

Wohnungsmarkt-Info 2010

Analysen für Nordrhein-Westfalen, den Märkischen Kreis
sowie die Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe



Inhalt

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK 2009/ 2010	2
1 Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen	4
Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen	15
2 Marktanalysen für drei Kreise im westlichen Südwestfalen	16
2.1 Einführung	16
2.2 Der Wohnungsmarkt im Märkischen Kreis	21
2.3 Der Wohnungsmarkt im Kreis Olpe	41
2.4 Der Wohnungsmarkt im Kreis Siegen-Wittgenstein	55
2.5 Fazit und Handlungsperspektiven	74
Datengrundlagen	77
Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung	80

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK 2009/2010

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK

Anfang der 1990er-Jahre wurde die Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) vom nordrhein-westfälischen Bauministerium beauftragt, eine landesweite Wohnungsmarktbeobachtung einzuführen. Zielsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung ist, den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Grundlage für ihr Handeln am Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Inzwischen haben sich mit Unterstützung der NRW.BANK auch regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme etabliert.

Mit dem 1. Januar 2010 wurden die Wfa und das Landeswohnungsbauvermögen vollständig in die NRW.BANK integriert. Seither verpflichtet ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Bauministerium die NRW.BANK dazu, die Wohnungsmarktbeobachtung auf allen drei Ebenen weiterzuführen.

Forum kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Das Städtetzwerk Forum KomWoB, das die NRW.BANK in Nordrhein-Westfalen mit aufgebaut hat, wird derzeit in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bundesweit ausgeweitet. Im Jahr 2010 ist die NBank als weiterer Partner hinzugestoßen. Sie möchte die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen unterstützen und einen Erfahrungsaustausch aufbauen.

In Nordrhein-Westfalen stehen derzeit zwei Themen im Zentrum: Die AG Methoden beschäftigt sich mit Modellen zur Wohnungsnachfrageprognose und möchte einen Leitfaden dazu erarbeiten. Die Mitglieder der AG Konzepte tauschen sich über ihre Erfahrungen mit kommunalen Handlungskonzepten zum Thema Wohnen aus. Die Arbeitsergebnisse der AGs und ein Überblick über aktuelle kommunale Konzepte sind über komwob.de verfügbar.

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Mit Unterstützung der NRW.BANK sind einige kommunale Kooperationsprojekte zur regionalen Marktbeobachtung entstanden. Im Projekt Regionale Wohnungsmarktbeobachtung Ostwestfalen-Lippe erarbeiten die Bewilligungsbehörden aller Kreise und der Städte Bielefeld, Paderborn und Herford mit Unterstützung der NRW.BANK den 1. Regionalen Wohnungsmarktbericht für Ostwestfalen-Lippe, der voraussichtlich Ende des Jahres fertiggestellt sein wird. Die Städteregion Ruhr hat ein Arbeitspapier zum Thema Handlungskonzepte Wohnen erarbeitet.

Weitere Aktivitäten 2009/2010

Im Sommer 2010 sind die Ergebnisse der jährlichen Befragungen von Wohnungsmarkexperten und Wohnungswirtschaft im Bericht **Befragungsergebnisse 2010** erschienen. Schwerpunkte waren diesmal der Modernisierungsstand der Bestände und die Folgen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise auf wohnungswirtschaftliche Investitionen.

Das jüngste Produkt der Wohnungsmarktbeobachtung der Familie ist der Quartalsbericht **Wohnungsmarkt NRW aktuell**, der zeitnah verfügbare Konjunkturdaten zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in der Baubranche und auf den Wohnungsmärkten Nordrhein-Westfalens, bereitstellt. Er steht im NRW.BANK-Wohnraumportal (www.nrwbank.de) kostenfrei als PDF-Datei zur Verfügung.

Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer

Das **Beratungsnetzwerk IdEE** ist eine gemeinsame Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und von Haus & Grund NRW. Daneben sind die Architektenkammer NRW,

die Energieagentur NRW, der Westdeutsche Handwerkskammertag und die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK Partner des Beratungsnetzwerks. Zielgruppen sind in erster Linie private Wohnungsvermieter und selbstnutzende Eigentümer. Der größte Teil der nordrhein-westfälischen Mietwohnungen ist im Besitz privater und kleingewerblicher Eigentümer. Diese sollten daher eine zentrale Rolle bei der zukunftsfähigen Gestaltung der Wohnquartiere und Wohnungsbestände spielen. Allerdings ist die Einbeziehung der privaten Wohnungsvermieter in die Quartiersentwicklung wegen der kleinteiligen Strukturen und fehlenden Ansprechpartner viel schwieriger als bei anderen Wohnungsmarktakteuren. Aus der Erkenntnis, dass sich die Bedingungen für eine rentable Bewirtschaftung von Immobilien in vielen Regionen Nordrhein-Westfalens spürbar verändern werden und die Erhaltung oder Umgestaltung von Wohnquartieren nur als Gemeinschaftsaufgabe der Marktakteure verstanden werden kann, ist das Beratungsnetzwerk entstanden. Es will Immobilieneigentümern helfen, sich auf diese Veränderungen und Erfordernisse einzustellen, indem es aktuelle Alltagsfragen und zukünftig erforderliche Grundlagen der Immobilienbewirtschaftung transparent macht.

Das Beratungsnetzwerk geht dazu in verschiedenen Phasen vor: Derzeit werden in Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden fünf regionale Qualifizierungsveranstaltungen (Bielefeld, Essen, Düsseldorf, Arnsberg, Herten) für die örtlichen Haus & Grund-Vereine unter Beteiligung kommunaler Vertreter durchgeführt, um das Beratungsnetzwerk IdEE sowie die Ziele und Inhalte bekannt zu machen. Außerdem wird eine Ausstellung zu den wichtigsten Themen nebst Praxisbeispielen gezeigt. In der darauf folgenden Phase sollen den örtlichen Haus & Grund-Vereinen auf Anforderung die Ausstellung zur Verfügung gestellt und mit den Netzwerkpartnern örtliche Informationsveranstaltungen durchgeführt werden. Auch die Beratung im Rahmen konkreter Projekte ist vorgesehen.

Kooperationsprojekte mit der Wissenschaft

In der Zusammenarbeit mit dem Institut für Raumplanung (IRPUD) der TU Dortmund hat die NRW.BANK auch in diesem Jahr zu einem wohnungspolitischen Kolloquium eingeladen. Dieses hatte zum Thema „Perspektiven der Wohnkultur in der Städteregion Ruhr“ und wurde mit **Wohnen im Revier (WiR)**, dem Zusammenschluss kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, als weiterem Kooperationspartner durchgeführt.

Zusammenarbeit mit der Wissenschaft

Des Weiteren wurde im Sommersemester ein Lehrforschungsprojekt „Wandel der Wohnungsmärkte – Steuerungsmöglichkeiten von Kommunen“ in Kooperation mit der TU Dortmund, FG Stadt- und Regionalsoziologie, und der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, FB Geographie durchgeführt. Hier wurden in insgesamt 13 Kommunen der Kreise Steinfurt, Unna und des Hochsauerlandkreises die Wohnungsmärkte untersucht und eine Vielzahl von Experten dahingehend befragt, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf die verschiedenen Teilmärkte des Wohnungsmarktes hat. Dabei wurde offensichtlich, dass sich die seit Jahren anhand der Daten auf der Gemeindeebene zu beobachtenden Preisrückgänge deutlich drastischer darstellen. Eine synoptische Auswertung ist für das nächste Jahr geplant.

Auch in diesem Jahr hat die NRW.BANK einen Studienpreis „Wohnen & Stadt“ ausgeschrieben. Aus den eingegangenen Arbeiten hat die Preisjury drei Preisträger bestimmt, die im Rahmen des NRW.BANK.Kolloquiums am 10. November 2010 prämiert wurden.

1 Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Erneute Bevölkerungsrückgänge, die regional jedoch stark differieren, bestätigen den anhaltenden demografischen Wandel. Zwei Drittel aller nordrhein-westfälischen Kommunen weisen negative Wanderungssalden auf. Die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise hat deutliche Spuren hinterlassen: Mehr Arbeitslose und Empfänger von SGB-II-Leistungen sind ein Ergebnis. Auch die Bautätigkeit ist auf einem historischen Tiefstand. Dennoch wird auch in schrumpfenden Märkten trotz rückläufiger Mieten und Kaufpreise weiterhin gebaut und gefördert.

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise haben im Jahr 2009 auch das Baugewerbe erfasst: Mit nur 32.000 fertiggestellten Wohnungen ist ein historischer Tiefstand erreicht. Trotz des bislang niedrigsten Ergebnisses überhaupt stellte der Wohnungsbau im Jahr 2009 noch einen der stabileren Zweige der Baubranche dar, die insgesamt einen Umsatzrückgang von vier Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnete, so der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB). Insgesamt ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft; der Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 4,7 Prozent (preisbereinigt) war sogar der stärkste der Nachkriegszeit.

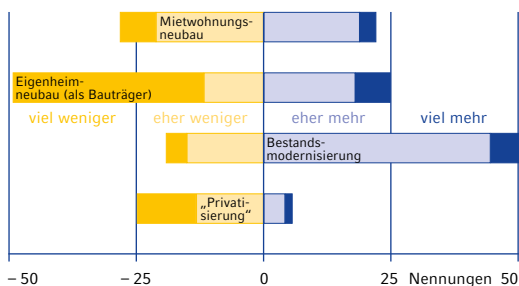
Spuren hinterließ die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise auch bei den privaten Haushalten: Arbeitslosigkeit und unsichere Perspektiven haben zu einbrechenden Einzelhandelsumsätzen geführt.

Dass der Wohnungsbau trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen eine vergleichsweise stabile Komponente der Baukonjunktur darstellt, ist zum einen auf die Nachfrage nach bestimmten Marktsegmenten wie dem altergerechten Wohnraum zurückzuführen. Zum anderen lassen die äußerst niedrigen Hypothekenzinsen einen Wohnungsneubau finanzierbar erscheinen. Auch die Bereitstellung von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Baukonjunktur belebt: Die Maßnahmen haben insgesamt ein Investitions- und Finanzierungsvolumen von 2,8 Mrd € ausgelöst.

Die von der NRW.BANK im Rahmen der wohnungswirtschaftlichen Befragung (WoWiB)¹ regelmäßig befragten Wohnungsunternehmen sehen keinen Einfluss der Finanzmarktkrise auf ihr eigenes Investitionsverhalten im Wohnungsbau. Allerdings investierten die befragten Unternehmen mehr in Erhalt und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und in neue Mietwohnungen als in den Neubau von Eigenheimen oder in die Privatisierung. Die Investitionen in die Bestände sichern deren langfristige Vermietbarkeit und damit auch die Renditemöglichkeiten.

Abb. 1.1: Einfluss der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf das Investitionsverhalten der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen

Haben Sie aufgrund der Wirtschaftskrise anders investiert?



Quelle: NRW.BANK.WoWiB.2010¹
NRW.BANK 2010

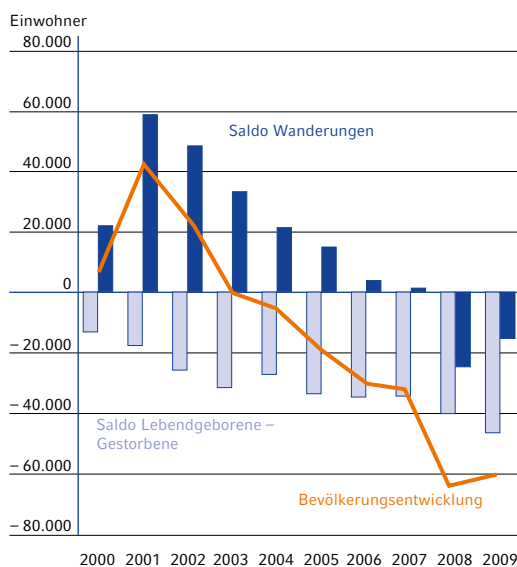
¹ NRW.BANK.WoWiB: wohnungswirtschaftliche Befragung der NRW.BANK (Details s. Kap. Datengrundlagen, S. 77ff).

Negative Wanderungssalden führen zu Bevölkerungsrückgängen ...

Mit 17,9 Mio Einwohnern wohnten 2009 in Nordrhein-Westfalen etwa 60.000 Menschen weniger als im Vorjahr (- 0,3%). Damit setzt sich der seit dem Jahr 2003 zu beobachtende Rückgang der Bevölkerung weiter fort.

Getragen wird diese Entwicklung durch den kontinuierlichen Anstieg eines negativen natürlichen Saldos, der mit - 45.700 Personen so hoch ausfiel wie noch nie zuvor. Dagegen weist der im zweiten Jahr in Folge negative Wanderungssaldo mit - 14.000 Personen gegenüber dem Vorjahr (- 24.000 Personen) eine weniger negative Bilanz aus. Im Jahr 2009 ist der Bevölkerungsrückgang in Nordrhein-Westfalen zu etwa einem Viertel auf den Wanderungssaldo und zu drei Vierteln auf den natürlichen Saldo zurückzuführen.

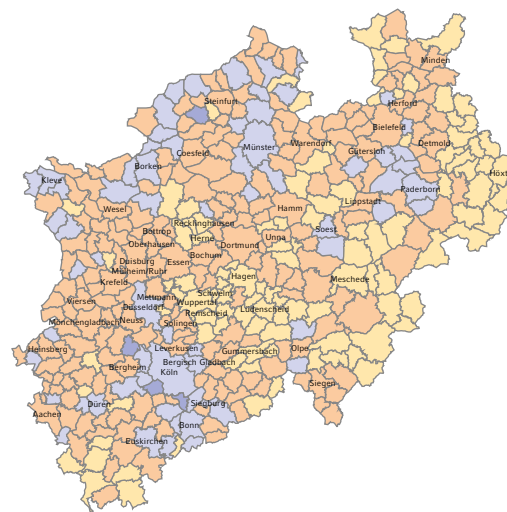
Abb. 1.2: Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen nach Komponenten



Quelle: IT.NRW²
NRW.BANK 2010

² Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (IT.NRW) – ehemals Statistisches Landesamt, s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff).

Abb. 1.3: Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre in Prozent



- Schrumpfung um mehr als 2,0%
- Schrumpfung um bis zu 2,0%
- Wachstum um bis zu 2,0%
- Wachstum um mehr als 2,0%

Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

... die regional differenziert betrachtet werden müssen

Dabei zeigen sich große regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung, die nahezu ausschließlich von den Wanderungssalden ausgelöst werden. Im gesamten Bundesland haben – bezogen auf die letzten drei Jahre – 78 Kommunen eine positive und 318 eine negative Entwicklung zu verzeichnen. Ohne Berücksichtigung des natürlichen Saldos sind bei 124 Kommunen Wanderungsgewinne und bei 272 -verluste festzustellen.

Räumlich sind diese Wachstumsinseln in der Rheinschiene und im Münsterland zu verorten, während rückläufige Bevölkerungszahlen im Sauer- und Siegerland, in Ostwestfalen-Lippe und in der Städteregion Ruhr zu beobachten sind. In den kreisfreien Städten Bonn (1,8%), Düsseldorf (1,5%), Münster (1,3%) und Köln (0,8%) war bis zuletzt (3-Jahres-Entwicklung) Bevölkerungswachstum zu erkennen. Auch in der längerfristigen Betrachtung (10-Jahres-Entwicklung) verzeichnen diese Städte durchgehend ein Bevölkerungswachstum mit Werten von 3,1 (Düsseldorf) bis 6,2 Prozent (Bonn). Bevölkerungsrückgänge sind kurz- und längerfristig insbesondere im Kreis Höxter (– 2,7 bzw. – 4,6%) und im Märkischen Kreis (– 2,5 bzw. – 5,6%) hervorzuheben. In der kurzfristigen Entwicklung verliert Remscheid (– 3,1%) am meisten Bevölkerung, längerfristig ist der Rückgang in Gelsenkirchen (– 7,9%) am stärksten.

Dass die Wanderungen die einflussreichste Komponente der Bevölkerungsentwicklung sind, wird an den beiden Städten der Rheinschiene Düsseldorf und Köln deutlich: Sie konnten mit 26.500 bzw. 32.700 Zuwanderern in den letzten zehn Jahren ihre Bevölkerung um 4,7 bzw. 3,4 Prozent vergrößern, während der Märkische Kreis in diesem Zeitraum 3,7 Prozent der Bevölkerung allein durch Abwanderung verloren hat.

Ob insgesamt aus dem weniger negativen Wanderungssaldo eine Trendwende abgeleitet werden kann, bleibt abzuwarten. So ist denkbar, dass die aktuelle Diskussion um den Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt eine erhöhte Zuwanderung zur Folge hat. Solche Annahmen liegen auch der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW zugrunde.

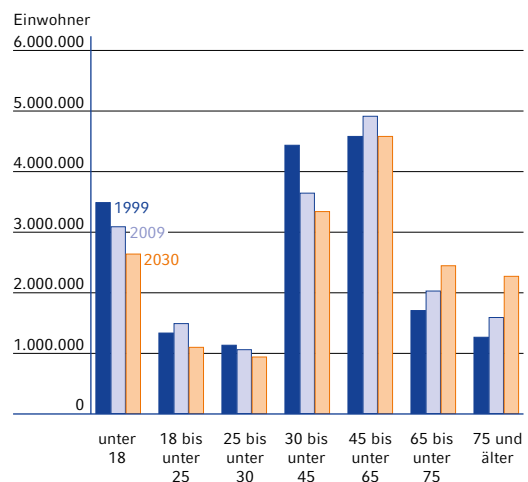
Auch in Zukunft werden Bevölkerungsrückgänge und eine alternde Bevölkerung erwartet

Für Nordrhein-Westfalen wird für die kommenden Jahre eine weitere Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 soll nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW

die Bevölkerung um 664.000 Personen bzw. 3,7 Prozent auf 17,3 Mio Einwohner zurückgehen. Die den Berechnungen zugrunde gelegten Annahmen gehen dabei bis 2030 von einem Sterbeüberschuss von 1,037 Mio und einem positiven Wanderungssaldo von 373.000 Personen aus. Regional schreibt sich das Bild der bisherigen Entwicklung fort.

Die Bevölkerungsrückgänge sind mit einer deutlichen Verschiebung der Alterszusammensetzung verbunden (Abb. 1.4): Ausgehend vom Basisjahr 2008 nimmt bis zum Jahr 2030 die Anzahl der Personen zwischen 65 und unter 75 Jahren (+ 20,0%) und der 75-Jährigen und Älteren (+ 47,3%) kontinuierlich zu, während die Gesamtbevölkerung abnimmt. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren wächst damit von 19,9 auf 27,3 Prozent der Gesamtbevölkerung Nordrhein-Westfalens.

Abb. 1.4:
Bisherige, aktuelle und zukünftige Alterszusammensetzung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW³
NRW.BANK 2010

³ Aussagen zur zukünftigen Entwicklung stützen sich auf die Bevölkerungsprognose von IT.NRW für den Zeitraum 2008–2030 (s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff).

Der altersstrukturelle Wandel wird vermehrt eine Änderung der Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum nach sich ziehen, ein Trend, den man bereits vielerorts beobachten kann. Selbst in entspannten Märkten mit einem vergleichsweise niedrigen Mietniveau können mit der Vermietung oder dem Verkauf altengerechten Wohnraums in Zentrumsnähe höhere Mieten bzw. Gewinne erzielt werden. Wenn ältere Eigentümer sich entschlossen haben, ihre Immobilie zu verkaufen und stattdessen eine altengerechte Wohnung zu kaufen, zeigt sich jedoch immer häufiger ein Problem: Insbesondere an peripheren Standorten und/oder in kleinen Kommunen kann mit dem Verkauf der alten Immobilie nicht mehr der Preis erzielt werden, der für den Neukauf notwendig ist.⁴ Ein schlechter energetischer Zustand von Bestandsimmobilien der 1950er- und 1960er-Jahre, der umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig macht, ist hier ein preisdrückender Faktor. Nachlassende Preise für Gebrauchtimmobilien in einigen Regionen in Nordrhein-Westfalen bestätigen diesen Trend.

Dennoch wird die Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände eine der Hauptaufgaben der Zukunft sein. Das Land Nordrhein-Westfalen hat mit den Förderprogrammen „Reduzierung von Barrieren“ und „Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand“ auf diese Herausforderung reagiert. Die Statistik zur sozialen Wohnraumförderung unterstreicht die zunehmende Bedeutung des Erwerbs bestehenden Eigentums gegenüber dem Neubau (Abb. 1.12, S. 12).

Mehr Haushalte trotz weniger Bevölkerung...

Die Zahl der Haushalte gehört zu den wichtigsten Indikatoren zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs. Regelmäßige Haushaltszahlen liefert auf der Ebene der Anpassungsschichten die Mikrozensusfortschreibung. Demnach hat sich die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen in den letzten zehn Jahren von 8,3 Mio auf 8,6 Mio Haushalte erhöht. Getragen wird diese Entwicklung durch eine wachsende Zahl kleiner Haushalte: Lag der Anteil von 1- und 2-Personen-Haushalten vor zehn Jahren noch bei 69,9 Prozent, so ist dieser Anteil heute auf 73,2 Prozent angewachsen.

Im Ergebnis hat sich in diesem Zeitraum die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,24 auf 2,08 Personen verkleinert. Regional und nach Gemeindegrößenklassen gibt es im Niveau und in der Entwicklung deutliche Unterschiede: In ländlicheren Gebieten sind in der Regel größere Haushalte vorzufinden als in Städten.

