

NEUAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HEMER

GRUNDLAGENERMITTLUNG

- Bevölkerung, demografische Entwicklung und Wohnen -



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Hemer
Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Hademareplatz 44
58675 Hemer
Inna Gebel

AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Alfred Körbel
Kathrin Feigs

Mai 2016

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2	Methodik	3
2	Demografie, bisherige Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung	8
2.1	Bevölkerungsentwicklung und –struktur	8
2.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	8
2.1.2	Altersstruktur	15
2.1.3	Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit	22
2.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen	25
2.2.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	25
2.2.2	Wanderungsbewegungen	26
2.2.3	Wanderungen und natürliche Entwicklung in den statistischen Bezirken	31
2.3	Haushaltsentwicklung	34
2.4	Zusammenfassung Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	39
3	Wohnungsmarktentwicklung	41
3.1	Analyse der Wohnungsmarktentwicklung	41
3.1.1	Struktur des Wohnungsbestandes	41
3.1.2	Eigentums- und Mietwohnungsmarkt	46
3.1.3	Leerstand	51
3.1.4	Kauffälle und Preise	53
3.1.5	Bautätigkeit	59
3.1.6	Geförderter Wohnungsbau	61
3.2	Zusammenfassung Wohnungsmarkt	65

4	Prognosen und Szenarien	67
4.1	Bevölkerungsprognose	67
4.1.1	Methodisches Vorgehen	67
4.1.2	Bevölkerungsprognose	68
4.2	Haushaltsprognose	75
4.2.1	Methodisches Vorgehen	75
4.2.2	Haushaltsprognose	75
4.3	Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose	80
4.3.1	Methodisches Vorgehen	80
4.3.2	Wohnungsprognose	81
4.3.3	Wohnbaulandbedarfsprognose	85
4.4	Zusammenfassung Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose	88
5	Handlungsempfehlungen	89
6	Fazit	93
7	Abbildungsverzeichnis	94
8	Literatur	100

Anhang: separat

1 Einleitung

Hemer ist mit knapp 36.000 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.

Hemer hat sich in den letzten Jahren – sowohl wirtschaftlich als auch im Hinblick auf die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung – positiv entwickelt. Hier hat die Landesgartenschau 2010 einen wesentlichen Impuls gesetzt. Besonders profitiert von der Entwicklung der letzten Jahre haben die zentraleren Siedlungsbereiche rund um den Stadtkern-West und -Ost sowie Deilinghofen.

Aktuell steht für die Stadt Hemer die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an. Bevor der formelle Aufstellungsbeschluss gefasst wird, werden vorbereitende Gutachten zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten erstellt.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Ermittlung 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 aktuellen Situation im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt wurden folgende vorhandene Datenquellen ausgewertet:

- > Stadt Hemer (MESO-Daten)
- > IT.NRW bzw. Landesdatenbank
- > Zensus-Daten
- > NRW.BANK
- > Gutachterausschuss Märkischer Kreis

Für Fragen der Bevölkerungsentwicklung – auch auf kleinräumiger Ebene – wurde soweit 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.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). An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es neben bevölkerungsreichen statistischen Bezirken (z.B. Stadtkern-West, Deilinghofen, Stadtkern-Ost) auch solche gibt, die nur eine sehr geringe Bevölkerungszahl aufweisen (Heide mit ca. 80 Einwohnern, Frönsberg mit ca. 200 Einwohnern; Abb. 4). Aussagen gerade zu den besonders kleinen Ortsteilen sollten vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl interpretiert werden.

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

¹ Genauere Erläuterungen dazu s. Kapitel 2.1.1

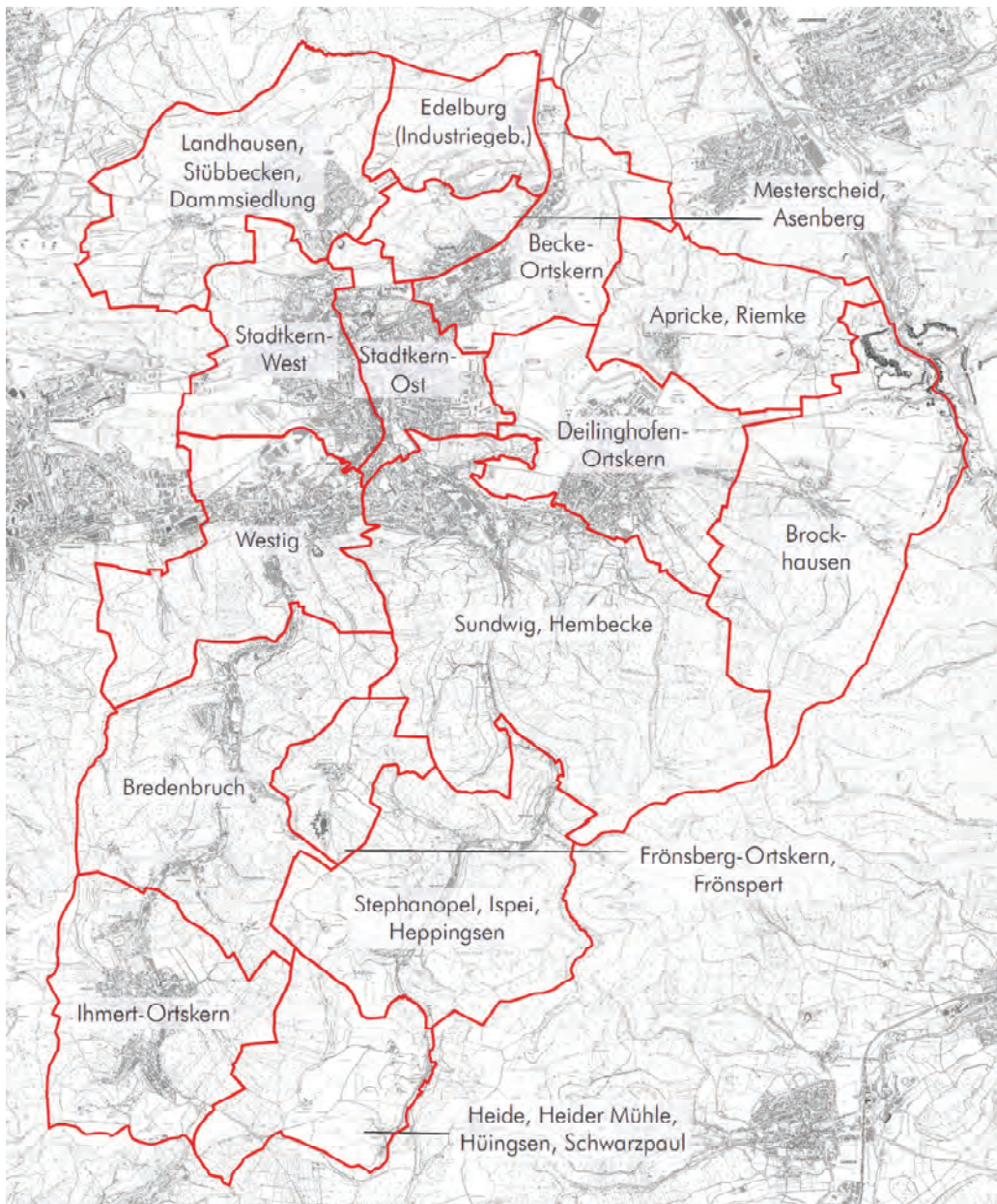


Abb. 1: Stadt Hemer und statistische Bezirke (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015k)

Prognose

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung liegt eine Modellrechnung für Hemer von IT.NRW vor;² diese wurde jedoch aufgrund unterschiedlicher Aspekte als nur bedingt reali-

² IT.NRW 2015e

tätsnah eingeschätzt (siehe dazu Kap. 4.1). Zur Abschätzung der zukünftigen Entwicklung in Bezug auf Bevölkerung, Altersstruktur und Haushalte wurden daher eigene Prognosen erstellt. Die Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung wurden den eigenen Prognosen gegenübergestellt.

Das Erstellen derartiger Prognosen ist mit großen Unsicherheiten behaftet. Aktuell gilt dies mehr denn je angesichts des hohen Zustroms von Flüchtlingen nach Deutschland. Erste Hochrechnungen des Landes hinsichtlich möglicher Wohnungsbedarfe existieren zwar, beruhen jedoch größtenteils auf wenig gesicherten Annahmen. Die NRW.BANK drückt es folgendermaßen aus: „So ist auch heute lediglich klar, dass infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen mittelfristig steigen wird. Niemand weiß aktuell jedoch, wie viele Flüchtlinge tatsächlich kommen und bleiben, wie viele Familienmitglieder nachziehen und in welchen Städten und Kreisen sie welche Art von Wohnungen nachfragen werden, sobald sie ein Aufenthaltsrecht haben.“³

In Hemer existiert eine vom Land NRW betriebene Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge. Eine Erweiterung von derzeit 650 auf 800 bis 1.200 Plätze wird von der Stadt Hemer befürwortet.⁴ Eine Entscheidung der Landesregierung steht noch aus. Diese Plätze werden auf das Kontingent an Flüchtlingen angerechnet, das die Stadt aufnehmen hätte. In der Folge werden Hemer aktuell – neben den Flüchtlingen in der ZUE – keine weiteren Flüchtlinge zugewiesen. In den Analysen des vorliegenden Gutachtens wurden Flüchtlinge weitgehend ausgeblendet, da sie sich derzeit nicht dauerhaft in Hemer aufhalten und – mit sehr wenigen Ausnahmen – keinen regulären Wohnraum nachfragen. Im Rahmen der Prognoseerstellung greift eine Prognosevariante einen möglichen dauerhafteren Zuzug von Flüchtlingen als Annahme auf (Kap. 4.1). Es wird an dieser Stelle betont, dass die Größenordnung eines möglichen vermehrten Zuzugs von Flüchtlingen nicht auf gesicherten Erkenntnissen, sondern auf gemeinsam mit der Stadt diskutierten theoretischen Annahmen beruht.

Die Berechnung des Bedarfs an Wohnungen und Wohnbauland erfolgte anhand der im Jahr 2015 durch die Bezirksregierung Arnsberg empfohlenen Methode.⁵ Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bilden dafür eine wichtige Grundlage.

Angesichts der Unsicherheiten in Zusammenhang mit dem Zuzug von Flüchtlingen ist es von großer Bedeutung, die Ergebnisse der Prognosen bzw. die ihnen zugrunde liegenden Annahmen im Zeitverlauf regelmäßig zu überprüfen.

³ NRW.BANK 2015c. S. 4

⁴ <http://www.hemer.de/startseite/meldungen/2015/117190100000047286.php> [Stand: 09.03.2016]

⁵ Bezirksregierung Arnsberg 2015

Die Ergebnisse sämtlicher Analysen, Berechnungen und kartografischer Darstellungen werden der Stadt digital als Excel-Tabellen⁶ bzw. shape-Files zur Verfügung gestellt (separater Anhang).

Expertengespräche

Im Zeitraum Januar bis März 2016 wurden verschiedene Akteure zu ihren Einschätzungen hinsichtlich der aktuellen Situation und der Perspektive auf dem Wohnungsmarkt in Hemer befragt:

- > Hermann-Josef Freiburg, Christoph Markert, Sozialamt der Stadt Hemer
- > Peter Meyer, Geschäftsführer/Vorstand Wohnungsbaugesellschaft Hemer mbH/Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG
- > Georg Verfuss, Inhaber/Geschäftsführer Verfuss GmbH Bauunternehmung
- > Irene Vormweg, Demografiebeauftragte der Stadt Hemer
- > Frank Wawrzyniak, Sparkasse Hemer - Menden

Daneben stellten die Mitarbeiter des städtischen Planungsamtes zentrale Ansprechpartner 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.

⁶ Tabellen-Nummern unter Abbildungen verweisen auf Tabellen im separaten Anhang.

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 des Anteils ausländischer Bürger in Hemer.

2.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

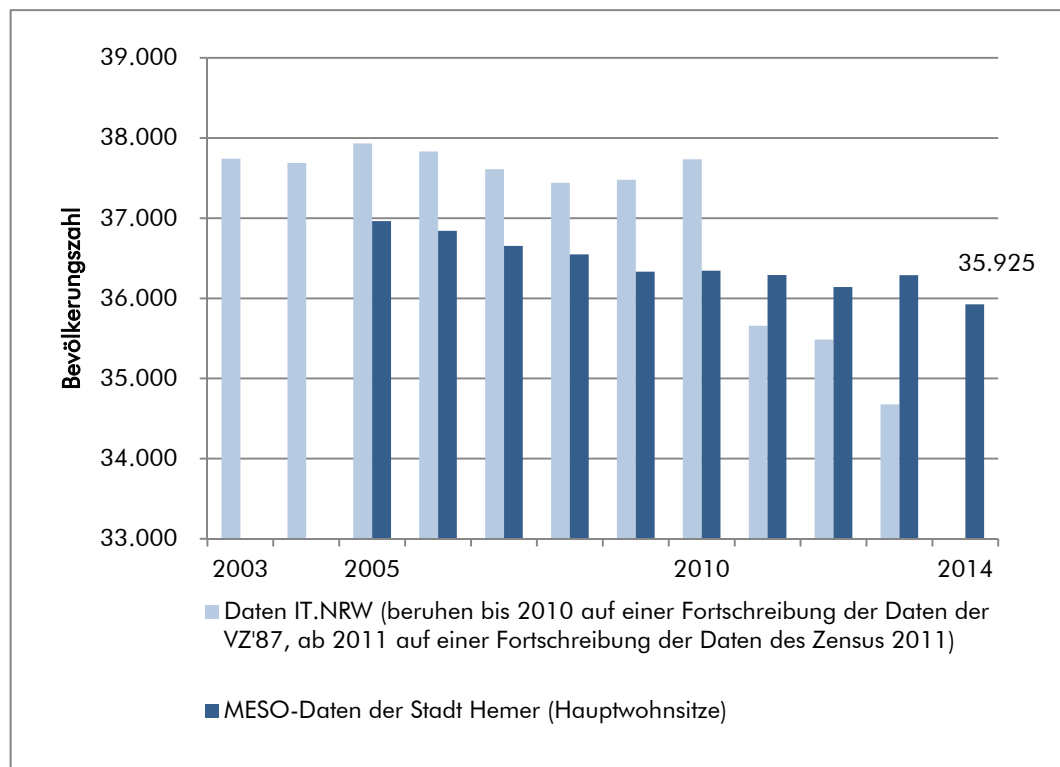


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hemer 2003 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015a) (Tab. 1)

In Hemer leben aktuell nach Angaben der städtischen Statistik (MESO-Daten) etwa 36.000 Menschen (Stand: 31.12.2014) (Abb. 2). Zum Vergleich werden ebenfalls die Daten aufgeführt, die durch IT.NRW bereitgestellt werden. Wie bereits in Kapitel 1.2 angedeutet, werden die Zahlen von IT.NRW jedoch als nur begrenzt nutzbar für die weiteren Analyse-

schritte eingeschätzt. Ursache dafür ist eine systematische Überbewertung der Fortzüge von Flüchtlingen aufgrund von fehlerhaften Bearbeitungsschritten im Rahmen des städtischen Meldewesens. Dieser Fehler macht sich vor allem in den Jahren mit steigenden Flüchtlingszahlen (2010-2013) in deutlichen Bevölkerungsverlusten bemerkbar, die anderweitig nicht erklärbar sind (Abb. 2). Genauere Erläuterungen finden sich im folgenden Exkurs:

Exkurs: Erläuterung zur Unstimmigkeit zwischen der amtlichen Statistik von IT.NRW und den MESO-Daten aus dem städtischen Melderegister⁷

Im Hinblick auf die Wanderungsbewegungen von Flüchtlingen kam es bei den IT.NRW-Daten zu einer systematischen Überbewertung der Fortzüge von Flüchtlingen. Die Bezirksregierung Arnsberg betreibt auf dem Stadtgebiet von Hemer eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Asylbewerber. Die Einrichtung übt für die Flüchtlinge die Meldepflicht aus. Die Bewohner der Einrichtung werden dazu in einem Listenverfahren bei der Meldebehörde angemeldet. Über sogenannte Wegzugslisten wird der Meldebehörde ebenfalls mitgeteilt, wenn Flüchtlinge anderen Städten zugewiesen werden und damit die Einrichtung verlassen.

Das Melderecht sieht in Deutschland bei einem Wechsel des Wohnorts im Inland keine Abmeldung vor. Die Wegzugsgemeinde wird im Wege einer elektronischen Rückmeldung über die Anmeldung in der Zuzugsgemeinde informiert. Dieses Meldeverfahren gilt uneingeschränkt auch für Asylbewerber.

Wird ein Asylbewerber aus der ZUE einer anderen Stadt zugewiesen, meldet die Zuzugsgemeinde diesen in ihrem Melderegister an. Hemer erhält im Regelfall eine Rückmeldung über den dortigen Zuzug. Mit Bestätigung dieser Rückmeldung wird der Wegzug im Melderegister der Stadt Hemer eingetragen. Im Hintergrund werden die entsprechenden Meldungen an den Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen zwecks Fortschreibung der amtlichen Statistik erzeugt. Der Zuzugsgemeinde wird ein Einwohner zugerechnet und Hemer ein Einwohner abgezogen.

Wird die Stadt Hemer jedoch über die Zuweisung eines Asylbewerbers in eine andere Stadt unterrichtet und unterbleibt die Rückmeldung über den dortigen Zuzug, muss das Melderegister nach einiger Zeit von Amts wegen berichtigt werden. In einem solchen Fall wird die Person „nach unbekannt“ abgemeldet. Die Stadt Hemer verliert im Melderegister einen Einwohner. Zusätzlich erfolgt im Hintergrund eine Meldung an die Statistik (IT.NRW), in der ebenfalls ein Einwohner abgezogen wird. Kommt es jedoch nach der „Abmeldung nach unbekannt“ zu einem späteren Zuzug im Inland, kann die Stadt Hemer die Rückmeldung der Zuzugsgemeinde nicht verarbeiten, da die Person bereits im Melderegister abgemeldet

⁷ Der folgende Textbaustein wurde durch die Stadt Hemer verfasst.

ist. In einem solchen Fall muss die „Abmeldung nach unbekannt“ zunächst zurückgenommen werden, bevor die Rückmeldung der Zuzugsgemeinde bestätigt werden kann. Durch die Rücknahme wird der Einwohner im Melderegister der Stadt Hemer wieder hinzugerechnet. Über eine automatisierte Korrekturmeldung an die Statistik (IT.NRW), wird die amtliche Einwohnerstatistik ebenfalls um einen Einwohner erhöht. Anschließend kann die Rückmeldung der Zuzugsgemeinde verarbeitet (bestätigt) werden. Dadurch wird der Einwohner sowohl im Melderegister der Stadt Hemer als auch in der amtlichen Einwohnerstatistik wieder abgezogen (Richtige Bearbeitung).

In der Vergangenheit wurden solche Fälle in Hemer jedoch fehlerhaft bearbeitet. Die „Abmeldung nach unbekannt“ wurde nicht zurückgenommen, sondern gelöscht. Bei einer Löschung der Abmeldung wird der Einwohner zwar im Melderegister der Stadt Hemer wieder hinzugerechnet, jedoch unterbleibt eine korrigierende Meldung an die Statistik (IT.NRW). Wenn nun die Einarbeitung der Rückmeldung aus der Zuzugsgemeinde erfolgt, wird erneut eine Meldung an die Statistik (IT.NRW) erzeugt, die einen weiteren Einwohnerabzug bewirkt. **Der Einwohner wird somit in der amtlichen Statistik (IT.NRW) doppelt in Abzug gebracht. Daher fällt der Einwohnerverlust in der amtlichen Statistik höher aus als im Melderegister der Stadt Hemer (Fehlerhafte Bearbeitung).**⁸

Die folgenden Tabellen verdeutlichen den Sachverhalt:

Richtige Bearbeitung

Arbeitsschritte	Beschreibung	Melderegister	Statistik (IT.NRW)
Schritt 1	Anmeldung der Person bei Zuzug aus dem Ausland	+1 Einwohner	+1 Einwohner
Schritt 2	Abmeldung nach unbekannt auf Grundlage der Wegzugsliste bei fehlender Anmeldung in einer anderen Gemeinde	-1 Einwohner	-1 Einwohner
Schritt 3	Aufhebung der Abmeldung nach unbekannt inkl. der damit verbundenen Meldung an die Statistik	+1 Einwohner	+1 Einwohner
Schritt 4	Einarbeitung der Rückmeldung aus der Zuzugsgemeinde, um den Wegzug ins Melderegister einzutragen.	-1 Einwohner	-1 Einwohner

⁸ Aktuell findet in Absprache mit IT.NRW eine Datenkorrektur statt, so dass absehbar die IT.NRW-Daten angepasst werden [Stand: 08.09.2015, Auskunft Herr Knipping, Stadt Hemer].

Fehlerhafte Bearbeitung

Arbeitsschritte	Beschreibung	Melderegister	Statistik (IT.NRW)
Schritt 1	Anmeldung der Person bei Zuzug aus dem Ausland	+1 Einwohner	+1 Einwohner
Schritt 2	Abmeldung nach unbekannt auf Grundlage der Wegzugsliste bei fehlender Anmeldung in einer anderen Gemeinde	-1 Einwohner	-1 Einwohner
Schritt 3	Löschung der Abmeldung nach unbekannt und manuelle Aktivierung der Person im Melderegister der Stadt Hemer	+1 Einwohner	Keine Meldung
Schritt 4	Einarbeitung der Rückmeldung aus der Zugzugsgemeinde, um den Wegzug ins Melderegister einzutragen.	-1 Einwohner	-1 Einwohner

(Ende des Exkurses)

Im Jahr 2011 fand hinsichtlich der IT.NRW-Daten im Zuge der Zensus-Erhebung eine Datenkorrektur statt, die sich in vielen Kommunen als „Datensprung“ zeigt. Dies ist auch in Hemer der Fall (Abb. 2). Die Ursache der Datendifferenz für den Wert des Zensus-Jahres 2011 zwischen IT.NRW und den städtischen Werten – ca. 630 Personen – kann an dieser Stelle nicht ermittelt werden,⁹ d.h. es ist nicht möglich, die Basis für die auf den Bevölkerungszahlen aufbauenden Prognosen mit absoluter Genauigkeit zu benennen. Grundsätzlich wird im Folgenden davon ausgegangen, dass die MESO-Daten ein genaues Bild lie-

⁹ Bezüglich der Vertrauenswürdigkeit der Einwohnerzahlen kann für das städtische Melderegister auf regelmäßige Registerbereinigungen im Zusammenhang mit Wahlen verwiesen werden. Alle wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger werden mit Hilfe von Wahlbenachrichtigungen über ihr Wahlrecht zur jeweils anstehenden Wahl informiert. Somit wird ein großer Anteil der Bevölkerung Hemers angeschrieben. Über den Rücklauf nicht zustellbarer Wahlbenachrichtigungen erhält die Stadt Hemer Hinweise auf mögliche Fehler im Melderegister. Im Wege der Ermittlung werden solche Fälle überprüft und ggf. Berichtigungen im Melderegister vorgenommen. Die letzte Registerbereinigung wurde nach der kombinierten Europa- und Kommunalwahl im Jahr 2014 vorgenommen. Somit kann das höchstmögliche Maß an Richtigkeit für die Einwohnerzahlen des städtischen Melderegisters zum 31.12.2014 angenommen werden.

fern. Bei einzelnen Prognose-Aussagen wird jedoch auch eine um 630 Personen reduzierte Bevölkerungszahl als Ausgangszahl in den Blick genommen, um die entsprechenden Ergebnisse als Vergleichsdaten ebenfalls bereitzustellen (Kap. 4.1.2, 4.3.2 und 0)

Seit 2005 hat die Bevölkerungszahl in Hemer nach städtischer Statistik um etwa 1.000 abgenommen (Abb. 2); dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Abnahme um 0,2 % (bezogen auf den Zeitraum 2005 bis 2013). Ein Rückgang der Bevölkerungszahl ist ein Merkmal, das – außerhalb der Ballungszentren – viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen kennzeichnet.¹⁰ Die Schrumpfrate der Stadt Hemer fällt moderater aus als die des Märkischen Kreises für denselben Zeitraum (-0,8 %)¹¹ und auch der benachbarten Kommunen, jedoch deutlicher als die für Gesamt-Nordrhein-Westfalen (-0,15 %) (Abb. 3). Der Eindruck einer positiveren Entwicklung als in benachbarten Kommunen, gerade im Nachgang der Landesgartenschau 2010, bestätigt sich auch in Expertengesprächen (s. Anhang).

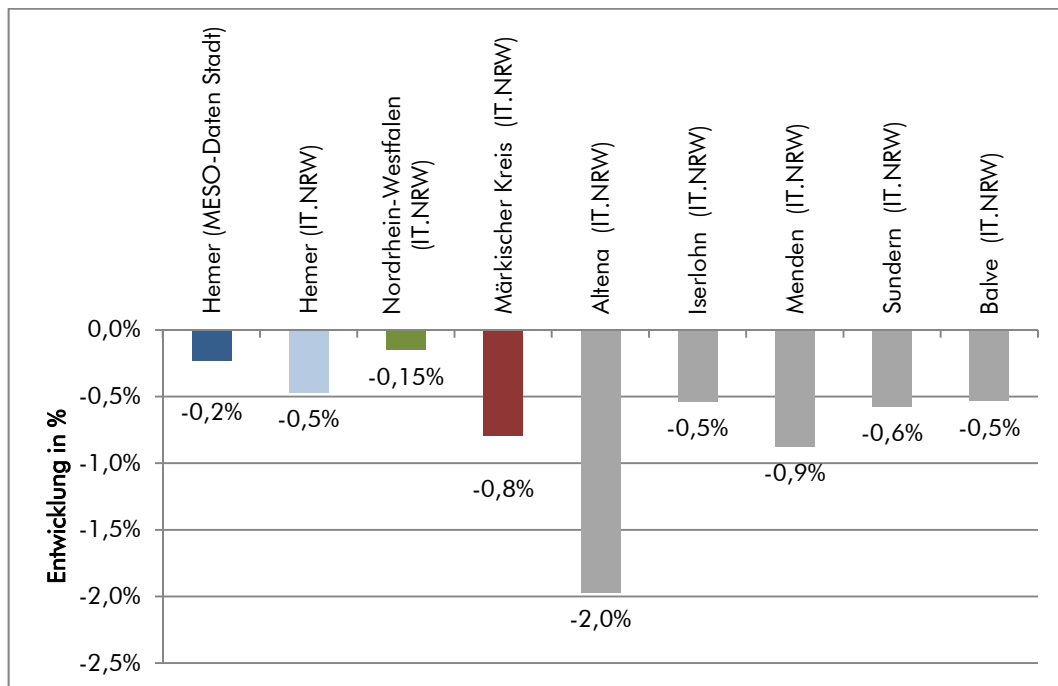


Abb. 3: Durchschnittliche jährliche Veränderung der Einwohnerzahl in den Jahren 2005 bis 2013 im Vergleich. Hinweis: Aufgrund der Datenbereinigung durch den Zensus 2011 wurde die Entwicklungsrate 2010 bis 2011 aus der Berechnung ausgeklammert. (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015a) (Tab. 1)

¹⁰ NRW.BANK 2014, S.11

¹¹ Zur besseren Vergleichbarkeit mit der Entwicklung auf Landes- und Kreisebene wurden hier Daten von IT.NRW herangezogen (Ausgeklammert wurde hier der „Datensprung“ 2011 aufgrund der Korrekturen durch den Zensus).

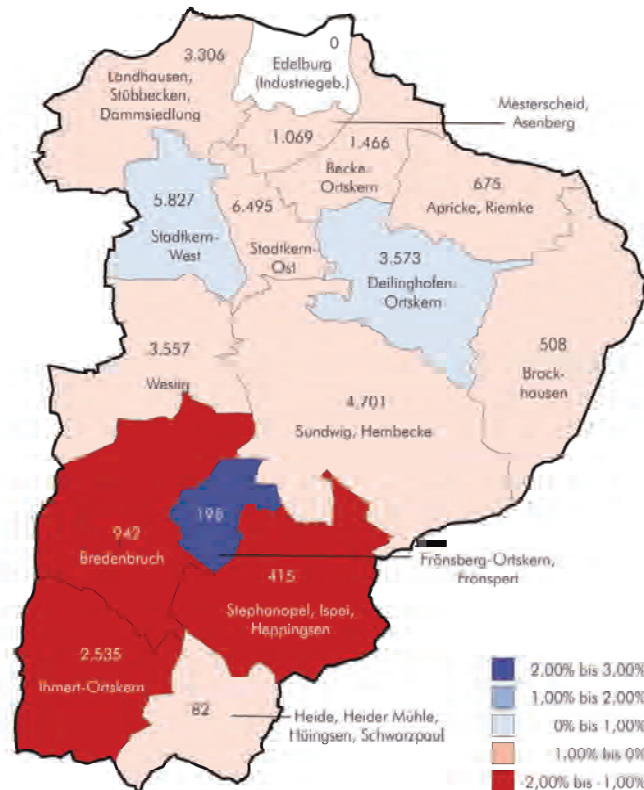


Abb. 4: Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers (Stand: 31.12.2014) und durchschnittliche jährliche Entwicklung im Zeitraum 2005 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015a, k)¹² (Tab. 2)

Die Einwohnerzahl ist sehr ungleichmäßig auf die statistischen Bezirke der Stadt Hemer verteilt und liegt aktuell (Stand: 31.12.2014) zwischen gut 80 (Heide) und knapp 6.500 (Stadt kern-Ost) (Abb. 4). Während im Stadtdurchschnitt die jährliche Entwicklungsrate im Zeitraum 2005 bis 2014 bei -0,32 %¹³ lag, so stellte sich die Entwicklungsdynamik in den

¹² Hinweis 1: Deilinghofen-Ortskern: Die dargestellte Bevölkerungszahl für den 31.12.2014 beinhaltet nicht die zu diesem Zeitpunkt in der ZUE gemeldeten Flüchtlinge (Anzahl: 587). In die Berechnung der Entwicklungsdynamik jedoch wurden die Flüchtlinge mit einbezogen, da Daten zu Flüchtlingszahlen für die Vorjahre nicht separat vorlagen.

Hinweis 2: Eine Aufsummierung der Bevölkerungszahlen der einzelnen Bevölkerungszahlen der statistischen Bezirke ergibt einen geringfügig höheren Wert (35.936) als die offiziell angegebene Bevölkerungszahl (35.925) (jeweils bezogen auf Personen am Hauptwohnsitz). Die Ursache konnte gutachterseits nicht ermittelt werden.

¹³ Dieser Wert unterscheidet sich von dem auf S. 13 genannten Wert (-0,2 %), da er sich auf einen Zeitraum von 9 Jahren bezieht (S. 13: 8 Jahre).

statistischen Bezirken unterschiedlich dar: Sie lag zwischen einer durchschnittlichen jährlichen Rate von -1,73 % (Stephanopel) und +3,42 % (Frönsberg).¹⁴ Die meisten statistischen Bezirke haben hinsichtlich ihrer Bevölkerungszahl tendenziell eine stagnierende bis leicht negative Entwicklung zu verzeichnen. Deutlichere jährliche Verluste verzeichnen die südlichen Bezirke Ihmert-Ortskern, Bredenbruch und Stephanopel; hier zeigt sich ein anhaltender Negativtrend (Abb. 4 und Abb. 5). Zu den Gewinnern mit einer positiven jährlichen Bevölkerungsentwicklung zählen der Stadtkern-West, Deilinghofen-Ortskern und Frönsberg; die beiden letzteren mit z. T. deutlichen Zuwächsen seit 2010 (Abb. 4, Abb. 5).

Statistischer Bezirk Hemers	Durchschnittliche jährliche Entwicklung 2005 - 2014
Hemer gesamt	-0,32 %
110 Landhausen, Stübbecken, Dammsiedlung	-0,56 %
120 Westig	-0,43 %
130 Sundwig, Hembecke	-0,64 %
140 Stadtkern-West	0,21 %
150 Stadtkern-Ost	-0,17 %
210 Becke-Ortskern	-0,46 %
220 Mesterscheid, Asenberg	-0,51 %
310 Apricke, Riemke	-0,86 %
320 Brockhausen	-0,68 %
330 Deilinghofen-Ortskern	0,62 %
410 Frönsberg-Ortskern, Frönsper	3,42 %
420 Stephanopel, Ispei, Heppingsen	-1,73 %
430 Heide, Heider Mühle, Hüingsen, Schwarzpaul	0,22 %
510 Bredenbruch	-1,65 %
520 Ihmert-Ortskern	-1,17 %

Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers im Zeitraum 2005 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015a)¹⁵ (Tab. 2)

¹⁴ Hinweis: Die Entwicklungsdynamik der statistischen Bezirke ist auch vor dem Hintergrund ihrer absoluten Einwohnerzahl zu beurteilen. So kann in kleinen statistischen Bezirken wie Frönsberg und Heide bereits eine geringe Zahl an Zu- oder Fortzügen bzw. Geburten oder Sterbefällen zu hohen prozentualen Veränderungen führen.

¹⁵ Hinweis: Detaillierte Entwicklungsdiagramme für jeden statistischen Bezirk finden sich im Anhang.

2.1.2 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 (26 %) sind Kinder, Jugendliche und junge Menschen im Alter bis 24 Jahre. Etwa 18 % der Einwohner gehören mit einem Alter von 67 Jahren und mehr zu den älteren und alten Menschen.

Was die altersstrukturelle Entwicklung der letzten zehn Jahre angeht, so macht sich auch in Hemer der demografische Wandel bemerkbar. Die Zahl der jungen Menschen hat bereits teilweise spürbar abgenommen (0- bis 18-Jährige -15,7 %), während gerade die Gruppe der Hochaltrigen einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen hat (75-Jährige und Ältere +26,9 %) (Abb. 6). Die Entwicklung der anderen Altersgruppen ist uneinheitlich. Zu beachten ist der Rückgang der Anzahl der 25- bis 39-Jährigen um 14,5 %, die traditionell eine der wichtigsten Nachfragergruppen nach Einfamilienhäusern darstellt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich mit der Veränderung der Altersstruktur auch ein Wandel der Nachfragestrukturen auf dem Wohnungsmarkt ergibt.

