



Wohnungsmarktbericht 2010

Impressum:

Herausgeber: Stadt Hagen
Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Gestaltung
und Druck:** Hausdruckerei der Stadt Hagen

Stand: August 2010

Inhalt

Wort des Oberbürgermeisters	Seite 4
Vorwort	Seite 5 - 6
Zusammenfassung für den schnellen Leser.....	Seite 7 - 9
1 Grundstücksmarkt	Seite 10
1.1 Preisniveau	Seite 11 - 12
1.2 Bodenmarkt im regionalen Vergleich	Seite 13 - 15
1.3 Bereitstellung von Wohnbauflächen	Seite 16
2 Bodenmarkt im regionalen Vergleich	Seite 17
2.1 Bautätigkeit.....	Seite 17 - 19
2.2 Baukosten.....	Seite 20 - 22
2.3 Sozialer Mietwohnungsbau	Seite 23 - 24
2.4 Eigentumsbildung durch Neubau	Seite 25
2.5 Wohnungsbestand versus Wohnungsleerstand	Seite 26 - 27
2.6 Eigentumsbildung im Bestand.....	Seite 28
3 Wohnungsbedarfe und Wohnungsnachfrage	Seite 29
3.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	Seite 29 - 31
3.2 Stadt – Umlandwanderungen	Seite 32 - 33
3.3 Nachfrageindikatoren	Seite 33
3.3.1 Allgemeine Nachfrageindikatoren.....	Seite 33 - 34
3.3.2 Sonstige Nachfrageindikatoren	Seite 35
3.3.2.1 Wohnungssuchende Haushalte.....	Seite 35 - 36
3.3.2.2 Arbeitslosenquote und Sozialleistung	Seite 36 - 38
3.3.3 Nachfrage nach Wohneigentum und öffentliche Förderung ...	Seite 38 - 39
4 Entwicklung der Mieten	Seite 39 - 40
5 Was tut sich in Hagen?	Seite 41
Die Höxterstraße - „Alte Dame - frisch gestylt“	Seite 41 - 42
Umgestaltung der Bauvereins-Siedlung „Im Spieck“	Seite 43
Mieteinfamilienhäuser	Seite 43 - 44
Neues Wohnprojekt für Ältere am Elbersufer.....	Seite 44 - 46
Betreutes Wohnen im „Henry-Dunant-Haus“	Seite 46
Umwidmung eines ehemals gewerblichen Objektes in der Bismarckstraße.....	Seite 46



Wort des Oberbürgermeisters

Die Stadt Hagen muss sich – wie viele andere Städte des Ruhrgebiets und Südwestfalens – intensiv mit der Demographiethematik auseinandersetzen. Den Prognosen nach wird Hagens Bevölkerungszahl überproportional zurückgehen. Da zudem der Altersdurchschnitt der Bevölkerung steigt und die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur durch Menschen mit Zuwanderungsgeschichte multikultureller wird, werden auch die Lebens- und Wohnstile vielfältiger.

Diesem Trend gilt es Rechnung zu tragen. Dafür ist es aus meiner Sicht für Hagens Zukunft unerlässlich, die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt durch eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung zu dokumentieren, die Entwicklungstendenzen zu analysieren und diese durch qualifizierte Maßnahmen in die richtige Richtung zu lenken.

Auch wenn absolut gesehen von einem Wohnungsüberhang auszugehen ist, fehlt es insbesondere an bezahlbarem, seniorengerechten Wohnraum. In den letzten Jahren wurden in Hagen einige moderne und zeitgemäße Mietwohnungen erstellt. Nun gilt es hier anzuknüpfen, weitere innovative Objekte zu realisieren und damit den Weg für ein zielgruppenorientiertes Wohnen sowohl für die Hagenerinnen und Hagener als auch für Zuzugswillige zu ebneten.

Im Vordergrund muss aber die Anpassung bestehenden Wohnraums stehen, um einen weiteren Flächenverbrauch in Randlagen mit schlechter Infrastruktur weitestgehend zu vermeiden. Hierbei sollte ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung und Umgestaltung barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraums gerichtet werden, um den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Gesellschaft gerecht zu werden. Der Rückbau von leerstehenden Objekten bzw. Siedlungen, die den heutigen Maßstäben nicht mehr genügen, muss in Hagen vorangetrieben werden.

Hagen zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur aus. Hagen ist reich an Wäldern und Naherholungsgebieten, keine andere Stadt im Ruhrgebiet kann auch nur annähernd ein solches Angebot offerieren. Es ist an der Zeit, diese Potentiale zu nutzen, um unsere Stadt als „Stadt der Vielfalt“ zu positionieren.

Ich sehe vor allem in einem koordinierten Zusammenwirken der Akteure der Wohnungswirtschaft, Politik und engagierten Hauseigentümer die Chance, attraktives und bedarfsgerechtes Wohnen für alle Hagener und zukünftigen Hagener in der Volmestadt zu ermöglichen.



Jörg Dehm
Oberbürgermeister

Vorwort

Das Jahr 2009 wurde geprägt durch die globale Finanzkrise als unvermeidliche Folge der Schieflage, in die verschiedene große Banken geraten waren. Ausgehend von einem Nachfrage- und Investitionsmangel haben sich sowohl die Produktion von Gütern als auch der Dienstleistungsbereich in einigen Sparten massiv zurückentwickelt. Kurzarbeit, Entlassungen und damit einhergehend Einkommensverluste wirkten sich bei den Arbeitnehmern und Verbrauchern so aus, dass weniger konsumiert wurde, was wiederum weniger Produktion zur Folge hatte.

Auch der Wohnungsmarkt blieb von dieser Entwicklung nicht unberührt. Neben diesen wirtschaftlichen Einschnitten setzte sich der Trend der sinkenden Einwohnerzahl im Jahr 2009 fort.

Ein insgesamt entspannter Wohnungsmarkt präsentierte sich mit stagnierenden Bodenpreisen sowie mit Preisen für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, die entweder konstant waren oder eine leicht fallende Tendenz aufwiesen. Das Mietpreisniveau bewegte sich auf einem weitgehend unveränderten Niveau.

Die Aufgabe der Stadt Hagen besteht nun darin, das Erscheinungsbild Hagens nach außen, aber auch die Lebensqualität innerhalb der Wohnquartiere zu verbessern.

Die Wohnraumversorgung, besonders für die Haushalte, die auf ein preiswertes Wohnungsangebot angewiesen sind, muss mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus in Einklang gebracht werden. Die Stärkung und Stabilisierung von Quartieren ist nur durch fachübergreifende Maßnahmen wie z. B. Quartiersanalysen, Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft und einem wohnungswirtschaftlichem Handlungskonzept möglich.

Der Aspekt der generationsübergreifenden Gestaltung von urbanen Quartieren gewinnt heute immer mehr an Bedeutung und wird zentrale Aufgabe nachhaltiger Stadtpolitik. Die Herausforderungen einer zukunftssichernden Wohnungs- und Städtebaupolitik liegen in einem hohen Maße darin, die jeweiligen Bedürfnisse einzelner Bevölkerungsgruppen zu erkennen und in den Quartieren in identitätsstiftender Art und Weise umzusetzen.

Die Ausgangssituation, die von wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie demographischen Veränderungen einerseits und sich abzeichnendem Handlungsbedarf andererseits bestimmt wird, führt dazu, dass ein abgestimmtes Konzept geradezu als notwendig angesehen werden muss.

Die Hagerer Politik hat die Verwaltung im Frühjahr 2009 beauftragt, ein Handlungskonzept Wohnen zu entwickeln. Grundlagen hierfür sind der Masterplan Wohnen und das Konzept der Stadt Hagen zum demographischen Wandel.

Die Zielsetzungen des strategischen Handlungskonzeptes sollen darin liegen, das Wohnraumangebot an die veränderte Bedarfslage anzupassen. Es wird ein kleinräumiger Quartiersansatz verfolgt, um Quartiere durch ein abgestimmtes Vorgehen in ihrer Wohn- und Lebensqualität aufzuwerten.

Diese Aufgabe kann nur im Zusammenwirken aller maßgeblichen Akteure der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik gelingen. Eine unerlässliche Grundlage ist nach wie vor eine gezielte Wohnungsmarktbeobachtung, bei der Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes in den Fokus genommen werden.

Als Extrakt dieser Bestandsaufnahme liegt nun der Wohnungsmarktbericht 2010 vor. Er wurde erstellt in der Hoffnung, dass ausgehend davon Handlungsoptionen entwickelt und Chancen aufgezeigt werden können.

Zusammenfassung für den schnellen Leser

Kurzdarstellung der Wohnungsmarktsituation

Die **Bevölkerungszahl** in Hagen ist nach wie vor rückläufig und lag Ende 2009 bei 191.558 Einwohnern. Das Geburtendefizit erreichte 2009 seinen Höchststand mit 877 Personen; ein zusätzlicher Bevölkerungsrückgang ergab sich aus Wanderungsverlusten mit 1.544 Einwohnern. Dortmund, Wetter, Breckerfeld, Gevelsberg und insbesondere Iserlohn haben von den Wanderungsbewegungen gewonnen, während Ennepetal Einwohner an Hagen verloren hat. Die demographische Entwicklung steht in einem engen Zusammenhang mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Dem in den Regionen des Ruhrgebietes vorherrschenden Trend folgend hat sich auch der Hagener Wohnungsmarkt entspannt. Die Versorgung der Hagener Bevölkerung mit Wohnraum ist weitestgehend gesichert, die quantitative Nachfrage entspricht in einigen Teilmärkten allerdings nicht dem Angebot.

Im Zuge eines zum Stand 31.12.2009 durchgeführten Haushaltsgenerierungsverfahrens ist eine **Haushaltsanzahl** von rd. 92.500 ermittelt worden. Die häufigste Haushaltsform in Hagen ist der Einpersonenhaushalt mit einem Anteil von 41 %, gefolgt von den 2-Personenhaushalten mit einem Anteil von 31 %.

Die Entwicklung auf dem **Hagener Grundstücksmarkt** war rückläufig. Die Anzahl der Kaufverträge sowohl für Eigenheimmaßnahmen als auch für den Geschosswohnungsbau war auffallend gering. Die Zahl der Kaufverträge für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Wohnungseigentum ging zurück.

Die **Bodenpreise** sind bis 2003 gestiegen, danach stagnierten sie und im Jahr 2009 waren sie fallend. Im Vergleich mit kreisfreien Städten in der Region liegt die Stadt Hagen mit ihren **Baulandpreisen** im günstigen Bereich. Allerdings kann Hagen nicht mit den Niedrigpreisen des Märkischen Kreises und den dortigen kreisangehörigen Städten konkurrieren. Die Diskussion um Fortzug bauwilliger Hagener in kleinere Nachbarkommunen, die mit einem Angebot an bauträgerfreien Grundstücken zu günstigen Konditionen locken, steht das „**100-Einfamilienhäuser**“-Programm der Stadt Hagen entgegen, das Bauinteressierten Möglichkeiten aufzeigt, in Hagen ihren Traum vom Eigenheim ohne Bindung an einen Bauträger zu verwirklichen. Laut rechtsgültigem **Flächennutzungsplan** verfügt Hagen noch über eine Anzahl nicht genutzter Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang ist auch über eine werbewirksame Wiedernutzung von Brachflächen nachzudenken.

Auch die geringe Anzahl der **fertig gestellten Wohnungen** prägte die Wohnungssituation 2009 in Hagen. Die ebenfalls niedrige Zahl der **Baugenehmigungen** lässt auch in naher Zukunft keinen Aufwärtstrend erwarten. Allgemeine und soziale Unsicherheit haben im Zusammenhang mit der globalen Wirtschaftskrise manchen potentiellen Bauherrn vorsichtig werden lassen.

Die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** stagniert weiterhin auf niedrigem Niveau. Ein verhaltener Trend zum Neubau von **Einfamilienhäusern** ist nach wie vor zu erkennen.

Die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben wird vorrangig durch die **Kreditkonditionen** beeinflusst. Ende 2008 setzte ein neuer Abwärtstrend bei den Hypothekenzinsen ein, der zum niedrigsten Zinsniveau in den letzten 30 Jahren geführt hat.

Auch den **Gesamtbaukosten** kommt bei der Realisierung eines Neubauvorhabens eine entscheidende Rolle zu. Im regionalen Vergleich lag Hagen auch im Jahr 2009 bei den Gesamtbaukosten pro qm-Wohnfläche für geförderte Wohnungen unter dem Durchschnitt. Vergleichsweise niedrig waren auch die Gesamtbaukosten für geförderte Eigenheime. Dieses Ergebnis mag erstaunen, kann aber durchaus als Argument dafür gesehen werden, dass Bauwillige die Chance haben, ihr Vorhaben in Hagen preisgünstig zu realisieren. Aus finanziellen Gründen muss demnach kein Bauwilliger auf Umlandgemeinden ausweichen.

Durch planmäßige Tilgung und vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Mittel wird sich der **Sozialwohnungsbestand** weiterhin reduzieren. Zum Jahresende 2009 waren es noch gut 6.600 Mietwohnungen. Bis Anfang 2015 werden weitere rd. 500 Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung fallen. Die Vermietbarkeit von Sozialwohnungen ist – wie auch bei freifinanzierten Wohnungen – abhängig von der Lage, der Ausstattung und des Wohnumfelds. Heruntergekommene Fassaden, schlecht ausgeleuchtete Eingangsbereiche und unansehnliche Außenanlagen schrecken Mietinteressenten ab. Ohne aufwertende Maßnahmen ist zu befürchten, dass dort dauerhaft Leerstände eintreten. Die Hochhaussiedlung in der Höxterstr. ist ein Beispiel, wie Siedlungen umgestaltet werden und zukunftsfähig gemacht werden können. (siehe „Was tut sich in Hagen?“).

Eigentumsbildung im Bestand gilt als probates Mittel, die Eigentumsquote zu erhöhen und Quartiere zu stabilisieren. Seit Jahren liegt die Quote der Verkäufe aus der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zwischen 20 und 30 %.

In den letzten 10 Jahren hat sich der **Wohnungsbestand** um 3,7 % erhöht. Erst in den letzten 4 Jahren ist eine Abflachung der prozentualen Steigerung festzustellen. Eine Ursache liegt in dem Trend zu kleineren Haushalten: 40,7 % der Hagener Haushalte sind 1-Personen-Haushalte; die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt liegt weiterhin bei 2,1 Personen. Bedingt durch die Verringerung der Einwohnerzahl und dem demographischen Wandel ergibt sich eine zunehmende **Leerstandsproblematik**. Zum Jahresende 2008 wurde eine Leerstandsanalyse durchgeführt. Danach liegt der durchschnittliche Leerstand bei 5,4 % der Wohnungen. Leerstand entsteht da, wo Wohnungsbestände nicht mehr in entsprechendem Maße nachgefragt werden. Zumeist sind ganze Straßenzüge oder Quartiere betroffen. Es mangelt nicht an Quantität, sondern an der Qualität des angebotenen Wohnraums.

Zu den **Nachfragefaktoren** des Wohnungsmarktes gehört auch die Einkommenssituation der Nachfrager. Bedingt durch die zeitverzögerte kleinräumige Erhebung des verfügbaren Einkommens der Städte kann nur auf Zahlenmaterial bis 2007 zurückgegriffen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Nettoeinkommen durch die Wirtschaftskrise verringert. Hierfür spricht auch, dass die Anzahl der wohnungssuchenden geringverdienenden Haushalte angestiegen ist. Die innerstädtische **Umzugshäufigkeit** ist ein Indiz für Anspannungs- und Entspannungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt. Die in Hagen festzustellende Umzugshäufigkeit mit einem Wert in der Spanne zwischen 80 und 90 pro 1.000 Einwohner lässt die Aussage zu, von einem entspannten Wohnungsmarkt zu sprechen.

Als Nachfrageindikatoren bezüglich preiswerter Wohnungen gelten die **Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte**, die **Entwicklung des Sozialleistungsbezuges** und die **Arbeitslosenquote**. Im Jahr 2009 belief sich die Zahl der beim Ressort Wohnen wohnungssuchend gemeldeten Haushalte auf insgesamt 1.567. Auffallend ist die Steigerung der Anzahl der Haushalte, die als „geringverdienend“ eingestuft werden, was sich letztlich auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage zurückführen lässt. In diesem Zusammenhang steht auch der neuerliche Anstieg der Arbeitslosenquote in Hagen auf 13,7 % zum Ende des 1. Quartals 2010. Eine leicht rückläufige Entwicklung auf 12,9 % ist zum Ende des 2. Quartals festzustellen. Diese Nachfragefaktoren bewirken, dass nach wie vor eine dauerhafte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum besteht.