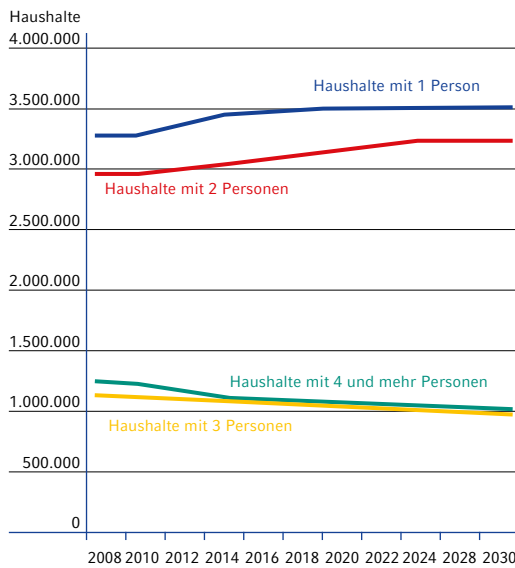
... schreibt sich auch für die Zukunft fort

Die Haushaltsmodellrechnung schreibt diesen Trend fort. Demnach wird sich die Zahl der Haushalte trotz rückläufiger Bevölkerung zwischen 2008 und 2030 (– 3,7%) in der konstanten Variante um 0,04 Prozent und in der Trendvariante um 1,4 Prozent erhöhen.⁵ In beiden Varianten geht damit eine Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte und eine Abnahme der größeren Haushalte einher (Abb. 1.5). Die zukünftigen Haushaltsbildungsprozesse der Bevölkerung, die auch ökonomischen Parametern unterliegen, werden über die Zahl der neuen Haushalte und damit über das normative Maß des notwendigen Wohnungsneubaus bestimmen.

⁴ Dieser Trend ist schwierig mit Daten zu belegen. Im Rahmen eines Lehrforschungsprojektes der Universitäten WWU Münster (FB Geographie), der TU Dortmund (FG Stadt- und Regionalsoziologie) und der NRW.BANK wurden diese Entwicklungen in zahlreichen Expertengesprächen bestätigt.

⁵ Die Haushaltsprognose von IT.NRW für den Zeitraum 2008–2030 hat eine konstante und eine Trendvariante (siehe dazu Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff).

Abb. 1.5:
Prognostizierte Entwicklung der Haushalte in
Nordrhein-Westfalen bis 2030



Quelle: IT.NRW, Trendvariante
NRW.BANK 2010

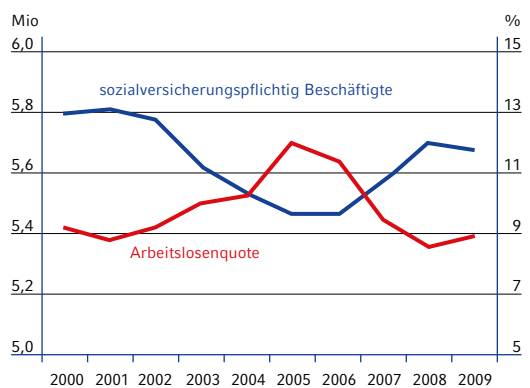
In den stark schrumpfenden Kreisen Ostwestfalens sowie des Sauer- und Siegerlandes und in den Städten des Ruhrgebietes werden die Haushaltszahlen rückläufig sein. Dennoch zeigt sich auch in solchen demografisch entspannten Märkten eine Nachfrage in Segmenten wie altengerechten Wohnungen. Es ist allerdings zu befürchten, dass nachfrageorientierter Wohnungsneubau, der auch unter energetischen Gesichtspunkten zu befürworten ist, zu Preisverfall bei den Bestandsimmobilien führen wird.

Arbeitsmarktzahlen mit leicht negativer Tendenz

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise schlagen sich mit einer gestiegenen Arbeitslosenzahl und einer zunehmenden Zahl von Leistungsempfängern nach SGB II auch im Arbeitsmarkt nieder. Dabei stieg die Arbeitslosenquote von 8,5 Prozent im Vorjahr auf 8,9 Prozent im Jahr 2009. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Zunahme um knapp 42.900 Arbeitslose.

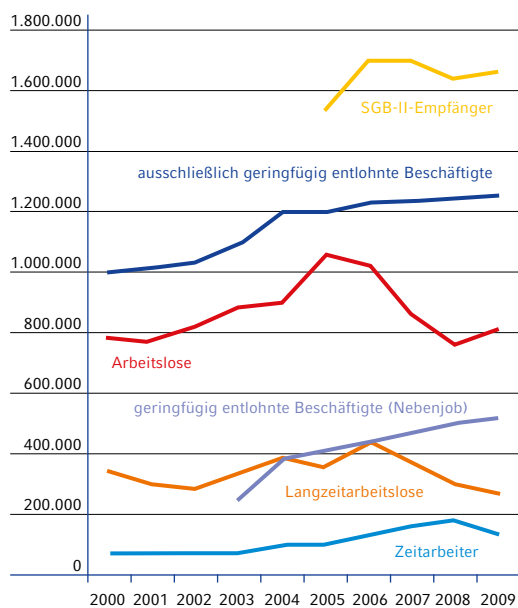
Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit sind Langzeitarbeitslose ab 58 Jahren, Teilnehmer an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen und Unterbeschäftigte nicht in die Arbeitslosenquote mit eingerechnet, weshalb der Blick auf die Zahl der Personen, die Leistungen nach SGB II (Hartz IV) erhalten, oftmals aussagekräftiger ist. Deren Anteil an allen Einwohnern ist leicht von 9,1 auf 9,3 Prozent angestiegen. In absoluten Zahlen entspricht das einem Zuwachs von 17.200 Leistungsempfängern.

Abb. 1.6:
Entwicklungen von Beschäftigung und
Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen
in den letzten zehn Jahren



Quelle: Bundesagentur für Arbeit
NRW.BANK 2010

Abb. 1.7:
Entwicklungen der letzten zehn Jahre am
Arbeitsmarkt in Nordrhein-Westfalen



Quelle: Bundesagentur für Arbeit
NRW.BANK 2010

Nicht zuletzt aufgrund der massiven Inanspruchnahme von Kurzarbeit hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten trotz Wirtschaftskrise gegenüber dem Vorjahr nur leicht verringert (-0,5%). Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist sogar leicht angestiegen (+1,1%). Wo Stellen abgebaut wurden, hat das offenbar in erster Linie Leiharbeiter getroffen: Die Anzahl der Beschäftigten in Zeitarbeitsunternehmen ist von 2008 auf 2009 um -22,1 Prozent auf 130.900 eingebrochen (Abb. 1.7). Insgesamt ist die Beschäftigtenquote leicht von 48,3 auf 48,2 Prozent gesunken.

Seit dem Jahresbeginn 2010 ist in den Auftrags- und Produktionszahlen eine konjunkturelle Erholung spürbar geworden. Die Zahl der Arbeitslosen ist in Nordrhein-Westfalen seit Februar rückläufig. Die Zahl der Haushalte, die SGB-II-Leistungen (Hartz IV) beziehen, stieg noch bis April 2010 und geht seither ebenfalls zurück. Dennoch hat die Arbeitslosigkeit den niedrigen Stand von 2008 noch nicht wieder erreicht.

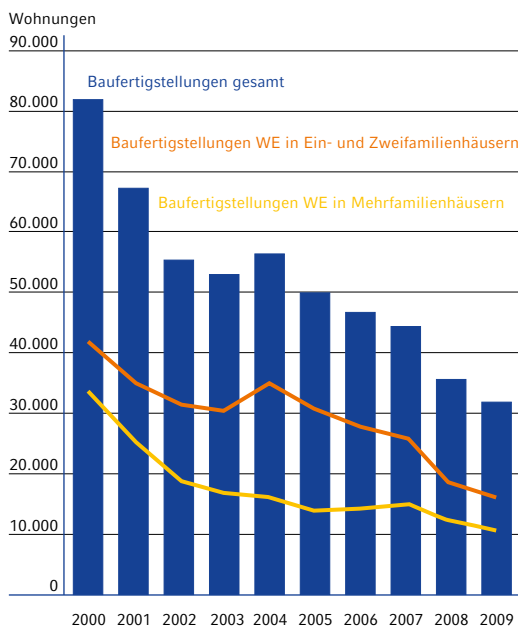
Zukünftig wird sich nach der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW die erwerbsfähige Bevölkerung verringern – zwischen den Jahren 2008 und 2030 um 11,9 Prozent bzw. 1,4 Mio Personen. Ohne Zuwanderung von Personen im erwerbsfähigen Alter wird demnach die Beschäftigtenquote weiter sinken.

Rückläufige Baufertigstellungen

Die Angebotsseite hat, wie in den vergangenen Jahren, auf den nachlassenden Nachfrage- druck reagiert: Mit 32.000 Fertigstellungen im Jahr 2009 wurde ein Rekordtief erreicht, das um 3.800 Baufertigstellungen bzw. um 10,6 Prozent niedriger liegt als im Vorjahr.

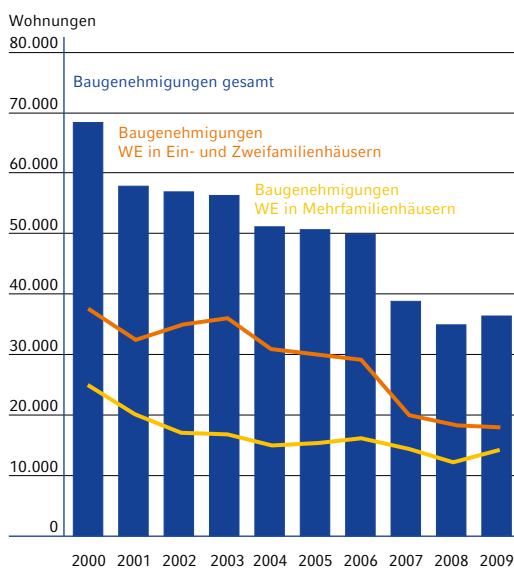
Die Bautätigkeit fiel bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 16.700 Fertigstellungen höher aus als im Geschoss- wohnungsbau (10.900). Seit der Jahrtausend- wende sind die Fertigstellungen in beiden Segmenten stark zurückgegangen: Im Jahr 2009 wurden 60,3 Prozent weniger Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 72,0 Prozent weniger Geschosswohnungen fertig- gestellt als noch zehn Jahre zuvor (Abb. 1.8).

Abb. 1.8:
Entwicklung der Baufertigstellungen in
Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Abb. 1.9:
Entwicklung der Baugenehmigungen in
Nordrhein-Westfalen



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Insgesamt stehen die abnehmenden Baufertigstellungszahlen in Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung, aber auch mit zunehmend unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven der Privathaushalte sowie einer stärkeren Bestandsorientierung der Wohnungswirtschaft.

Ein Vergleich der Baufertigstellungen mit der Bevölkerungsentwicklung zeigt zwar, dass in der Regel dort, wo die Bevölkerungszahlen in den letzten zehn Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen sind, auch viel gebaut wurde. Umgekehrt ist aber auch in stark schrumpfenden Kommunen weiterhin Bautätigkeit zu beobachten.

Diese Korrelation von stark schrumpfenden Bevölkerungszahlen und anhaltender Bauaktivitäten weist auf einen Problemkomplex hin, von dem – auch angesichts der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen – immer mehr Kommunen in Nordrhein-Westfalen betroffen sein werden: Trotz gespannter Marktsituationen, die durch stagnierende Mieten und Immobilienpreise und ggf. über Leerstände gekennzeichnet sind, besteht weiterhin eine Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen mit modernen energetischen Standards. Jedoch führt eine Angebotsausweitung über den – quantitativen – Bedarf hinaus auch zu Wertverlusten nicht oder nur schwer vermarktbarer Bestände und zu weiterem Flächenverbrauch.

Baugenehmigungen kündigen eine Besserung der Lage an

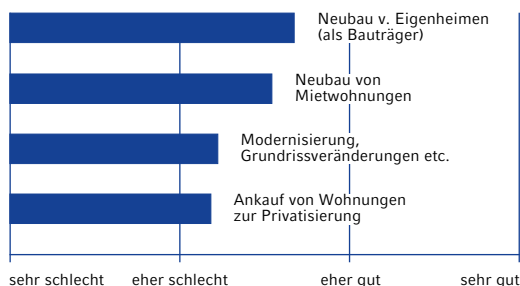
Die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2009 kündigt eine baukonjunkturelle Wende an: Während noch bis zum Jahr 2008 die Anzahl der Baugenehmigungen beinahe kontinuierlich Jahr für Jahr abgenommen hat, stieg im Jahr 2009 erstmals die Zahl der genehmigten Bauvorhaben verglichen zum Vorjahr um rund 4,5 Prozent an (Abb. 1.9).

Die größten Einbußen bei den Baugenehmigungen hatten die Städte Mülheim an der Ruhr (2009: 200 Wohnungen; – 63,0%) und Mönchengladbach (260 Wohnungen; – 47,4%) zu verzeichnen. Demgegenüber verbuchten die Städte Dortmund (1.100 Wohnungen; + 115,8%) und Oberhausen (30 Wohnungen; + 110,1%) eine deutliche Zunahme. Bei den Kreisen sank die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber 2008 am stärksten im Rhein-Kreis Neuss (– 34,6% auf 830 Wohnungen) und dem Ennepe-Ruhr-Kreis (– 31,5% auf 400 Wohnungen). Am deutlichsten wuchs sie im Rhein-Sieg-Kreis (+ 44,5% auf 1.770 Wohnungen) und im Kreis Lippe (+ 43,0% auf 620 Wohnungen).

Hohe Zuwächse sind sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Kommunen zu finden. In ihnen kommt weniger die örtliche Bevölkerungsdynamik zum Ausdruck als vielmehr die kommunale Baulandpolitik und die Investorenachfrage.

Die darin begründete statistische Trendwende kommt auch bei der jährlichen Befragung ausgewählter Wohnungsmarktexperten durch die NRW.BANK zum Ausdruck: Gegenüber den Vorjahren bewerten die Marktexperten, unabhängig von den tatsächlich getätigten Investitionen, das Klima für Investitionen in den Neubau von Eigenheimen und Mietwohnungen deutlich besser (Abb. 1.10).

Abb. 1.10: Einschätzung des Investitionsklimas in Nordrhein-Westfalen durch Marktexperten 2009

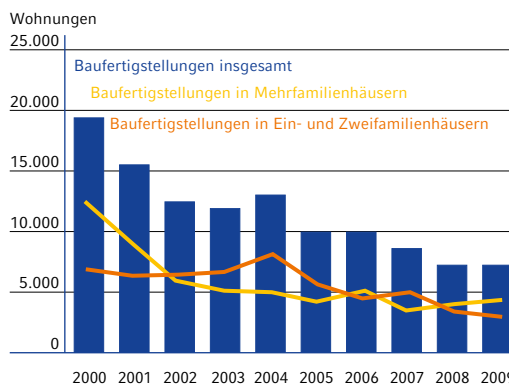


Quelle: NRW.BANK.WomBa 2010
NRW.BANK 2010

Förderintensität trotz schwacher Baukonjunktur konstant

In der Wohnraumförderung sind sinkende Fertigstellungszahlen zu beobachten (Abb. 1.11). Wurden vor zehn Jahren noch etwa 19.000 Baufertigstellungen geförderter Wohnungen registriert, waren es zuletzt nur noch 7.300 (– 66%).

Abb. 1.11: Entwicklung der Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen



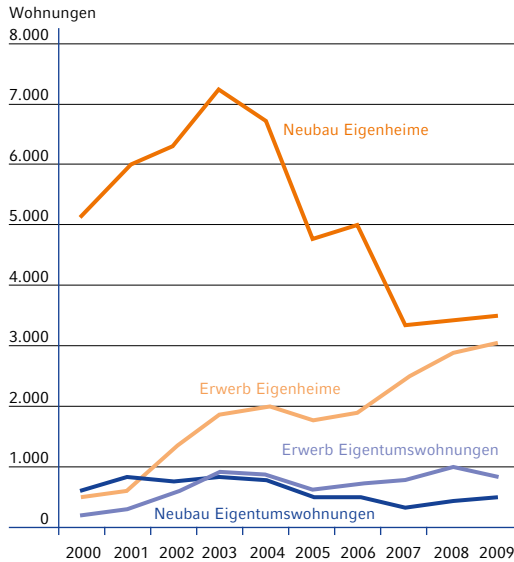
Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

Dabei wurde im Jahr 2009 mit 3.100 Baufertigstellungen das Segment des selbst genutzten Wohneigentums weniger gefördert als das der preisgebundenen Mietwohnungen mit 4.200 Baufertigstellungen.

Die Förderintensität, d. h. der Anteil der öffentlich geförderten Baufertigstellungen an den Baufertigstellungen insgesamt, bleibt im Zeitverlauf weitgehend konstant: In den vergangenen zehn Jahren sind zwischen einem Fünftel bis zu einem Viertel aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung gebaut worden. Dabei wurde etwa jede dritte Wohnung in Mehrfamilienhäusern und jede fünfte Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern gefördert.

Parallel zu der nachlassenden Bedeutung der Neubauförderung von Eigenheimen haben sich die Zahlen im öffentlich geförderten Erwerb bestehender Wohnungen erhöht: Im Bereich der Eigenheime liegt das Niveau mit gut 3.000 Förderungen des Bestandserwerbs nur noch knapp unter dem des geförderten Neubaus. Im Bereich der Eigentumswohnungen fördert das Land schon seit längerer Zeit mehr den Erwerb als den Neubau (Abb. 1.12). In den letzten zehn Jahren wurde in 6.900 Fällen der Erwerb einer Eigentumswohnung gefördert; demgegenüber stehen 6.100 Neubaumaßnahmen.

Abb. 1.12: Entwicklung der Wohneigentumsförderung des Landes (Anzahl der Wohnungen) nach Förderprogramm



Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

Dass sich auch die Inanspruchnahme der sozialen Eigentumsförderung an die demografische Entwicklung anpasst, zeigen die rückläufigen Baufertigstellungs- und Förderzahlen einerseits und der zunehmende Erwerb bestehenden Wohnraums andererseits.

Bestand an preisgebundenem Wohnraum weiterhin abnehmend

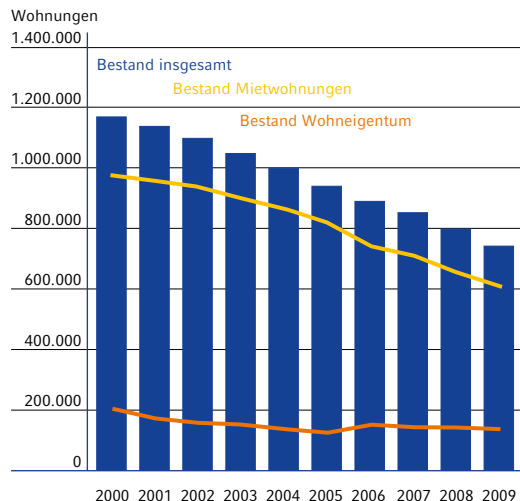
Trotz steigender Förderaktivitäten hat sich der Bestand geförderter Wohnungen in den letzten zehn Jahren deutlich von 1,19 Mio Wohnungen auf 744.500 Wohnungen verringert (Abb. 1.13). Das Auslaufen der Preis- und Belegungsbindungen konnte nicht durch neue Baufertigstellungen kompensiert werden.

Dabei haben sich im letzten Jahrzehnt

- die Anzahl der geförderten Geschosswohnungen um 38,0 Prozent von 981.000 auf 609.000 Wohnungen und
- der Bestand des geförderten selbst genutzten Wohneigentums um 35,4 Prozent von 210.500 auf 135.900 Wohnungen

verringert.

Abb. 1.13: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen



Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

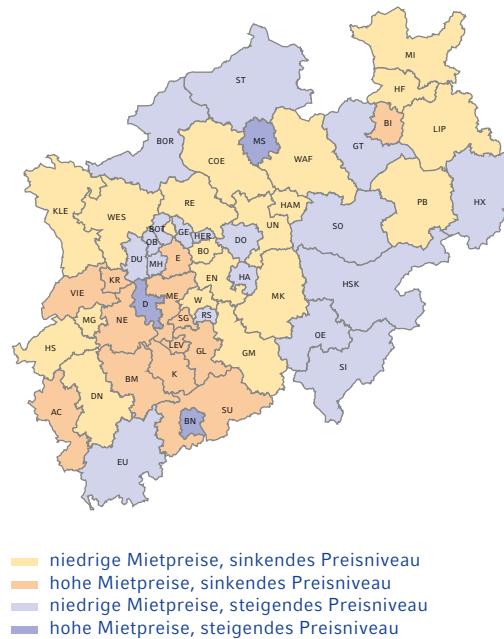
Laut Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand, ausgehend vom Bestand im Jahr 2008, bis zum Jahr 2030 um 64,3 Prozent abnehmen. Dieser Verlauf wird durch den Neubau geförderter Mietwohnungen zwar abgemildert, aber nicht verhindert werden können.

Kontinuierlich abnehmende Miet- und Immobilienpreise

Die Auswertungen zur Mietenentwicklung basieren auf der empirica-Preisdatenbank, die Wohnungsangebote aus dem Internet systematisch erfasst.⁶

In den Regionen unterscheiden sich sowohl das durchschnittliche Mietniveau als auch die Entwicklungsdynamik der letzten Jahre. Die höchsten Mieten sind in der Rheinschiene sowie in den beiden Solitärzentren Münster und Aachen zu finden (Abb. 1.14). In Düsseldorf, Bonn und Münster sind trotz des ohnehin überdurchschnittlichen Mietniveaus noch Preissteigerungen zu verzeichnen; in den anderen Hochpreisregionen gingen die Angebotsmieten zuletzt leicht zurück. Dass selbst in einigen Kreisen mit eher unterdurchschnittlichem Mietniveau die Mieten tendenziell sinken, verweist auf zunehmende Entspannungstendenzen in diesem Teilmarkt.