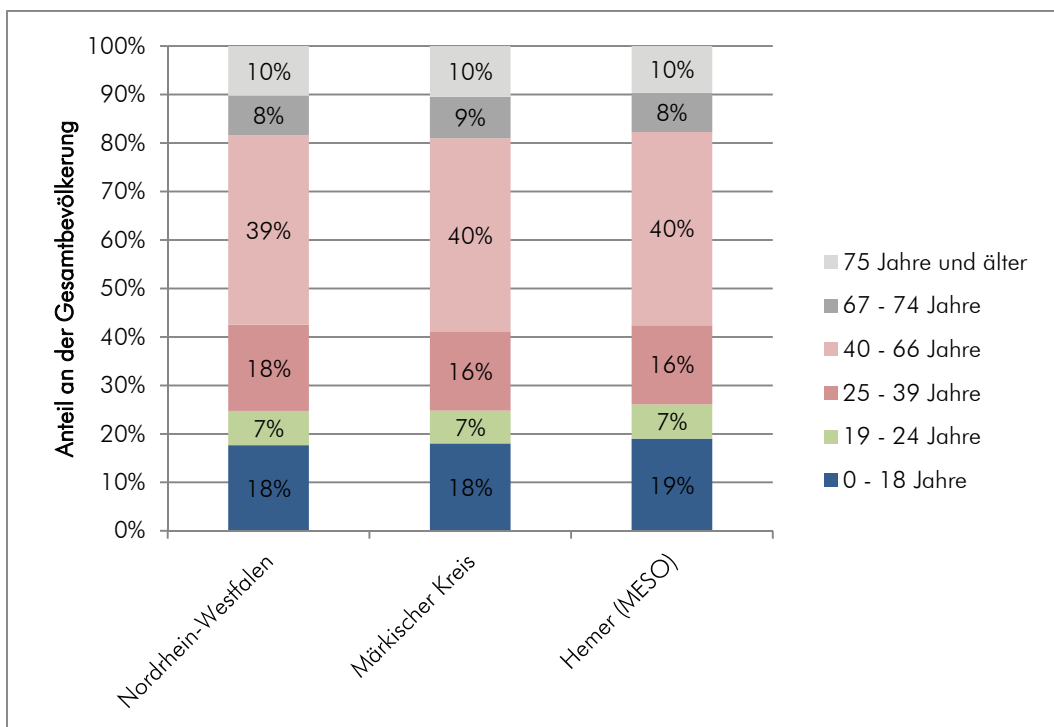


Abb. 6: Altersstruktur im Vergleich: Stadt Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen 2013 (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a (für NRW und MK) und Stadt Hemer 2015b) (Tab. 3)

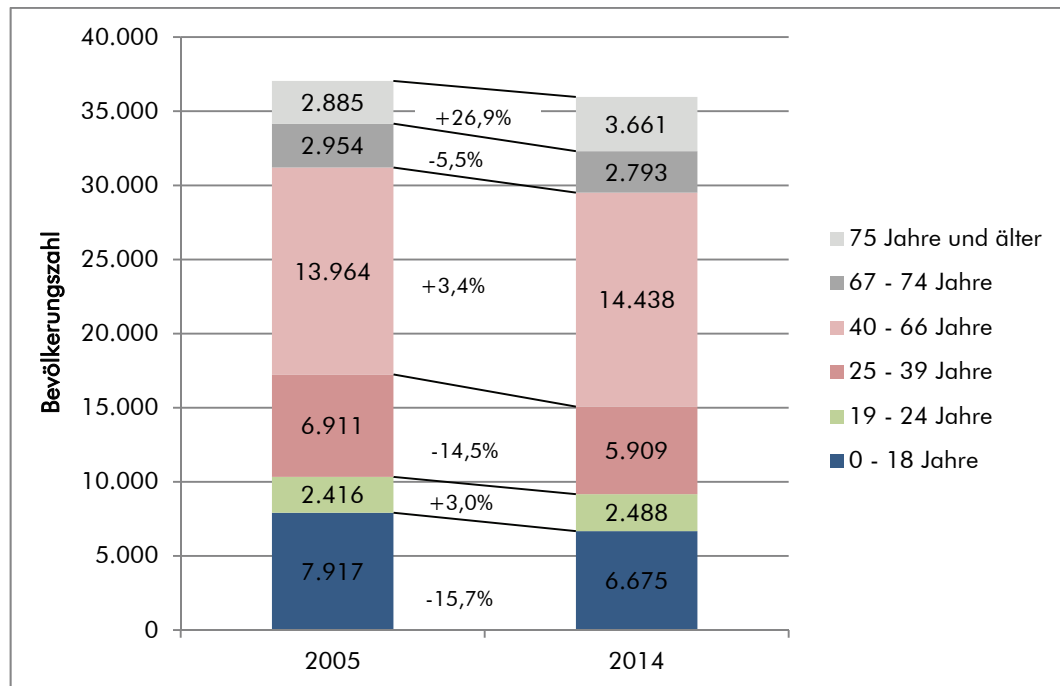
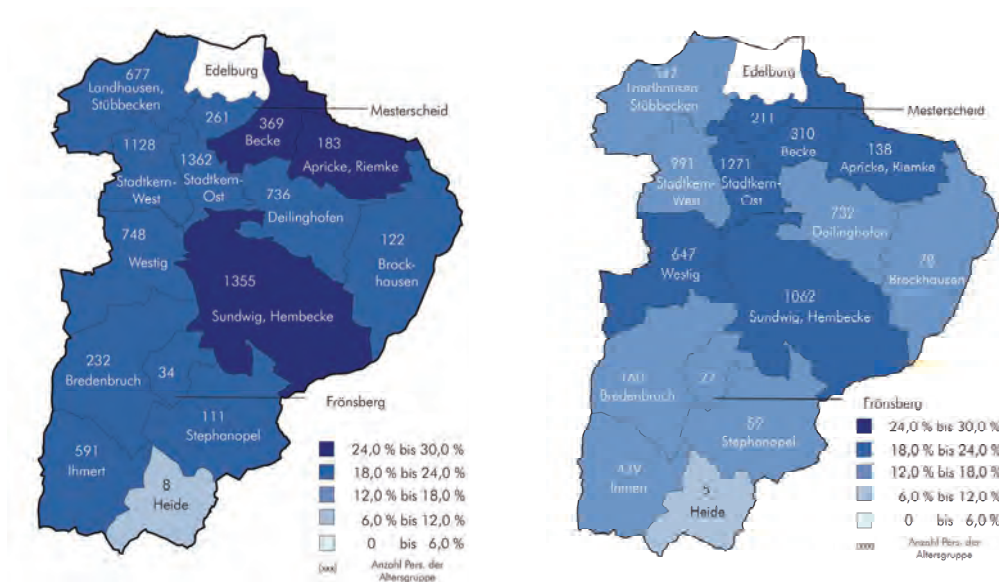


Abb. 7: Altersgruppen in Hemer: 2005 und 2014 im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 4)



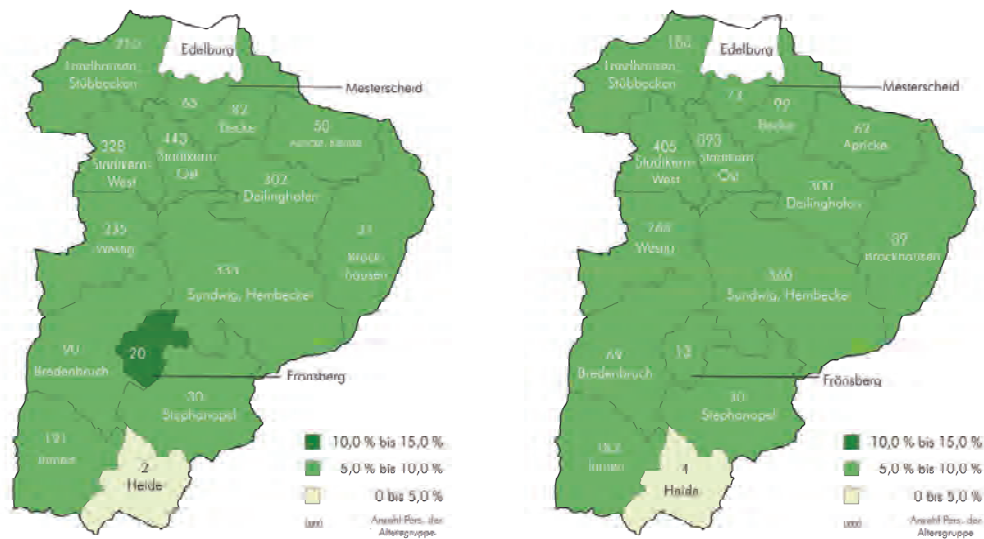
2005: Altersgruppe 0 bis 18 Jahre
 (Ø Hemer: 21 %)

2014: Altersgruppe 0 bis 18 Jahre
 (Ø Hemer: 19 %)

Abb. 8: Anteile der Altersgruppe der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015) (Tab. 5)

Aktuell (Stand: 31.12.2014) liegt der Anteil der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Hemers bei 19 %. Am höchsten ist der Anteil in Sundwig (23 %), gefolgt von Becke (21 %), Mesterscheid und Apricke (jeweils 20 %). Extrem niedrig liegt der Anteil in Heide (6 %). Ebenfalls noch niedrig sind die Anteile in Frönsberg, Stephanopel (beide 14 %)¹ und Brockhausen (15 %). Es sind auch die letztgenannten Bezirke (Frönsberg, Stephanopel), in denen der Anteil der Kinder und Jugendlichen in den letzten zehn Jahren am deutlichsten abgenommen hat (jeweils um 9 Prozentpunkte). Beinahe gleich geblieben ist der Anteil im Stadtkern-Ost und in Brockhausen (jeweils minus ein Prozentpunkt); damit haben diese beiden Bezirke die geringsten Schrumpfungsraten. Im stadtweiten Durchschnitt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen um zwei Prozentpunkte zurückgegangen.

¹ Hinweis: Die Bezirke Frönsberg, Stephanopel und Heide weisen im stadtweiten Vergleich die deutlich niedrigsten Einwohnerzahlen auf (Frönsberg 200, Stephanopel 420, Heide 80 Personen, Stand 31.12.2014). Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen kann es zu extrem erscheinenden altersstrukturellen Merkmalen kommen. Dies ist allgemein bei der Interpretation der Werte und Entwicklungen in den kleinen Ortsteilen zu beachten.



2005: Altersgruppe 19 bis 24 Jahre
(Ø Hemer: 7 %)

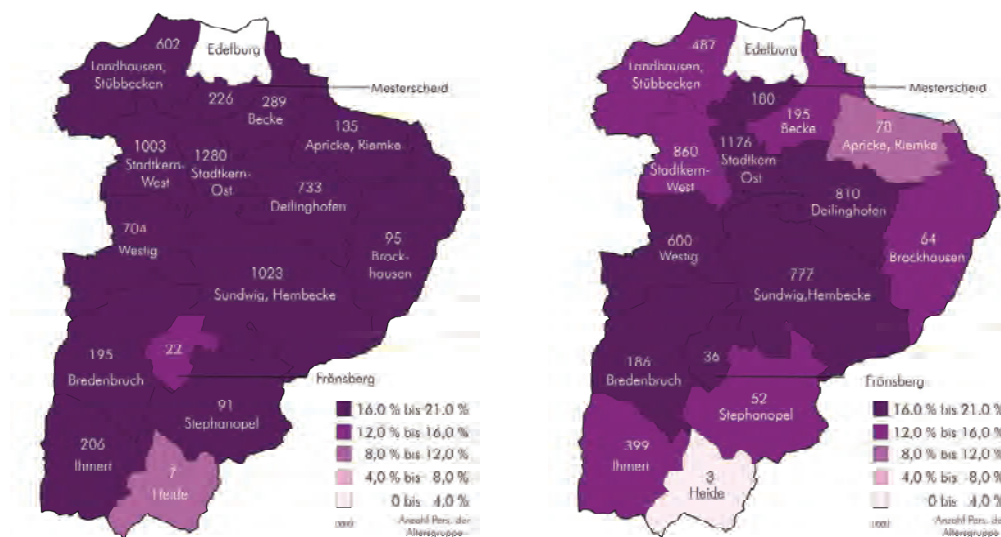
2014: Altersgruppe 19 bis 24 Jahre
(Ø Hemer: 7 %)

Abb. 9: Anteile der Altersgruppe der 19- bis 24-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)

Der Anteil der 19- bis 24-Jährigen an der Gesamtbevölkerung Hemers liegt aktuell (Stand: 31.12.2014) bei 7 %. Die Verteilung der Altersgruppe im Stadtgebiet ist vergleichsweise homogen; die Anteile in den Bezirken schwanken zwischen 5 % (Heide) und 8 % (Westig, Sundwig, Brockhausen). Seit 2005 hat der Anteil dieser Altersgruppe sich im Durchschnitt der Stadt Hemer nicht verändert. Auffällig ist jedoch die deutliche Abnahme des Anteils in Frönsberg (minus 7 Prozentpunkte).² Apricke, Deilinghofen³ und Heide weisen hingegen noch Zuwächse auf (jeweils plus 2 Prozentpunkte).

² In Frönsberg lag allerdings mit 13 % der Anteil der 19- bis 24-Jährigen im Jahr 2014 überdurchschnittlich hoch. Es handelt sich also eher um eine „Normalisierung“ des Anteils dieser Altersgruppe.

³ Hinweis: In Deilinghofen befindet sich die Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge. Ihre altersstrukturellen Merkmale sind in die Betrachtung mit eingeflossen. Es ist davon auszugehen, dass dadurch gerade in den letzten Jahren die Altersstruktur Deilinghofens jünger erscheint, als dies der Stammbevölkerung (ohne Flüchtlinge) entspricht.



2005: Altersgruppe 25 bis 39 Jahre
 (Ø Hemer: 19 %)

2014: Altersgruppe 25 bis 39 Jahre
 (Ø Hemer: 16 %)

Abb. 10: Anteile der Altersgruppe der 25- bis 39-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)

Aktuell (Stand: 31.12.2014) liegt der Anteil der 25- bis 39-Jährigen in Hemer bei 19 %. Am höchsten ist der Wert in Bredenbruch (20 %), gefolgt von Deilinghofen (19 %) sowie Stadtkern-Ost und Frönsberg (beide 18 %). Mit Abstand am niedrigsten ist der Anteil in Heide (4 %). Niedrig ist der Anteil aber auch in Apricke (12 %), Mesterscheid und Stephanopel (je 13 %). Im stadtweiten Durchschnitt hat der Anteil der 25- bis 39-Jährigen in den letzten Jahren um 3 Prozentpunkte abgenommen. Überdurchschnittlich waren die Schrumpfungsraten in Apricke (minus 7 Prozentpunkte), sowie Becke und Stephanopel (jeweils minus 6 Prozentpunkte), während es in anderen Bezirken sogar noch Zuwächse gab (Frönsberg plus vier Prozentpunkte, Bredenbruch plus 2 Prozentpunkte, Brockhausen plus 1 Prozentpunkt).

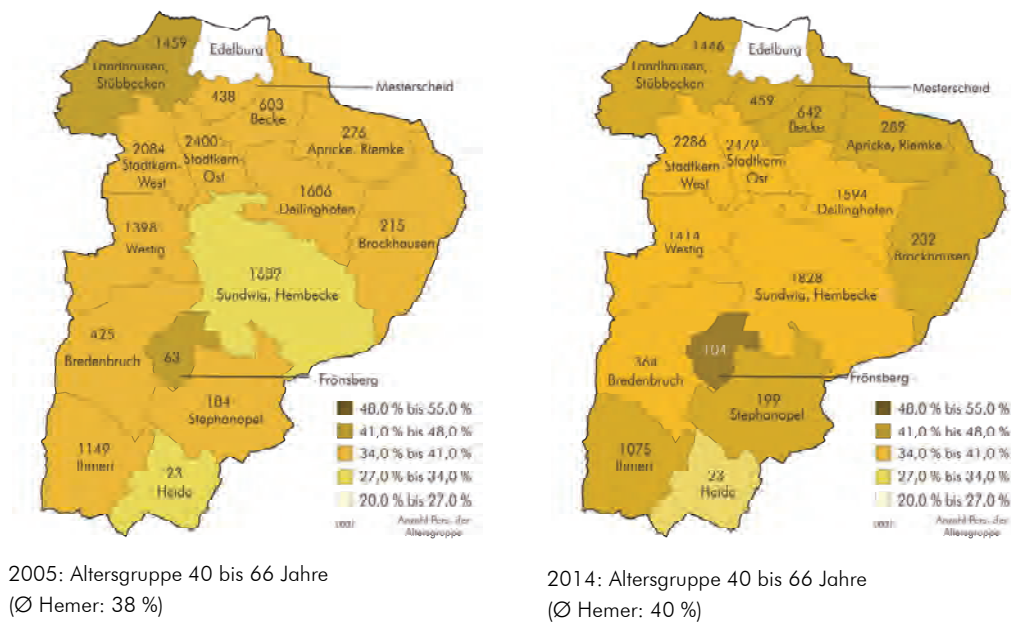
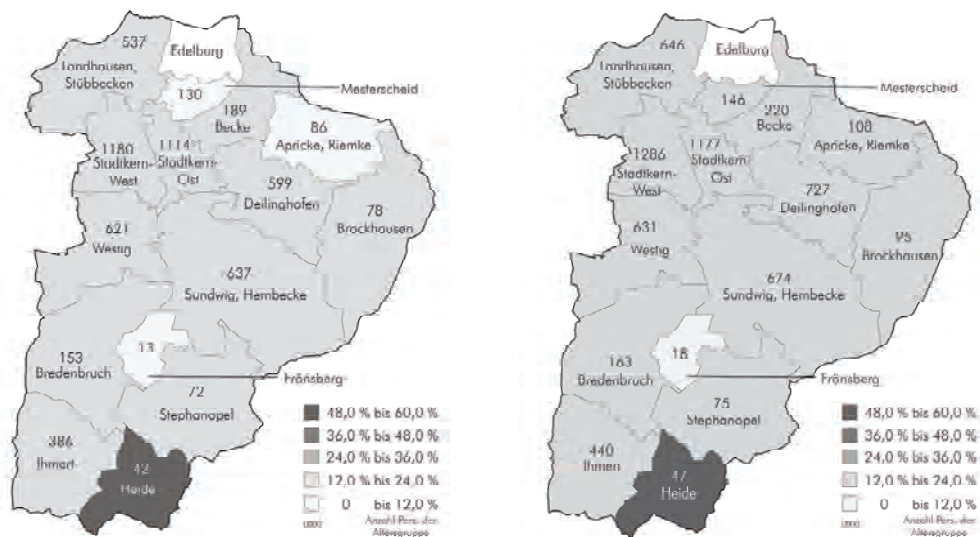


Abb. 11: Anteile der Altersgruppe der 40- bis 66-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)

Die Altersgruppe der 40- bis 66-Jährigen hat im stadtweiten Durchschnitt einen Anteil von 40% (Stand: 31.12.2014) und stellt damit die größte Altersgruppe dar. Am höchsten ist der Anteil in Frönsberg (53 %), gefolgt von Stephanopel (48 %) und Brockhausen (46 %). Mit Ausnahme von Heide mit seinem extrem niedrigen Anteil (28 %) ist die Spannweite der Werte nicht sehr groß; so liegen nach Heide die niedrigsten Werte bei 38 % (Deilinghofen, Stadtkern-Ost) bzw. 39 % (Stadtkern-West, Bredenbruch). In den vergangenen zehn Jahren hat der Anteil der 40- bis 66-Jährigen im Durchschnitt der Stadt Hemer um zwei Prozentpunkte zugenommen. Die höchsten Steigerungsraten verzeichnen Frönsberg (plus 11 Prozentpunkte) und Stephanopel (plus 10 Prozentpunkte); dies sind gleichzeitig die höchsten Zuwachsraten in einer Altersgruppe überhaupt.⁴ Auch Deilinghofen und Sundwig zeigen hohe Zuwachsraten von plus 6 Prozentpunkten. Eine Abnahme hingegen hat Brockhausen erfahren (minus 2 Prozentpunkte), eine Stagnation verzeichnete Bredenbruch.

⁴ Dies sollte wiederum vor dem Hintergrund der niedrigen absoluten Bevölkerungszahl in den beiden statistischen Bezirken interpretiert werden.



2005: Altersgruppe 67+
 (Ø Hemer: 16 %)

2014: Altersgruppe 67+
 (Ø Hemer: 18 %)

Abb. 12: Anteile der Altersgruppe der 67-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)

Bei der Altersgruppe der älteren und alten Menschen (67 Jahre und älter) liegt der stadtweite Durchschnitt aktuell bei 18 % (Stand: 31.12.2014). Insgesamt ist der Anteil dieser Altersgruppe im Stadtgebiet relativ homogen vertreten und liegt zwischen 22 % (Stadtkern-West) und 14 % (Sundwig, Mesterscheid). Die kleinen Ortsteile wiederum weisen sehr niedrige (Frönsberg 9 %) bzw. extrem hohe Anteile auf (Heide 57 %).⁵ In den letzten zehn Jahren hat der Anteil der 67-Jährigen und Älteren um 2 Prozentpunkte zugenommen. Die Entwicklungsraten der einzelnen Bezirke weichen kaum von diesem Durchschnitt ab. Lediglich Heide hat mit plus 6 Prozentpunkten einen deutlich höheren Zuwachs erfahren.

⁵ Dies hängt aller Wahrscheinlichkeit nach mit dem in Heide ansässigen Seniorenheim Heidermühle zusammen.

2.1.3 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit

In Hemer leben (31.12.2014) ca. 4.100 Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von gut 11 % (Abb. 13). Der Ausländeranteil liegt damit etwas höher als im Märkischen Kreis (gut 10 %, Stand: 31.12.2013) und in Nordrhein-Westfalen (knapp 10 %, Stand: 31.12.2013).¹⁶

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.¹⁷

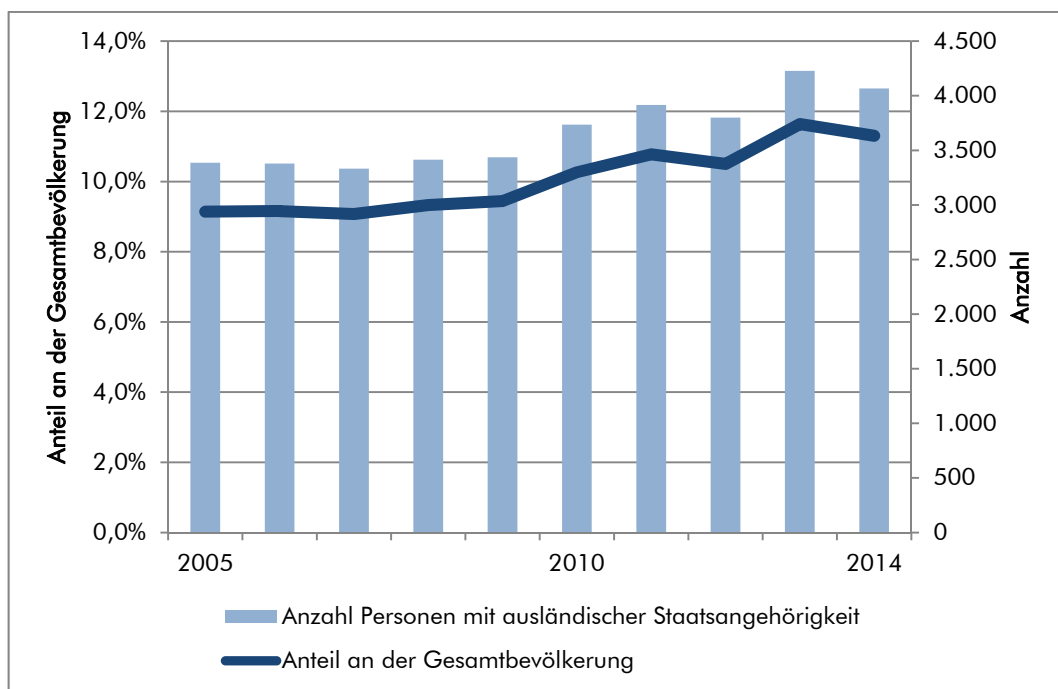


Abb. 13: Anzahl ausländischer Staatsbürger und Anteil an der Bevölkerung 2005 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015i) (Tab. 6)

Die größte ausländische Bevölkerungsgruppe, die in Hemer lebt, kommt aus der Türkei (Anteil an der ausländischen Bevölkerung von gut 27 %), gefolgt von Italien (knapp 17 %) und Polen (6,5 %).¹⁸ Auch 2005 gehörten Türken und Italiener zu den größten ausländischen Bevölkerungsgruppen, jedoch waren damals ihre Anteile wesentlich höher (knapp

¹⁶ IT.NRW 2015a

¹⁷ Hinweis: Ein Vergleich mit der Entwicklung in NRW und dem Märkischen Kreis wird hier nicht gezogen wegen Datenkorrektur bzw. Datensprung im Jahr 2011 im Zuge der Zensus-Erhebungen (IT.NRW)

¹⁸ Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015i

34 % bzw. gut 20 %). Ihr Anteil ist in den vergangenen Jahren zugunsten einer Vielzahl anderer Herkunftsstaaten gesunken.

Die Anzahl und der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund, die jedoch über die deutsche Staatsangehörigkeit verfügen, wurde nicht untersucht.

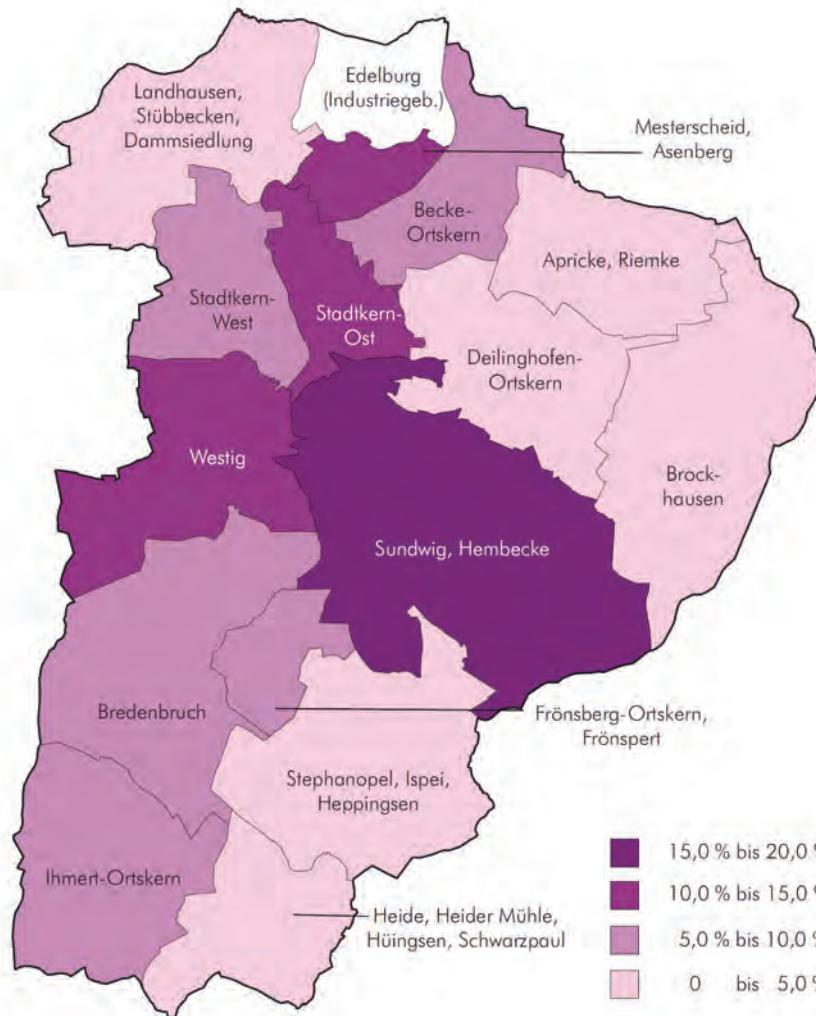


Abb. 14: Anteil ausländischer Staatsbürger an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers, Stand: 31.12.2014 (Ø Hemer: 11 %) (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015i, Stadt Hemer 2016c) (Tab. 7)

Im Stadtgebiet sind hinsichtlich des Ausländeranteils deutliche Unterschiede zu verzeichnen. Am höchsten ist der Anteil ausländischer Bevölkerung in Sundwig mit 18 % (Abb. 14). Sehr gering sind dagegen die Anteile in Stephanopel (1 %), Heide (2 %) und Brockhausen (3 %). In Deilinghofen liegt der Ausländeranteil bei 4 % (ohne der in der ZUE gemeldeten Flüchtlinge) bzw. bei 18 % (inklusive der Flüchtlinge).

Exkurs: Flüchtlinge in Hemer

In Hemer, im statistischen Bezirk Deilinghofen, existiert eine durch die Bezirksregierung Arnsberg betriebene Zentrale Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) mit einer Kapazität von derzeit 650 Plätzen.¹⁹ Am 31.12.2014 waren hier 587 Flüchtlinge gemeldet.²⁰ Über die hier untergebrachten Flüchtlinge hinaus werden der Stadt Hemer vom Land Nordrhein-Westfalen aktuell keine weiteren Flüchtlinge zugewiesen. Die Einrichtung in Hemer ist als Übergangseinrichtung konzipiert: Flüchtlinge können sich hier bis zu sechs Monate aufhalten. Nach Erfahrungen des Sozialamtes beträgt die aktuelle Verweildauer in der Einrichtung häufig aber nur wenige Tage, bis sie anderen Städten zugewiesen werden.

Neben den in der ZUE untergebrachten leben nach Auskunft des Sozialamtes weitere ca. 40 Flüchtlinge in Wohnungen, die im Stadtgebiet verteilt liegen.

Aktuell existiert ein Beschluss der Stadt Hemer, die Zentrale Unterbringungseinrichtung auf 800 bis 1.200 Plätze zu erweitern. Hierfür steht die Zustimmung des Landes noch aus.

Angesichts der Tatsache, dass Flüchtlinge nur sehr kurze Zeit in Hemer verbringen und bislang kaum als Nachfrager nach Wohnungen in der Stadt in Erscheinung getreten sind, wurde im vorliegenden Gutachten – zumindest hinsichtlich der analytischen Betrachtungen der Vergangenheit – versucht, Flüchtlingszahlen auszublenden (s. z. B. Kap. 2.2.1 und 2.2.2).

Welche Rolle Flüchtlinge zukünftig für den Wohnungsmarkt und besonders den Wohnungsbedarf spielen werden, darüber herrscht allgemein große Unsicherheit. Auch in Hemer gehen die Meinungen auseinander, inwieweit der allgemeine Flüchtlingszustrom eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt darstellen könnte. Annahmen und Einschätzungen dazu finden sich in Kapitel 4.

(Ende des Exkurses)

¹⁹ Wesentliche hier dargestellte Aussagen und Einschätzungen sind dem Gespräch mit Vertretern des Sozialamtes entnommen (Markert/Freiburg, 23.02.16).

²⁰ Stadt Hemer 2016c

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

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.

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zählen die Komponenten Geburten und Sterbefälle. Die Anzahl der Sterbefälle in Hemer lag in den letzten Jahren um 340 bis 420 Fälle pro Jahr. Sterbefälle von Flüchtlingen fielen mit maximal zwei pro Jahr nicht ins Gewicht (Abb. 15).

Die Zahl der Sterbefälle überwog regelmäßig die Zahl der Geburten, die bei der Stammbevölkerung Hemers zwischen 240 und 310 Fällen pro Jahr lag. In den Jahren ab 2010 ist bei den Flüchtlingen mit bis zu 130 pro Jahr eine – gemessen an der kurzen Aufenthaltsdauer in Hemer – hohe Anzahl der Geburten festzustellen.

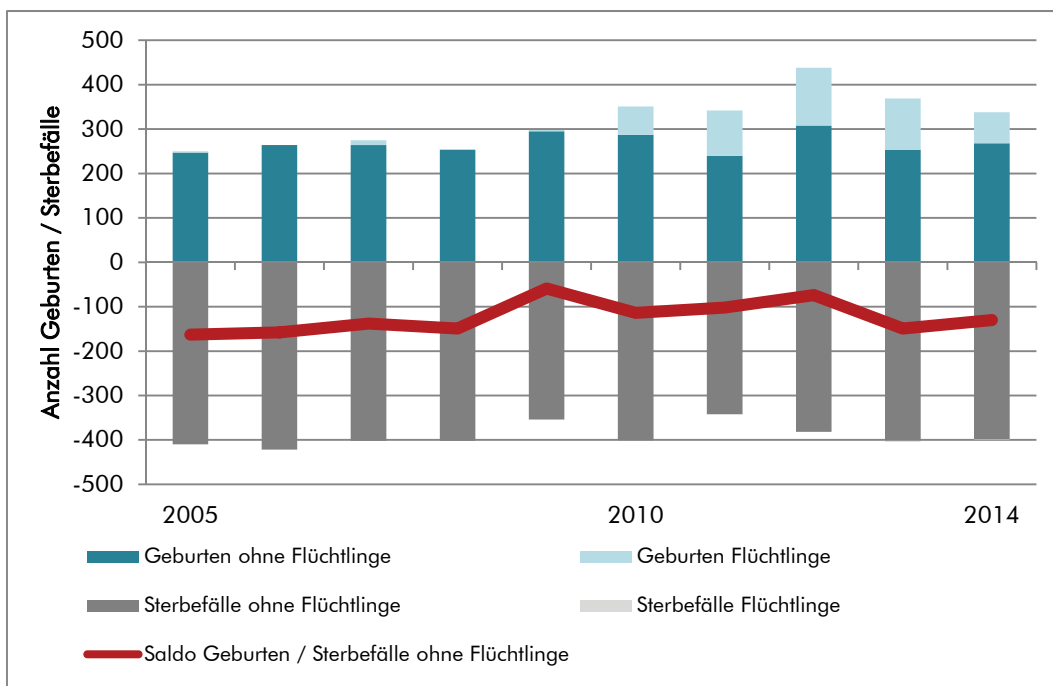


Abb. 15: Geburten und Sterbefälle in Hemer 2005 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015h, j) (Tab. 8)

Der Saldo der natürlichen Entwicklung bezogen auf die Stammbevölkerung bewegt sich im anhaltend negativen Bereich von minus 60 bis minus 160.

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 insbesondere von sich verändernden Lebensmustern und der Größe der potenziellen Elterngeneration bestimmt, sodass letztendlich heute weniger Kinder geboren werden als früher, sich dadurch kleinere Familienstrukturen ergeben und der Anteil der älteren Menschen steigt.

2.2.2 Wanderungsbewegungen

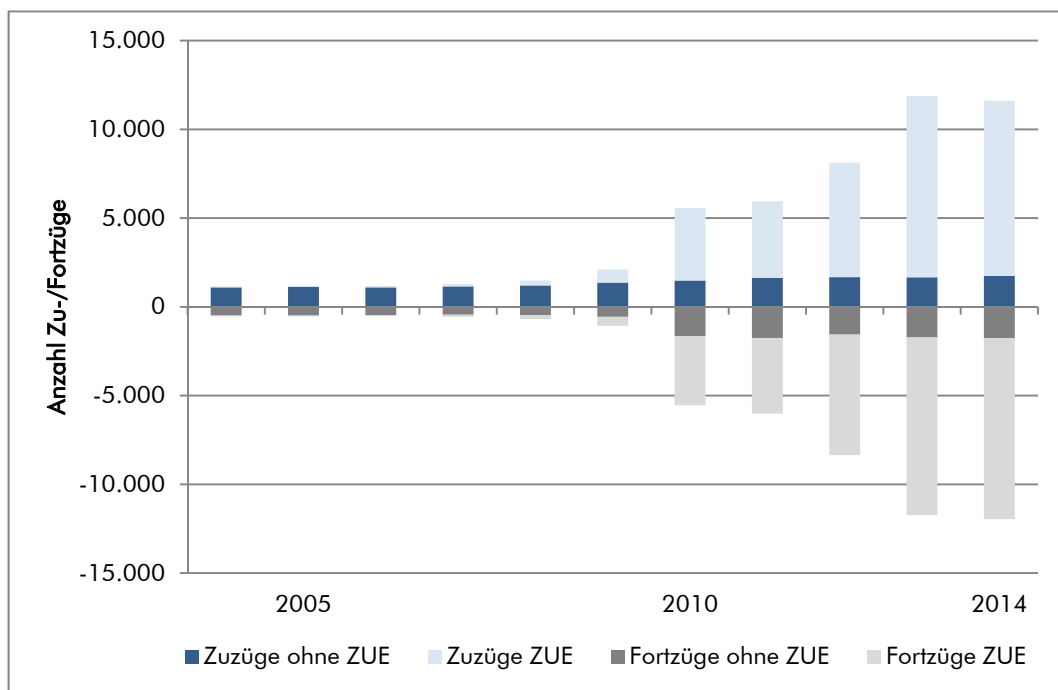


Abb. 16: Wanderungsbewegungen Hemer über die Stadtgrenzen hinaus 2004 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis Stadt Hemer 2015e, f) (Tab. 9)

In Hemer hat die Anzahl der Fort- und Zuwanderungen in den letzten Jahren – insbesondere seit 2010 – stark zugenommen (Abb. 16). Dies ist zum überwiegenden Teil auf Wanderungsbewegungen von Asylsuchenden zurückzuführen, die temporär in der Zentralen Unterbringungseinrichtung für Flüchtlinge (ZUE) in Hemer leben. Gegenwärtig findet gemäß den Festlegungen des Landes Nordrhein-Westfalen keine mittelfristige oder dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen statt (Kap. 2.1.3).

Die Analyse der Wanderungen wird auf die Zu- und Fortzüge der Stammbevölkerung – ohne Flüchtlinge – reduziert (Abb. 17). Eine Betrachtung der vergangenen fünf Jahre²¹ zeigt einen Wanderungssaldo zwischen minus 170 und plus 110. Ein klarer Trend ist nicht zu erkennen; der Durchschnittswert liegt für diesen Zeitraum bei minus 53.

