deutliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf. Als Ursachen gelten zum einen demografische Faktoren wie der Geburtenrückgang und eine steigende Lebenserwartung (durchschnittlich geringere Anzahl an Kindern pro Haushalt und die Zunahme älterer Menschen, die vorwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben). Zum anderen haben eine Veränderung der Lebensstile und eine zunehmend spätere Familiengründungsphase Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur.

te waren in den ländlicher geprägten Ortsteilen zu finden (Apricke 2,58, Frönsberg 2,52, Becke 2,43). Die kleinsten Haushalte lebten in den urbaneren Ortsteilen wie Westig (2,09 Personen pro Haushalt), Stadtkern-Ost (2,10) und Stadtkern-West (2,18). Einen Sonderfall bildet der statistische Bezirk Sundwig. Hier hängen vergleichsweise große Haushalte (durchschnittlich 2,46 Personen pro Haushalt) vermutlich auch mit dem relativ hohen Ausländeranteil zusammen.

Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass strukturelle Verteilungen von Haushaltsgrößen sich seit dem Zensus 2011 nicht grundsätzlich verändert haben. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die

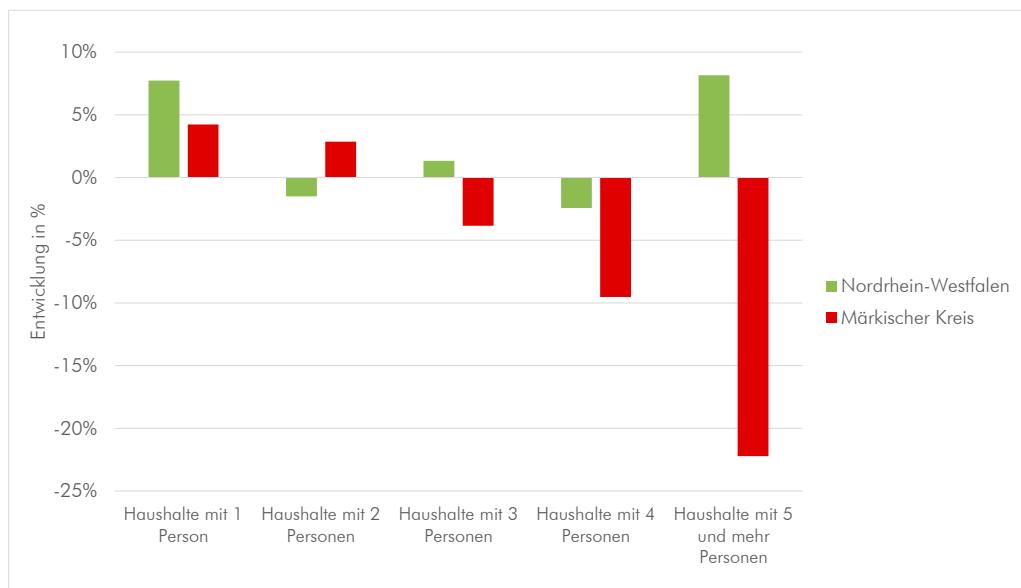


Abb. 27: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum 2013 bis 2019 im Märkischen Kreis und in Nordrhein-Westfalen (Eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2023) (Tab. 13)

Im Märkischen Kreis zeigt sich der dargestellte Trend - mehr kleine, weniger große Haushalte - deutlich (Abb. 27). Während die Gesamtzahl der Haushalte im Zeitraum 2013 bis 2019 nahezu gleich blieb (+1 %), nahm die Zahl der Familienhaushalte überdurchschnittlich stark ab (-22 % bei den Fünf- und Mehrpersonenhaushalten, -10 % bei den Vierpersonenhaushalten), während die Zahl der kleinen Haushalte anstieg (Einpersonenhaushalte +4 %, Zweipersonenhaushalte +3 %).

In Nordrhein-Westfalen zeigt sich der o. g. Trend vor allem in einer überdurchschnittlich deutlichen Zunahme der Einpersonenhaushalte (+8 %) sowie einer deutlichen Abnahme der Vierpersonenhaushalte (-2 %) (Gesamtzahl Haushalte +3 %). Der klare Trend der Vorjahre ist auf Landesebene aber nicht mehr zu erkennen, denn ebenso haben große Haushalte um 8 % zugenommen, gleichzeitig die Zweipersonenhaushalte aber abgenommen (-2 %). Hier ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die bevölkerungsstarken Großstädte bemerkbar machen.

Auf Ebene der Stadt Hemer haben in den letzten Jahren ebenfalls strukturelle Verschiebungen bei den Haushaltsgrößenklassen stattgefunden (Abb. 28), die - ähnlich wie auf NRW-Ebene - nicht mehr ganz dem klaren Muster „weniger große, mehr

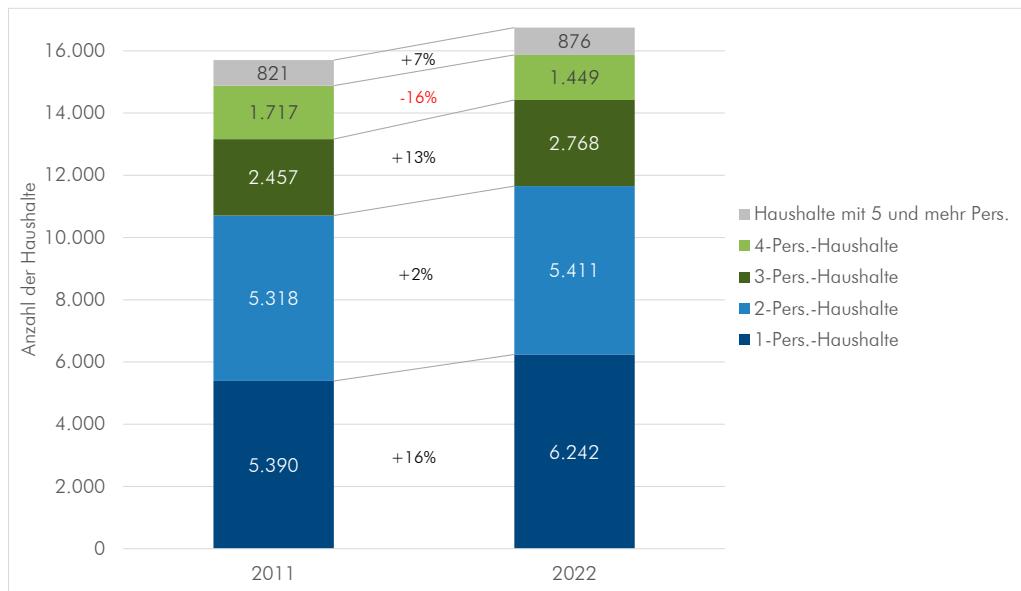


Abb. 28: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum 2011 bis 2022 in Hemer (Eigene Berechnung) (Tab. 13)

kleine Haushalte“ folgen. Deutlich wird jedoch die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte (+16 %) sowie die deutliche Abnahme der Vierpersonenhaushalte (-16 %). Weniger typisch ist die Zunahme bei den Dreipersonenhaushalte (+13 %) und bei den Fünf- und Mehrpersonenhaushalten (+7 %). Dies kann einerseits damit zusammenhängen, dass Familien nach Hemer gezogen sind oder Menschen hier Familien gegründet haben (Zunahme Drei- und Fünfpersonenhaushalte). Es kann zudem damit zusammenhängen, dass Verkleinerungsprozesse im Zuge des Auszugs der Kinder in den letzten Jahren nicht so stark stattgefunden haben. Ganz aktuell ist zudem festzustellen, dass aufgrund der Steigerung von Wohnkosten sowie der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Wohnungen junge Menschen länger im elterlichen Zuhause verbleiben als dies in Vorjahren der Fall war.

2.4 ZUSAMMENFASSUNG BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Ergebnisse der Analyse der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktuell leben in Hemer etwa 35.500 Menschen.
- Die Bevölkerungszahl ist leicht rückläufig, insgesamt aber positiver als im Kreisdurchschnitt. Flüchtlingszuzüge führten punktuell zu Anstiegen der Bevölkerungszahl (zuletzt 2022).
- Die Bevölkerungszahl verteilt sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen statistischen Bezirke: Neben dem urbaneren Kern gibt es verschiedene dörflichere Ortslagen. Leichte Bevölkerungsgewinne verzeichneten in der Vergangenheit vor allem die zentraler gelegenen Bezirke wie Stadtteil-West, Stadtteil-Ost und Westig. Leichte Verluste prägen verstärkt die südlichen und z. T. ländlicher geprägten Ortsteile.
- Stadtweit setzt sich der demografische Wandel fort. Rückgänge gibt es v. a. bei den 19- bis 24-Jährigen (-20 %), aber auch den Kindern sowie den Erwerbsfähigen im Alter von 40 bis 66 Jahren. Zuwächse gibt es v. a. bei den Älteren und alten Menschen (75 Jahre und älter +9 %). Geringfügige Zuwächse gibt es bei Menschen in der Familiengründungsphase (25 bis 39 Jahre +4 %).
- Auch die altersstrukturelle Entwicklung weist z. T. große Unterschiede in den einzelnen statistischen Bezirken auf. Die größten Abweichungen von stadtweiten Durchschnittswerten finden sich in den Bezirken mit niedriger Bevölkerungszahl. Hier gilt es, Entwicklungstrends jeweils vor dem Hintergrund der Bevölkerungszahl zu interpretieren.
- Die Sozialstruktur ist in Hemer bzw. im Märkischen Kreis aktuell (noch) stabil. Arbeitslosen- und SGB II-Empfängerquoten liegen unter großräumigen Durchschnittswerten. Im Zuge von Inflation, zunehmender Rentnerzahl und einem

vermutlich fortgesetzten Zuzug von Schutzsuchenden aus dem Ausland ist jedoch damit zu rechnen, dass die Zahl finanzschwächerer Haushalte steigt.

- In Hemer leben 4.800 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (inklusive knapp 300 Asylsuchenden sowie Flüchtlingen aus der Ukraine). Dies entspricht einem Anteil von 13,5 % an der Gesamtbevölkerung. Anzahl und Anteil sind in den letzten Jahren angestiegen, liegen aber unter den Durchschnittswerten des Märkischen Kreises und von NRW.
- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist von einem Sterbeüberschuss geprägt, ein typisches Merkmal des demografischen Wandels. Der Sterbeüberschuss ist für den Bevölkerungsrückgang verantwortlich.
- Der Wanderungssaldo schwankte stark, ist jedoch im Durchschnitt der letzten zehn Jahre ausgeglichen. In der Summe konnten Wanderungsbewegungen die Bevölkerungsverluste durch Sterbeüberschüsse nicht ausgleichen. Ein klarer Trend hinsichtlich der Entwicklung des Wanderungssaldos lässt sich nicht erkennen.
- Wichtigster Ziel- und Quellort von Wanderungsbewegungen ist – mit deutlichem Abstand – Iserlohn. Die Altersgruppe der 25- bis 39-Jährigen stellt mit mehr als 30 % die größte Altersgruppe unter den Zu- und Fortziehenden.
- Die Anzahl der Haushalte in Hemer hat in den letzten Jahren zugenommen und beträgt aktuell etwa 16.750.
- Kleine Haushalte (1 bis 2 Personen) bilden inzwischen – nicht nur in Hemer mit fast 70 % – die Mehrheit aller Haushalte. Tendenziell ist weiterhin ein Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu verzeichnen. Neben der Anzahl der Einpersonenhaushalte haben aber auch zum Teil Familienhaushalte hinzugewonnen.



3 WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Die Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen fokussiert sich auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes, zum einen auf Ebene des Gesamtmarktes, zum anderen kleinräumig auf Ebene der statistischen Bezirke. Wenn nicht anders angegeben, liegen Daten von IT.NRW den Auswertungen zugrunde.

3.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Stadt Hemer verfügt über ca. 17.640 Wohnungen und gut 8.200 Wohngebäude (Stand: 2022). Der Wohnungsbestand hat von 2013 bis 2022 um 3,2 % zugenommen (Abb. 29). Im Vergleich mit dem Märkischen Kreis und den meisten Nachbarcommunen (Ausnahme: Sundern) hat Hemer damit überdurchschnittlich an Wohnungen hinzugewonnen - dies spiegelt sich auch in den Baufertigstellungszahlen wider (Kap. 3.4). Auffällig ist dies angesichts der Tatsache, dass die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum im Vergleich zur Region eher negativ war.

Knapp die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 30). Der Anteil liegt – trotz verstärkter Baufertigstellungen im Mehrfamilien-

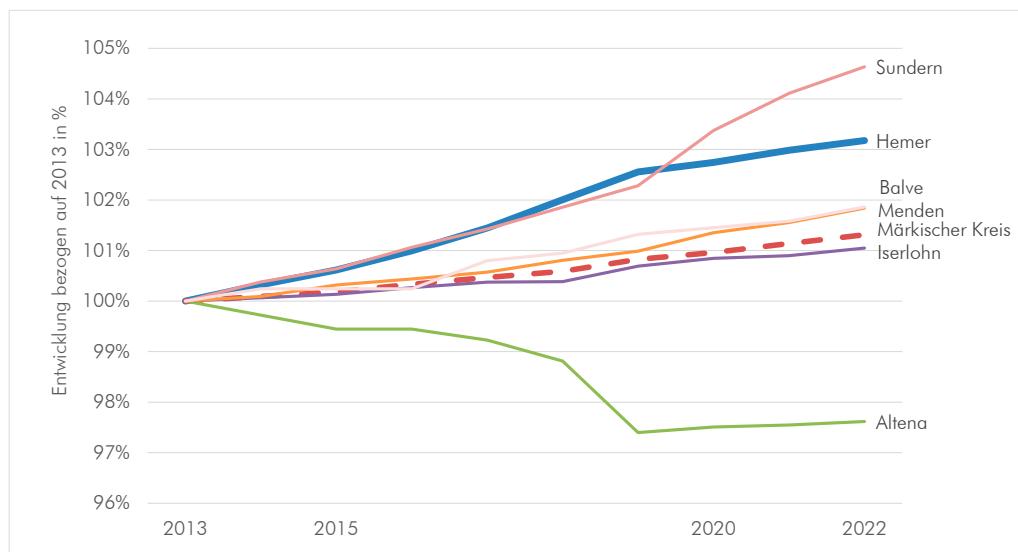


Abb. 29: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2013 bis 2022: Stadt Hemer und regionaler Vergleich (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2023) (Tab. 14)

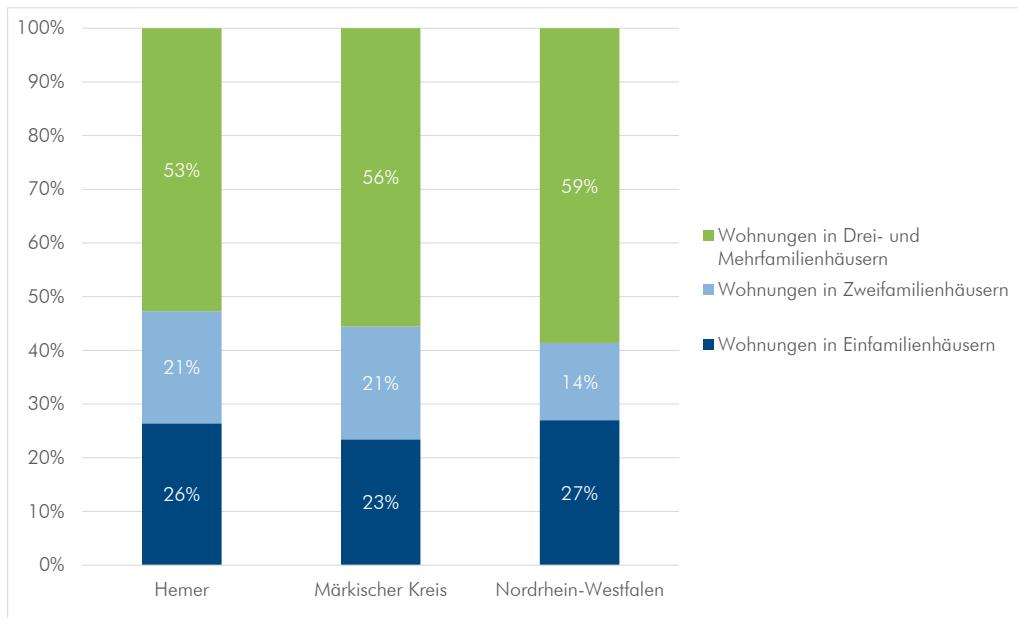


Abb. 30: Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen 2022 (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2023) (Tab. 15)

hausbereich in den letzten Jahren – bei 47 % und damit leicht über dem kreisweiten Durchschnitt (44 %) sowie dem landesweiten Durchschnitt (41 %).

Aktuelle Daten zur Verteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. der Mehrfamilienhäuser innerhalb der statistischen Bezirke liegen nicht vor. Trotz der Baufertigstellungen der letzten Jahre und den damit verbundenen möglichen Veränderungen wird davon ausgegangen, dass die Daten der Zensus-Erhebung 2011 nach wie vor zur Orientierung herangezogen werden können. Es gibt große Unterschiede zwischen den urbaneren und den ländlicheren Ortsteilen: Am höchsten war hier der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Heide mit 100 %; es folgen weitere eher ländlich geprägte statistische Bezirke (Apricke, Stephanopel, Landhausen, Brockhausen und Becke mit je mehr als 90 % Ein- und Zweifamilienhäusern) (Abb. 30). Einen deutlich höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) haben die urbaneren Ortslagen: Am höchsten ist er im Stadtteil-Ost (38 %), gefolgt von Westig (30 %), Sundwig (28 %), Stadtteil-West (26 %) und Bredenbruch (25 %) (Abb. 31).

Der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen ist in Hemer (11 %) und im Märkischen Kreis (9 %) im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt (13 %) geringer (Abb. 32). Die Werte haben sich im Verlauf der letzten 10 Jahre kaum verändert.

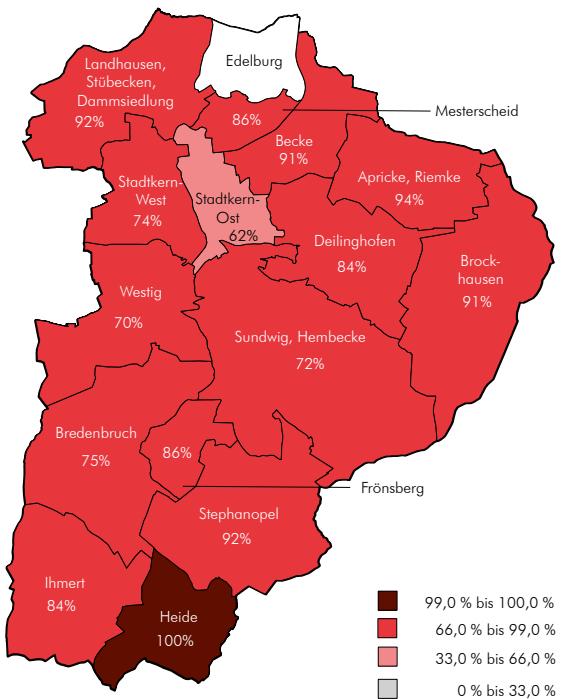


Abb. 31: Anteil der Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d s. auch Stadt Hemer/plan-lokal 2016 (Tab. 19)

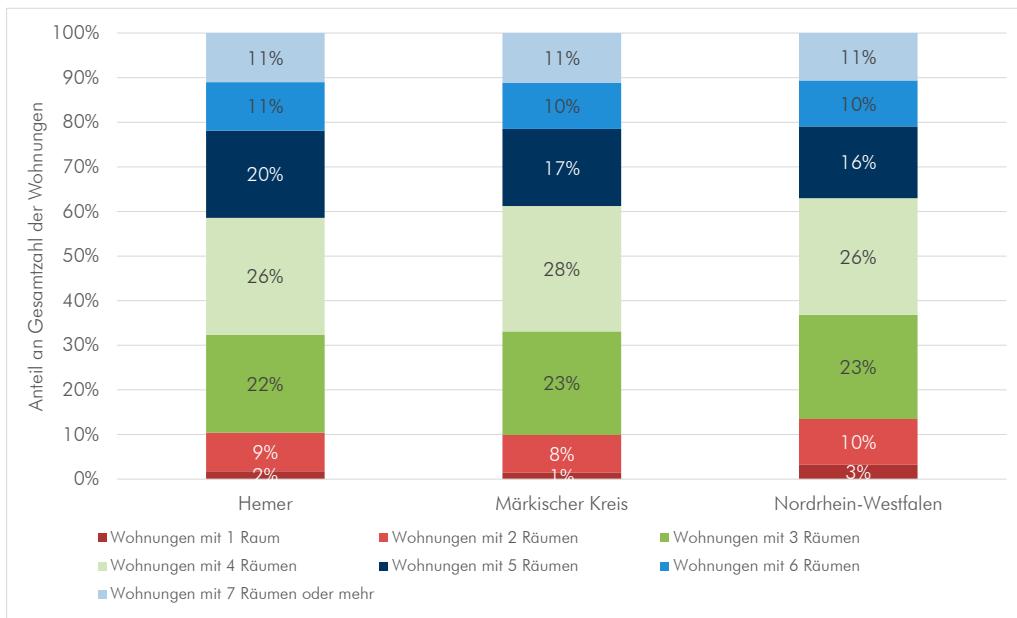


Abb. 32: Wohnungen nach Anzahl der Räume in Hemer, Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen 2022 (Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2023) (Tab. 15)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hemer liegt mit 47,7 m² leicht über dem landesweiten Durchschnitt (46,0 m²). Der Wert ist in den letzten Jahren weiter gestiegen. Pro Wohnung beträgt die Wohnfläche in Hemer knapp 92 m² (kaum Veränderung in den letzten Jahren). Damit sind Wohnungen in Hemer tendenziell etwas größer als im landesweiten Durchschnitt (knapp 91 m²).