Abb. 1.14: Mietenentwicklung/-typisierung von 2005 bis 2009 in Nordrhein-Westfalen



Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH NRW.BANK 2010

Bei den Eigentumspreisen zeigt sich ein ganz ähnliches Bild. Nur noch in 8 der 53 Kreise und kreisfreien Städte sind seit dem Jahr 2005 Preissteigerungen bei den durchschnittlichen Angebotspreisen für Einfamilienhäuser zu beobachten, und dies auf bereits hohem Preisniveau:

Düsseldorf:	349.000 € (+ 2,7%)
Bonn:	285.000 € (+ 2,2%)
Münster:	255.000 € (+ 7,1%)
Dortmund:	230.000 € (+ 3,7%)
Bielefeld:	215.000 € (+ 2,5%)

⁶ Details zur Datenbank s. Kap. Datengrundlagen, S. 77ff.

Umgekehrt zeigen die Auswertungen, dass in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen Preisrückgänge festzustellen sind, insbesondere in den Kreisen Ostwestfalens und im Sauer- und Siegerland. Im Kreis Höxter können Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 129.000 € am preisgünstigsten in ganz Nordrhein-Westfalen gekauft werden. Dennoch werden sie um 12,8 Prozent preiswerter angeboten als noch vier Jahre zuvor. Ganz ähnlich sieht die Situation im Kreis Lippe aus: Hier liegt das durchschnittliche Preisniveau bei 168.500 € (- 11,8% gegenüber 2005). Mittlerweile sind auch in den münsterländischen Landkreisen anhand rückläufiger Angebotspreise beginnende Vermarktungsschwierigkeiten abzusehen.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung sind vor allem Köln mit durchschnittlich 2.100 €/m² und Münster mit 1.800 €/m² die kostenintensivsten Städte. Am preiswertesten ist eine Eigentumswohnung im Durchschnitt in Gelsenkirchen (900 €/m²) und Hamm (1.000 €/m²) zu erwerben.⁷

Dass vor allem an ländlichen, peripheren Standorten Vermietung, Vermarktung und Verkauf von Wohnimmobilien schwierig sind und angesichts weiterer Bevölkerungsrückgänge auch zukünftig sein werden, zeigt folgendes Zitat: „Viel extremer ist die Situation zu beurteilen, dass wir momentan schon sehr viele Häuser haben, in denen Alleinstehende oder Paare wohnen, die 65 Jahre und älter sind. Das heißt, dass sich der Leerstand von Wohnungen in der Zukunft beschleunigen wird. Ich bin mir sicher, dass diese Altersklassen es nicht schaffen werden, die Gebäude in ihrer Familie weiterzugeben, da es entweder keine Kinder gibt oder die Kinder mit ihren Familien

[die Kommune; d. Verf.] aus arbeitstechnischen Gründen verlassen haben. Insofern wissen wir, dass sich das Thema Leerstand vor dem Hintergrund des demografischen Wandels beschleunigen wird.“⁸

Insgesamt wird für die nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte deutlich, dass durch die demografische Entwicklung das Thema Bestandsentwicklung immer mehr an Bedeutung gewinnt. Die Befragung der Wohnungswirtschaft⁹ hinsichtlich des Modernisierungszustandes ihrer Bestände zeigt, dass trotz einiger Aktivität in den letzten Jahren noch Modernisierungspotenzial vorhanden ist: So ist insgesamt knapp die Hälfte aller Wohnungen vollständig modernisiert, etwa ein weiteres Drittel ist teilmodernisiert (Abb. 1.15). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht gesondert abgefragt wird, ob die Wohnungen auch nach energetischen Gesichtspunkten saniert sind. Zudem wurden ausschließlich kommerzielle Bewirtschafter von Wohnungen befragt. Den größten Modernisierungsbedarf dürften jedoch die Bestände privater Eigentümer und Vermieter haben. Deren Marktanteil schätzt eine Auswertung von DB Research aus dem Jahr 2005 auf 75 Prozent des Wohnungsbestandes. Erfahrungen der am Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung teilnehmenden Kommunen und der Haus- und Grundeigentümerverbände bestätigen: Viele Privateigentümer verfügen nicht über die finanziellen Mittel für eigentlich notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

⁷ LBS (2010): Der Markt für Wohnimmobilien. Daten – Fakten – Trends.

⁸ Aussage aus einem Experteninterview im Rahmen des Lehrforschungsprojektes „Wandel der Wohnungsmärkte“ an den Universitäten Münster und Dortmund in Kooperation mit der NRW.BANK.

⁹ Mehr zur Befragung der nordrhein-westfälischen Wohnungsunternehmen s. Kap. Datengrundlagen, S. 77ff.

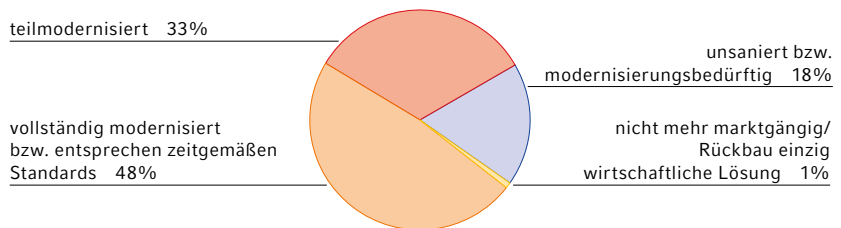
Jedoch belegt der Anstieg der Förderzusagen und des Fördervolumens in den wohnungswirtschaftlichen Programmen der KfW im Privatkundengeschäft in Nordrhein-Westfalen auch bei dieser Gruppe ein wachsendes Engagement: Wurden im ersten Halbjahr 2009 Förderzusagen für rund 22.700 Anträge bei einem Volumen von 1,2 Mrd € erteilt, sind die Zahl der Zusagen im zweiten Halbjahr auf 30.000 und das Kreditvolumen auf 1,9 Mrd € deutlich gestiegen (+ 31% bzw. + 61%).

Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die Wohnungsmarktanalyse zeigt, dass sich die Wohnungsmärkte durch regionale Disparitäten weiterhin ausdifferenzieren. Es treten erhebliche regionale Unterschiede bei Bedarf und Angebot am Wohnungsmarkt in den Vordergrund. Die zunehmend alternde und schrumpfende Bevölkerung fordert für die Zukunft neue Konzepte:

- In vielen ländlichen Kreisen wird sich die Situation dahingehend zuspitzen, dass einerseits Preisrückgänge und Vermarktungsschwierigkeiten bei Bestandsimmobilien existieren, andererseits die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wächst.
- An peripheren ländlichen Standorten wird der Verkauf älterer Immobilien – mit einem hohen Modernisierungsbedarf – nicht die Verkaufserlöse generieren, um im Zentrum eine neue Wohnung zu kaufen.
- Angesichts der in einigen Regionen deutlich rückläufigen Eigentumspreise stellt sich die Frage, wie viel Neubau dort noch sinnvoll ist. Vielerorts ist das Eigenheim bereits heute keine verlässliche Anlageform zur Altersvorsorge mehr.
- Die Programme der sozialen Wohnraumförderung müssen vielerorts die Förderung des Wohnungsbestandes im Fokus haben, insbesondere mit dem Ziel eines altersgerechten Umbaus und der energetischen Modernisierung.

Abb. 1.15:
Modernisierungszustand der Wohnungsbestände der befragten Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen
Gesamtbestand



Quelle: NRW.BANK.WoWiB 2010
NRW.BANK 2010

- In vielen Kommunen wird es aufgrund der abnehmenden Bevölkerungszahl sowie der rückläufigen Haushaltszahlen vermehrt zu Wohnungsleerständen kommen, die in den betroffenen Regionen bzw. Kommunen zu einem Preisverfall der umliegenden Immobilien und Mietpreise führen. Dort wird die Beseitigung des Wohnungsüberhangs durch Abrisse der nicht mehr marktfähigen Wohnungen verstärkt diskutiert werden müssen.
- Hingegen besteht ein Bedarf an neuen Mietwohnungen in Regionen mit positiver Haushaltsentwicklung (z.B. Rheinschiene, Regionen Münster, Gütersloh und Paderborn), in anderen Regionen auch zur Ergänzung des Angebots um energieeffiziente, barrierearme und preisgünstige Wohnungen.
- Insgesamt werden die Kommunen versuchen müssen, neue Lösungsansätze und Entwürfe zur Bewältigung der anstehenden Problematiken zu finden. Dies kann durch gezielten Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen erfolgen, die bereits erfolgreich derartige Konzepte durchgeführt haben.¹⁰

¹⁰ Z. B. im Städtenetzwerk KomWoB – Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Nähere Informationen unter www.komwob.de

2 Marktanalysen für drei Kreise in Südwestfalen

2.1 Einführung

Der diesjährige Wohnungsmarktbericht untersucht mit dem Märkischen Kreis sowie den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein erstmals drei Kreise, die alle einer Großregion – dem Sauer- und Siegerland – angehören. In ihren naturräumlichen Gegebenheiten, ihrer Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur und der Wohnungsmarktsituation gibt es große Ähnlichkeiten, aber auch Unterschiede. Die Definition gemeinsamer Handlungsfelder bildet die Basis für ihre Zusammenarbeit im Rahmen der „REGIONALE 2013“ in Südwestfalen.

Der demografische Wandel stellt alle Kommunen und Kreise in Nordrhein-Westfalen vor erhebliche Herausforderungen. In den vergangenen Jahren konnten die jährlichen Wohnungsmarktberichte der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa) die vielfältigen und uneinheitlichen Entwicklungstendenzen auf den Wohnungsmärkten des Landes nachzeichnen. Seit dem 1. Januar 2010 ist die ehemalige Wfa als Bereich Wohnraumförderung in die NRW.BANK integriert. Auch unter neuem Namen kommt der Analyse und Berichterstattung zur Situation der Wohnungsmärkte eine erhebliche Bedeutung zu.

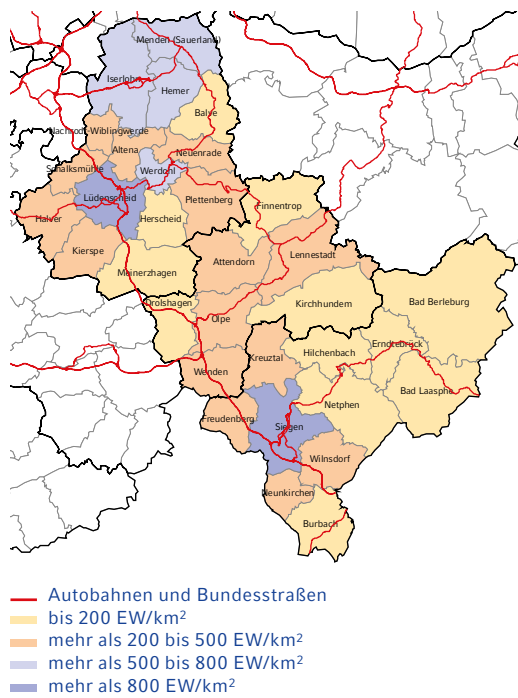
Im Rahmen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels bisher insbesondere für die Ballungsgebiete Nordrhein-Westfalens ausgiebig untersucht. Ein Großteil der Landesfläche entfällt jedoch auf ländliche Gebiete, für die die Veränderungen der Bevölkerungszahl und Altersstruktur andere Herausforderungen darstellen als für verdichtete Regionen.

Für die Info-Ausgabe 2008 mit dem Schwerpunkt „Wohnungsmärkte im ländlichen Raum“ musste eine Auswahl aus den dem ländlichen Raum zugehörigen Kreisen getroffen werden, sodass eine Reihe „ländlich“ geprägter Gebiete mit unterschiedlichsten Marktconstellations unberücksichtigt blieb. Die damalige Untersuchung des Hochsauerlandkreises warf die Frage nach der Situation der Wohnungsmärkte im südlichen Westfalen auf, das im Bereich der Wohnungsmarktbeobachtung bislang einen „blinden Fleck“ darstellte.

Aus diesem Grund ist der diesjährige Wohnungsmarktbericht erstmals auf eine einzige Region fokussiert und drei Kreisen gewidmet, die seit dem Jahr 2007 Teil der neu gegründeten Region Südwestfalen sind: dem Märkischen Kreis, dem Kreis Olpe sowie dem Kreis Siegen-Wittgenstein.¹¹

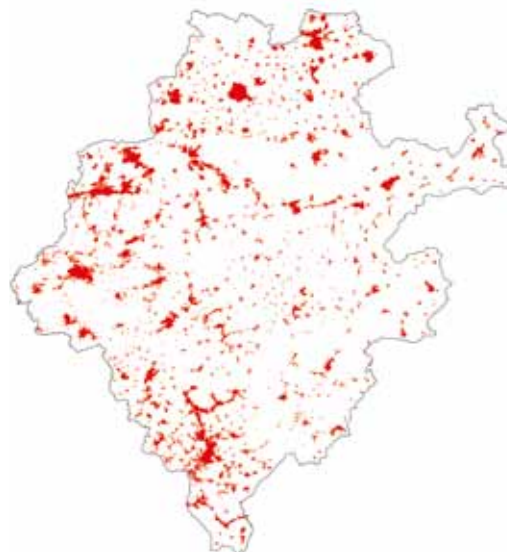
¹¹ Außerdem gehören der Kreis Soest und der Hochsauerlandkreis zur Region Südwestfalen.

Abb. 2.1.1:
Bevölkerungsdichte und Bundesfernstraßen
in der Untersuchungsregion im Jahr 2009



Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW

Abb. 2.1.2
Verteilung der Siedlungsflächen in der
Region Südwestfalen: Kreise Soest, Olpe und
Siegen-Wittgenstein sowie Märkischer Kreis
und Hochsauerlandkreis



Quelle: Südwestfalen Agentur

Die drei Kreise bilden den südlichen Teil der Region und zeichnen sich durch eine im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt geringe Bevölkerungsdichte aus. Viele der kleineren Kommunen weisen eine periphere Lage mit einem suboptimalen verkehrlichen Anschluss an die Ballungsräume Nordrhein-Westfalens, aber auch an die Oberzentren benachbarter Bundesländer auf.

Die Siedlungsschwerpunkte richten sich überwiegend nach den Hauptverkehrsachsen, insbesondere der Autobahn 45 und den zuführenden Bundesstraßen. Die übrigen Gebiete zeichnen sich durch eine sehr

disperse Siedlungsstruktur aus (Abb. 2.1.2), die insbesondere auch auf die ausgeprägte Mittelgebirgstopografie zurückzuführen ist. Siedlungen finden sich vorwiegend in den Tälern, die durch zum Teil steile Hänge begrenzt sind.

Vorherrschende Bauform sind Ein- und Zweifamilienhäuser; der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtbestand ist eher gering.

Gleichwohl das Bevölkerungswachstum negativ ist und der aktuell häufig thematisierte demografische Wandel seine Spuren hinterlässt, hat die Region durchaus positive Standorteigenschaften.

Neben den großen naturräumlichen Potenzialen zeichnet sie sich durch eine weitgehend mittelständische, produktionsorientierte Wirtschaft aus, die vor allem in den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein trotz großer Exportabhängigkeit allgemein als bodenständig und stabil beschrieben wird. Die 2008 begonnene Wirtschafts- und Finanzmarktkrise hat in den drei Kreisen unterschiedliche Folgen gehabt. Tendenziell hat die Zahl der Arbeitslosen leicht zugenommen. Der Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II (Hartz IV) ist jedoch im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen flächendeckend unterdurchschnittlich. Dennoch ist die Region einem zunehmenden internationalen und interregionalen wirtschaftlichen Konkurrenzdruck ausgesetzt.

In Zukunft besonders bedeutsam sind einerseits die Wanderungsbewegungen, die seit einigen Jahren für Bevölkerungsverluste sorgen, und andererseits die Zunahme der Zahl älterer Einwohner bei gleichzeitiger Abnahme der Zahl junger Menschen. Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung macht eine Anpassung der Infrastruktur in vielen Bereichen notwendig.

Eine große Chance, gemeinsame Herausforderungen gemeinsam anzugehen, bietet die „REGIONALE 2013“. Die drei Kreise haben sich mit dem Hochsauerlandkreis und dem Kreis Soest zur Region Südwestfalen zusammengeschlossen und sich für die „REGIONALE“ qualifiziert. Dabei handelt es um ein nordrhein-westfälisches Strukturfördermodell, das seit dem Jahr 2000 existiert und derzeit im Drei-Jahres-Turnus jeweils an eine andere Region vergeben wird. Ziel ist es, eine auf regionaler Ebene abgestimmte Strukturpolitik zu konzipieren und umzusetzen. „Es besteht Einigkeit darüber, dass diese [Herausforderungen; d. Verf.] sich nicht mit den herkömmlichen Mustern lockerer regionaler Kooperation lösen lassen.“¹²

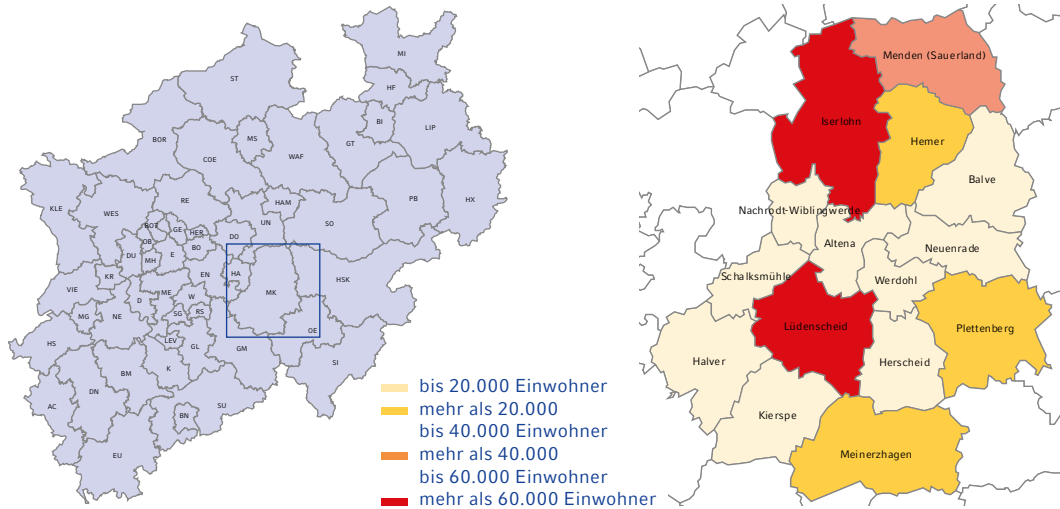
¹² Südwestfalen Agentur GmbH (Hrsg.): Südwestfalen Kompass. Dortmund/Olpe 2009, S. 20.

Tab. 2.1:
 Die Gemeinden der Untersuchungsregion im Überblick

	2009	Bevölkerung			Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Bauland				
		Anteil an Kreis	Entwicklung letzte 10 Jahre	Entwicklung nächste 10 Jahre ¹	Wohnungen in EFH/ZFH ²	sozialer Mietwohnungsbau ³	Bestand älter als 1969	Bauintensität ⁴	Baulandpreis ⁵
		%	%	%	%	%	%	%	€
NRW	17.872.763		- 1	- 2	42	13	59	0,4	134
Märkischer Kreis	434.031	100	- 6	- 8	45	11	61	0,3	112
Stadt Iserlohn	95.232	22	- 4	- 7	36	11	64	0,1	157
Stadt Lüdenscheid	75.946	17	- 6	- 10	30	10	65	0,3	130
Stadt Menden	56.078	13	- 5	- 8	57	20	51	0,4	158
Stadt Hemer	37.479	9	1	4	48	4	57	0,4	145
Stadt Plettenberg	26.665	6	- 8	- 10	49	10	64	0,2	85
Stadt Meinerzhagen	21.049	5	- 4	- 8	57	12	53	0,4	110
Stadt Werdohl	19.005	4	- 13	- 11	42	7	70	0,1	90
Stadt Altena	18.768	4	- 17	- 11	43	5	80	0,1	90
Stadt Kierspe	17.376	4	- 5	- 9	59	13	57	0,3	110
Stadt Halver	16.934	4	- 3	- 8	49	7	59	0,1	115
Stadt Neuenrade	12.145	3	- 2	- 7	62	10	44	0,8	110
Stadt Balve	11.985	3	- 1	- 5	72	10	49	0,2	90
G'de Schalksmühle	11.272	3	- 7	- 10	54	7	56	0,4	105
Gemeinde Herscheid	7.307	2	- 3	- 14	68	7	46	0,3	100
G'de Nachrodt-Wiblingwerde	6.790	2	- 4	- 3	60	32	58	0,5	87
Kreis Olpe	139.666	100	- 1	- 2	72	12	50	0,6	80
Stadt Lennestadt	27.238	20	- 3	- 3	70	15	57	0,4	60
Stadt Olpe	25.496	18	1	- 2	64	13	51	0,6	110
Stadt Attendorn	24.780	18	2	- 3	62	10	50	0,9	118
Gemeinde Wenden	19.952	14	2	2	82	13	40	0,9	75
G'de Finnentrop	17.706	13	- 5	0	76	15	52	0,4	65
G'de Kirchhundem	12.336	9	- 6	- 6	81	10	53	0,4	65
Stadt Drolshagen	12.158	9	- 1	- 3	79	10	42	0,6	65
Kreis Siegen-Wittgenstein	284.405	100	- 4	- 5	66	14	60	0,4	94
Stadt Siegen	103.984	37	- 5	- 5	50	13	66	0,3	130
Stadt Kreuztal	31.081	11	- 4	- 3	71	22	55	0,4	120
Stadt Netphen	24.234	9	- 3	- 3	78	24	48	0,6	120
G'de Wilnsdorf	20.991	7	- 3	- 7	86	9	47	0,4	120
Stadt Bad Berleburg	19.993	7	- 6	- 7	76	7	62	0,4	75
Stadt Freudenberg	18.392	6	1	- 3	79	16	49	0,6	100
Stadt Hilchenbach	15.727	6	- 5	- 6	72	16	56	0,3	90
Stadt Bad Laasphe	14.510	5	- 6	- 7	80	17	62	0,3	75
Gemeinde Burbach	14.486	5	- 3	- 1	82	15	58	0,4	88
G'de Neunkirchen	13.764	5	- 6	- 4	79	12	65	0,3	80
G'de Erndtebrück	7.243	3	- 8	0	78	10	66	0,3	55

Quelle: IT.NRW, NRW.BANK; Erläuterungen: 1 = gem. Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW; 2 = Ein- und Zweifamilienhäuser; 3 = Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand an Geschosswohnungen; 4 = jährlicher Neubau je 100 Bestandswohnungen (3-Jahres-Durchschnitt); 5 = 3-Jahres-Durchschnittspreis je m² Bauland für individuellen Wohnungsbau

Märkischer Kreis



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2009	im Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	im Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	8,5%	höher	+ 2,3%-Punkte	negativer
Pendlersaldo	- 2.900	-	-	-
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	5,5	niedriger	+ 1,3%	-
Preise für baureifes Land	112 €/m ²	höher	+ 0,0%	-
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	206.300	-	+ 0,1%	negativer
- darunter preisgebundene Mietwohnung	6,6%	niedriger	- 7,3%-Punkte	negativer
- darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	45,2%	höher	+ 0,1%-Punkte	gleich
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	52,8%	niedriger	- 2,1%-Punkte	negativer
Baufertigstellungen	360	-	-	-
Bauintensität (Drei-Jahres-Durchschnitt)	0,3%	höher	- 0,05%-Punkte	gleich
Wohnfläche – pro Wohnung	84,1 m ²	höher	+ 1,1 m ²	positiver
- pro Einwohner	40 m ²	niedriger	+ 0,1 m ²	negativer
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	434.000	-	- 0,9%	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	18,1%	gleiches Niveau	- 0,4%-Punkte	gleich
- darunter über 65 Jahre alt	20,8%	niedriger	+ 0,3%-Punkte	gleich
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,14	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	36.700	-	+ 10,9%	negativer
Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten***	0,8%	niedriger	- 0,1%-Punkte	positiver
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica)	4,3%	niedriger	+ 0,1%-Punkte	gleich
Angebotsmieten****	5,00 €/m ²	höher	+ 0,0%	negativer

* Preis eines Neubau-Eigenheims als Vielfaches des durchschnittlichen verfügbaren Netto-Haushaltsjahreseinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der Haushalte, denen im entsprechenden Betrachtungsjahr ein Wohnberechtigungsschein bewilligt wurde

**** Quelle: IDN ImmoDaten GmbH

2.2 Der Wohnungsmarkt im Märkischen Kreis

Mit 434.000 Einwohnern ist der Märkische Kreis der größte der drei hier untersuchten Kreise und einer der bevölkerungsreichsten Nordrhein-Westfalens. Die Mischung von Mittelgebirgslandschaft und altindustriell geprägten Siedlungsstrukturen macht den Charakter des Kreises aus. Abwanderung und Alterung der Bevölkerung haben auf dem Wohnungsmarkt stärkere Spuren hinterlassen als in den meisten anderen Kreisen des Landes.