Die Nachfrage nach **Wohneigentum** kann für einen Teil des interessierten Personenkreises nur über den Weg der **Eigentumsförderung** befriedigt werden. Oft wird nur durch die Gewährung von zinsgünstigen oder zinsfreien Darlehen der Bau oder Erwerb einer eigenen Immobilie möglich. 2009 wurden 81 Anträge auf Fördermittel des Landes bewilligt. Es wurden 45 Einfamilienhäuser und 36 Eigentumswohnungen gefördert. 64 % der Förderfälle entfielen auf Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied einem nicht deutschen Herkunftsland entstammt.

Aussagen zur Wohnungsmarktsituation lassen sich auch aus der **Entwicklung der Mieten** ableiten. In den letzten Jahren sind die Steigerungsraten sehr moderat ausgefallen. Im Altbaubereich sind Erhöhungen der Netto-Kaltmiete, z. B. nach einem Mieterwechsel, nicht oder nur selten durchzusetzen.

Einige Wohnviertel in Hagen verändern sich. Die Umgestaltung der Höxterstr. durch die dortige Genossenschaft ist nahezu abgeschlossen, in der Siedlung „Im Spieck“ in Hohenlimburg sind die ersten Häuser bereits renoviert, weitere Veränderungen folgen in den nächsten Jahren. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist das betreute Wohnen im „Henry-Dunant-Haus“, Feithstr., aber auch der Umbau des ehemaligen Heurich-Möbelhauses am Wilhelmsplatz in Wehringhausen zu barrierefreien Wohnungen erfreulich. Die Erstellung eines Wohnprojektes für ältere Menschen mit 15 barrierefreien Wohnungen durch die Hagener Georg-Kraus-Stiftung in der City am Elbersufer hat begonnen (s. 5. „Was tut sich in Hagen?“).

1 Grundstücksmarkt

Die Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke für Eigenheimmaßnahmen ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen, wogegen die Zahl der Kaufverträge für den Geschosswohnungsbau wieder im einstelligen Bereich liegt und als Indiz für die geringe Bewegung auf diesem Sektor anzusehen ist.

Der Geldumsatz für Baugrundstücke für Eigenheimmaßnahmen und Geschosswohnungsbau ist auf dem Sektor der Eigenheimmaßnahmen in 2009 erneut gestiegen, während im Geschosswohnungsbau der Umsatz seit 2005 kontinuierlich gesunken ist.

Die Zahl der Grundstücksverträge für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie für Wohnungseigentum hat sich nach wie vor zurückentwickelt, auch über Grundstücke für Mehrfamilienhäuser wurden viel weniger Kaufverträge als in den Vorjahren geschlossen.

Der Geldumsatz pro Objekt ist im Mehrfamilienhausbereich als auch in den Sektionen Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum gegenüber den Vorjahren rückläufig.

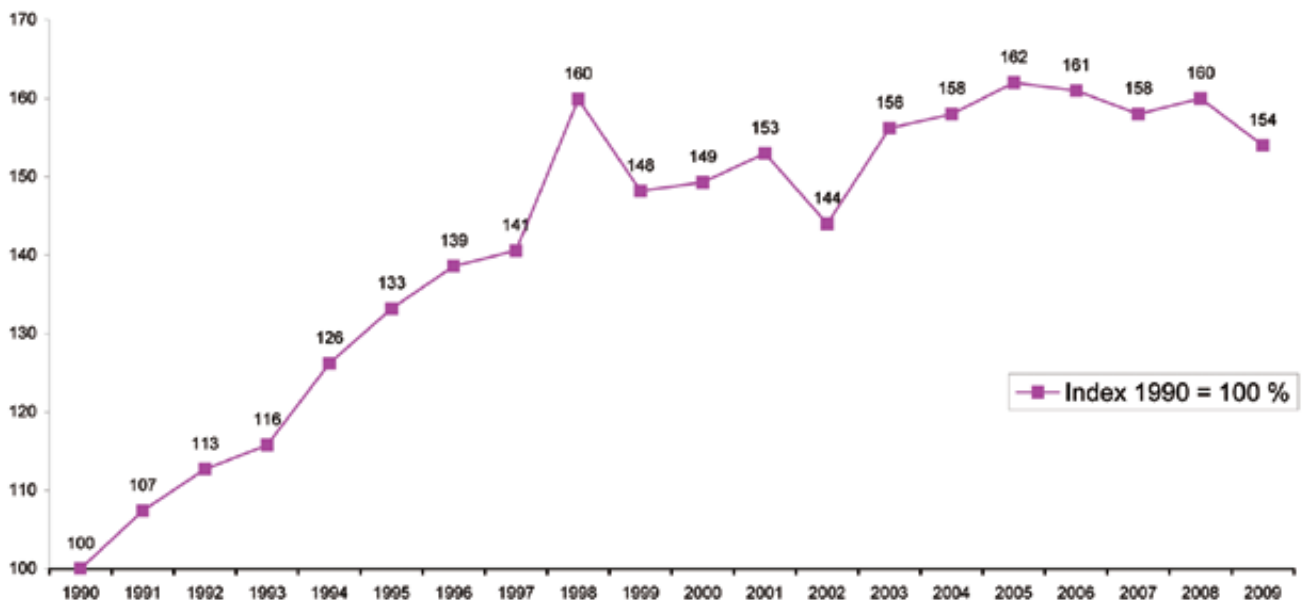
Kaufverträge	Vertragsjahr	Anzahl Kaufverträge	Umsatz in Mio	Preisentwicklung 2009
Unbebaute Grundstücke				
Eigenheimmaßnahmen	2005	79	8,34	
	2006	82	10,47	
	2007	54	5,90	stagnierende Preise bis leicht fallende Preise, siehe Bodenpreisindex
	2008	54	4,82	
	2009	86	8,52	
Geschosswohnungsbau	2005	7	1,67	
	2006	11	3,17	
	2007	9	2,84	kein Mietwohnungsbau, stagnierende Preise
	2008	10	3,06	
	2009	7	1,12	
Bebaute Grundstücke				
Mehrfamilienhäuser	2005	129	35,30	
	2006	141	54,50	
	2007	197	65,40	Tiefststand
	2008	182	52,70	
	2009	109	38,70	
Ein- und Zweifamilienhäuser	2005	345	76,80	
	2006	326	59,80	
	2007	294	61,90	Tiefststand
	2008	290	56,60	
	2009	251	48,50	
Wohnungseigentum	2005	435	42,90	
	2006	466	46,70	
	2007	384	36,70	Tiefststand
	2008	355	33,40	
	2009	337	30,20	

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

1.1 Preisniveau

Der Bodenpreisindex wird aus den Kaufpreisen der Baugrundstücke für Eigenheimvorhaben gebildet. Es wird dabei von dem Basisjahr 1990 ausgegangen. Nach der Auswertung der Kaufpreissammlung sind die Bodenpreise des individuellen Wohnungsbaus in 2009 gegenüber 1990 um gut 50 % gestiegen. Seit dem Jahr 2003 sind bei der Bodenpreisentwicklung kaum Veränderungen festzustellen.

Bodenpreisindexreihe für Bauplätze (Basis 1990 = 100)



Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen

In Hagen stellt sich die Situation wie folgt dar:

	Gute Lage [€/m ²]	Mittlere [€/m ²]	Mäßige Lage [€/m ²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Hagen			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	250	160	120
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	240	170	130
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	250	190	145
Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil < 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	120	100
Mietwohnungen oder Mischnutzungen gewerbl. Anteil 20 bis 80 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	150	130	100
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 , Geschosse: III - V	250	200	110

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Hagen 2010
 Hinweis: Es ist keine Veränderungen gegenüber dem GMB 2009 eingetreten.

1.2 Bodenmarkt im regionalen Vergleich

Aus den folgenden Abbildungen lässt sich die Relation der Hagener Baulandpreise für baureife Grundstücke zu den Werten in ausgesuchten kreisfreien Städten und dem Umland ableiten.

Bei Baulandpreisen für den Geschosswohnungsbau sind Hagen und Hamm nach wie vor am günstigsten, in Hagen sind die Preise im Vergleich zu den Vorjahren sogar leicht gefallen. Vergleiche mit den Umlandgemeinden sind nur in begrenztem Umfang möglich, aber auch hier liegen die Baupreise in Hagen in den meisten Fällen wesentlich günstiger. Lediglich in Iserlohn bewegt sich das Preisniveau in ähnlicher Höhe.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (EUR/m ²) ohne Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge									
Jeweils zum 01.01. d. J.	2007			2008			2009		
	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Mietwohnungen									
Kreisfreie Städte									
Hagen	110	130	160	100	120	150	100	120	150
Bochum	165	210	245	165	210	245	165	210	245
Dortmund	145	250	380	145	250	380	145	250	380
Essen				215	310	360	215	310	360
Hamm	105	130	165	105	130	165	105	130	165
Mülheim	160	210	250	160	210	250	170	260	330
Umlandgemeinden									
Ennepe-Ruhr-Kreis	115	135	215						
Gevelsberg	130	145	195	135	150	200	135	150	210
Breckerfeld	105			110			110		
Unna	115	150	180	115	150	180	115	150	200
Schwerte									
Märkischer Kreis (ohne Iserlohn)	90	95							
Altena							70	80	
Schalksmühle	80	90					80	90	
Iserlohn	115	125	160	115	125	160	110	120	155

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht NRW
 Hinweis: Felder ohne Angaben bedeuten, dass für die Stadt/Gemeinde kein Zahlenmaterial zur Verfügung stand.

Das eigene, freistehende Einfamilienhaus ist für Familien immer noch die begehrteste Form der Eigentumsbildung. Dieser Traum lässt sich finanziell, aber auch vom Baulandangebot her nicht immer erfüllen. Insofern stellt sich im Rahmen der Diskussion über das Problem der Stadt-Umland-Wanderung und der dabei für die großen Städte und Ballungszonen auftretenden Wanderungsverluste immer wieder die Frage, inwieweit Fortzüge durch günstige Baulandpreise in den kleineren Nachbarkommunen beeinflusst werden.



Wie bereits in den vergangenen Jahren zeigen die erhobenen Daten, dass erhebliche Preisunterschiede bestehen. Für Hagen kann im Vergleich mit kreisfreien Städten nach wie vor ein günstiges Niveau festgestellt werden. Lediglich in Hamm sind die Baulandpreise niedriger. Im Vergleich mit kreisangehörigen Gemeinden stellt sich ein anderes Bild dar.

Im Märkischen Kreis sind die Bodenpreise niedriger als in Hagen. Im Ennepe-Ruhr-Kreis hat Gevelsberg ein ähnliches Preisniveau wie Hagen erreicht; lediglich Breckerfeld ist wesentlich günstiger als Hagen.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (EUR/m ²) ohne Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge									
Jeweils zum 01.01. d. J.	2007			2008			2009		
	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Ein-/Zweifam. Häuser									
Kreisfreie Städte									
Hagen	120	160	240	120	160	250	120	160	250
Bochum	210	245	300	210	245	300	210	245	300
Dortmund	160	215	350	160	215	350	170	225	350
Essen	160	270	350	160	270	350	160	270	350
Hamm	105	165	205	105	165	205	105	165	205
Mülheim		250	360		250	360		250	360
Umlandgemeinden									
Ennepe-Ruhr-Kreis		150	225						
Gevelsberg		145	215		150	220		160	230
Breckerfeld		110	170		115	175		120	185
Unna	140	200	210	140	180	210	140	180	210
Schwerte	175	190	235	175	195	235	175	195	235
Märkischer Kreis (ohne Iserlohn)	100	105	120						
Altena	70	90	100	70	90	100	70	90	100
Schalksmühle	90	105	120	90	105	120	90	105	120
Iserlohn	125	180	195	125	160	145	120	155	190

Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, Grundstücksmarktbericht NRW

1.3

Bereitstellung von Wohnbauflächen

Die Inhalte der Stadtentwicklungsplanung fließen in den Flächennutzungsplan, die Bebauungspläne sowie in informelle Planungen ein.

Nachdem der Rat der Stadt Hagen im Dezember 2003 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat, ist die Erarbeitung von Stadtbezirkskonzepten in den Fokus gelangt.

Die Diskussion in den Stadtbezirken führte dazu, dass in der Summe 153 Flächen für Wohnen mit einer Gesamtgröße von 258,8 ha und 9 Flächen für Gewerbe mit einer Gesamtgröße von 109,8 ha in das Prüfverfahren einbezogen worden sind. Die Vorschläge resultierten aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft.

Beim Thema Wohnen zeigt sich eine spürbare Differenz zwischen den Flächenwünschen der Stadt und den von der Bezirksregierung anerkannten Bedarfen. Bei der Festlegung der Flächenkontingente spielen die noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenreserven und der Faktor der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung eine Rolle. Der Argumentation, dass Einwohner in der Vergangenheit aus Mangel an Bauland in Umlandregionen abgewandert sind, steht gegenüber, dass die Stadt Hagen noch über eine Anzahl von nicht genutzten Wohnbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan verfügt.

2 Bodenmarkt im regionalen Vergleich

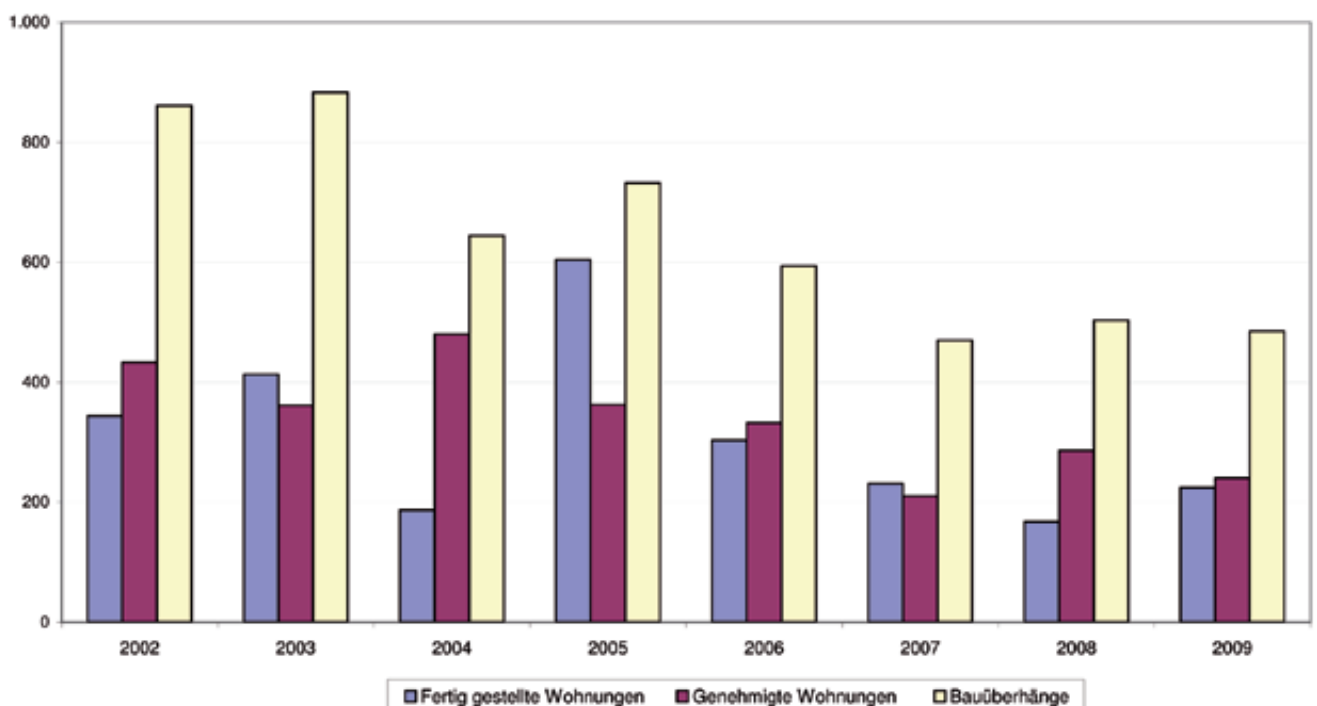
2.1 Bautätigkeit

Seit Jahren sind die Zahlen der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen rückläufig. In den Jahren 2008 und 2009 sind bei den genehmigten und fertig gestellten Wohnungen weiterhin niedrige Ergebnisse festzustellen. Mit insgesamt 394 genehmigten und 526 fertig gestellten Wohnungen in den Jahren 2008 und 2009 wird der Negativtrend gegenüber den Vorjahren fortgeführt.