In Abb. 17 wird zu Vergleichszwecken neben den städtischen MESO-Daten auch der Wanderungssaldo dargestellt, der durch IT.NRW ermittelt wurde. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser zumindest für die Jahre fehlerhaft ist, die eine hohe Zahl an Wanderungsbewegungen von Flüchtlingen aufweisen.²² Der Saldo ist hier dennoch dargestellt, um für die Jahre 2004 bis 2009 eine annähernde Orientierung zu bieten. Ein klarer Trend lässt sich auch hier nicht ableiten; der Durchschnittswert für diesen Zeitraum betrug plus 23.

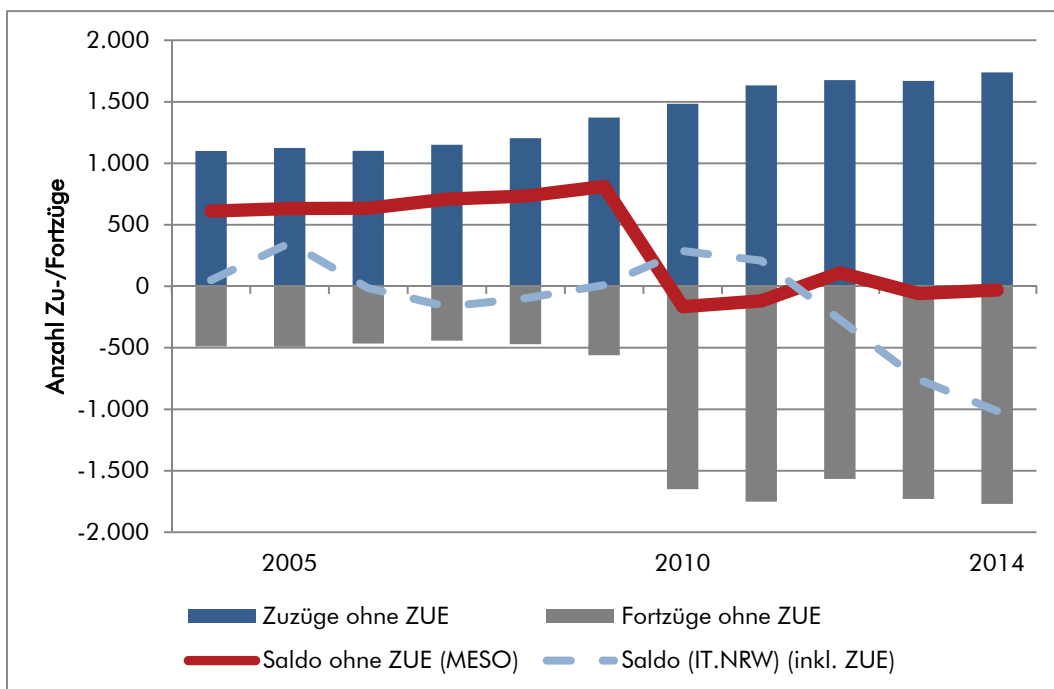


Abb. 17: Wanderungsbewegungen Stadt Hemer über die Stadtgrenzen 2004 bis 2014 – ohne Zentrale Unterbringungseinrichtung (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, f, IT.NRW 2015a (siehe auch Hinweis Fußnote) (Tab. 9)

Ein Vergleich mit den Wanderungsbewegungen auf Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt folgendes Bild: Die Wanderungssalden des Landes der vergangenen Jahre waren weitgehend ausgeglichen und zeigen für die Jahre seit 2010 einen Aufwärtstrend,

²¹ Aufgrund eines nicht identifizierbaren Datenfehlers bei den Fortzügen können die Wanderungsdaten der Jahre vor 2010 nicht zu Analysezwecken herangezogen werden.

²² Daten IT.NRW: Fortzüge werden tendenziell überbewertet, s. Hinweis im Kapitel 2.1.1

also wachsende Zuwanderungsgewinne (Abb. 18). Diese Gewinne werden weitgehend auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückgeführt. Dabei handelt es sich um folgende Personengruppen:

- > EU-Europäer, die im Zuge der EU-Osterweiterung nach Deutschland kommen (Polen, Rumänen, Bulgaren),
- > EU-Europäer aus Italien, Spanien und Griechenland, die in der Folge der dortigen Wirtschaftskrise nach Deutschland kommen,
- > Flüchtlinge aus Staaten mit kriegerischen Auseinandersetzungen oder schwierigen politischen Verhältnissen.²³

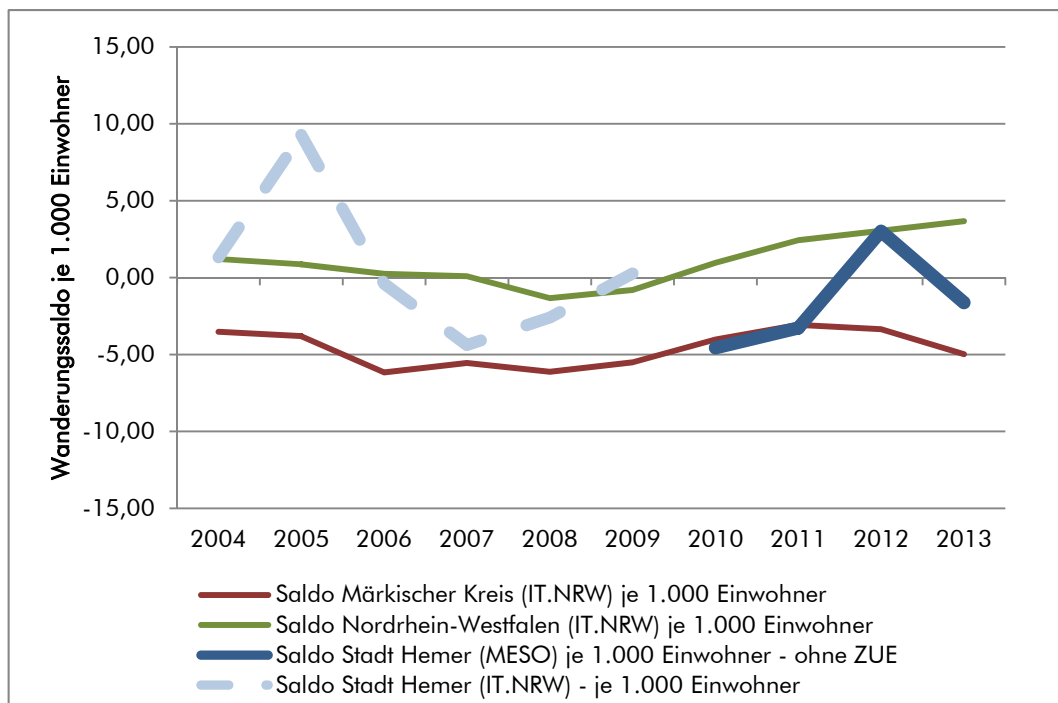


Abb. 18: Jährliche Wanderungssalden je 1.000 Einwohner im Vergleich 2004 bis 2013: Stadt Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a, Stadt Hemer 2015a, e, f) (Tab. 9)

Weitgehend parallel zum nordrhein-westfälischen Saldo, jedoch durchgehend mit Wanderungsverlusten, verläuft der Saldo des Märkischen Kreises in den letzten zehn Jahren. Der für Nordrhein-Westfalen für die letzten fünf Jahre beschriebene Aufwärts-Trend ist im Märkischen Kreis jedoch nicht zu erkennen.

²³ IT.NRW 2015e

Die Wanderungssalden für Hemer weisen – für eine Stadt in dieser Größenordnung nicht untypische – Schwankungen auf, liegen jedoch weitgehend zwischen den Salden des Märkischen Kreises und des Landes Nordrhein-Westfalen (Abb. 18).

Hinsichtlich der Quell- und Zielorte der Wanderungsbewegungen²⁴ ist folgendes festzustellen: Mit Abstand das wichtigste Ziel von Fortzügen ist die Stadt Iserlohn, auf die in den letzten Jahren durchschnittlich knapp ein Drittel aller Fortzüge entfielen (Abb. 19). Die Wanderungsverflechtungen mit der Nachbarkommune Menden liegt quantitativ weit darunter;²⁵ danach folgen Abwanderungen in Richtung anderer Kommunen im regionalen Umkreis (Balve, Lüdenscheid, Arnsberg), aber auch in größerer Städte wie Hagen, Dortmund und Köln.

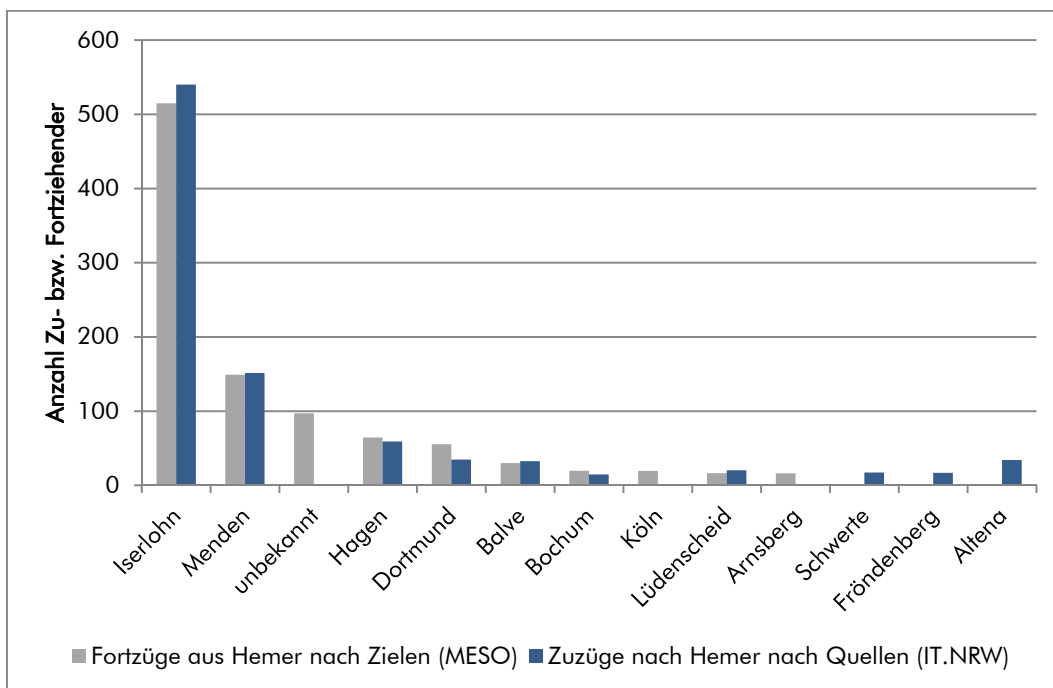


Abb. 19: Wichtigste Ziel- und Quellorte von Wanderungen von und nach Hemer (jährliche Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010 bis 2014) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, IT.NRW 2015a) (Tab. 10)²⁶

²⁴ Hinweis: Diese Auswertungen beziehen sich auf die Wanderungen der Stammbevölkerung; Wanderungsbewegungen von Flüchtlingen sind hier nicht berücksichtigt.

²⁵ Im Rahmen der Expertengespräche 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 (Anhang).

²⁶ MESO-Daten lagen nur für Fortzugsorte vor, daher wurden für eine Analyse der Quellorte Daten von IT.NRW herangezogen.

Auch hinsichtlich der Zuzüge stellt Iserlohn mit Abstand den wichtigsten Quellort dar; im Zeitraum 2010 bis 2014 kamen etwa die Hälfte der Zuwanderer aus dieser Stadt (Abb. 19). 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.

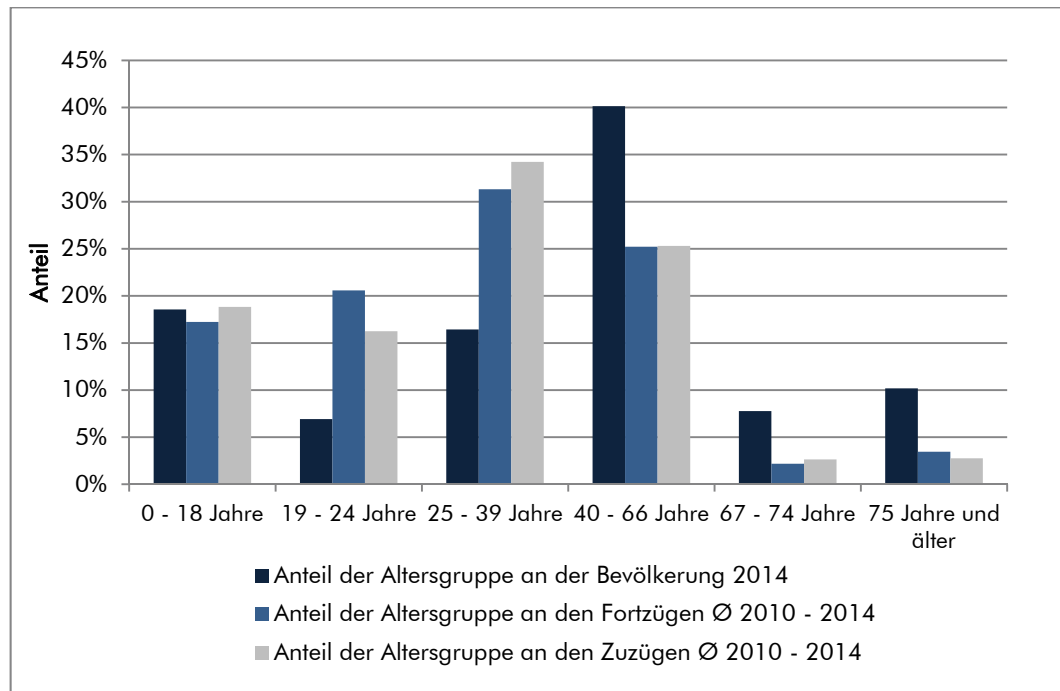


Abb. 20: Wanderungen nach Altersgruppen (Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010 bis 2014) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, f) (Tab. 11)

Bei einer Betrachtung der Wanderungen nach Altersgruppen ist festzustellen, dass sich insgesamt die Zahlen der Zu- und Fortzüge in jeder Altersgruppe in etwa die Waage halten. Mit über 30 % machen die Personen im Alter zwischen 25 und 39 Jahren den größten Teil der Zu- und Fortziehenden aus (Abb. 20). Dies sind zumeist Menschen in einer Lebensphase, in der sich die berufliche Perspektive konkretisiert und die Familiengründung stattfindet. Gerade auch gemessen am gegenwärtigen Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppen (ca. 16 %) ist die Zahl der Wanderungsbewegungen hoch.

Hoch sind die Anteile der Zu- und Fortziehenden auch in der Altersgruppe der 40- bis 66-Jährigen (25 %). Bei den 19- bis 24-Jährigen liegt die Zahl der Fortzüge höher als die der Zuzüge; dies sind zum größten Teil Fortzüge zu Ausbildungszwecken. In den Altersgruppen über 67 Jahren finden kaum noch Wanderungen statt.

2.2.3 Wanderungen und natürliche Entwicklung in den statistischen Bezirken



Abb. 21: Saldo der natürlichen Entwicklung in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2005 bis 2014, jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015d)²⁷ (Tab. 12)

Die meisten statistischen Bezirke Hemers weisen im Durchschnitt der letzten 10 Jahre einen negativen natürlichen Saldo auf (Abb. 21). Am höchsten war dieser Sterbeüberschuss in Heide (durchschnittlich -13,6 % bezogen auf die Bevölkerungszahl),²⁸ gefolgt von den

²⁷ Deilinghofen-Ortskern: ohne Geburten/Sterbefälle der in der ZUE gemeldeten Flüchtlinge.

²⁸ Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wert von 10 Sterbefällen und ist in Zusammenhang mit dem Seniorenheim Heider Mühle zu betrachten.

Bezirken Stadtkern-West (-1,2 %) und Brockhausen (-0,4 %). Einen positiven natürlichen Saldo – einen Geburtenüberschuss – haben hingegen die drei Bezirke Frönsberg-Ortskern (+0,6 %), Sundwig und Mesterscheid (beide +0,1 %) zu verzeichnen.

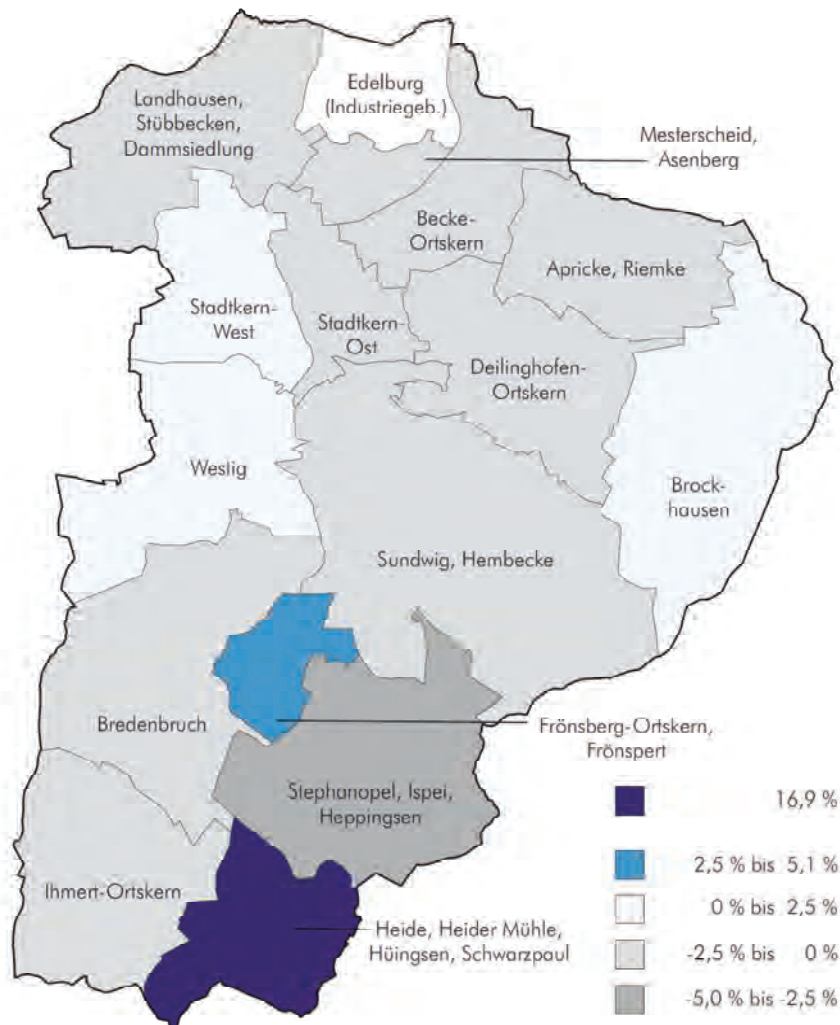


Abb. 22: Saldo der Wanderungen in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2010 bis 2014, jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015d) (Tab. 12)²⁹

Hinsichtlich der Wanderungen hatten die meisten statistischen Bezirke in den vergangenen zehn Jahren einen Fortzugsüberschuss zu verzeichnen. Die höchsten Wanderungsverluste hatte Stephanopel (-2,7 %), gefolgt von Bredenbruch (-1,9 %) und Becke-Ortskern

²⁹ Deilinghofen-Ortskern: ohne Wanderungen der in der ZUE gemeldeten Flüchtlinge.

(-1,2 %). Einen extrem hohen Zuzugsgewinn verzeichnet Heide (+16,9 %).³⁰ Auch die Bezirke Frönsberg und Stadtkern-West weisen Wanderungsgewinne auf; diese liegen jedoch deutlich niedriger (Frönsberg +5,1 %, Stadtkern-West +1,8 %).

³⁰ Dieser extrem wirkende Wanderungsgewinn ist wiederum vor dem Hintergrund der niedrigen Bevölkerungszahl in Heide zu relativieren und steht in engem Zusammenhang mit einer in diesem Zeitraum durchgeführten Erweiterung des Seniorenheims Heidermühle.

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.

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. Eine durchschnittlich geringere Anzahl an Kindern pro Haushalt und die Zunahme älterer Menschen, die vorwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, führen somit zu einer stetigen Verkleinerung der Haushalte. Zum anderen haben eine Veränderung der Lebensstile und eine zunehmend spätere Familiengründungsphase Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur.

Auch in Nordrhein-Westfalen zeigt sich der Trend zur Haushaltsverkleinerung. Er resultierte darin, dass die Zahl der Haushalte im Zeitraum 2003 bis 2013 um 1 % gewachsen ist,³¹ während die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 3 % schrumpfte.³² Während die Zahl der großen Haushalte sehr deutlich zurückging (Dreipersonenhaushalte minus 8 %, Vierpersonenhaushalte minus 10 %, Fünf- und Mehrpersonenhaushalte minus 17 %) wuchs die Anzahl der kleinen Haushalte (Einpersonenhaushalte plus 9 %, Zweipersonenhaushalte plus 2 %).

Im Märkischen Kreis ist die Zahl der Haushalte nicht – wie in Nordrhein-Westfalen - leicht gewachsen, sondern um 6 % zurückgegangen. Doch auch im Märkischen Kreis stellt sich die Entwicklung der Haushaltzahlen positiver dar als die der Bevölkerung (minus 8 % im selben Zeitraum), so dass sich hier ebenfalls die Verkleinerung der Haushalte bemerkbar macht. Die Rückgänge betreffen alle Haushaltsgrößenklassen mit Ausnahme der Einpersonenhaushalte, die um 3 % zugenommen haben (Abb. 23).

Für Hemer als kreisangehörige Kommune liegen – mit Ausnahme der Zensus-Werte – keine entsprechenden Entwicklungsdaten vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in Hemer die Zahl der Haushalte im Zeitraum 2003 bis 2013 leicht zugenommen hat.

³¹ IT.NRW 2015d

³² IT.NRW 2015a

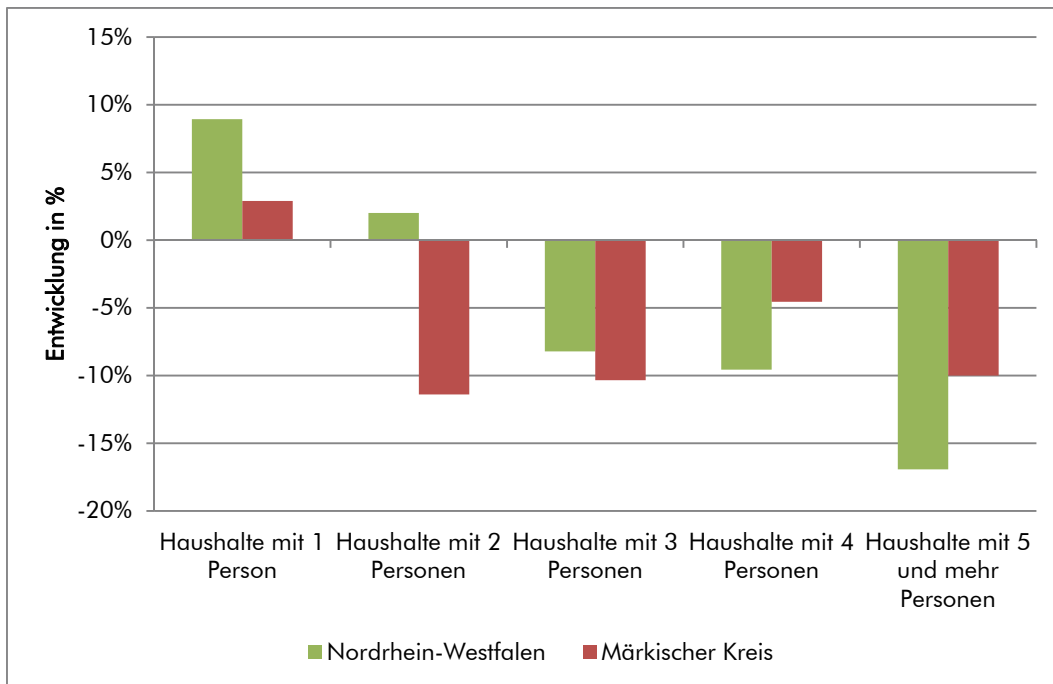


Abb. 23: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum 2003 bis 2013 im Märkischen Kreis und in Nordrhein-Westfalen (Eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2015d) (Tab. 13)

In Hemer gab es zum Zensus-Stichtag 2011 15.703 Privathaushalte.³³ Das entsprach einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,24 Personen pro Haushalt. Hemer lag damit im kreisweiten Durchschnitt, aber über dem Wert des Landes und der benachbarten Kommunen Altena und Iserlohn (Abb. 25). Größer hingegen waren die Haushalte in Menden, Sundern und Balve.

Im Stadtgebiet Hemers schwankten die durchschnittlichen Haushaltsgrößen 2011 zwischen 2,09 und 2,58 Personen pro Haushalt (Abb. 24). Die größten Haushalte waren in den ländlicher geprägten Ortsteilen zu finden (Apricke 2,58, Frönsberg 2,52, Becke 2,43).³⁴ Die kleinsten Haushalte lebten in den urbaneren Ortsteilen wie Westig (2,09 Personen pro

³³ Festzustellen ist eine Diskrepanz zwischen der im Rahmen des Zensus 2011 erhobenen Zahl der Privathaushalte (15.703) und der Zahl der bewohnten Wohnungen (16.258) (= Gesamtzahl der Wohnungen 17.006 minus 4,4 % Leerstand): dabei muss es sich um einen statistischen Fehler handeln, wie er im Zuge der Zensus-Erhebung vorgekommen ist (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c).

³⁴ Für Heide ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 5,13 Personen pro Haushalt. Diese Größenordnung erscheint unrealistisch und ist vermutlich auf Ungenauigkeiten zurückzuführen, die in Zusammenhang mit Geheimhaltungspflichten und Datenschutz bei sehr kleinen Daten stehen.

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 (Kap. 2.1.3).

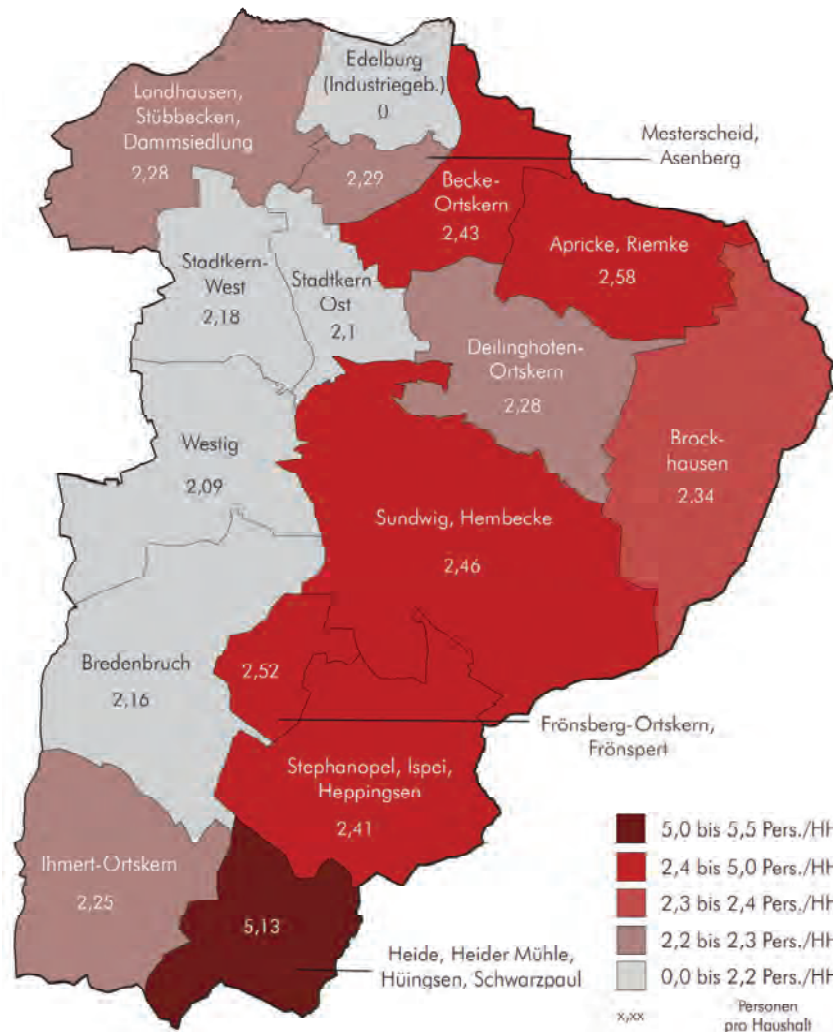


Abb. 24: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015d) (Tab. 13)

Dem allgemeinen Trend folgend ist anzunehmen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hemer seit der Zensus-Erhebung weiter verringert hat. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Jahr 2014 etwa 2,20 Personen pro Haushalt betrug. Damit würden zu diesem Zeitpunkt ca. 16.300 wohnungsnachfragende Haushalte in Hemer leben (siehe dazu auch Kap. 4.2.2).

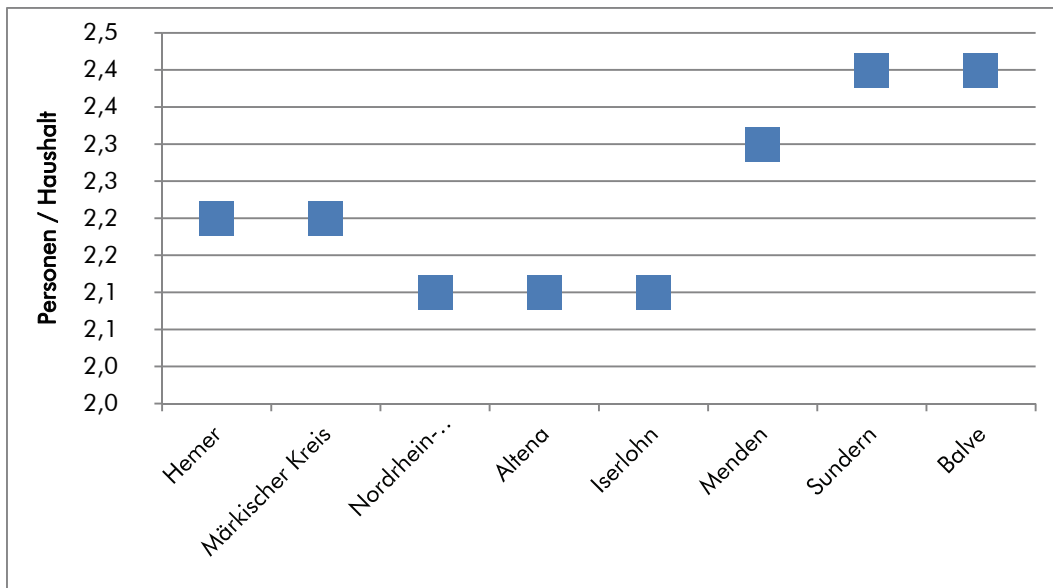


Abb. 25: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) im Vergleich (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13)

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich aus der Verteilung der unterschiedlichen Haushaltsgrößen auf die Gesamtzahl der Haushalte. Grundsätzlich ist ein hoher Anteil kleiner Haushalte ein prägendes Merkmal von Groß- und Mittelstädten. Ländlich geprägte Siedlungsbereiche weisen hingegen eher größere Haushalte auf.

Kleine Haushalte bilden mittlerweile allgemein die Mehrheit aller Haushalte: Zur Gruppe der kleinen Haushalte (ein bis zwei Personen) gehören in Hemer 68 % (Abb. 26) (Stand: Zensus-Stichtag 2011). Damit liegt Hemer unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnittswert (71 %) ³⁵ sowie auch leicht unter dem Durchschnittswert des Märkischen Kreises (69 %). Siedlungsstrukturell spiegelt dies das Nebeneinander urban geprägter Bereiche (z. B. Stadtkern) und ländlich geprägter Gebiete (Heide, Stephanopel, Frönsberg) wider. Im Vergleich mit Nachbarkommunen belegt Hemer eine mittlere Position: So ist der Anteil kleiner Haushalte in Altena und Iserlohn höher als in Hemer; in Balve und in Sundern liegt er darunter.

³⁵ NRW.BANK 2014. S. 12

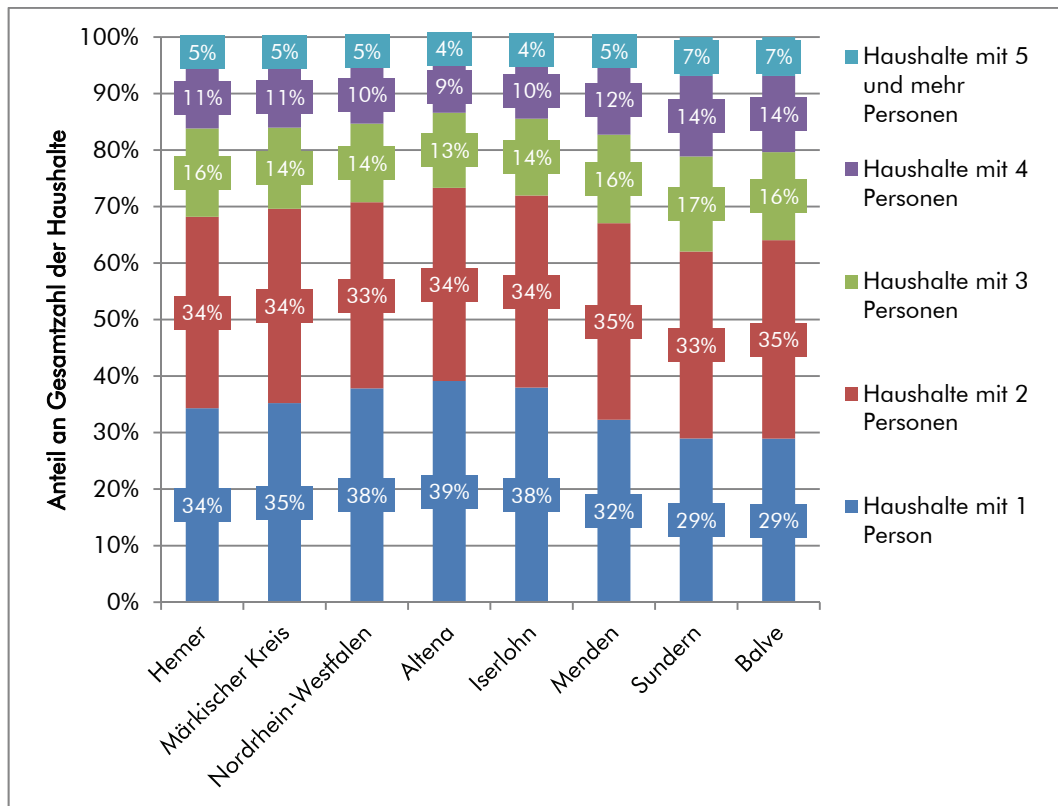


Abb. 26: Haushaltsstrukturen im Vergleich: Hemer, Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen sowie ausgewählte Kommunen 2011 (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13)

2.4 Zusammenfassung Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

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

- > Aktuell leben in Hemer etwa 36.000 Menschen.
- > Seit mindestens zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Die Schrumpfrate liegt dabei zwischen der des Landes Nordrhein-Westfalen (positivere Entwicklung) und der des Märkischen Kreises (negativere Entwicklung).
- > 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 Stadtkern-West und Deilinghofen;³⁶ Leichte Verluste prägen verstärkt die südlichen und z. T. ländlicher geprägten Ortsteile Ihmert, Bredenbruch und Stephanopel.
- > Stadtweit macht sich der demografische Wandel in den letzten zehn Jahren mit einem deutlichen Rückgang des Anteils der jungen Menschen (0- bis 18-Jährige: beinahe minus 16 %), bei gleichzeitigem Anstieg des Anteils der alten Menschen (75-Jährige und Ältere: plus 27 %) bemerkbar.
- > 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.
- > In Hemer leben 4.100 Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft,³⁷ was einem Anteil von 11 % an der Gesamtbevölkerung entspricht und im Vergleich mit dem Märkischen Kreis (10 %) und Gesamt-NRW (10 %) minimal höher ist.
- > Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist von einem Sterbeüberschuss geprägt, ein typisches Merkmal des demografischen Wandels.

³⁶ Hinweis: die Zuwachsrate Frönsbergs liegt noch über den genannten; sie ist jedoch vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl des statistischen Bezirks zu interpretieren.

³⁷ Davon ca. 630 Flüchtlinge (587 in der ZUE, 40 anderweitig im Stadtgebiet lebende Flüchtlinge).