Die vergleichsweise geringen Zahlen zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie v. a. an kleinen Wohnungen (nur 2 % Einzimmerwohnungen) sind vor dem Hintergrund der hohen (und wachsenden) Anzahl kleiner Haushalte kritisch zu sehen. Auch wenn sicherlich nicht jeder kleine Haushalt eine kleine Wohnung benötigt oder wünscht, so ist hier doch ein Missverhältnis wahrzunehmen. Nach Einschätzung verschiedener lokaler Wohnungsmarktakteure übersteigt bereits jetzt die Nachfrage bzw. der Bedarf das Angebot an kleinen Wohnungen (gerade auch im preisgünstigen Segment). Das städtische Team Soziale Arbeit und Wohnen weist darauf hin, dass es bei fast drei Viertel der Anfragen an die Stadt um Wohnungen für Alleinstehende geht. Dies verstärkt sich durch die Flüchtlingssituation (Gespräch am 25.05.2023). Auch aus Sicht

der WBG und Sparkasse mangelt es an kleinen Wohnungen für Singles. Entsprechend der jeweils eigenen Zielgruppen geht die Vorstellung hinsichtlich der Wohnfläche jedoch etwas auseinander. Wünschenswert aus Sicht der WBG sind Wohnungen mit ca. 45 m². Aus Sicht der Sparkasse sollte die Größenordnung bei 50 bis 70 m² liegen. (Gespräche am 22. bzw. 23.05.2023).

Neben den kleinen Wohnungen besteht aus Sicht der Akteure ein verstärkter Bedarf nach großen Wohnungen für Familien (über 100 m², ab 4 Zimmer, vorrangig als Mietobjekte). Dreizimmerwohnungen scheinen hingegen weniger bedarfsgerecht zu sein und werden weniger nachgefragt. Die hier dargestellten segmentbezogenen Mehrbedarfe haben sich aufgrund von Verschiebungen der Haushaltsstruktur ergeben (s. Kap. 2.3).

Hinsichtlich des Gebäudealters liegen nur Daten aus dem Zensus vor; diese Daten wurden in der dargestellten Auswertung anhand von aktuellen Baufertigstellungsdaten fortgeschrieben (Abb. 33). Fast ein Viertel des Gebäudebestandes in Hemer wurde vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut; fast zwei Drittel der Gebäude sind vor

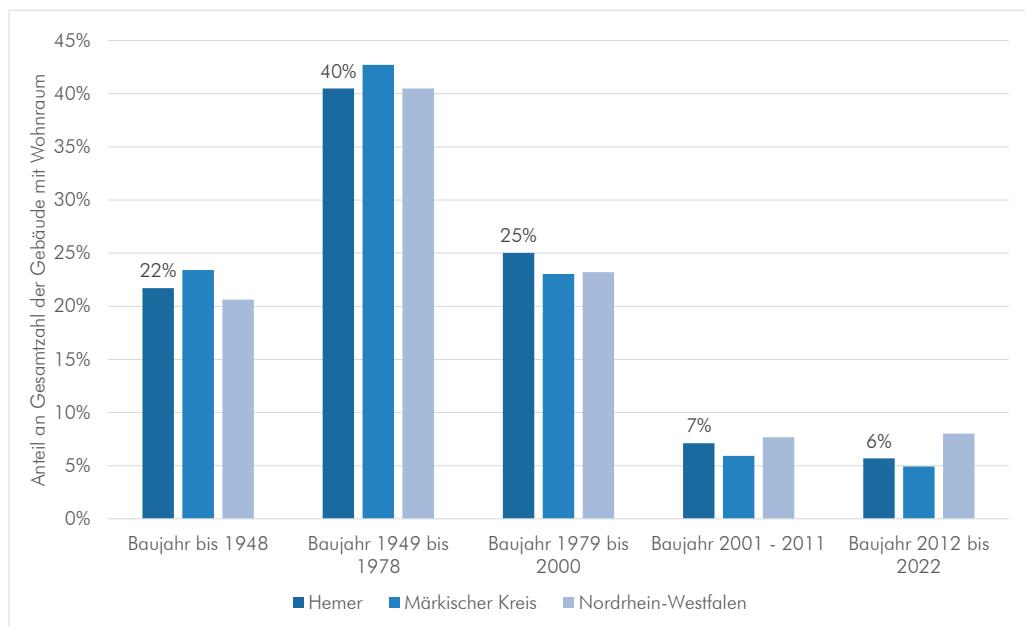


Abb. 33: Gebäude mit Wohnraum nach Baualter: Nordrhein-Westfalen, Märkischer Kreis und Hemer (Eigene Darstellung auf Basis Zensus 2011, IT.NRW 2023) (Tab. 16)

1978 entstanden. Die Gebäude in Hemer sind damit geringfügig jünger als im kreisweiten Durchschnitt (Abb. 33). In den letzten 20 Jahren sind jedoch nur noch 13 % des Gebäudebestandes neu entstanden. Informationen zum Renovierungsstand wurden nicht ausgewertet, jedoch lässt das Gebäudealter einen gewissen Renovierungsbedarf zumindest hinsichtlich des Energieverbrauchs vermuten. Unter Klimaschutzaspekten sowie mit Blick auf die Kostenentwicklung im Energiesektor stellt die

EXKURS: SITUATION BAUEN UND WOHNEN SEIT 2022

Einbruch in der Bau- und Immobilienbranche

- Zinserhöhungen: „Insgesamt haben sich die durchschnittlichen Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren von Januar 2022 bis August 2022 von rd. 1,37 Prozent auf 3,04 Prozent mehr als verdoppelt und damit den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre erreicht.“ NRW.BANK 2022, S. 66). In der Wohnungswirtschaft macht dies Bauvorhaben zunehmend unrentabel und führt dazu, dass Vorhaben zurückgestellt werden. Bei privaten Bauherren führen die erhöhten Zinsen dazu, dass der Eigenheimwunsch - ob im Bestand oder Neubau - häufig nicht (mehr) erfüllbar ist, oder auch dass laufende Bauvorhaben finanziell nicht mehr bewältigt werden können (teurere Anschlussfinanzierungen). Die Gefahr von Zahlungsschwierigkeiten wächst.
- Gestiegene Baukosten und mangelnde Verfügbarkeit von Baumaterial: Im Zuge der Inflation sind Baukosten gestiegen. Gleichzeitig gibt es Lieferengpässe bei Baumaterialien mit der Folge, dass Bauprozesse sich verzögern und Kosten weiter steigen. Dies macht das Bauen für viele Bauherren aktuell wenig kalkulierbar.

Erhöhung Wohnkosten – auch für Mieter

- Gestiegene Energiekosten: Nach Ermittlung des Instituts der deutschen Wirtschaft stiegen insbesondere die Kosten für fossile Energieträger (Erdgas, Erdöl) aber auch für Fernwärme und Strom im Jahr 2022 um z. T. über 70 % an, während Mietanstiege im bundesdeutschen Durchschnitt nur 1,8 % ausmachten.

energetische Sanierung des Gebäudebestandes ein wichtiges Thema und eine große Herausforderung dar.

3.2 EIGENTUMS- UND MIETWOHNUNGSMARKT

Hinsichtlich der Wohnungseigentumsverhältnisse liegen nur Daten aus der Zensus-Erhebung von 2011 vor; ihre strukturellen Aussagen werden aber nach wie vor als tendenziell zutreffend eingeschätzt. Die Gruppe der Privatpersonen und Wohnungseigentümergemeinschaften machte zum Erhebungszeitpunkt in Hemer mit 89 % die größte Gruppe der Wohnungseigentümer aus (Abb. 34). Ihr Anteil war hier höher als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (83 %). Privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen spielten hingegen mit zusammen knapp 6 % eine deutlich geringere Rolle als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (11 %).

Der größte Bestandhalter an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in Hemer ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG / Wohnungsbaugesellschaft Hemer mbH mit ca. 2.000 eigenen und verwalteten Wohnungen

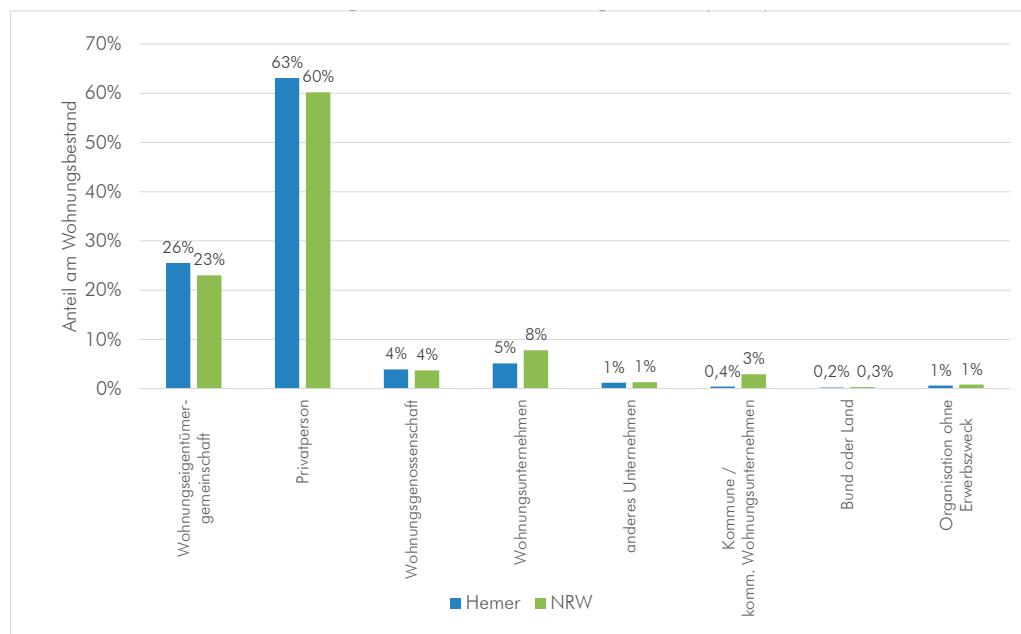


Abb. 34: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (Eigene Darstellung auf Basis Zensus 2011) (Tab. 17)

(www.wbg-hemer.de). Seit Jahren verbindet die Stadt Hemer mit der WBG eine enge Kooperation, z. B. bei der Vermittlung von Wohnraum an Bevölkerungsgruppen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (Gespräch Stadt Hemer, Team Soziales und Wohnen, 25.05.2023). Für die WBG ist aktuell vor allem die energetische Sanierung ihrer Bestände ein Thema (Beispielprojekt Siemensstraße 2/4). Hier beklagt die WBG allerdings die aktuellen Unsicherheiten z. B. mit Blick auf die Wahl des geeigneten Energieträgers. Neubau spielt für die WBG bedingt eine Rolle (das letzte Neubauprojekt wurde 2016/2017 realisiert). Aktuell ist Neubau für die WBG kein Thema, da die gegenwärtige Kostensituation es nicht rentabel ermöglicht, Mietobjekte mit erschwinglichen Mieten zu bauen (Gespräch WBG 24.05.2023).

Weitere Wohnungsbaugesellschaften bzw. -verwaltungen sind die LEG Wohnen mit ca. 450 Wohnungen sowie Wohnungsbau Weifensbach, ein Unternehmen, das vor allem Bestände in Deilinghofen verwaltet.

Potenziell problematisch ist der hohe Anteil an privaten (Klein-)Eigentümern bzw. der niedrige Anteil institutionell gehaltener Wohnungsbestände gerade hinsichtlich des Renovierungsstandes: Seitens der Wohnungswirtschaft werden grundsätzlich regelmäßiger Investitionen in die Bestandserhaltung und -entwicklung getätigt als seitens privater Eigentümer.

Daten zu Eigentum und Miete sowie Leerstand liegen nur aus der Zensus-Erhebung 2011 vor (Abb. 35). Es wird davon ausgegangen, dass die Anteile der zur Miete oder im Eigentum genutzten Wohnungen noch weitgehend zutrifft: Der Anteil selbstgenutzter Wohnungen liegt mit 49 % höher als die Vergleichswerte des Kreises sowie des Landes, aber auch höher als in den benachbarten Kommunen Altena, Iserlohn und Menden. Anders als im Märkischen Kreis und Nordrhein-Westfalen dominieren damit nicht die Mietwohnungen, sondern die Eigenheime den Wohnungsmarkt. Dies ist ein Indikator für einen eher ländlich strukturierten Wohnungsmarkt. Wesentlich höher sind die Anteile selbstgenutzten Wohneigentums lediglich in Sundern und Balve.

Die in Abb. 35 dargestellten Leerstandsquoten werden nach gutachterlicher Einschätzung nicht mehr zutreffend sein. In den meisten Regionen Deutschlands ist die Anspannung auf den Wohnungsmärkten in den letzten Jahren gewachsen. Auch die befragten Akteure in Hemer berichten, dass es zunehmend schwierig sei, eine

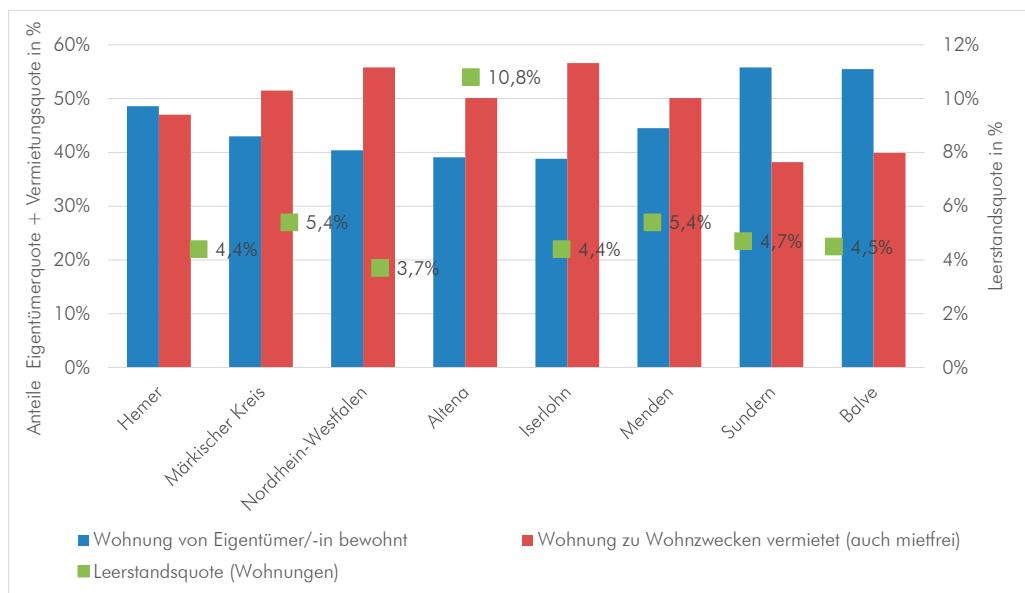
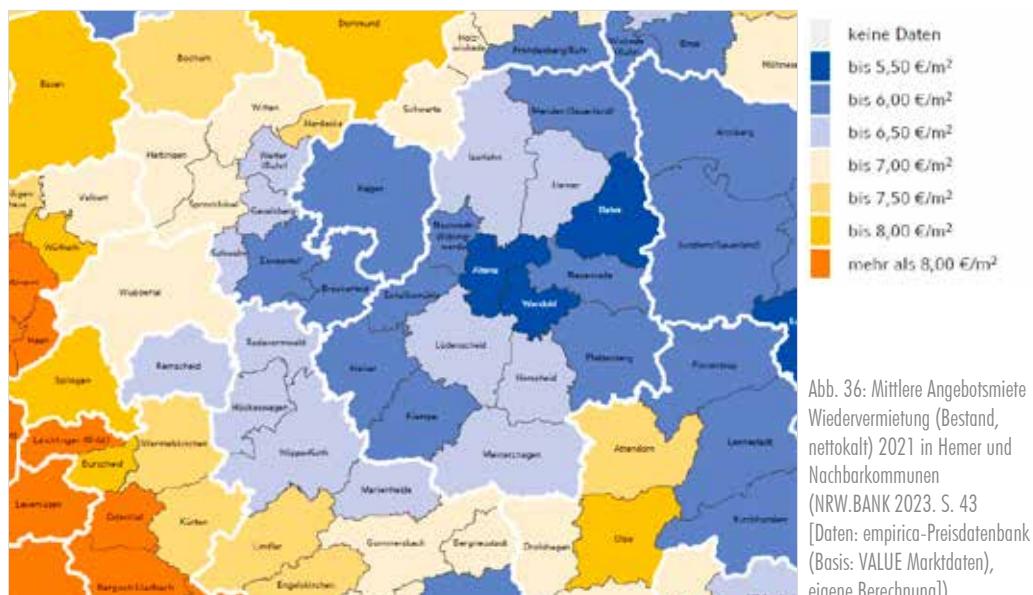


Abb. 35: Wohnungseigentum, Anteil der Mietwohnungen und Leerstand: Stadt Hemer und regionaler Vergleich 2011 (eigene Darstellung auf Basis Zensus 2011) (Tab. 18)

Wohnung zu finden, auch wenn die Anspannung nicht vergleichbar sei mit der in einigen nordrhein-westfälischen Ballungsräumen und deren Umlandkreisen. Eine Anspannung sei vor allem im preisgünstigeren Mietsegment und bei kleinen Wohnungen spürbar. Diese hat sich seit 2022 bedingt durch den vermehrten Zuzug von Schutzsuchenden noch weiter verschärft. Insofern wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Leerstandsquote in Hemer unter 4 % liegt. Dies sollte anhand der Zensus-Erhebung 2022 verifiziert werden.

Angesichts der genannten Unsicherheiten und veralteter Daten wird an dieser Stelle nicht auf Leerstandsquoten sowie auf Daten zu Eigentümer- und Mieterhaushalten auf Stadtbezirksebene eingegangen. Die Daten von 2011 können im Vorgängergutachten eingesehen werden.

Wie Abbildung 35 zeigt, sind fast die Hälfte aller Haushalte in Hemer Mieterhaushalte. Im Märkischen Kreis machten 2022 die Nebenkosten etwa ein Drittel der Wohnkosten (Miete) aus. Im bundesdeutschen Durchschnitt ist es etwa ein Viertel. Mietkosten in Hemer und im Märkischen Kreis können als vergleichsweise erschwinglich



eingeschätzt werden (s. S. 51). Die mittleren Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Hemer liegen aktuell bei durchschnittlich gut $6,00 \text{ €}/\text{m}^2$ netto kalt (2021) (Abb. 36) und damit im landesweiten Vergleich im unteren Drittel. Das durchschnittliche Mietniveau in Hemer ist vergleichbar dem von Iserlohn, liegt aber etwas höher als das von Menden und deutlich höher als das von Balve und Altena (Abb. 36). Wie in beinahe allen Kommunen in NRW sind die Mieten angestiegen (Durchschnitt NRW in den letzten drei Jahren $+ 0,80 \text{ €}/\text{m}^2$). In Hemer wie auch in unmittelbaren Nachbarkommunen verlief der Anstieg jedoch moderater und betrug etwa $0,50 \text{ €}/\text{m}^2$. Wesentlich deutlicher sind die Mieten hingegen in den Ballungsräumen der Rheinschiene, aber im Münsterland und auch im Ruhrgebiet gestiegen (z. B. Dortmund: Anstieg um etwa $1,00 \text{ €}/\text{m}^2$; Münster und Köln: Anstieg um bis zu $2,00 \text{ €}/\text{m}^2$) (NRW.BANK 2022b).

Nach Auswertungen der NRW.BANK nahm die Anspannung auf den nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkten in allen Segmenten zu. Besonders betrifft dies das preisgünstige Segment (s. auch Kap. 3.5) und hier vor allem die kleinen Mietwohnungen und größere Wohnungen über 120 m^2 (NRW.BANK 2022b). Auch wenn sich insgesamt die Situation in Hemer - verglichen mit den oben genannten Regionen - noch

gemäßigt darstellt, so bestätigen Wohnungsmarktakteure diesen Trend (Gespräch Stadt Hemer 17.05.2023, WBG 23.05.2023).