Die geringe Zahl der Baugenehmigungen in 2009 lässt in Anbetracht der zu berücksichtigenden zeitlichen Verzögerungen in naher Zukunft keinen Anstieg im Bereich der Wohnungsfertigstellungen erwarten. Der deutlich überwiegende Teil der fertig gestellten Wohnungen bezieht sich nach wie vor auf Einfamilienhäuser. In 2008 wurden 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt, dieser Wert wurde innerhalb der letzten 10 Jahre nicht erreicht.

In einigen statistischen Bezirken waren in den Jahren 2008 und 2009 kaum neu fertig gestellte Wohnungen vorzufinden. Die höchste Zahl der Wohnungsfertigstellungen ergab sich 2008 in Hohenlimburg und 2009 in Haspe.

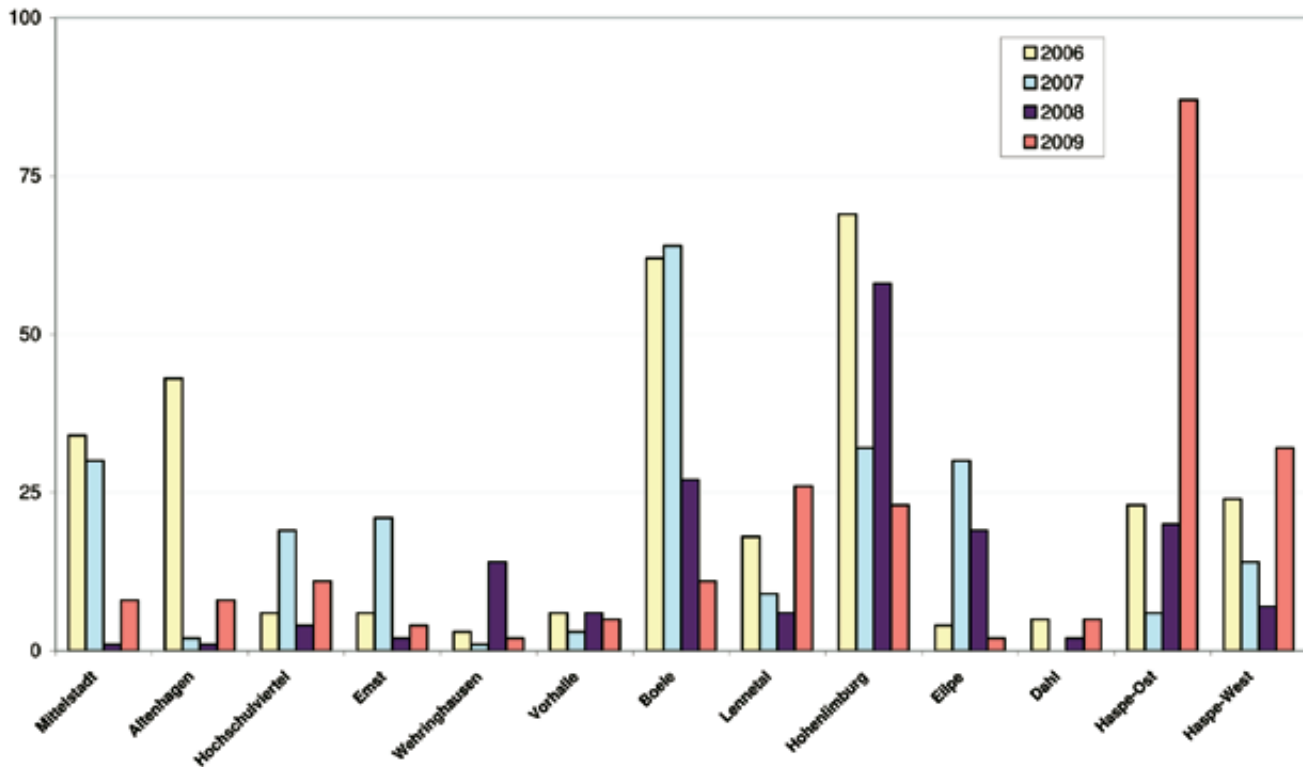
Fertig gestellte und genehmigte Wohnungen



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung, IT.NRW

Erläuterung: Bei Bauüberhängen handelt es sich um bis zum 31.12. eines Jahres genehmigte Vorhaben, aber noch nicht fertig gestellte Bauten.

Fertig gestellte Wohnungen in den statistischen Bezirken

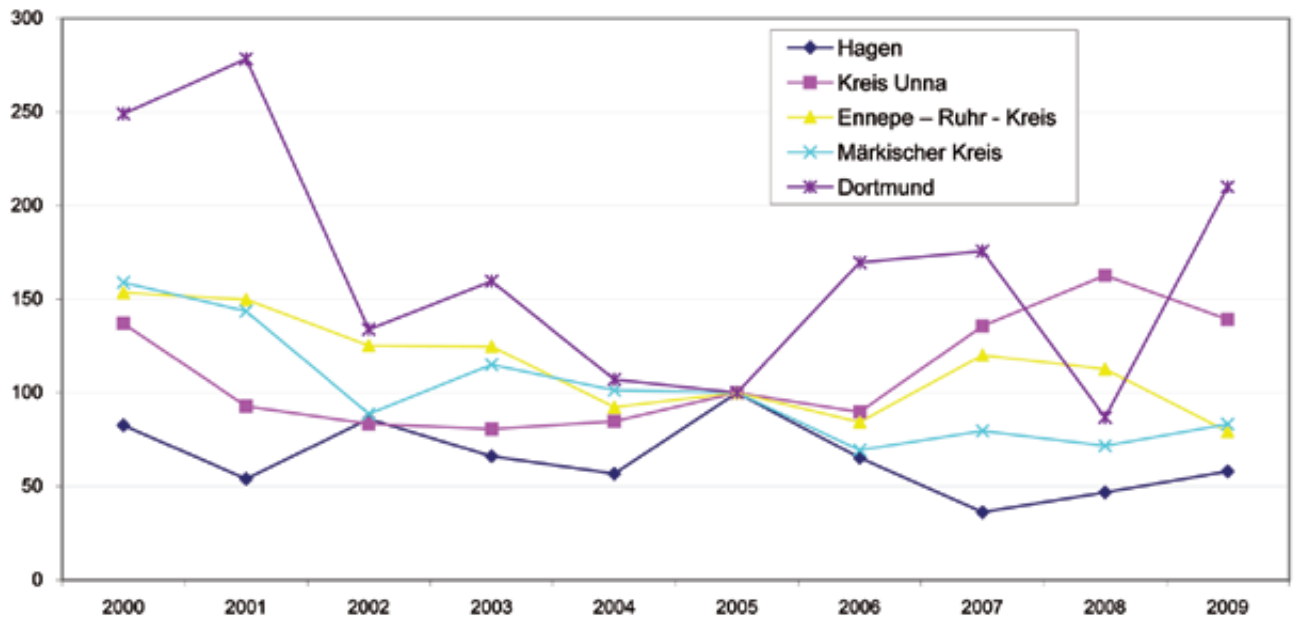


Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

Vergleicht man die Städte Hagen und Dortmund und den Kreis Unna, den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen Kreis miteinander, ist festzustellen, dass lediglich der Kreis Unna eine steigende Tendenz im Bereich der genehmigten Wohnungen aufzuweisen hat. Die bei der Stadt Hagen rückläufige Entwicklung in diesem Bereich setzt sich seit 2005 kontinuierlich fort, wenngleich in 2008 eine leichte Erhöhung der genehmigten Wohnungen gegenüber 2007 eingetreten ist.

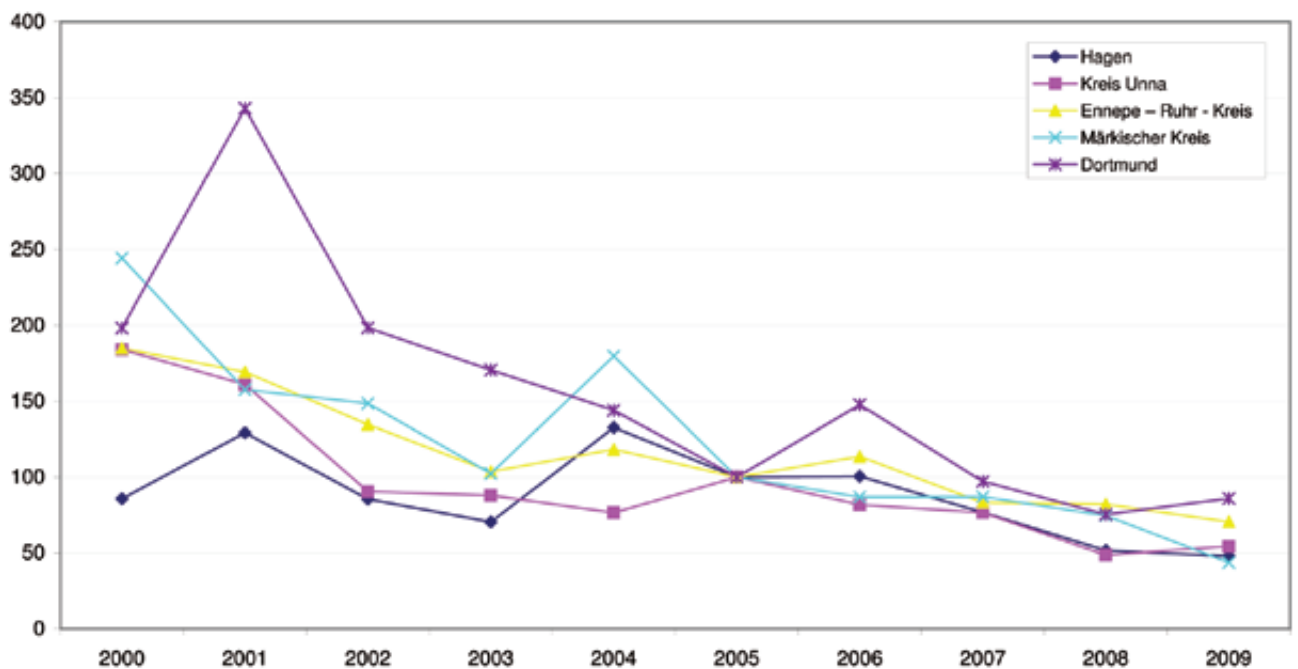
Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war in allen aufgeführten Städten und Kreisen auf ähnlich niedrigem Niveau.

Genehmigte Wohnungen im regionalen Vergleich (Index 2005 = 100)



Quelle: IT.NRW

Fertig gestellte Wohnungen im regionalen Vergleich (Index 2005 = 100)



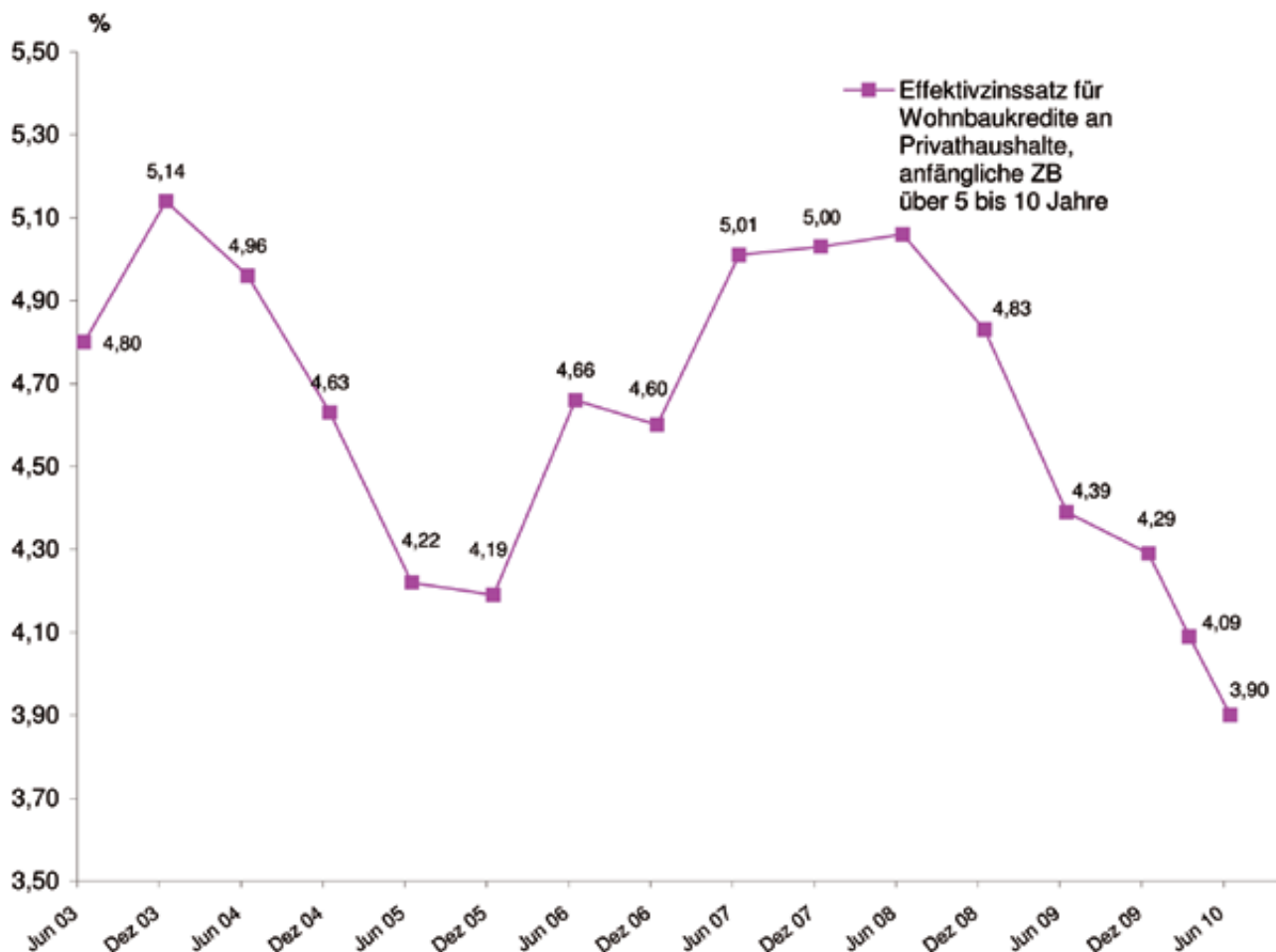
Quelle: IT.NRW

2.2 Baukosten

Ein entscheidender Faktor für die Finanzierung von Wohnungsbauvorhaben sind die Hypothekenzinsen. Ein niedriger Zins, wie er derzeit am Markt zu beobachten ist, führt dazu, dass Kunden eher motiviert sind, langfristige Zinsbindungen zu vereinbaren.

Der Abwärtstrend setzte etwa Mitte der 90-er Jahre ein. Die Talsohle wurde im Jahr 2005 bei einem Zinsniveau von 4,2 % erreicht. Nach diesem Tiefstand erfolgte ein moderater Anstieg bis Mitte 2008. Der Zinssatz erreichte jedoch kaum Werte, die oberhalb der 5 %-Marke lagen. Ende 2008 setzte ein neuer Abwärtstrend ein, der immer noch anhält. Nach den Ermittlungen der Deutschen Bundesbank für Juni 2010 liegt der Effektivzinssatz für Wohnbaukredite (5 bis 10 Jahre Zinsbindung) bei 3,90 %.

Entwicklung des Effektivzinses für Wohnbaukredite



Quelle: Deutsche Bundesbank

Diese weiterhin sehr günstigen Konditionen ermöglichen es Bauwilligen, ihre Baufinanzierung auf einem Niveau anzusetzen, die vor 15 Jahren noch undenkbar gewesen wäre. Für Immobilienbesitzer mit bereits bestehenden Krediten ist die Frage einer Umschuldung überlegenswert.

Die künftige Entwicklung des Zinssatzes ist bedingt durch die aktuelle Wirtschaftslage und die Finanzlage der EU-Staaten schwer einschätzbar. Experten gehen jedoch mittelfristig gesehen von einer Zinssteigerung aus.

Eine weitere wichtige Rolle beim Neubau von Wohnraum kommt den Gesamtbaukosten zu. Die NRW.BANK (früher Wohnungsbauförderungsanstalt) erfasst seit Jahren die Entwicklung der Gesamtbaukosten für öffentlich geförderten Wohnraum. Im regionalen Bereich hat Hagen im Jahr 2009 mit 1.440 € Gesamtbaukosten je Quadratmeter Wohnfläche das günstigste Kostenniveau.