- > Zurückzuführen auf die allgemein angestiegene Zahl Asylsuchender, die in Hemer temporär in einer Zentralen Unterbringungseinrichtung leben, ist auch in Hemer die Zahl der Zu- und Abwanderungen seit 2010 stark angestiegen.
- > Der Wanderungssaldo der letzten fünf Jahre liegt bei etwa minus 50, d. h. neben den Sterbeüberschüssen tragen auch Wanderungsverluste zu einer Abnahme der Bevölkerungszahl bei. Ein klarer Trend hinsichtlich der Entwicklung des Wanderungssaldos lässt sich nicht erkennen. (Ausgeklammert sind bei diesen Berechnungen die Flüchtlinge der ZUE, da sie nur temporär in Hemer untergebracht sind.)
- > Der Wanderungssaldo Hemers liegt für die letzten zehn Jahre zwischen dem des Landes NRW (positivere Entwicklung) und dem des Märkischen Kreises (negativere Entwicklung).
- > 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.
- > Allgemein ist ein Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße zu verzeichnen (Zunahme des Anteils kleiner Haushalte, Abnahme des Anteils großer Haushalte). Ursachen sind demografische Faktoren, aber auch veränderte Lebensstile. Kleine Haushalte (1 bis 2 Personen) bilden inzwischen – nicht nur in Hemer mit fast 70 % – die Mehrheit aller Haushalte.
- > Die Verkleinerung der Haushalte führt dazu, dass sich die Zahl der Haushalte positiver entwickelt als die Bevölkerungszahl. Dies zeigt die Entwicklung auf Landes- wie auch auf Kreisebene. Werte für Hemer liegen nicht vor.

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. Eine wesentliche Datenbasis bilden die Ergebnisse der Zensusbefragung vom Mai 2011. Wo vorhanden wurden aktuellere Datenquellen ausgewertet.

3.1 Analyse der Wohnungsmarktentwicklung

3.1.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Die Stadt Hemer verfügt über 17.150 Wohnungen³⁸ und 7.991 Wohngebäude (Stand: 31.12.2014).³⁹ Der Wohnungsbestand hat von 2011 bis 2014 um 0,67 % zugenommen (Abb. 27). Die Zunahme liegt unter den Wachstumsraten von Balve und Sundern, jedoch über der des Märkischen Kreises, von Menden, Iserlohn und weit über der von Altena.

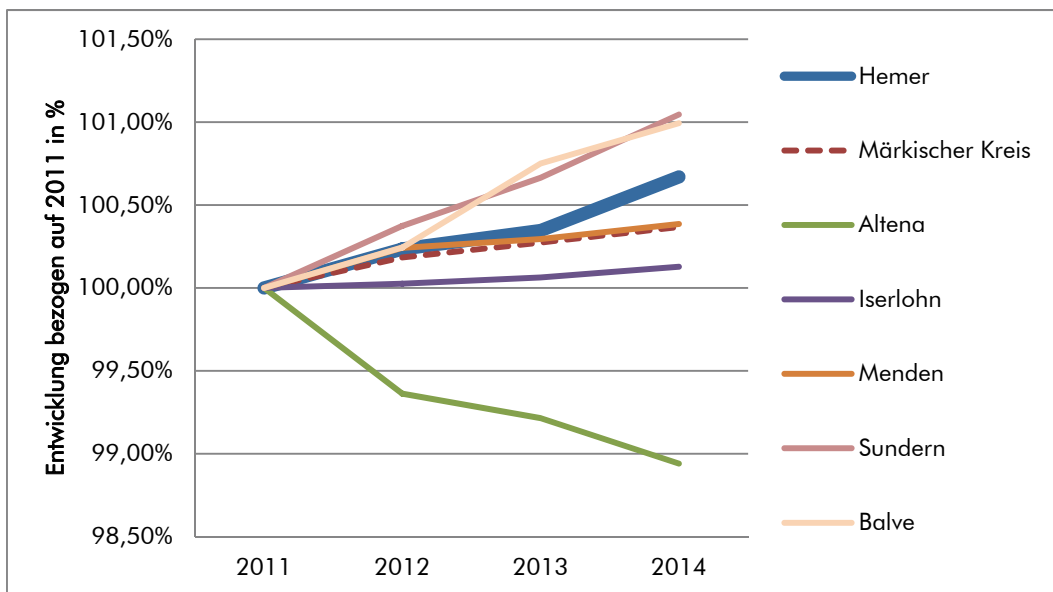


Abb. 27: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2014: Stadt Hemer und regionaler Vergleich (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a) (Tab. 14)

³⁸ Hinweis: Dies beinhaltet auch Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden (z. B. Hausmeisterwohnungen in Gewerbebauten)

³⁹ IT.NRW 2015a

Eine längerfristige Betrachtung der Entwicklung (der absoluten Bestandsdaten) ist aufgrund der durch den Zensus bedingten Zahlen-Korrekturen im Jahr 2011 nur schwer möglich. Betrachtet man jedoch die prozentuale Entwicklung, so zeigt sich, dass der Wohnungsbestand in Hemer in den Jahren 2008 bis 2010 um 0,4 % gewachsen ist.⁴⁰

Den Hauptanteil der Wohngebäude bilden Einfamilienhäuser: Ihr Anteil liegt in Hemer mit 56 % (absoluter Wert: 4.479, Stand: 31.12.2014) etwas über dem kreisweiten Durchschnitt (53 %), aber unter dem Landeswert (62 %) (Abb. 28). Demgegenüber ist der Anteil der Wohngebäude mit zwei Wohnungen in Hemer und im Märkischen Kreis mit 23 % (absoluter Wert: 1.824) bzw. 24 % höher als auf nordrhein-westfälischer Ebene. Ein Fünftel der Wohngebäude bilden Mehrfamilienhäuser. Hier sind die Anteile für Hemer, den Märkischen Kreis und das Land annähernd gleich (Hemer absoluter Wert: 1.681).⁴¹

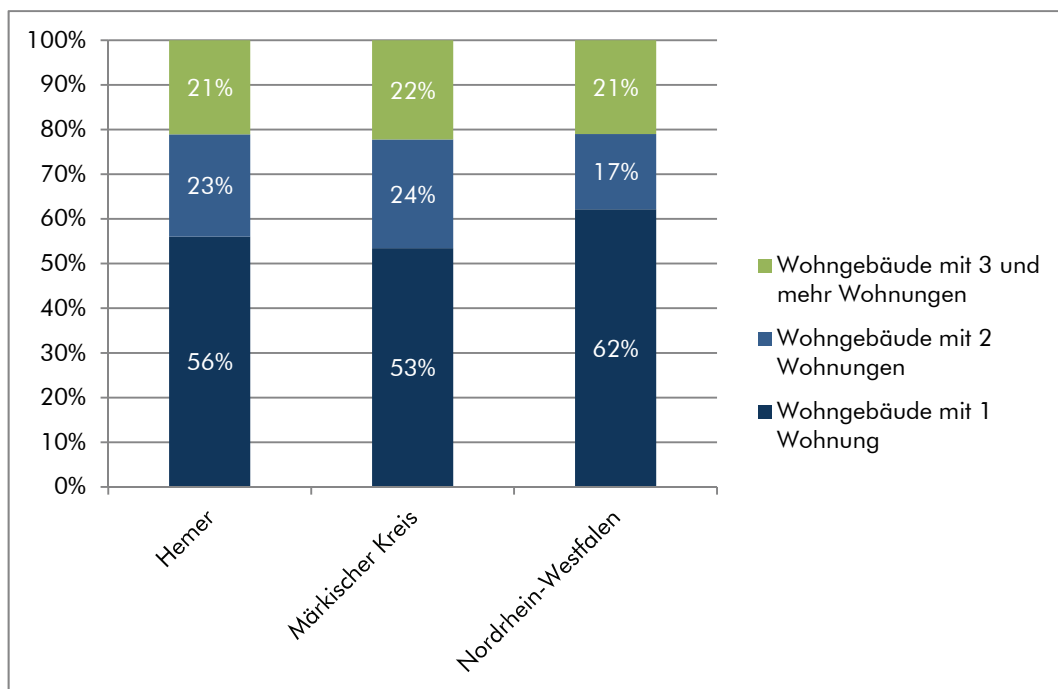


Abb. 28: Anteile Ein- und Mehrfamilienhäuser im Vergleich: Hemer, Märkischer Kreis, Land Nordrhein-Westfalen am 31.12.2014 (Eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015a) (Tab. 15)

Für die Verteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. der Mehrfamilienhäuser innerhalb der statistischen Bezirke liegen lediglich Daten aus der Zensus-Erhebung 2011 vor. Am höchsten ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Heide mit 100 %; es folgen wei-

⁴⁰ IT.NRW 2015a

⁴¹ Hinweis: Der Anteil der Wohnheime spielt mit 0,09 % bzw. sieben Gebäuden quantitativ keine Rolle.

tere eher ländlich geprägte statistische Bezirke (Apricke, Stephanopel, Landhausen, Brockhausen und Becke mit je mehr als 90 % Ein- und Zweifamilienhäusern) (Abb. 29).

Einen deutlich höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) haben die urbaneren Ortslagen: Am höchsten ist er im Stadtkern-Ost (38 %), gefolgt von Westig (30 %), Sundwig (28 %), Stadtkern-West (26 %) und Bredenbruch (25 %) (Abb. 29).

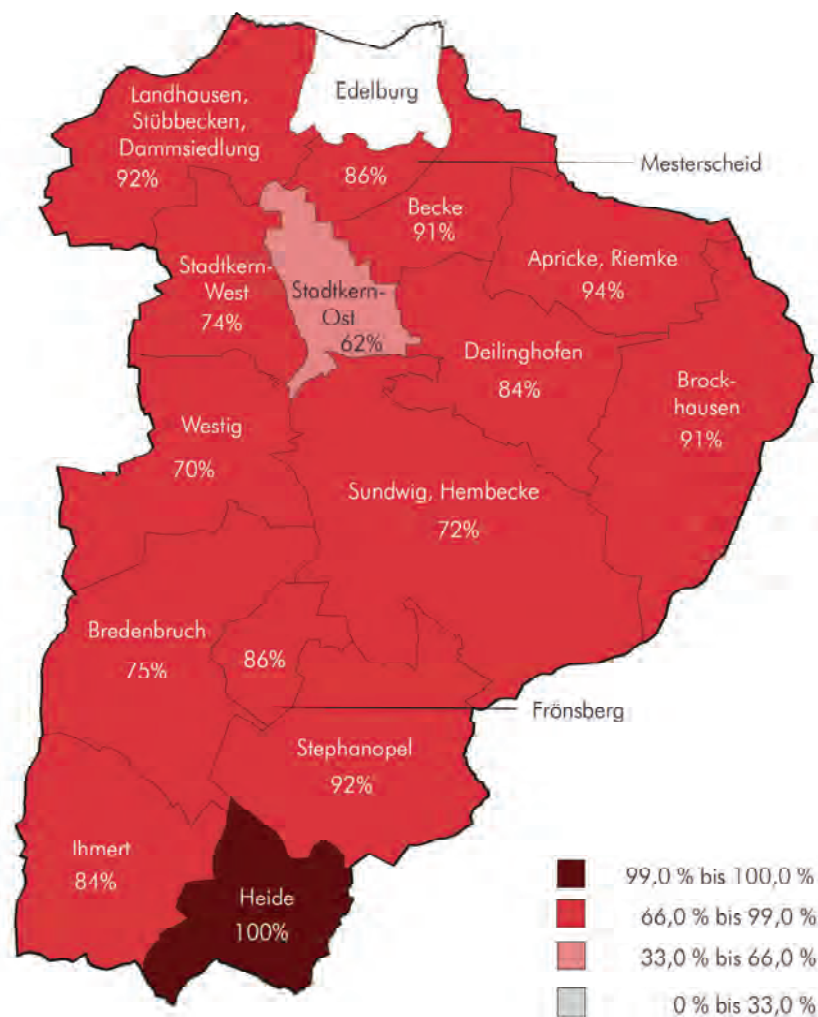


Abb. 29: Anteil der Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d)⁴² (Tab. 19)

⁴² Hinweis: Die Anteile der Mehrfamilienhäuser (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) ergeben sich als Differenz der dargestellten Werte mit 100 %

Bei den Wohnungen auf gesamtstädtischer Ebene entfallen 49,1 % der Wohnungen auf die Mehrfamilienhäuser, 47,4 % auf die Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand: 31.12.2014).⁴³

Der Anteil der kleinen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen⁴⁴ ist in Hemer (10 %) und im Märkischen Kreis (9 %) im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt (13 %) eher gering (Abb. 30). Nach Einschätzung verschiedener lokaler Wohnungsmarktakeure übersteigt bereits jetzt die Nachfrage bzw. der Bedarf das Angebot an kleinen Wohnungen (gerade auch im preisgünstigen Segment).⁴⁵

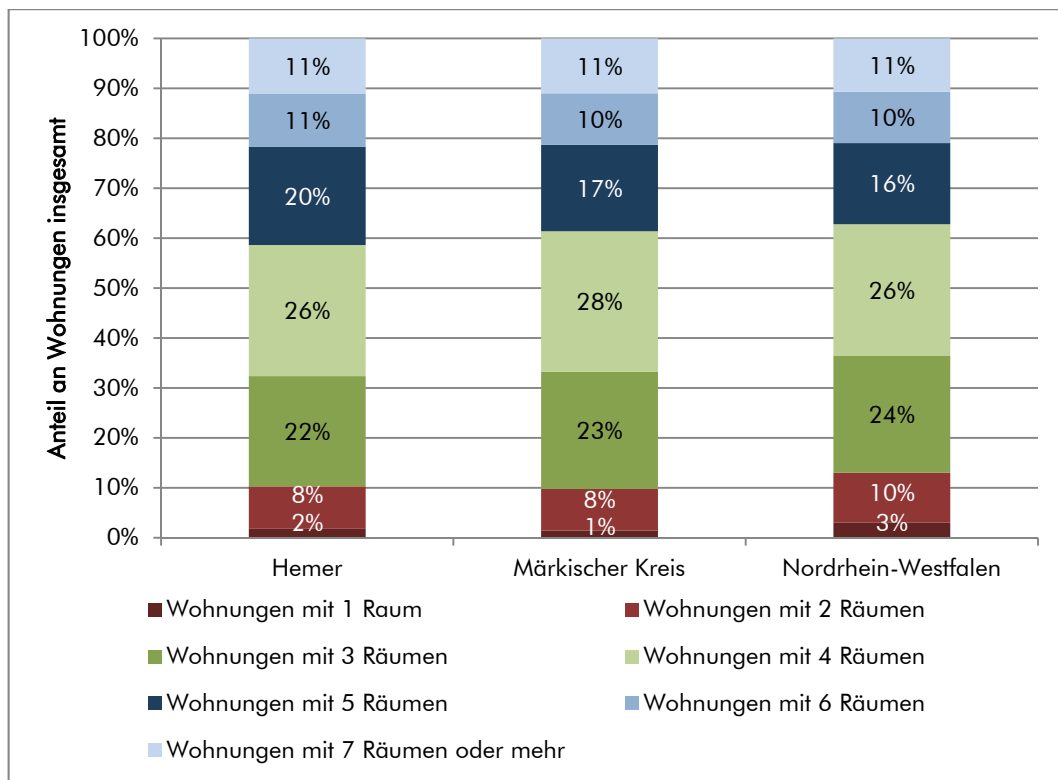


Abb. 30: Wohnungen nach Anzahl der Räume am 31.12.2014 (Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2015a) (Tab. 15)

⁴³ NRW.BANK 2015c. S. 4

⁴⁴ Definition „Wohnung“: „Eine Wohnung ist die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit festinstallierter Kochgelegenheit (Kochnische/-schrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette.“ (Statistische Ämter des Bundes und der Länder unter www.regionalstatistik.de [Stand: 19.10.2015]).

⁴⁵ Einschätzungen der Wohnungsmarktakeure s. Anhang

Hingegen gibt es in Hemer mit 42 % vergleichsweise viele große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (Märkischer Kreis 38 %, Nordrhein-Westfalen 37 %).⁴⁶ Diese Werte deuten darauf hin, dass neben den urbanen Stadtteilen die ländlich strukturierten und dünner besiedelten Siedlungsbereiche prägend sind. Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure bestehen im Bereich der großen Wohnungen im Geschosswohnungsbau (ab 4 Zimmern) noch Bedarfe; Drei-Zimmer-Wohnungen werden dagegen weniger nachgefragt.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hemer liegt mit 46,6 m² leicht über dem landesweiten Durchschnitt (45,3 m²). Pro Wohnung beträgt die Wohnfläche in Hemer knapp 92 m². Damit sind Wohnungen in Hemer tendenziell größer als im landesweiten Durchschnitt (gut 90 m²) (Stand: 31.12.2014).⁴⁷

Die nachgefragten Grundstücksgrößen entsprechen nach Einschätzung lokaler Wohnungsmarktakteure noch weitgehend den Erhebungen der BulwienGesa AG 2007:⁴⁸

	Doppelhaushälfte	Freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	105–120 m ² (ohne ausgebauten Dachgeschoss), ca. 130–150 m ² (mit ausgebautem Dachgeschoss)	ca. 120–150 m ²
Grundstücksgröße	ca. 200–300 m ²	ca. 350–700, wobei der Schwerpunkt bei ca. 400–500 m ² liegt

Hinsichtlich des Gebäudealters liegen nur Daten aus dem Zensus vor; diese Daten sind daher nicht aktuell und bilden die Bautätigkeit seit 2011 nicht mit ab. Zum Stand 2011 war festzustellen, dass ein Viertel des Gebäudebestandes in Hemer vor dem Zweiten Weltkrieg erbaut wurde; zwei Drittel der Gebäude sind vor 1978 entstanden. Die Gebäude in Hemer sind geringfügig jünger als im kreisweiten Durchschnitt (Abb. 31). In den Jahren 2001 bis 2011 sind jedoch nur noch 7,5 % des Gebäudebestandes neu entstanden (ca.

⁴⁶ Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Größenklasse überwiegend um Einfamilienhäuser handelt.

⁴⁷ NRW.BANK 2015c. S. 4

⁴⁸ Eigene Darstellung nach BulwienGesa AG 2007. S. 43. Hinweis aus den Expertengesprächen: Aktuell typische Größen sind z.B.: im Baugebiet „Stadtterrassen“ ca. 450 m², im Baugebiet „Geitbecke“ ca. 350 m². Reihenhäuser spielen im Neubaubereich aktuell keine entscheidende Rolle (Anhang).

630 Gebäude, bezogen auf das Zensus-Jahr 2011).⁴⁹ Daten zur Bautätigkeit seit dem Zensus-Jahr finden sich in Kapitel 3.1.5.

Informationen zum Renovierungsstand wurden nicht ausgewertet, jedoch lässt das Gebäudealter einen gewissen Renovierungsbedarf zumindest hinsichtlich des Energieverbrauchs vermuten.

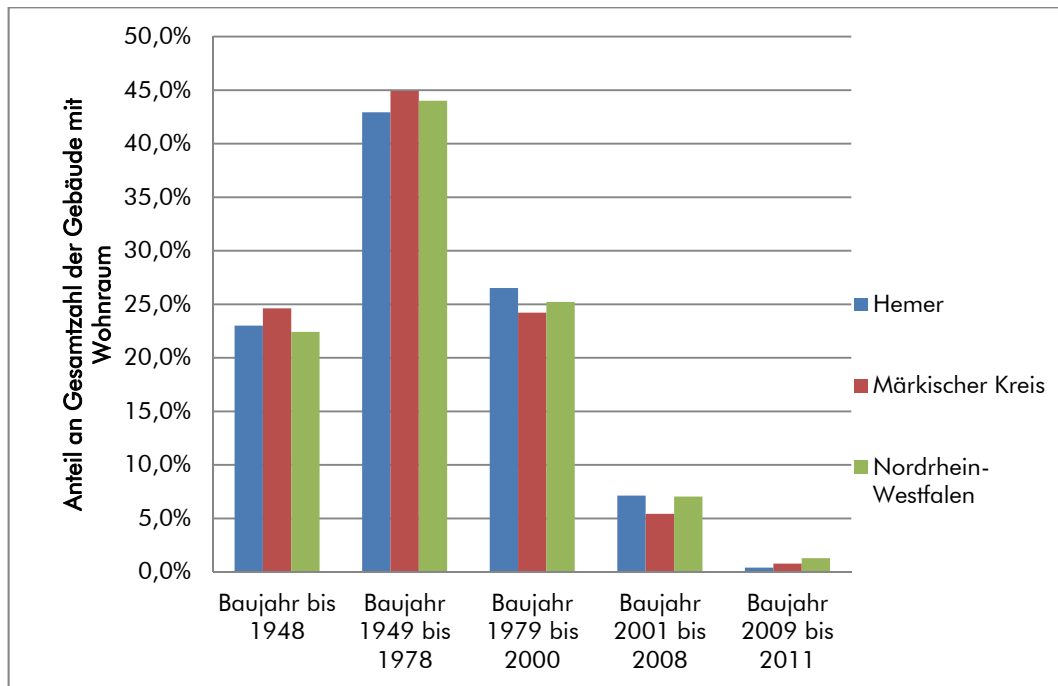


Abb. 31: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Zensus 2011) (Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 16)

3.1.2 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 zutreffend eingeschätzt.

Die Gruppe der Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften macht in Hemer zusammen mit 88,6 % die größte Gruppe der Wohnungseigentümer aus (Abb. 32). Ihr Anteil ist hier höher als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (83,2 %). Privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen spielen hingegen mit zusammen 5,5 % eine deutlich geringere Rolle als im nordrhein-westfälischen Durchschnitt (10,7 %).

⁴⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a

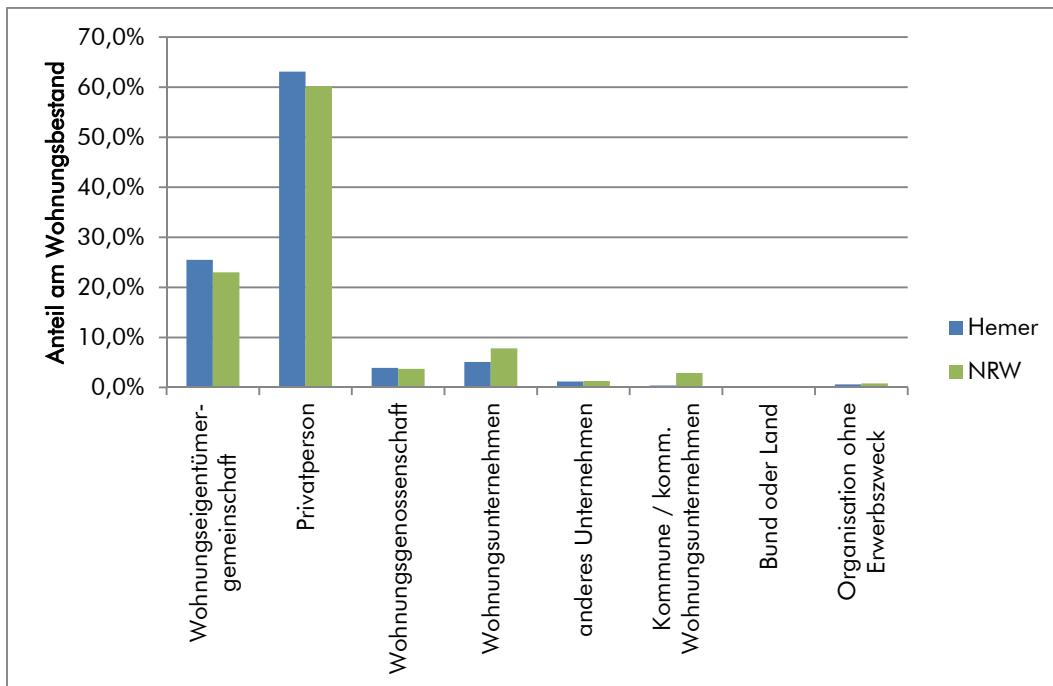


Abb. 32: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis von NRW.BANK 2015c) (Tab. 17)

Der größte Bestandhalter an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau in Hemer ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG / Wohnungsbaugesellschaft Hemer mbH mit 1.100 eigenen und 150 verwalteten Wohnungen. Weitere Wohnungsbaugesellschaften bzw. -verwaltungen sind die LEG Wohnen mit ca. 450 Wohnungen sowie Wohnungsbau Weifenbach, ein Unternehmen, das vor allem Bestände in Deilinghofen verwaltet.⁵⁰

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. So gelten aktuell lediglich 12 % der wohnungswirtschaftlich gehaltenen Bestände als unrenoviert.⁵¹

⁵⁰ Lt. Expertengespräch s. Anhang

⁵¹ NRW.BANK 2014. S. 17

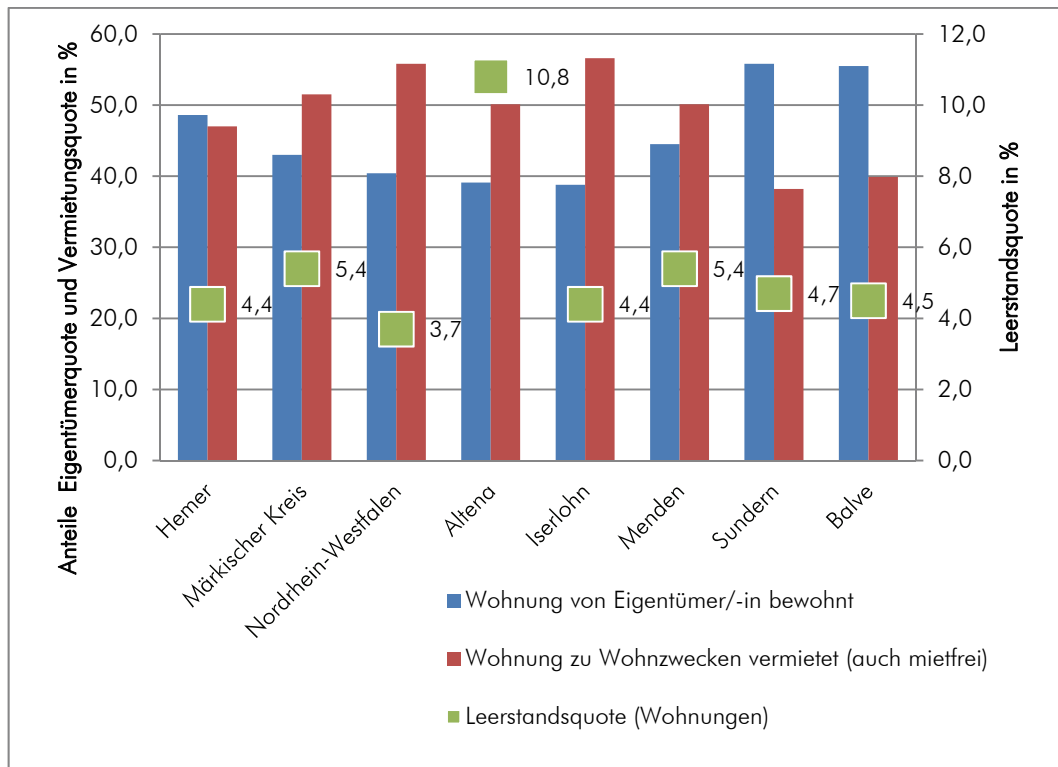


Abb. 33: Wohnungseigentum, Anteil der Mietwohnungen und Leerstand: Stadt Hemer und regionaler Vergleich (Zensus 2011) (Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 18)

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 (Abb. 33). Ferien- und Freizeitwohnungen spielen mit 0,04 % (6 Wohnungen) strukturell keine Rolle.

Eine kleinräumige Betrachtung macht jedoch Unterschiede zwischen den statistischen Bezirken Hemers deutlich: Während vor allem in den zentraleren Ortslagen die Mieterhaushalte dominieren (Mieterquoten Stadtkern-Ost 61 %, Westig 55 %), stellen in den ländlicheren Ortsteilen die Eigentümer den Hauptteil der Bewohner (Stephanopel 68 %, Landhausen 66 %, Apricke 65 %) (Abb. 34).

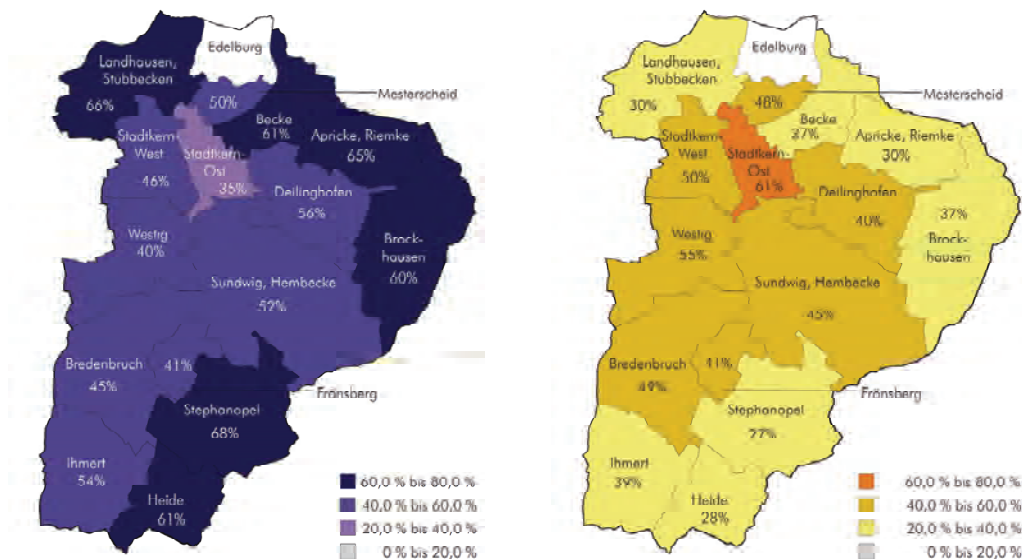


Abb. 34: Anteil der von Eigentümern bzw. Mietern bewohnten Wohnungen in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Tab. 18)

Die mittleren Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Hemer liegen aktuell bei durchschnittlich bis zu 5,50 €/m² netto kalt (2013) (Abb. 35) und damit im landesweiten Vergleich im unteren Drittel. Die vergleichsweise höchsten Mieten werden in Münster und in den Kommunen der Rheinschiene mit durchschnittlich mehr als 7,00 €/m² verlangt; am niedrigsten liegen die Mieten in einzelnen Kommunen der Kreise Höxter, Lippe, des Hochsauerlandkreises, aber auch – mit Altena, Werdohl und Herscheid – des Märkischen Kreises mit bis zu 4,50 €/m².⁵² Die Spanne zwischen günstigen und teuren Mietwohnungen im Märkischen Kreis liegt zwischen 3,65 €/m² und 6,50 €/m².⁵³ Im gut ausgestatteten Neubaubereich können Mieten in Hemer jedoch Höhen bis zu 8,50 €/m² erreichen.⁵⁴

⁵² NRW.BANK 2014. S. 42

⁵³ Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. 2016

⁵⁴ Lt. Aussagen im Rahmen von Expertengesprächen (s. Anhang)

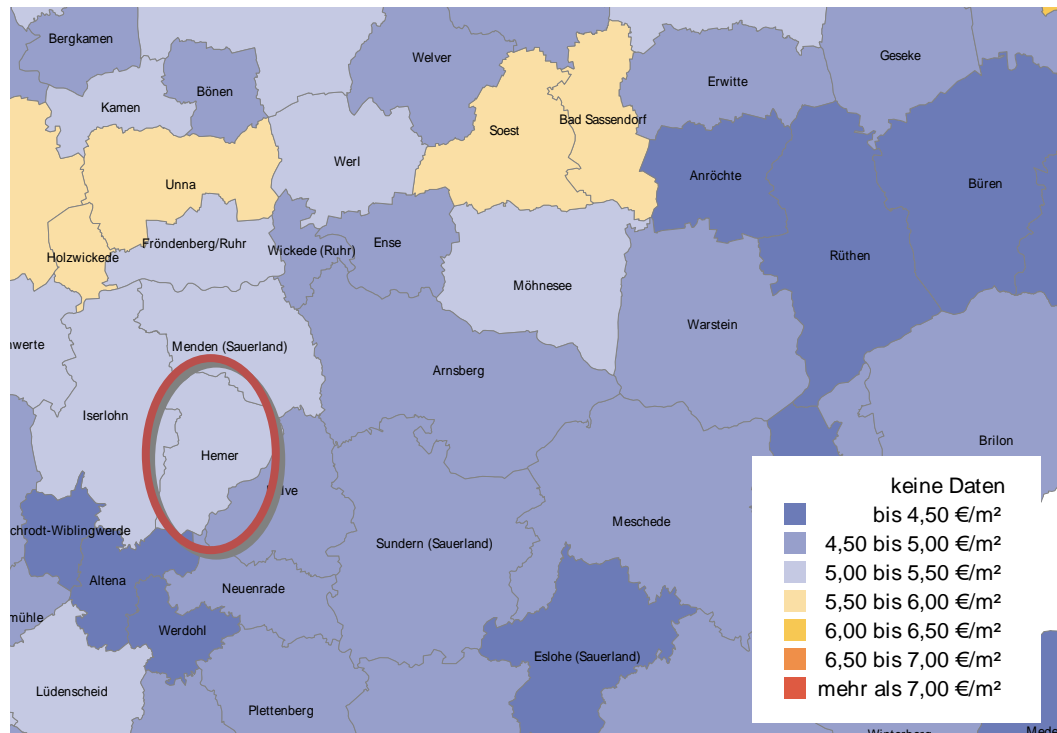


Abb. 35: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (Bestand) 2014 in Hemer und Nachbarkommunen (Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2015d. S. 30 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)])

Die Entwicklung der Miethöhe bezogen auf die Wiedervermietung von Bestandswohnungen weist für Hemer einen Anstieg von 5 % im Zeitraum 2008 bis 2013 auf (Abb. 36), eine Rate, die leicht unter dem Landesdurchschnitt von 6,1 % liegt.⁵⁵ Die Unterschiede der Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen sind sehr groß: Sie liegen zwischen einem Anstieg um mehr als 10 % z. B. in Bonn, Düsseldorf, Aachen und Münster und einem Rückgang um mehr als 5 % in einzelnen Kommunen des Kreises Euskirchen, Olpe, des Hochsauerlandkreises, aber auch des Märkischen Kreises (Altena) (Abb. 36).

Rückgang über 5 %	Altena
Rückgang bis 5 %	Menden
unverändert	Iserlohn, Sundern
Anstieg bis 5 %	Hemer, Balve

Abb. 36: Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand). Entwicklung 2008 bis 2013 in Hemer und Nachbarkommunen (Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2014. S. 42)

⁵⁵ NRW.BANK 2014. S. 40

Gründe für den Mietanstieg können sein:⁵⁶

- > Sanierungen (z. B. zur Komfortsteigerung, energieeffizienten und/oder barrierearmen Gestaltung)
- > Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (z. B. aufgrund von Haushaltsverkleinerungen (Kap. 2.4))
- > Ggf. spielt auch die Tatsache eine Rolle, dass der Bau bzw. Erwerb von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage eine wachsende Bedeutung hat (Kap. 3.1.4). Kapitalanleger werden bei der Vermietung ein Interesse daran haben, Mieten an der oberen Grenze des Möglichen zu verlangen.⁵⁷

Steigerungen der Wohnkosten treffen grundsätzlich in erster Linie die finanziell schwächer gestellten Haushalte. So führen gerade mit Sanierungen einhergehende Mietsteigerungen wiederholt dazu, dass Mieten für finanziell schwächere Bewohner nicht mehr bezahlbar sind. Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass neben der Miete vor allem die Mietnebenkosten deutlich gestiegen sind (im Zeitraum 2005 bis 2013: Kosten für Heizenergie plus 55 %, Stromkosten plus 74 %).⁵⁸

Wesentlich stärker gestiegen sind landesweit die Mieten im Neubaubereich (2007 bis 2013 um 20 %). Es ist jedoch zu beachten, dass die Zahl der Neubauten bzw. Neuvermietungen deutlich unter der der Wiedervermietungen im Bestand liegen. Eine Steigerung fand in allen Regionen Nordrhein-Westfalens statt, jedoch lagen die Raten in den Wachstumsregionen z. B. der Rheinschiene deutlich höher als in Regionen wie dem Märkischen Kreis.⁵⁹

3.1.3 Leerstand

Die Leerstandsquote stellt sich mit 4,4 % in Hemer relativ moderat dar (Märkischer Kreis 5,4 %, Land Nordrhein-Westfalen 3,7 %) (Abb. 33, Stand: 2011) und weist auf einen aktuell entspannten Wohnungsmarkt hin. Dass dieser Eindruck auch für heutige Verhältnisse noch zutreffend ist, wird durch verschiedene Wohnungsmarktexterten bestätigt (s. Anhang).