Gründe für den Mietanstieg und die wachsende Anspannung können sein (s. auch NRW.BANK 2022b):

- Sanierungen (z. B. zur Komfortsteigerung, energieeffizienten und/oder barrierearmen Gestaltung);
- Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (z. B. aufgrund von Haushaltsverkleinerungen (Kap. 2.4));
- allgemeine Inflation (Hinweis: die erhöhte Inflationsrate seit 2022 ist in den o. g. Zahlen noch nicht erfasst);
- mit Blick auf größere Mietwohnungen: steigender Wohnflächenverbrauch aufgrund höherer Homeoffice-Anteile sowie das Ausweichen potenzieller Käufer auf größere Mietwohnungen als Alternative zum Wohneigentum. Letzteres spielt insbesondere seit 2022 eine zunehmende Rolle. So bestätigte die WBG im Gespräch, dass ehemalige Mieter in Mietwohnungen zurückkehren, weil sie das neu erworbene Wohneigentum nicht halten konnten (Gespräch 23.05.2023).

Spätestens seit 2022 sind es weniger die Miet- als mehr die Wohnnebenkostensteigerungen, die die Haushalte belasten (s. Exkurs auf S. 47). So führten allein die Heizkostensteigerung durchschnittlich zu einem Wohnkostenanstieg von knapp 1,60 €/m² im Jahr 2022 (Institut der deutschen Wirtschaft 2022).

Zu einer Entlastung soll auf Bundesebene beschlossene Maßnahmen wie eine Erhöhung des Wohngeldes ab Anfang 2023 beitragen. Auch zeitlich befristete Maßnahmen wie die Gaspreisbremse (Geltungsdauer 2023 bis Ende 2023) haben bislang dabei geholfen, größte Härten abzufedern.

Zahlreiche Vermieter, wie z. B. auch die WBG in Hemer, haben ihre Nebenkosten-Abschlagszahlungen an die gestiegenen Kosten angepasst (Gespräch 23.05.2023).

Eine Zunahme an sozialen Problemlagen in Folge der gestiegenen Kosten wird hier noch nicht verzeichnet, ist aber erwartbar, wenn Ende 2023 die Gaspreisbremse wegfällt.

3.3 KAUFFÄLLE UND PREISE

In Hemer wechselten in den letzten zehn Jahren durchschnittlich etwa 300 Immobilien pro Jahr den Besitzer (Abb. 37). Stärkere Schwankungen waren nicht zu verzeichnen. Aber auch der - im Vorgängergutachten wahrgenommene - Aufwärtstrend hat sich nicht fortgesetzt.

Die Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen auch für 2022 relativ stabile Nachfragezahlen. Ein deutlicher Rückgang, wie er aufgrund gestiegener Kreditzinsen und Baukosten erwartet wurde, lässt sich zumindest für 2022 noch nicht ablesen. Dies gilt auch für die anderen Kommunen im Einzugsbereich des Gutachterausschusses.

Im kreisweiten Vergleich (ohne Lüdenscheid und Iserlohn) war die Anzahl der Kauffälle je 1.000 Einwohner in Hemer im Jahr 2022 leicht unterdurchschnittlich. Höher lag sie beispielsweise in Altena, noch niedriger in Balve oder Menden (Abb. 38).

Den Hauptteil der Transaktionen bildeten in den letzten zehn Jahren und bezogen auf den Märkischen Kreis ohne Lüdenscheid und Iserlohn Käufe von bebauten Grundstücken (51 %), gefolgt von Wohnungs-/Teileigentum (22 %) und sonstigen unbebauten Grundstücken (19 %). Baugrundstücke machen mit 9 % nur einen geringen Teil der Kauffälle aus (Abb. 39). Die stetige Zunahme der Bedeutung des Handels mit bebauten Grundstücken, die im Vorgängergutachten festgestellt worden war, hat sich nicht fortgesetzt. Vielmehr hat sich der Handel mit Gebraucht-Immobilien auf einem hohen Niveau mit jeweils um die 1.100 Kauffällen pro Jahr stabilisiert (Zum Vergleich: Baufertigstellungen lagen in den letzten Jahren durchschnittlich bei gut 50 Wohneinheiten pro Jahr, s. Kap. 3.4). Auch bei den anderen Segmenten lässt sich jeweils ein weitgehend stabiles Niveau feststellen.

Wohnungsmarktakteure bestätigen die hohe Bedeutung des Handels mit Gebrauchtmobilien (Gespräch Sparkasse 22.05.2023). Nach einem temporären

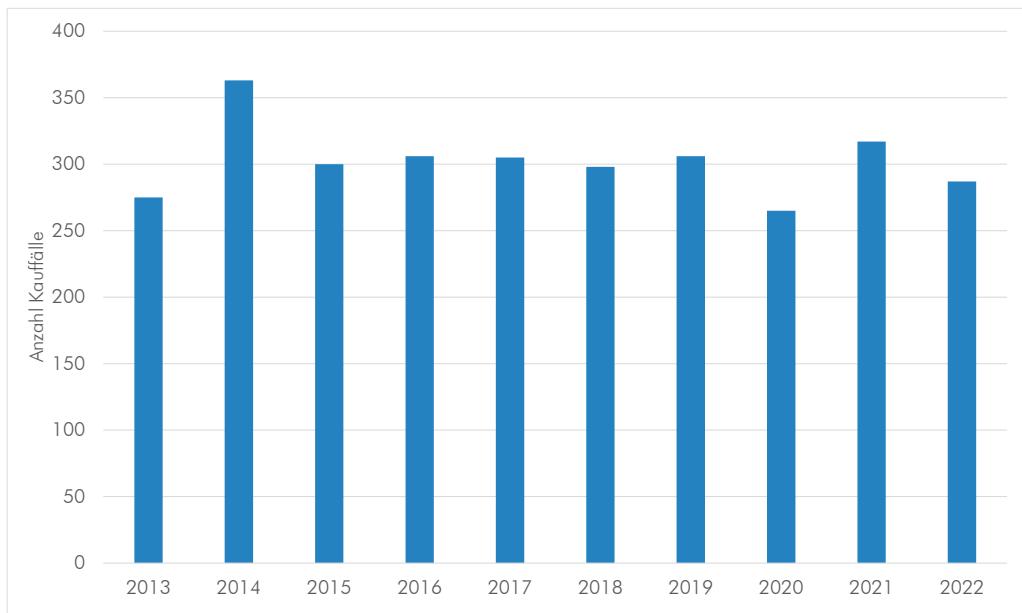


Abb. 37: Kaufälle für Immobilien in Hemer 2013 bis 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2023) (Tab. 20)

Rückgang der Nachfrage Ende 2022 hat diese sich im bisherigen Verlauf des Jahres 2023 wieder stabilisiert - trotz gestiegener Kreditzinsen, Baukosten sowie Unsicherheiten mit Blick auf das Gebäudeenergiegesetz. Nach Einschätzung der Sparkasse

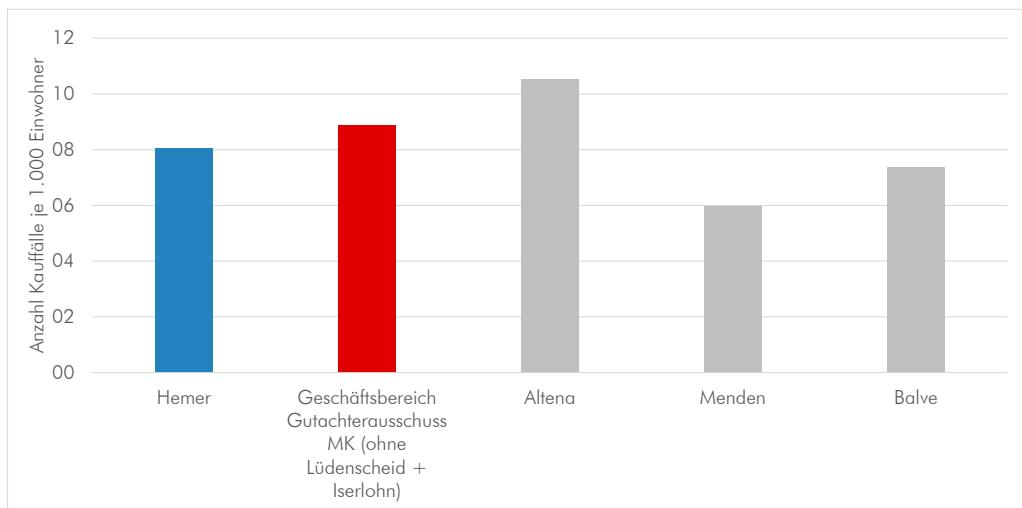


Abb. 38: Kaufälle für Immobilien je 1.000 Einwohner im Jahr 2014. Hemer und Märkischer Kreis (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2022) (Tab. 20)

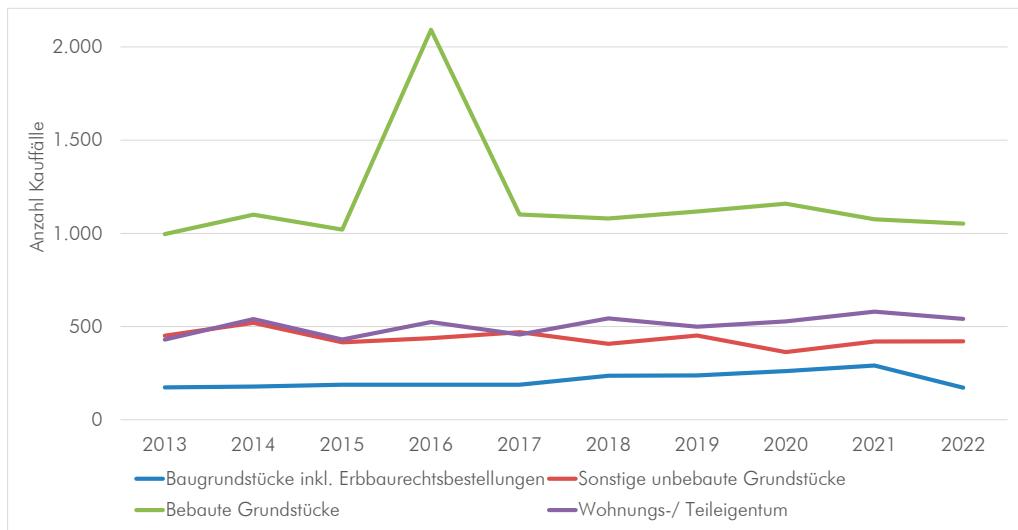


Abb. 39: Kauffallzahlen Hemer nach Art des Vertragsgegenstandes 2013 bis 2022 (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2019, 2022) (Tab. 20)

geht die Nachfrage in erster Linie von Selbstnutzern aus, während die Nachfrage nach Anlage-Objekten im Zuge gestiegener Finanzierungskosten niedriger lag.

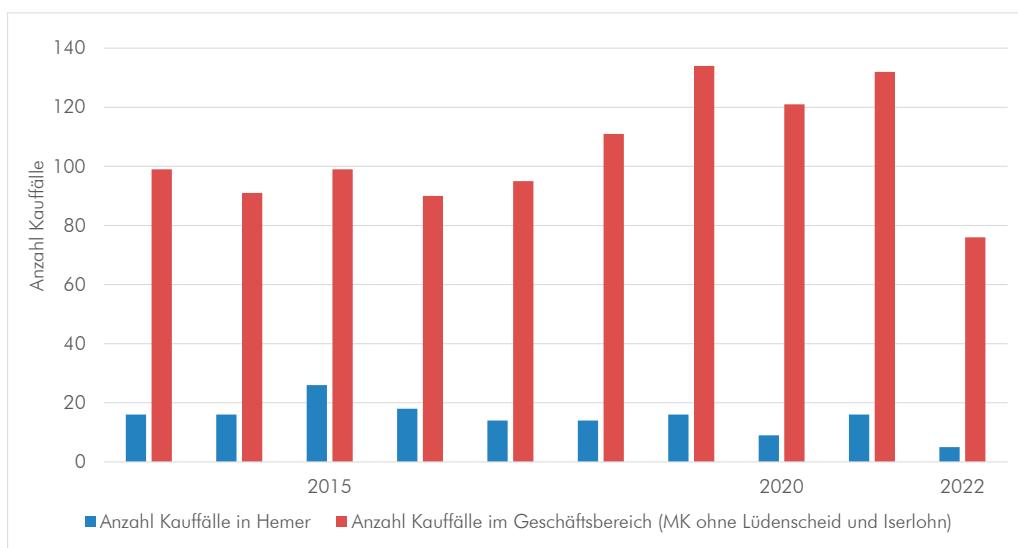


Abb. 40: Anzahl der Kauffälle für Bauland in Hemer und im Geschäftsbereich (Märkischer Kreis ohne Lüdenscheid und Iserlohn) 2013 bis 2022 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2023) (Tab. 21)

Im Folgenden wird die Entwicklung der Nachfrage sowie der Kaufpreise für das Segment Wohnbauland (Wohnbauland mit ein- bis zweigeschossiger Bebaubarkeit, erschließungsbeitragsfrei) genauer betrachtet: Bereits im Vorgängergutachten war festgestellt worden, dass Verkaufszahlen nach hohen Werten rund um die 2000er Jahre sowohl im Märkischen Kreis als auch in Hemer abgesunken sind. Ein Tiefpunkt war im Zeitraum 2007 bis 2010 erreicht. Danach erholte sich der Handel mit Baugrundstücken wieder. In Hemer wurden im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2022 15 Baugrundstücke verkauft; im Kreis 105 (Abb. 40).

Zu den in Hemer in den letzten Jahren gehandelten Baugrundstücken gehören u. a. Flächen im Baugebiet Duloh / Feldstraße. Hier wurde eine hohe Nachfrage auch von „Nicht-Hemeranern“ verzeichnet, die mit Faktoren wie der attraktiven, zentralen Lage, bezahlbaren Preisen und der zunehmenden Entkoppelung von Wohn- und Arbeitsort (zunehmende Homeoffice-Möglichkeiten) zusammenhingen.



Für die ersten Monate 2023 registriert die Sparkasse eine deutlich niedrigere Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken als in Vorjahren (Gespräch am 22.05.2023), ein Trend der in der Folge gestiegener Finanzierungs- und Baukosten nicht nur in Hemer zu beobachten ist.

Hinsichtlich der Kaufpreise für Wohnbauland (unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau) zeigt sich folgendes Bild: Die Kaufpreise liegen aktuell in Hemer mit knapp 152 €/m² ähnlich wie in Balve und Altena, aber niedriger als in Menden und Iserlohn (Abb. 41). Insgesamt lässt sich feststellen, dass gerade in den Ballungsräumen der Rheinschiene und des Ruhrgebiets, aber auch in den größeren Kommunen des Sauerlandes Bauland zum Teil deutlich teurer ist als in Hemer und angrenzenden Kommunen.

Aber auch innerhalb des Stadtgebietes von Hemer gibt es Unterschiede hinsichtlich der Baulandpreise: So liegen die Bodenrichtwerte in aktuellen Baugebieten zwischen 160 €/m² (Am Iserbach) und 220 €/m² (Feldstraße Nord) (www.boris.nrw.de). Trotz der für Hemer überdurchschnittlichen Preislage war die Nachfrage gerade im Baugebiet Feldstraße hoch. Die Sparkasse, die die Vermarktung durchführte, führt dies darauf zurück, dass in Nachbarkommunen Baulandpreise z. T. noch höher liegen

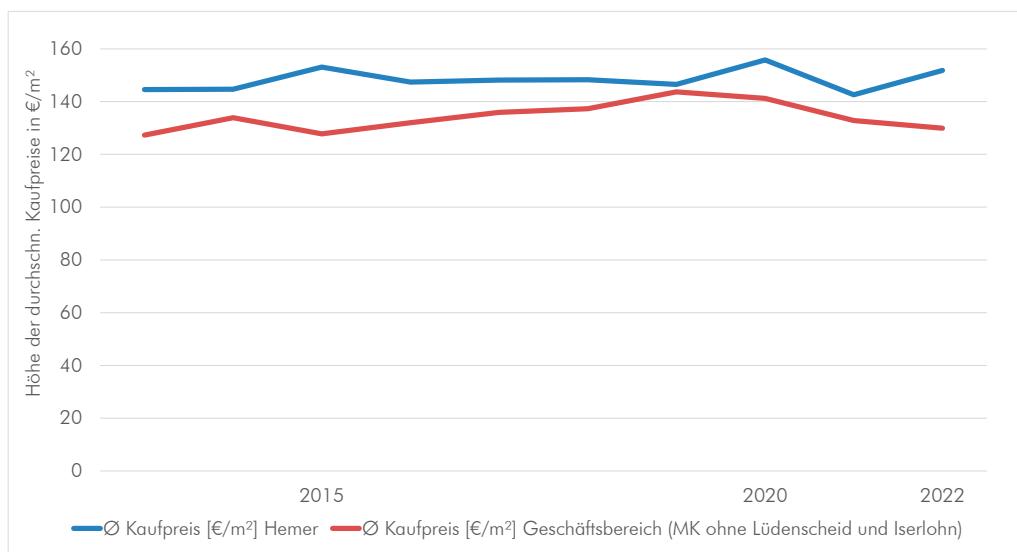


Abb. 42: Höhe der Kaufpreise von Bauland 2013 bis 2022: Hemer und Märkischer Kreis (ohne Lüdenscheid und Iserlohn) (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2023) (Tab. 21)

sowie auf die hohe Attraktivität des Baugebietes (zentrale Lage, gute verkehrliche Anbindung, dennoch Nähe zum Freiraum) (Gespräch am 22.05.2023).

Die Preise für Bauland sind in Hemer in den letzten Jahren im Durchschnitt weitgehend gleich geblieben (Abb. 42), eine im Vergleich zum Land NRW unterdurchschnittliche Entwicklung. In Hemer gab es zum Teil Schwankungen in Einzeljahren, die mit der Umsetzung einzelner Baugebiete zusammenhängen. So kann davon ausgegangen werden, dass die Vermarktung des Baugebietes Feldstraße für den Anstieg 2022 verantwortlich ist (Zur Ermittlung des Bodenrichtwertes werden durch den Gutachterausschuss jeweils die erzielten Kaufpreise des Vorjahres ausgewertet).

Auch die Preise für Bestandsimmobilien sind angestiegen, doch auch hier war der Anstieg im Landesvergleich unterdurchschnittlich. Die NRW.BANK verzeichnet für Hemer in den letzten fünf Jahren einen Anstieg der Kosten für gebrauchte Einfamilienhäuser von etwa 40.000 € (Vergleich: in einzelnen Regionen des Landes sind die Kosten um bis über 140.000 € angestiegen). Der mittlere Preis für Gebraucht-Einfamilienhäuser ist mit ca. 250.000 € im landesweiten Vergleich unterdurchschnittlich (NRW: 394.000 €) (NRW.BANK 2022 und 2023). Insgesamt sind Eigenheime im Märkischen Kreis noch vergleichsweise erschwinglich: so müssen durchschnittlich bis zu sieben Jahreseinkommen für den Kauf aufgewendet werden. Im Landesdurchschnitt sind es 8,3 Jahreseinkommen, und bereits in Hagen und Dortmund sind Eigenheime wesentlich weniger erschwinglich als im Märkischen Kreis (NRW.BANK 2022).

Für die Zukunft rechnen Experten nicht mit einem kurzfristigen Sinken von Zinsen und Baukosten. Dies kann in den nächsten Jahren allgemein zu einem Nachfragerückgang führen. Dieser ist insbesondere bei Immobilien als Kapitalanlagen zu erwarten (Gespräch Sparkasse 22.05.2023). Bedingt kann er auch im Segment der Eigennutzung auftreten. Es ist jedoch wenig wahrscheinlich, dass Menschen mit Eigenheimwunsch diesen ganz aufgeben werden, da er oft Teil der individuellen Lebensplanung ist. Wahrscheinlich ist vielmehr, dass einige Haushalte ihren Eigentumswunsch zeitlich verschieben (und damit kurzfristig weiterhin als Nachfrager nach Mietwohnungen auftreten). Gleichzeitig ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage sich eher in Richtung preisgünstigerer Immobilien verschiebt.

Bestandsimmobilien sind nach Erfahrungen der Sparkasse weiterhin gut nachgefragt - gerade in einer Situation, in der das Bauen angesichts hoher Baukosten und Lieferproblemen als wenig kalkulierbar erscheint.

3.4 BAUTÄTIGKEIT

Im Betrachtungszeitraum des Vorgängergutachtens (2008 – 2015) lagen die Bau fertigstellungszahlen durchschnittlich bei 41 Wohneinheiten pro Jahr, von denen mehr als die Hälfte (57 %) im Ein- und Zweifamilienhaussegment entstanden waren.

Dieses Bild hat sich in den letzten Jahren (2016 – 2022) etwas gewandelt: Die Baufertigstellungszahlen lagen höher (durchschnittlich 53 Wohneinheiten pro Jahr). Dies ist in erster Linie auf eine annähernde Verdoppelung der durchschnittlichen Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen (von 18 auf 33), während die Anzahl im Ein- und Zweifamilienhaussegment zurückging (von 21 auf 15; jeweils jährlicher Durchschnitt in den Jahren 2008 – 2015 bzw. 2016 bis 2022). Damit betrug der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 58 %, der Anteil der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend 42 % (Abb. 43). Einen wesentlichen Einfluss hatte das Projekt um die Stadtterrassen, das 2019 mit 58 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment in die Statistik einging.