Gesamtbaukosten bei geförderten Wohnungen in € je m² Wohnfläche

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Hagen		1.547		1.721		1.440
Bochum	1.562	1.746		1.553		1.866
Dortmund	1.607	1.670	1.941	2.241	1.917	1.927
Essen		2.898		2.654	1.844	1.914
Hamm	1.683	1.709	1.672	1.671	1.653	1.821
Mülheim						
Krefeld	1.559	1.881		1.988	1.919	2.490
Witten		1.770	1.725		1.660	2.097
Wuppertal	1.750	1.832	1.755	2.109	2.118	2.597
Umlandgemeinden						
Ennepetal	2.071		1.629			
Gevelsberg			1.977			
Wetter						
Breckerfeld				1.794	1.755	
Iserlohn	1.740	1.790	1.774			2.219
Schwerte	1.757	1.695		1.451	1.646	2.061
Nachrodt-Wiblingwerde						
Schalksmühle						

Quelle: NRW.Bank

Hinweis: Leere Felder bedeuten, dass in der Stadt/Gemeinde in dem Jahr keine Förderung erfolgt ist.

Auch bei den Gesamtbaukosten pro Quadratmeter Wohnfläche für geförderte Eigenheime lag Hagen im Jahr 2009 unter dem regionalen Durchschnitt.

Gesamtbaukosten bei geförderten Eigenheimen in € je m² Wohnfläche

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bochum	2.017	1.921	1.972	2.024	1.957	1.948
Dortmund	1.952	1.943	1.963	1.965	1.996	2.047
Essen	1.879	1.769		1.846	1.849	1.937
Hagen	1.780	1.742	1.794	1.848	1.898	1.913
Hamm	1.816	1.751	1.806	1.841	1.881	1.923
Krefeld	1.946	1.853	1.913	1.985	1.977	2.143
Mülheim	1.965	1.913	2.010	1.998	2.083	2.149
Wuppertal	2.058	1.977	2.034	1.936	1.963	2.088
Durchschnitt	1.927	1.859	1.927	1.930	1.951	2.019

Quelle: NRW.Bank

Hinweis: Leere Felder bedeuten, dass in der Stadt/Gemeinde in dem Jahr keine Förderung erfolgt ist.

Auch im Vergleich mit den Umlandgemeinden liegt Hagen unter dem regionalen Durchschnitt. Hier schnitten nur Iserlohn, Nachrodt-Wiblingwerde und Wetter günstiger ab als Hagen.

Hagen im Vergleich mit dem Umland

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Breckerfeld	1.838	2.184	1.889	1.778	1.638	2.025
Dortmund	1.952	1.943	1.963	1.965	1.996	2.047
Ennepetal	2.272	2.278	2.121		1.990	2.076
Hagen	1.780	1.742	1.794	1.848	1.898	1.913
Iserlohn	1.936	1.651	1.805	1.784	1.941	1.908
Nachrodt- Wiblingwerde	1.831	1.918		2.171	2.005	1.454
Schalksmühle	1.933	1.870	1.578	2.036		2.466
Schwerte	1.861	1.960	1.905	2.051	2.065	2.190
Wetter	1.872	1.659	1.458	1.658	1.958	1.699
Durchschnitt	1.919	1.912	1.814	1.699	1.936	1.975

Quelle: NRW.Bank

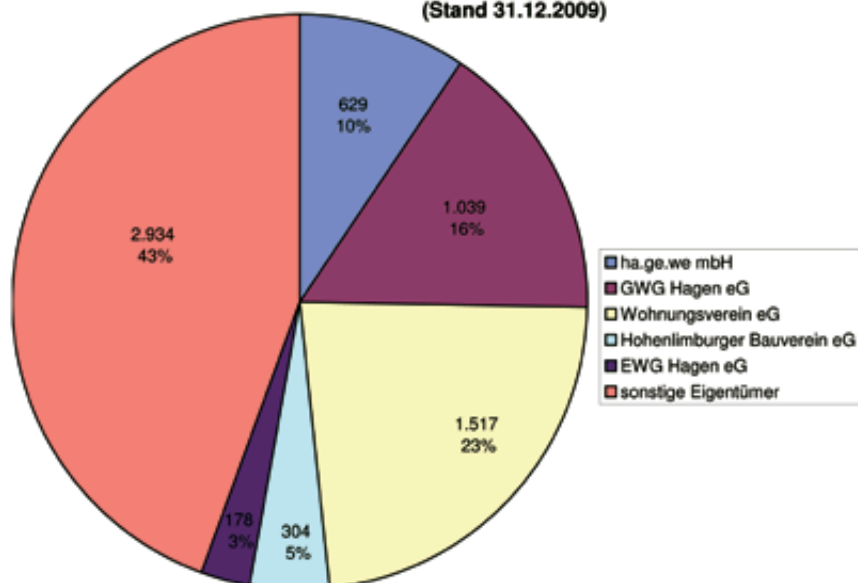
Hinweis: Leere Felder bedeuten, dass in der Stadt/Gemeinde in dem Jahr keine Förderung erfolgt ist.

2.3 Sozialer Mietwohnungsbau

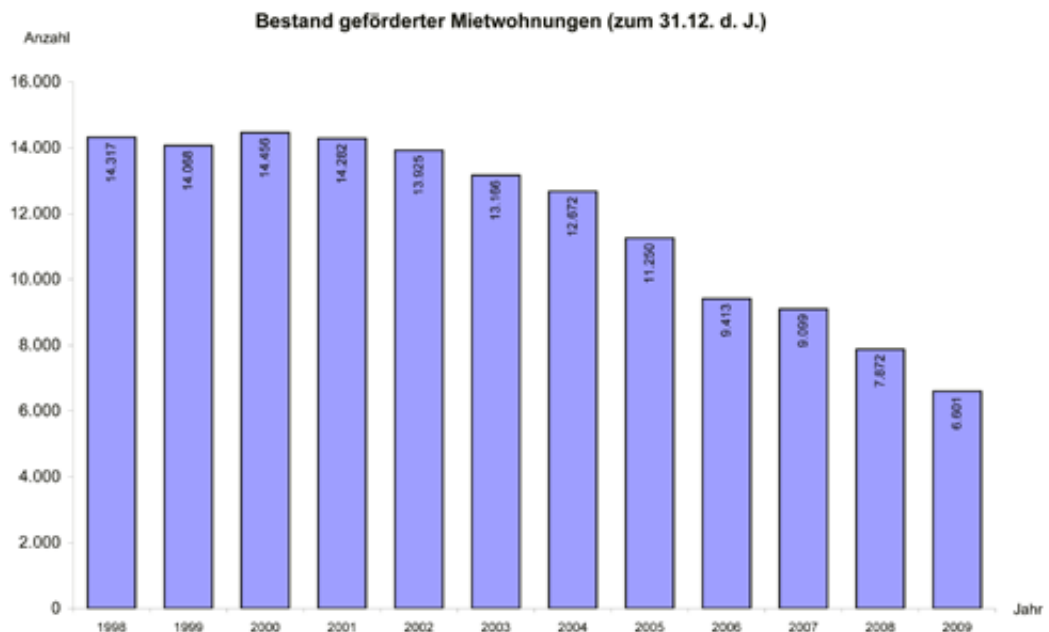
Der Bestand geförderter Mietwohnungen ist 2009 erneut rückläufig und lag zum Jahresende bei 6.601 Wohneinheiten (Vorjahr knapp 7.900). 3.667 Wohneinheiten befinden sich im Eigentum der Hagerer Wohnungsunternehmen.



**Aufteilung des geförderten Mietwohnungsbestandes auf die Eigentümer
(Stand 31.12.2009)**



Belief sich der Sozialwohnungsbestand im Jahr 1991 noch auf rund 24.000 Wohneinheiten, so ist mittlerweile nur noch ein gutes Viertel davon als Sozialwohnung auf dem Wohnungsmarkt vorzufinden. Bis Ende 2014 werden weitere gut 500 Mietwohnungen aus der Bindung fallen, da öffentliche Mittel entweder planmäßig getilgt oder vorzeitig zurückgezahlt worden sind.

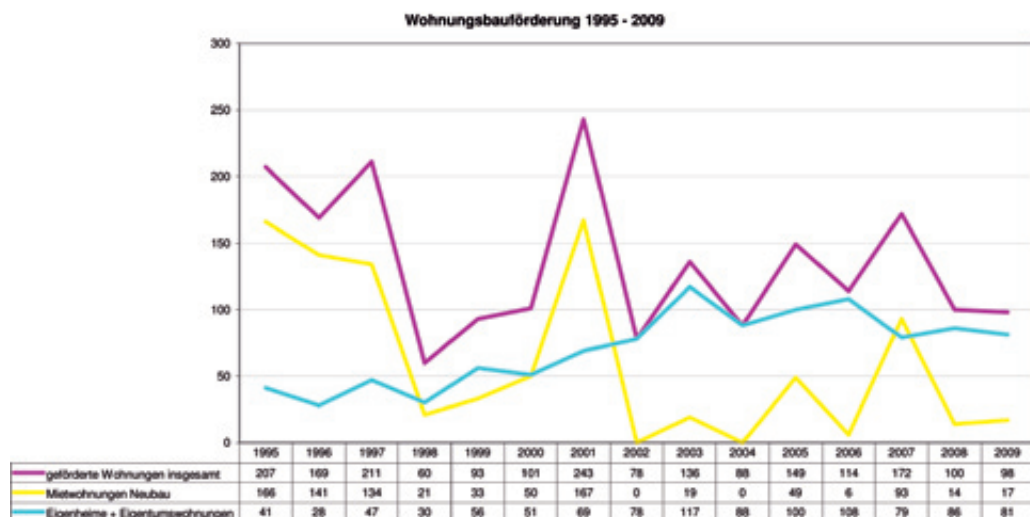


Quelle: Stadt Hagen, Ressort Wohnen

Der Neubau geförderter Mietwohnungen konnte wie in den Vorjahren den Wegfall der Bindungen nicht kompensieren. Er stagniert weiterhin auf niedrigem Niveau.

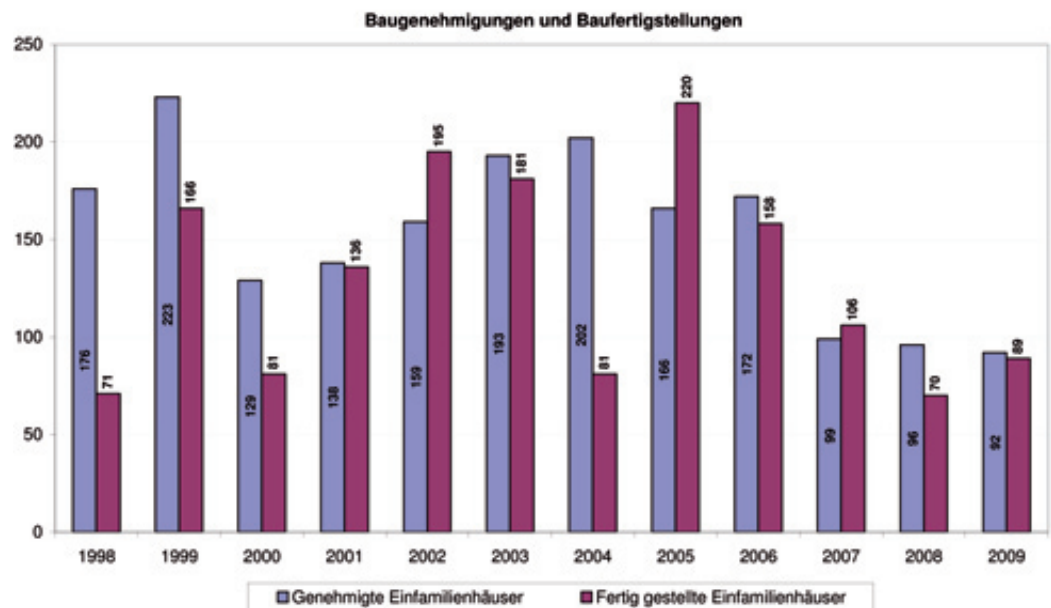
In 2009 ergaben sich die Zugänge aus dem Neubau von barrierefreien, seniorengerechtem Wohnraum und 5 Miet-Einfamilienhäusern. Diese Objekte wurden von privaten Investoren oder Privatpersonen errichtet.

Um die Wohnungssuchenden im unteren Mietpreisspiegelsegment auch in Zukunft quantitativ und qualitativ ausreichend versorgen zu können, ist die Förderung von Mietwohnungen weiterhin dringend erforderlich. Neben der Neubauförderung werden Bestandsmaßnahmen zukünftig eine größere Bedeutung bekommen. So ist die energetische Sanierung, der Anbau von Balkonen, die Optimierung der Wohnungszuschnitte und die Zusammenlegung von Kleinstwohnungen wünschenswert.



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Wohnen

2.4 Eigentumsbildung durch Neubau



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

Die sinkenden Zinsen und die Diskussion über eine künftige Abschaffung der Eigenheimzulage bewirkten bis 2004 einen Anstieg bei den Baugenehmigungen. Mancher Käufer oder Bauherr hatte sich daher entschieden, seine Planungen vorzeitig zu realisieren. Im Jahr 2005 war bereits eine Verringerung der Baugenehmigungen um knapp 40 Stück festzustellen. Erst im Jahr 2007 ist ein Einbruch um 60 % gegenüber dem Vorjahr eingetreten. Seitdem liegt die Anzahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser zwischen 90 und 100. Ein Grund hierfür liegt zum einen in der Wirtschaftskrise und sich der daraus ergebenden sozialen Unsicherheit, die bewirkt, dass große Anschaffungen aufgeschoben werden. Zum anderen sind aber auch die hohen Ausgaben zu sehen, die Familien für Kinder, Lebenshaltungskosten und private Altersvorsorge aufbringen müssen.



2.5

Wohnungsbestand versus Wohnungsleerstand

Im dem Zeitraum von 1998 bis 2009 hat sich der Hagerer Wohnungsbestand um knapp 3.200 Wohnungen erhöht, wobei der Anstieg in den letzten beiden Jahren ein wenig abgeflacht verlaufen ist.

Seit Beginn der 90er Jahre sind Veränderungen der Haushaltsgröße festzustellen. Der Trend geht zu kleineren Haushalten. Eine der Ursachen liegt darin, dass viele junge Menschen frühzeitig einen eigenen Haushalt bilden.



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

Zum Stand 31.12.2009 ist erneut ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt worden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 2,1 Personen. So ist auf der einen Seite die Veränderung der Haushaltsgröße zu berücksichtigen, andererseits steht dieser Entwicklung jedoch die verminderte Bevölkerungszahl gegenüber. Im Zuge des demographischen Wandels ist der Bevölkerungsrückgang sukzessive erfolgt. Zählte Hagen 1990 noch rd. 216.000 Einwohner, so waren es Ende 2004 noch gut 201.000 und Ende 2009 noch weitere 10.000 Einwohner weniger. Die unvermeidbare Folge dieser Entwicklung ist eine zunehmende Leerstandsproblematik.

Geht man von den Zahlen des Gutachtens „Masterplan Wohnen“ aus, war bereits 2006 lt. Wohnungsbedarfsprognose ein Wohnungsleerstand von rd. 3.100 Wohneinheiten zu verzeichnen. Die Fluktuationsreserve¹ belief sich auf rd. 1.920 Wohnungen. Zunehmender Leerstand wurde von den Verfassern des „Masterplans Wohnen“ prognostiziert.

¹ Fluktuationsreserve: Leerstand um Um- und/oder Zuzüge, vorübergehende Nutzungsunterbrechung für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen

Eine Leerstandsanalyse ist für Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik von hoher Bedeutung. Wie zahlreiche andere Städte auch hat die Stadt Hagen sich entschieden, den Leerstand mit Hilfe der Stromzählermethode zu ermitteln. Diese Analyse konnte nur in Kooperation mit der mark-E erfolgen. Zum Stichtag 31.12.2008 sind alle privaten Stromzähler ausgewertet worden. Es ist differenziert worden nach aktiven und inaktiven Stromzählern und Stromzählern mit einer Jahresverbrauchsmenge bis 150 kWh. Auch das Selektionskriterium „länger als drei Monate inaktiv“ wurde berücksichtigt. Die Daten wurden aufbereitet und in statistische Großblöcke der Stadt Hagen überführt. Diese Vorgehensweise soll kontinuierlich praktiziert werden, um die Entwicklung der Leerstände verfolgen zu können. Danach belief sich zum Jahresende 2008 der Leerstand auf 5,4 % des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Der Leerstand ist eine Folge des demographischen Wandels. Er entsteht da, wo Wohnungsbestände nicht mehr in entsprechendem Maße nachgefragt werden.