Rahmenbedingungen

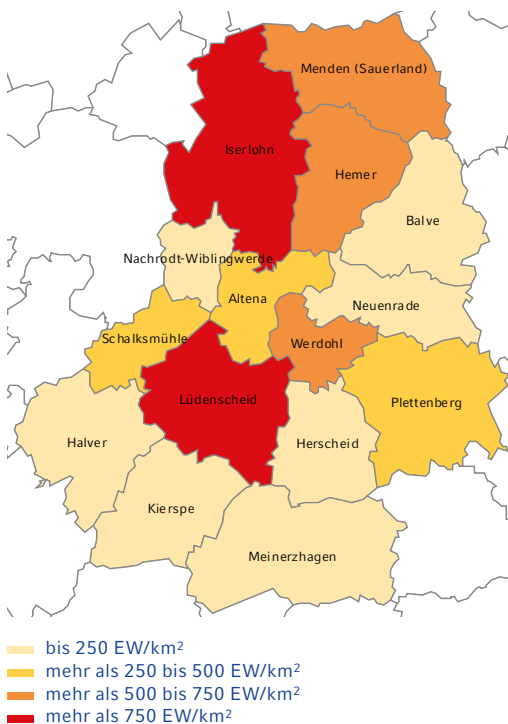
Siedlungsstruktur

Der Märkische Kreis liegt fast vollständig im Mittelgebirge (westliches Sauerland mit Ebbe- und Lennegebirge). Er ist zur Hälfte von Wald bedeckt; nur 17 Prozent der Fläche sind besiedelt. Der Kreis wird unter anderem von den Flüssen Lenne, Volme und Bigge durchflossen; die Ruhr bildet die nördliche Grenze.

Wie im übrigen Sauerland und im Bergischen Land siedelte sich in den Tälern schon früh Industrie an. Vorläufer waren Erzbergwerke, Eisenhütten und Hammerschmieden, die die Wasserkraft der zahlreichen Bäche und Flüsse nutzten. Aus ihnen ging schon früh eine vielfältige metallverarbeitende Industrie hervor.

Diese Standortgeschichte und die gebirgige Topografie sind der Grund, dass sich Siedlungskerne und Verkehrsadern (A 45, B 54, B 236, B 229 sowie diverse Regionalbahnlinien) auf die engen Tallagen konzentrieren. In einigen Städten reicht die Einwohnerdichte auf den besiedelten Flächen daher an die der benachbarten Oberzentren Hagen, Dortmund oder Bochum heran. Zahlreiche kleinere historische Ortskerne sind dort im Lauf der Zeit altindustriell überformt worden und zu Siedlungsbändern zusammengewachsen. Die resultierenden Nutzungskonflikte und Immissionsprobleme stellen Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt heute vor erhebliche Probleme.

Abb. 2.2.1:
Bevölkerungsdichte im Märkischen Kreis 2009



Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW

Das Nebeneinander von ländlichen Gebirgs- und bandartigen Gemengelagen in den Tälern macht den Charakter der Region aus. Erst in den letzten Jahrzehnten entstand nennenswerte Wohnbebauung in Höhen- oder Hanglagen. Insgesamt sind die Reserven an topografisch geeignetem Bauland gering; Potenzial bietet allerdings die Wiedernutzung von Industriebrachen.

Die mit Abstand größte Stadt ist Iserlohn (95.200 Einwohner), gefolgt von Lüdenscheid (75.900), Mendern (56.100), Hemer (37.000), Plettenberg (27.000) und Meinerzhagen (21.000). Die übrigen Städte und Gemeinden haben weniger als 20.000 Einwohner. Dazu gehören auch Werdohl, das seine höchste Einwohnerzahl (25.000) zu Beginn der 1970er-Jahre hatte, und Altena, das 1970 noch über 32.000 und 1995 noch 24.000 Einwohner stark war. Beide Städte liegen inzwischen bei jeweils nur noch 19.000 Einwohnern.

Der Norden des Kreises (Iserlohn und Umgebung) ist durch Pendel-, Wanderungs- und Einkaufsbeziehungen eng mit den angrenzenden Oberzentren Hagen und Dortmund verflochten. Dennoch ist der Nordkreis aufgrund starker eigener Wirtschaftsstrukturen keinesfalls nur Umlandgebiet.

Die Gemeinden im Süden und Osten des Kreises weisen geringere Verflechtungen nach außen, sondern eher untereinander auf. Diese Teilregion ähnelt in ihrer Struktur den anderen Kreisen im Sauer- und Siegerland. Während die Kommunen im Westen meist gut an die Autobahn angebunden sind, liegt der Südosten des Kreises recht weit vom überregionalen Straßenverkehrsnetz entfernt.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Noch heute dominiert im Märkischen Kreis – noch stärker als im übrigen Süd- und Ostwestfalen – das produzierende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von 56 Prozent. In einigen Gemeinden erreicht der Wert 60 und bis über 70 Prozent, nur in Iserlohn liegt er mit ca. 40 Prozent deutlich niedriger. Neben der dominierenden metallverarbeitenden Industrie (Hersteller von Drähten, Schrauben, Federn und Stanzteilen) haben Hersteller von Kunststoffen, Beleuchtungs- und Elektrotechnik hohe Bedeutung. Viele davon sind Zulieferer der Autoindustrie.

Auf dem Arbeitsmarkt hat der Nordkreis starke Pendlerverflechtungen mit Hagen, Dortmund und Unna. Im Süden hat das Arbeitsmarktzentrum¹³ Lüdenscheid eine hohe Selbstversorgungsquote und ist überdies Ziel vieler Pendler aus dem Südkreis. Die Stadt Plettenberg bildet ein Nebenzentrum. Beide Zentren verlieren aber an Bedeutung.

Die Unternehmenslandschaft ist mittelständisch geprägt. In vielen Orten dominieren einige wenige Unternehmen den Arbeitsmarkt. Aufgrund der Branchenschwerpunkte im Kreis kann man von einer Monostruktur sprechen, die sich in einer spürbaren Krise befindet. Einige überregionale metallverarbeitende Unternehmen haben örtliche Niederlassungen verkleinert oder geschlossen. Laut einem Gutachten der zuständigen südwestfälischen IHK¹⁴ liegen die Hauptprobleme in relativ niedrigen Investitionen, einer nicht ausreichenden Exportorientierung, einem Defizit an unternehmensnahen Dienstleistern und, auf dem Arbeitsmarkt, einem Mangel an höher qualifizierten Jobs. Ein Strukturwandel ist nur eingeschränkt möglich, denn die engen Tallagen erschweren die Erweiterung von Standorten und die Ansiedlung neuer Unternehmen. Ohnehin liegen etliche Kommunen für heutige Anforderungen zu weit vom nächsten Autobahnanschluss entfernt.

Immerhin bieten die Unternehmen nach Auskunft der Arbeitsagentur gering Qualifizierten noch ein breites Spektrum an Anlernmöglichkeiten, das in anderen altindustriellen Regionen so nicht mehr existiert. Die Arbeitslosenquote lag daher – bis vor kurzem – deutlich unter dem Landesdurchschnitt (2008: 6,2%, NRW 8,5%). Zwischen 2005 und 2008 war sie sogar stetig zurückgegangen.

¹³ = Einpendlerüberschuss von mehr als 1.000 Personen.

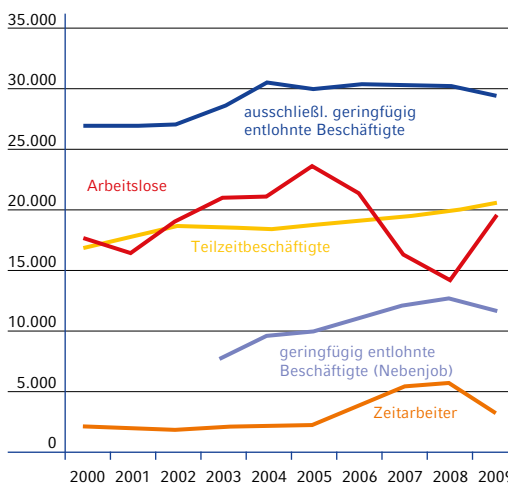
¹⁴ SIHK (Hrsg.); Klemmer, Paul et al.: Wirtschaftliche und demografische Rahmenbedingungen für die Südwestfälische IHK zu Hagen. Bochum/Witten 2004.

Daher ist auch die Kaufkraft im Kreis relativ hoch: Das Einkommen der privaten Haushalte liegt im Kreisdurchschnitt 3 Prozent, in den meisten kleineren Kommunen sogar 10 bis 20 Prozent über dem Landesdurchschnitt. Die Strukturwandelverlierer Altena und Werdohl sowie die Mittelstädte Iserlohn, Menden und Hemer liegen immerhin noch in etwa auf Landesdurchschnitt (+/- 5%), Letztere allerdings mit leicht sinkender Tendenz.

Seit Ende 2008 hat jedoch die Wirtschaftskrise den Märkischen Kreis getroffen – aufgrund seiner Branchenstruktur deutlicher als andere Kreise in Westfalen: 2009 stieg die Arbeitslosenquote auf 8,5 Prozent – das entsprach 5.200 Personen (+ 36,9%) und war die höchste Zunahme in ganz Nordrhein-Westfalen (+ 5,6%). In einigen Kommunen belief sich der Anstieg auf über 50 Prozent. Den familiengeführten Unternehmen der Region wird nachgesagt, dass sie aus sozialem Verantwortungsgefühl mit Entlassungen lange zögern, sonst wäre der Anstieg laut Arbeitsagentur noch höher ausgefallen. Betroffen waren daher in erster Linie Berufsanfänger, Zeitarbeiter und niedrig qualifizierte Tätigkeiten (Abb. 2.2.2). Viele Jobs konnten durch Kurzarbeit (zeitweise bis zu 25.000 Stellen) durch die Krise gerettet werden.

Die konjunkturelle Erholung ist im Märkischen Kreis bereits seit Anfang 2010 spürbar. Im Juni 2010 lag die Arbeitslosenzahl wieder um 6,9 Prozent niedriger als im Vorjahresmonat. Allerdings ist das immer noch 35,4 Prozent über dem Stand von Juni 2008.

Abb. 2.2.2: Entwicklung von Arbeitslosigkeit, prekären und Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen im Märkischen Kreis



Quelle: Bundesagentur für Arbeit
NRW.BANK 2010

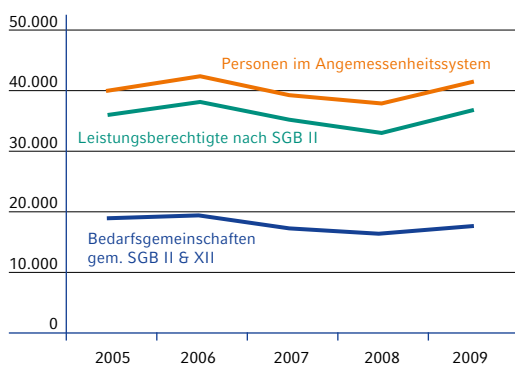
Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Welche Auswirkungen die Wirtschaftskrise für den Wohnungsmarkt hat, lässt sich aus den Statistiken noch nicht umfassend ablesen. Die Arbeitsmarktprobleme schlagen dank Arbeitslosen- und Kurzarbeitergeld nicht sofort auf die Nachfrage durch. Allenfalls im Eigentumsmarkt dürfte aufgrund unsicherer Perspektiven eine Zurückhaltung spürbar werden. Diese wird möglicherweise dadurch überkompensiert, dass seit der Finanzmarktkrise viele Anleger ihr Vermögen statt in Aktien lieber in sichere Immobilien investieren.¹⁵

Für Mieter ändert sich die Situation vor allem bei einem Übergang in die Grundsicherung nach SGB II (Hartz IV), weil ihre Wohnkosten dann die von der Kommune vorgegebenen Mietobergrenzen nicht überschreiten dürfen. Die Zahl der Grundsicherungsempfänger ist – nach einer Phase des Rückgangs (– 3,2%

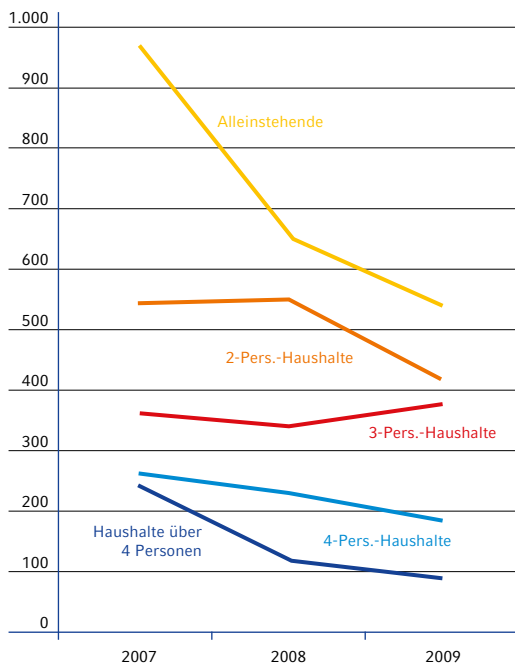
¹⁵ s. Abschnitt Der Markt für Wohneigentum, S. 34

Abb. 2.2.3:
Personen und Haushalte im
Angemessenheitssystem



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; IT.NRW
NRW.BANK 2010

Abb. 2.2.4:
Wohnungssuchende Haushalte (erteilte Wohn-
berechtigungsscheine) nach Haushaltsgröße



Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

seit 2006) – im Jahr 2009 deutlich auf 36.700 Personen (+ 10,9%) angestiegen. Mit den Beziehern von Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter, bei Erwerbsminderung und nach Asylbewerberleistungsgesetz waren insgesamt 41.400 Personen (9,5 Prozent der Bevölkerung) auf „angemessenen“ Wohnraum angewiesen. Je nach Entwicklung des Arbeitsmarkts wird diese Zahl durch Zugang aus dem SGB-III-Bereich noch wachsen.

Die Grundsicherungsempfänger konzentrieren sich im Märkischen Kreis auf die Städte Iserlohn, Lüdenscheid, Mendern und Hemer (zusammen zwei Drittel der Gesamtzahl). Nach Aussage der Städte fördern die dortige soziale Infrastruktur und das breitere Jobangebot auch den Zuzug aus den kleineren Gemeinden. Hohe SGB-II-Quoten (8–10% der Bevölkerung) erreichen aber auch die Städte Altena, Kierspe und Werdohl.

Wohnungssuchende Haushalte

Die Zahl der Haushalte, die sich als wohnungssuchend melden und für eine Sozialwohnung in Frage kommen, ist ein Hinweis auf die Versorgungssituation im preisgünstigen Mietwohnungsmarkt. Seit der Umstellung der Statistik vom Bestand an registrierten Suchenden auf den jährlichen Neuzugang¹⁶ ist die Zahl zurückgegangen – zuletzt um 14,2% auf 3.800 Personen). In erster Linie betrifft der Rückgang die Alleinstehenden (Abb. 2.2.4). Die stärksten Rückgänge verzeichnen die größeren Städte, wo der Mietwohnungsmarkt die Nachfrage offenbar am besten absorbieren kann. In den kleineren Kommunen ist die Entwicklung sehr unterschiedlich.

¹⁶ Seit 2007 werden die erteilten Wohnberechtigungsscheine erfasst. Diese sollen ausgestellt werden, sobald sich ein Haushalt als wohnungssuchend meldet und die Voraussetzungen für eine Sozialwohnung erfüllt.

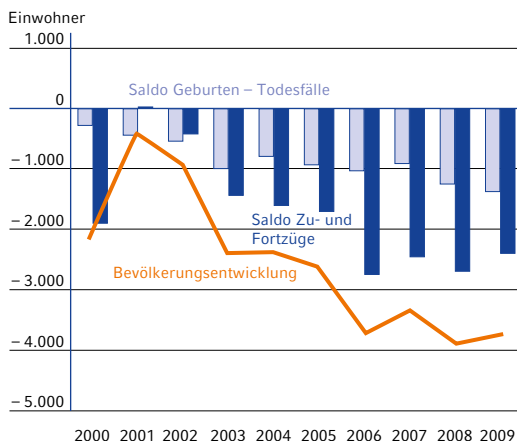
Demografische Nachfragefaktoren

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Der Märkische Kreis verzeichnet bereits seit Mitte der 1990er-Jahre einen Einwohnerrückgang. Er war damit einer der ersten Kreise Nordrhein-Westfalens mit schrumpfender Bevölkerung. Allerdings setzte sich damit lediglich eine Entwicklung fort, die bereits seit Ende der 1970er-Jahre spürbar, zwischenzeitlich aber von den – deutlichen – Zuwanderungsgewinnen der Wendezeit überlagert war. Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts hat sich der Rückgang noch einmal beschleunigt.

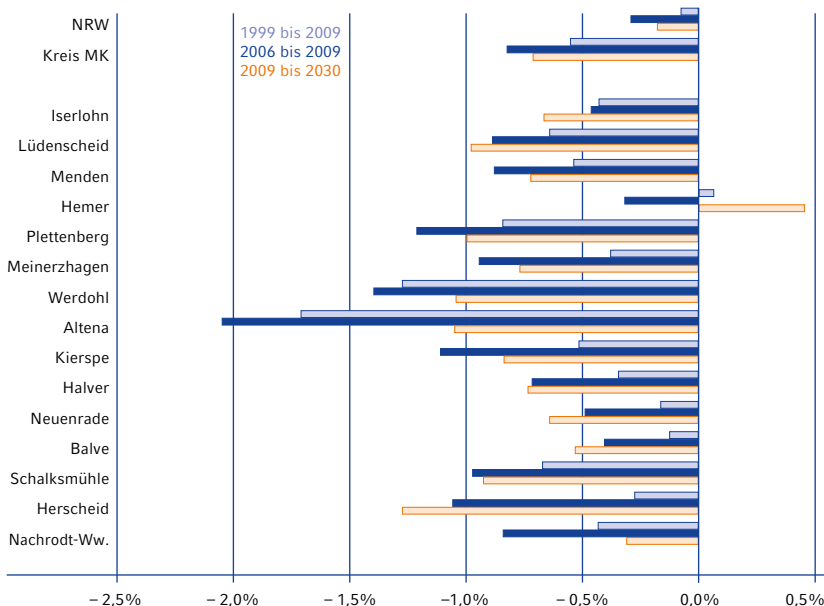
Zur Schrumpfung tragen zwei Entwicklungen bei: die Alterung der Bevölkerung und die damit einhergehenden Sterbefallüberschüsse sowie die zunehmende Abwanderung in andere Regionen. Trotz der fortgeschrittenen Alterung im Kreis ist aber nicht das Geburtendefizit, sondern die Abwanderung der entscheidende Faktor: Im vergangenen Jahrzehnt hat der Kreis 6 Prozent seiner Einwohner verloren, davon 2 Prozent durch Alterung und 4 Prozent durch Abwanderung – allein in den letzten drei Jahren 1 bzw. 2 Prozent.