Diese insgesamt entspannte Lage schließt jedoch ein Fehlen von Wohnungen in einzelnen Teilsegmenten nicht aus (s. u.).

⁵⁶ NRW.BANK 2014. S. 41

⁵⁷ Dies bestätigt sich auch in Expertengesprächen (s. Anhang).

⁵⁸ NRW.BANK 2014. S. 38

⁵⁹ NRW.BANK 2014. S. 39/40

Neben der Fluktuationsreserve (ca. 2 %) können die bestehenden Leerstände strukturelle Leerstände sein (z. B. nicht nachfragegerechte Wohnungen, aber auch unklare Nutzungsinteressen z. B. bei Erbengemeinschaften). Im Rahmen der Expertengespräche bestätigte sich beispielsweise, dass im Zuge des Generationenwechsels leer gezogene Einfamilienhäuser aufgrund von überzogenen Kaufpreiserwartungen oder unübersichtlichen Erbengemeinschaften teilweise nur schleppend auf den Markt kommen (s. Anhang). Umgekehrt wird seitens der Wohnungsmarktakteure festgestellt, dass für Wohnungen im unteren Preissegment (vor allem kleine Wohnungen) ein Unterangebot besteht und auch die Fluktuationsreserve von 2 % nicht mehr gegeben ist (s. Anhang).

Extreme Konzentrationen von Leerständen existieren in Hemer nicht. Dies bestätigt auch die Analyse auf kleinräumiger Ebene anhand der Zensus-Daten (Abb. 37). Mit Ausnahme der „kleinen“ Ortsteile Frönsberg und Heide⁶⁰ bewegten sich 2011 die Leerstandsquoten zwischen knapp 7 % und gut 2 %. Am höchsten waren die Leerstandsquoten in Ihmert und Bredenbruch (knapp 7 %). Dieser Eindruck bestätigt sich im Rahmen der Expertengespräche (s. Anhang). Am niedrigsten lagen die Leerstandsquoten in Becke und Mesterscheid (gut 2 %) bzw. Brockhausen (knapp 3 %).

⁶⁰ Am höchsten ist die Leerstandsquote in den kleinsten Ortsteilen Frönsberg (knapp 19 %) und Heide (knapp 17 %); diese Quoten sind jedoch anhand der insgesamt geringen Zahl der Wohnungen in diesen Ortsteilen zu relativieren.

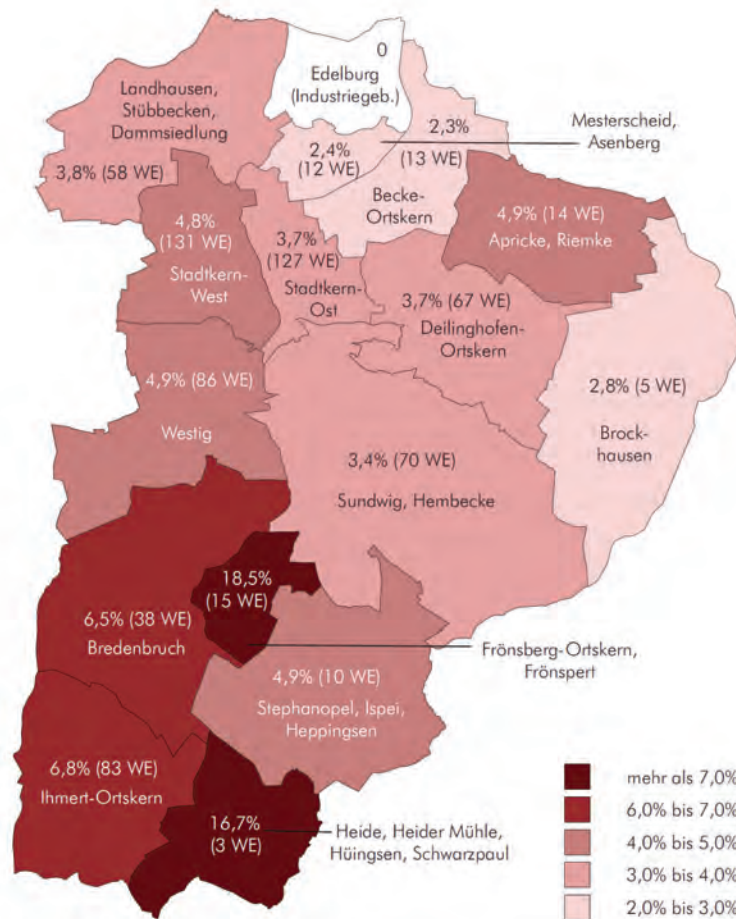


Abb. 37: Wohnungsleerstand in den statistischen Bezirken Hemers, prozentualer Anteil am Wohnungsbestand sowie absolute Zahl (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d) (Tab. 18)

3.1.4 Kauffälle und Preise

Die Anzahl der Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt liegt in Hemer – wie auch in den meisten anderen Kommunen des Märkischen Kreises – unter den nordrhein-westfälischen Durchschnittswerten.⁶¹ Die Zahl der Kauffälle insgesamt hat sich in Hemer jedoch in den letzten fünf Jahren positiv entwickelt. So wechselten im Jahr 2014 mehr als 360 Immobilien unterschiedlicher Art den Besitzer (Abb. 38).

⁶¹ Oberer Gutachterausschuss NRW 2014. S. 9

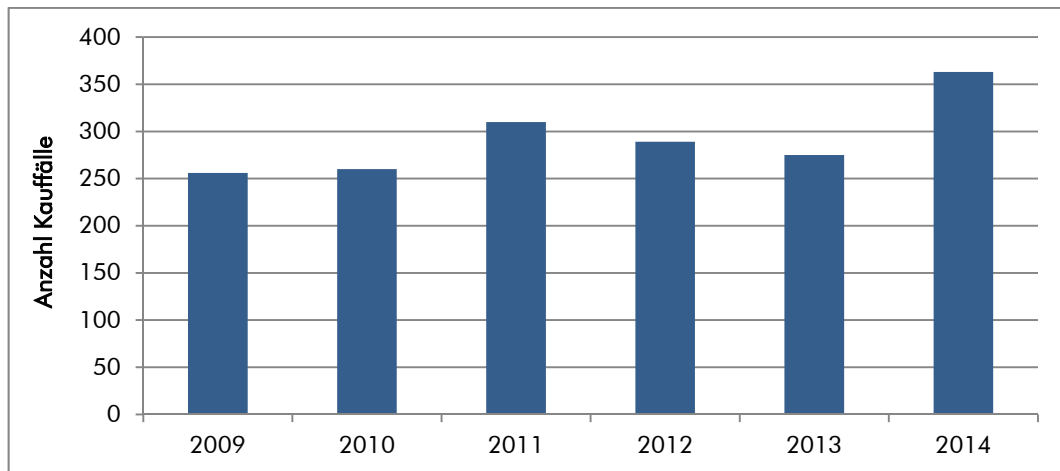


Abb. 38: Kauffälle für Immobilien in Hemer 2009 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015, S. 12) (Tab. 20)

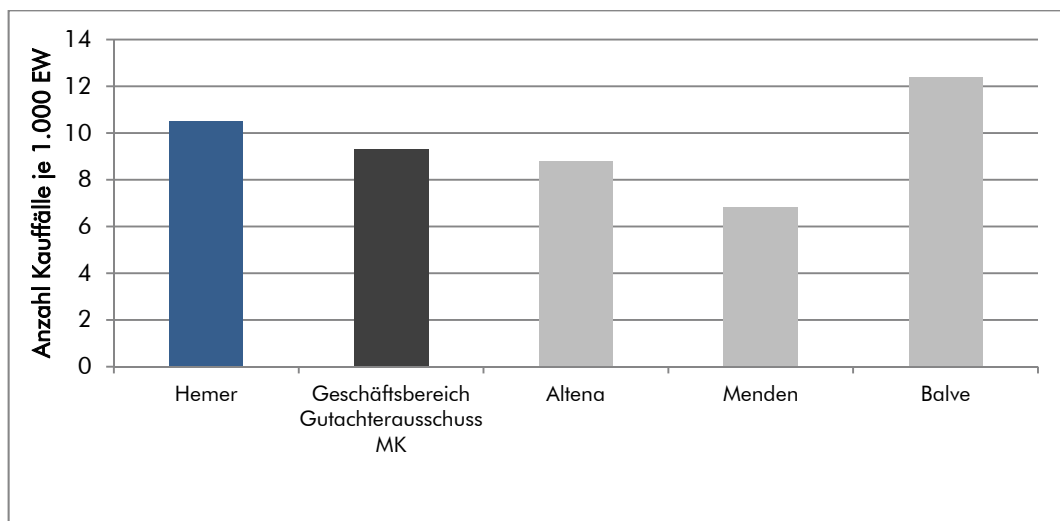


Abb. 39: Kauffälle für Immobilien je 1.000 Einwohner im Jahr 2014. Hemer und Märkischer Kreis (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015, S. 18) (Tab. 20)

Den Hauptteil der Transaktionen bilden – bezogen auf den Märkischen Kreis – Käufe von bebauten Grundstücken (47 %),⁶² gefolgt von Wohnungs-/Teileigentum (23 %) und sonstigen unbebauten Grundstücken (22 %). Baugrundstücke machen mit 8 % nur einen geringen Teil der Kauffälle aus.⁶³ Im Verlauf der vergangenen sechs Jahre hat der Anteil der

⁶² Je nach Art der Vertragsgestaltung kann dies durch Bauträger gebaute und verkaufte neue Wohngebäude (inkl. Grundstücken) beinhalten.

⁶³ Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015, S. 10

bebauten Grundstücke sowie des Wohnungsteil Eigentums stetig zugenommen,⁶⁴ während der Anteil der Baugrundstücke zurückging (Abb. 40). Absolut gesehen blieb die Anzahl der verkauften Baugrundstücke jedoch in etwa gleich.

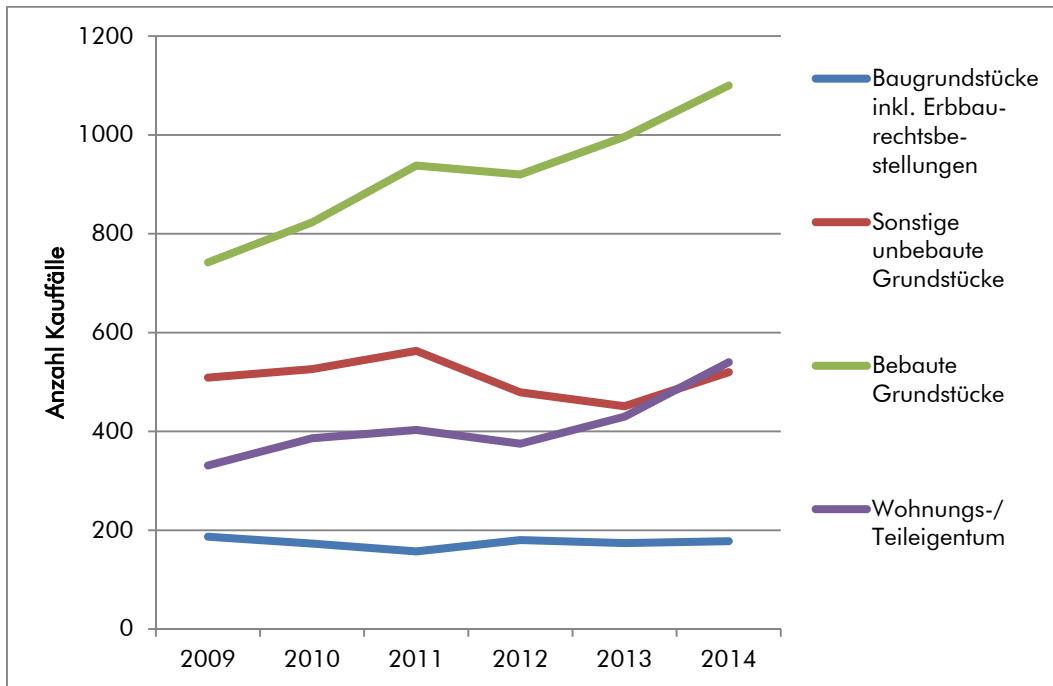


Abb. 40: Kauffallzahlen Hemer nach Art des Vertragsgegenstandes 2009 bis 2014 (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 10) (Tab. 20)

Im Folgenden wird die Entwicklung der Nachfrage sowie der Kaufpreise für das Segment Wohnbauland⁶⁵ genauer betrachtet: Hier war die Zahl der Kauffälle in den Jahren 1990 bis 2000 in Hemer wie im Märkischen Kreis insgesamt relativ hoch (durchschnittlich 30 Kauffälle pro Jahr in Hemer und 232 im Märkischen Kreis) (Abb. 41).⁶⁶ Ihre Zahl liegt in den Folgejahren spürbar niedriger (2001 bis 2014: durchschnittlich 18 Kauffälle pro Jahr in Hemer und 118 im Märkischen Kreis). Die Nachfrage nach Bauland ist also deutlich gesunken und hat sich auf einem niedrigeren Niveau als in den Vorjahren eingependelt.

⁶⁴ Dies bestätigen auch Beobachtungen der befragten Wohnungsmarktakteure, wonach gerade auch höherpreisige Eigentumswohnungen als Kapitalanlagen eine zunehmende Rolle spielen (s. Anhang).

⁶⁵ Im Folgenden wird auf Kauffälle und -preise von Wohnbauland mit ein- bis zweigeschossiger Bebaubarkeit, erschließungsbeitragsfrei, eingegangen.

⁶⁶ Eigene Berechnung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 44/45. Hinweis: In den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Märkischen Kreis sind nicht die Entwicklungen in Iserlohn und Lüdenscheid einbezogen.

Seit 2009 nimmt die Anzahl der Kauffälle in Hemer wieder leicht zu. Der Märkische Kreis hat den Rückgang der Zahl der Kauffälle ab dem Jahr 2000 stärker zu spüren bekommen als Hemer; aber auch im Kreis ist seit dem Tiefpunkt 2007 ein leichtes Ansteigen zu verzeichnen.

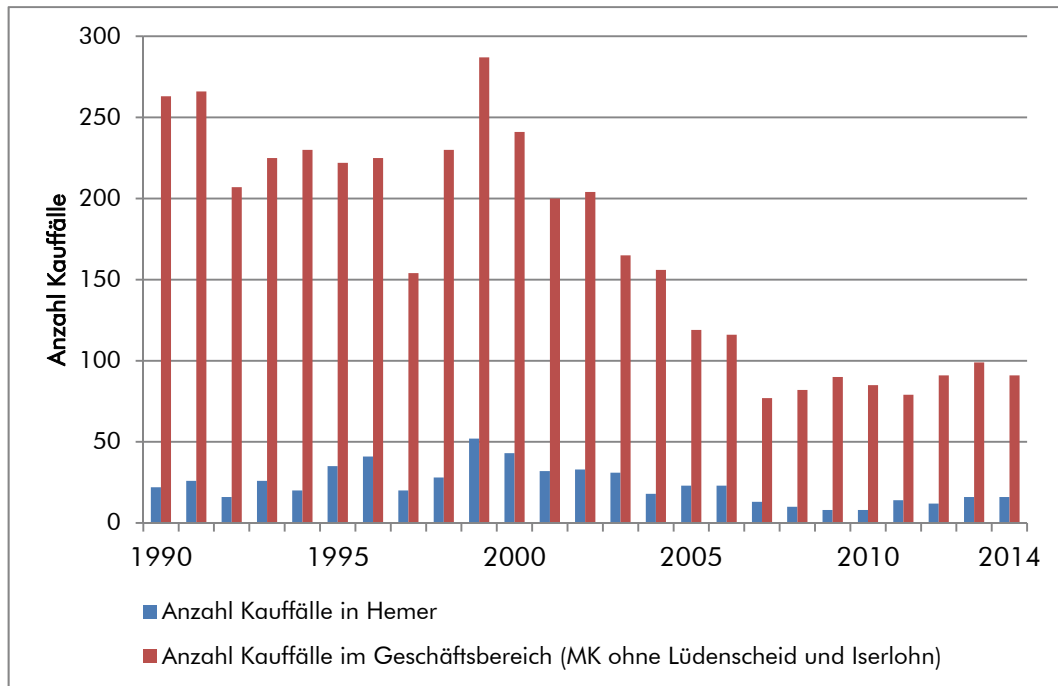


Abb. 41: Anzahl der Kauffälle für Bauland in Hemer und im Geschäftsbereich (Märkischer Kreis ohne Lüdenscheid und Iserlohn) 1990 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015, S. 44/45) (Tab. 21)

Hinsichtlich der Kaufpreise für Wohnbauland (unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau) zeigt sich folgendes Bild: Die Kaufpreise liegen aktuell in Hemer mit bis 150 €/m² höher als in den östlich und südlich angrenzenden Kommunen Sundern, Balve und Altena, jedoch niedriger als in Iserlohn und Menden (Stand: 2013) (Abb. 42). In hochpreisigen Lagen können die Preise auch höher sein (z.B. Baugebiet „Stadtterrassen“ 155 bis 165 €/m²).⁶⁷

⁶⁷ Lt. Expertengespräch (s. Anhang)

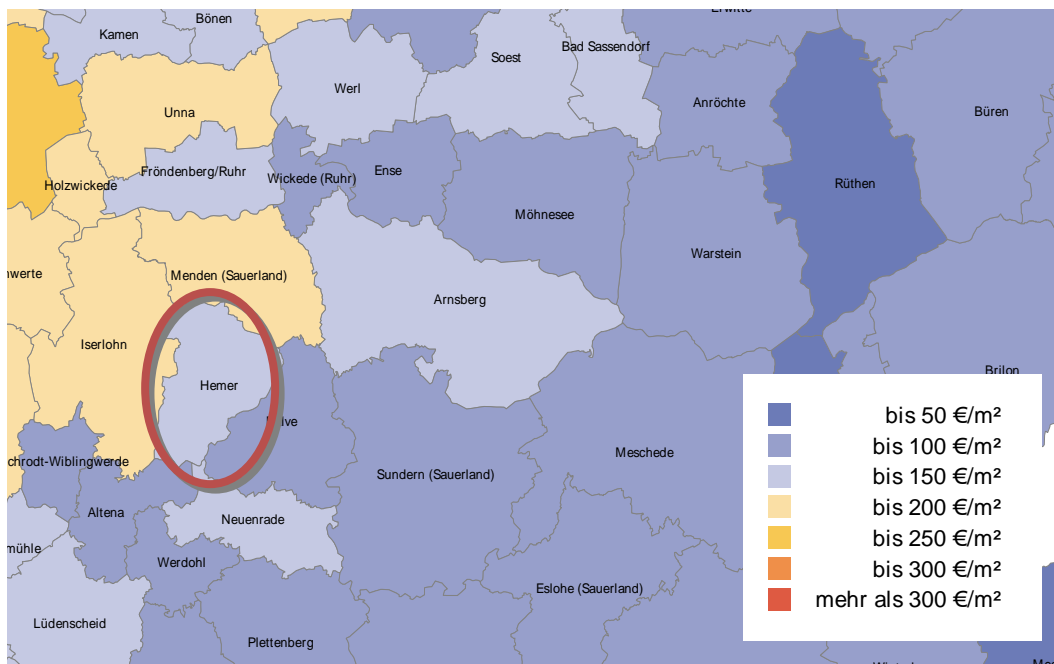


Abb. 42: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2015 (€/m²) (Quelle: NRW.BANK 2015d, S. 28 [Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW])

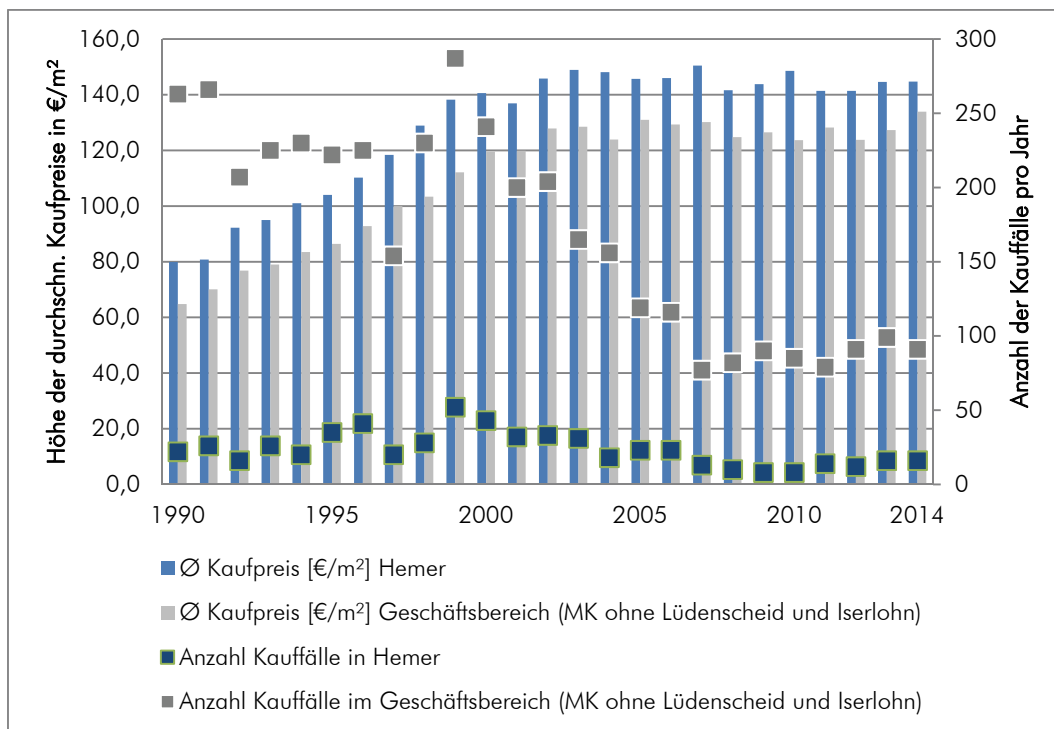


Abb. 43: Anzahl der Kauffälle und Höhe der Kaufpreise von Bauland 1990 bis 2014: Hemer und Märkischer Kreis (ohne Lüdenscheid und Iserlohn) (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015, S. 44, 45) (Tab. 21)

Der oben dargestellte Nachfragerückgang im Baulandbereich in den Jahren 2000 bis 2009 spiegelt sich auch in der Preisentwicklung wider: Während die 1990er Jahre von deutlichen Kaufpreissteigerungen gekennzeichnet waren (1990 bis 2000 stieg der durchschnittliche jährliche Kaufpreis pro Quadratmeter in Hemer um durchschnittlich 6,1 % an (Märkischer Kreis: 5,9 %)), stagnieren die Kaufpreise seit Anfang des neuen Jahrtausends (2001 bis 2014 stiegen die Kaufpreise in Hemer um durchschnittlich 0,3 % und im Märkischen Kreis um 0,9 %) (Abb. 43). Eine in etwa parallele Entwicklung ist auch bei den Durchschnittswerten auf Landesebene festzustellen.⁶⁸ Hier zeigen sich jedoch deutliche regionale Unterschiede: Spürbare Preissteigerungen sind vor allem in den Großstädten der Rheinschiene und des Ruhrgebietes, in Münster und Bielefeld sowie in Kommunen des nördlichen Niederrheines und Münsterlandes zu verzeichnen. Im Märkischen Kreis und der umliegenden Region hingegen sind die Preise konstant geblieben (Hemer, Balve, Altena) oder auch leicht gesunken (Iserlohn, Menden, Holzwickede, Schwerte).⁶⁹

Ein Faktor, der zu dem dargestellten Nachfragerückgang bzw. zur Stagnation der Preise beigetragen hat, ist der demografische Wandel. So sinkt die Zahl der Haushalte, die typischerweise Bauland für Eigenheime nachfragen (junge Familien). Mit der wachsenden Zahl älterer und kleinerer Haushalte findet eine strukturelle Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum statt: Zunehmend werden kleinere Wohneinheiten in Eigentum und Miete mit individuelleren Ausprägungen gesucht (z. B. Barrierefreiheit, mehr „neue Wohnformen“ wie Generationenwohnprojekte).

Diese Schlussfolgerungen werden gestützt durch weitere Ergebnisse des Grundstücksmarktberichtes sowie auch die Erfahrungen der Wohnungsmarktakteure (s. Anhang): Deutliche Umsatzsteigerungen sind demnach im Bereich der Eigentumswohnungen (Steigerung 2013 bis 2014 um 25 %) sowie im Bereich der bebauten Grundstücke (Steigerung 2013 bis 2014 um 20 %) zu verzeichnen, während der Umsatz an unbebauten Grundstücken eher zurückgegangen ist.⁷⁰ Dieser Trend zeichnet sich auch auf nordrhein-westfälischer Ebene ab: Hier wurden im Jahr 2013 viermal so viele bebaute Grundstücke verkauft wie unbebaute. Zusammen mit dem Wohnungs- und Teileigentum machten die bebauten Grundstücke etwa 85 % aller Kauffälle aus. Der Anteil der bebauten Grundstücke an den Kauffällen ist in den Kreisen Nordrhein-Westfalens in den letzten 20 Jahren stetig gewachsen.⁷¹

⁶⁸ Oberer Gutachterausschuss NRW 2014. S. 22

⁶⁹ Ebd. S. 24; s. auch NRW.BANK 2014. S. 23

⁷⁰ Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 4.

⁷¹ Oberer Gutachterausschuss NRW 2014. S. 9/12

3.1.5 Bautätigkeit

Die Baufertigstellungszahlen schwankten in den Jahren 2008 bis 2015 zwischen 24 und 60 Wohneinheiten pro Jahr; ein eindeutiger Trend lässt sich nicht erkennen (Abb. 44). Der Durchschnittswert in diesem Zeitraum liegt bei 40 Wohneinheiten pro Jahr; er hat sich damit gegenüber den Vorjahren deutlich verringert.⁷² Naturgemäß macht sich bei einer Betrachtung auf gemeindlicher, also relativ kleinräumiger Ebene die Ausweisung einzelner Baugebiete bzw. einzelne Bauvorhaben sehr deutlich bemerkbar.

Mit Ausnahme von 2010, 2013 und 2014 wurde der überwiegende Teil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt (Abb. 44). Im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2015 wurden fast zwei Drittel der Wohneinheiten pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut (63 % bzw. 25 Wohnungen), nur gut ein Drittel in Mehrfamilienhäusern (37 % bzw. 15 Wohnungen). Bei den Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre ist die Quote der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern damit höher als es den Quoten im Bestand entspricht (47 % Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, 49 % in Mehrfamilienhäusern, s. Kap. 3.1.1).

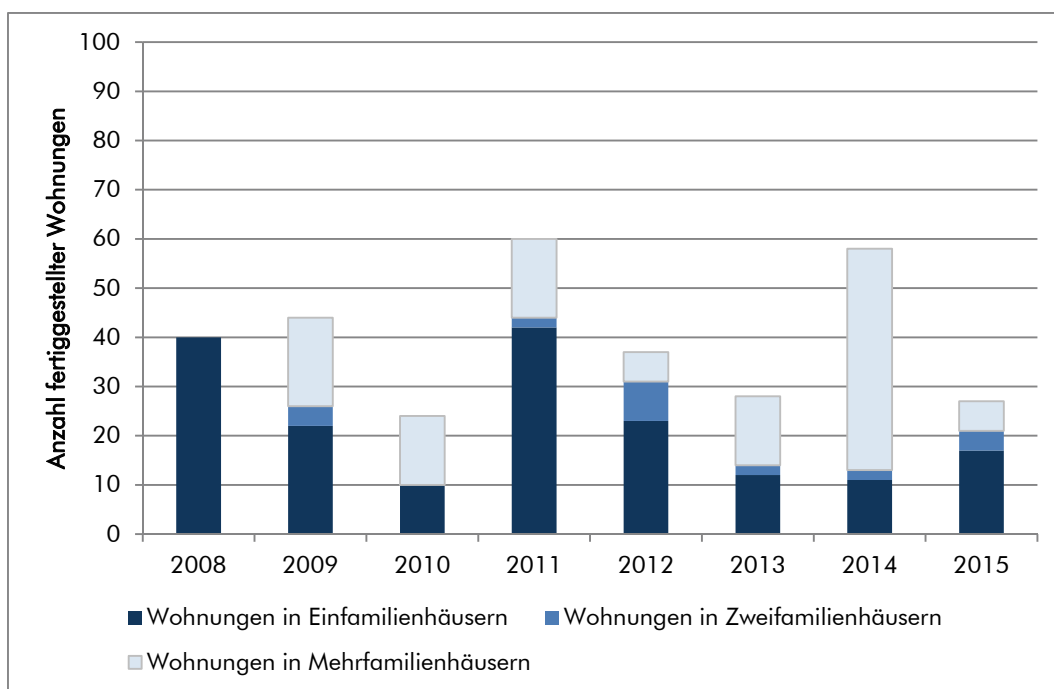


Abb. 44: Baufertigstellungen in Hemer 2008 bis 2015 (absolute Zahlen) (Eigene Darstellung nach Stadt Hemer 2016b) (Tab. 22)

⁷² Im Zeitraum 1996 bis 2006 wurden jährlich durchschnittlich 84 Wohnungen fertiggestellt (BulwienGesa AG 2007, S. 27)

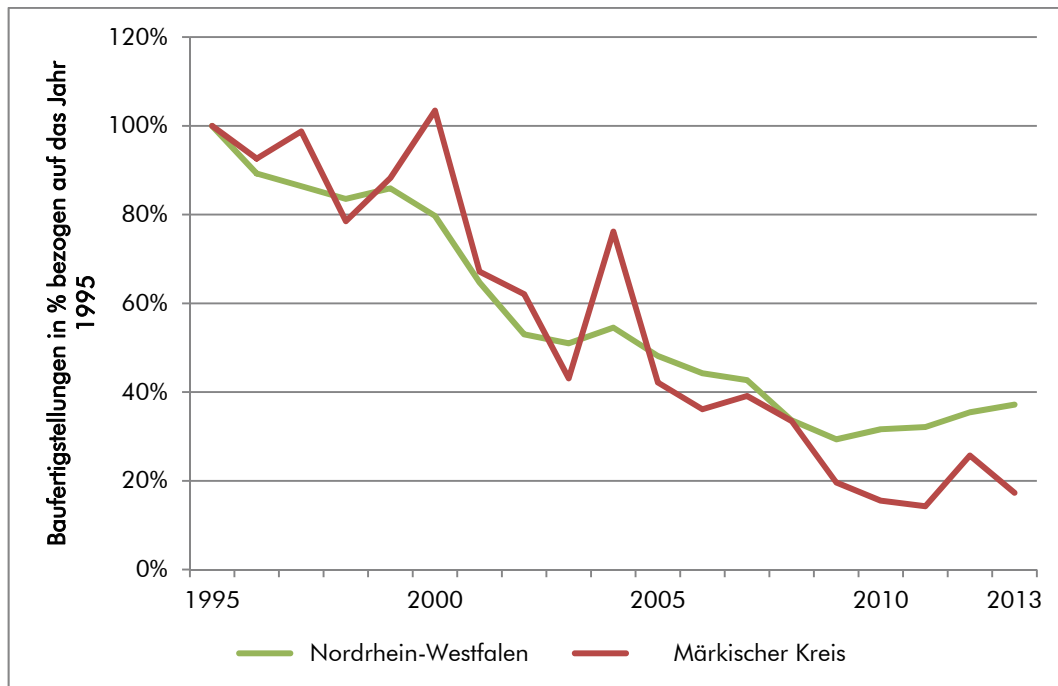


Abb. 45: Baufertigstellungen im Vergleich 1995 bis 2013: Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen (indexierte Darstellung bezogen auf das Jahr 1995) (Eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015) (Tab. 22)

Bei einer Betrachtung der Bautätigkeit auf Kreis- und Landesebene lässt sich folgendes feststellen: Für die vergangenen 20 Jahre insgesamt lässt sich eine deutliche Abnahme der Bautätigkeit ablesen, die auf Kreis- und Landesebene relativ parallel verläuft (Abb. 45). Erst in den letzten Jahren (Land: seit 2009, MK: seit 2011)⁷³ ist wieder eine leichte Zunahme zu verzeichnen. Einzelne Ausschläge auf Ebene des Kreises sind vermutlich wiederum auf die Ausweisung einzelner Baugebiete bzw. auf andere lokal bedeutsame Ereignisse zurückzuführen.

⁷³ Wichtiger Hinweis: Die Zunahme der Bautätigkeit ist vor allem in den Kommunen der Rheinschie-ne, des Ruhrgebietes, Bielefeld/Paderborn und Umland, Münster, sowie im nördlichen Niederrhein und Münsterland zu verzeichnen. Der Märkische Kreis (wie auch der Hochsauerlandkreis und die Kreise Siegen-Wittgenstein, Olpe sowie Höxter, Minden-Lübbecke und Euskirchen) haben vergleichsweise geringere Wachstumszahlen zu verzeichnen. (NRW.BANK 2014. S. 5)

3.1.6 Geförderter Wohnungsbau

Der Anteil der geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) in Hemer liegt aktuell (Stand: 2014) bei 381 Wohnungen bzw. 4,5 % (Abb. 46).⁷⁴ Der Anteil ist damit knapp halb so hoch wie im landesweiten Durchschnitt.⁷⁵ Die Anzahl der geförderten Wohnungen ist seit 2004 von 734 um etwa die Hälfte zurückgegangen. Der Rückgang vollzog sich vor allem im Zeitraum 2008 bis 2009; seither ist der Bestand relativ stabil. Ursache für die rückläufige Zahl geförderter Mietwohnungen ist das Auslaufen von Belegungsbindungen, während gleichzeitig nicht in gleichem Maße neue geförderte Mietwohnungen geschaffen werden. Eine vergleichbare Entwicklung vollzieht sich in vielen anderen Kommunen des Landes.

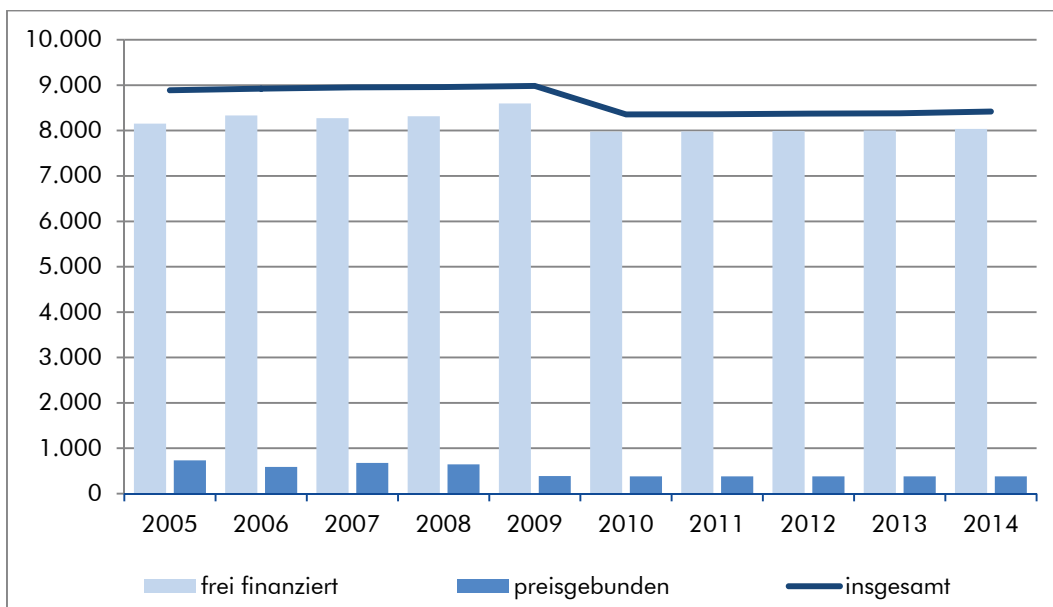


Abb. 46: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Quelle: NRW.BANK 2015c. S. 6 [Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung])

Der größte Teil der öffentlich geförderten Mietwohnungen befindet sich in den urbaner geprägten Ortsteilen der Stadt Hemer (Stadtkern-West und Stadtkern-Ost), während viele der ländlicheren statistischen Bezirke keine geförderten Mietwohnungen aufweisen (Abb. 47). Dies lässt den Rückschluss zu, dass sich bislang die räumliche Verteilung von sozialen Wohnungsbaufördermitteln im Mietwohnungsbereich an stadtstrukturellen Zusammenhängen orientierte.