Unter Berücksichtigung eines entspannten Wohnungsmarktes in Hagen und der zu erwartenden Nachfragerückgänge in bestimmten Bereichen ist dort mit Leerständen zu rechnen, wo die Lage nicht mehr als attraktiv empfunden wird und die Vermieter die Wohnungen in einem modernisierungsbedürftigen Zustand belassen haben. Hochverdichteter Geschosswohnungsbau, Tallagen, nicht nachgefragte Wohnungsgrößen und geringe Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld sind ebenfalls Kriterien, die die Vermietbarkeit erschweren.

Die Erkenntnisse aus der Leerstandsanalyse müssen ausgewertet und diskutiert werden. Nur selten treten Leerstände vereinzelt auf. Oft betreffen sie ganze Straßenzüge, Quartiere oder zusammenhängende Wohnungsbestände. Hier gilt es, vereint und gezielt vorzugehen, um eine Verbesserung der Situation und damit eine Aufwertung der Quartiere zu erreichen.

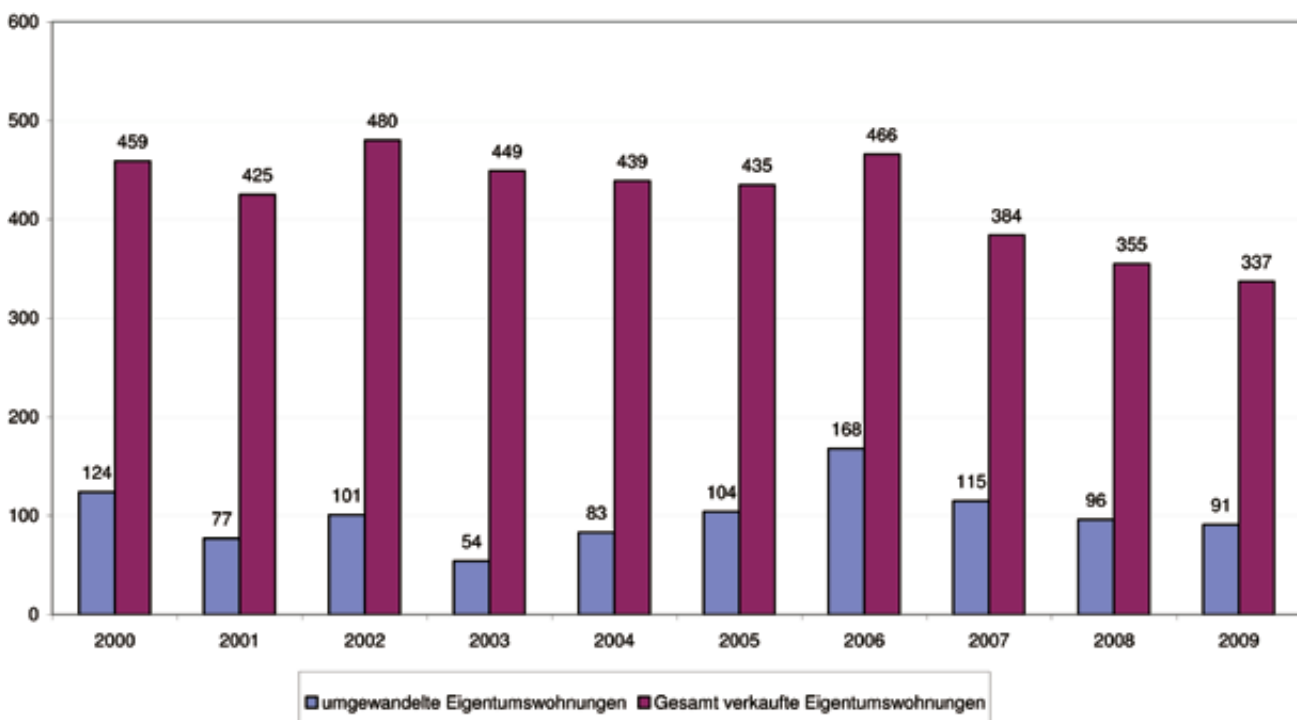
2.6 Eigentumsbildung im Bestand

Ein ständiges Ziel der Wohnungspolitik in Deutschland ist die Steigerung der Eigentumsquote, die trotz jahrelanger Förderung nach Angaben des Statistischen Bundesamtes aktuell lediglich bei 42 % liegt. Im Vergleich dazu lag der Durchschnitt aller EU-Länder zuletzt bei mehr als 60 %. Die Steigerung der Eigentumsquote in Deutschland ist nur dann zu erreichen, wenn auch der Wohnungsbestand in die Eigentumsbildung einbezogen wird.

Die Privatisierung von Wohneigentum hat sich zu einem anerkannten Baustein für die Stabilisierung der Quartiere entwickelt. Viele Mieter wissen den Vorteil des Wohneigentums zu schätzen und entscheiden sich bei einem entsprechenden Angebot zum Kauf der bereits genutzten Wohnung. Im Gegenzug ist die Mieterprivatisierung auch für die Eigentümer der aktuell vermieteten Wohnungen, z. B. für kommunale oder private Wohnungsunternehmen, interessant. Das Instrument der Mieterprivatisierung ist in Hagen bisher jedoch wenig forciert und umgesetzt worden, weil insbesondere die größeren Vermieter hieran wenig Interesse bekunden.

Wie die nachstehende Abbildung zeigt, spielen die Verkäufe aus der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Verhältnis der Gesamtzahl der verkauften Eigentumswohnungen eine untergeordnete Rolle. Die Quote liegt seit Jahren zwischen 20 und 30 %. Lediglich im Jahr 2006 war ein Anstieg auf 36 % zu verzeichnen.

Verkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung und Bestand



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

3 **Wohnungsbedarfe und Wohnungsnachfrage**

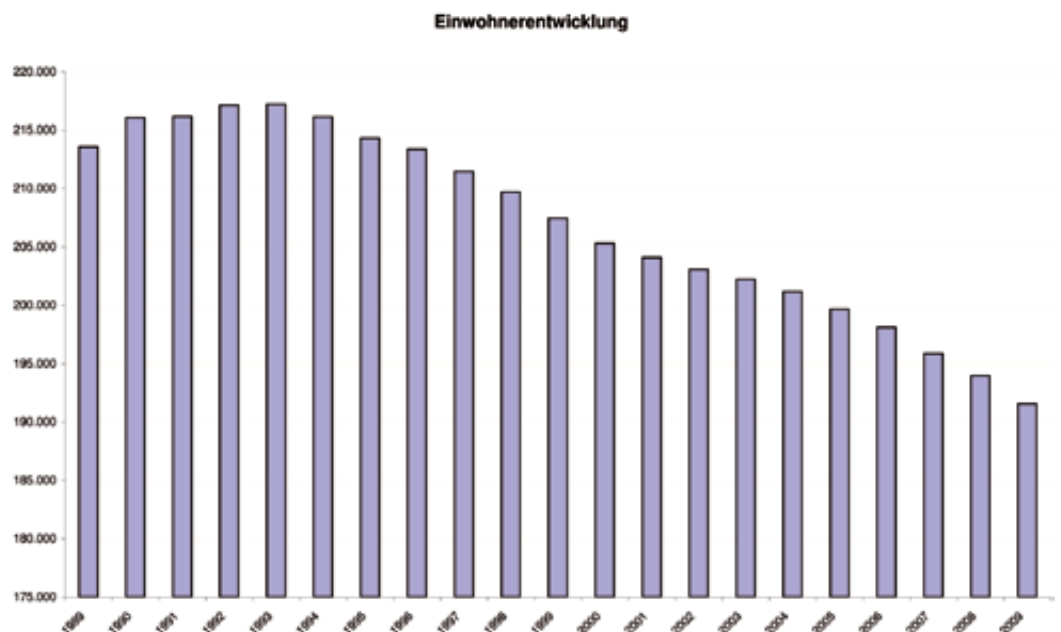
Die Wohnungs- und Immobilienmärkte in Nordrhein-Westfalen zeigen regional ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich vitalen und konjunkturell schwächeren Gebieten. Es bestehen große Unterschiede zwischen den Kernstädten und dem Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit deutlich auseinander klaffenden sozialen Strukturen.

Hagen gehört zu den Städten, die durch einen stetigen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet sind. Demzufolge wird der Wohnungsmarkt durch Entspannungstendenzen geprägt. Obwohl inzwischen sogar eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen leer steht, bedeutet das nicht, dass alle Wohnungsansprüche und -bedarfe befriedigt werden können. Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen in erster Linie Haushalte mit geringem Einkommen, Familien bzw. Alleinerziehende mit Kindern, Menschen mit Behinderungen und Ältere.

Qualitätvolle Wohnungen haben derzeit am Markt bessere Chancen als Wohnungen mit niedrigeren Standards.

3.1 **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung**

Bei den Bestimmungsgrößen des Wohnungsmarktes ist zwischen dem Wohnungsbedarf und der Wohnungsnachfrage zu unterscheiden. Während die Nachfrage überwiegend von der Kaufkraft und insofern von der Einkommensentwicklung abhängig ist, leitet sich der Bedarf in erster Linie aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ab.



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

Der Bevölkerungsrückgang entsteht einerseits aus der seit längerem bestehenden negativen Bilanz aus Geburten und Sterbefällen (das Geburtendefizit erreichte 2009 seinen Höchststand mit 877 Personen), andererseits aus Wanderungsverlusten, die 2009 mit 1.544 Personen fast so hoch wie 2007 waren. In den letzten Jahren rissen besonders auch die Abiturientenabmeldungen im Herbst zu den Uni-Städten Lücken in die Einwohnerbilanz. In früheren Zeiten wurden regelmäßig nur Zweitwohnsitze an den Hochschulstandorten angemeldet. Entsprechende Anreize der Universitätsstädte für die Studenten, ihren Hauptwohnsitz zum Studienort zu verlagern, waren zuletzt sehr erfolgreich, was sich leider auf die Hagerer Einwohnerschaft auswirkt. Die Bevölkerungsvorausberechnung vom Landesbetrieb IT.NRW aus dem Jahr 2008 prognostiziert für Hagen einen weiteren Einwohnerrückgang und für 2030 eine Bevölkerungszahl von nur noch knapp 164.000 Einwohnern. Das Programm „100 Eigenheimgrundstücke“ wird gut angenommen, ist aber nur ein Tröpfchen auf den heißen Stein.

Eine Abschwächung des Negativtrends in Hagen setzt voraus, dass ein gravierender Wandel bei den Zu- und Fortzügen eintritt und Einwohner gehalten bzw. ehemalige Einwohner zurück gewonnen werden können. Neue Einwohner sind wohl nur durch weitere zusätzliche Arbeitsplätze zu gewinnen. Aber auch hier fehlen Grundstücke. Kinder- und seniorenfreundliche Angebote könnten allerdings verstärkte Zuzüge nach sich ziehen. Dazu müssen verschiedene größere und kleinere Neubaugebiete für differenzierte Nachfragegruppen angeboten werden.

Für seniorenrechtliches oder familienfreundliches Wohnen sind Flächen in Nähe vorhandener Infrastrukturangebote ideal. Statt umzuwidmender Grundstücke am Stadtrand können bereits erschlossene Gebiete in Abrissbereichen mit renaturierten Zonen werbewirksam vermarktet werden. Ein gutes Beispiel ist das Projekt Eugen-Richter-Straße (Abriss mit anschließendem Neubau). Für Mütter mit Kinderwagen oder Senioren mit oder ohne Rollatoren sind steile Straßen zu Versorgungslagen (wie hier zur Lange Straße) allerdings nicht geeignet. Oberhagen, Altenhagen und Wehringhausen bieten jedoch auch relativ ebene Wohngebietszonen.

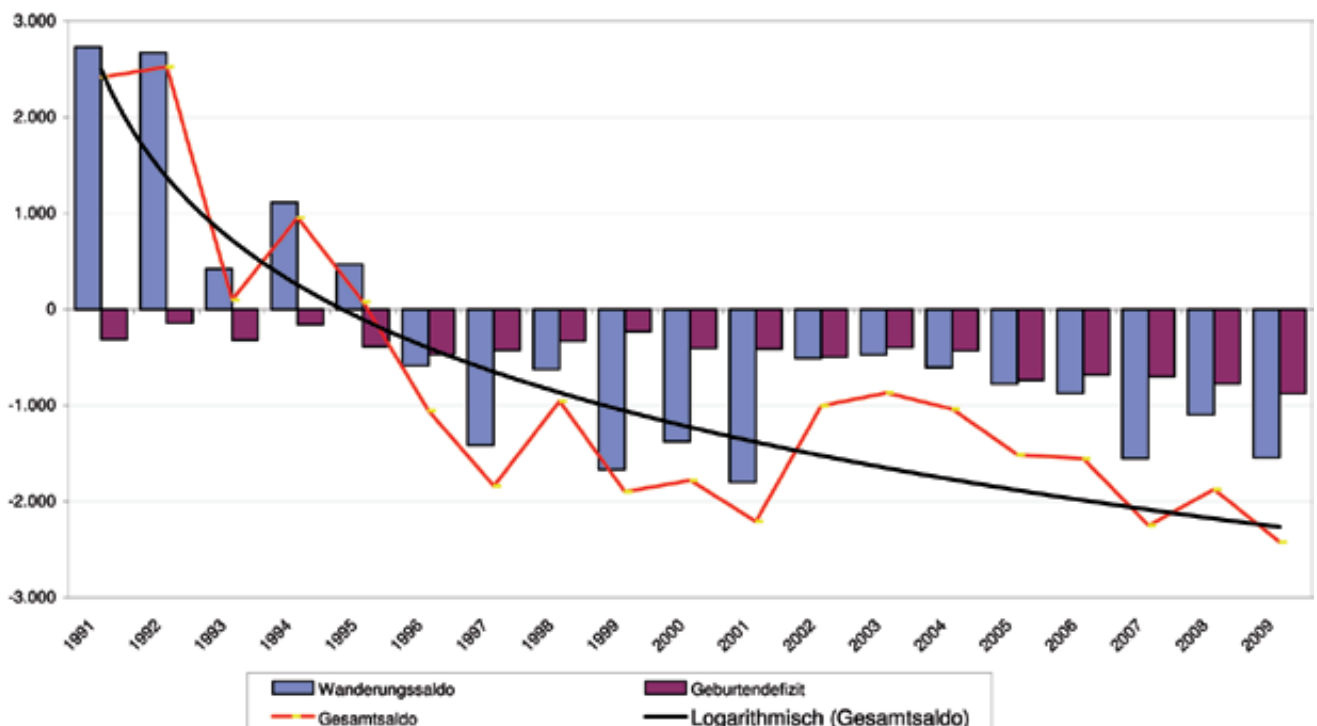
Citynahes Wohnen reduziert den Verkehr, stärkt den innerstädtischen Einzelhandel, lastet den ÖPNV aus und verringert Parkprobleme. Es kommt auch dem Besuch von Sport- und Kulturveranstaltungen zugute. Plätze und Märkte werden belebt.

Parks bieten Treffpunkte ohne Verzehrzwang. Die westdeutschen Metropolstädte gehen hier seit einiger Zeit mit gutem Beispiel voran. Vorbild waren heruntergekommene Viertel im Osten der Republik, die leer gezogen, abgerissen, begrünt und völlig anders wieder aufgebaut wurden.

Auch sozialpolitisch ist es besser, Senioren oder auch andere Personengruppen nicht an den ruhigen Stadtrand zu verbannen, sondern sie am leicht erreichbaren gesellschaftlichen Leben weiter teilnehmen zu lassen.

Relevanter für die Wohnraumprognose sind jedoch die Anzahl der Haushalte und deren Größe. Bei den ca. 92.500 Haushalten, die Ende 2009 ermittelt wurden, handelt es sich bei knapp 41 % um Einpersonenhaushalte. Das macht eine Anzahl von fast 37.700 Haushalten aus. Bei der statistischen Untersuchung wurde festgestellt, dass ein Haushalt umso seltener vorkommt, desto größer er ist. Wie bereits vor 2 Jahren stellten 2009 die 2-Personenhaushalte noch 31 %, 3-Personenhaushalte 14 % und 4-Personenhaushalte 10 % aller Haushalte, während Haushalte mit 5 oder mehr Personen nur noch einen Anteil von gut 4,5 % hatten.