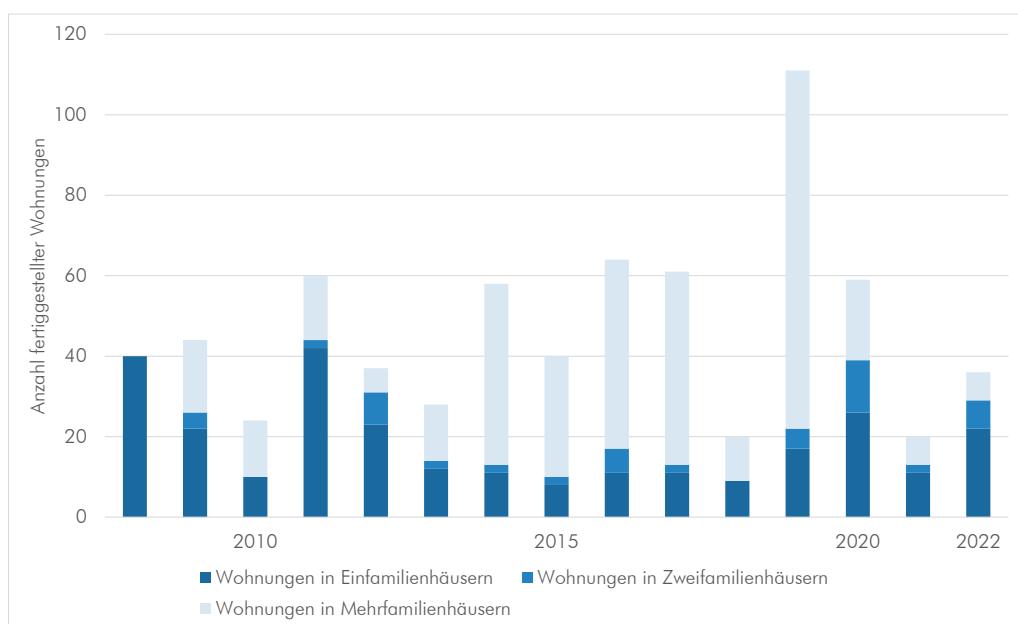


Abb. 43: Baufertigstellungen in Hemer 2008 bis 2022 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2016, 2023) (Tab. 22)

Die letzten größeren Baugebiete lagen alle in den zentraleren Stadtteilen Hemers. Es handelt sich um die Folgenden:

- Am Iserbach/Langer Graun (Bebauungsplan Nr. 701 2005): 47 Einfamilienhäuser
- Geitbecke (Bebauungsplan Nr. 57 2009): 66 Wohneinheiten, davon 44 in Einfamilienhäusern, 2 in Zweifamilienhäusern und 20 in Doppelhäusern; 10 Doppelhäuser und 6 Einfamilienhäuser (also insgesamt 26 Wohneinheiten) stehen zur Miete.
- Stadtterrassen am Sauerlandpark (Bebauungsplan Nr. 92 2015): 34 Einfamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser mit 37 Miet- und 21 Eigentumswohnungen.
- Feldstraße Nord (Bebauungsplan Nr. 106 2020): 22 Einfamilienhäuser.

Ein Abgleich mit der Prognose im Vorgängergutachten zeigt Folgendes: die Entwicklung der Bevölkerungszahl lag weitgehend zwischen den beiden Prognosevarianten



Abb. 44: Baufertigstellungen im Vergleich 1995 bis 2022: Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen (indexierte Darstellung bezogen auf das Jahr 1995) (Eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023) (Tab. 22)

„Status quo“ und „Erhöhte Zuwanderung“ (Kap. 2.1.1). Die Baufertigstellungszahlen hingegen lagen mit 56 WE/Jahr deutlich über den Bedarfszahlen laut Variante „Status quo“ (19 WE/Jahr) und entsprachen eher Variante „Erhöhte Zuwanderung“ (54 WE/Jahr).

Bei einer Betrachtung der Bautätigkeit auf Kreis- und Landesebene lässt sich folgendes feststellen: Nach der deutlichen Abnahme der Bautätigkeit im Zeitraum 1995 bis 2009, nimmt die Bautätigkeit seit 2010 insbesondere auf Landesebene wieder zu. Einen wesentlichen Anteil daran haben die Wachstumsregionen rund um Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster. Ein leichter Aufwärtstrend ist auch auf Ebene des Märkischen Kreises zu erkennen, jedoch fällt dieser weniger deutlich aus (Abb. 44).

Auch im Jahr 2022 setzte sich der leichte Aufwärtstrend bei den Baufertigstellungen in NRW und dem Märkischen Kreis fort. Zum überwiegenden Teil sind dies Bauvorhaben, die bereits in Vorjahren geplant und genehmigt wurden. Bereits seit Mitte 2022 zeichnet sich eine deutliche Zurückhaltung von Bauherren und Investoren bei neuen Wohnbauprojekten ab. Die Baugenehmigungszahlen für 2022 spiegeln dies bereits mit leichten Rückgängen wider. Ursächlich sind hier gestiegene Preise für Baumaterial und Finanzierung (steigende Zinsen) und eine grundsätzliche Verunsicherung von Bauherren mit Blick auf die zukünftige Entwicklung. Während Bauherren und Investoren im Verfahren befindliche Projekte in 2022 weitergeführt oder abgeschlossen haben, so ist für 2023 und vermutlich auch Folgejahre zu erwarten, dass Baufertigstellungszahlen deutlich negativer ausfallen werden.

3.5 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) in Hemer liegt aktuell (Stand: 2021) bei 425 Wohnungen bzw. 4,9 % (Abb. 45). Die Quote ist nach wie vor unterdurchschnittlich, sowohl gemessen am kreisweiten als auch am landesweiten Durchschnitt (NRW: 8,9 %) (NRW.BANK 2021). Sowohl Anzahl als auch Anteil haben sich jedoch seit dem Vorgängergutachten erhöht - anders als im großräumigen Trend. Insbesondere in den Jahren 2016 sowie 2019 bis 2021 erhöhte sich der Bestand durch

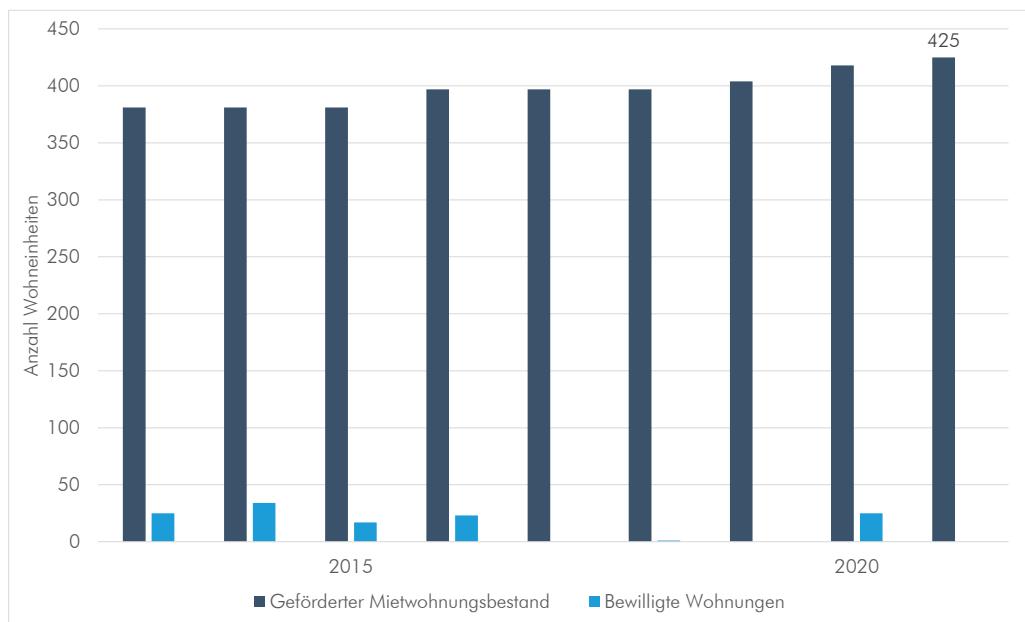


Abb. 45: Bestand und Bewilligung von geförderten Mietwohnungen in Hemer 2013 bis 2022 (Eigene Darstellung auf Basis NRW.BANK 2023) (Tab. 23)

Neubau von geförderten Mietwohnungen (Beispiel: 2016 Bauprojekt der WBG: Urbecker Straße 115/117, 16 Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau).

Wie schon im Vorgängergutachten festgestellt befindet sich der größte Teil der öffentlich geförderten Mietwohnungen in den urbaner geprägten Ortsteilen der Stadt Hemer (Stadt kern-West und Stadt kern-Ost), während viele der ländlicheren statistischen Bezirke keine geförderten Mietwohnungen aufweisen (Abb. 46).

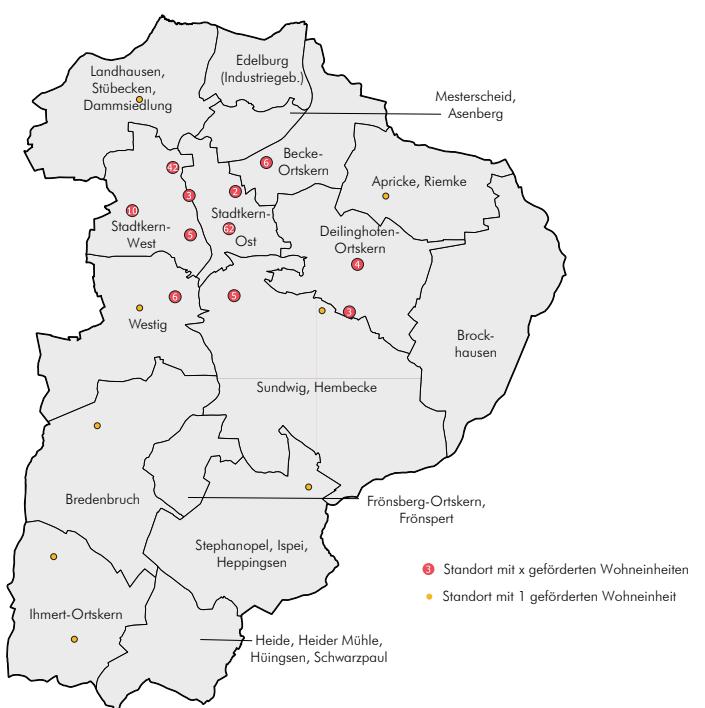


Abb. 46: Öffentlich geförderte Wohnungen in den statistischen Bezirken Hemer 2023 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2023)

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung sind Gebietskulissen, die vor dem Hintergrund der weiteren sektoralen und regionalen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte festgelegt wurden und bei der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung angewandt werden. Unterschieden wird nach unterschiedlichen Einkommensgruppen (A und B) sowie Mietniveaus (M1 bis M4 sowie Sonderkategorie M4+ für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster), nach denen sich jeweils Grunddarlehen und Tilgungsnachlässe unterscheiden (www.nrbwbank.de). Hemer fällt in das Mietniveau 2 (unterdurchschnittlich), ebenso wie die Nachbarkommunen Iserlohn und Menden. Auch die monatliche Bewilligungsmiete richtet sich nach dem festgesetzten Mietniveau. In Hemer liegt diese zwischen 6,00 €/m² (Einkommensgruppe A) und 6,80 €/m² (Einkommensgruppe B) (Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW 2023. 15.02.2023; MHKBG 2020).

Auch im Eigentumsbereich liegt Hemer wie Iserlohn auch im Kostenniveau 2 (unterdurchschnittlich). Menden hingegen ist in Niveau 3 (überdurchschnittlich) eingestuft (MHKBG 2020).

Der Vergleich zeigt - ähnlich wie schon im Vorgängergutachten festgestellt -, dass es kaum eine Kostendifferenz zwischen Mieten in neuen geförderten Wohnungen (6,00 €/m² bis 6,80 €/m²) und der durchschnittlichen Miete in (nicht-preisgebundenen) Bestandswohnungen gibt (6,08 €/m²; NRW.BANK 2023). Angesichts der relativ großen Preisspanne der Marktmieten sind damit geförderte Wohnungen hinsichtlich der Miete z. T. teurer als die günstigsten frei vermieteten. Dies bedeutet, dass der geförderte Wohnungsbau im Märkischen Kreis für die Versorgung von finanziell schwächeren Haushalten eine deutlich geringere Bedeutung hat als in den meisten anderen Regionen des Landes - dies spiegelt sich auch in der oben dargestellten Einstufung in Eigentums- und Mietniveaus wider. Problematischer für finanzschwache Mieter stellt sich die Tatsache dar, dass die aktuellen Steigerungen der Nebenkosten zum Teil über den durch die Agentur für Arbeit festgelegten Bemessungsgrenzen liegen und eine erhebliche Belastung bilden (Gespräch Stadt Hemer, Team Soziale Arbeit und Wohnen 25.05.2023).

Nach Einschätzung des städtischen Teams Soziale Arbeit und Wohnen wird es für die genannte Zielgruppe zunehmend schwieriger, sich mit Wohnraum zu versorgen, da

die Zielgruppe im Zuge des demografischen Wandels wächst (z. B. alte Menschen mit geringen Renten, Flüchtlinge) und die Zahl günstiger Wohnungen u. a. aufgrund von Sanierungsmaßnahmen oder anders begründeten Mieterhöhungen sinkt.

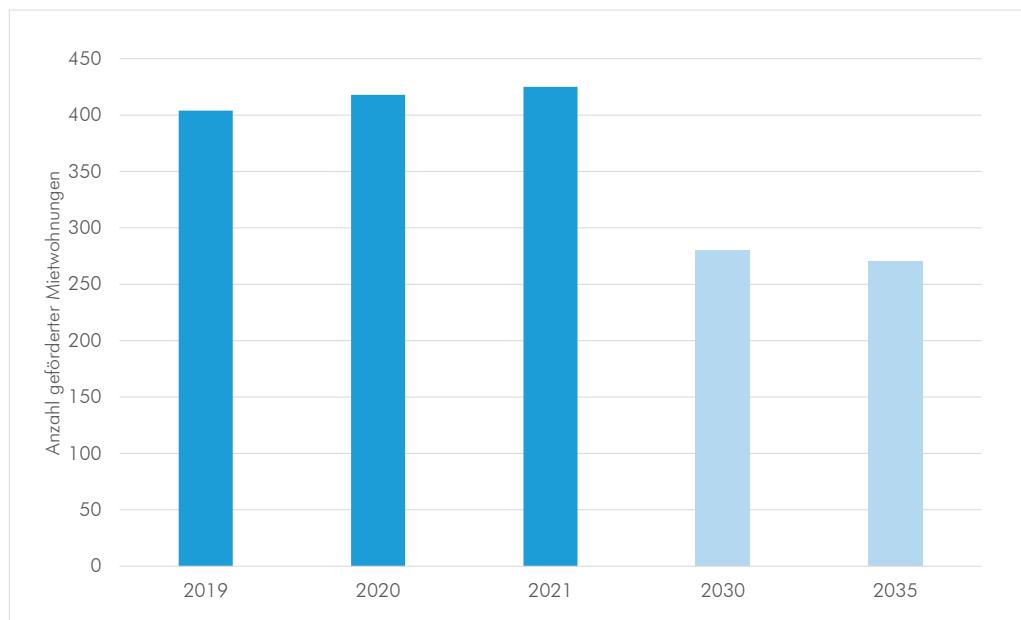


Abb. 47: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) (Quelle: NRW.BANK 2023 (Tab. 23)

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in Hemer – wie in anderen Landesteilen auch – deutlich zurückgehen wird, wenn keine neuen geförderten Wohnungen geschaffen werden: von 425 (2021) auf ca. 280 im Jahr 2030 bzw. 270 im Jahr 2035 (Abb. 47). Grund sind auslaufende Belegungsbindungen im Bestand.

Aktuell sind viele Wohnungsmarktakteure zurückhaltend mit Blick auf die Schaffung neuer geförderter Mietwohnungen, weil sie befürchten, dass sich angesichts der gestiegenen Kosten im Bausektor keine kostendeckenden Mieten erzielen lassen - trotz der attraktiven Förderkonditionen der NRW.BANK (Gespräch WBG 23.05.2023).

3.6 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGSMARKT

Die Ergebnisse der Analyse des Wohnungsmarktes in Hemer lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- In Hemer gibt es aktuell ca. 17.640 Wohnungen und ca. 8.200 Wohngebäude. Fast die Hälfte der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 53 % liegen in Mehrfamilienhäusern.
- Hemer wird als attraktiver Wohnstandort empfunden. Gemäßigte Preise, landschaftliche Qualitäten, gleichzeitig ein urbaner Stadtteil und eine gute Erreichbarkeit v. a. des Ruhrgebietes sind wichtige Pull-Faktoren. Angesichts einer zunehmenden Entkoppelung von Wohn- und Arbeitsort (Homeoffice) werden Städte wie Hemer im weiteren Verflechtungsbereich der Ballungsräume als Wohnstandort zunehmend interessant.
„Der Umzug ins weitere Umland wird unter dem Aspekt der Erschwinglichkeit immer attraktiver.“ (NRW.BANK 2022, S. 53)
- Die Siedlungsstruktur Hemers spiegelt sich auch in der Wohnungsmarktentwicklung wider: Zentrale Siedlungsbereiche (z. B. Stadtteil, Westig) sind geprägt durch einen höheren Anteil an kleineren Wohnungen und Mieterhaushalten, während in ländlicheren Ortslagen größere Wohneinheiten (zumeist Ein- und Zweifamilienhäuser) und Eigentümerhaushalte dominieren.
- Seit 2022 erlebt der Wohnungsmarkt - nicht nur in Hemer, sondern weit darüber hinaus - einen Umbruch. Steigende Energiekosten machen das Wohnen teurer und treffen vor allem die Haushalte, die wenig finanzielle Spielräume haben. Steigende Bau- und Finanzierungskosten bremsen vor allem den Neubau, aber auch den Handel mit Gebrauchtmobilien. Es ist anzunehmen, dass die Folgen dieses Umbruchs sich in den kommenden Jahren noch stärker bemerkbar machen werden.
- Energieversorgung und Energieeinsparung sind zentrale Fragen im Immobiliensektor. Aktuell sind zahlreiche Immobilieneigentümer und Bauherren verunsichert, welche Maßnahmen mit Blick auf Heizung und Dämmung für sie richtig und zukunftssicher sind.

- Der Wohnungsmarkt ist in Hemer sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich als weitgehend entspannt zu beurteilen. Allerdings wird es für die wachsende Zielgruppe im sehr preisgünstigen Segment zunehmend schwieriger, Wohnraum zu finden. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnnebenkosten weiter hoch bleiben oder steigen.
- Trotz zunehmender Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fehlen aktuell und absehbar kleine Wohnungen.
- Die Anzahl geförderter Mietwohnungen hat - im Gegensatz zu großräumigen Trends - in den letzten Jahren zugenommen. Gleichwohl haben geförderte Mietwohnungen angesichts von günstigen regulären Mieten in Hemer keine so hohe Bedeutung wie in den Ballungsräumen. Dies kann sich im Zuge der Inflation ändern.
- Der Handel mit Gebraucht-Immobilien hat einen wesentlich höheren Stellenwert als der Neubau (jährlich durchschnittlich 1.100 Kauffälle bei Gebraucht-Immobilien - durchschnittlich gut 50 Baufertigstellungen).
- Zwei Drittel des Gebäudebestandes sind älter als 45 Jahre. Energetische Sanierung wird zunehmend zum Thema - nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes, sondern auch aufgrund gestiegener und ggf. weiter steigender Energiepreise.



4 PROGNOSEN UND SZENARIEN

4.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Im Zuge des vorliegenden Gutachtens wurde durch plan-lokal in Kooperation mit Dr. Patrizio Vanella eine Bevölkerungs-, Haushalts- sowie eine Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfsprognose in verschiedenen Szenarien berechnet.

Die Prognosen werden jeweils vorliegenden Prognosen von IT.NRW (Bevölkerung und Haushalte) sowie der Bezirksregierung Arnsberg (Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf) gegenübergestellt.

METHODISCHES VORGEHEN

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose sowie der Haushalts- und Wohnungs- bzw. Wohnbaulandprognose dargestellt. Bei allen Prognosen ist Folgendes zu beachten:

„Bei der Interpretation solcher Vorausberechnungsergebnisse ist grundsätzlich zu bedenken, dass die aufgezeigten Verläufe nur unter der Bedingung stattfinden können, dass auch die getroffenen Annahmen eintreten. Insofern sind diese Ergebnisse nicht als präzise zu erwartende Entwicklungen aufzufassen, sondern bilden für die Zukunft ausschließlich ‚Wenn-dann-Aussagen‘ ab.“ (<https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-nrw> [05.06.2023])

Mit dem Prognose-Verfahren wird die Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung und Wanderungsstrukturen nach Alter und Geschlecht) der letzten Jahre in die Zukunft fortgeschrieben. Wie u. a. bei IT.NRW kam im vorliegenden Gutachten das Kohorten-Komponenten-Modell bei der Prognose-Erstellung zum Einsatz, d. h. dass für jedes Prognosejahr die einzelnen Altersjahre nach Geschlecht differenziert betrachtet und berechnet werden. Dabei berücksichtigt das Modell die für Hemer maßgeblichen Geburten- und Sterberaten und unterscheidet zwischen Fort- und Zuzügen, statt mit Wanderungssalden zu arbeiten.