⁷⁴ NRW.BANK 2015c. S. 4/6

⁷⁵ 10,2 % (NRW.BANK 2015c. S. 4)

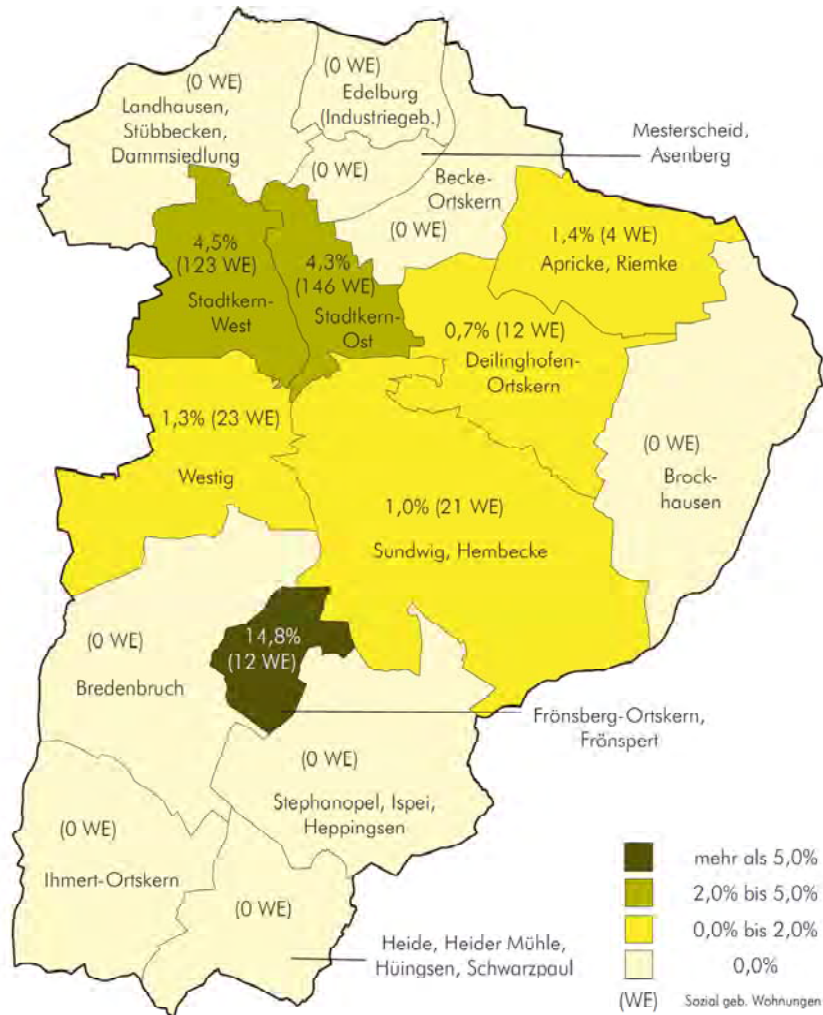


Abb. 47: Öffentlich geförderte Wohnungen in den statistischen Bezirken Hemer am 31.12.2015 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2016a, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d; Hinweis: die Bildung der Anteilswerte erfolgte über eine Verschneidung des Wertes der öff. gef. Wohnungen (2015) mit der Gesamtanzahl der Wohnungen lt. Zensus (2011)) (Tab. 19a)

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung sind wissenschaftlich ermittelte Gebietskategorien, die vor dem Hintergrund der weiteren sektoralen und regionalen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte im Jahr 2014 aktualisiert wurden und bei der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung angewandt werden. „Grundsätzlich soll sich die Förderung sowohl im Mietwohnungsneubau als auch beim Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum auf Kommunen der hohen Bedarfsniveaus (hoch und überdurchschnittlich) konzentrie-

ren.⁷⁶ Die Kosten- und Bedarfsniveaus für Hemer – gültig ab 2015 – stellen sich wie folgt dar (vier mögliche Stufen: niedrig, unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich, hoch):

Gebietskulisse der Stadt Hemer			
Mietwohnungsmarkt		Eigentumsmarkt	
Kostenniveau:	Unterdurchschnittlich	Kostenniveau:	Unterdurchschnittlich
Bedarfsniveau:	Überdurchschnittlich	Bedarfsniveau:	hoch

Abb. 48: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Neubau (Quelle: F + B 2014, S. 6-10)

Das Bedarfsniveau sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich liegt damit über denen der Nachbarkommunen.

Im Märkischen Kreis liegen die mittleren Mieten preisgebundener Wohnungen mit etwa 4,70 €/m² kalt nur leicht unter den mittleren Marktmieten (5,00 €/m²):⁷⁷ Angesichts der relativ großen Preisspanne der Marktmieten (Kap. 3.1.2) 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.⁷⁸ Problematisch stellt sich die Tatsache dar, dass gerade neu geschaffene geförderte Wohnungen für die Zielgruppe der Leistungsempfänger nach SGB XII häufig noch zu teuer sind, da die Bewilligungsmieten oberhalb des gezahlten Wohngeldes liegen.⁷⁹ Für diese Zielgruppe bleiben daher häufig nur frei finanzierte Mietwohnungen mit niedriger Miete und entsprechend niedrigen Standards. Nach Einschätzung des Sozialamtes 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) und die Zahl günstiger Wohnungen u. a. aufgrund von Sanierungsmaßnahmen oder anders begründeten Mieterhöhungen sinkt.

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, dass der Bestand an preisgebundenen Wohnungen in Hemer – wie in anderen Landesteilen auch – weiter zurückgehen wird: von 381 (2014) auf ca. 240 im Jahr 2030.⁸⁰ Auch zukünftig wird aufgrund demografischer Ent-

⁷⁶ NRW.BANK 2015b, S. 34

⁷⁷ (inkl. Neubau) NRW.BANK 2014, S. 44

⁷⁸ Dies gilt auch für die Kreise Höxter, Unna, den Hochsauerlandkreis sowie die Städte Hagen und Gelsenkirchen. (NRW.BANK 2014, S. 45)

⁷⁹ Lt. Expertengespräch mit Vertretern des Sozialamtes (s. Anhang)

⁸⁰ NRW.BANK 2015c, S. 7

wicklungen – trotz der oben genannten Diskrepanz zwischen Bewilligungsmiete und Wohngeld – ein steigender Bedarf an geförderten Wohnungen gesehen, gerade auch, wenn es um Steuerungsmöglichkeiten der Kommune geht.

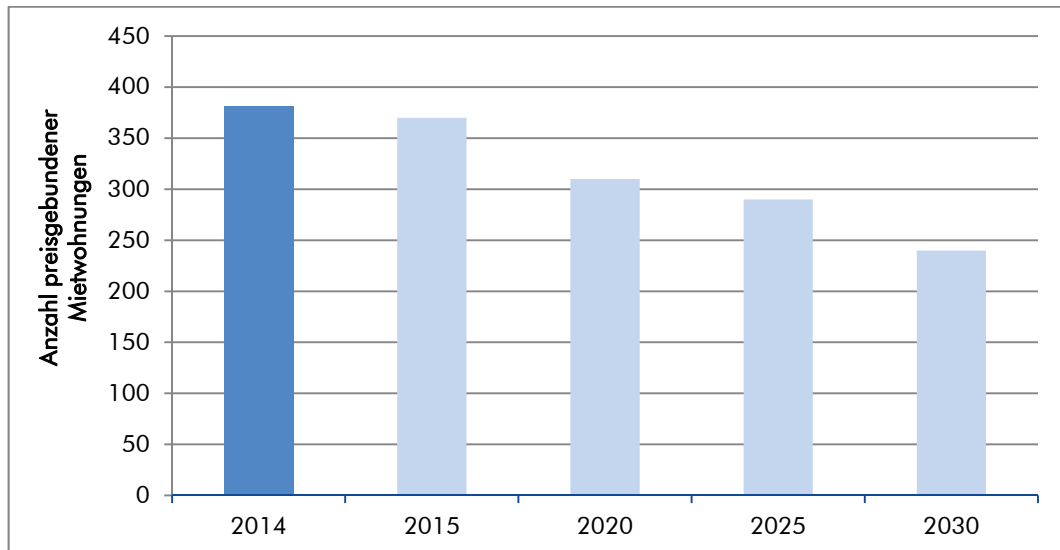


Abb. 49: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) (Quelle: NRW.BANK 2015c. S. 7 [Daten: Eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung])

Folgende Einschätzung der NRW.BANK wird von verschiedenen lokalen Wohnungsmarkexperten geteilt (s. Anhang):

„[Es] wächst die Zahl der Haushalte mit niedrigen Einkommen. Die Einkommensungleichheit ist in Deutschland weiter gestiegen, die Realeinkommen der unteren Einkommensgruppen sind rückläufig. Bei Rentnerhaushalten wächst die Zahl derer, deren Rente nicht ausreicht und die zusätzlich Grundsicherungsleistungen im Alter (SGB XII) beziehen.“⁸¹

„Auffällig ist, dass die Mieten im unteren Preissegment am stärksten steigen – selbst in stagnierenden Regionen mit insgesamt entspannten Märkten [siehe auch Kap. 3.1.2, Anm. d. Verf.]. So nimmt die Marktanspannung beinahe flächendeckend insbesondere im preisgünstigen und preisgebundenen Segment zu. Vornehmlich die Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Mietwohnungen kann nicht gedeckt werden. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage der Flüchtlinge wird sich ebenfalls zunächst auf das preisgünstige Segment richten.“

⁸¹ NRW.BANK 2015c. S. 4

„Auch altersgerechter Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen, fehlt in fast allen Kommunen. Neben dem Neubau ist hier vor allem die Anpassung des Wohnungsbestands erforderlich.“⁸²

3.2 Zusammenfassung Wohnungsmarkt

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

- > In Hemer gibt es aktuell ca. 17.150 Wohnungen und ca. 8.000 Wohngebäude. Mehr als die Hälfte der Wohngebäude stellen Einfamilienhäuser dar, nur ein Fünftel sind Mehrfamilienhäuser (mit drei oder mehr Wohnungen). Jedoch befindet sich etwa die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- > Der Wohnungsmarkt ist 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. Außerdem fehlen zunehmend kleine Wohnungen.
- > Der Bestand an Wohnungen nimmt stetig zu, auch wenn aktuelle Baufertigstellungsraten tendenziell niedriger liegen als die der weiter zurückliegenden Vergangenheit.
- > Die Siedlungsstruktur Hemers spiegelt sich auch in der Wohnungsmarktentwicklung wider: Zentrale Siedlungsbereiche (z. B. Stadtkern, 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.
- > Der Anteil an Privateigentümern insgesamt ist mit mehr als 80 % hoch.
- > Mieten in Hemer sind eher günstig; im Gegensatz zu anderen Kommunen im Märkischen Kreis sind die Mieten in Hemer jedoch leicht angestiegen. Gerade für das unterste Wohnungsmarktsegment kann und wird dies zunehmend zu Problemen führen.

⁸² NRW.BANK 2015c, S. 5

- > Unter anderem bedingt durch sinkende Baufertigstellungsraten der letzten Jahre sind die Wohngebäude in Hemer relativ alt. Dementsprechend wird auch der Umgang mit Bestandsgebäuden immer wichtiger (z. B. Thema Sanierung, Generationenwechsel). Die Bedeutung von Bestandsgebäuden im Marktgeschehen spiegelt sich bereits in der wachsenden Zahl der entsprechenden Kauffälle wider. Gleichzeitig sinkt der Anteil der unbebauten Grundstücke an den Kauffällen.
- > Leerstand ist aktuell im stadtweiten Durchschnitt kein drängendes Problem; die Leerstandsquote entspricht mit 4 % dem Landesdurchschnitt. Lediglich in Ihmert und Bredenbruch sind die Leerstandsquoten leicht erhöht.

4 Prognosen und Szenarien

4.1 Bevölkerungsprognose

Die beschriebenen demografischen Prozesse der vergangenen Jahre, also der – langfristige – Rückgang der Einwohnerzahl bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl jüngerer und der Anstieg der Zahl wie des Bevölkerungsanteils älterer Personen, werden sich fortsetzen. 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.“⁸³

4.1.1 Methodisches Vorgehen

Die Bevölkerungs- und Altersstrukturprognose reicht bis ins Jahr 2035. Grundlage sind die Bevölkerungszahlen der Stadt Hemer vom 31.12.2014. Als Basisjahre für die Geburten und Wanderungen wurden die Jahre 2011 bis 2014 herangezogen.

Mit dem Prognose-Verfahren wird die Bevölkerungsentwicklung (natürliche Entwicklung und Wanderungsstrukturen nach Alter und Geschlecht) der letzten Jahre in die Zukunft fortgeschrieben. Das Prognose-System arbeitet nach dem Kohorten- bzw. Komponentenprinzip; d. h. dass für jede regionale Einheit und für jedes Prognosejahr die einzelnen Altersjahre nach Geschlecht differenziert betrachtet und berechnet werden. Dabei berücksichtigt das Modell spezifische teilsräumliche Geburtenraten und unterscheidet zwischen Fort- und Zuzügen, statt mit Wanderungssalden zu arbeiten.

Geburten- und Sterbefälle lassen sich relativ genau abschätzen. Wanderungsbewegungen jedoch unterliegen einer Vielzahl von Faktoren wie z. B. der Verfügbarkeit (oder dem Wegfall) von Arbeitsplätzen, der Existenz und Attraktivität von Wohn- und Baumöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen, aber auch großräumigen Ereignissen wie aktuell der Zuwanderung einer hohen Anzahl von Flüchtlingen. Wanderungssalden sind nicht zwingend aus der Vergangenheit fortzuschreiben. Vielmehr gilt es, angesichts großräumiger Trends und kleinräumig abschätzbarer Faktoren (z. B. Arbeitsplätze, Baugebiete) Wanderungsannahmen zu treffen.

⁸³ IT.NRW 2015e. S. 3

„Grundsätzlich muss bei Wanderungsannahmen über die zukünftige Entwicklung der Zu- und Fortzüge beachtet werden, dass sie mit einer hohen Unsicherheit behaftet sind, da die vielfältigen Faktoren, die Wanderungsbewegungen beeinflussen, für die Zukunft nur bedingt eingeschätzt werden können.“⁸⁴

Es hat sich bewährt, hinsichtlich der Wanderungsannahmen mit unterschiedlichen Szenarien zu arbeiten, um in der Folge einen Entwicklungskorridor aufspannen zu können, innerhalb dessen sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung vollzieht. Die Szenarien sind im folgenden Kapitel dargestellt.

4.1.2 Bevölkerungsprognose

In Abstimmung mit Vertretern der Stadt Hemer wurden zwei verschiedene Annahmen zum zukünftigen Wanderungssaldo als denkbar angenommen (Abb. 50):

Variante 1 – Fortschreibung des Status quo: In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass sich die Wanderungstrends der Vergangenheit für die Zukunft fortsetzen. Dabei wurde auf städtische MESO-Daten zurückgegriffen (Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2010 bis 2014: -53). Außerdem wird angenommen, dass auch weiterhin Flüchtlinge nicht dauerhaft in Hemer wohnen werden (Kap. 2.1.3). Dies resultiert für die Jahre 2015 bis 2025 in einer Wanderungsannahme von -50 Personen im Saldo. In Anlehnung an großräumige Wanderungstrends, die u. a. darauf beruhen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die größte Altersgruppe der Wandernden (die 25- bis 39-Jährigen, aber auch die 40- bis 66-Jährigen) zahlenmäßig deutlich zurückgehen,⁸⁵ wird angenommen, dass der Wanderungssaldo im Laufe des Prognosezeitraums weiter zurückgeht (-100 in den Jahren 2025 bis 2035).

Variante 2 – Erhöhte Zuwanderung: In dieser Variante wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisenstaaten weiterhin anhält. Auch wenn Hemer bislang kaum Flüchtlinge über die Kapazitäten der ZUE aufnehmen musste, ist in absehbarer Zeit mit Zuweisungen zur dauerhaften Unterbringung zu rechnen. Im Dezember 2015 lag das Aufnahme-Soll in Hemer bei 606 Personen. Es wird nicht als realistisch erachtet, dass die Höhe der Flüchtlingszuwanderungen wie im Jahre 2015 auf lange Dauer anhalten wird. Es wird für die Jahre 2015 bis 2020 von einem Wanderungsplus von 100 Personen pro Jahr ausgegangen. Für die Folgejahre wird ein kontinuierliches Absinken des Wanderungssaldos erwartet (2021 bis 2030: +50; 2031 bis 2035: 0). In das Absinken des Wanderungssaldos spielen wiederum die für Variante 1 genannten Landestrends hinsichtlich allgemein rückläufiger Wanderungssalden hinein (s.o.).

⁸⁴ IT.NRW 2015e. S. 7

⁸⁵ IT.NRW 2015e. S. 10

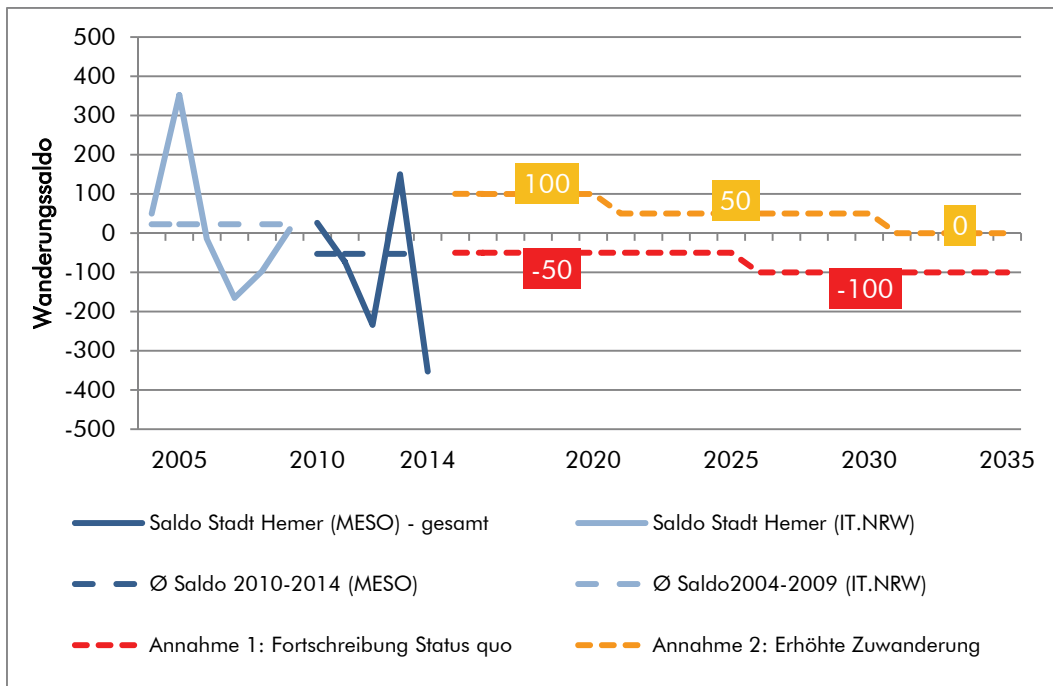


Abb. 50: Wanderungsannahmen entsprechend der gemeinsamen Festlegung mit der Stadt Hemer am 28.09.2015 (Datengrundlagen bisherige Entwicklung: IT.NRW 2015a, Stadt Hemer 2015a, e, f; vgl. Kap. 2.2.2)⁸⁶ (Tab. 23)

Rein hypothetisch wurde außerdem ermittelt, wieviel Zuwanderung notwendig wäre, um den aktuellen Bevölkerungsstand von ca. 36.000 Einwohnern langfristig zu halten. Das nötige Zuwanderungsplus läge bei +135 Personen pro Jahr, ein Wert, der nur in seltenen Einzeljahren erreicht wurde. Insofern erscheint ein dauerhaftes Halten einer konstanten Bevölkerungszahl von 36.000 aus heutiger Sicht als unrealistisch und wurde nicht weiter verfolgt.⁸⁷

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist in beiden Varianten mit einem zukünftigen Absinken der Bevölkerungszahl in Hemer zu rechnen (Abb. 51), da auch in Variante 2 die Wanderungsgewinne nicht die Sterbeüberschüsse ausgleichen können. Der Rückgang der Bevölkerungszahl fällt jedoch unterschiedlich deutlich aus. Die Zahlenwerte für beide Varianten liegen im Jahr 2035 um 2.900 Personen auseinander:

⁸⁶ Hinweise zur Bezugnahme auf Daten IT.NRW (2004 – 2009) bzw. städtische MESO-Daten (2010 – 2014) s. Kap. 2.2.2

⁸⁷ Hinweis: Damit erscheint auch ein Erreichen des Ziels des Rates der Stadt Hemer in Zusammenhang mit dem „Zielkonzept Demographie“ als relativ ambitioniert (+/- 2% Bevölkerungszahl im Jahr 2025 verglichen mit dem Stand von 2011, s. Stadt Hemer 2012. Zielkonzept Demographie für die Stadt Hemer. S. 5) (Ratsbeschluss 19.03.2013)

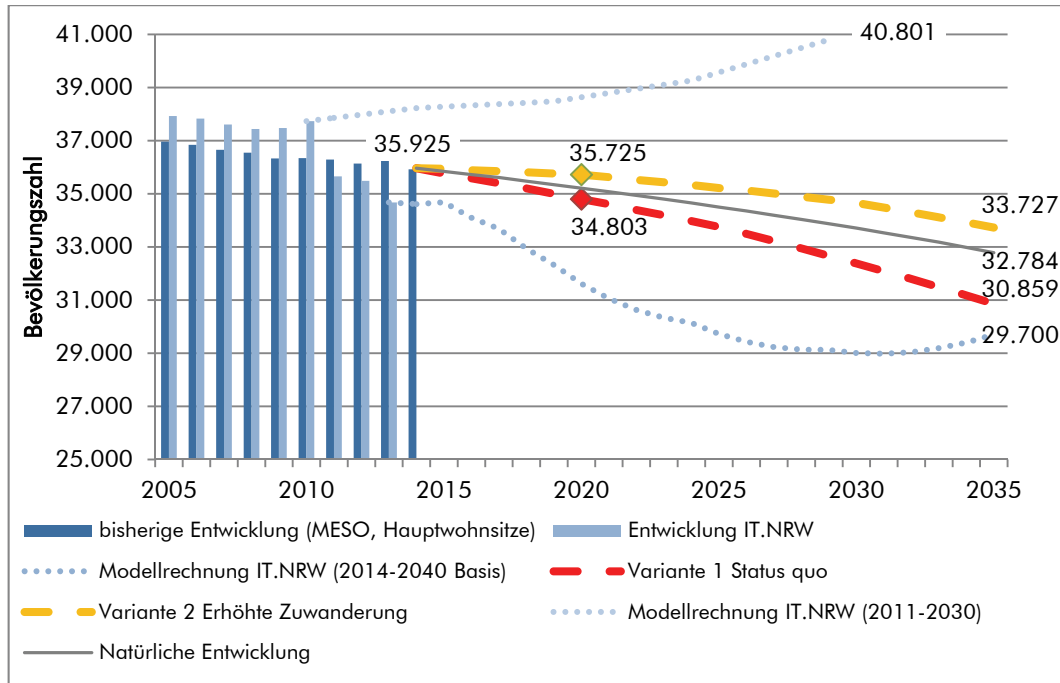


Abb. 51: Bevölkerungsprognosen 2035 im Vergleich: Modellrechnungen IT.NRW, Eigene Prognosen (Eigene Berechnung; Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015e, IT.NRW 2012) (Tab. 24)⁸⁸

In **Variante 1 (Status quo)** ergibt sich ein Absinken der Bevölkerungszahl um 14,2 % (5.100 Personen) gegenüber dem aktuellen Ausgangswert auf etwa 30.900 im Jahr 2035.

In **Variante 2 (erhöhte Zuwanderung)** stagniert die Bevölkerungszahl zunächst (bis etwa 2020), sinkt dann jedoch ebenfalls ab. Im Jahr 2035 würden entsprechend 33.700 Menschen in Hemer leben; dies wären 6,2 % bzw. 2.200 Personen weniger als zum Ausgangszeitpunkt 31.12.2014.

Dargestellt werden neben den Ergebnissen der eigenen Prognose auch die Ergebnisse der Modellrechnungen von IT.NRW, die in den Jahren 2012 und 2015 für die kreisangehörigen Städte und Gemeinden veröffentlicht wurden.⁸⁹ Ihre Ergebnisse bilden Orientierungsgrößen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung, werden jedoch aus folgenden Grün-

⁸⁸ Hinweis: Die Modellrechnungen von IT.NRW weisen jeweils die Bevölkerungszahlen zum 01.01. jeden Jahres aus. Um Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die jeweiligen Werte dem 31.12. des Vorjahres zugewiesen (z. B. letzter Wert der Modellrechnung 2011-2030 = Wert für das Jahr 2029 in der Darstellung).

⁸⁹ IT.NRW 2012; IT.NRW 2015e

den nicht für die nachfolgenden Berechnungen zur Entwicklung der Haushalte und des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs herangezogen:

- > Die Spanne zwischen beiden Modellrechnungen ist sehr groß: Während die 2012 veröffentlichte Modellrechnung von einem deutlichen Zuwachs an Bevölkerung bis auf 40.800 im Jahr 2030 ausging, zeigt die Berechnung von 2015 mit einem Absinken auf 29.700 im Jahr 2035 ein deutlich anderes Bild. Die Spanne zwischen beiden Berechnungen beträgt 11.000 Personen; dies entspricht mehr als einem Viertel der Einwohner Hemers.
- > Weder die Modellrechnung von 2012 noch die von 2015 scheint die lokalen Verhältnisse in Hemer ausreichend genau zu berücksichtigen. Dies ist jedoch nicht als „Fehler“ zu verstehen, sondern beruht auf der methodischen Herangehensweise durch IT.NRW: „Für die vorliegende Gemeinodemodellrechnung ist keine eigene Annahmenbildung auf Ebene der Gemeinden für die demografischen Komponenten vorgenommen worden, sodass ausschließlich die Annahmenstruktur der Vorausberechnung auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise (...) in diese Modellrechnung einfließt.“⁹⁰

Zum Umgang mit den Daten der Modellrechnung wird durch IT.NRW Folgendes empfohlen: „Die Ergebnisse für einzelne Gemeinden sind vor dem Hintergrund der dort existierenden spezifischen Gegebenheiten (...) und den damit in Zusammenhang stehenden Wanderungsbewegungen mit Bedacht zu interpretieren.“⁹¹

Mit der hier vorliegenden eigenen Prognose, deren beide Varianten zwischen den Ergebnissen der Modellrechnungen von IT.NRW liegen, ist eine derartige Interpretation bzw. Konkretisierung anhand lokaler Bedingungen erfolgt. Gerade wenn es im weiteren Verlauf um eine Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs als Grundlage für die Flächennutzungsplanaufstellung geht, ist eine solche Konkretisierung unumgänglich.

Folgenreicher als die Entwicklung der Gesamtzahl der Bevölkerung sind die zu erwartenden demografischen Veränderungen. Die Zahl der Menschen unter 60 Jahren wird deutlich zurückgehen, die Zahl der über 67-Jährigen wird zum Teil extrem steigen (Abb. 52 und Abb. 53).

Variante 1 (Status quo): In dieser Variante fällt der im Vergleich zu Variante 2 deutlichere Rückgang der Menschen unter 60 Jahren auf (z. B. 40- bis 66-Jährige: -29 %, Kinder bis

⁹⁰ IT.NRW 2015e. S. 1

⁹¹ IT.NRW 2012. S. 2

18: -32 %). Die Zahl der älteren und alten Menschen hingegen nimmt teilweise extrem zu (67-Jährige +61 %, 75-Jährige und Ältere +40 %).

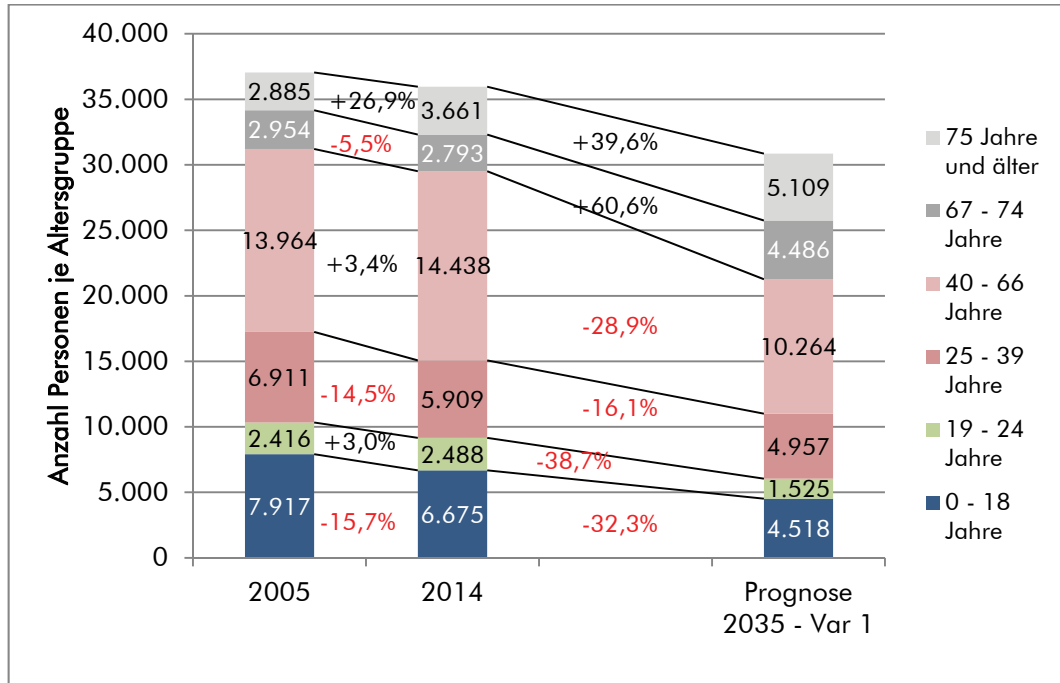


Abb. 52: Altersgruppen in Hemer: 2005, 2014 und 2035 (Variante 1 - Status quo) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015b und eigener Prognose) (Tab. 4)

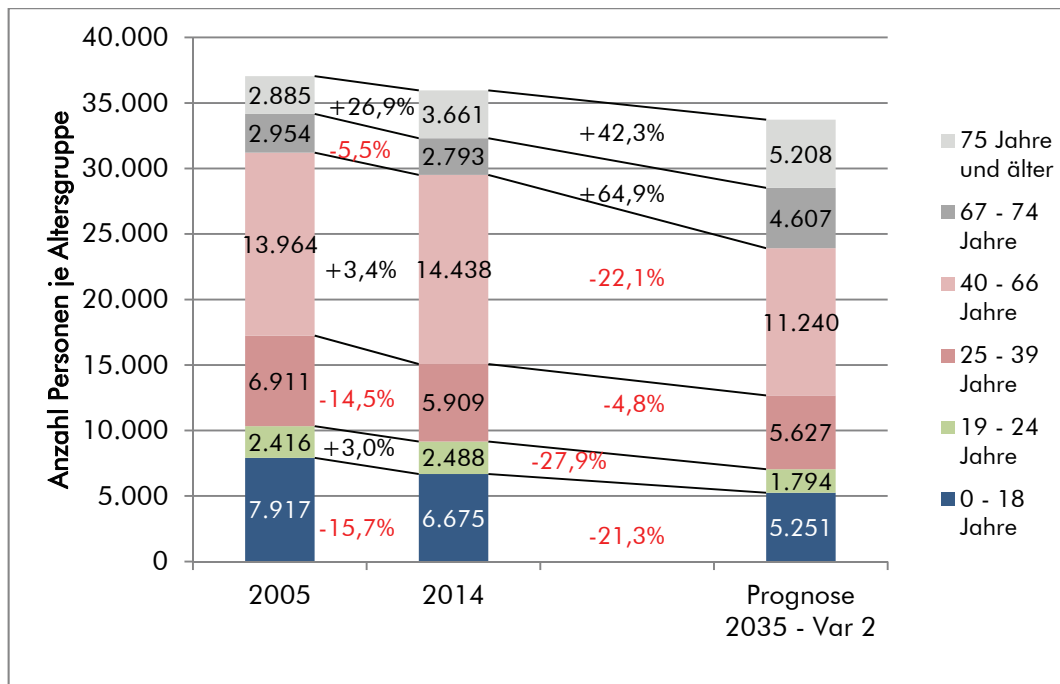


Abb. 53: Altersgruppen in Hemer: 2005, 2014 und 2035 (Variante 2 - erh. Zuwanderung) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015b und eigener Prognose) (Tab. 4)

Variante 2 (erhöhte Zuwanderung): In dieser Variante nimmt die Zahl der jüngeren Menschen nicht so stark ab wie in Variante 1 (z. B. 40- bis 66-Jährige: -22 %, Kinder bis 18: -21 %). Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Zuwandernden entsprechend der Annahmen vorwiegend um Flüchtlinge mit einem niedrigeren Altersdurchschnitt handelt (s. o.). Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Steigerungsraten bei den älteren und alten Menschen geringer ausfällt als in Variante 1 (67-Jährige +65 %, 75-Jährige und Ältere +42 %).

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:⁹²

- > 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)

Siedlungsstrukturell würde dies eine weitere Stärkung der zentralen Ortslagen Hemers bei einem sich gleichzeitig abzeichnenden Bedeutungsverlust der peripheren Lagen bedeuten.

Exkurs: Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Daten

Wie bereits dargestellt, basiert die Bevölkerungsprognose auf MESO-Daten. Um der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Daten für das Jahr 2011⁹³ im Zuge der Prognose zu berücksichtigen, wurde sie in die entsprechenden Berechnungen modellhaft einbezogen (Abb. 54), d.h. der Startwert der Prognose wurde um 630 Personen reduziert. In der Folge liegen die Ergebnisse ebenfalls jeweils um 630 unter den bereits beschriebenen Ergebnissen für die beiden Varianten, aber immer noch im Korridor zwischen den Ergebnissen der IT.NRW-Modellrechnungen.

⁹² Diese Einschätzung hat sich im Zuge der Expertengespräche bestätigt (s. Anhang). Einzige Ausnahme bildet die Frage, wie sich der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Zukunft entwickelt. Hier wird für die nähere Zukunft noch ein hoher Bedarf an entsprechenden Bauflächen gesehen, u. a. um für die entsprechenden Zielgruppen eine ausreichende Attraktivität aufzuweisen (breite Palette an Wohnungs- und Wohnbaulandangeboten).

⁹³ Im Jahr 2011 lagen die Bevölkerungsdaten, die im Rahmen des Zensus erhoben bzw. auf seiner Basis fortgeschrieben wurden, um 630 niedriger als die MESO-Daten (Kap. 2.1.1).