Einwohner - Gewinne und Verluste

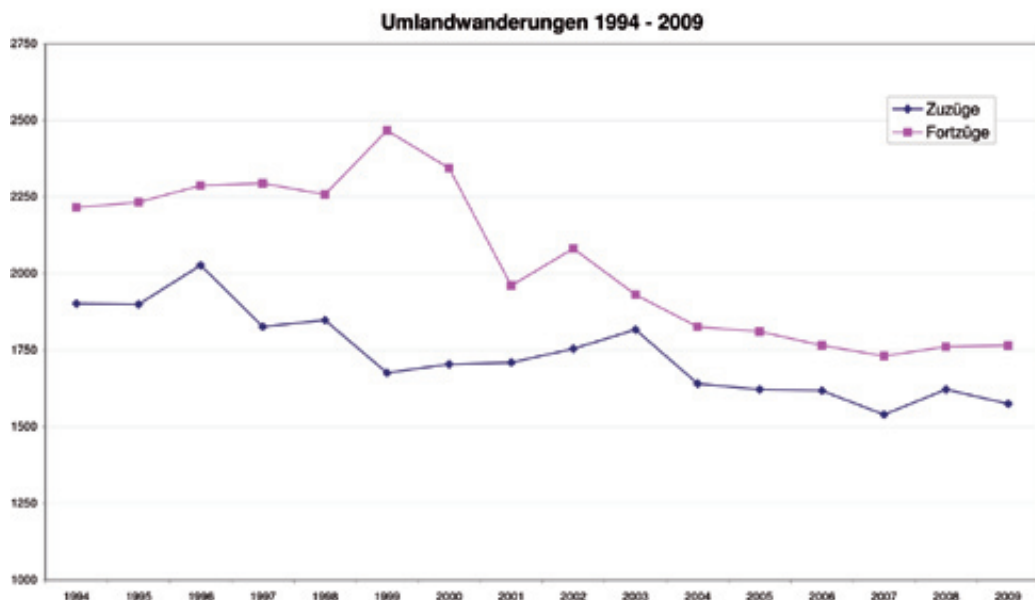


Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

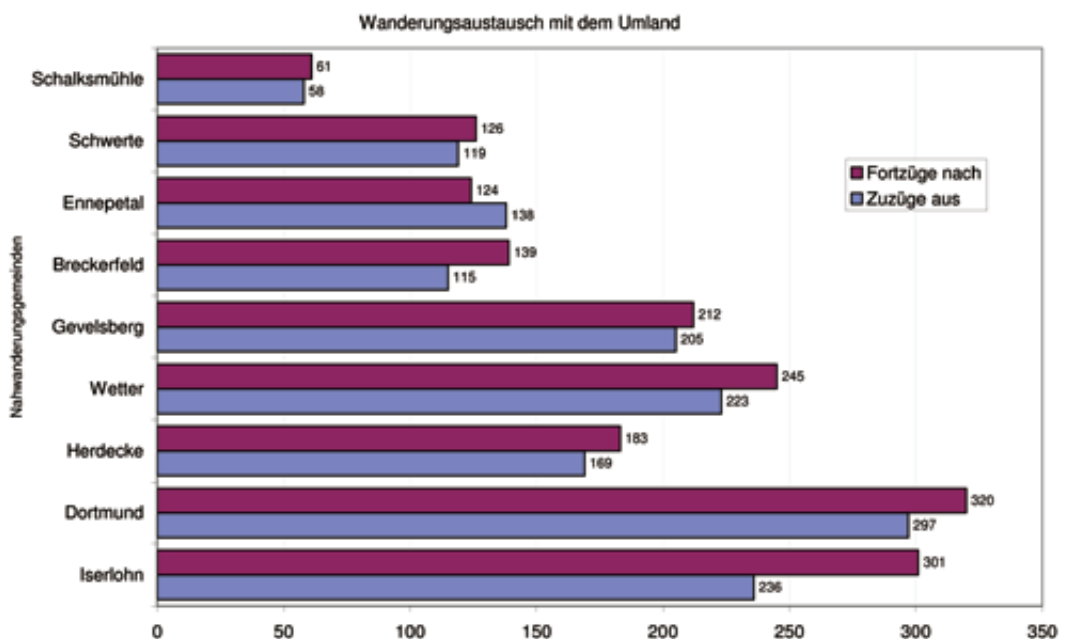
3.2 Stadt - Umlandwanderungen

Nach einem rückläufigen Wanderungssaldo im Jahr 2008 ist der Wanderungsverlust 2009 wieder auf 1.544 Personen gestiegen und hat damit fast seinen Höchststand von 1.551 Einwohner im Jahr 2007 erreicht.

Dortmund, Wetter, Breckerfeld, Gevelsberg (erstmalig) und insbesondere Iserlohn gewinnen von den Wanderungsbewegungen, während Ennepetal Einwohner an Hagen verliert. Bei den übrigen Städten halten sich die Zu- und Abgänge fast die Waage.



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

3.3 Nachfrageindikatoren

Die Entspannung des Wohnungsmarktes bewirkt, dass das Angebot von und die Nachfrage nach Wohnraum in einzelnen Teilmärkten nicht mehr ausgeglichen sind. Dadurch sind die Vermieter als Anbieter gezwungen, stärker auf die Gegebenheiten und Vorstellungen der Mieter einzugehen. Die finanziellen Möglichkeiten der Mieter spielen dabei eine entscheidende Rolle.

3.3.1 Allgemeine Nachfrageindikatoren

Es liegt keine eigene Statistik vor, die die durchschnittliche Einkommensentwicklung in Hagen aufzeigt. Daher wird auf Daten von IT.NRW zurückgegriffen. Die kleinräumige Erhebung des verfügbaren Einkommens für die einzelnen Städte erfolgt allerdings zeitverzögert, so dass noch kein aktuelles sondern nur vorläufiges Datenmaterial vorliegt.

Wie die folgende Tabelle zeigt, ist das verfügbare Einkommen seit 2004 in Hagen um 5,9 % - auf Landesebene 4,9 % - gestiegen. Der Verbraucherpreisindex NRW hat sich im gleichen Zeitraum um 5,1 Prozentpunkte nach oben entwickelt. Die Einkommenssituation der Haushalte hat sich zwar verbessert, diese Verbesserung wurde jedoch zum größten Teil durch die gestiegenen Verbraucherpreise aufgezehrt. Die Folgen der Wirtschaftskrise, die Diskussion über die private Altersvorsorge und die gestiegenen Energiekosten tragen dazu bei, ein weiteres Sparverhalten bei der Bevölkerung auszulösen. Von der Bundesbank wurde für das Jahr 2009 eine Sparquote von 11,3 % ermittelt, die somit einen Wert wie zu Beginn der 80er Jahre erreicht hat.

Jahr	Verbraucherpreisindex für	Verfügbares Einkommen je Einwohner in €	
	NRW	Hagen	NRW
2004	98,6	18.029	18.383
2005	100,0	18.418	18.745
2006	101,4	18.749	18.984
2007	103,7	19.087	19.290
2008	106,3		
2009	106,6		

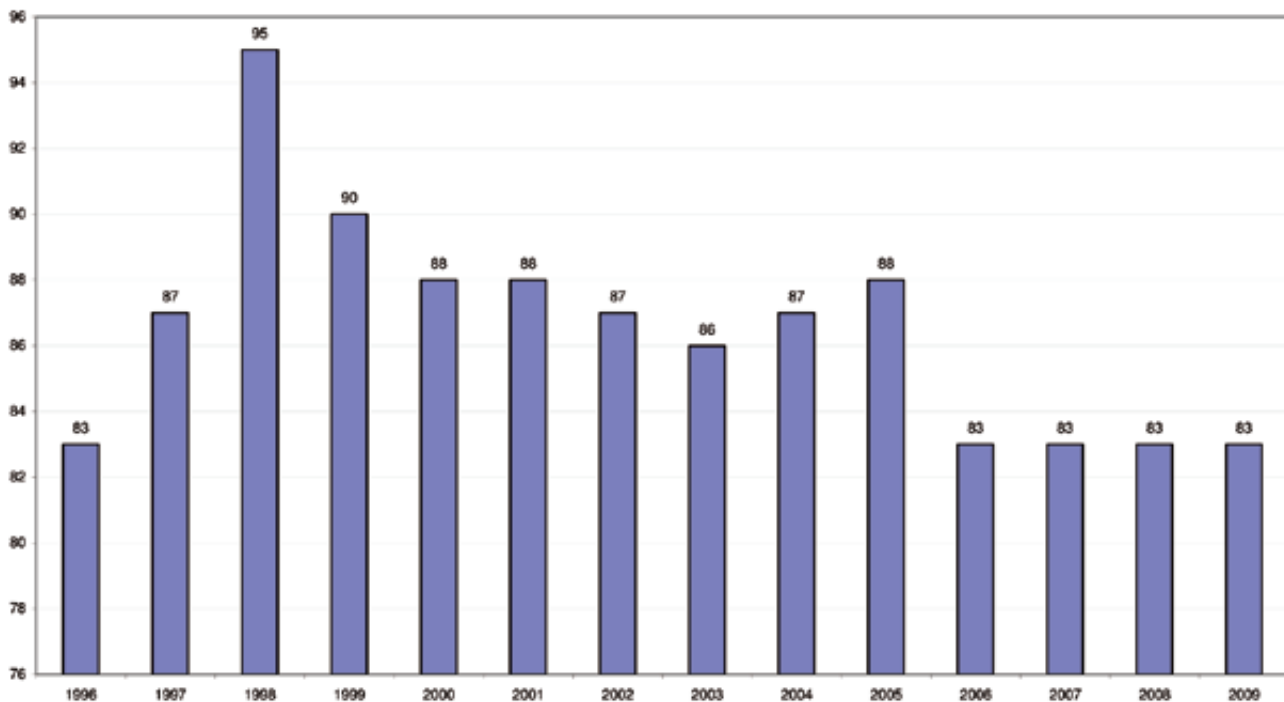
Quelle: IT.NRW

Hinweis: Beim verfügbaren Einkommen handelt es sich nur um vorläufige Werte. Für 2008 und 2009 liegt noch kein Zahlenmaterial vor.

Die Umzugshäufigkeit liefert bedingt ebenfalls Erkenntnis für die An- oder Entspannung des Wohnungsmarktes. Sie stellt die Zahl jährlicher Wohnungswechsel je 1.000 Einwohner im Stadtgebiet dar. Während ein niedriger Wert „Anspannung“ signalisiert, bedeutet ein höherer Wert „Entspannung“ auf dem Wohnungsmarkt.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Umzugshäufigkeit seit Mitte der 90er Jahre. Bis 1998 hatte sich der Hagener Wohnungsmarkt immer weiter entspannt. Die Umzugshäufigkeit lag 1998 mit 95 je 1.000 Einwohner am höchsten. Seitdem blieb der Wert kontinuierlich in der Spanne zwischen 80 und 90. Der Wert lag 2009 im vierten Jahr in Folge bei 83, so dass weiterhin von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden kann.

Innerstädtische Umzugshäufigkeit (je 1000 Einwohner)



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

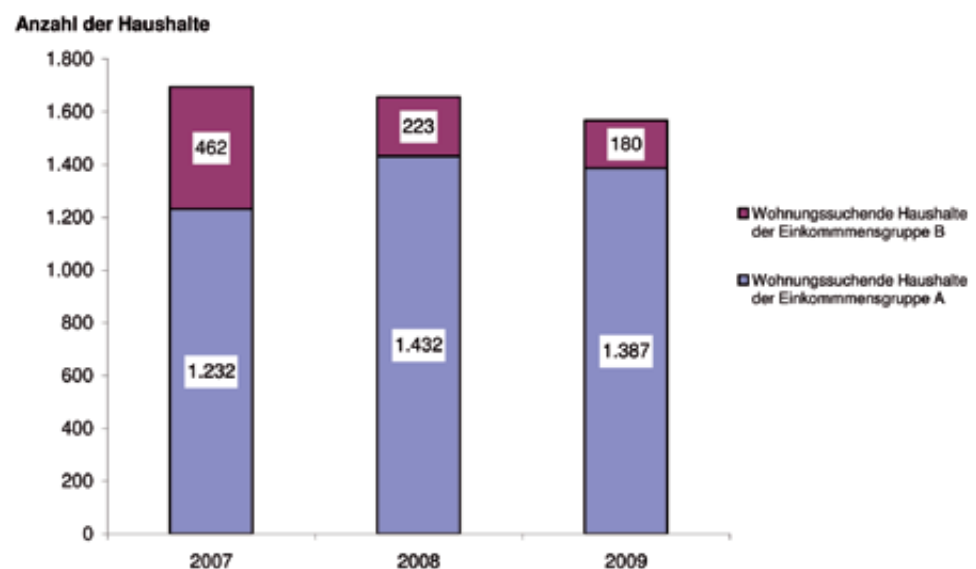
3.3.2 Sonstige Nachfrageindikatoren

Nachfrageindikatoren in Bezug auf preiswerte Wohnungen sind weiterhin die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte, die Entwicklung des Sozialleistungsbezugs und der Arbeitslosenquote.

3.3.2.1 Wohnungssuchende Haushalte

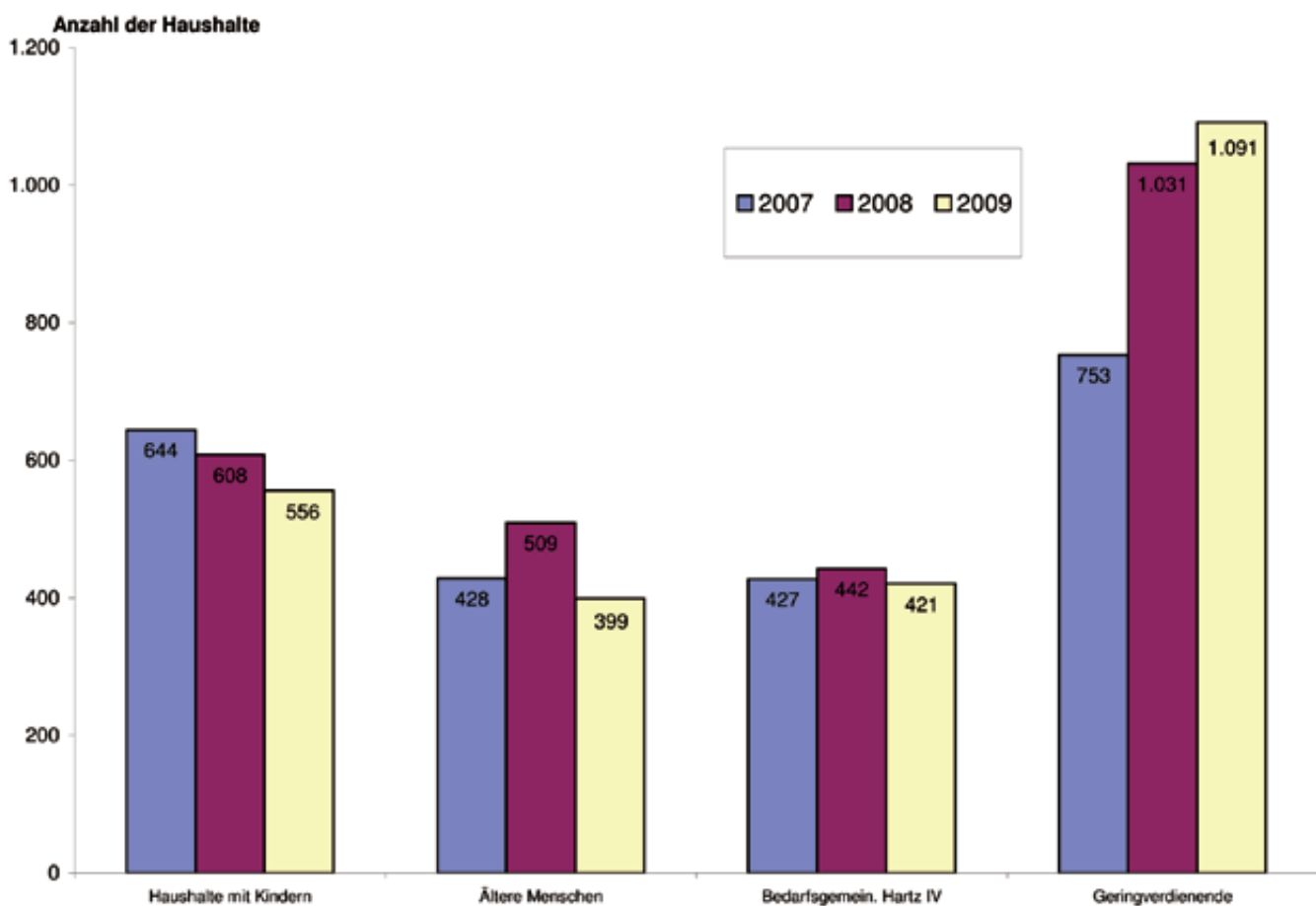
Das Ressort Wohnen führt eine Wohnungssuchendendatei und unterstützt bei der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, insbesondere aus dem Sozialwohnungsbestand.