Abb. 2.2.5: Bevölkerungsentwicklung im Märkischen Kreis nach Komponenten



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Abb. 2.2.6: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn, drei und den nächsten zwanzig Jahren



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

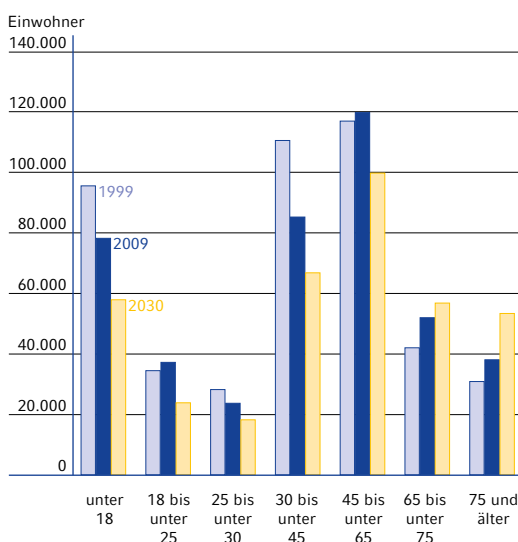
Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2008–2030 des IT.NRW zeigt für den Märkischen Kreis gegenüber der letzten noch ungünstigere Perspektiven: In den nächsten zehn Jahren wird sich der Bevölkerungsrückgang mit – 7,5 Prozent bis 2020 (– 32.900 Einwohner), bis 2030 sogar mit – 14,2 Prozent (– 62.200 Einwohner) unvermindert fortsetzen. Das ist der stärkste Rückgang der südwestfälischen Kreise und nur noch mit der angrenzenden Stadt Hagen vergleichbar.

Hinter den Salden verbergen sich unterschiedliche Entwicklungen in den Altersgruppen, die für den Wohnungsmarkt von Bedeutung sind. Besonders dramatisch war der Rückgang mit – 22,1 Prozent im vergangenen Jahrzehnt bei Erwachsenen im Familiengründungsalter (25 bis unter 45 Jahre). Entsprechend sank die Zahl der Kinder und Jugendlichen um – 18,3 Prozent. Nach der Vorausberechnung setzt sich dieser Trend in den nächsten zehn

Jahren fort: Kinder und Jugendliche werden um nochmals 19,0 Prozent (2030: – 26,2%), (potenzielle) Eltern um 16,3 Prozent (2030: – 21,5%) weniger.

Dagegen nahm die Zahl der Personen im Rentenalter im vergangenen Jahrzehnt um 22,9 Prozent zu. Genauso stark ist die Zahl der Hochbetagten (hier: 75 Jahre und mehr) gewachsen. Bis 2020 wird die Altersgruppe ab 65 gemäß Prognose „nur noch“ 5,3 Prozent größer, weil weniger Personen in dieses Alter hineinwachsen können (bis 2030 insgesamt + 21,1%). Die Zahl der Hochbetagten in dieser Gruppe steigt bis dahin nochmals um 33,8 Prozent, bis 2030 sogar um 39,1 Prozent gegenüber dem heutigen Stand, während die „jungen Alten“ ab 2020 wieder weniger werden.

Abb. 2.2.7:
Bisherige, aktuelle und zukünftige Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Märkischen Kreis



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Von diesen Trends sind alle Kommunen im Kreis betroffen, allerdings in unterschiedlicher Ausprägung. Die Mittelstädte sind den kleineren Kommunen in der demografischen Entwicklung etwas voraus, insbesondere Altena und Werdohl. In den letzten zehn Jahren haben Altena (– 17,2%) und Werdohl (– 12,8%) die meiste Bevölkerung verloren, gefolgt von Plettenberg (– 8,5%), Lüdenscheid (– 6,4%) und der Gemeinde Schalksmühle (– 6,8%). Allein in den letzten drei Jahren hat Altena 6,2 Prozent, Werdohl 4,2 Prozent seiner Einwohner verloren.

Laut Bevölkerungsprognose von IT.NRW¹⁷ werden Altena (– 11,1%) und Werdohl (– 10,7%) auch in den nächsten zehn Jahren (bis 2020) kräftig verlieren. Die Rückgänge werden dann in Lüdenscheid (– 10,1%), Plettenberg (– 10,5%), aber auch Herscheid (– 14,1%) schon genauso deutlich sein. Bis 2030 würde Herscheid 25,6 Prozent verlieren und damit sogar die anderen überrunden (ca. – 20%). Allein die Stadt Hemer soll durch die Fortschreibung der günstigen Entwicklung der letzten Jahre bis 2030 ihre Bevölkerung steigern (+ 9,2%). Hier dürften aber die Zuzüge in die zentrale Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber die tatsächliche Entwicklung verzerren.

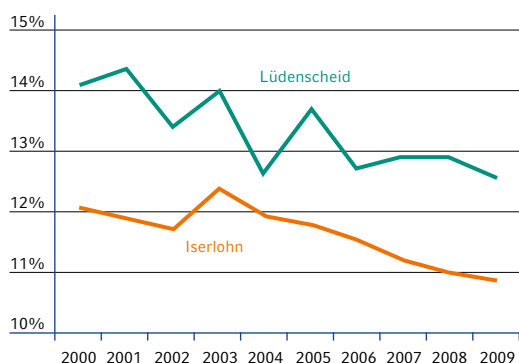
Wanderungen

Seit Ende der 1990er-Jahre verzeichnet der Kreis nicht nur Sterbeüberschüsse, sondern auch Wanderungsverluste, die bis heute zunehmen.

Generell geht, wie fast überall im Märkischen Kreis, die Wohnmobilität allmählich zurück. Das liegt einfach daran, dass die Altersgruppen, die häufig umziehen (Haushalte in der Ausbildung, Berufsanfänger, junge Familien), im Zuge des demografischen Wandels kleiner werden. Noch haben die Wanderungsbewegungen aber großen Einfluss auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung.

¹⁷ Details dazu s. Kap. „Datengrundlagen“ (S. 77ff).

Abb. 2.2.8: Mobilitätsraten¹⁸ in den Städten Iserlohn und Lüdenscheid

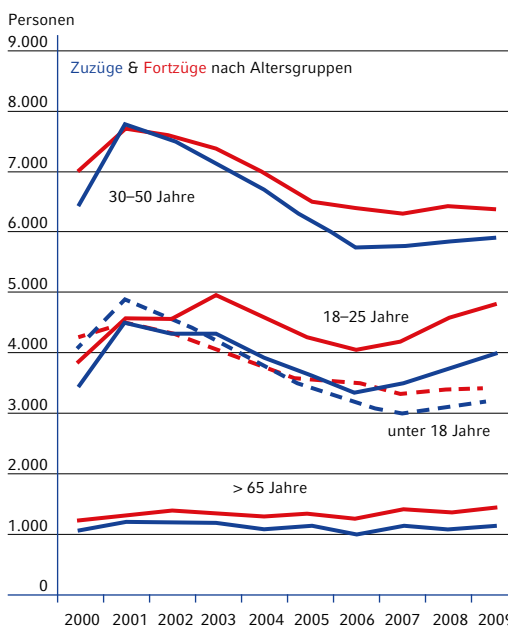


Quelle: IT.NRW; Kommunen NRW.BANK 2010

Besonders bedenklich ist, dass in allen Altersgruppen mehr Menschen fort- als zuziehen. Konnte der Kreis früher noch von der Umlandwanderung aus Hagen, Dortmund und dem Kreis Unna und damit vom Zuzug junger Familien profitieren, haben sich inzwischen auch hier die Verhältnisse umgekehrt: Seit 2005 ist der Saldo auch bei Kindern und Jugendlichen (Indikator für die Familienwanderung) negativ.

Am stärksten ins Gewicht fallen jedoch die Verluste an jungen Erwachsenen, die den Kreis – für Ausbildung, Studium oder den Berufseinstieg – verlassen, und an Personen „im besten Erwerbssalter“. Abwanderungsziele sind das Ruhrgebiet und die Rheinschiene. Sie kehren auch später nicht zurück. Grund dürfte in erster Linie der Arbeitsmarkt sein, der zu wenig oder zu wenig qualifizierte Jobs bietet.

Abb. 2.2.9: Wanderungen aus dem/in den Märkischen Kreis nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW NRW.BANK 2010

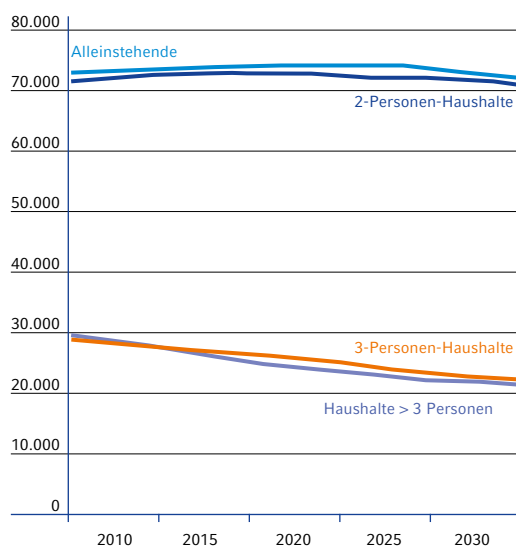
Haushalte

Etwas gedämpfter wirkt sich die rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf die Haushalte aus (2008: 204.500), deren Zahl aufgrund der mit der Alterung verbundenen Haushaltsverkleinerung nicht so stark abnimmt wie die Bevölkerungszahl. Die Haushaltszahl hat im Saldo der letzten zehn Jahre noch zugenommen (+ 2,4%), war in den letzten drei Jahren jedoch erstmals rückläufig. Die Haushaltsprognose 2008 von IT.NRW (Trendvariante)¹⁹ geht für die nächsten zehn Jahre von einem beschleunigten Rückgang aus (- 4,1%).

¹⁸ Mobilitätsrate: Umzüge und Mittelwerte aus Zu- und Fortzügen je 100 Einwohner.

¹⁹ Details dazu s. Kap. „Datengrundlagen“ (S. 77 ff).

Abb. 2.2.10:
Prognostizierte Entwicklung der Haushalte im Märkischen Kreis bis 2030



Quelle: IT.NRW, Trendvariante
NRW.BANK 2010

Dahinter steht in erster Linie ein extremer Rückgang der Haushalte mit drei und mehr Personen (- 19,5%, NRW: 10,1% bis 2020), der auf dem Markt für Eigenheime dramatische Folgen haben dürfte. Dagegen wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sogar noch leicht zunehmen (+ 2,4%). Hierbei handelt es sich vor allem um Seniorenhaushalte. Diese dürften heute noch häufig im Eigenheim wohnen und werden sich – sofern sie das wollen oder müssen und es sich leisten können – nach altengerechteren Wohnungen umorientieren.

Folgen für den Wohnungsmarkt

Alterung und Rückgang der Bevölkerung haben für die betroffenen Kommunen weitreichende Folgen, die hier nicht ausführlich thematisiert werden können. Hervorzuheben ist der überdurchschnittliche Rückgang der potenziell Erwerbstätigen, d.h. der Arbeitskräfte und damit der Einnahmen der Kommunen aus der Einkommenssteuer. Immerhin scheint diese Entwicklung insofern zum wirtschaftlichen Strukturwandel zu „passen“, dass die Arbeitslosigkeit ansonsten höher wäre.

Für den Wohnungsmarkt ist natürlich der allgemeine Rückgang der Nachfrage problematisch, insbesondere nach großen Wohnungen und klassischem Eigentum für Familien. Dies wird im Abschnitt „Der Markt für Wohneigentum“, S. 32 ff. vertieft.

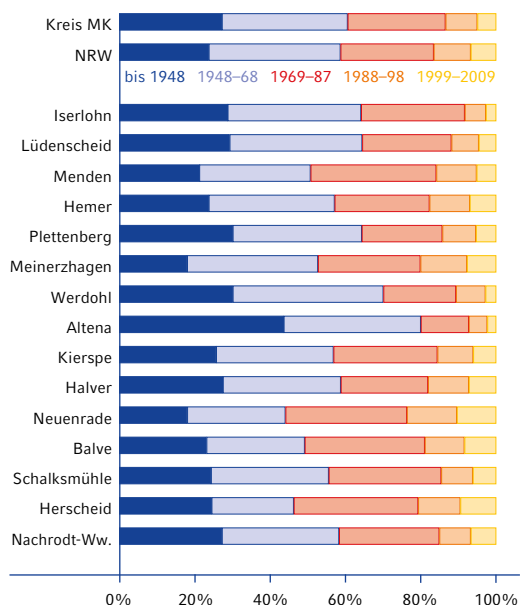
Die Nachfrage nach Wohnungen, die sowohl von Größe, Bauart und Ausstattung als auch von der Lage her altersgerecht sind, nimmt nach Aussagen örtlicher Makler bereits zu und wird dies auch in Zukunft tun. Neben Umbauten geeigneter Bestände sind einzelne Neubauten sicherlich wirtschaftlich lohnend und auch im Sinne der Ortsentwicklung wünschenswert.

Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

Wie beschrieben sind die Orte im Märkischen Kreis teils städtisch, teils ländlich geprägt; das gilt entsprechend für ihren Wohnungsmarkt. Einen hohen Geschosswohnungsanteil weisen nicht nur die größeren Städte Iserlohn (67,9%) und Lüdenscheid (62,1%) auf, sondern auch kleinere wie Altena (54,6%) und Werdohl (55,7%). Der Anteil ist dort besonders hoch, wo die Fabriken Wohnungen für die Arbeiterschaft benötigten oder die Topografie eine dichte Bebauung erzwungen hat.

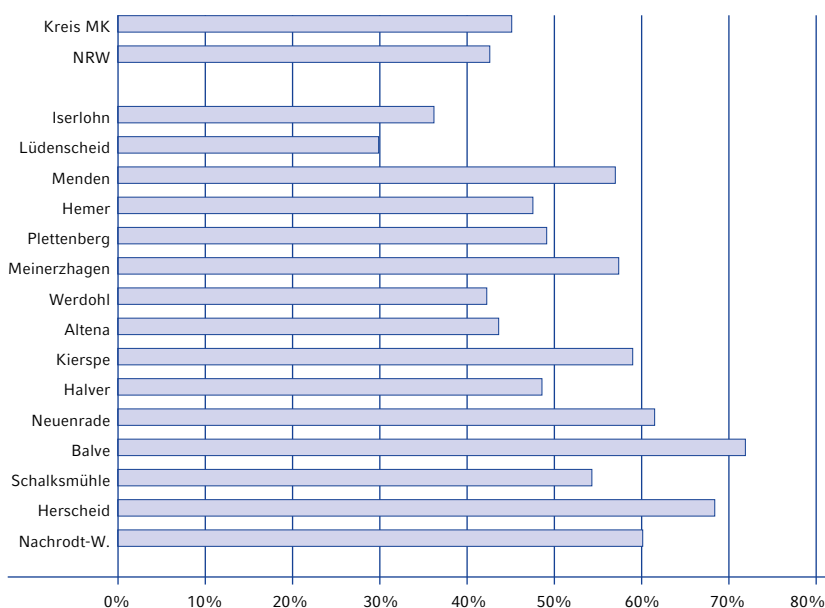
Abb. 2.2.12: Altersstruktur der Wohnungsbestände, nach Gemeindegröße sortiert



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Auch im Alter der Bestände zeigen sich die Geschichte und der unterschiedliche Charakter der Kommunen. Den höchsten Altbauanteil (Kreis: 27,4%) hat Altena (43,6%), gefolgt von Werdohl, Plettenberg, Iserlohn und Lüdenscheid (je ca. 30%). Altena und Werdohl haben auch den größten Bestand aus den

Abb. 2.2.11: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2009, nach Gemeindegröße sortiert



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

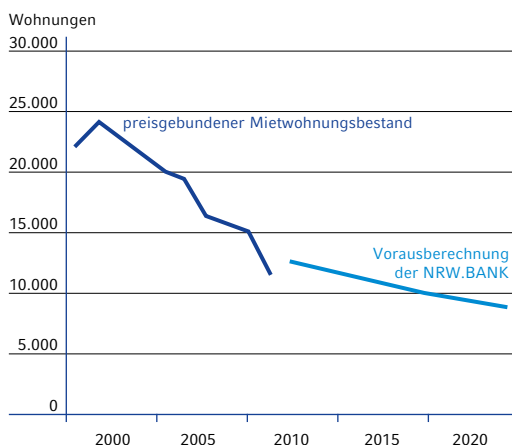
1950er- und 1960er-Jahren; bereits seit den 1970er-Jahren entstand hier weniger Neubau als im übrigen Kreis. Dagegen stammt der Wohnungsbestand in den Gemeinden Herscheid, Balve und Neuenrade, aber auch der Stadt Menden zu ca. 30 Prozent aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Die erstgenannten Gemeinden und Meinerzhagen haben zudem den größten Anteil jüngerer Bestände aus den vergangenen zwei Jahrzehnten (rund 20%; zum Vergleich: Altena 7%, Iserlohn 9%). So verschieden wie diese Strukturen sind auch der energetische Modernisierungsbedarf, Bauformen, Grundrisse, Ausstattungsstandards der Bestände und deren Attraktivität für die Nachfrager.

Der soziale Mietwohnungsbestand ist im Kreis stark rückläufig, weil weitaus mehr Sozialbindungen auslaufen als neu begründet werden. Vor zehn Jahren machte er noch 22.100, d.h. 20,7 Prozent aller Mietwohnungen aus (NRW: 20,9%), heute nur noch 10,6 Prozent (NRW: 12,7%). Das entspricht einem Rück-

gang um 10.500 Wohnungen bzw. 51,9 Prozent (NRW: – 38%). Nach den Vorausberechnungen der NRW.BANK, die die Darlehenskonten führt, dürfte der Bestand in den nächsten zehn Jahren um weitere 23,4 Prozent sinken.²⁰

Allerdings ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Mieten nach Bindungswegfall deutlich angehoben werden, angesichts der übrigen Marktindikatoren auch in Zukunft eher gering.

Abb. 2.2.13:
Bisherige und zukünftige²⁰ Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands im Märkischen Kreis



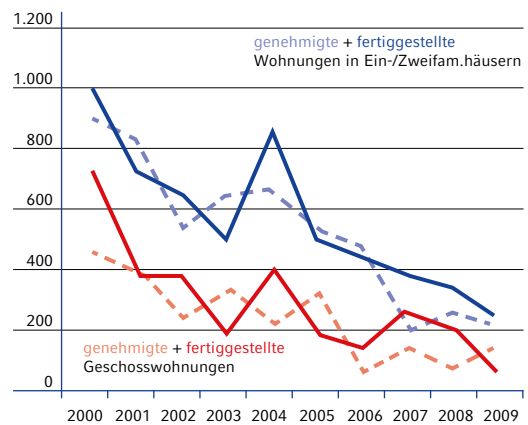
Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

Bautätigkeit

Der Geschosswohnungsbau hatte im Märkischen Kreis seinen Bauboom Mitte der 1990er-Jahre (ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr). Seitdem geht er, von kleinen Zwischenhochs abgesehen, kontinuierlich zurück. Im Jahr 2009 wurden nur noch rund 80 Geschosswohnungen gebaut (2008: 210). Private und kleingewerbliche Investoren sowie Wohnungsunternehmen tragen den Neubau konstant zu etwa gleichen Teilen. Die Bauintensität lag kreisweit zuletzt (im Schnitt der letzten drei

Jahre) bei 0,2 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen, nur wenige kleinere Gemeinden wie Schalksmühle und Neuenrade lagen mit 0,5 deutlich darüber (NRW: 0,3).

Abb. 2.2.14:
Entwicklung der Bautätigkeit im Märkischen Kreis



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erlebte seinen Höhepunkt etwas später, nämlich zu Beginn des Jahrtausends. Auch hier ging die Bautätigkeit – mit Ausnahme des kleinen Booms vor der Abschaffung der Eigenheimzulage – kontinuierlich zurück. Mit zuletzt 250 Wohnungen (2008: 350) liegt das Niveau aber immer noch deutlich über dem Geschosswohnungsbau. Die Bauherren sind fast ausschließlich private; das Bauträgergeschäft ist nahezu zum Erliegen gekommen. Die Bauintensität liegt (im Durchschnitt der letzten drei Jahre) bei 0,4 neu gebauten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen (NRW: 0,6). Überdurchschnittlich war sie nur in Hemer (0,6), Nachrodt-Wiblingwerde (0,7) und Neuenrade (1,1).

²⁰ Details zu Vorausberechnung der NRW.BANK s. Kap. „Datengrundlagen“ (S. 77 ff).

Die Bautätigkeit hat sich also der demografischen Entwicklung angepasst und ist heute geringer als im Landesdurchschnitt. Die Baugenehmigungen des Jahres 2009 lassen auch für die nahe Zukunft keine Trendwende erkennen; der geringfügige Anstieg im Geschosswohnungsbau fällt hier nicht ins Gewicht.