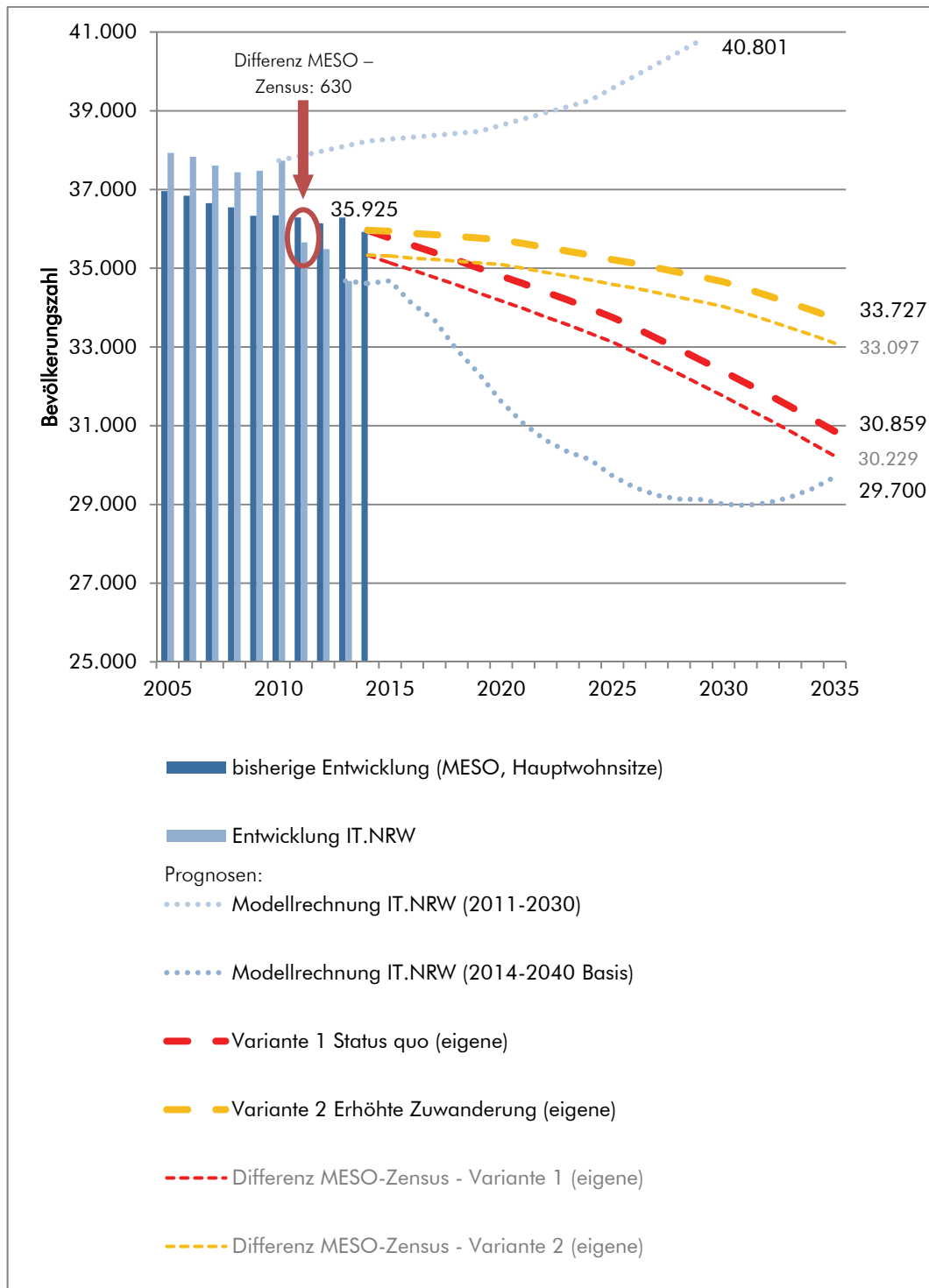


Abb. 54: Bevölkerungsprognosen im Vergleich: Modellrechnungen IT.NRW, eigene Prognosen sowie modellhafte Berechnung der Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der Differenz der MESO- und Zensus-Daten im Jahr 2011 (Eigene Berechnung; Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015e, IT.NRW 2012) (Tab. 24)

4.2 Haushaltsprognose

Für Hemer als kreisangehörige Kommune liegen keine Haushaltsprognosen von offizieller Seite vor. Für den Märkischen Kreis jedoch wurde durch IT.NRW im Jahr 2015 eine Haushaltsprognose veröffentlicht.⁹⁴ Im Folgenden werden die Ergebnisse einer eigenen Vorausberechnung dargestellt und – wo möglich und sinnvoll – vorhandenen Prognosen gegenübergestellt. Eine genaue Prognose der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und Zahl der Haushalte ist komplex und fehleranfällig, da unterschiedliche Parameter in die Berechnung einfließen.

4.2.1 Methodisches Vorgehen

Die Haushaltsprognose bis 2035 wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose und angepasster Haushaltzahlen aus dem Zensus 2011 für die Stadt Hemer erarbeitet.

Die Haushaltsprognose wurde nach dem klassischen Haushaltsmitgliederverfahren durchgeführt. Die dazu notwendigen Haushaltsmitgliederquoten nach Altersgruppe, Geschlecht und Haushaltsgröße wurden aus speziellen Mikrozensusstabellen zum Haushaltsbildungsverhalten ermittelt, die durch ein Simulationsverfahren (Iterative Proportional Fitting-Methode-IPF) den Gegebenheiten der jeweiligen regionalen Einheit angepasst wurden. Die IPF-Methode stellt sicher, dass die Anpassung mit minimaler Varianz, also mit höchster Wahrscheinlichkeit, erfolgt.

4.2.2 Haushaltsprognose

Der aktuellste Wert zur durchschnittlichen Haushaltsgröße in Hemer entstammt der Zensus-Erhebung. Er lag im Jahr 2011 bei 2,24 Personen pro Haushalt und damit leicht über dem Durchschnittswert des Kreises (2,21 Personen pro Haushalt) (Abb. 55 und Kap. 2.3).

Unterschiedliche vorliegende Prognosen auf Länder- und Kreisebene gehen von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte aufgrund von Lebensstil-Präferenzen sowie demografischen Faktoren aus (Abb. 55). So soll im Märkischen Kreis die durchschnittliche Größe bis 2035 auf 2,00 Personen pro Haushalt sinken.⁹⁵ Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Verkleinerungsrate von 0,009 Personen pro Haushalt.

⁹⁴ IT.NRW 2015f

⁹⁵ IT.NRW 2015f

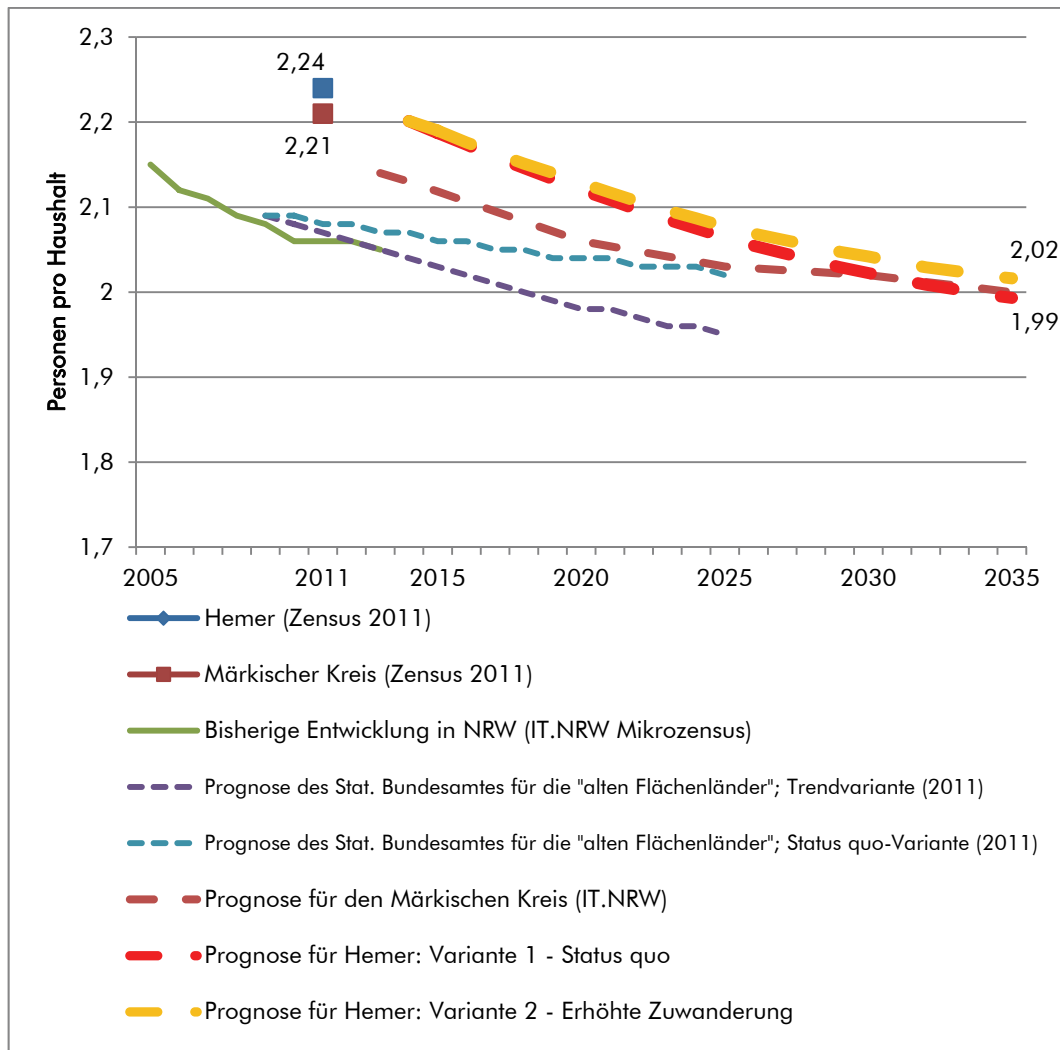


Abb. 55: Durchschnittliche Haushaltsgröße – bisherige Entwicklung und Prognosen (Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a, BBSR 2015, IT.NRW 2015d, IT.NRW 2015f sowie eigenen Berechnungen) (Tab. 25)

Für Hemer wird von einer durchschnittlichen jährlichen Verkleinerung der Haushalte um 0,009 bis 0,010 ausgegangen. Demnach wird bis 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen 1,99 (Variante 1 Status quo) und 2,02 Personen pro Haushalt liegen (Variante 2 Erhöhte Zuwanderung). Die Unterschiede in der durchschnittlichen Haushaltsgröße entspringen der Annahme, dass eine erhöhte Zuwanderung vor allem durch mehr Zuwanderung von größeren (ausländischen) Haushalten zustande kommt.

Wird die Haushaltsanzahl entsprechend der genannten Verkleinerungsquote vom Zensuswert aus dem Jahr 2011 bis 2014 fortgeschrieben, so ergibt sich – bei Berechnung anhand der MESO-Daten – eine Zahl von aktuell gut 16.300 Haushalten in Hemer (Abb. 56).

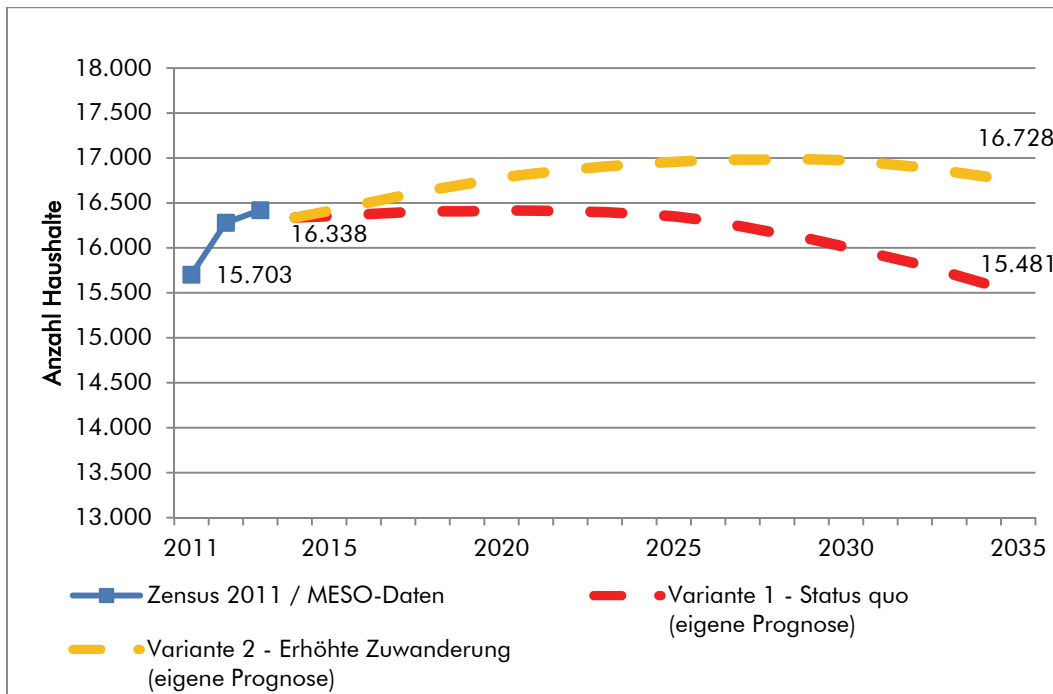


Abb. 56: Prognose der Haushaltsentwicklung in Hemer 2014 – 2035 (Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015a sowie eigenen Berechnungen) (Tab. 26)

Für die Zukunft ergibt sich im Hinblick auf die Zahl der Haushalte ein positiveres Bild als hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung.

In **Variante 1 (Status quo)** stagniert die Zahl der Haushalte bis etwa 2020, um dann bis auf knapp 15.500 im Jahr 2035 abzusinken. Dies entspricht einem Rückgang der Haushaltszahlen gegenüber 2014 um 860 bzw. 5 %.

In **Variante 2 (erhöhte Zuwanderung)** nimmt die Zahl der Haushalte bis etwa 2030 zu; danach sinkt sie leicht. Insgesamt ist in dieser Variante mit einem Zuwachs an Haushalten um 390 bzw. 2 % im Vergleich zu 2014 zu rechnen.

Neben der Entwicklung der absoluten Zahl der Haushalte ist die Veränderung der Haushaltsgrößen von Interesse gerade im Hinblick auf die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen: In Zukunft wird der Anteil der kleinen Haushalte (Ein- und Zwei-Personen-Haushalte) weiter zunehmen, während die großen Haushalte (Drei- und Mehr-Personen-Haushalte) quantitativ an Bedeutung verlieren (Abb. 57 und Abb. 58). Eine wesentliche Ursache für diese Entwicklung ist der demografische Wandel, im Zuge dessen die Zahl der älteren und alten Menschen (meist kleine Haushalte) deutlich ansteigt, während die Zahl der Haushalte in der Familienphase (größere Haushalte) zurückgeht (Kap. 4.1.2).

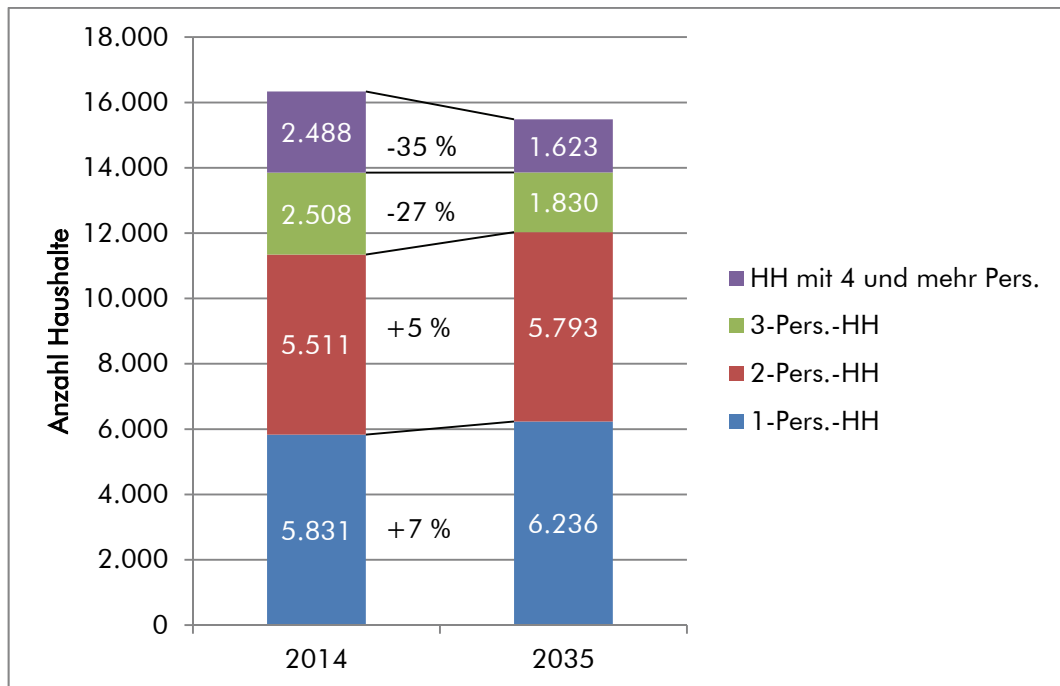


Abb. 57: Hemer: Prognose der Haushaltsgrößen bis 2035 (Variante 1 - Status quo) (eig. Ber.) (Tab. 27)

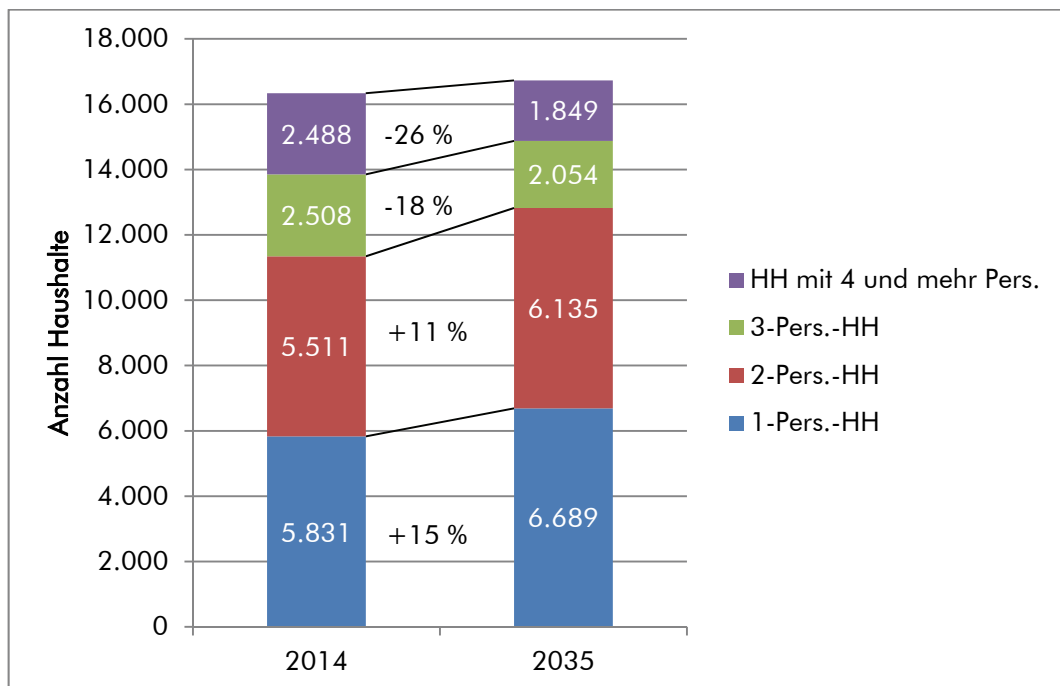


Abb. 58: Hemer: Prognose der Haushaltsgrößen bis 2035 (Variante 2 – erhöhte Zuwanderung) (Eigene Berechnung) (Tab. 27)

Variante 1 (Status quo): Trotz eines insgesamt Rückgangs der Zahl der Haushalte wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte um 7 % bzw. 5 % zunehmen, während die Zahl der großen Haushalte erheblich zurückgeht (-27 % bei den Drei-Personen-Haushalten bzw. -35 % bei den Vier- und Mehr-Personen-Haushalten).

Variante 2 (Erhöhte Zuwanderung): In dieser Variante fällt die Zunahme der kleinen Haushalte deutlicher aus als in der ersten Variante (+15 % bei den Ein-Personen-Haushalten, +11 % bei den Zwei-Personen-Haushalten), denn die positivere Bevölkerungsentwicklung wirkt sich verstärkend auch bei der Entwicklung der Zahl der kleinen Haushalte aus. Gleichzeitig nimmt die Zahl der großen Haushalte weniger deutlich ab als in Variante 1 (-18 % bei den Drei-Personen-Haushalten, -26 % bei den Vier- und Mehr-Personen-Haushalten). Eine Ursache für diese Entwicklung ist die Annahme, dass ein großer Teil des Zuwanderungs-Plus in Variante 2 auf eine Zuwanderung von ausländischen (und damit tendenziell eher jüngeren und größeren) Haushalten zurückzuführen ist (Kap. 4.1.2).

Für den Wohnungsmarkt bedeuten diese gravierenden strukturellen Verschiebungen folgende Handlungsbedarfe, die sich bereits in Kapitel 4.1.2 angedeutet haben:

- > Mehr Bedarf an Wohnungen für kleine Haushalte (dies gilt selbst in Variante 1, 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 Rahmenbedingungen⁹⁶ – mit zunehmenden Leerständen zu rechnen

Auch im Nachgang zur Betrachtung der Haushaltsentwicklung deutet sich an, dass das Management des vorhandenen Wohnungsbestandes und die Förderung des Generationenwechsels von großer Bedeutung sein werden.

⁹⁶ Z. B. ungünstige, wenig nachgefragte Lage (beispielsweise an Hauptverkehrsstraßen, periphere Lage), wenig nachgefragter Zuschnitt, Renovierungsstau, überhöhte Kaufpreiserwartungen der Eigentümer.

4.3 Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose

4.3.1 Methodisches Vorgehen

Zur Berechnung des Wohnungs- und Wohnsiedlungsflächenbedarfs wurde eine Methode herangezogen, die die Bezirksregierung Arnsberg den Kommunen im Regierungsbezirk im Rahmen der Flächennutzungsplanung empfiehlt.⁹⁷ Demnach wird der Wohnungsbedarf als Summe folgender Komponenten ermittelt:

Komponente	Definition	Quote bzw. Berechnungsweg	Wert für Hemer bezogen auf das Jahr 2035
Ersatzbedarf (E)	Anzahl der aufgrund von Abrissen, Zusammenschlegungen oder Umnutzungen wegfallenden Wohnungen	0,2 % des Wohnungsbestandes pro Jahr	752 Wohneinheiten
Neubedarf (N)	Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte	Prognose Privathaushalte im Prognosejahr minus Privathaushalte im Basisjahr. Hier kann sich bei sinkender Haushalte-Zahl ein negativer Wert ergeben. Ist dies der Fall, so wird er zu 50 % berücksichtigt.	Variiert je nach Variante der Bevölkerungs- und Haushalts-Prognose
Fluktuationsreserve (F)	Leerstehende Wohnungen, die für ein Funktionieren des Wohnungsmarktes notwendig sind	3 % des Wohnungsbestandes	490 Wohneinheiten
Leerstand (L)	Leerstehende Wohnungen	Leerstand geht als negativer Wert in die Berechnung ein und wird zu 50 % berücksichtigt	390 Wohneinheiten

Die Komponenten E, F und L werden unmittelbar aus den Daten für den Wohnungsbestand heraus berechnet und sind in allen Varianten gleich. Die Berechnung der Kompo-

⁹⁷ Bezirksregierung Arnsberg 2015: Fortschreibung der Methode zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen inkl. Anlage (Rechenweg und Beispielrechnung Wohnbauflächen-Bedarf [Stand: 25.03.2015]. Online unter: <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/index.php>

nente N erfolgt aus der Prognose der Zahl der Haushalte heraus und unterscheidet sich je nach Variante der Haushaltsprognose. Sie kann negativ sein, geht aber in diesem Fall nur zu 50 % in die Berechnung mit ein, um qualitative Neubedarfe zu ermöglichen und Kommunen auch bei negativer Haushalte-Entwicklung Handlungsspielräume zu lassen.

Aufbauend auf der Ermittlung des Wohnungsbedarfs erfolgt die Berechnung des Bedarfs an Wohnbauland. Hier wird durch die Bezirksregierung Arnsberg ein Dichte-Faktor von 20 Wohneinheiten pro Hektar vorgegeben („gering verdichtet“).⁹⁸

4.3.2 Wohnungsprognose

In **Variante 1 (Status quo)** ergibt sich für Hemer ein rechnerischer Bedarf an 413 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035; in **Variante 2 (erhöhte Zuwanderung)** liegt der Bedarf bei 1.191 Wohneinheiten (Abb. 59).⁹⁹

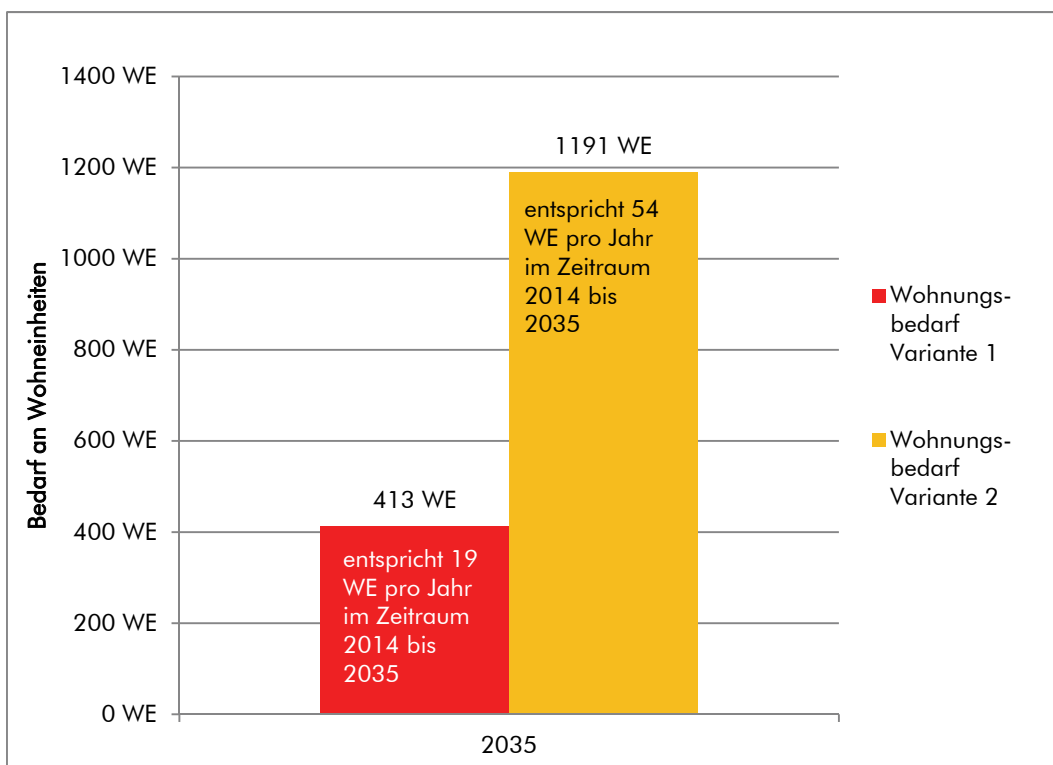


Abb. 59: Wohnungsbedarf Stadt Hemer bis 2035 (Prognosebasisjahr 2013) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2015, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, eigene Berechnung) (Tab. 28)

⁹⁸ Ebd. (Beispielrechnung). S. 2

⁹⁹ Der genaue Rechenweg ist dem Anhang zu entnehmen.

Zwischen beiden Varianten besteht eine hohe Differenz, die maßgeblich in der Entwicklung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte begründet ist:

In **Variante 1** wird von einem absoluten Rückgang der Zahl der Haushalte ausgegangen, die zu 50 % als negativer Summand in die Berechnung des Wohnungsbedarfs eingeht (Kap. 4.3.1). Die Haushalte-Entwicklung löst also keinen Neubedarf aus – im Gegenteil, sie wird – neben dem Leerstand – von den weiteren positiven Elementen (Ersatzbedarfe, Gewährleistung der Fluktuationsreserve) rechnerisch abgezogen, so dass die Neubedarfe entsprechend niedrig ausfallen und letztendlich auch eine qualitative Nachfrage widerspiegeln.

In **Variante 2** 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 (unter Abzug des Leerstandes) ergibt dies einen entsprechend höheren Neubedarf als Variante 1.

Betrachtet man den Fertigstellungsbedarf pro Jahr, so müssten in Variante 1 jährlich 19 Wohnungen entstehen, in Variante 2 54 Wohneinheiten. Diese Werte liegen deutlich unter bzw. leicht über den typischen Fertigstellungszahlen der letzten Jahre (im Durchschnitt 40 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2008 bis 2015, Abb. 60 und Kap. 3.1.5)

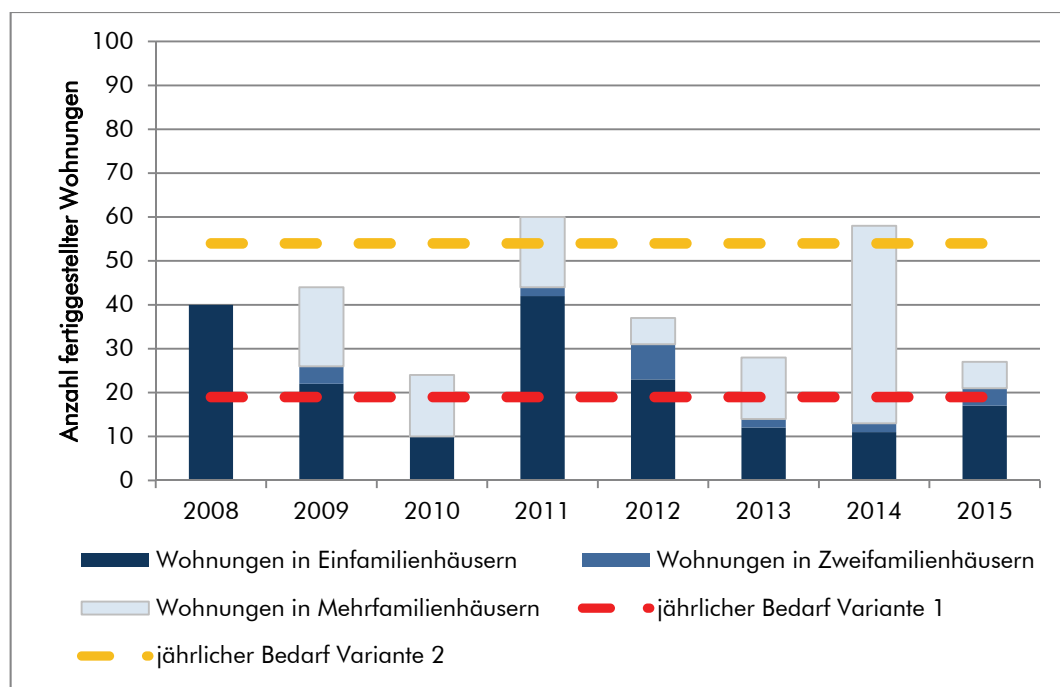


Abb. 60: Baufertigstellungen in Hemer 2008 - 2015 und Vergleich mit den zukünftig notwendigen Fertigstellungsraten (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2016b und eigenen Berechnungen) (Tab. 22)

Hinsichtlich der strukturellen Zusammensetzung des neu zu schaffenden Wohnungsbestandes wurden keine dezidierten Berechnungen durchgeführt. Damit auch in Zukunft der Wohnungsbestand den demografischen Veränderungen Rechnung trägt und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird, sollten folgende Handlungsempfehlungen beachtet werden:

- > Schaffung eines ausreichenden Anteils an kleinen Wohnungen v. a. im Geschosswohnungsbau (hier sollte der Anteil höher liegen als die durchschnittliche Quote der vergangenen Jahre (37 %, s. Kap. 3.1.5));
- > Schaffung bzw. Bewahrung eines ausreichenden Anteils an Wohnungen im sehr preisgünstigen Segment („Sanierungen mit Augenmaß“);
- > 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).

Exkurs: Wohnungsprognose unter Berücksichtigung der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Daten sowie bei Betrachtung der Modellrechnungen IT.NRW (2012 und 2015)

Neben der eigentlichen Prognose wurden modellhaft zwei weitere Szenarien durchgespielt (Abb. 61):

Wohnungsbedarf unter Berücksichtigung der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Werten 2011 (s. Exkurs Kap. 4.1.2): Hier betrüge der Wohnungsbedarf in Variante 1 (Status quo) bis zum Jahr 2035 397 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten weniger als in der ursprünglichen Variante 1) oder 19 Wohneinheiten pro Jahr (1 Wohneinheit weniger als in der Ursprungsvariante). In Variante 2 (erhöhte Zuwanderung) läge der Bedarf bei 1.161 Wohneinheiten (30 Wohneinheiten weniger als in der Ursprungsvariante) bzw. 53 Wohneinheiten pro Jahr (1 Wohneinheit weniger als in der Ursprungsvariante).

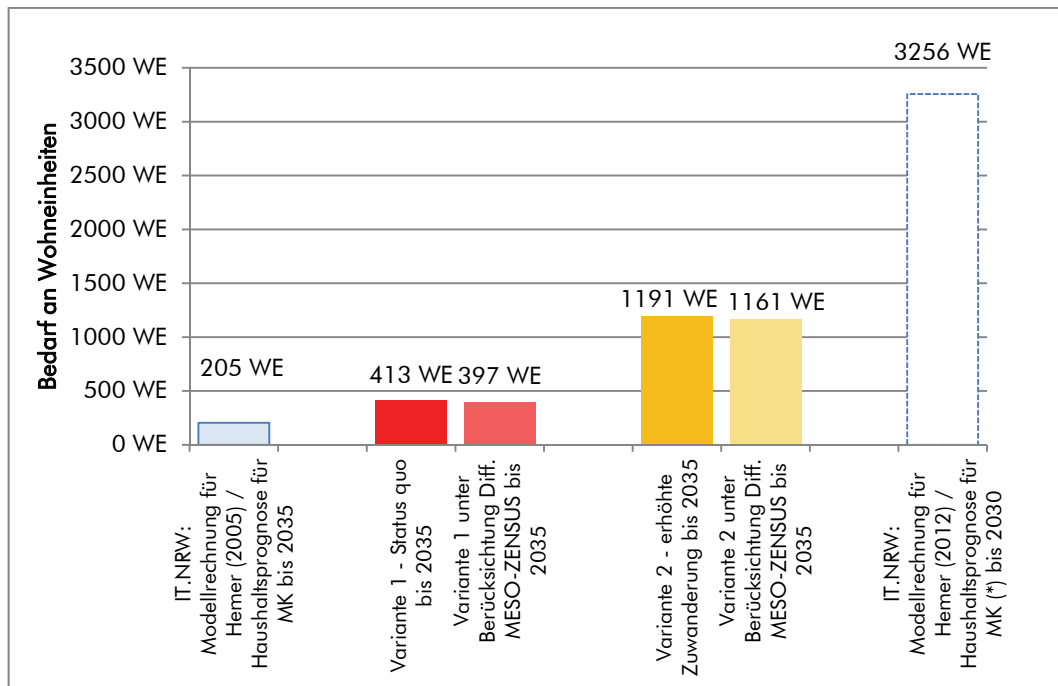


Abb. 61: Wohnungsbedarf bis 2035 bzw. 2030: Prognosevarianten im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2012, 2015e, f) (Tab. 28)

IT.NRW-Modellrechnungen für die Bevölkerungsentwicklung in Hemer in Verbindung mit der Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße für den Märkischen Kreis:¹⁰⁰ In der aktuellen Modellrechnung (2015) läge der Wohnungsbedarf bei 205 Wohneinheiten bis 2035, also etwa halb so hoch wie in der ursprünglichen Variante 1. Entsprechend fiel auch der jährliche Bedarf mit 9 Wohneinheiten halb so hoch aus.¹⁰¹ Die Modellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2012 hat einen Prognosehorizont nur bis 2030. Bis zu diesem Zeitpunkt läge der Wohnungsbedarf bei 3.256 Wohnungen bzw. 192 pro Jahr, also mehr als doppelt so hoch wie in Variante 2.

¹⁰⁰ IT.NRW 2012, 2015e, f

¹⁰¹ Die Tatsache, dass sich trotz nahe beieinander liegender Bevölkerungsprognosewerte für 2035 für Variante 1 und das IT.NRW-Szenario (Kap. 4.1.2) so unterschiedliche Wohnungsbedarfe ergeben hat folgende Ursache: Zwischen dem Ausgangswert der Haushalte für 2013 und dem Prognosewert für 2035 besteht im IT.NRW-Szenario eine wesentlich höhere Differenz als im Falle der Variante 1. Dies geht entsprechend als höherer negativer Bedarf in die Berechnung mit ein.