Es ist grundsätzlich zwischen zwei Einkommensgruppen zu unterscheiden. Eine Sozialwohnung steht einem Haushalt zu, wenn die Einkünfte die maßgebliche Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 % überschreiten. Wird die Einkommensgrenze eingehalten, ist der Haushalt der Einkommensgruppe A zuzuordnen. Wird die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten, ergibt sich die Zuordnung zur Einkommensgruppe B. Von den 1.645 wohnungssuchenden Haushalten des Jahres 2009 entfielen 1.387 Haushalte auf die Einkommensgruppe A. Nur knapp 11 % der wohnungssuchenden Haushalte zählten zur Einkommensgruppe B. Für frei finanzierte Wohneinheiten interessierten sich 78 Haushalte. Hier ist gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Abweichung festzustellen. Die Einkommenssituation der wohnungssuchenden Haushalte im Jahr 2007 splittete sich auf in 61 % Haushalte der Gruppe A und 39 % mit Einkommensverhältnissen, die in die Kategorie B fielen. Da der Wohnungsmarkt in verschiedenen Segmenten entspannte Tendenzen aufzeigt, besteht für die Haushalte, die über etwas mehr Spielraum innerhalb ihres Einkommens verfügen, wenig Motivation, sich für eine Sozialwohnung zu entscheiden. Anders als in früheren Jahren bleiben die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen heute dem Personenkreis, der über ein niedriges Einkommen verfügt, vorbehalten.



Quelle: Stadt Hagen, Ressort Wohnen

Die Haushalte, die sich im Jahr 2009 wohnungssuchend an das Ressort Wohnen wandten, setzten sich zusammen aus Geringverdienenden, Bedarfsgemeinschaften nach Hartz IV, Haushalten mit Kindern und älteren Menschen. Das Merkmal „geringverdienend“ traf am häufigsten zu. Einige der genannten Aspekte waren nebeneinander vorzufinden.

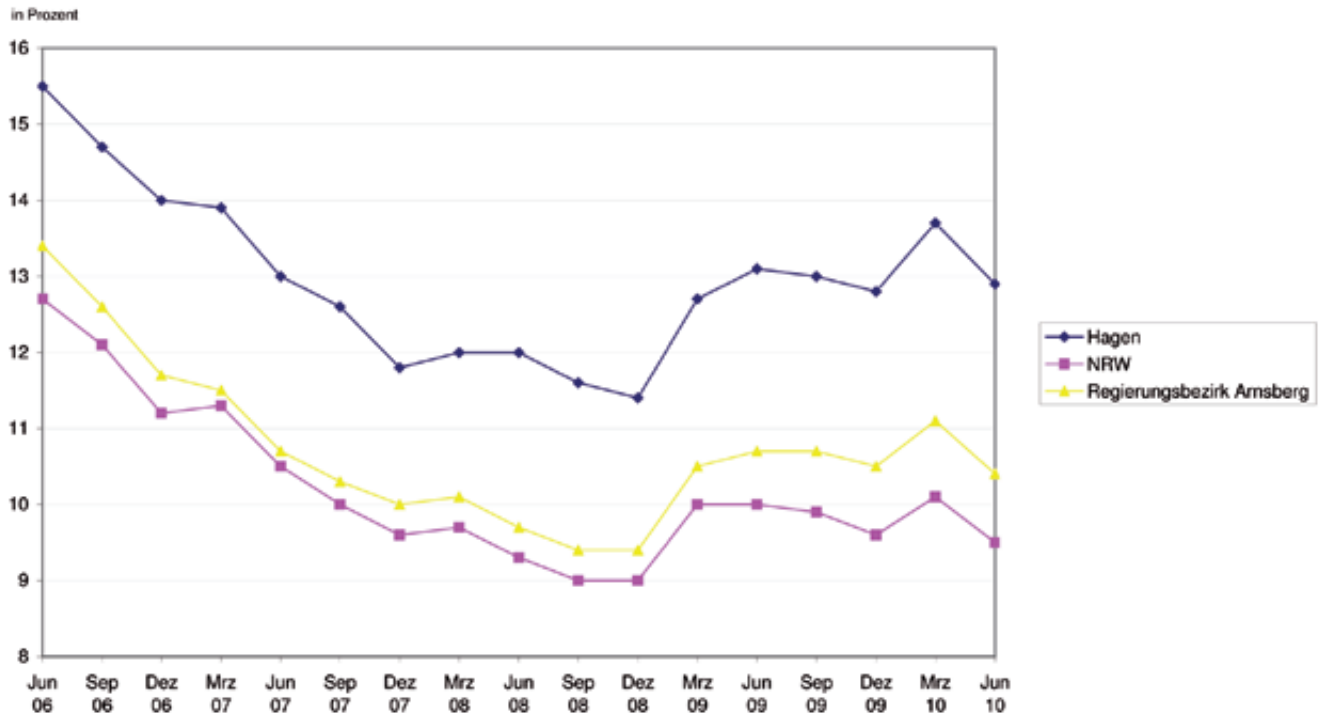


Quelle: Stadt Hagen, Ressort Wohnen

3.3.2.2 Arbeitslosenquote und Sozialleistungsbezug

Der Beginn der globalen Wirtschaftskrise 2008 wirkte sich zunächst nicht auf die Arbeitslosenquote aus, da der Nachfrage- und Investitionsmangel durch das Instrument der Kurzarbeit abgedeckt werden konnte. Anfang 2009 zeigten sich die Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote ist in NRW, aber auch in Hagen, seitdem gestiegen. Mit dem Anstieg auf 13,7 % war sie zum Ende des 1. Quartals 2010 am höchsten; im 2. Quartal 2010 war bereits eine Beruhigung des Arbeitsmarktes festzustellen (Hagen 12,9 %; NRW 9,5 %).

**Arbeitslosenquote in Hagen, Nordrhein-Westfalen um im Regierungsbezirk Arnsberg
(jeweils zum Quartalsende)**

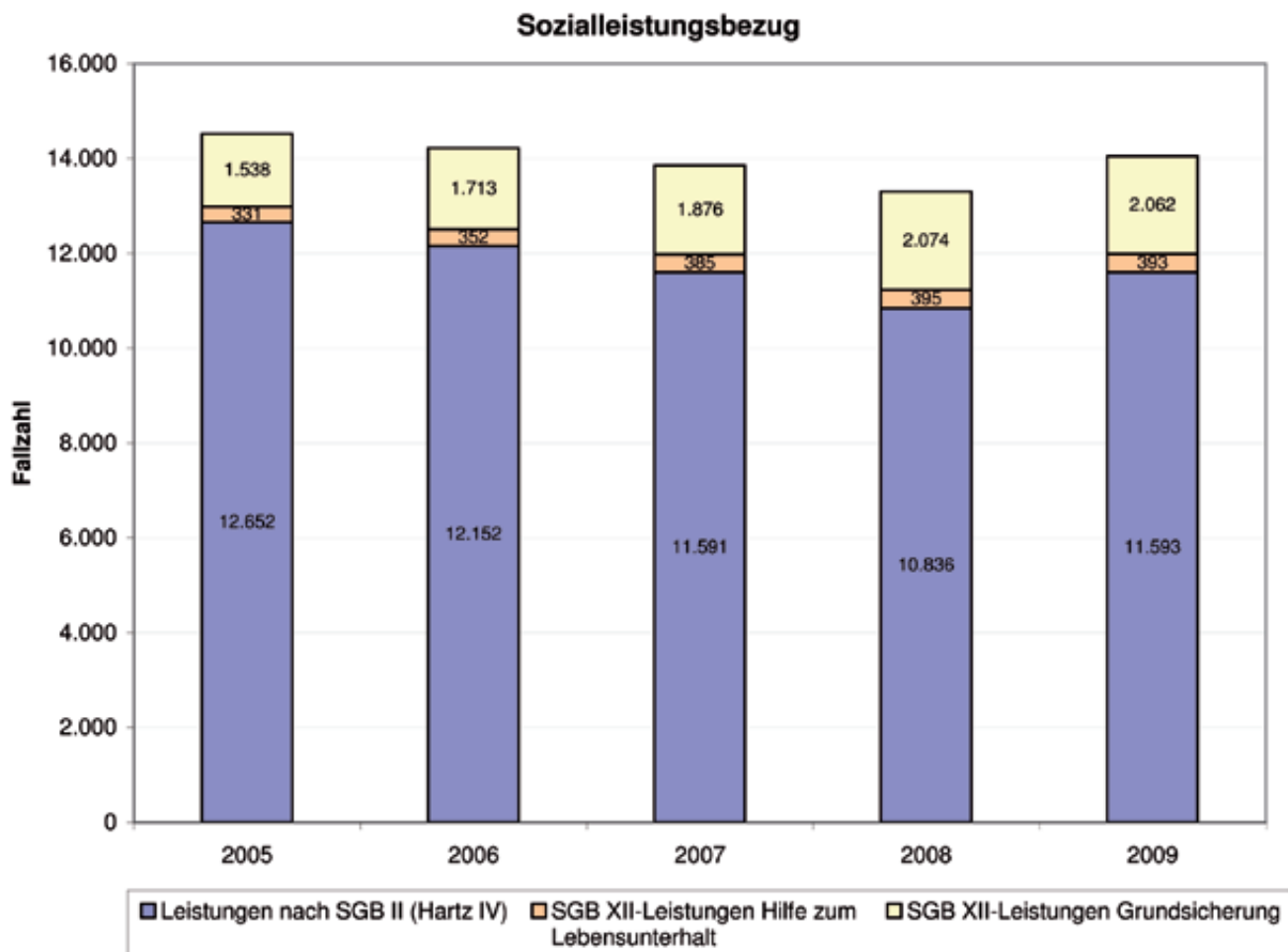


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

Seit Einführung des SGB II (Hartz IV) und die Überführung des Bundessozialhilfegesetzes (BSHG) als SGB XII in die Sozialgesetzbücher sind inzwischen 5 Jahre vergangen. Die Fallzahl bei der Grundsicherung ist auf einem ähnlich hohen Niveau wie bei der Einführung im Jahr 2005.

Bei den Beziehern von SGB XII – Hilfe zum Lebensunterhalt – ist bis 2008 ein kontinuierlicher Anstieg festzustellen; die Fallzahl war 2009 etwa gleich. Im Gegensatz dazu ist im Vergleichszeitraum bei den Beziehern von Hartz IV 2009 erstmals wieder ein Anstieg erfolgt, sodass die Fallzahl wieder das Niveau von 2007 erreicht.

Insgesamt bezogen über 14.000 Bedarfsgemeinschaften am 31.12.2009 in Hagen Leistungen. Diese Zahlen belegen insgesamt, dass nach wie vor preiswerter Wohnraum dringend notwendig ist.



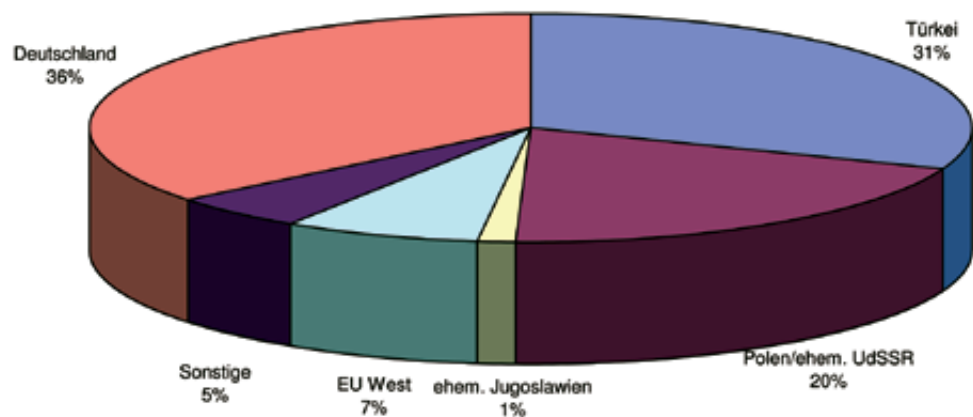
Quelle: Stadt Hagen, Fachbereich Jugend und Soziales und Bundesagentur für Arbeit

3.3.3 Nachfrage nach Wohneigentum und öffentlicher Förderung

Die Genehmigungs- und die Fertigstellungszahlen für selbstgenutztes Wohneigentum sind rückläufig. Insbesondere Familien mit Kindern haben jedoch weiterhin den Wunsch nach einem eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung. Nach Abschaffung der Eigenheimzulage ist es für viele Familien schwieriger geworden, diesen Wunsch zu realisieren. Trotz des aktuell immer noch sehr günstigen Zinsniveaus sind – wie bereits in 2.2 dargestellt – die Baugenehmigungen, aber auch die Verkäufe der bestehenden Objekte (s. 2.6) rückläufig. Daher kommt der Eigentumsförderung durch das Land NRW eine wichtige Bedeutung zu. Denn nur durch die Gewährung von zinsfreien bzw. zinsgünstigen Darlehen ist für viele Familien der Bau oder der Erwerb von Wohneigentum möglich.

2009 wurden 81 Anträge auf Fördermittel des Landes positiv entschieden (2008: 85). Es wurden 45 Einfamilienhäuser (davon 33 Neubauten) und 36 Eigentumswohnungen (davon 29 in Neubaustandard) gefördert. Im Durchschnitt lebten 2009 in einem Förderhaushalt 4 Personen (ermittelt 4,05). In 27 Haushalten lebten 5 und mehr Personen. Von den insgesamt 81 Fällen der Eigentumsförderung im Jahr 2009 entfielen 52 Förderungen auf Haushalte, deren Mitglieder als Herkunftsland nicht Deutschland haben. 25 Förderungen wurden dabei für Haushalte, deren Mitglieder aus der Türkei stammen, gewährt, 16 für die Herkunftsländer Polen und ehemalige Sowjetunion, 6 für westliche EU-Länder, 1 für Ex-Jugoslawien und 4 für sonstige Länder. Wie in den Vorjahren lag ein deutlicher Schwerpunkt beim Objekttyp Eigentumswohnung bei Erwerbern mit türkischer Herkunft. Eigenheime wurden von Deutschen und aus Polen und der ehemaligen Sowjetunion stammenden Zuwanderern bevorzugt. In dem hohen Anteil der Migranten unter den Förderfällen ist ein ermutigendes Zeichen von Integrationswillen, Bindung an die Stadt und der Bereitschaft, Verantwortung für Eigentum zu übernehmen, zu sehen. Wer sich zum Erwerb eines selbst genutzten Objektes entschließt, dokumentiert damit den Willen, dort dauerhaft zu bleiben und sich in die vorhandenen sozialen Strukturen zu integrieren.