Die Bevölkerungs- und Altersstrukturprognose reicht bis in das Jahr 2040 und basiert auf MESO-Daten der Stadt Hemer, Stichtag 31.12.2022.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE - ERGEBNISSE

Szenarien und eigene Prognose

Für jede der drei Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Migration, Mortalität, Fertilität) wurde mit jeweils zwei Szenarien (empirisch bzw. alternativ) gearbeitet. Durch Kombination der Szenarien entstehen insgesamt acht unterschiedliche Entwicklungslien und spannen einen Entwicklungskorridor auf (Abb. 48):

- **Empirische Szenarien:** Fortschreibung des langjährigen Trends: Für die Fertilität und Mortalität wurden aus den Daten des Stützzeitraums 2005 bis 2022 die langjährigen Trends für die Überlebensraten (SR) und die generelle Fertilitätsrate (GFR) berechnet und über den Prognosehorizont extrapoliert.
Für die Migrationsraten (MR) wurden aus diesen 18 Jahren die alters- und

geschlechtsspezifischen Mediane extrahiert und über den Prognosezeitraum angenommen.

- **Alternativ- bzw. Status quo-Szenarien:** Im Fall von Mortalität und Fertilität erfolgt hier eine Orientierung an den aktuellen Werten (2022). Im Fall der Migration werden aktuell und absehbar prägende qualitative, lokale und regionale Rahmenbedingungen in die Szenario-Bildung mit einbezogen (s.u.). Es werden dabei alters- und geschlechtsspezifisch die langfristigen Mediane der Nettomigrationszahlen angenommen, die - relativ zum empirischen Szenario - mit einem Bevölkerungswachstum in der jüngeren Altersgruppe einhergehen.

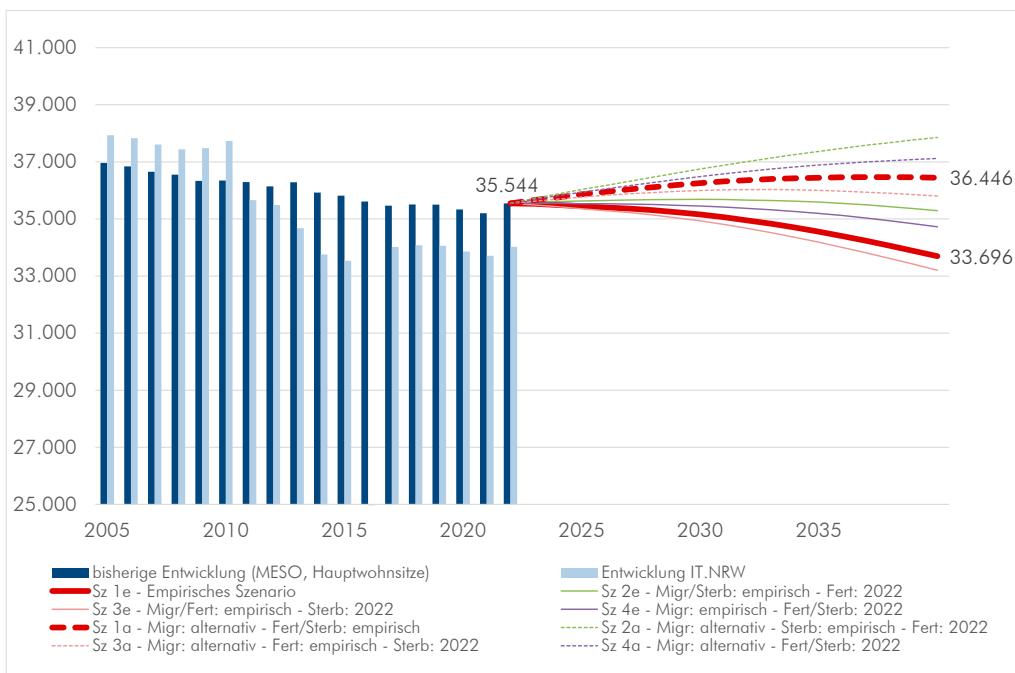


Abb. 48: Bevölkerungsprognose 2040 (Eigene Berechnung; Stadt Hemer 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 24)

An dieser Stelle lässt sich nicht beantworten, welches Szenario eintreffen wird. Zur Einschätzung der höchsten Wahrscheinlichkeit sind folgende Aspekte zu beachten:

Fertilität und Mortalität weisen mit Blick auf die bisherige Entwicklung z. T. relativ deutliche Trends auf. Daher werden hier aus gutachterlicher Sicht die empirischen Szenarien als die wahrscheinlicheren eingeschätzt.

Bei den Wanderungsszenarien lässt sich keine so klare Einschätzung abgeben: Wanderungsbewegungen unterliegen deutlicheren Schwankungen, die sich nur in Teilen vorhersagen lassen. Der Krieg in der Ukraine verbunden mit dem Zuzug von Flüchtlingen (auch zunehmend aus anderen Herkunftsländern) nach Deutschland zeigt, wie beispielsweise großräumige politische Geschehnisse das Wanderungsgeschehen auch auf Ebene der Kommunen beeinflussen. Zudem spielen kleinräumige Faktoren wie z. B. die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen eine große Rolle. Um hier zu einem fundierten Alternativszenario zu kommen, wurden aktuelle und zukünftige Rahmenbedingungen für Wanderungsbewegungen auf qualitativer Ebene ermittelt und mit der Stadt Hemer abgestimmt (Gespräch am 15.06.2023). Folgende Faktoren sprechen dafür, dass Hemer auch zukünftig von Zuwanderungsgewinnen profitieren kann:

- Weiterhin wird mit viel Zuzug aus dem Ausland gerechnet (u. a. Flüchtlinge). Daraus geht auch IT.NRW in seiner Modellrechnung 2021 aus (<https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-nrw> [23.03.2023]).
- Hemer ist attraktiv für Familien. Dazu trägt die überschaubare Größe bei gleichzeitiger urbaner Qualität bei, aber auch die Nähe zum attraktiven Landschaftsraum sowie familienfreundliche Angebote wie z. B. der Sauerlandpark. Die Familienfreundlichkeit wird durch verschiedene Akteure bestätigt (z. B. WBG, Sparkasse, Sozialamt).
- Hemer verfügt über eine stabile Wirtschaftsstruktur mit attraktiven Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen.
- Mehr Flexibilität bei der Wohnstandortwahl (Homeoffice) sorgt dafür, dass regional eher peripher gelegene, ländlicher geprägte Standorte wie Hemer attraktiver werden, v. a. wenn sie – wie Hemer – relativ günstige Baulandpreise, einen im Vergleich zum Ruhrgebiet relativ entspannten Wohnungsmarkt sowie eine vergleichsweise gute verkehrliche Anbindung haben.
- Die befragten Wohnungsmarkt-Akteure (s. Kap. 1) gehen davon aus, dass der aktuelle Einbruch bei der Nachfrage nach Eigentum ein temporäres Phänomen ist und v. a. Wohneigentumswünsche nur zeitlich verschoben werden. Angesichts ge-

stiegener Bau- und Finanzierungskosten können die vergleichsweise niedrigeren Wohnbauland- und Immobilienpreise in Hemer hier eine hohe Anziehungskraft entfalten.

- Eine durch das Stadtplanungsamt durchgeführte Abfrage hat ergeben, dass sich im Zeitraum der nächsten Jahre noch Baulandreserven mobilisieren lassen.

Insgesamt erscheinen daher aus gutachterlicher Sicht die beiden Szenarien 1e (alle Komponenten: empirisches Szenario) sowie 1a (Migration: alternatives Szenario unter Berücksichtigung der genannten qualitativen Rahmenbedingungen, die für einen stärkeren Zuzug sprechen; Fertilität und Mortalität: empirisches Szenario) als plausibel (s. Abb. 49, fett markierte Szenarien).

Im **Szenario 1e** bleibt die Bevölkerungszahl zunächst stabil und sinkt ab etwa 2030. Obwohl mit einem Zuzugsplus gerechnet wird, reicht dies nicht aus, um Verluste durch Sterbeüberschüsse auszugleichen. Im Jahr 2040 würden demnach knapp 33.700 Menschen in Hemer leben (- 5,2 % im Vergleich zum Status quo bzw. durchschnittlich -0,3 % pro Jahr).

Im **Szenario 1a** steigt die Bevölkerungszahl zunächst leicht an und stagniert dann ab etwa 2030. Hier liegen die Zuzugsgewinne höher als die Sterbeüberschüsse. Im Jahr 2040 wäre mit einer Bevölkerungszahl von ca. 36.400 zu rechnen (+ 2,5 % im Vergleich zum Status quo bzw. durchschnittlich +0,1 % pro Jahr).

Prognose IT.NRW und Prognose des Vorgängergutachtens

IT.NRW erstellt Bevölkerungsprognosen bzw. Modellrechnungen zunächst auf der Ebene des Landes NRW sowie der Kreise und kreisfreien Städte. Als Folgerechnung werden die Prognosen auf die Ebene der kreisangehörigen Städte und Gemeinden heruntergebrochen. Insbesondere für die gemeindliche Ebene räumt IT.NRW Grenzen der Genauigkeit der eigenen Berechnungen ein:

„Die „Treffsicherheit“ der Ergebnisse einer Bevölkerungsvorausberechnung nimmt mit der Größe der Regionaleinheit ab, d. h. sie ist in (kleineren) Gemeinden als geringer

einzuschätzen. Der Grund dafür ist, dass die einzelnen demografischen Komponenten in kleineren Gemeinden i. d. R. größeren Schwankungen unterliegen, was insbesondere die Einschätzung der Wanderungsbewegungen erschwert. Bei der Interpretation der Ergebnisse auf Gemeindeebene sollten daher zusätzlich bekannte ortsspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen beachtet werden, die einen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben könnten (vgl. Friedrich/Knabe 2020). Beispiele hierfür sind die zukünftige Ansiedlung oder Schließung von Betrieben oder Bildungseinrichtungen, die Öffnung oder Schließung von Unterkünften für Schutzsuchende oder die Ausweisung von Baugebieten.“ (<https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-nrw> [05.06.2023])

Die aktuelle Gemeindemodellrechnung hat den Stichtag 01.01.2021. Der aktuelle Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Arnsberg basiert mit seinen Berechnungen zum Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarf auf der IT.NRW-Modellrechnung vom 01.01.2018. Letztere weist eine deutliche Diskrepanz zur tatsächlichen Entwicklung auf (Abb. 49): In der Prognose war von einem deutlichen Absinken ausgegangen worden; tatsächlich blieb die Bevölkerungszahl jedoch weitgehend stabil. Im Jahr 2022 beträgt die Differenz mehr als 3.100 Personen (bezogen auf den Einwohnerstand nach IT.NRW) - mehr als 9 % des Bevölkerungsstandes. Angesichts einer so deutlichen Abweichung ist die Frage zu stellen, inwieweit die Berechnungen der Bezirksregierung Arnsberg die tatsächlichen Wohnungs- und Wohnsiedlungsbedarfe widerspiegeln.

Anders als die Modellrechnung von 2018 geht die aktuelle Modellrechnung von 2021 für die Zukunft von einem deutlich höheren Stellenwert von Zuwanderung aus dem Ausland aus, die sich in allen nordrhein-westfälischen Kommunen auswirkt (<https://www.it.nrw/bevoelkerungsvorausberechnung-nrw> [23.03.2023]). Entsprechend fällt auch für Hemer die Prognose weniger negativ aus. Gleichwohl wird auch hier von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen. Ein Abgleich mit den Szenarien des vorliegenden Gutachtens zeigt einen annähernd parallelen Verlauf der Modellrechnung 2021 mit dem empirischen Szenario 1e.

Ein Abgleich erfolgte zudem mit den beiden Prognose-Varianten des Vorgängergutachtens (Abb. 49). Im Zeitraum 2015 bis 2022 lag die tatsächliche Bevölkerungs-

entwicklung in Hemer zwischen beiden Prognosevarianten (bezogen auf die MESO-Daten). Im Jahr 2022 stimmte die tatsächliche Einwohnerzahl weitgehend mit der damaligen Variante „Erhöhte Zuwanderung“ überein. Zu dieser Variante weist zudem das Szenario 1e des vorliegenden Gutachtens eine relative Nähe auf.

Altersstrukturentwicklung

Folgenreicher als die Entwicklung der Gesamtzahl der Bevölkerung sind die zu erwartenden demografischen Veränderungen. Wie auch schon im Vorgängergutachten festgestellt wird die Zahl der Menschen unter 66 Jahren zurückgehen, die Zahl der über 67-Jährigen wird zum Teil extrem steigen.

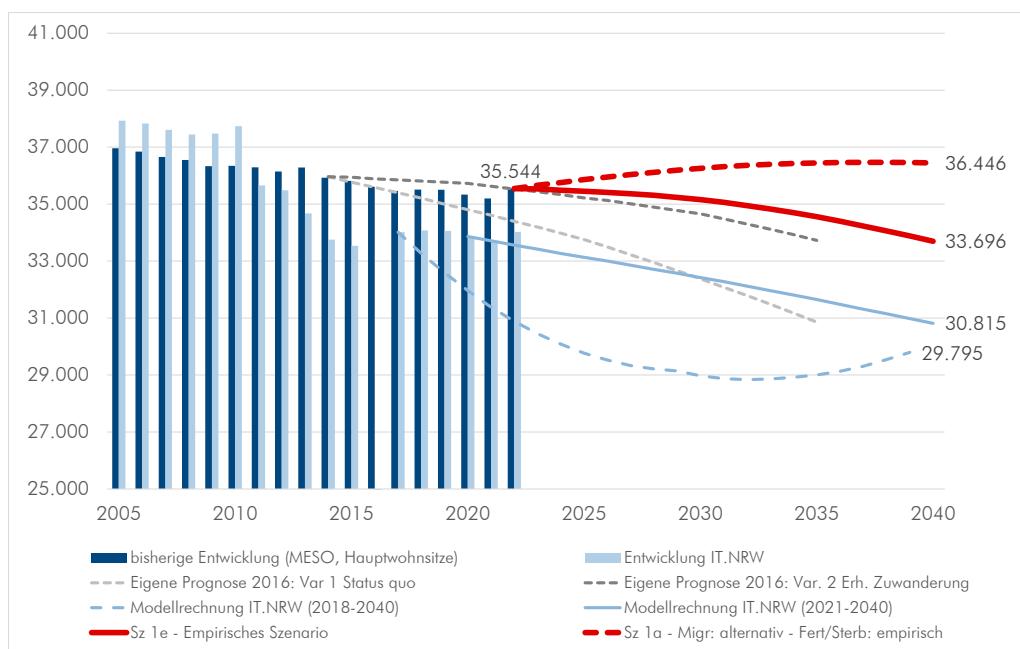


Abb. 49: Bevölkerungsprognose Hemer im Vergleich (Eigene Berechnung; plan-lokal 2016, Stadt Hemer 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 24)

Empirisches Szenario (Sz. 1e) (Abb. 50): Trotz Zuzügen wird die Gruppe der Erwerbsfähigen (25 bis 66 Jahre) von deutlichen Rückgängen betroffen sein (-18 % bis -19 %); damit schrumpft auch die Gruppe der Familien (Kinder -5 %). Hingegen nimmt die Gruppe der Älteren und Hochaltrigen noch einmal deutlich zu (67- bis 75-Jährige: +24 %, 75-Jährige und älter: +35 %).

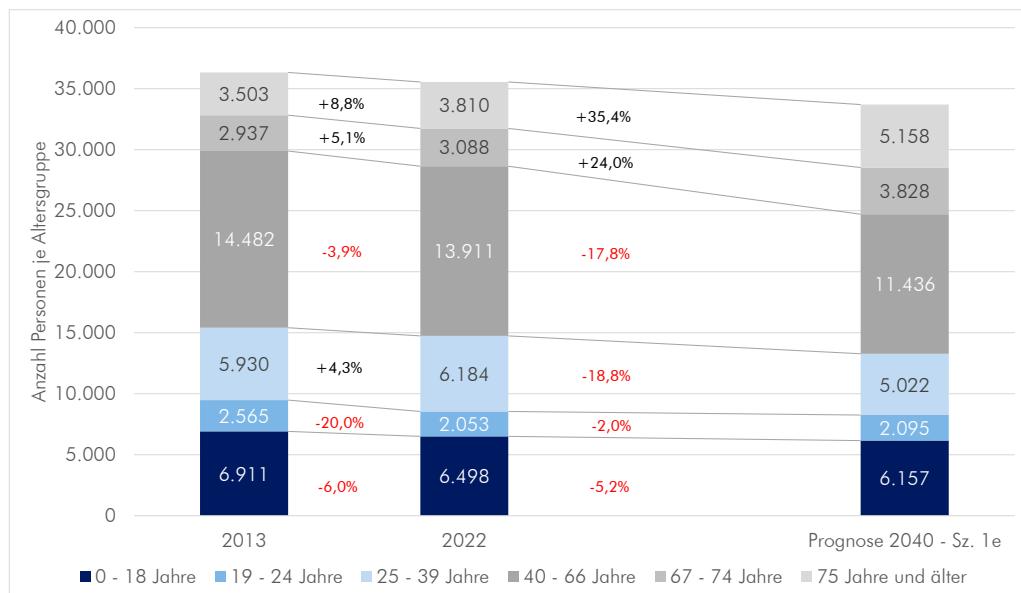


Abb. 50: Altersgruppen in Hemer: 2013, 2022 und 2040 (Empirisches Szenario - Sz. 1e) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 4)

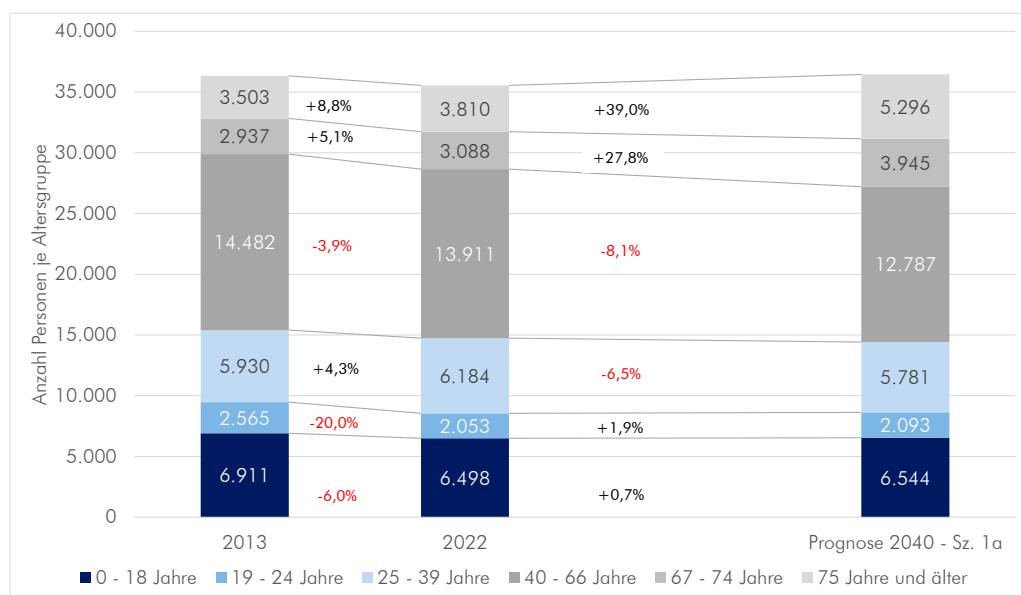


Abb. 51: Altersgruppen in Hemer: 2013, 2022 und 2040 (Alternatives Szenario - Sz. 1a) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015, 2023) (Tab. 4)

Alternatives Szenario (Sz. 1a) (Abb. 51): Das hier unterstellte „Mehr“ an Zuzügen wirkt sich in fast allen Altersgruppen, insbesondere aber in den jüngeren Altersgruppen aus. Die Zahl der Erwerbsfähigen und Familien nimmt nur moderat ab (25- bis 66-Jährige: -7 % bis -8 %; Kinderzahl bleibt stabil: +1 %). Auch in diesem Szenario ist eine deutliche Zunahme bei den älteren und alten Altersgruppen festzustellen (67- bis 75-Jährige: +28 %, 75-Jährige und älter: +39 %).

Die dargestellten zu erwartenden demografischen Veränderungen werden Folgen für unterschiedlichste Lebensbereiche der Menschen in Hemer haben (z. B. Arbeitsmarkt, Infrastrukturbedarf). Für den Wohnungsmarkt ist mit folgenden Trends zu rechnen (s. auch Kap. 5):

- Mehrbedarf an Wohnungen für ältere und alte Menschen (kleinere Wohnungen, zentrale Lagen, barrierearme Ausstattung, neue Wohnformen wie z. B. Generationenwohnen, Demenz-Wohngemeinschaften);
- Weniger Bedarf an Wohnungen für Familien (weniger große Wohnungen, weniger Einfamilienhäuser).