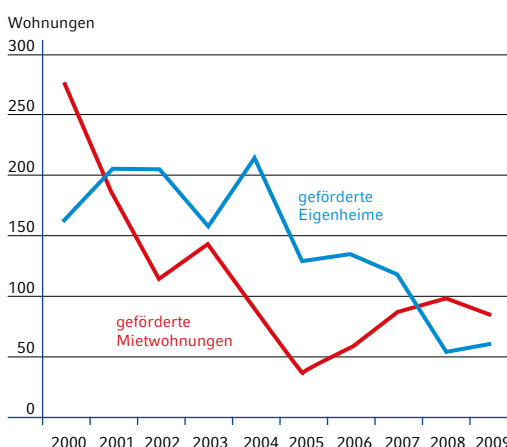
Die Rolle der Wohnraumförderung

Die öffentliche Förderung hat im Märkischen Kreis in den letzten zehn Jahren eine wechselhafte Rolle gespielt. In den letzten Jahren wurden immer weniger Eigenheime und Mietwohnungen mit Fördermitteln des Landes gekauft oder gebaut. Die Mietwohnungsförderung ist seit ihrem Höhepunkt Mitte der 1990er-Jahre stetig zurückgegangen, hat aber in den letzten vier Jahren eine Renaissance erlebt. Die Eigenheimförderung ist – nach einem Zwischenhoch kurz vor Abschaffung der Eigenheimzulage – stetig zurückgegangen (Abb. 2.2.15).

Im Verhältnis zur gesamten Bautätigkeit jedoch hat die Förderung nicht an Bedeutung verloren: Der Anteil der geförderten an allen neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern lag in den letzten zehn Jahren recht konstant zwischen 20 und 30 Prozent und damit über der durchschnittlichen Förderintensität im Land (ca. 20%). Auch im geförderten Geschosswohnungsbau liegt der Märkische Kreis deutlich über dem Landesschnitt: Bis 2003 lag die Förderintensität bei über 50 Prozent, sank Mitte des Jahrzehnts auf ca. 30 Prozent und schnellte zuletzt auf über 70 Prozent hoch. Ohne Förderung fände hier also noch weniger Neubau statt.

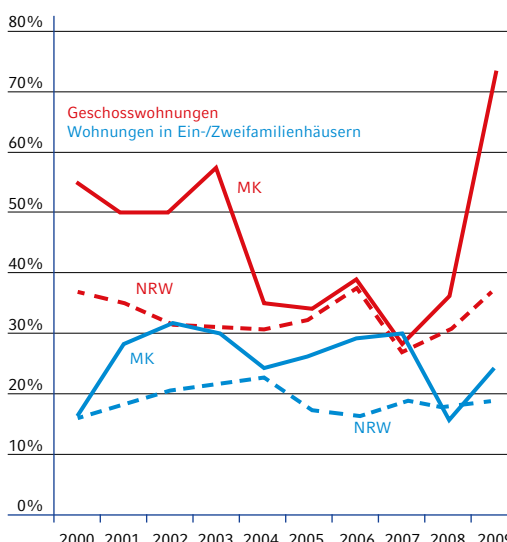
Zwischen den einzelnen Kommunen können die Förderintensitäten jedoch erheblich abweichen. So waren in einigen Kommunen 50 bis 60 Prozent, in anderen bis zu 90 Prozent der neuen Geschosswohnungen gefördert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern variiert der Anteil zwischen einem Zehntel und einem Drittel des Neubaus.

Abb. 2.2.15: Mit Landesförderung gebaute Wohnungen im Märkischen Kreis



Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

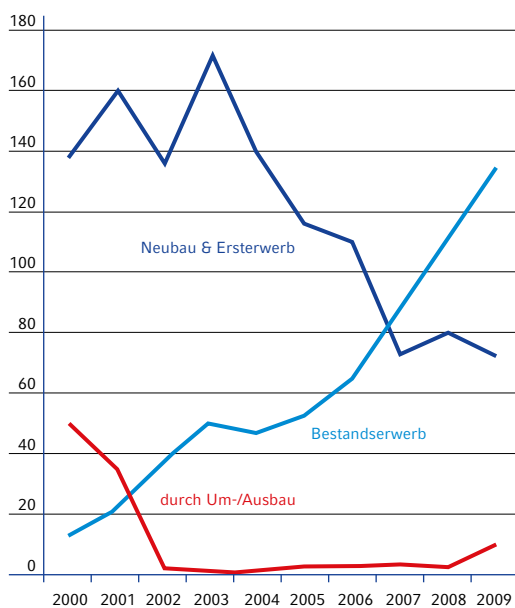
Abb. 2.2.16: Förderintensität (Anteil geförderter an allen neuen Wohnungen) im Märkischen Kreis im Vergleich zum Landesdurchschnitt



Quelle: eig. Berechnung nach NRW.BANK, IT.NRW
NRW.BANK 2010

Innerhalb der Programme zeigt sich eine deutliche Verschiebung: Wie auf dem gesamten Eigentumsmarkt verliert der Neubau – ebenso wie der Um- und Ausbau – an Bedeutung: Im Jahr 2007 wurden im Märkischen Kreis erstmals mehr Käufe von Gebrauchtimmobiliien als Neubauten gefördert (Abb. 2.2.17). Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich bei Eigentumswohnungen (ohne Abb.).

Abb. 2.2.17:
Entwicklung der Eigenheimförderung
im Märkischen Kreis (Anzahl bewilligter
Wohnungen) nach Förderprogramm



Quelle: NRW.BANK
NRW.BANK 2010

Der Markt für Wohneigentum

Strukturen des Markts

Laut Mikrozensus 2006 wohnen im Märkischen Kreis 40,7 Prozent (2002: 43%) der Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum (NRW: 38%). Davon wohnen 80 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern, die Übrigen in Eigentumswohnungen. Die höchste Eigentumsquote hat die Altersgruppe der über 50-Jährigen (48%); das ist etwas weniger als 2002 (51%) und könnte ein Indiz für die Umzüge in altersgerechte Mietwohnungen sein. Deutsche Haushalte wohnen zu 43 Prozent, Ausländer nur zu 17 Prozent in den eigenen vier Wänden (NRW: 16%).

Auf dem Eigentumsmarkt macht sich der demografische Wandel auf der Nachfrageseite der Angebotsseite bemerkbar: Einerseits sinkt mit dem Rückgang der Familien auch das Nachfragepotenzial nach Eigenheimen. Andererseits kommt mit der Alterung der Bevölkerung ein immer größeres Angebot an älteren Eigenheimen auf den Markt. Verkäufer sind ältere Personen, die die großen Wohnflächen und Gärten nicht mehr pflegen können, oder deren Kinder, die in andere Regionen abgewandert sind. Nach Auskunft örtlicher Makler müssen die Verkäufer ihre Preisvorstellungen meist deutlich nach unten korrigieren.

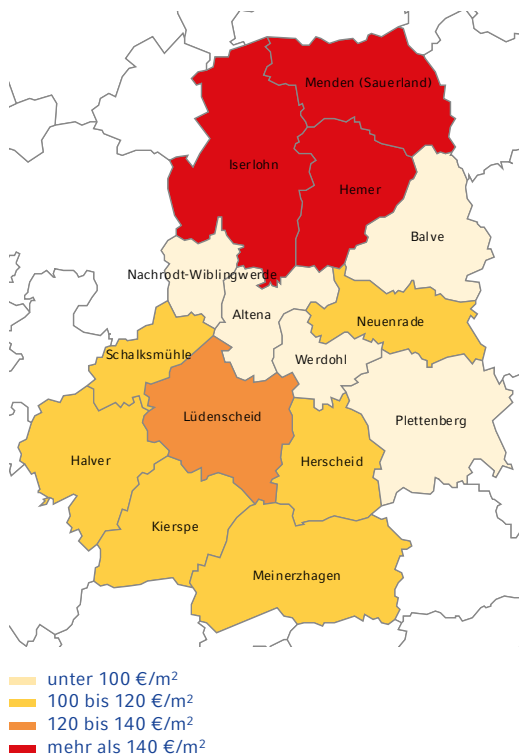
Nach der Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen“ von 2006²¹ ist dieser Prozess schon so weit fortgeschritten, dass das Angebot an Bestandseigenheimen, das jährlich auf den Markt kommt, die Nachfrage rechnerisch bereits seit 2008 übersteigt – deutlich früher als in den meisten anderen Regionen. Laut der Studie wird die Nachfrage nach Wohneigentum in den Jahren 2006 bis 2025 gegenüber dem Zeitraum 1996 bis 2005 um rund ein Fünftel zurückgehen. Bis zum Jahr 2025 wird sich nach den Berechnungen dieser Studie im Märkischen Kreis ein Angebotsüberhang von 9.200 Ein- und Zweifamilienhäusern angehäuft haben.

²¹ Mehr zur Studie im Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Bauland und Neubau

Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ist in den größeren Städten des Nordkreises (Iserlohn, Menden, Hemer) mit 140 bis 160 €/m² relativ teuer und wird nach Süden hin günstiger, insbesondere in den Kommunen mit Strukturwandelproblemen (Altena, Werdohl, Plettenberg: 85 bis 90 €/m²). Im gesamten Kreisgebiet sind die Preise (von kleinen Schwankungen abgesehen) seit dem Jahr 2003 nicht mehr gestiegen.

Abb. 2.2.18:
Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau im Märkischen Kreis



Quelle: OGA NRW²²

Gefragte Lagen

Nach Aussage von Maklern aus der Region gibt es widersprüchliche Entwicklungen bei der räumlichen Orientierung der Nachfrage. Einerseits sei ein deutlicher Trend zurück in die zentralen Lagen zu erkennen. Senioren, aber auch Familien schätzen wieder kurze Wege und eine gute Infrastrukturausstattung. Andererseits sind die Zentren vieler märkischer Ortschaften wegen eingestreuter Industriestandorte und Verkehrsbelastung nicht sonderlich attraktiv. Dazu kommen ältere Mietwohnungsbestände mit schlechtem Image, deren Nähe von Haushalten, die Wohneigentum suchen, offenbar ebenfalls gemieden wird. So entwickelt sich in jedem Ort ein kleinteiliges Muster gesuchter oder gemiedener Standorte.

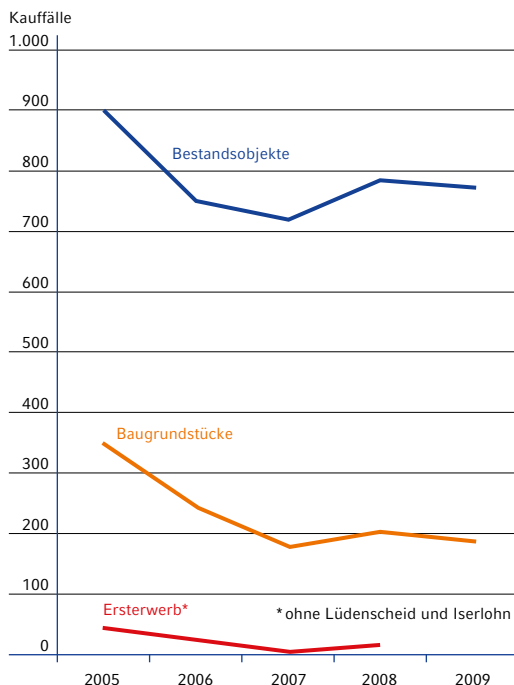
Dominierende Bauform ist das freistehende Einfamilienhaus (zuletzt zwei Drittel der Online-Angebote).²³ Reihen- und Doppelhäuser werden weniger angeboten und nachgefragt. Der Markt für Eigentumswohnungen hat gegenüber dem Eigenheimmarkt etwas an Bedeutung eingebüßt.

²² OGA = Oberer Gutachterausschuss NRW, Baugrund für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, mittlere Lage, Durchschnittswerte der letzten drei Jahre.

²³ Die Auswertungen zu Struktur und Preis des Wohnungsangebots stützen sich, soweit nicht anders vermerkt, auf die empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN ImmoDaten GmbH). Details im Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

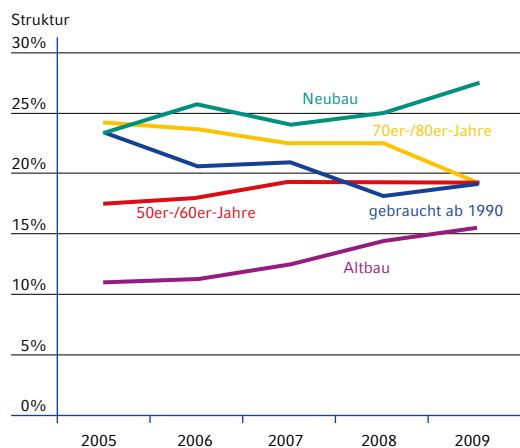
Der Neubau von Eigenheimen und damit auch der Baulandumsatz sind seit einigen Jahren in den meisten Kommunen stark zurückgegangen. Daran hat auch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise im Jahr 2009 nichts geändert. Viele Fachleute hatten nämlich vermutet, dass Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt viele Käufer noch zurückhaltender werden lassen. Andererseits wäre die Finanzmarktkrise auch für private Haushalte ein Motiv, Wertpapiervermögen lieber in eine selbst genutzte Immobilie zu investieren. Wenn solche Entwicklungen denn tatsächlich vorkamen, haben sie sich wohl gegenseitig kompensiert, denn die Umsatzzahlen für Eigenheime und Bauland zeigen keine Veränderung (Abb. 2.2.19).

Abb. 2.2.19: Käufe von Eigenheimen und Bauland im Märkischen Kreis



Quelle: Gutachterausschüsse Iserlohn, Lüdenscheid und Kreis MK
NRW.BANK 2010

Abb. 2.2.20: Anzahl der angebotenen Eigenheime nach Baualter



Quelle: empirica-Preisdatenbank
NRW.BANK 2010

Trotz der abnehmenden Bedeutung des Neubaus macht er nach wie vor ein Viertel der Eigenheim-Angebote im Internet aus – zuletzt sogar mit steigender Tendenz. Den Bestandsmarkt dominieren – mit leicht abnehmender Tendenz – Häuser aus den 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahren. Altbauten und Nachkriegsobjekte gewinnen aber kontinuierlich an Bedeutung.

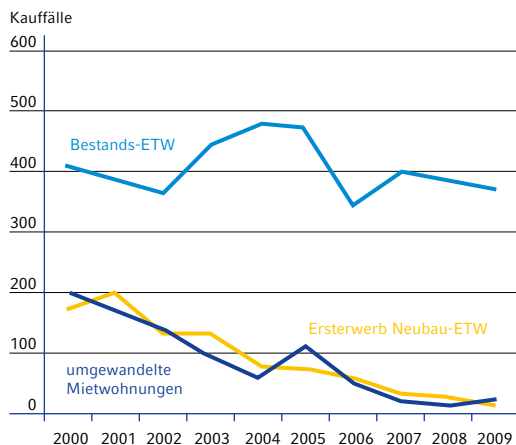
Stärker als bei Eigenheimen wird das Angebot an Eigentumswohnungen von Gebrauchtimmobilien dominiert. Über 90 Prozent der im Internet angebotenen Wohnungen sind Bestandswohnungen, vor allem aus den 1970er-Jahren (rund 40%). Daten der Gutachterausschüsse (Abb. 2.2.21) bestätigen das: Während Neubauwohnungen vor zehn Jahren noch 20 bis 25 Prozent der Kauffälle ausmachten, waren es im Jahr 2009 nur noch 4 Prozent. Nach Auskunft von Maklern aus der Region lohnt sich der Neubau allenfalls noch in einer Nische: Besonders ältere Haushalte suchen zentrumsnahe Eigentumswohnungen, die modern ausgestattet und barrierearm sind.

Der Bestandsmarkt ist offenbar privat dominiert: Der Einzelverkauf umgewandelter Mietwohnungen („Privatisierung“) spielt mit einem Marktanteil von 5 Prozent im Gegensatz zu vor zehn Jahren (2000: 26%) praktisch keine Rolle mehr (Abb. 2.2.21).

Preisentwicklung

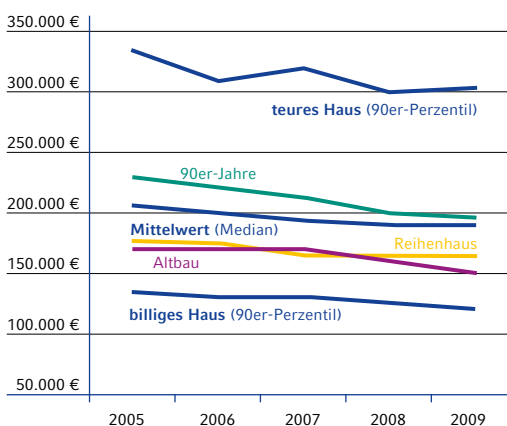
Als Folge der dargestellten Entwicklung von Angebot und Nachfrage sinken im gesamten Kreis die Preise für Wohneigentum. Die annoncierten Eigenheime, die die empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) erfasst, sind seit 2005 im Schnitt um 1,9 Prozent p.a. billiger geworden (Durchschnitt 2009: 189.000 €). Ursächlich ist hier nicht nur die Zunahme der Zahl von Bestandsobjekten, die in der Regel günstiger sind als der Neubau, sondern auch ein tatsächlicher Preisverfall im Bestand. Am stärksten nachgegeben haben die Angebotspreise für Häuser aus den 1950er- (- 4,3% auf 165.000 €) und den 1970er-Jahren (- 4,7% auf 199.000 €). Die Neubaupreise haben leicht zugelegt (+ 1,5%), liegen aber nach wie vor im Mittelfeld des Markts (199.000 €). Offenbar wird vorrangig im preisgünstigen Segment neu gebaut.

Abb. 2.2.21: Käufe von Eigentumswohnungen im Märkischen Kreis ohne Stadt Lüdenscheid



Quelle: Gutachterausschüsse Iserlohn und Kreis MK NRW.BANK 2010

Abb. 2.2.22: Entwicklung der Angebotspreise für Eigenheime in ausgewählten Teilmärkten (Bauform, Baualter, Preissegment²⁴)



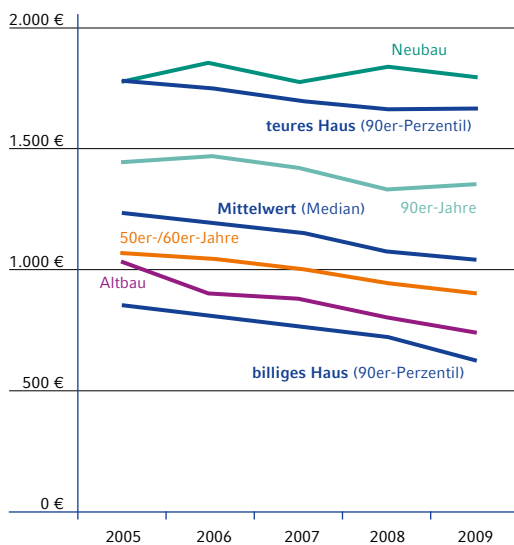
Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH NRW.BANK 2010

Die Auswertung nach Marktsegmenten (Abb. 2.2.22) zeigt, dass der Rückgang im Großen und Ganzen aber alle Segmente erfasst hat – auch wenn sich die Preisstreuung²⁴ für sehr günstige (zuletzt 119.000 €) und sehr teure Objekte (301.300 €) etwas aufweitet. Das gilt auch für Eigentumswohnungen (Abb. 2.2.23).

Generell haben die Preise für Eigentumswohnungen noch deutlicher nachgelassen. Der Rückgang betrug seit dem Jahr 2005 im Schnitt 3,9 Prozent p.a. (2009: 1.000 €/m²). Anders als am Eigenheimmarkt scheint hier das Baualter eine größere Rolle für den Preis zu spielen: Am billigsten wurden Altbauwohnungen (- 7,2% auf 730 €/m²) und 1950er-Jahre-Wohnungen (- 4,7% auf 870 €/m²). Der Neubau liegt seit Jahren konstant bei 1.800 €/m² und damit weit über dem Bestandsangebot (Abb. 2.2.23).

²⁴ Preissegmente sind hier mit Hilfe von Perzentilen dargestellt. Das sind Schwellenpreise, jenseits deren das jeweils teuerste und billigste Zehntel (bzw. Viertel) der Wohnungen liegen.

Abb. 2.2.23:
Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualter und Preissegmenten²⁴

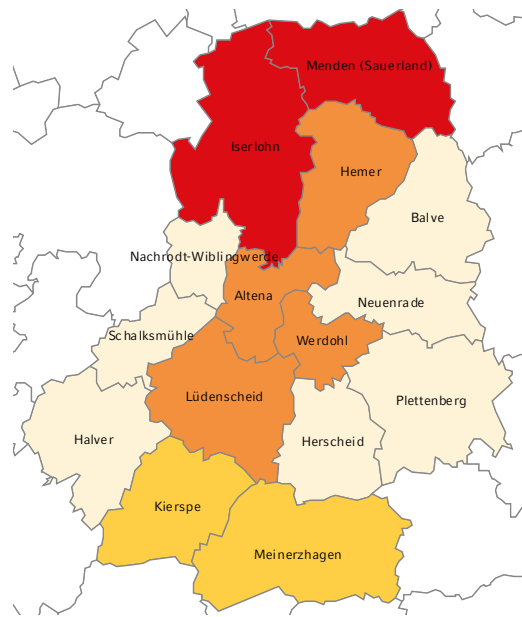


Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH NRW.BANK 2010

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Auf Grundlage der aktuellen Baulandpreise, durchschnittlicher Neubaukosten und der örtlichen Kaufkraft lässt sich für jede Kommune ein Preis-Einkommens-Quotient, d. h. eine hypothetische „Eigenheim-Erschwinglichkeit“ errechnen.²⁵ Das Modell-Eigenheim (Neubau) ist im Kreisdurchschnitt demnach für das Fünfeinhalbfache des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens zu haben. Die Spanne ist jedoch breit: In Iserlohn und Menden kostet es mehr als das Sechsfache; am erschwinglichsten (weniger als das Fünffache) ist es in den Kommunen des westlichen und östlichen Randgebiets (Abb. 2.2.24).

Abb. 2.2.24:
Erschwinglichkeit von Neubau-Eigenheimen im Märkischen Kreis



■ bis zum 5,0-fachen ...
■ mehr als das 5,0- bis zum 5,5-fachen ...
■ mehr als das 5,5- bis zum 6,0-fachen ...
■ mehr als das 6,0-fache...

Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW, NRW.BANK, OGA NRW²⁵

Mit der empirica-Preisdatenbank kann man auf Kreisebene eine ähnliche Erschwinglichkeitsziffer für einzelne Teilmärkte errechnen. Das freistehende Eigenheim kostet 5,5, ein Reihenhaus nur 4,0 durchschnittliche Jahreseinkommen. Für ein günstiges Haus sind 2,9, für ein teures 7,3 Jahreseinkommen einzuplanen. Geringer ist dagegen der Unterschied zwischen den Baujahren: Lediglich Altbauten (3,6) und 1950er-Jahre-Objekte (4,0) sind deutlich erschwinglicher als die übrigen Altersgruppen inklusive Neubau (4,8 Jahreseinkommen). In der Realität dürften derzeitigen Bestandshäuser etwas erschwinglicher sein, wenn man berücksichtigt, dass die hier ausgewerteten Angebotspreise höher sein dürften als der tatsächliche Verkaufspreis.

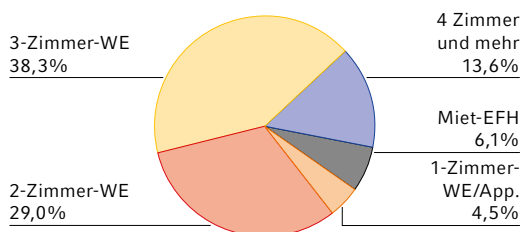
²⁵ Details der Berechnung s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Der Mietwohnungsmarkt

Angebotsstruktur

Das Mietwohnungsangebot im Märkischen Kreis hat eine vergleichsweise großstädtische Struktur (Quelle: empirica-Preisdatenbank²⁶). Es wird von Wohnungen mit zwei (29,0%) und drei Zimmern (38,3%) dominiert. Größere Wohnungen und Mieteinfamilienhäuser machen 19,7 Prozent aus. Apartments und Einzimmerwohnungen werden kaum angeboten (4,5%).

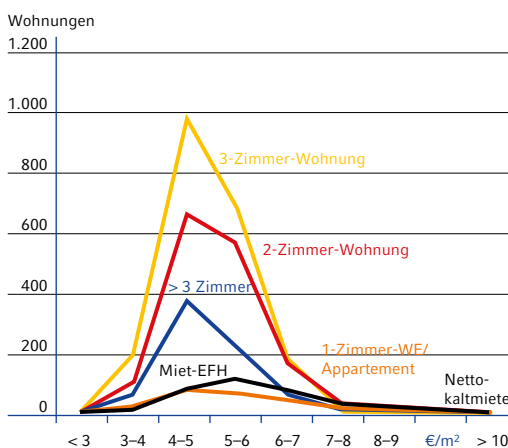
Abb. 2.2.25: Mietwohnungsangebot im Märkischen Kreis 2009 nach Wohnungsgrößen



Quelle: empirica-Preisdatenbank NRW.BANK 2010

Das Preishistogramm (Abb. 2.2.26) zeigt, dass die Netto-Kaltnieten im Märkischen Kreis strukturbedingt recht breit gestreut sind. Deutlich wird aber auch, dass sich die einzelnen Wohnungsgrößen preislich nicht sehr unterscheiden: Der Schwerpunkt des Angebots liegt stets zwischen 4 € und 6 €/m². Nur Miet-Einfamilienhäuser und kleine Wohnungen sind (wie üblich) relativ gesehen etwas teurer.

Abb. 2.2.26: Struktur des Mietwohnungsangebots 2009 nach Wohnungsgröße und Preis



Quelle: empirica-Preisdatenbank NRW.BANK 2010

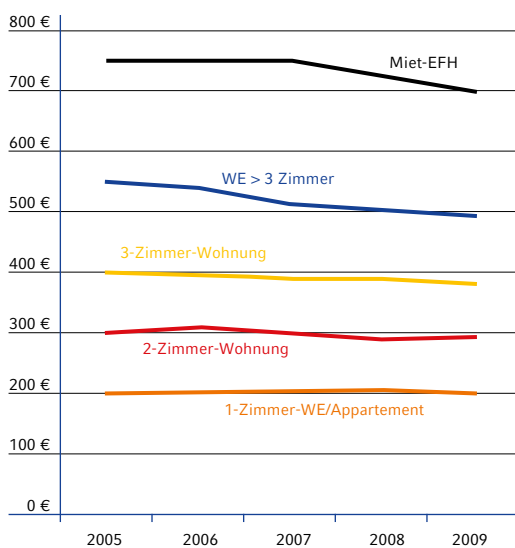
Struktur und Entwicklung der Mieten

Das Mietenniveau hat sich in den letzten Jahren kaum verändert – auch wenn der Mietspiegel, der für den gesamten Märkischen und den Hochsauerlandkreis gilt, immer wieder leicht angehoben wurde.

Auch in den einzelnen Wohnungsgrößen unterscheidet sich die Dynamik kaum – zumindest im Kreisdurchschnitt (Abb. 2.2.27). Im Gegensatz zu anderen Regionen hat auch das SGB II allenfalls zu einer geringfügigen Verteuerung der kleinen Wohnungen geführt. Das spricht dafür, dass diese Nachfrage vergleichsweise problemlos über den hohen Leerstand absorbiert werden konnte. Der leichte Preisverfall im obersten Segment (Abb. 2.2.28) ist möglicherweise auf die Konkurrenz zum günstiger werdenden Wohneigentum zurückzuführen.

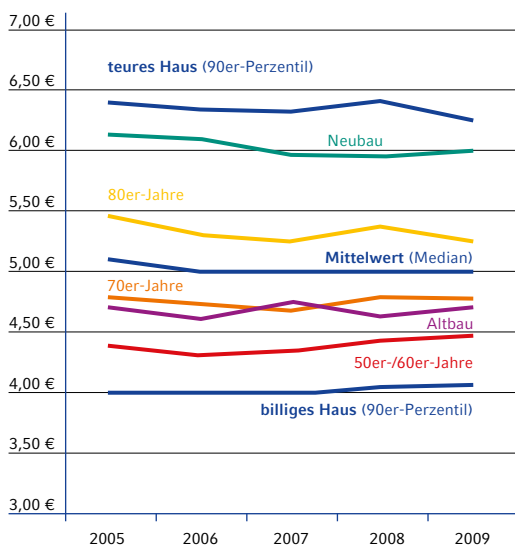
²⁶ Mehr zur Datenbank s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Abb. 2.2.27:
Entwicklung der Angebotsmieten nach
Wohnungsgröße



Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH NRW.BANK 2010

Abb. 2.2.28:
Entwicklung der Angebotsmieten (€/m²) nach
Baualter und Preissegment²⁴



Quelle: empirica-Preisdatenbank, IDN ImmoDaten GmbH NRW.BANK 2010

Nach Baualter betrachtet zeigen sich deutliche Unterschiede beim Preisniveau und leichtere in der Entwicklungsdynamik. Wohnungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die das günstigste Baualter bilden, sind etwas teurer geworden (+ 2,4% in den letzten drei Jahren). Ursache sind möglicherweise fortschreitende Modernisierungen, deren Kosten zum Teil auf die Miete umgelegt werden können. Die Erstvermietungsmiten für Neubauten sind dagegen leicht gefallen (- 2,4%).

Mieten im preisgebundenen Wohnungsbestand

Über die Mieten im sozialen Wohnungsbau liegen kaum Daten vor. Die NRW.BANK hat im Jahr 2009 immerhin versucht, aus älteren Daten die aktuell möglichen Kostenmieten hochzurechnen. Vergleicht man diese Mieten mit den Angebotsmieten der empirica-Preisdatenbank, zeigt sich für den Märkischen Kreis folgendes Bild: Knapp 60 Prozent der 8.700 ausgewerteten Wohnungen liegen im preisgünstigen Marktsegment (das ist das günstigste Viertel des Gesamtmarkts), weitere 27 Prozent immerhin noch unter dem Marktdurchschnitt und lediglich 14 Prozent darüber. Im Großen und Ganzen erfüllt der soziale Mietwohnungsbau also trotz stagnierender bis sinkender Marktmieten nach wie vor eine gewisse Schutzfunktion für einkommensschwache Haushalte. In anderen schrumpfenden Regionen ist dies bereits nicht mehr der Fall. Allerdings ist absehbar, dass das preisgebundene Marktsegment auch im Märkischen Kreis immer mehr in Konkurrenz zum günstigen frei finanzierten Angebot gerät und seine Marktposition entweder durch Qualitätsmerkmale (Barrierearmut, soziale Betreuung) oder Preisverzichte schärfen muss.

Bilanz und Leerstand

Das Gutachten „Optimierung der Gebietskulissen für die [...] Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“²⁷ von F+B konstatiert beim Wohneigentum für die meisten Kommunen des Kreises ein niedriges bis unterdurchschnittliches Bedarfsniveau. Nur in Plettenberg und Kierspe sei der Bedarf überdurchschnittlich; in Werdohl sogar hoch: Dort wird – ausgehend vom relativ hohen Geschosswohnungsanteil – offenbar ein hoher Nachholbedarf vermutet. Ansonsten decken sich die Einstufungen mit den Befunden aus diesem Kapitel. Bei Mietwohnungen wird im Norden ein eher unter-, im Südkreis ein eher überdurchschnittlicher Bedarf errechnet. Die geplante Aktualisierung des Gutachtens wird zeigen, ob diese Bedarfe noch bestehen.

Die Leerstände liegen den Geschäftsberichten örtlicher Wohnungsunternehmen zufolge in einem Bereich von 2 bis 20 Prozent. Aus den Zahlen geht jedoch nicht hervor, wie viele Leerstände auf geplante Modernisierungen oder Abrisse zurückzuführen sind. Im Vergleich mit anderen Regionen sind die Zahlen sehr hoch. Das bestätigt auch der Techem-empirica-Leerstandsindex²⁸, der sich – im Gegensatz zum Landeswert – seit dem Jahr 2004 kontinuierlich erhöht hat und nun weit darüber liegt (2008: 4,3%, NRW: 3,3%). Auch die Mieterwechselquote der Unternehmen liegt mit im Schnitt 13 Prozent recht hoch, insbesondere, wenn man die sinkende Mobilität der Bevölkerung insgesamt betrachtet.

Aus Gesprächen mit örtlichen Wohnungsunternehmen und Maklern geht hervor, dass die kleinräumige Verteilung der Leerstände in engem Zusammenhang mit städtebaulichen Problemen (Industrienähe, Verkehrsbelastung,

periphere Lage), aber auch mit dem Erhaltungszustand der Immobilie steht. So können Unternehmen, die ihre Bestände modernisieren, ihre Leerstände offenbar erfolgreich bekämpfen – auf Kosten anderer Vermieter, die ihre Wohnungen vernachlässigen. Allerdings lassen sich Modernisierungskosten angesichts der Preisentwicklung nur zum Teil auf die Mieten umlegen.

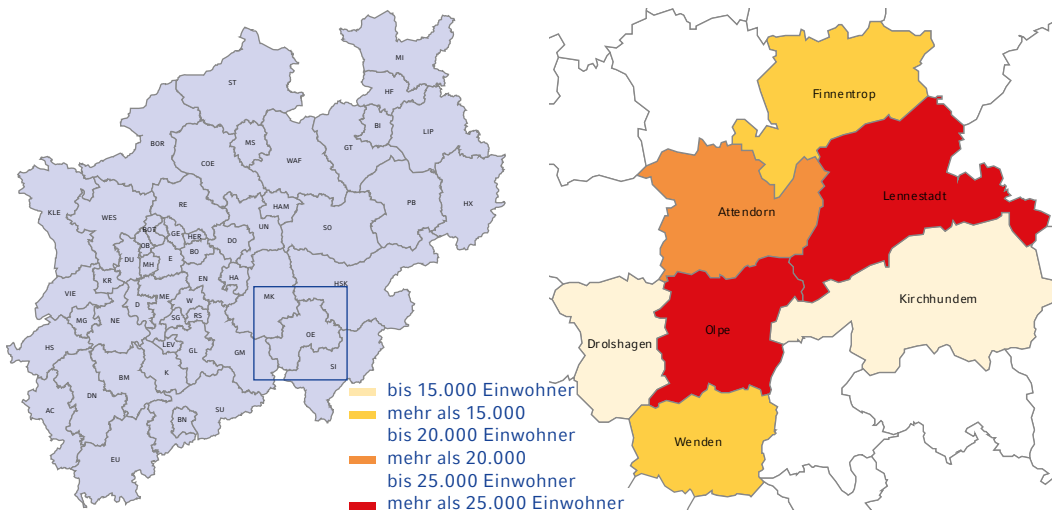
Das Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen (2006)“²⁹ prognostiziert für den Zeitraum 2006 bis 2025 einen Wohnungsbedarf von 600 bis 800 Wohnungen im Märkischen Kreis. Er speist sich – bei einem gleichzeitigen Rückgang um 13.000 Haushalte – allein aus der Annahme einer relativ hohen Abrissquote von jährlich 0,26 Prozent des Wohnungsbestands. Wählt man eine geringere Quote von 0,10 Prozent, errechnet sich ein Überhang von insgesamt rund 7.700 Wohnungen. Auf Grundlage der aktuellen Haushaltsprognose 2009 von IT.NRW, die für den Märkischen Kreis noch negativer ausfällt als die Vorgängerrechnung, ergibt sich selbst bei einer Abgangsquote von 0,26 Prozent bis zum Jahr 2030 ein Angebotsüberhang von 1.000 bis 1.400 Wohnungen. Das entspricht 0,7 Prozent des heutigen Wohnungsbestands im Kreis. Bei nur 0,10 Prozent Abgängen pro Jahr läge das errechnete Überangebot sogar bei bis zu 12.200 Wohnungen (5,7% des Bestands) und wäre damit das höchste in Nordrhein-Westfalen. Dieses Mengengerüst sagt freilich nichts darüber aus, welche Qualitäten angeboten und welche nachgefragt werden. Es gibt aber einen Hinweis auf das Leerstandsrisiko bzw. den Um- und Rückbaubedarf. Man kann somit von einer Ausweitung der Leerstände in allen Lagen und Teilmärkten ausgehen. Hier müssen Stadtplanung und Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten, um den Prozess zu gestalten und räumliche Schwerpunkte für die künftige Entwicklung zu setzen.

²⁷ Mehr zum Gutachten s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

²⁸ In diesen Leerstandsindex gehen Wohnungen mit Verbrauchsablesung durch die Firma Techem ein. Einfamilienhäuser, selbstgenutzte Wohnungen, Wohnungen ohne Zentralheizung oder mit weniger professioneller Bewirtschaftung sind nicht vertreten, was vor allem im ländlichen Raum zu Verzerrungen führen dürfte.

²⁹ Mehr zur Studie s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Kreis Olpe



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2009	im Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	im Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	5,7%	niedriger	+ 1,5%-Punkte	negativer
Pendlersaldo	- 640	-	-	-
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	4,7	niedriger	+ 1,5%	-
Preise für baureifes Land	80 €/m ²	niedriger	+ 0,0%	gleich
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	59.200	-	+ 0,5%	positiver
- darunter preisgebundene Mietwohnungen	6,2%	niedriger	- 4,8%-Punkte	negativer
- darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	71,7%	höher	- 0,1%-Punkte	negativer
- darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	26,2%	niedriger	+ 0,0%-Punkte	positiver
Baufertigstellungen	320	-	-	-
Bauintensität (Drei-Jahres-Durchschnitt)	0,6%	höher	- 0,1%-Punkte	negativer
Wohnfläche – pro Wohnung	102,4 m ²	höher	+ 0,1 m ²	gleich
- pro Einwohner	43,4 m ²	höher	+ 0,5 m ²	negativer
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	139.700	-	- 0,6%	negativer
- darunter unter 18 Jahre alt	19,1%	höher	- 0,5%-Punkte	negativer
- darunter über 65 Jahre alt	18,6%	niedriger	+ 0,3%-Punkte	positiver
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,38	-	-	-
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	6.800	-	+ 15,7%	negativer
Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten***	0,5%	niedriger	- 0,02%	gleich
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica)	2,7%	niedriger	- 0,2%-Punkte	positiver
Angebotsmieten****	5,25 €/m ²	niedriger	- 0,2%	negativer

* Preis eines Neubau-Eigenheims als Vielfaches des durchschnittlichen verfügbaren Netto-Haushaltsjahreseinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der Haushalte, denen im Betrachtungsjahr ein Wohnberechtigungsschein bewilligt wurde, an allen Haushalten

**** Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH

2.3 Der Wohnungsmarkt im Kreis Olpe

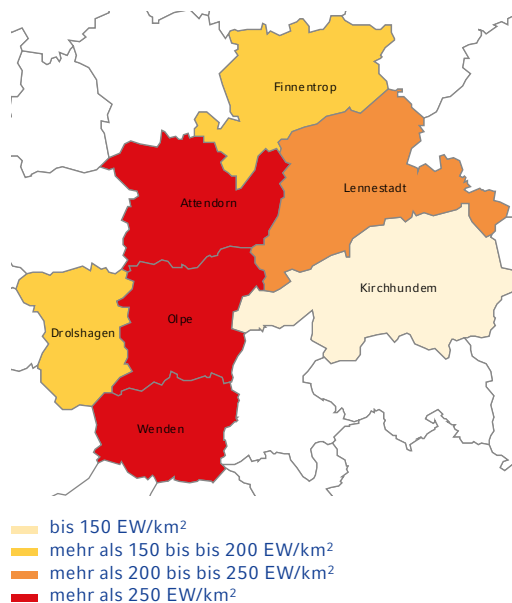
Stabile mittelständische Wirtschaftsstrukturen kennzeichnen den Kreis Olpe, einen der waldreichsten des Landes. Die Beschäftigungsquote im kleinsten Kreis Nordrhein-Westfalens ist hoch, der Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II niedrig. Die Zunahme der Zahl älterer Menschen und die Wanderungsverluste sind überdurchschnittlich und werden zukünftig Auswirkungen auf Wohnungsmarkt, Infrastruktur und Wirtschaft haben.

In Südwestfalen, angrenzend an den Märkischen Kreis, den Hochsauerlandkreis und den Kreis Siegen-Wittgenstein, liegt der Kreis Olpe; bezogen auf die Bevölkerungszahl ist er der kleinste Landkreis Nordrhein-Westfalens. Die insgesamt rund 140.000 Einwohner verteilen sich auf sieben kreisangehörige Gemeinden, von denen Drolshagen mit 12.200 Einwohnern die kleinste und Lennestadt mit 27.200 Einwohnern noch vor der Kreisstadt Olpe (25.500) die größte ist. Insgesamt weist der Kreis daher klein- bis mittelstädtische Strukturen auf.

Niedrige Einwohnerdichte und disperse Siedlungsstrukturen

Die Einwohnerdichte liegt mit 197 Einwohnern je Quadratkilometer deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 524 (Abb. 2.3.1). Ein Großteil der Kreisfläche ist Waldgebiet: Während der Waldanteil an der Gesamtfläche Nordrhein-Westfalens bei knapp 26 Prozent liegt, beträgt er im Kreis Olpe 59 Prozent. Typisch für die gesamte Region Südwestfalen ist die ausgeprägte Mittelgebirgstopografie mit vielen Flüssen und Talsperren.

Abb. 2.3.1:
Bevölkerungsdichte im Kreis Olpe 2009



Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW

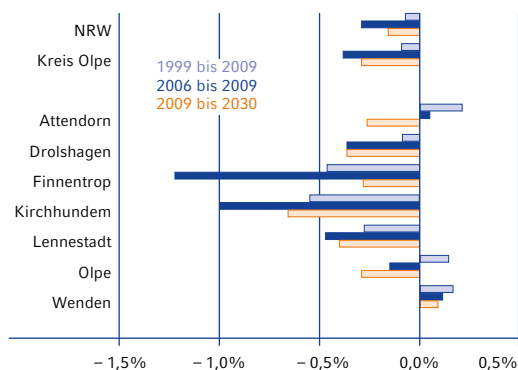
Der Kreis ist, den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechend, relativ dünn besiedelt. Obwohl seine Fläche ungefähr so groß ist wie die des im Wohnungsmarkt-Info 2009 betrachteten Rhein-Erft-Kreises, leben im Kreis Olpe etwa zwei Drittel weniger Einwohner. Reliefbedingt konzentrieren sich die oftmals kleinteilig strukturierten Siedlungsschwerpunkte in den Tälern. Auch die drei Mittleren kreisangehörigen Städte Attendorn, Lennestadt und Olpe gliedern sich jeweils in eine Vielzahl kleinerer Ortschaften, die zum Teil sehr

niedrige Einwohnerzahlen haben. So besteht etwa Attendorn neben der gleichnamigen Kernstadt, in der mit 13.800 Personen gut die Hälfte der Bevölkerung lebt, aus 55 weiteren Ortsteilen.³⁰ Einen größeren Siedlungsschwerpunkt im näheren Umfeld bildet Siegen (104.000 Einwohner), etwa 21 Kilometer von der Kreisstadt Olpe entfernt

Leichter Trend zur Abnahme der Bevölkerungszahl

Während in den letzten zehn Jahren die Einwohnerzahl im gesamten Kreisgebiet durchschnittlich um 0,1 Prozent pro Jahr gesunken ist, sind zwischen den einzelnen kreisangehörigen Kommunen noch unterschiedliche Entwicklungstendenzen festzustellen. Den größten Bevölkerungszuwachs weisen die Kommunen Attendorn und Wenden (jeweils + 0,2% p. a.) auf. Die Kommunen Finnentrop und Kirchhundem haben für denselben Zeitraum jährliche Bevölkerungsverluste in Höhe von 0,5 bzw. 0,6 Prozent zu verzeichnen. Insgesamt sind im betrachteten Zehnjahreszeitraum drei der sieben Kommunen gewachsen und vier geschrumpft.