Eigentumsförderung 2009

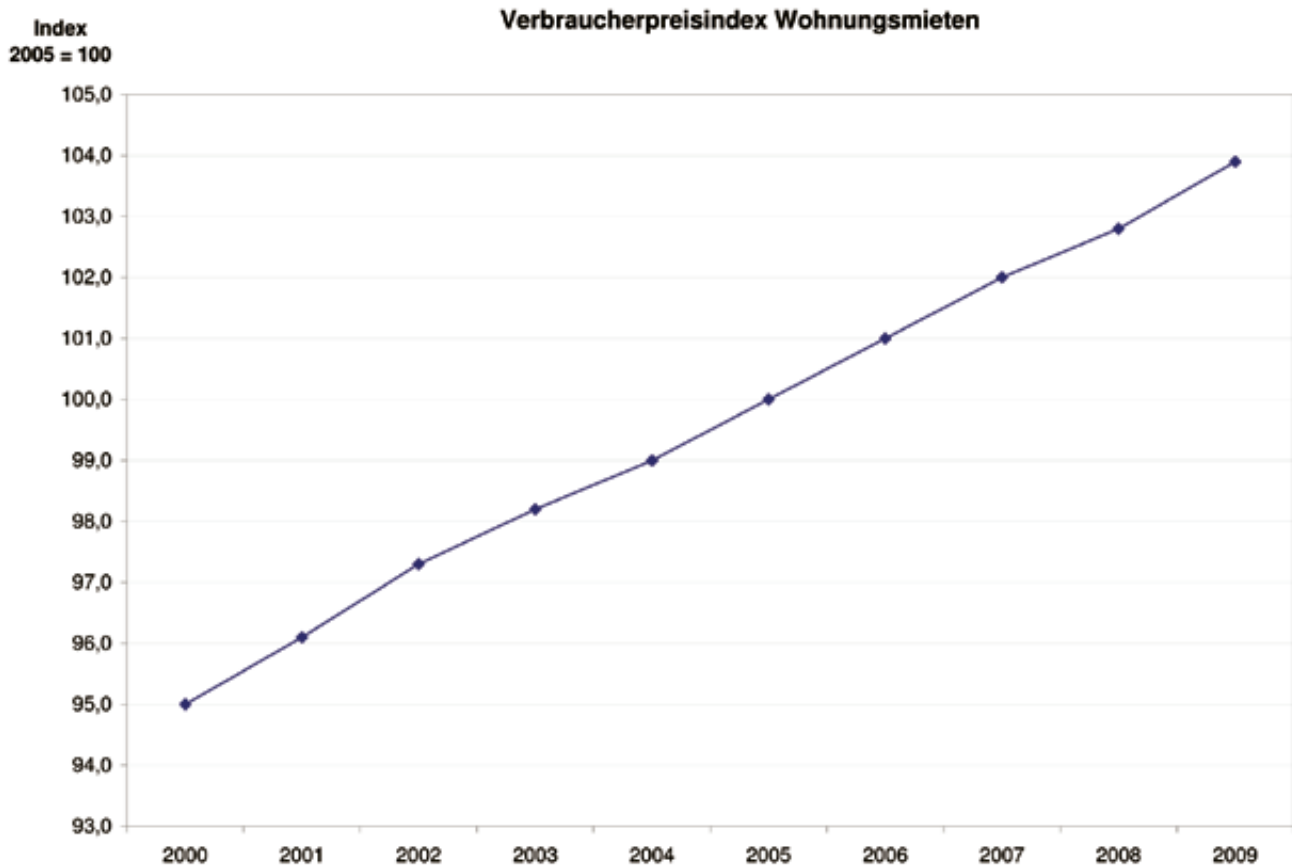


Quelle: Stadt Hagen, Ressort Wohnen

4 Entwicklung der Mieten

Tendenzen zu einem angespannten oder entspannten Wohnungsmarkt lassen sich insbesondere auch aus der Entwicklung der Mieten ableiten. Insofern sind sie ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der jeweiligen Wohnungsmarktsituation. Hierfür kann auf den örtlichen Mietpreisspiegel und auf Angaben von IT.NRW zurückgegriffen werden.

Wie die Erhebungen von IT.NRW zeigen, ist der Index (Altbau und Neubau zusammen) von 2000 bis 2009 um fast 9 % gestiegen. Die jährlichen Steigerungen lagen zwischen 0,8 und 1,2 Prozentpunkten. Die Steigerungsraten im Altbau sind seit 2005 sehr moderat ausgefallen. Es zeigt sich, dass nach einem Mieterwechsel eine höhere Nettokaltmiete schwer am Markt durchzusetzen ist.



Quelle: IT.NRW, Stadt Hagen, Ressort Statistik und Stadtforschung

Diese Entwicklung spiegelt die Entspannungstendenzen auf dem Hagener Wohnungsmarkt wider. Ein Vergleich der Hagener Mietspiegel der Jahre 2004 und 2007 zeigt, dass die Mietpreise weitestgehend stagnieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Mietspiegel 2007 bei der Ermittlung des Mietrichtwertes für Gebäude ab 1983 die baujahrestypisch hochwertigere Ausstattung berücksichtigt wurde, die beim Mietspiegel 2004 noch gesondert als mietspiegelrelevant ermittelt werden musste. Diese Umstellung bewirkt, dass die Mietrichtwerte ab dem Baujahr 1983 um bis zu 10 % höher ausfallen. Da diese jedoch die baujahrestypischen Ausstattungsmerkmale enthalten, ist das Mietpreisniveau selbst nicht gestiegen.

Für die Mieten geförderter Wohnungen gilt das Prinzip der Kostenmiete, d. h. die Wohnungen dürfen nur kostendeckend vermietet werden. Dabei darf die Kostenobergrenze, die nach dem heutigen Stand für Neubauten 4,85 €/qm Wohnfläche beträgt, nicht überschritten werden. In den vorangegangenen Jahren ließ sich feststellen, dass Vermieter – offenbar nachfragebedingt bzw. um die Kosten der Unterkunft für SBGII-Bezieher einzuhalten – Wohnraum unterhalb der zulässigen Kostenmiete angeboten haben.

5

Was tut sich in Hagen?

Im geförderten Mietwohnungsbau wurden bzw. werden in Hagen einige erwähnenswerte Objekte erbaut bzw. umgestaltet. Einige der Maßnahmen werden hier als richtungsweisend vorgestellt.

Die Höxterstraße - „Alte Dame - frisch gestylt“

„Hier möchte ich niemals wohnen.“ Diesen Eindruck vermittelte der untere Teil der Höxterstraße noch vor rund 2 Jahren. Geprägt durch triste Baukörper aus den 70er Jahren mit heruntergekommenen Fassaden, leeren Fenstern und unansehnlichen Außenanlagen, bot die Siedlung dem zufälligen Betrachter einen schon fast erbärmlichen Anblick. Die Bewohnerschaft lebte nebeneinander her, und eine wachsende Bereitschaft zu Kriminalität und Vandalismus war deutlich festzustellen. Das Quartier Höxterstraße drohte zu erwarlosen. „Genug damit“ entschied die Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Hagen eG (GWG) und investierte in dieses Quartier nicht nur erhebliche finanzielle Mittel, sondern getragen vom genossenschaftlichen Gedanken, auch viel soziales Engagement und Herzblut. Damit wurde ein ehemals problematisches Wohnquartier am Wohnungsmarkt wieder positiv etabliert.



8,1 Millionen € nahm die GWG in die Hand, um die in die Jahre gekommene Wohnsiedlung wieder auf Vordermann zu bringen. Mit den Umsetzungsmaßnahmen, die von Februar 2008 bis März 2009 andauerten, wurde der erfahrene Architekt Andreas Hanke, Stadtbildplanung Dortmund GmbH, beauftragt. Für die umfangreiche energetische Sanierung wurde unter anderem eine Solaranlage zur Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung errichtet. Hiermit und durch eine Fassadendämmung, Fenstererneuerungen und der Erneuerung des Blockheizkraftwerkes erreichen die Häuser Höxterstr. 2 – 26 nun die Standardwerte eines Niedrigenergiehauses (KfW 60). Eine neue Fassadengestaltung aus Aluminium-Composite-Platten mit einer freundlichen und abwechslungsreichen Farbgebung und stilistischen Elementen eines Bergmassives rundet nun das äußere Erscheinungsbild ab. Auch innerhalb der Gebäude wurde viel getan: durch den Einbau 10 neuer Aufzüge, die nun jede Etage anfahren, ist jetzt ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen möglich. Die Treppenhäuser sind nach der Umgestaltung lichtdurchflutet und transparent und bieten den Bewohnern nicht zuletzt aufgrund der bis Mitternacht durchgängigen Beleuchtung ein sicheres Gefühl.





Die Beteiligung und Information der Mieter hatte für die GWG einen hohen Stellenwert. Dafür wurde extra Frau Uta Schütte, Büro Schütte in Dortmund, als Quartiersmanagerin mit ins Boot genommen. „Wir haben bereits zu Beginn der Planungen mit Frau Schütte ein soziales Management zur Mieterbeteiligung einbezogen“, teilt Christoph Rehrmann, Geschäftsführer der GWG, mit. „Wir haben dann in insgesamt 18 Mieterversammlungen die Mieter an den Planungen teil haben lassen. Das Ergebnis war, dass wir keinerlei Schwierigkeiten in der gesamten Bauzeit hatten, im Gegenteil, die Planung der Außenanlagen wurde unter begeisterter Beteiligung der Mieter und vor allem der Kinder durchgeführt.“ Auch berichtet Herr Rehrmann, dass sich während der Umbaumaßnahmen der Zusammenhalt innerhalb der Bewohnerschaft deutlich verbessert hat. „Wir haben Rückmeldungen, dass Nachbarn, die jahrelang nebeneinander gewohnt haben und nie miteinander geredet haben, nun Kontakt haben. Man achtet mehr aufeinander.“ Auch hat sich das Mieterniveau deutlich verbessert, es ist eine gute Durchmischung eingetreten. Nach Beendigung der Maßnahme werden die Wohnungen vermehrt nachgefragt, so dass ab dem Sommer 2010 fast alle der 175 Wohnungen vermietet werden konnten.

Die GWG stellte einen Quartiershausmeister ein, der sich mit viel Elan und Engagement für die Belange des Wohnviertels und seine Bewohner einsetzt. Die früher aufgetretenen Probleme sind nun kein Thema mehr. „Früher schämten sich die Mieter ihrer Adresse“, so Herr Rehrmann. „Heute sind sie wieder stolz auf ihr Zuhause und stellen ihr Gesicht sogar für eine Fotoausstellung für die Höxterstraße zur Verfügung.“

Dieses in der Geschichte der GWG und auch in der Stadt Hagen einzigartige Projekt inspirierte den Dortmunder Regisseur und Filmemacher Adolf Winkelmann (Contergan) zu einer Langzeitdokumentation mit dem Titel „Ein neues Kleid für 17 Kisten“. Dabei begleitete er den Prozess der Erneuerung aus der Sicht der Bewohner, Architekten und der Genossenschaft.

Mit der Umbaumaßnahme der Höxterstraße stellt die GWG beeindruckend unter Beweis, wie sich ein Quartier von einem problematischen Wohnviertel zu einer nun angesagten Adresse und einem lebens- und liebenswerten Zuhause wandeln kann.

Bildnachweis: GWG eG

Umgestaltung der Bauvereins-Siedlung „Im Spieck“

Die Siedlung „Im Spieck“ wurde 1953 erbaut und besteht aus 19 Häusern mit 95 Wohneinheiten auf großzügigen Grünflächen. Nach Auszug der Erstmieter entwickelte sich der Leerstand auf ca. 22%, da den Wohnungen eine zeitgemäße Ausstattung fehlt und viele Wohnungen keinen Balkon besitzen.



Bildnachweis: Stadt Hagen, Hohenlimburger Bauverein eG

Die zentrale Lage in Hohenlimburg-Elsey zwischen Iserlohner Str. und der Möllerstr. (Hauptgeschäftsstraße) und das neue Einkaufszentrum sprechen für die Entwicklung dieses Wohnstandortes. Der Hohenlimburger Bauverein hat sich auf der Grundlage eines Architekten-Gutachtens entschieden diese Siedlung zukunftsfähig umzugestalten. Im ersten Schritt wurden die Häuser 11 und 13 komplett saniert und mit großen Balkonen/Terrassen ausgestattet. Zurzeit werden die Häuser Im Spieck 15 und 17 modernisiert und ab August 2010 folgen die Modernisierungen der Häuser 9 und 27. Die Häuser 2 und 8 erhielten in den voraus gegangenen Jahren eine Teilmodernisierung. Die Häuser 10-16 werden bis August 2010 abgerissen, dort entstehen 10 Doppelhaushälften als Eigentumsmaßnahmen. In den folgenden Jahren werden die Gebäude 21 und 23, 18-24 leer gezogen und abgerissen, die Grundstücke werden für zukunftsfähige Neubaumaßnahmen vorgehalten.

Mietefamilienhäuser

Für Familien mit Kindern entstehen in Hagen attraktive Neubauten in Form von Einfamilienhäusern.

Rolandstr.

Nicht weit vom Hasper Zentrum werden 5 Einfamilien-Reihenhäuser errichtet, die Bauarbeiten werden voraussichtlich bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Die Häuser mit je rund 128 Quadratmetern Wohnfläche verfügen über 6 Wohnräume, einen großzügigen Koch-/Essbereich, 2 Duscbädern mit WC, 1 Bad mit WC und einen Abstellraum. Die Nettokaltmiete beträgt zum Zeitpunkt des Bezuges 4,45 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Hemker Kopf

In landschaftlich reizvoller Lage in Dahl sind 6 Mieteinfamilienhäuser in Planung. Die Häuser weisen Wohnflächen von 96,96 bis 112,69 Quadratmeter auf und bieten mit zwei bis drei Kinderzimmern ausreichend Platz für Familien. Ausgestattet werden die Häuser mit je zwei Bädern und einem großzügig angelegten Wohn-/Essbereich. Mit dem Baubeginn wird noch im Jahr 2010 gerechnet.

Neues Wohnprojekt für Ältere am Elbersufer

„Nicht allein und nicht im Heim“: Die Abrissarbeiten sind bereits erfolgt. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit einem wachsenden Anteil an älteren Menschen in unserer Gesellschaft macht derzeit ein leerstehendes Wohnhaus Platz für ein modernes Wohnprojekt für ältere Menschen.



Direkt am Ufer der Volme, nur wenige Meter Luftlinie vom Rathaus entfernt, errichtet die Georg-Kraus-Stiftung mit Unterstützung der FS Immobilienmanagement GmbH bis zum Jahresende unter dem Motto „Nicht allein und nicht im Heim“ ein seniorengerechtes Haus mit fußläufiger Anbindung zur Hagerer Innenstadt.

Der attraktive Neubau erhält 15 barrierefreie Zweiraumwohnungen für ältere Menschen - darunter fünf ca. 50 Quadratmeter große Wohnungen für Alleinstehende und zehn etwa 61 Quadratmeter große Wohnungen für jeweils zwei Personen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen standardmäßig über einen Wohn- und Kochbereich, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, einen Balkon zur Volme hin und einen Keller.



Ausgestattet sind diese mit verbreiterten Türen und ebenerdigen Duschen. Zur Grundausstattung des Neubauprojekts am Elbersufer gehören ferner ein Aufzug, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein großer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und eine große Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung als Treffpunkt der Hausgemeinschaft.

Das rund zwei Millionen teure Wohnprojekt am Elbersufer, das über das Resort Wohnen mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen in Höhe von insgesamt 1,25 Millionen Euro gefördert wird, zielt auf das Leben in einer aktiven Hausgemeinschaft ab und soll älteren Menschen ermöglichen, so lange wie möglich selbstbestimmt zu leben, sich gegenseitig zu helfen und somit auch einer Vereinsamung vorzubeugen sowie die Hilfe von außen zu reduzieren. Und dies nicht abseits der grünen Wiese, sondern zentrumsnah mit guter und gut erreichbarer Infrastruktur und zu einem attraktiven Mietpreis.

Die Netto-Kaltmiete wird zum Zeitpunkt des Bezugs 4,85 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Voraussichtlich ist das Objekt im Herbst 2011 bezugsfertig.

Quellen:

Bericht und Foto: Stadt Hagen, Amt des Oberbürgermeisters, Pressestelle

Objektentwurf: Architekturbüro Schenten und Partner, Hagen

Betreutes Wohnen im „Henry-Dunant-Haus“

An der Feithstraße wurde ein Wohnhaus errichtet, das älteren Bürgern ein Höchstmaß an selbstständiger Lebensführung in seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen bietet. In dem Haus wurden 33 Wohnungen erstellt. Davon wurden 13 Wohneinheiten (Mietpreis 4,45 €/qm) und ein Gemeinschaftsraum durch das Ressort Wohnen mit Mitteln des Landes NRW gefördert. Das Objekt wurde Anfang 2010 bezogen. Der DRK-Kreisverband Hagen e.V. ist Betreuungspartner. Durch die Anbindung des Henry-Dunant-Hauses an die unmittelbar benachbarte DRK-Geschäftsstelle können die Bewohner viele zusätzliche seniorenrechtliche Leistungen, teilweise kostenlos, in Anspruch nehmen. Weiterhin bietet das Gebäude an der Feithstraße seinen Bewohnern einen Sinnesgarten, der seine Bewohner dazu einlädt, draußen zu verweilen und die Natur zu genießen.



Bildnachweis: Architekten Meier + Partner

Umwidmung eines ehemals gewerblichen Objektes in der Bismarckstraße

Im Herzen Wehringhausens, direkt am Wilhemsplatz, entstehen durch den Umbau des ehemaligen Möbelhauses „Heurich“ insgesamt 12 Wohnungen zwischen rund 36 und 65 Quadratmetern Wohnfläche. Diese sind aufgrund ihrer großzügigen Raum- und Platzeinteilung allesamt geeignet für Senioren. Weiterhin ist durch den Einbau eines Aufzuges ein barrierefreier Zugang zu jeder Ebene des Objektes möglich. Der Umbau wurde öffentlich gefördert; der Mietpreis beträgt 4,45 €/qm. Der Bezug ist für November/Dezember 2010 vorgesehen.