4.2 HAUSHALTSPROGNOSE

Für Hemer wurde im Zuge des vorliegenden Gutachtes eine Haushaltsprognose erstellt. Eine Vergleichsprognose von IT.NRW liegt für kreisangehörige Kommunen in NRW nicht vor. Für den Märkischen Kreis jedoch wurde durch IT.NRW im Jahr 2021 eine Haushaltsprognose veröffentlicht. Im Folgenden werden die Ergebnisse der eigenen Vorausberechnung dargestellt und – wo möglich und sinnvoll – vorhandenen Prognosen gegenübergestellt.

METHODISCHES VORGEHEN

Eine genaue Prognose der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und Zahl der Haushalte ist komplex und fehleranfällig, da unterschiedliche Parameter in

die Berechnung einfließen und gesicherte Ausgangsdaten – gerade auf kommunaler Ebene – für die bisherige Entwicklung nur bedingt vorliegen.

Die im Folgenden dargestellte Haushaltsprognose bis 2040 wurde auf der Grundlage der eigenen Bevölkerungsprognose für die Stadt Hemer erarbeitet. Sie stellt eine Anschlussrechnung dar und greift die beiden Szenarien 1e (Empirisches Szenario) sowie 1a (Alternatives Szenario) auf. Hinsichtlich der Ausgangsdaten fand eine Orientierung an GfK-Daten auf kommunaler und IT.NRW-Daten auf Kreisebene statt.

Die Haushaltsprognose wurden auf Basis von Haushaltsvorstandsquoten erstellt, wie z. B. durch das IW Köln auf höherer geografischer Ebene durchgeführt. Dabei wurden historische alters- und geschlechtsspezifische Vorstandsquoten für das Land NRW aus den Daten von IT.NRW für den Zeitraum 2005 bis 2021 als Basis genutzt. Aus diesen wurden die langfristigen Trends der Haushaltsstruktur auf Landesebene berechnet und über den Prognosehorizont extrapoliert. Auf diesem Wege wurden langfristige Trends in der sich ändernden Haushaltzusammensetzung aufgefangen.

Zu beachten ist jedoch, dass sich die Haushaltsstruktur von Hemer signifikant vom Landesdurchschnitt unterscheidet (u. a. geringerer Anteil an Einpersonen-Haushalten, größerer Anteil von Familien). Dies wurde in der Form einbezogen, dass die Ausgangsstruktur der Haushalte zu Prognosebeginn an die GfK-Daten für Hemer angepasst wurde. Ausgehend davon wurden die relativen Wachstumsraten der Haushaltsgrößen gemäß der erstellten Prognose der Haushaltvorstandsquoten für NRW mit der Ausgangsbasis für Hemer multipliziert.

HAUSHALTSPROGNOSE - ERGEBNISSE

Aktuell liegt die Anzahl der Personen pro Haushalt in Hemer bei 2,12 (GfK 2023) und damit leicht über dem kreisweiten Durchschnittswert von 2,07 Personen pro

Haushalt und etwas deutlicher über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (2,02 P/Haushalt) (IT.NRW 2023). Damit leben aktuell etwa 16.750 private Haushalte in Hemer (Abb. 52 u. 53).

In der vorliegenden IT.NRW-Prognose wird für den Märkischen Kreis und NRW von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte ausgegangen, die sich jedoch – im Vergleich zu Vorjahren – verlangsamt. Grund für die weitere Verkleinerung ist zum einen die Alterung der Gesellschaft (ältere Haushalte sind zumeist kleiner als jüngere), aber auch die Veränderung von Lebensstilen. Gerade der letzgenannte Trend stößt aber an ökonomische Grenzen bedingt durch steigende Wohn- und Lebenshaltungskosten sowie zunehmend angespannte Wohnungsmärkte.

Angesichts der vergleichsweise größeren Haushalte in Hemer sowie des deutlich wachsenden Anteils an älteren und alten Menschen und dem tendenziellen Rückgang an Familien ist damit zu rechnen, dass es in Hemer in den nächsten Jahren noch zu einer spürbaren Verkleinerung der Haushalte kommen wird.

Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte stellt sich die zukünftige Entwicklung der Zahl der Haushalte positiver dar als die Bevölkerungsentwicklung; es sind jedoch ähnliche Trends ablesbar:

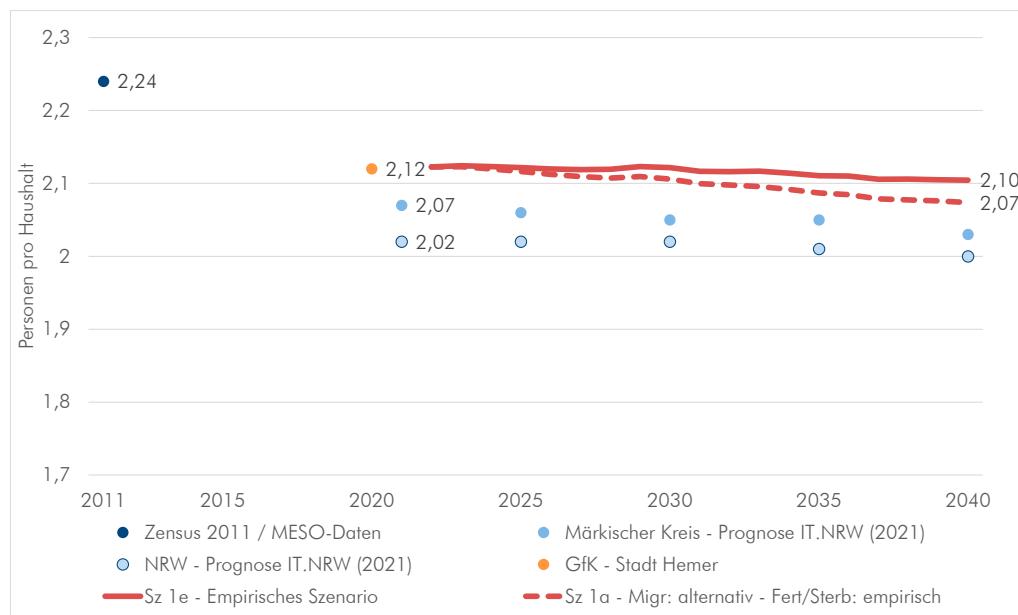


Abb. 52: Durchschnittliche Haushaltsgröße – bisherige Entwicklung und Prognosen (Eigene Darstellung nach GfK 2023, IT.NRW 2023) (Tab. 26)

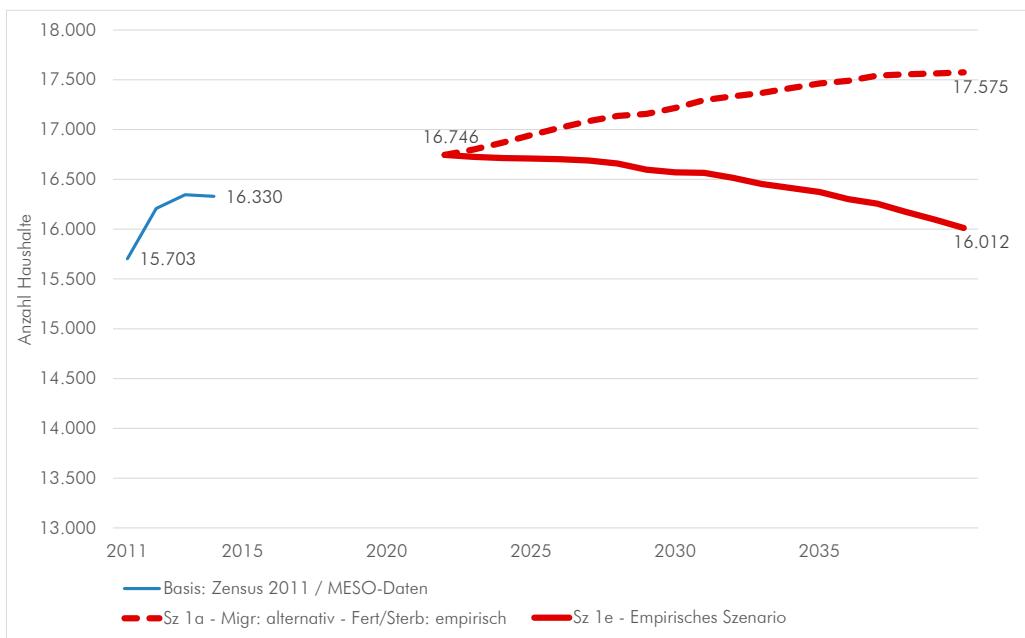


Abb. 53: Prognose der Haushaltsentwicklung in Hemer 2022 – 2040 (eigene Berechnungen) (Tab. 26)

Im empirischen Szenario (1e) verringert sich die Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2040 um gut 730; dies entspricht einem Rückgang um mehr als 4 %. Im alternativen Szenario (1a) nimmt die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2040 um fast 830 zu; dies entspricht einer Zunahme um 5 %.

Neben der Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte ist die Veränderung der Haushaltsgrößen von Interesse gerade im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen (Abb. 54 u. 55): In Zukunft wird insbesondere der Anteil der Einpersonen-Haushalte zunehmen (Empirisches Szenario: +6 %, Alternatives Szenario: +15 %), während gerade die mittelgroßen Haushalte (3- bis 4-Personen-Haushalte) zurückgehen (Empirisches Szenario: -15 %, Alternatives Szenario: -2 bis -4 %). Eine wesentliche Ursache für diese Entwicklung ist in der Zunahme älterer und hochaltriger Menschen zu suchen, die - nach dem Auszug von Kindern und z. T. Tod des Partners - verstärkt in kleinen Haushalten leben.

Bei den Haushaltsgrößen zeigt sich, dass im alternativen Szenario von einem höheren Zuzug von Familien ausgegangen wird: so fällt der Rückgang bei den Vier-

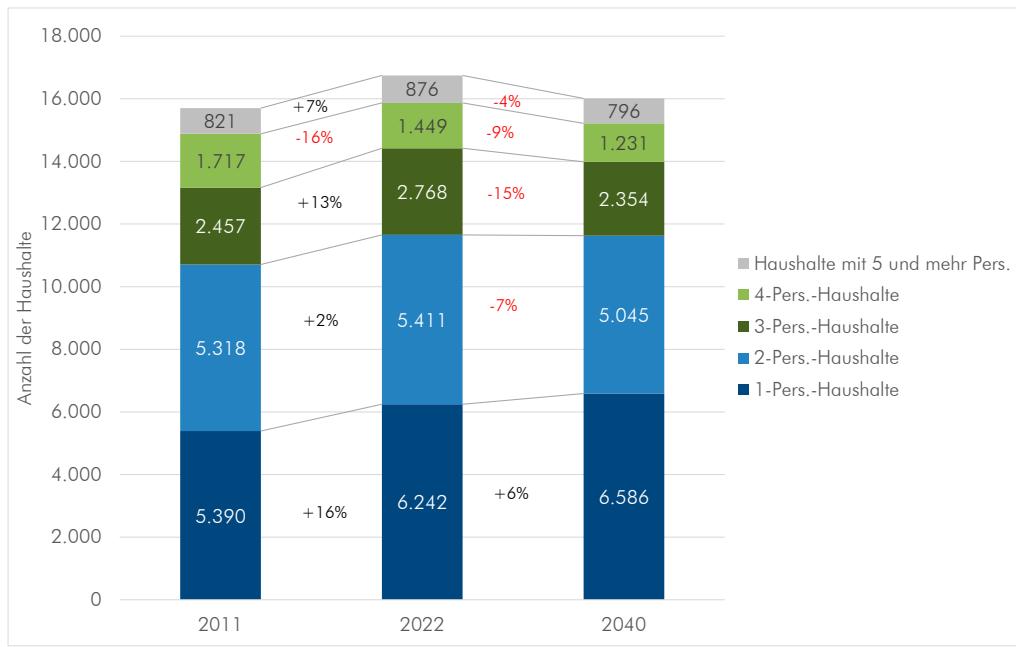


Abb. 54: Stadt Hemer: Bisherige Entwicklung und Prognose der Haushaltgrößen bis 2040 (Empirisches Szenario 1e) (Zensus 2011 und eigene Berechnungen) (Tab. 27)

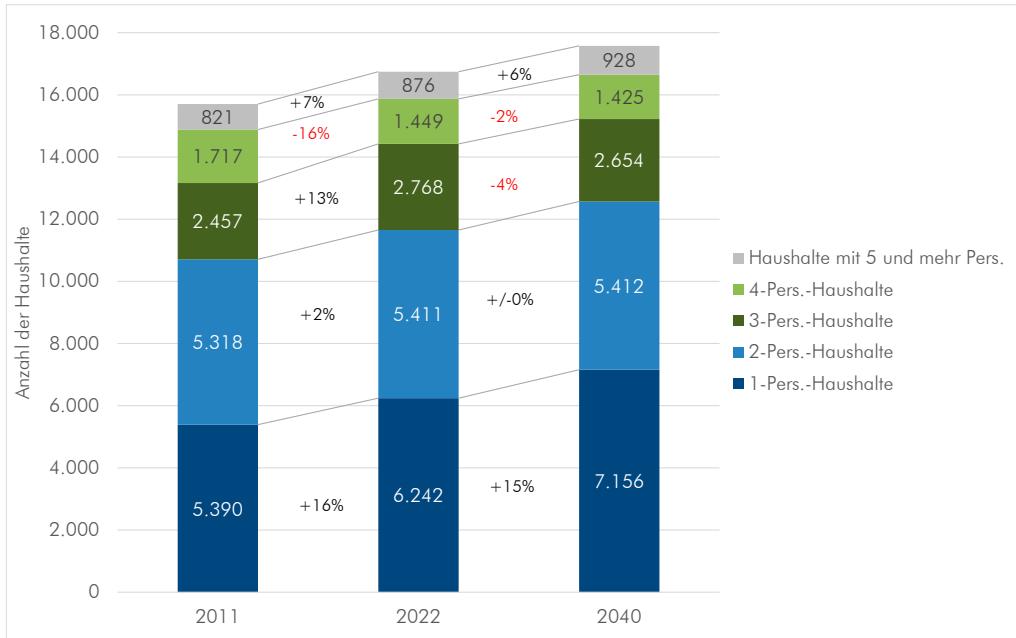


Abb. 55: Stadt Hemer: Bisherige Entwicklung und Prognose der Haushaltgrößen bis 2040 (Alternatives Szenario 1a) (Zensus 2011 und eigene Berechnungen) (Tab. 27)

personen-Haushalten deutlich geringer aus als im empirischen Szenario. Bei den Fünfpersonen-Haushalten wird im alternativen Szenario sogar mit einem leichten Zuwachs gerechnet (+5 %), während diese Gruppe im empirischen Szenario eher schrumpft (-4 %.)

Die strukturellen Verschiebungen, die bereits im Vorgängergutachten dargestellt wurden, setzen sich damit fort. Sie resultieren in folgenden Handlungsbedarfen, die bereits in Kapitel 4.1.2 thematisiert wurden:

- Mehr Bedarf an Wohnungen für kleine Haushalte (dies gilt selbst im empirischen Szenario, bei der die Zahl der Haushalte insgesamt rückläufig ist);
- Weniger Bedarf an großen Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern. Hier ist zukünftig mit einem Nachfragerückgang bzw. – bei ungünstigen Rahmenbedingungen oder wenn nicht planerisch gegengesteuert wird – mit zunehmenden Leerständen zu rechnen.

Angesichts der Haushaltsentwicklung wird deutlich, dass das Management des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Förderung des Generationenwechsels von großer Bedeutung sein werden.

4.3 WOHNUNGS- UND WOHNIEDLUNGSFLÄCHENBEDARFS-PROGNOSE

Zentrales Element des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung zukünftiger Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfe. Sie dienen als Grundlage für das planerische Handeln der Stadt Hemer.

METHODISCHES VORGEHEN

Zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs wurde eine Methode herangezogen, die die Bezirksregierung Arnsberg im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung für die Ermittlung von Siedlungsflächenbedarfen verwendet. Sie ent-

Komponente	Definition	Quote bzw. Berechnungsweg
Ersatzbedarf (E)	Anzahl der aufgrund von Abrissen, Zusammenlegungen oder Umnutzungen wegfallenden Wohnungen	0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr
Neubedarf (N)	Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte	Prognose Privathaushalte im Jahr 2030 minus Privathaushalte im Basisjahr. Hier kann sich bei sinkender Haushalte-Zahl ein negativer Wert ergeben. Ist dies der Fall, so wird er zu 100 % berücksichtigt.
Fluktuationsreserven (F)	Leerstehende Wohnungen, die für ein Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig sind	1 % des Wohnungsbestandes
Wohnungsbedarf	Bedarf an Wohnungen im Zeitraum 14 Jahre (bis 2036)	E + N + F
Grundbedarf	Mindestbedarf, der in jedem Fall gewährt wird	50 % des Ersatzbedarfs, sofern die Summe der o.g. Komponenten < 50% des Ersatzbedarfs
Flächenbedarf	Umrechnung Wohneinheiten in Fläche	Siedlungstypische Dichte (Hemer: 2.374 EW/km ² bzw. 23,2 WE / Bruttowohnbaufläche → „verdichtet“): 25 WE/ha

Abb. 56: Methodik zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs Regierungsbezirk Arnsberg / Hemer (eigene Darstellung auf Basis Bezirksregierung Arnsberg. Methodik zur Abschätzung der Siedlungsflächenbedarfe (Wohnen/ASB) im Planungsraum Arnsberg. Vorlage 95/01/2023 zur Regionalratsitzung am 30.03.2023. Online unter: www.regionalrat-arnsberg.nrw.de [15.06.2023])

hält ebenfalls Vorgaben, die im Zuge der kommunalen Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Für die Flächennutzungsplanung ist ein Zeithorizont von 14 Jahren zu beachten. Demnach wird der Wohnungsbedarf aus folgenden Komponenten ermittelt:

Bei der Berechnung für die Stadt Hemer wird folgendermaßen verfahren: Die Komponente N ergibt sich aus den beiden Szenarien 1e (Empirisches Szenario) und 1a (Alternatives Szenario) der Haushaltsprognose (Kap. 4.2.2). Entsprechend der Vorgaben der Bezirksregierung Arnsberg ist die Haushaltsentwicklung bis 2030 maßgeblich. Im Szenario 1e stellt sich die Haushaltsentwicklung negativ dar, in Szenario 1a positiv. Die Komponenten E und F werden unmittelbar aus den IT.NRW-Daten für den Wohnungsbestand heraus berechnet und sind in beiden Szenarien gleich.

Aufbauend auf der Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt die Berechnung des Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche. Hier wird der durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgegebene Dichte-Faktor von 25 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt (Bruttowohnbaufläche).

WOHNUNGSPROGNOSE - ERGEBNISSE

Im empirischen Szenario (Sz. 1e) ergibt sich für Hemer ein rechnerischer Bedarf an 490 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 bzw. 630 Wohneinheiten bis 2040. Im alternativen Szenario (Sz. 1a) liegt der Bedarf deutlich höher: 1.136 Wohneinheiten bis 2036 bzw. 1.276 Wohneinheiten bis 2040. Demgegenüber geht die Bezirksregierung von einem Bedarf an 250 Wohneinheiten aus (rechnerische Ermittlung auf Basis BR Arnsberg 2023. Anlage 2. S. 3) (Abb. 57).

Zwischen beiden eigenen Szenarien besteht eine große Differenz, die maßgeblich in der Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte begründet ist: Im empirischen Szenario wird im Prognosezeitraum von einem absoluten Rückgang der Zahl der Haushalte ausgegangen, die vollständig als negativer Summand in die Berechnung des Wohnungsbedarfs eingeht (Kap. 4.3). Die Haushalte-Entwicklung löst also keinen Neubedarf aus – im Gegenteil, sie wird von den weiteren positiven Elementen (v. a. Ersatzbedarfe aber auch Gewährleistung der Fluktuationsreserve) rechnerisch abgezogen, so dass die Neubedarfe entsprechend niedrig ausfallen und letztendlich eine qualitative Nachfrage widerspiegeln.

Im alternativen Szenario (Sz. 1a) ergibt sich ein absolutes Ansteigen der Zahl der Haushalte, das als positiver Summand in die Berechnung des Wohnungsbedarfes einbezogen wird. In der Addition mit den anderen positiven Elementen Ersatzbedarf und Gewährleistung der Fluktuationsreserve ergibt dies einen entsprechend höheren Neubedarf als Szenario 1e.

Die Berechnung der Bezirksregierung kommt zu deutlich niedrigeren Ergebnissen. Hier ist anzunehmen, dass dafür maßgeblich die zugrundegelegte Bevölkerungsprognose (IT.NRW 2018) verantwortlich ist, die - als Folgerechnung - auch in die Wohnungsbedarfsprognose eingegangen ist. In Bevölkerungsprognose wird von einem spürbaren Absinken der Bevölkerungszahl ausgegangen, die sich jedoch in den Jahren seit 2018 in der Realität so nicht eingestellt hat (Kap. 4.1).