4.3.3 Wohnbaulandbedarfsprognose

Setzt man die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgegebene Dichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar an, so ergibt sich in **Variante 1 (Status quo)** für Hemer ein rechnerischer Bedarf an Wohnbauland von 21 Hektar bis zum Jahr 2035; in **Variante 2 (erhöhte Zuwanderung)** liegt der Bedarf bei 60 Hektar (Abb. 62).¹⁰² Auch hier spiegelt sich die bereits in Kapitel 4.3.2 beschriebene relativ große Differenz zwischen den beiden Varianten aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Haushaltszahl wider.

Es ergibt sich ein rechnerischer jährlicher Wohnbaulandbedarf, der zwischen 0,9 (Variante 1) und 2,7 Hektar (Variante 2) liegt.

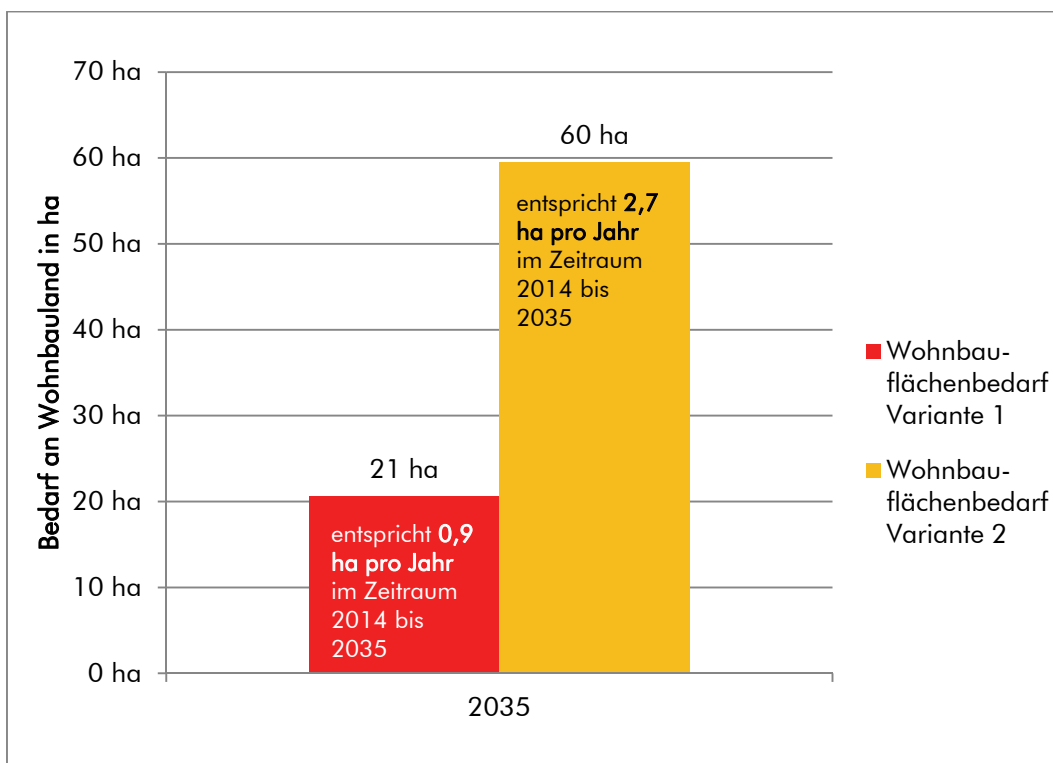


Abb. 62: Wohnbauflächenbedarf Stadt Hemer bis 2035 (Prognosebasisjahr 2013) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2015, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, eigene Berechnung) (Tab. 28)

Ebenso wichtig wie die Frage, wieviel Bauland bereitgestellt werden sollte, ist die Frage, wo dies siedlungsstrukturell erfolgen sollte. Aufbauend auf den bisherigen Ausführungen werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

¹⁰² Der genaue Rechenweg ist dem Anhang zu entnehmen.

- > Stärkung der vorhandenen größeren Siedlungsschwerpunkte; gleichzeitig nur sehr begrenzte Ausweisungen von Bauland in den kleinen Ortsteilen (Die Existenz einer langfristig ausreichenden Infrastrukturausstattung und guten verkehrlichen Anbindung sollte ein zentrales Kriterium bei der Neuausweisung von Bauland sein).¹⁰³ Entwicklungen in den Ortsteilen sollten vorwiegend auf Eigenentwicklung beschränkt werden.
- > Nutzung von Potenzialen im Bestand (Bebauungsplan-Reserven, Baulücken in integrierten Lagen) vor Inanspruchnahme von neuen Flächen (auch bedarfsgerechte Umstrukturierung im Bestand, wo möglich);
- > Bereitstellung von Bauland für den Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen;
- > Bereitstellung eines möglichst breiten Spektrums an Baulandangeboten für unterschiedliche Zielgruppen. Dies umfasst z. B. auch exklusive hochpreisige Lagen

Exkurs: Wohnbaulandprognose unter Berücksichtigung der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Daten sowie bei Betrachtung der Modellrechnung IT.NRW

Neben der eigentlichen Prognose wurden auch für den Wohnbaulandbedarf modellhaft zwei weitere Szenarien durchgespielt (Abb. 63):

Wohnbaulandbedarf unter Berücksichtigung der Differenz zwischen MESO- und Zensus-Werten 2011: Hier betrüge der Wohnbaulandbedarf in Variante 1 (Status quo) bis zum Jahr 2035 20 Hektar (ein Hektar weniger als in der ursprünglichen Variante 1) oder 0,9 Hektar pro Jahr (nur sehr geringfügiger Unterschied zur Ursprungsvariante). In Variante 2 (erhöhte Zuwanderung) läge der Bedarf bei 58 Hektar (2 Hektar weniger als in der Ursprungsvariante) bzw. 2,6 Hektar pro Jahr (0,1 Hektar weniger als in der Ursprungsvariante).

¹⁰³ Die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit von kleineren Siedlungsbereichen kann dabei nicht pauschal erfolgen, sondern muss individuell geprüft werden. Neben der Größe, der verkehrlichen Anbindung und der infrastrukturellen Ausstattung spielen auch „weiche“ Faktoren wie z. B. die Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil eine Rolle. Im Hemeraner Kontext wurde festgestellt, dass gerade in Bezug auf den Ortsteil Ihmert die Einschätzung der befragten Experten hier deutlich auseinander liegen (s. Anhang).

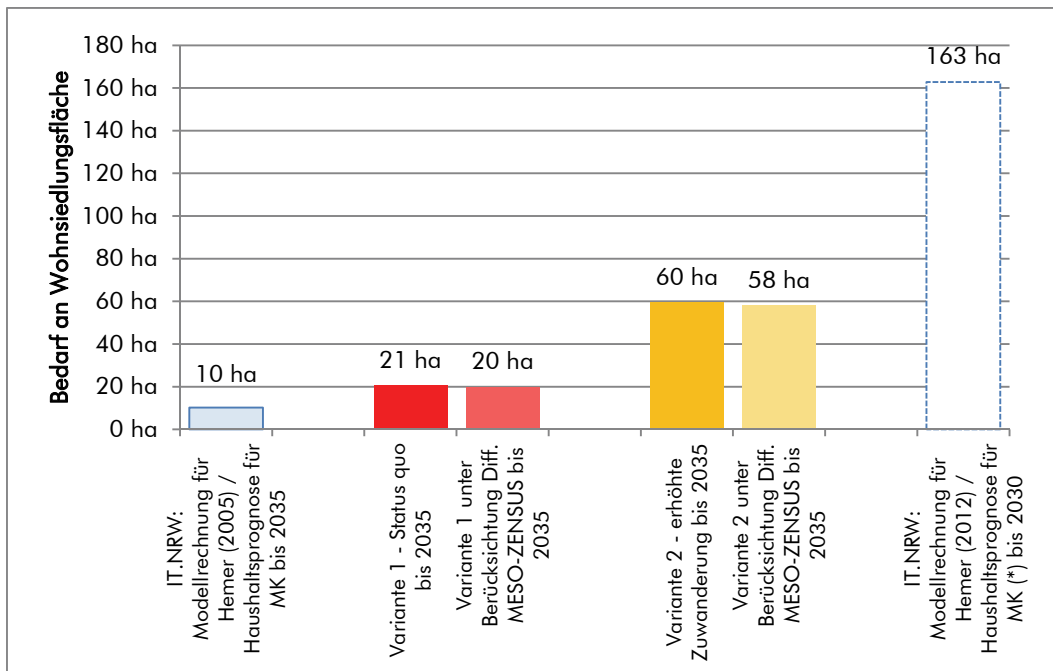


Abb. 63: Wohnbaulandbedarf bis 2035: Prognosevarianten im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2012, 2015e, f) (Tab. 28)

IT.NRW-Modellrechnungen für die Bevölkerungsentwicklung in Hemer in Verbindung mit der Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße für den Märkischen Kreis:¹⁰⁴ In der aktuellen Modellrechnung (2015) läge der Wohnbaulandbedarf bei 10 Hektar bis 2035, also etwa halb so hoch wie in der ursprünglichen Variante 1. Entsprechend fiel der jährliche Bedarf mit 0,5 Hektar etwa halb so hoch aus.¹⁰⁵ In der Modellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2012 läge der Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2030 bei 163 Hektar bzw. 9,6 Hektar pro Jahr, also mehr als doppelt so hoch wie in Variante 2.

¹⁰⁴ IT.NRW 20,1, 2015e, f

¹⁰⁵ Die Tatsache, dass sich trotz nahe beieinanderliegender Bevölkerungsprognosewerte für 2035 für Variante 1 und das IT.NRW-Szenario (Kap. 4.1.2) so unterschiedliche Wohnungsbedarfe ergeben, hat folgende Ursache: Zwischen dem Ausgangswert der Haushalte für 2013 und dem Prognosewert für 2035 besteht im IT.NRW-Szenario eine wesentlich höhere Differenz als im Falle der Variante 1. Dies geht entsprechend als höherer negativer Bedarf in die Berechnung mit ein.

4.4 Zusammenfassung Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsprognose

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 zwei Varianten gearbeitet.
- > Auch zukünftig werden rein quantitativ betrachtet neue Wohnungen gebraucht – zwischen 413 und 1.191 Wohnungen bis 2035. Die dazu notwendigen jährlichen Fertigstellungsraten von 19 bzw. 54 Wohneinheiten liegen deutlich unter bzw. etwas über den Raten der letzten Jahre.
- > An Wohnbauland werden bis 2035 zwischen 21 und 60 Hektar an neuen Flächen benötigt. Pro Jahr bedeutet dies rechnerisch 0,9 bis 2,7 Hektar.
- > 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 Wohnwünsche sowie -bedürfnisse älterer und kleiner Haushalte hinzu.
- > Die rückläufige Zahl großer Haushalte sowie der deutlich sinkende Anteil des traditionellen Milieus an der Bewohnerschaft kann längerfristig zu strukturellen Leerständen führen. Davon betroffen sein können z. B. größere Wohnungen in weniger attraktiven Lagen, aber beispielsweise auch Quartiere mit schlechtem Image, unsanierte, ältere Bestände oder überalternde Einfamilienhausbestände, die nicht mehr nachfragegerecht sind.

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 Wohnungsmarktexterten (s. Anhang). Viele der Handlungsempfehlungen finden sich – in separater Form – in den einzelnen thematischen Kapiteln wieder. An dieser Stelle werden sie gebündelt 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:

- > Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für ältere und alte Menschen (kleine Wohnungen, barrierearme Ausstattung, zentrale Lagen). Dies kann z. B. erfolgen 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);
- > Bereitstellung eines möglichst breiten Spektrums an Baulandangeboten für unterschiedliche Zielgruppen. Dies umfasst z. B. auch exklusive hochpreisige Lagen, die aktuell gut nachgefragt werden und einen wichtigen Beitrag dazu leisten können, das Image Hemers als attraktiven Wohnstandort zu festigen.
- > 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 (v. a. kleine Wohnungen). Bereits heute wird hier ein Mangel an Wohnungen konstatiert. Dieser wird sich aufgrund wegfallender günstiger Wohnungen einerseits (z. B. aufgrund von Mieterhöhungen im Zuge von Sanierungen) und eines wachsenden Bedarfs andererseits (z. B. durch ein Ansteigen der Zahl Älterer mit „kleinen“ Renten) noch steigern. Hinsichtlich der Schaffung kostengünstiger Wohnungen ist insbesondere die öffentliche Hand gefragt, da hier Marktmechanismen vielfach versagen.

Handlungsempfehlungen an die Kommune:

- > Förderung des sozialen Wohnungsbaus (z. B. auch durch Bereitstellung entsprechender Grundstücke);
- > Enge Abstimmung zwischen den Fachämtern für eine nachfragegerechte Steuerung;
- > Verbesserung der Beratung von Investoren im Bereich des geförderten Wohnungsbaus (aktivere Herangehensweise);
- > Sicherstellung einer sozialen Mischung in den Quartieren, um die Bildung sozialer Brennpunkte zu vermeiden.

Handlungsempfehlungen an Wohnungsbaugesellschaften und private Eigentümer / Investoren:

- > Schaffung mehr geförderter Wohnungen in Absprache mit den kommunalen Behörden;
- > Wohnungsmodernisierungen und Mieterhöhungen mit „Augenmaß“: Vermeidung von Verdrängungen finanziell schwacher Mieter.

Wohnungsneubau: Sicherstellung der kommunalen Handlungsfähigkeit

Je nach Variante der Bevölkerungsprognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Hemer bis 2035 wachsen oder sinken. Aber auch bei sinkenden Haushaltszahlen ergibt sich für die Stadt ein Neubedarf an Wohnbauland, denn es ist von entscheidender Bedeutung für die Kommune, hier handlungsfähig zu bleiben und auch für Nach-

frager Möglichkeiten zu bieten, die einen Neubau einer Bestandsimmobilie vorziehen (qualitative Neubedarfe).¹⁰⁶ Hier gelten folgende Handlungsempfehlungen:

- > Aktivierung von Potenzialen im Siedlungsbestand (Baulücken, Brachen);
- > Bereitstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Kontext zu vorhandenen Siedlungsbereichen, 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 qualitativollen Siedlungsraumes respektiert werden; siedlungsstrukturelle Zusammenhänge können Neuausweisungen an bestimmten Stellen sinnvoll machen).

Räumliche Entwicklung: Stärkung von Siedlungsschwerpunkten

Bereits jetzt ist festzustellen, dass Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt verstärkt Wohnungen in zentralen Lagen der Stadt Hemer suchen. Faktoren wie verkehrliche Anbindung oder Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Nahversorgungsangeboten sind für sie von großer Bedeutung. Bei diesen Nachfragern handelt es sich vielfach um ältere Menschen, die „in die Stadt“ ziehen möchten, aber auch um Familien, für die die Nähe zu Kindergärten, Schulen oder Arbeitsplätzen wichtig ist. Nicht nur die Nachfrage zeigt diesen Trend, auch siedlungsstrukturell ist es für die Kommune essentiell notwendig, vorhandene Siedlungsschwerpunkte zu stärken, um Infrastrukturkosten in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Die Handlungsempfehlungen lauten wie folgt:

- > Stärkung der vorhandenen größeren Siedlungsschwerpunkte;
- > nur sehr begrenzte Ausweisungen von Bauland in den kleinen Ortsteilen: Die Beurteilung der Zukunftsfähigkeit von kleineren Siedlungsbereichen kann dabei nicht pauschal erfolgen, sondern muss individuell geprüft werden. Neben der Größe, der verkehrlichen Anbindung und der infrastrukturellen Ausstattung spielen auch „weiche“ Faktoren wie z. B. die Identifikation der Bürger mit ihrem Ortsteil eine Rolle.
- > Nutzung von Potenzialen im Bestand (Bebauungsplan-Reserven, Baulücken in integrierten Lagen) vor Inanspruchnahme von neuen Flächen;
- > Bevorzugte Ausweisung von Flächen für den Geschosswohnungsbau, wenn eine gute infrastrukturelle Ausstattung gegeben ist.

¹⁰⁶ Dies berücksichtigt auch die Bezirksregierung Arnsberg in der von ihr vorgegebenen Methode zur Ermittlung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs (Bezirksregierung Arnsberg 2015)

Wohnungsbestand: Qualifizierung und Umbau vor Neuausweisungen „auf der grünen Wiese“

Angesichts der Tatsache, dass es zu erheblichen Nachfrageverschiebungen und sektoral 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 z. B. bei sich häufenden Leerständen zu ermöglichen;
- > Förderung des Generationenwechsels in Einfamilienhausgebieten z. B. durch Beratungsangebote der Stadt (für Senioren: Umzugs- und Wohnberatung, Vermittlung neuer Wohnungen sowie Beratung im Hinblick auf Kaufpreiserwartungen für das „alte“ Einfamilienhaus; für Kaufinteressenten: Bau-, Finanzierungs- und Förderungsberatung);
- > Ggf. Förderung von Abriss und Neubau in Quartieren mit Lagevorteilen, aber nicht mehr nachfragegerechter Bausubstanz;
- > Förderung von Sanierungen im Bestand (Bau-, Finanzierungs- und Förderberatung);
- > Besondere Zielgruppe von Beratungsangeboten 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.

6 Fazit

Hemer präsentiert sich als attraktiver Wohnstandort mit – gerade im Vergleich zu südlich angrenzenden Nachbarkommunen – positiven Entwicklungsperspektiven. Die Landesgartenschau 2010 hat dazu nach Einschätzung lokaler Experten einen wesentlichen Beitrag geleistet. Positive Entwicklungsperspektiven bedeuten in diesem Zusammenhang für die Zukunft eine relative Konstanz der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (je nach Prognosevariante) und einen entsprechenden begrenzten Neubedarf an Wohnungen und Wohnbauland.

Erhebliche Veränderungen jedoch werden sich bedingt durch den demografischen Wandel im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur ergeben. Mehr ältere und alte Menschen, mehr kleine Haushalte und weniger Familien (und ggf. mehr Flüchtlinge) werden in Hemer leben. Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies einen hohen Anpassungsbedarf: Im Neubaubereich ist es notwendig, sich auf eine verändernde Nachfrage einzustellen. Wesentlich größere Herausforderungen gilt es jedoch im Wohnungsbestand zu bewältigen, denn hier werden sich z. B. in Form des Generationenwechsels in Einfamilienhausgebieten die Folgen des demografischen Wandels ganz unmittelbar zeigen.

Mit der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Hemer zu einem strategisch günstigen Zeitpunkt die Möglichkeit, die Weichen für die Wohnungsmarktentwicklung in Hemer so zu stellen, dass sie die Herausforderungen des demografischen Wandels gut bewältigen kann. Neben dem Setzen der richtigen planerischen Vorgaben wird es jedoch von entscheidender Bedeutung sein, die lokalen Wohnungsmarktakteure gezielt in Entscheidungen und Strategien einzubinden.

7 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Stadt Hemer und statistische Bezirke (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015k)	5
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in Hemer 2003 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015a) (Tab. 1)	8
Abb. 3: Durchschnittliche jährliche Veränderung der Einwohnerzahl in den Jahren 2005 bis 2013 im Vergleich. Hinweis: Aufgrund der Datenbereinigung durch den Zensus 2011 wurde die Entwicklungsrate 2010 bis 2011 aus der Berechnung ausgeklammert. (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015a) (Tab. 1)	12
Abb. 4: Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers (Stand: 31.12.2014) und durchschnittliche jährliche Entwicklung im Zeitraum 2005 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015a, k) (Tab. 2).....	13
Abb. 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers im Zeitraum 2005 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015a) (Tab. 2).....	14
Abb. 6: Altersstruktur im Vergleich: Stadt Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen 2013 (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a (für NRW und MK) und Stadt Hemer 2015b) (Tab. 3)	15
Abb. 7: Altersgruppen in Hemer: 2005 und 2014 im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 4)	16
Abb. 8: Anteile der Altersgruppe der 0- bis 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015) (Tab. 5)	17
Abb. 9: Anteile der Altersgruppe der 19- bis 24-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)	18
Abb. 10: Anteile der Altersgruppe der 25- bis 39-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)	19
Abb. 11: Anteile der Altersgruppe der 40- bis 66-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)	20
Abb. 12: Anteile der Altersgruppe der 67-Jährigen und Älteren an der Gesamtbevölkerung in den statistischen Bezirken 2005 und 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015b) (Tab. 5)	21

Abb. 13: Anzahl ausländischer Staatsbürger und Anteil an der Bevölkerung 2005 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015i) (Tab. 6)	22
Abb. 14: Anteil ausländischer Staatsbürger an der Bevölkerung in den statistischen Bezirken Hemers, Stand: 31.12.2014 (Ø Hemer: 11 %) (Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Hemer 2015i, Stadt Hemer 2016c) (Tab. 7)	23
Abb. 15: Geburten und Sterbefälle in Hemer 2005 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015h, j) (Tab. 8)	25
Abb. 16: Wanderungsbewegungen Hemer über die Stadtgrenzen hinaus 2004 bis 2014 (Eigene Berechnung auf Basis Stadt Hemer 2015e, f) (Tab. 9)	26
Abb. 17: Wanderungsbewegungen Stadt Hemer über die Stadtgrenzen 2004 bis 2014 – ohne Zentrale Unterbringungseinrichtung (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, f, IT.NRW 2015a (siehe auch Hinweis Fußnote) (Tab. 9)	27
Abb. 18: Jährliche Wanderungssalden je 1.000 Einwohner im Vergleich 2004 bis 2013: Stadt Hemer, Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a, Stadt Hemer 2015a, e, f) (Tab. 9)	28
Abb. 19: Wichtigste Ziel- und Quellorte von Wanderungen von und nach Hemer (jährliche Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010 bis 2014) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, IT.NRW 2015a) (Tab. 10)	29
Abb. 20: Wanderungen nach Altersgruppen (Durchschnittswerte für den Zeitraum 2010 bis 2014) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015e, f) (Tab. 11)	30
Abb. 21: Saldo der natürlichen Entwicklung in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2005 bis 2014, jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015d) (Tab. 12)	31
Abb. 22: Saldo der Wanderungen in den statistischen Bezirken Hemers (Durchschnittswert 2010 bis 2014, jeweils bezogen auf die Bevölkerungszahl) (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2015d) (Tab. 12)	32
Abb. 23: Prozentuale Entwicklung der Anzahl der unterschiedlichen Haushaltgrößenklassen im Zeitraum 2003 bis 2013 im Märkischen Kreis und in Nordrhein-Westfalen (Eigene Darstellung auf Basis von IT.NRW 2015d) (Tab. 13)	35
Abb. 24: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015d) (Tab. 13)	36

Abb. 25: Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) im Vergleich (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13)	37
Abb. 26: Haushaltsstrukturen im Vergleich: Hemer, Märkischer Kreis, Nordrhein-Westfalen sowie ausgewählte Kommunen 2011 (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 13).....	38
Abb. 27: Prozentuale Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011 bis 2013: Stadt Hemer und regionaler Vergleich (Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2015a) (Tab. 14)	41
Abb. 28: Anteile Ein- und Mehrfamilienhäuser im Vergleich: Hemer, Märkischer Kreis, Land Nordrhein-Westfalen am 31.12.2014 (Eigene Darstellung auf Basis IT.NRW 2015a) (Tab. 15)	42
Abb. 29: 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) (Tab. 19).....	43
Abb. 30: Wohnungen nach Anzahl der Räume am 31.12.2014 (Eigene Berechnung auf Basis IT.NRW 2015a) (Tab. 15)	44
Abb. 31: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr (Zensus 2011) (Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 16).....	46
Abb. 32: Wohnungsbestand nach Art des Eigentümers (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis von NRW.BANK 2015c) (Tab. 17)	47
Abb. 33: Wohnungseigentum, Anteil der Mietwohnungen und Leerstand: Stadt Hemer und regionaler Vergleich (Zensus 2011) (Eigene Berechnung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a) (Tab. 18).....	48
Abb. 34: Anteil der von Eigentümern bzw. Mietern bewohnten Wohnungen in den statistischen Bezirken Hemers (Zensus 2011) (Tab. 18)	49
Abb. 35: Mittlere Angebotsmiete Wiedervermietung (Bestand) 2014 in Hemer und Nachbarkommunen (Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2015d. S. 30 [Daten: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme)]).....	50
Abb. 36: Angebotsmieten Wiedervermietung (Bestand). Entwicklung 2008 bis 2013 in Hemer und Nachbarkommunen (Eigene Darstellung nach NRW.BANK 2014. S. 42)	50
Abb. 37: Wohnungsleerstand in den statistischen Bezirken Hemers, prozentualer Anteil am Wohnungsbestand sowie absolute Zahl (Zensus 2011) (Eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d) (Tab. 18)	53

Abb. 38: Kauffälle für Immobilien in Hemer 2009 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 12) (Tab. 20).....	54
Abb. 39: Kauffälle für Immobilien je 1.000 Einwohner im Jahr 2014. Hemer und Märkischer Kreis (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 18) (Tab. 20).....	54
Abb. 40: Kauffallzahlen Hemer nach Art des Vertragsgegenstandes 2009 bis 2014 (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 10) (Tab. 20)	55
Abb. 41: Anzahl der Kauffälle für Bauland in Hemer und im Geschäftsbereich (Märkischer Kreis ohne Lüdenscheid und Iserlohn) 1990 bis 2014 (Eigene Darstellung auf Basis von Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 44/45) (Tab. 21)	56
Abb. 42: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2015 (€/m ²) (Quelle: NRW.BANK 2015d. S. 28 [Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW]).....	57
Abb. 43: Anzahl der Kauffälle und Höhe der Kaufpreise von Bauland 1990 bis 2014: Hemer und Märkischer Kreis (ohne Lüdenscheid und Iserlohn) (Eigene Darstellung nach Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015. S. 44, 45) (Tab. 21)	57
Abb. 44: Baufertigstellungen in Hemer 2008 bis 2015 (absolute Zahlen) (Eigene Darstellung nach Stadt Hemer 2016b) (Tab. 22)	59
Abb. 45: Baufertigstellungen im Vergleich 1995 bis 2013: Märkischer Kreis und Nordrhein-Westfalen (indexierte Darstellung bezogen auf das Jahr 1995) (Eigene Darstellung auf Basis von Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015) (Tab. 22).....	60
Abb. 46: Anzahl der preisgebundenen und frei finanzierten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Quelle: NRW.BANK 2015c. S. 6 [Daten: IT.NRW; NRW.BANK Wohnraumförderung]).....	61
Abb. 47: Öffentlich geförderte Wohnungen in den statistischen Bezirken Hemer am 31.12.2015 (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2016a, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014d; Hinweise: Informationen für das Jahr 2010 liegen nicht vor; die Bildung der Anteilswerte erfolgte über eine Verschneidung des Wertes der öff. gef. Wohnungen (2015) mit der Gesamtanzahl der Wohnungen lt. Zensus (2011))	62
Abb. 48: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Neubau (Quelle: F + B 2014. S. 6-10)	63

Abb. 49: Fortschreibung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Wohnungen) (Quelle: NRW.BANK 2015c. S. 7 [Daten: Eigene Berechnungen NRW.BANK Wohnraumförderung].....	64
Abb. 50: Wanderungsannahmen entsprechend der gemeinsamen Festlegung mit der Stadt Hemer am 28.09.2015 (Datengrundlagen bisherige Entwicklung: IT.NRW 2015a, Stadt Hemer 2015a, e, f; vgl. Kap. 2.2.2) (Tab. 23).....	69
Abb. 51: Bevölkerungsprognosen 2035 im Vergleich: Modellrechnungen IT.NRW, Eigene Prognosen (Eigene Berechnung; Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015e, IT.NRW 2012) (Tab. 24)	70
Abb. 52: Altersgruppen in Hemer: 2005, 2014 und 2035 (Variante 1 - Status quo) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015b und eigener Prognose) (Tab. 4).....	72
Abb. 53: Altersgruppen in Hemer: 2005, 2014 und 2035 (Variante 2 - erh. Zuwanderung) (Eigene Berechnung auf Basis von Stadt Hemer 2015b und eigener Prognose) (Tab. 4)	73
Abb. 54: Bevölkerungsprognosen im Vergleich: Modellrechnungen IT.NRW, eigene Prognosen sowie modellhafte Berechnung der Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der Differenz der MESO- und Zensus-Daten im Jahr 2011 (Eigene Berechnung; Stadt Hemer 2015a, IT.NRW 2015e, IT.NRW 2012) (Tab. 24)	74
Abb. 55: Durchschnittliche Haushaltsgröße – bisherige Entwicklung und Prognosen (Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a, BBSR 2015, IT.NRW 2015d, IT.NRW 2015f sowie eigenen Berechnungen) (Tab. 25).....	76
Abb. 56: Prognose der Haushaltsentwicklung in Hemer 2014 – 2035 (Eigene Darstellung nach Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015a sowie eigenen Berechnungen) (Tab. 26)	77
Abb. 57: Hemer: Prognose der Haushaltsgrößen bis 2035 (Variante 1 - Status quo) (eig. Ber.) (Tab. 27)	78
Abb. 58: Hemer: Prognose der Haushaltsgrößen bis 2035 (Variante 2 – erhöhte Zuwanderung) (Eigene Berechnung) (Tab. 27).....	78
Abb. 59: Wohnungsbedarf Stadt Hemer bis 2035 (Prognosebasisjahr 2013) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2015, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, eigene Berechnung) (Tab. 28).....	81
Abb. 60: Baufertigstellungen in Hemer 2008 - 2015 und Vergleich mit den zukünftig notwendigen Fertigstellungsraten (Eigene Darstellung auf Basis Stadt Hemer 2016b und eigenen Berechnungen) (Tab. 22).....	82

Abb. 61: Wohnungsbedarf bis 2035 bzw. 2030: Prognosevarianten im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2012, 2015e, f) (Tab. 28)	84
Abb. 62: Wohnbauflächenbedarf Stadt Hemer bis 2035 (Prognosebasisjahr 2013) (Eigene Darstellung nach BR Arnsberg 2015, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, eigene Berechnung) (Tab. 28).....	85
Abb. 63: Wohnbaulandbedarf bis 2035: Prognosevarianten im Vergleich (Eigene Darstellung auf Basis eigener Berechnungen und IT.NRW 2012, 2015e, f) (Tab. 28)	87

8 Literatur

- BBSR 2015 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). Raumordnungsprognose 2035. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/UeberRaumb Beobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html?nn=444934 [Stand: 22.06.2015]
- BBSR 2015a Kreise und Kreisfreie Städte, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2012. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Raumordnungsregionen/Downloadangebote.html;jsessionid=0750125023BF37237766CE5AB2023E5B.live1042> [Stand: 23.06.2015]
- Berlin-Institut 2012 Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.). Wohnen im demografischen Wandel. Der Einfluss demografischer Faktoren auf die Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Berlin.
- Bezirksregierung Arnsberg 2015 Fortschreibung der Methode zur Berechnung von Wohnbauflächenbedarfen inkl. Anlage (Rechenweg und Beispielrechnung Wohnbauflächenbedarf [Stand: 25.03.2015]. Online unter: <http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/index.php>
- Bezirksregierung Arnsberg 2009 / 2011 Regionalplan – Teilabschnitte Bochum und Hagen. Textliche Festlegung [Stand: Februar 2009] sowie Zeichnerische Darstellung [Stand: September 2011]. Online unter: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/bo_ha/rechtskraeftig/index.php [Stand: 15.02.2016]
- BulwienGesa AG 2007 BulwienGesa AG. Wohnungsbedarfsanalyse Hemer. Berlin.
- F + B 2014 F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg

- Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2015 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Märkischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2015 (und weitere Jahrgänge). Lüdenscheid
- IT.NRW 2015a Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Onlineangebot der Landesdatenbank NRW
- IT.NRW 2015b Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunalprofil Stadt Hemer. Düsseldorf.
Online unter: www.it.nrw.de/kommunalprofil/index.html [Stand: 23.06.2015]
- IT.NRW 2015c Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunalprofil Märkischer Kreis. Düsseldorf.
Online unter: www.it.nrw.de/kommunalprofil/index.html [Stand: 21.07.2015]
- IT.NRW 2015d Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik. Privathaushalte in NRW. Ergebnisse des Mikrozensus
- IT.NRW 2015e Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060. Band 84. Online unter www.it.nrw.de [23.06.2015]
- IT.NRW 2015f Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen. Band 85. Online unter www.it.nrw.de [22.02.2016]
- IT.NRW 2012 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030 (Ergebnisse der Basisvariante). Tabellen und Pressemeldung. www.it.nrw.de [07.03.2016]
- Landesverband Haus und Grund Westfalen e.V. 2016 Mietspiegel für freifinanzierten nichtpreisgebundenen Wohnraum des Hochsauerland- und Märkischen Kreises sowie der Stadt Schwerte. Hagen
- NRW.BANK 2016b Entwicklung der Privathaushalte bis 2040. Düsseldorf

NRW.BANK 2015b	Soziale Wohnraumförderung 2014. Statistischer Bericht NRW. Düsseldorf
NRW.BANK 2015c	Wohnungsmarktbericht NRW 2015. Düsseldorf
NRW.BANK 2015d	Wohnungsmarktprofil Hemer 2015. Düsseldorf
NRW.BANK 2014	Wohnungsmarktbericht NRW 2014. Düsseldorf
Oberer Gutach- terausschuss NRW 2015	Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW. Bodenwertübersicht 2015 für die Kommunen Iserlohn, Lüdenscheid und Sundern 2015. Online unter: www.boris.nrw.de [Stand: 30.07.2015]
Oberer Gutach- terausschuss NRW 2014	Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW. Grundstücksmarktbericht 2014. Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. Online unter: www.boris.nrw.de [Stand: 09.08.2015]
Stadt Hemer 2016a	Sozial geförderte Wohnungen in Hemer [Stand: 05.01.2016 und 25.01.2016]
Stadt Hemer 2016b	Baufertigstellungen in Hemer 2008 – 2015 [Stand: 18.03.2016]
Stadt Hemer 2016c	Telefonische Auskunft des Amtes für Statistik zur Zahl der am 31.12.2014 in der Zentralen Unterbringungseinrichtung gemeldeten Flüchtlinge
Stadt Hemer 2015a	MESO-Daten zur Bevölkerungsstruktur [Stand: 21.07.2015]
Stadt Hemer 2015b	MESO-Daten zu Altersgruppen [Stand: 22.07.2015]
Stadt Hemer 2015d	MESO-Daten zur Bewegungsstatistik [Stand: 27.07.2015]
Stadt Hemer 2015e	MESO-Daten zu Außenwanderungen [Stand: 30.07.2015]

Stadt Hemer 2015f	MESO-Daten zu Zuzügen [Stand: 03.09.2015]
Stadt Hemer 2015g	MESO-Daten zum Bevölkerungsstand [Stand: 15.09.2015]
Stadt Hemer 2015	MESO-Daten zu Geburten [Stand: 23.09.2015]
Stadt Hemer 2015i	MESO-Daten zur Staatsangehörigkeit [Stand: 23.07.2015]
Stadt Hemer 2015j	MESO-Daten zur Sterbefällen nach Adressen [Stand: 13.10.2015]
Stadt Hemer 2015k	Karte der statistischen Bezirke und Bereiche [Stand: 16.09.2015]
Stadt Hemer 2013	Beschluss des Rates der Stadt Hemer des „Zielkonzept Demographie für die Stadt Hemer“ (Stand Dezember 2012, ergänzt im März 2013) am 19.03.2013 (Rat/043/2013). Beschluss und Konzept online unter: https://ratsinfo.hemer.de/bi/to0040.asp?__ksinr=826 [Stand: 23.05.2016]
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015	Regionalstatistik. Online unter: www.regionalstatistik.de [Stand: 23.06.2015]
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014a	Daten des Zensus 2011. Online unter: https://ergebnisse.zensus2011.de [Stand: 28.07.2015]
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014b	Zensus 2011. Bevölkerung & Haushalte. Übersicht über Merkmale und Merkmalsausprägungen, Definitionen. Stand: 28.05.2014. Online unter www.zensus2011.de
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014c	Erläuterungen zu Diskrepanzen zwischen Wohnungsanzahl und Haushaltsanzahl in der Zensus-Auswertung. Online unter https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aendierungen_GWZ.html [Stand: 15.02.2016]

Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Daten des Zensus 2011 – kleinräumige Auswertung. Bereitgestellt durch Stadt Hemer [Stand: 26.10.2015]
2014d