Betrachtet man den Fertigstellungsbedarf pro Jahr, so müssten im empirischen Szenario (Sz. 1e) jährlich 35 Wohnungen entstehen, im alternativen Szenario (Sz. 1a)

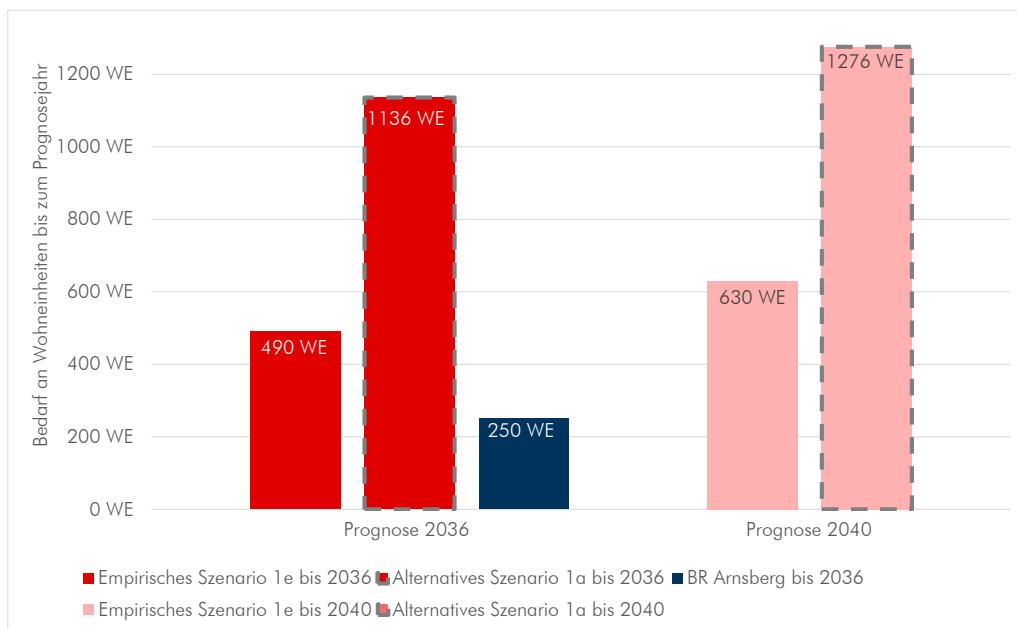


Abb. 57: Wohnungsbedarf Stadt Hemer bis 2036 bzw. 2040 (Prognosebasisjahr 2022) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2023, eigene Berechnung) (Tab. 28)

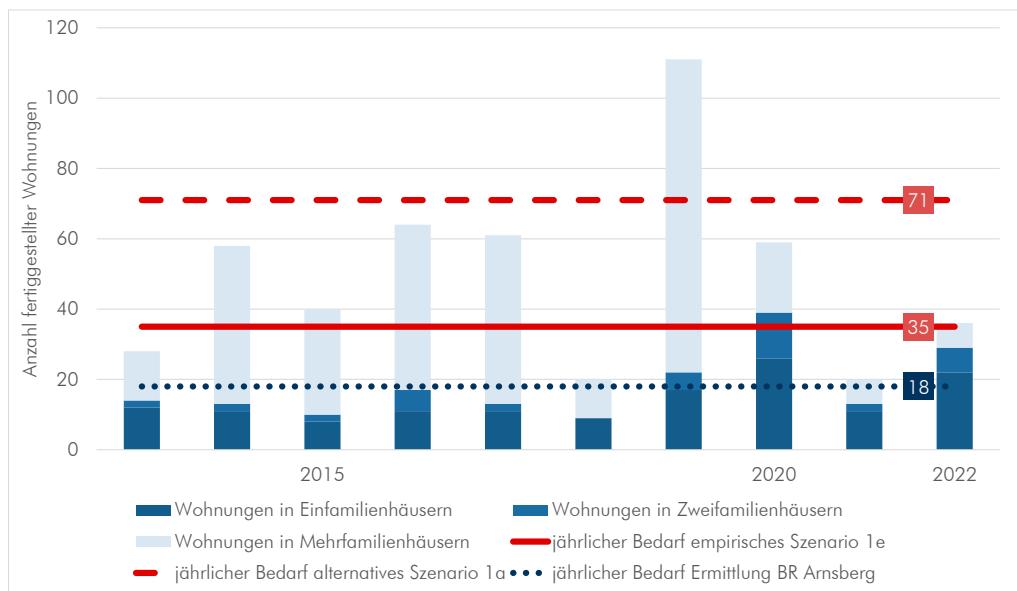


Abb. 58: Baufertigstellungen in Hemer 2013 - 2022 und Vergleich mit den zukünftig notwendigen Fertigstellungsraten (Betrachtungszeitraum bis 2036) (Eigene Darstellung auf Basis Bezirksregierung Arnsberg und eigenen Berechnungen) (Tab. 22)

71 Wohneinheiten (Betrachtungszeitraum bis 2036). Diese Werte liegen leicht unter bzw. über den typischen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre (im Durchschnitt 50 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2013 bis 2022, Abb. 58 und Kap. 3.4.). Die Berechnung der Bezirksregierung würde in Fertigstellungsbedarfen von 18 Wohneinheiten pro Jahr resultieren, läge als bei etwa einem Drittel der bislang üblichen Fertigstellungszahlen.

Bei der strukturellen Zusammensetzung des neu zu schaffenden Wohnungsbestandes haben die Empfehlungen des Vorgängergutachtens ihre Gültigkeit behalten:

- Schaffung eines ausreichenden Anteils an kleinen Wohnungen v. a. im Geschosswohnungsbau (mindestens Beibehaltung der durchschnittlichen Quote der letzten 10 Jahre (58 %), s. Kap. 3.4); Schaffung von altengerechten Wohnungen. Gerade wenn im Zuge des Generationenwechsels vermehrt gebrauchte Einfamilienhäuser auf den Markt kommen, sollte genau geprüft werden, wieviele neue Einfamilienhäuser nachfragegerecht sind. In diesem Fall kann das Mehrfamilienhaussegment auch einen noch höheren Stellenwert einnehmen;
- Schaffung bzw. Bewahrung eines ausreichenden Anteils an Wohnungen im sehr preisgünstigen Segment („Sanierungen mit Augenmaß“, mehr Wohnungen im öffentlich geförderten Segment);
- Schaffung von Wohnungen, die flexibel nutzbar sind (z. B. kann eine barrierearme Ausstattung einerseits Senioren und Behinderten, andererseits aber auch Familien mit kleinen Kindern entgegenkommen).

WOHNSIEDLUNGSFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE

Setzt man die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgegebene Dichte von 25 Wohneinheiten pro Hektar an, so ergibt sich im empirischen Szenario (Sz. 1e) für Hemer ein rechnerischer Bedarf an Brutto-Wohnbauland von 20 Hektar bis zum Jahr 2036 (25 Hektar bis 2040). Im alternativen Szenario (Sz. 1a) liegt der Bedarf bei 45 Hektar (bzw. 51 Hektar bis 2040) (Abb. 59). Die Bezirksregierung Arnsberg geht

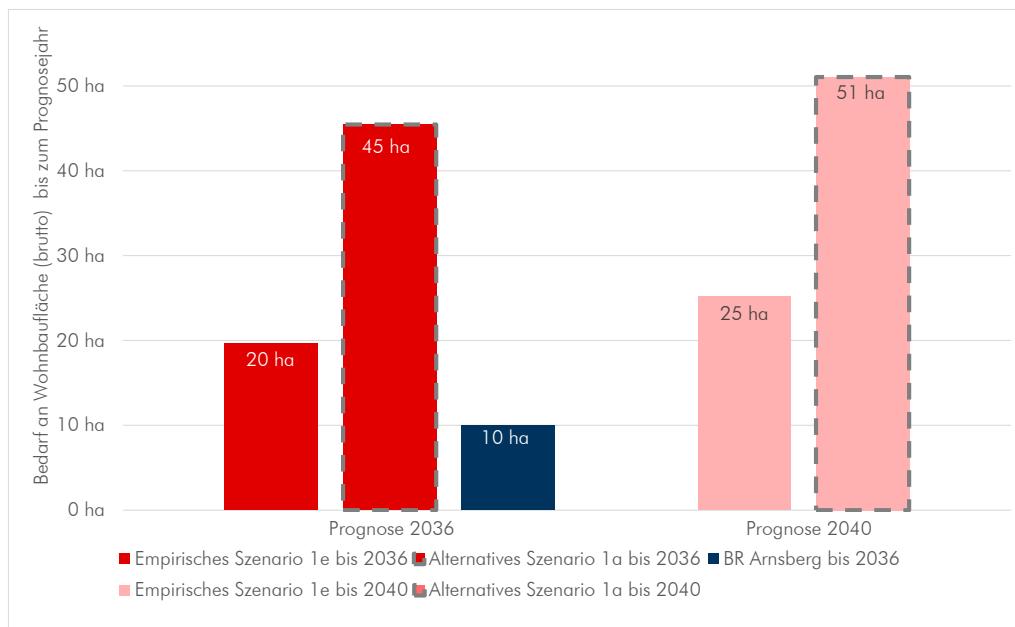


Abb. 59: Wohnbauflächenbedarf (brutto) Stadt Hemer bis 2036 bzw. 2040 (Prognosebasisjahr 2022) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2023 und eigenen Berechnungen) (Tab. 28)

hingegen mit 10 Hektar von einem deutlich niedrigeren Wohnsiedlungsflächenbedarf aus (BR Arnsberg 2023).

ABGLEICH BEDARFE - RESERVEN

Laut Siedlungsflächenmonitoring bzw. Gegenüberstellung der Bezirksregierung Arnsberg liegen die Wohnsiedlungsflächenreserven im Flächennutzungsplan in Hemer bei 49 Hektar (Abb. 60). Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daher nach Vorgabe der Bezirksregierung ein Rücknahmebedarf in Höhe von 39 Hektar.

Für die Stadt Hemer stellt sich im Zuge der Flächennutzungsplanung daher weniger die Frage der Verortung neuer Reserveflächen als mehr der planerisch gezielten Auswahl von Rücknahmeflächen. Bei der Auswahl steht das Ziel im Vordergrund, eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Dabei gelten die im Folgenden dargestellten Empfehlungen:

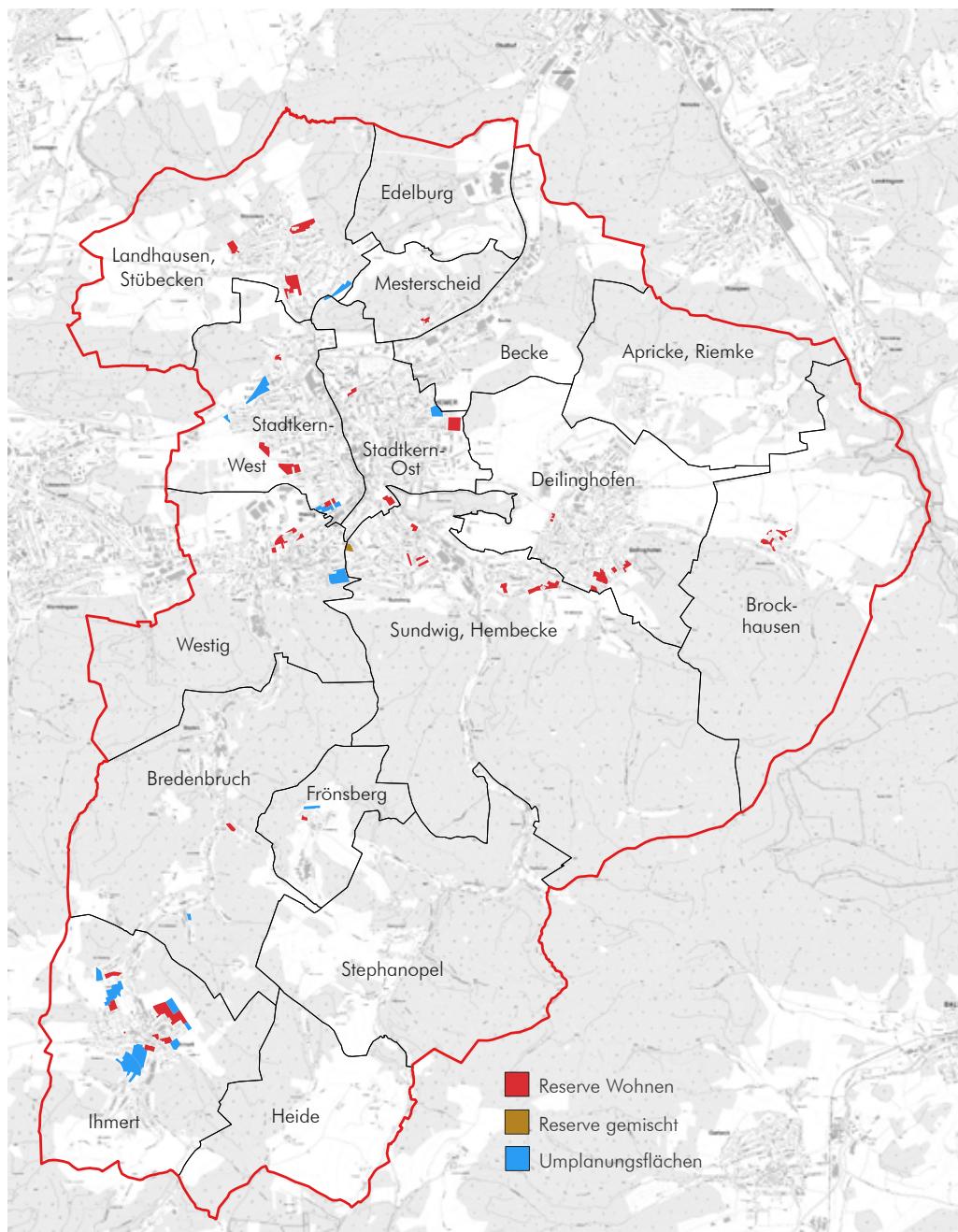


Abb. 60: Wohnsiedlungsflächenreserven Stadt Hemer (eigene Darstellung auf Basis Siedlungsflächenmonitoring 2023)

- Die siedlungsstrukturellen Ziele der einzelnen Ortslagen sind zu berücksichtigen (z. B. Gewährleistung der Eigenentwicklung),
- die Bedarfe einer zukünftigen Bevölkerung sollten im Blick gelten werden (Zunahme älterer Menschen, mehr kleine Haushalte, Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand),
- Themenfelder wie klimatische und ökologische Aspekte, (soziale) Infrastruktur und Verkehr sind zu berücksichtigen.

4.4 ZUSAMMENFASSUNG WOHNUNGS- UND WOHNBAULAND-BEDARFSPROGNOSE

An dieser Stelle werden nur die quantitativen Trends der Entwicklung von Wohnungs- und Wohnbaulandbedarf kurz dargestellt. Auf qualitative Aspekte gehen die Handlungsempfehlungen im folgenden Kapitel 5 ein:

- Die Vorausschätzung des Wohnungs- und Wohnflächenbedarfs ist mit vielen Unsicherheiten behaftet; sie wird beeinflusst von finanziellen Rahmenbedingungen (z. B. Darlehenszinsen, Förderprogrammen), Arbeitsplätzen, individuellen Investitionsentscheidungen, aber auch von politischen und planerischen Entscheidungen. Um das Spektrum möglicher Entwicklungen darzustellen, wird für die Vorausschätzung mit acht Szenarien gearbeitet. Zwei davon werden als wahrscheinliche Szenarien eingeschätzt.
- Die Bezirksregierung Arnsberg kommt in ihrer Bedarfsberechnung zu deutlich niedrigeren Werten als das vorliegende Gutachten (unten jeweils in Klammern genannt). Eine Ursache ist die Bezugnahme auf die IT.NRW-Bevölkerungsprognose von 2018. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in Hemer ist jedoch deutlich positiver verlaufen.
- Auch zukünftig werden rein quantitativ betrachtet neue Wohnungen gebraucht – zwischen 490 und 1.136 Wohnungen bis 2036 (BRA: 250 WE). Die dazu notwen-

digen jährlichen Fertigstellungsgraten von 35 bzw. 81 Wohneinheiten liegen leicht unter bzw. deutlich über den Raten der letzten Jahre (BRA: 18 WE/Jahr).

- An Wohnbauland werden bis 2036 zwischen 20 und 45 Hektar an neuen Flächen benötigt (BRA: 10 Hektar). Pro Jahr bedeutet dies rechnerisch 1,4 bis 3,2 Hektar (BRA: 0,7 ha/Jahr).
- Die im nach geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Reserven übersteigen die Bedarfe in allen Szenarien, so dass für den neuen Flächennutzungsplan Rücknahmen unumgänglich sein werden. Die Auswahl der Rücknahmeflächen sollte unter Orientierung an siedlungsstrukturellen Erfordernissen und der sich verändernden Bedarfe der Bewohnerschaft erfolgen.
- Entscheidender als die quantitativen Neubedarfe sind die strukturellen Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage: Während bisher die Wohnwünsche von Familien (große Haushalte) prägend für die Bereitstellung neuer Wohnungen war, so kommen zunehmend die Wohnbedürfnisse älterer und kleiner Haushalte hinzu.
- Die rückläufige Zahl an Familien kann zu zunehmend freiwerdenden Einfamilienhäusern führen. Bei der Neuentwicklung von Flächen gilt es daher, den Generationenwechsel und die Bestandsentwicklung im Blick zu haben, um keine strukturellen Leerständen in weniger attraktiven Lagen zu fördern.
- die Bedarfe einer zukünftigen Bevölkerung im Blick zu haben (Zunahme älterer Menschen, mehr kleine Haushalte, Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand), Themenfelder wie klimatische und ökologische Aspekte, (soziale) Infrastruktur und Verkehr zu berücksichtigen.

Exkurs: Wohnsiedlungsflächenbedarfe / Flächennutzungsplan

Wie dargestellt liegen Wohnungs- und Flächenbedarfe nach den eigenen Berechnungen und den Vorgaben der BR Arnsberg deutlich auseinander (plan-lokal: mind. 490 Wohneinheiten - BR Arnsberg: 250 Wohneinheiten bzw. plan-lokal: mind. 20 Hektar - Bezirksregierung Arnsberg: 10 Hektar).

Angesichts dieser Situation stellt sich die Frage, welche Bedarfzahl die Stadt Hemer zur Grundlage für ihre Flächennutzungsplanung macht. Dazu folgende Hinweise:

Zunächst ist deutlich zwischen **Bedarf an Wohnungen** und **Bedarf an Fläche** zu unterscheiden:

Hinsichtlich der Wohnungen wird seitens des Gutachters davon ausgegangen, dass mindestens ein Bedarf an 490 Wohneinheiten bis 2036 besteht (Sz. 1e). Selbst bei Neuschaffung dieser Anzahl wird es nicht zu einem Zuwachs an Haushalten oder Einwohnern kommen (d. h. Basis der Wohnungsbedarfsberechnung ist keine „extreme“, sondern eine eher konservative, den Trend fortschreibende Bevölkerungsentwicklung).

Die Flächenbedarfsberechnung erfolgte seitens des Gutachters auf Basis des durch die Bezirksregierung festgelegten Dichtewert von 25 WE/ha (brutto) und führen rechnerisch zu einem Flächenbedarf von mindestens 20 Hektar. In der Realität kann dieser Flächenbedarf aber auch geringer ausfallen, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

- Aus gutachterlicher Sicht wird die **durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgegebene Dichte von 25 WE/ha als eher niedrig** eingeschätzt. Sie entspricht Siedlungstypen, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser geprägt ist. Wenn das Ziel verfolgt wird, verstärkt auf Mehrfamilienhausbebauung zu setzen, so kann (und sollte!) die tatsächlich realisierte Dichte höher liegen. (Hinweis: Klar ist aber auch, dass die o.g. geringe Dichte einen „Puffer“ für unvorhergesehene Hindernisse bei der Nutzbarkeit von einzelnen Flächen beinhaltet und somit für einen gewissen Gestaltungsspielraum sorgt).

- Der berechnete Bedarf resultiert - für Szenario 1e - weit überwiegend aus dem **Ersatzbedarf** für wegfallende Wohnungen und nicht aus einer Zunahme der Haushaltszahl. Beispiele für wegfallende Wohnungen können Zusammenlegungen, Nutzung oder auch Abriss sein. Hier sollte es das Ziel sein, zumindest einen Teil der weggefallenen Wohnungen (Abriss!) am selben Standort zu ersetzen. Hinweis: im Falle von Abriss/Neubau wird ein Grundstück häufig dichter als zuvor bebaut. Zudem ist festzustellen (bzw. durchaus auch anzustreben), dass nicht mehr benötigte Gewerbe- und Einzelhandelsimmobilien in Teilen für Wohnen umgenutzt werden. In beiden Fällen werden neue Wohneinheiten geschaffen, ohne dass neue Fläche in Anspruch genommen werden muss. Beachtet werden sollte dabei aber, dass sich kaum vorausschätzen lässt, wie häufig dies der Fall sein wird bzw. wieviel Fläche sich dadurch sparen lässt (umfangreiche Mengeneffekte nicht zu erwarten). Mit Blick auf das Thema Ersatzbedarf ist die gutachterliche Einschätzung wie folgt: Auch wenn das Rechenmodell dies anders vorsieht, so wird der reine Ersatzbedarf insgesamt weniger an Fläche erfordern als ein Neubedarf aufgrund von Haushaltszuwachsen.

Sollte die Stadt Hemer nur 10 Hektar an Wohnbaufläche ausweisen (dürfen) und wäre dennoch das Ziel, Raum für 490 Wohneinheiten zu schaffen, so betrüge die notwendige Dichte 49 WE/ha (entspricht einer Mehrfamilienhaus-Bebauung mit drei bis fünf Stockwerken). Dieser Wert - Durchschnittswert! - erscheint für Hemer als deutlich zu hoch. Eine verträgliche Dichte ließe sich nur erreichen, wenn es tatsächlich gelänge, in einem erheblichen Maße Bestandspotenziale (s. o.) zu mobilisieren.

Mögliche Vorgehensweise: Aus gutachterlicher Sicht erscheint es sinnvoll, mehr als 10 Hektar an Neubaufäche anzustreben, auch um städtischerseits eine gewisse Flexibilität bei der Flächenauswahl zu haben (z. B. bei nicht Entwicklungsbereiten Eigentümern). Hier ist zu klären, ob die BR Arnsberg verhandlungsbereit ist.

Eine weitere Option könnte es sein, den Flächenbedarf (z. B. 10 ha) im FNP textlich festzuschreiben und im Planwerk über den Bedarf hinausgehende Sondierungs-, Reserve- oder Tauschflächen darzustellen. Diese könnten den Handlungsspielraum der Kommune vergrößern, wenn sich entweder herausstellt, dass festgesetzte Wohnbauflächen nicht realisierbar sind, oder dass im Zeitverlauf die Wohnbauflächenbedarfe

doch größer sind als durch die Bezirksregierung angenommen. Eine solche Vorgehensweise wird beispielsweise im Regierungsbezirk Düsseldorf mit den sogenannten „Sondierungsbereichen“ praktiziert: Diese Flächen haben nicht den Status eines ASB, stellen jedoch eine Art „Flächenreservierung“ für zukünftige Bedarfe dar: „Die Sondierungsbereiche verfolgen das Ziel, bestimmte Bereiche als perspektivischen Entwicklungsraum von Nutzungen freizuhalten, die einer künftigen Inanspruchnahme der Fläche entgegenstehen könnten. ... Soweit jedoch einer dieser Räume künftig tatsächlich für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden soll, muss zunächst eine vollumfängliche Einzeländerung des Regionalplanes erfolgen.“¹ Die Bezirksregierung Köln verfolgt mit den „ASB-Flex“-Flächen ein ähnliches Ziel.² Nach heutigen Kenntnisstand ist eine solche Vorgehensweise im Regierungsbezirk Arnsberg bislang nicht vorgesehen.

1 BR Düsseldorf 2020. 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf. Begründung. S. 95. online unter <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalplan/aenderungen-des-regionalplanes-duesseldorf-rpd/1-rpd-aenderung> [17.07.2023]

2 BR Köln 2021. Begründung zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Entwurf. S. 68ff. online unter <https://beteiligung.nrw.de/portal/brk/beteiligung/themen/1000661/1001192> [16.06.2023]



5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen formuliert, die vor dem Hintergrund der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, aber auch vor dem Hintergrund der Situation auf dem Hemeraner Wohnungsmarkt allgemein entwickelt wurden. Eingeflossen sind hier auch die Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktexperten (s. Anhang). Viele der Handlungsempfehlungen finden sich – in separater Form – in den einzelnen thematischen Kapiteln wieder. An dieser Stelle werden sie gebündelt dargestellt.

Hinweis: Viele der im Vorgängergutachten dargestellten Handlungsempfehlungen haben nach wie vor Gültigkeit, da sich wesentliche demografische Trends in der Zwischenzeit nicht verändert haben. Sie werden hier erneut dargestellt.

BEREITSTELLUNG EINES DIFFERENZIERTEN WOHNUNGSANGEBOTES

Während sich die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte zukünftig nur in überschaubarem Maße ändern wird, finden innerhalb der Bevölkerung – bedingt durch den demografischen Wandel – tiefgreifende strukturelle Veränderungen statt. Es ist

notwendig, das Wohnungsangebot an diese sich verändernden Bedarfe anzupassen. Dies muss sowohl Maßnahmen im Neubau als auch in der Bestandsqualifizierung umfassen. Die Handlungsempfehlungen lauten wie folgt:

- Priorität für die Schaffung von Wohnraum für ältere und alte Menschen (kleine Wohnungen, barrierearme Ausstattung, zentrale Lagen). Erfolgen kann dies z. B. durch die Bereitstellung von Flächen für den Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen, aber auch durch den Umbau von Bestandsgebäuden;
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes z. B. auch durch das Angebot neuer Wohnformen (Generationenwohnen, Senioren- oder Demenz-Wohngemeinschaften, Wohnungen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten);
- Bei Baulandentwicklung: Vorrangige Entwicklung im Mehrfamilienhaussegment. In begrenztem Maß und je nach Lage: Bereitstellung eines möglichst breiten Spektrums an Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen;
- Schaffung von Wohnungen, die flexibel nutzbar und damit „demografiefest“ sind (z. B. kann eine barrierearme Ausstattung einerseits Senioren und Behinderten, andererseits aber auch Familien mit kleinen Kindern entgegenkommen).

BESONDERER HANDLUNGSBEDARF: WOHNUNGEN IM UNTEREN WOHNUNGSMARKTSEGMENT

Von großer Bedeutung ist die Ausweitung des Wohnungsangebotes im unteren Wohnungsmarktsegment (hier ebenfalls v. a. kleine Wohnungen, aber auch große Familienwohnungen mit mehr als vier Zimmern). Bereits heute wird hier ein Mangel an Wohnungen konstatiert. Dieser wird sich aufgrund wegfällender günstiger Wohnungen einerseits (z. B. aufgrund von Mieterhöhungen im Zuge von Sanierungen, Auslaufen von Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbau) und eines wachsenden Bedarfs andererseits (z. B. durch ein Ansteigen der Zahl Älterer mit „kleinen“ Renten, steigende Lebenshaltungskosten, Zuzug von Flüchtlingen) noch steigern. Hinsichtlich der Schaffung kostengünstiger Wohnungen ist insbesondere die öffentliche Hand gefragt, da hier Marktmechanismen vielfach versagen.

- Handlungsempfehlungen an die öffentliche Hand: Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, v. a. im Mietsegment (z. B. bei Flächen in kommunalem Eigentum: bevorzugte Vergabe an Wohnungsbaugesellschaften, die sich dem Gemeinwohl verpflichtet sehen (Z. B. WBG); durch Bereitstellung entsprechender Grundstücke); Verbesserung der Beratung von Investoren im Bereich des geförderten Wohnungsbaus (aktivere Herangehensweise v. a. durch die Bewilligungsstelle beim Märkischen Kreis); Sicherstellung einer sozialen Mischung in den Quartieren, um die Bildung sozialer Brennpunkte zu vermeiden.
- Handlungsempfehlungen an Wohnungsbaugesellschaften und private Eigentümer / Investoren: Schaffung von mehr geförderten Wohnungen in Absprache mit den kommunalen Behörden; Wohnungsmodernisierungen und Mieterhöhungen mit „Augenmaß“: Vermeidung von Verdrängungen finanziell schwacher Mieter.

WOHNUNGSBESTAND: QUALIFIZIERUNG UND UMBAU VOR NEUAUFWISUNGEN „AUF DER GRÜNEN WIESE“

Angesichts der Tatsache, dass es zu erheblichen Nachfrageverschiebungen und sektorale auch -rückgängen auf dem Wohnungsmarkt kommen wird, ist eine aktive Beschäftigung mit den Wohnungsbeständen unumgänglich, wenn Leerstände vermieden und Quartiere nachhaltig gesichert werden sollen (Nachnutzung von Immobilien, Auslastung der vorhandenen Infrastruktur). Die Handlungsempfehlungen lauten wie folgt:

- Regelmäßige Beobachtung der Wohnungsbestände, um ein frühzeitiges Eingreifen zu ermöglichen. Im Fokus sollten z. B. Einfamilienhausbestände mit älterer Einwohnerschaft und ggf. zunehmenden Leerständen stehen (s. u.). Aber auch Mehrfamilienhausquartiere sollten hinsichtlich Mehr- und Minderbedarfen in verschiedenen Segmenten und Handlungsbedarfen zur Energieeffizienz und Anpassung an sich ändernde Bedarfe im Blick behalten werden;
- Förderung des Generationenwechsels in Einfamilienhausgebieten z. B. durch Beratungsangebote der Stadt (für Senioren: Umzugs- und Wohnberatung, Vermitt-

lung neuer Wohnungen sowie Beratung im Hinblick auf Kaufpreiserwartungen für das „alte“ Einfamilienhaus; für Kaufinteressenten: Bau-, Finanzierungs- und Förderungsberatung); Ergänzung von Wohnangeboten für Senioren in bestehenden Quartieren; Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten;

- Förderung von Sanierungen im Bestand (Bau-, Finanzierungs- und Förderberatung); im Einzelfall: Förderung von Abriss und Neubau in Quartieren mit Lagevorteilen, aber nicht mehr nachfragegerechter Bausubstanz.

Besondere Zielgruppe für Beratungsangebote sollten private Einzeleigentümer sein. Sie stellen den größten Anteil der Wohnungseigentümer dar, verfügen jedoch häufig aufgrund begrenzter finanzieller Spielräume und eines unzureichenden Informationsstandes über wenig Bereitschaft, in ihre Bestände zu investieren.

WOHNUNGSNEUBAU: SICHERSTELLUNG DER KOMMUNALEN HANDLUNGSFÄHIGKEIT

Die Perspektive der Haushaltsentwicklung für Hemer lässt sich nicht klar prognostizieren: Je nach Variante der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Hemer bis 2036 / 2040 wachsen oder sinken. Aber auch bei sinkenden Haushaltszahlen ergibt sich für die Stadt ein Neubedarf Wohnungen und an Wohnbauland, denn es ist von entscheidender Bedeutung für die Kommune, hier handlungsfähig zu bleiben und auch für Nachfrager Möglichkeiten zu bieten, die im Wohnungsbestand keine für sie passende Immobilie finden. Zudem ist ein gewisser Spielraum notwendig, um fehlende Wohnungssegmente (s.o.) zu ergänzen (qualitative Neubedarfe). Die Bedarfszahlen sind in Kapitel 4.3 dargestellt. Hier gelten folgende Handlungsempfehlungen:

- Zunächst: Dialog mit der Bezirksregierung Arnsberg mit Blick auf Bedarfszahlen sowie die resultierende planerische Flächenfestlegung im Flächennutzungsplan (auch Thema Tauschflächen).

- Aktivierung von Potenzialen im Siedlungsbestand (Baulücken, Brachen), z.B. durch gezielte Eigentümeransprache;
- Bereitstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Kontext vorhandener Siedlungsbereiche, denn auch wenn umfangreiche Reserven in Baulücken vorhanden sind, so sind aus folgenden Gründen weitere, schnell verfügbare Flächen wichtig: Die Mobilisierung von Baulücken kann sehr viel Zeit in Anspruch nehmen; die Grenzen der Nachverdichtung sollten im Sinne eines qualitätsvollen Siedlungsraumes sowie der Belüftung und Sicherung innerörtlicher Grünstrukturen (Klimafolgenanpassung) respektiert werden.

RÄUMLICHE ENTWICKLUNG: STÄRKUNG VON SIEDLUNGSSCHWERPUNKTEN

Auf Basis vorhandener Siedlungsstrukturen werden mit Blick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung folgende überschlägige Empfehlungen gegeben (Hinweis: diese Empfehlungen sind ausdrücklich überschlägiger Natur. Eine Prüfung und Konkretisierung anhand lokaler Rahmenbedingungen ist unabdingbar!):

Auf Basis vorhandener Siedlungsstrukturen werden mit Blick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung folgende überschlägigen Empfehlungen gegeben (Hinweis: diese Empfehlungen sind ausdrücklich überschlägiger Natur. Eine Prüfung und Konkretisierung anhand lokaler Rahmenbedingungen ist unabdingbar!):

- **Grundsätzlich:** Verstärkte Nutzung von Potenzialen im Bestand vor Neuentwicklungen „auf der grünen Wiese“. Langfristig wird die Einwohnerzahl sinken und dazu führen, dass gerade im Einfamilienhausbereich zunehmend Objekte frei werden. Gebrauchte Einfamilienhäuser sind bereits jetzt ein wichtiges Marktsegment. Es ist davon auszugehen, dass ihre Bedeutung zunehmen wird. Daher ist gerade bei der Ausweisung neuer Einfamilienhausgebiete gut abzuwegen, ob tatsächlich ein Bedarf vorhanden ist.

Bestandspotenziale umfassen aber auch Baulücken, deren Nutzung unter wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten häufig sinnvoller ist als Siedlungserweiterungen. Auch die Verfügbarkeit von Flächen sollte eine wichtige Rolle bei der Auswahl spielen.

- **Stadtteil-West und -Ost, Westig, Sundwig:** größter und zusammenhängender zentraler Siedlungsbereich Hemers mit insgesamt ca. 21.000 Einwohnern. Hier existieren noch - bezogen auf die Einwohnerzahl - überdurchschnittlich viele Reserveflächen, allerdings sind diese nicht vollständig verfügbar. Empfehlung: möglichst weitgehende Beibehaltung der zentrumsnahen Reserven (unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit); vorrangige Entwicklung von Mehrfamilienhausbauung (jedoch: gemischte Strukturen).
- **Becke (1.500 EW), Mesterscheid (1.000 EW):** Siedlungsbereiche, die unmittelbar mit dem o. g. Siedlungsschwerpunkt verbunden sind, über eine relative Nähe und gute Anbindung an zentrale Versorgungsangebote und soziale Infrastruktur verfügen. Hier existieren leicht unterdurchschnittlich viele Reserveflächen. Empfehlung: ebenfalls möglichst Beibehaltung von Reserveflächen. Hier ist jedoch eine lagebezogene Prüfung sinnvoll. Bei peripherer bzw. schlecht angebundenen Reserveflächen ist ggf. über eine Rücknahme nachzudenken.
- **Deilinghofen (3.700 EW), Landhausen/Stübecken (3.100 EW), Ihmert (2.500):** eigenständige, größere Siedlungsbereiche, losgelöst vom Siedlungsschwerpunkt. Angesichts der guten verkehrlichen Anbindung von Landhausen/Stübecken ist anzunehmen, dass der Ortsteil gerade auch für Pendler attraktiv ist. Insofern erscheint es als sinnvoll, die vorhandenen - im stadtweiten Vergleich begrenzten - Reserveflächen hier beizubehalten und auch mit Blick auf Familien zu entwickeln.
Ihmert hat sich einen eigenständigen Charakter bewahrt. Der Ortsteil liegt eher peripher und hat ein Image, das nicht alle Wohnstandortsuchenden gleichermaßen anspricht (Dies wurde auch in den Schlüsselpersonengesprächen bestätigt). Empfehlung: Reserveflächen sollten nur in zentralen, attraktiven Lagen beibehalten werden (ansonsten ggf. Rücknahmen).

- **Bredenbruch (900 EW), Apricke (600 EW), Brockhausen (500 EW)**: kleinere Ortslagen, losgelöst vom Siedlungsschwerpunkt:
Hier geht es darum, noch ausreichend Möglichkeit für eine maßvolle Eigenentwicklung zu geben. Gerade in Bredenbruch, das über überdurchschnittlich viele Reserven verfügt, sollten Rücknahmen geprüft werden. Die anderen beiden Ortslagen verfügen über keine oder nur wenige Reserven.
- **Stephanopel (400 EW), Frönsberg (200 EW), Heide (80 EW)**: kleine bis sehr kleine Ansiedlungen, z. T. nur entlang einzelner Straßen, in peripherer, schlecht angebundener Lage und in teilweise engen Tälern:
Eine über den unmittelbaren Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung erscheint nicht empfehlenswert. Reserveflächen gibt es aktuell nur in Frönsberg; hier sollte eine Rücknahme geprüft werden.



6 FAZIT/AUSBLICK

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan soll die Weichen für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung in Hemer stellen. Ein zentrales Themenfeld dabei ist das Wohnen - im vorliegenden Gutachten wurde dargelegt, wie Bedarfe sich in Zukunft entwickeln könnten, welche Reserven vorhanden sind, und welche Empfehlungen sich daraus für die Flächenentwicklung ableiten lassen.

Der noch gültige Flächennutzungsplan weist Reserven aus, die - in Abhängigkeit des eintretenden Szenarios - über die Bedarfe hinausgehen. Für die Zukunft liegt eine wesentliche Aufgabe darin, Flächenrücknahmen so vorzusehen, dass Siedlungsstrukturen weiterhin „funktionieren“, gleichzeitig aber ausreichend Spielräume für die Schaffung neuer Wohnungsangebote bleiben.

Auch wenn der Fokus des Gutachtens darin bestand, die rechnerischen Grundlagen für den Neubau - Wohnsiedlungsflächenausweisung im Flächennutzungsplan - zu liefern, so spielt doch die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände eine zunehmend wichtige Rolle: Bevölkerungsstrukturen und Wohnungsbedarfe verändern sich, ohne dass die Bevölkerungszahl erheblich wächst - Stichwort: demografischer Wandel. Klimawandel und Klimaanpassung sind weitere wichtige Themen. Hier gilt es,

Wohnungsbestände sukzessive anzupassen, z. B. mit barrierefreiem Umbau, Grundrissveränderungen, aber auch Ertüchtigungen im Bereich Heizung und Dämmung.

Überschaubare Siedlungsstrukturen, Familienfreundlichkeit und Nähe zu einem attraktiven Landschaftsraum bei gleichzeitig noch leistbaren Immobilien- und Mietpreisen - diese Qualitäten machen die Attraktivität Hemers als Wohnstandort aus. Nun gilt es, die Weichen so zu stellen, dass diese Qualitäten langfristig erhalten und gesichert werden.

QUELLENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2020

Regionalplan Arnsberg Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein – Festlegung und Erläuterungen + Begründung. November 2020. Methoden zur Abschätzung von Siedlungsflächenbedarfen im Planungsraum Arnsberg. 27.02.2020.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2021

Entwurf Regionalplan Arnsberg - Räumlicher Teilplan MK-OE - Sl. Blatt 02, 05. 20.01.2023.

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2022

Open Data Regionalplanentwurf_Links. Online unter: https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/experiencebuilder/experience/?id=d49628eab99243888c97efc6868fb2ed&page=page_2 [Stand: 16.12.2022].

BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT 2022

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort. 16.01.2022.

GFK 2023

Bevölkerungsstrukturdaten Hemer, Menden, Iserlohn (Basierend auf Bev-Stand 01.01.2021).

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM MÄRKISCHEN KREIS (VERSCH. JAHRGÄNGE)

Grundstücksmarktbericht für die Städte und Gemeinden Altena, Balve, Halver, Hemer, Herscheid, Kierspe, Meinerzhagen, Menden, Nachrodt-Wiblingwerde, Neuenrade, Plettenberg, Schalksmühle, Werdohl.

IT.NRW 2023

Daten aus der Landesdatenbank <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/on-line/>.

IW INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT 2022

Wohnnebenkosten in Deutschland. Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede. 12.12.2022. Online unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-michael-voigtlaender-analyse-der-zeitlichen-entwicklung-und-regionalen-unterschiede-2022.html> [Stand: 19.09.2023].

LAND NRW. MINISTERIUM FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND DIGITALISIERUNG 2020

Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen). Online unter: <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung> [Stand: 20.09.2023].

LAND NRW. MINISTERIUM FÜR HEIMAT, KOMMUNALES, BAU UND DIGITALISIERUNG 2023

Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen 2023 (WFB NRW 2023). Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung – 54.02.03.01 - 1 - 279/2023.

MÄRKISCHER KREIS 2021

Stellungnahme des Märkischen Kreises zum Regionalplanentwurf.

STADT HEMER 2021

Stellungnahme der Stadt Hemer zum Regionalplanentwurf „Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein“. 24.06.2021.

STADT HEMER 2015/2023

MESO-Daten, Baufertigstellungen, Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, Sitzungsvorlagen.

NRW.BANK 2022

Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022. Düsseldorf. Online unter: <https://www.nrwbank.de/de/die-nrw-bank/research/wohnungsmarktbericht/> [Stand: 04.05.2023].

NRW.BANK 2023

Wohnungsmarktprofil Hemer + ausgewählte Daten Wohnungsmarktprofil.

PLAN-LOKAL / STADT HEMER 2016

Neuaufstellung Flächennutzungsplan der Stadt Hemer Grundlagenermittlung - Bevölkerung, demografische Entwicklung Wohnen. 31.05.2016.

PLAN-LOKAL / STADT HEMER 2018

Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept STADT HEMER. 14.11.2018.