Abb. 2.3.2: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn, drei und in den nächsten zwanzig Jahren



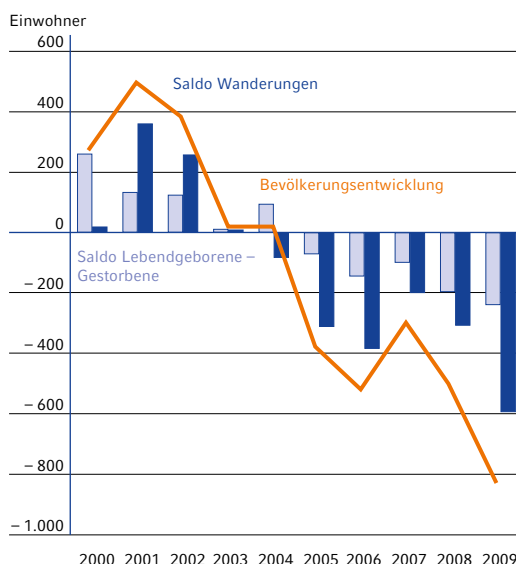
Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

In den letzten drei Jahren ist der Trend hin zur Abnahme der Bevölkerungszahl noch deutlicher festzustellen. Alle Kommunen des Kreises, mit Ausnahme der nur in sehr geringem Maße gewachsenen Kommunen Attendorn und Wenden, haben in den letzten drei Jahren an Bevölkerung verloren. So ist auch die Einwohnerzahl des Gesamtkreises um durchschnittlich 0,4 Prozent pro Jahr geschrumpft.

Vor allem negative Wanderungssalden sorgen für Bevölkerungsverluste

Seit 2005 sind im Kreis Olpe sowohl der natürliche als auch der Wanderungssaldo negativ. Keine Kommune des Kreises hat einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo. Im Jahr 2009 war demnach auch der natürliche Saldo des Gesamtkreises mit - 233 Personen negativ.

Abb. 2.3.3: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Olpe nach Komponenten



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

³⁰ Stadt Attendorn, Fortschreibung der Einwohnerstatistik nach Ortsteilen zum Stichtag 31. 12. 2009

Abb. 2.3.3 verdeutlicht, dass zuletzt im Jahr 2004 ein positiver Gesamtsaldo erreicht wurde. Seitdem haben vor allem die Wanderungssalden einen Beitrag zu den Bevölkerungsverlusten im Kreis Olpe geleistet. Im Jahr 2009 standen 5.200 Zuzüge 5.800 Fortzüge gegenüber, was einem wanderungsbedingten Rückgang der Kreisbevölkerungszahl um 600 Personen entsprach.

Der Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsverluste kann aufgrund der seit einigen Jahren negativen Bilanz der natürlichen Bevölkerungsentwicklung nicht ausgeglichen werden. In Zukunft ist daher mit einer weiteren Abnahme der Bevölkerungszahl im Kreis Olpe zu rechnen.

Die meisten Wanderungsbewegungen, die sich auf Gebiete innerhalb Nordrhein-Westfalens beschränken, finden zwischen den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein statt. Im Jahr 2009 zogen etwa 420 Personen aus dem Kreis Olpe nach Siegen-Wittgenstein, knapp 460 Personen umgekehrt in den Kreis Olpe. Ein Wanderungsgewinn wie in diesem Fall ist für den Kreis Olpe jedoch die Ausnahme. Die meisten Einwohner verliert er an die Stadt Köln: Im Jahr 2009 betrug der Wanderungssaldo – 96 Personen. Ohnehin zieht es die abwandernden Personen tendenziell in die Städte der wirtschaftsstarke Rheinschiene.

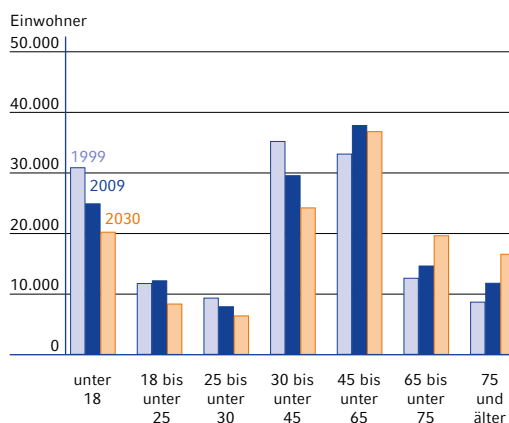
Im Verhältnis zu den ebenfalls sehr dünn besiedelten und ländlich geprägten nahen hessischen Landkreisen (Lahn-Dill-Kreis, Kreis Waldeck-Frankenberg, Kreis Marburg-Biedenkopf) ist eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz festzustellen.

Zukünftig wird insbesondere eine Abnahme der Zahl jüngerer Menschen bei starker Zunahme der Zahl Hochaltriger erwartet

Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den Zeitraum der Jahre 2008 bis 2030 geht von einem Rückgang der Bevölkerungszahl im Kreis um 6,6 Prozent aus. Der größte Rückgang wird für die Kommune Kirchhundem angenommen (– 15,1%). Abgesehen von Wenden, für das ein Wachstum um etwa 2,2 Prozent prognostiziert wird, werden alle anderen Kommunen des Kreises schrumpfen.

Allerdings verteilt sich die Entwicklung sehr unterschiedlich auf die Altersgruppen. Mit der allgemeinen Schrumpfungstendenz geht eine starke Zunahme der Zahl älterer Menschen und eine Abnahme der Zahl junger Menschen einher (Abb. 2.3.4).

Abb. 2.3.4: Bisherige, aktuelle und zukünftige Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Kreis Olpe



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Bis zum Jahr 2030 wird die Altersgruppe der unter 45-Jährigen stark abnehmen. Besonders deutlich ist der Rückgang in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen. Ihre Zahl wird im genannten Zeitraum um etwa 30 Prozent zurückgehen, in einzelnen Kommunen um noch mehr.

Relevant für die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist insbesondere die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, die als Eigentumsbildner in Frage kommen. Im Kreis Olpe wird diese Altersgruppe bis zum Jahr 2030 um ungefähr 24 Prozent zurückgehen (NRW: – 15%). Insbesondere in den größeren Gemeinden fällt dieser Rückgang gravierend aus. Insgesamt werden im Jahr 2030 im Kreis etwa 7.400 Personen dieser Altersgruppe weniger leben als noch im Jahr 2008. Entsprechend spürbar wird der Rückgang insbesondere bei der Nachfrage nach größeren Wohnungen und Eigenheimen.

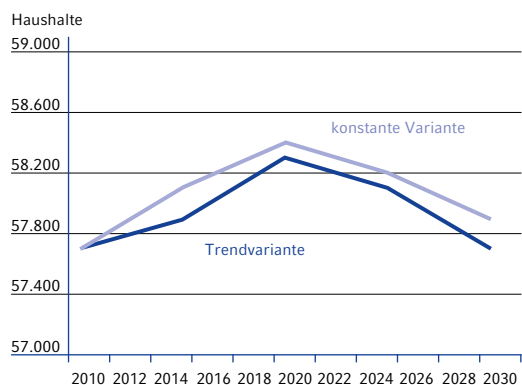
Gleichzeitig steigt der Bedarf an kleineren, altengerechten Wohnungen in infrastrukturell gut versorgter Lage durch einen enormen Zuwachs der Zahl Hochaltriger (74 Jahre und älter). Die bislang vorherrschende Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird, insbesondere sofern die Bestände bereits älteren Baujahrs sind, den zukünftigen Anforderungen an Wohnfunktionalität in vielen Fällen nicht mehr gerecht.

Mehr kleine, weniger große Haushalte

Die Haushaltszahl, ein entscheidender Indikator für die Wohnungsnachfrage, hat im Kreis Olpe im vergangenen Jahrzehnt um 10,1 Prozent zugenommen (NRW: 3,3%). Während nach der Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW bis zum Jahr 2030 die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen nach der Trendvariante³¹ um 1,4 Prozent zunehmen soll (hauptsächlich bedingt durch fortschreitende Haushaltsverkleinerungstendenzen), wird sie im Kreis Olpe mit – 0,8 Prozent aber leicht abnehmen.

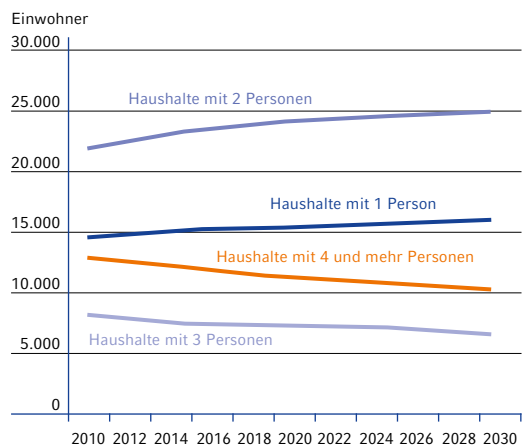
Allerdings gibt es bis etwa zum Jahr 2020 eine Zunahme um rund 700 Haushalte, danach einen Rückgang etwa auf das Ausgangsniveau des Jahres 2010 (Abb. 2.3.5).

Abb. 2.3.5: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte im Kreis Olpe bis 2030: Konstante und Trendvariante im Vergleich



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Abb. 2.3.6: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte im Kreis Olpe bis 2030



Quelle: IT.NRW, Trendvariante
NRW.BANK 2010

Abb. 2.3.6 hebt hervor, dass sich trotz der nur geringen quantitativen Verluste die Struktur der Haushalte deutlich verändern wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt derzeit mit 2,4 Personen merklich über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 2,1 Personen. Während die Zahl der Ein-

³¹ mehr zu den Bevölkerungs-/Haushaltsprognosen und ihren Varianten im Kap. Datengrundlagen, S. 77ff.

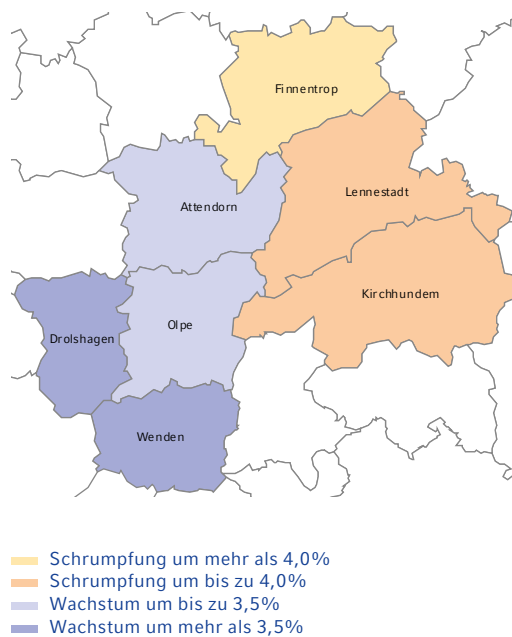
und Zweipersonenhaushalte entsprechend dem landesweiten Trend bis zum Jahr 2030 weiterhin ansteigen soll, wird es immer weniger Haushalte mit drei und mehr Personen geben. Der Anteil von großen Haushalten mit vier und mehr Personen an allen Haushalten im Kreis Olpe liegt aktuell mit 23,1 Prozent um fast zehn Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt (14,2%). Er wird in den kommenden Jahren besonders drastisch zurückgehen und im Jahr 2030 bei voraussichtlich etwa 17,8 Prozent liegen.

Es ist kaum abzuschätzen, wie sich die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Bevölkerung in Zukunft entwickeln werden. Eine geringere Zahl an Haushaltsmitgliedern bedeutet nicht zwingend, dass auch weniger Wohnfläche in Anspruch genommen wird. Mit der Abnahme der Zahl großer, kinderreicher Haushalte wird bei gleichzeitigem Rückgang der Bevölkerungszahl die Nachfrage nach großen und sehr großen Wohnungen stagnieren oder sogar abnehmen.

Hoher Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter

Die Beschäftigtenquote³² liegt in allen Kommunen des Kreises Olpe über dem Landesdurchschnitt von 48,2 Prozent. Am höchsten ist der Anteil in Wenden mit 55 Prozent, am niedrigsten in Lennestadt mit fast 50 Prozent. Dem landesweiten Trend entsprechend hat auch im Kreis Olpe in den letzten zehn Jahren der Anteil der Beschäftigten, die ausschließlich einer geringfügig entlohnten Tätigkeit nachgehen, zugenommen. Durchschnittlich war im Jahr 2009 fast jeder fünfte sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Kreis Olpe ein sogenannter Minijobber.

Abb. 2.3.7: Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten zehn Jahren



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

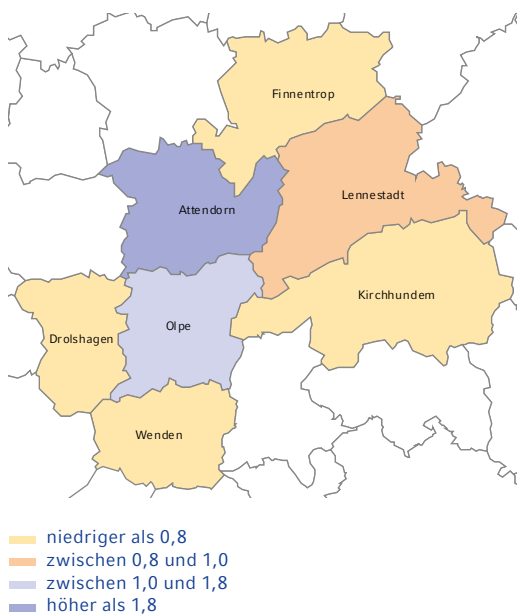
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis hat im letzten Jahrzehnt leicht zugenommen (+ 1,2%), während sie in Nordrhein-Westfalen insgesamt um 0,5 Prozent zurückgegangen ist. Die Entwicklung ist aber innerhalb des Kreisgebietes sehr heterogen (Abb. 2.3.7). Seit der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise im Jahr 2008 ist jedoch ein leichter Rückgang der Beschäftigtenzahlen erkennbar, der sich bis ins Jahr 2010 fortsetzt (Stand März 2010).

Pendler

Mit 11.600 Auspendlern gegenüber 11.000 Einpendlern wies der Kreis Olpe zum 30. Juni 2009 ein leichtes Pendlerdefizit auf, die Pendlerquote lag bei 0,9. Bei den Pendlerströmen innerhalb des Kreises bietet sich ein differenziertes Bild: Es sind deutliche Arbeitsplatzschwerpunkte zu identifizieren (Abb. 2.3.8).

³² = Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren

Abb. 2.3.8:
Pendlerquote im Kreis Olpe 2009



Einpendler je Auspendler
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Als wirtschaftliche Zentren des Kreises können Attendorn mit einer Pendlerquote von 1,9 und Olpe mit 1,8 angesehen werden. Die meisten kleinen Kommunen des Kreises fungieren dagegen eher als Wohnstandorte.

Ein besonderer Aspekt sind Schüler und Studenten als Ausbildungspendler³³. Bei der letzten Erhebung aus dem Jahr 2006 zog es 1.400 Ausbildungspendler aus dem Kreis Olpe nach Siegen, dessen besondere Bedeutung für diese Pendlergruppe in der dort ansässigen Universität begründet ist.

³³ „Zu den Ausbildungspendlern zählen Studenten an Hochschulen, Schüler an öffentlichen und privaten Grund- und Sonderschulen, an öffentlichen allgemein- und berufsbildenden Schulen, an öffentlichen Kollegschulen sowie an privaten allgemeinbildenden Schulen. Auszubildende zählen nicht zu den Ausbildungspendlern, da es sich um Erwerbstätige handelt, die in der Beschäftigtenstatistik erfasst werden und über diese als Berufspendler in die Pendlerrechnung einfließen.“ (Quelle: IT.NRW)

Wenige SGB-II-Leistungsempfänger

Der Anteil der Empfänger von Leistungen des SGB II (Hartz IV) an der Gesamtbevölkerung liegt in sämtlichen Kommunen des Kreises Olpe unter dem landesweiten Durchschnitt von 9,3 Prozent. Wenden gehört mit einem Anteil von 2,7 Prozent zu den Kommunen mit der niedrigsten SGB-II-Quote in ganz Nordrhein-Westfalen. Selbst Lennestadt, die Kommune mit dem höchsten Anteil an SGB-II-Empfängern im Kreis, liegt mit 5,3 Prozent noch weit unterhalb des Landesdurchschnitts. Ursache dafür ist eine bislang stabile regionale Ökonomie auf Basis meist mittelständischer Betriebe des produzierenden Gewerbes.

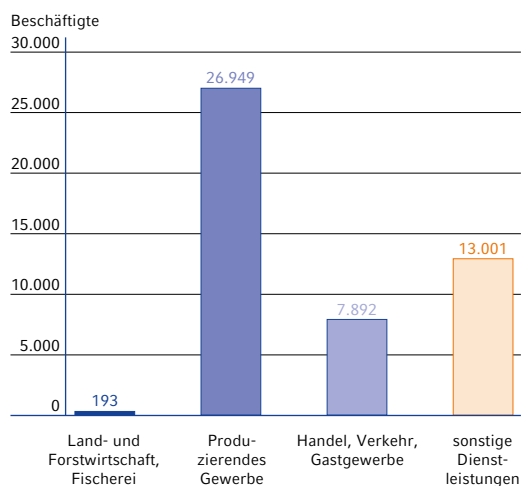
Als Folge der Wirtschaftskrise ist die Zahl der Leistungsempfänger im Kreis spürbar angestiegen. Ihren Höhepunkt erreichte sie im April 2010. Mit der konjunkturellen Erholung nimmt sie derzeit leicht ab, liegt aber immer noch deutlich über dem niedrigen Niveau des Jahres 2008.

Bislang stabile mittelständische Wirtschaftsstrukturen

Im zweiten Quartal des Jahres 2009 arbeiteten fast 27.000 der insgesamt 48.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Olpe im produzierenden Gewerbe; dies entspricht einem Anteil von 56 Prozent (Abb. 2.3.9).

Die von mittelständischen Betrieben dominierte Struktur hat der Region in der Vergangenheit zu ökonomischer Stabilität verholfen. Die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise hat der Kreis Olpe vergleichsweise glimpflich überstanden (Abb. 2.3.10). Die Umsätze konnten

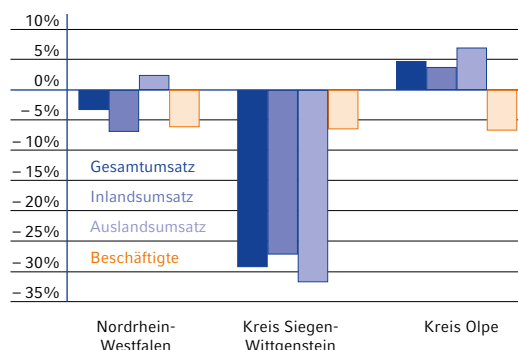
Abb. 2.3.9:
Beschäftigte im Kreis Olpe nach
Wirtschaftszweigen, 2. Quartal 2009



Quelle: IHK Siegen nach Daten von IT.NRW
NRW.BANK 2010

zwischen Januar 2009 und Januar 2010, im Gegensatz zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt und zum benachbarten Kreis Siegen-Wittgenstein, sogar noch gesteigert werden.

Abb. 2.3.10:
Umsatzentwicklung des verarbeitenden
Gewerbes im Jahr 2009



Quelle: IHK Siegen³⁴
NRW.BANK 2010

Dennoch hat die Krise Spuren hinterlassen, besonders in Bezug auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. Obwohl die Umsatzbilanz des verarbeitenden Gewerbes im Kreis Olpe im landesweiten Vergleich besser ausfiel, waren zu Beginn des Jahres 2010 in diesem Wirtschaftszweig 6,7 Prozent weniger Beschäftigte tätig als zu Beginn des Vorjahres. Damit fiel die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten noch negativer aus als im Kreis Siegen-Wittgenstein (- 6,4%), trotz der dort deutlich negativeren Umsatzentwicklung.

Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft

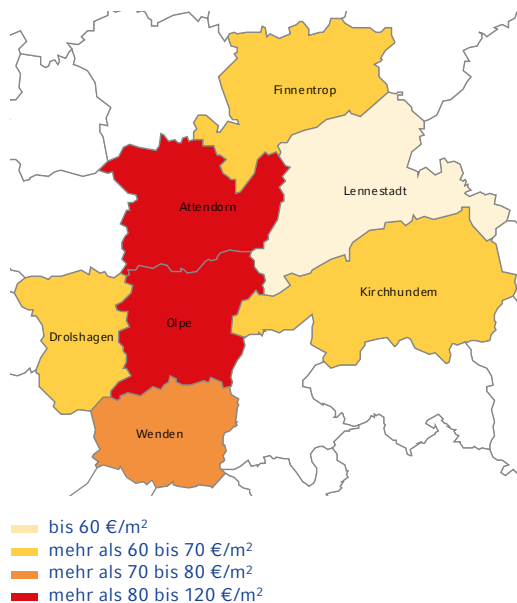
Entsprechend der positiven Beschäftigungssituation ist die Kaufkraft in allen Kommunen des Kreises überdurchschnittlich. Ausgehend von einem Kaufkraftindex, der für Nordrhein-Westfalen und das Jahr 2009 den Basiswert 100 ansetzt, liegt Lennestadt mit 106 Indexpunkten am unteren Ende der Skala, Attendorn hat mit 120 Punkten die höchste Kaufkraft. Fast gleichauf liegt die Kreisstadt Olpe mit 119 Punkten.

Niedrige Preise für baureifes Land

Baureifes Land ist im Kreis Olpe zum Teil deutlich günstiger als im nordrhein-westfälischen Vergleich. Im Jahr 2009 kostete ein Quadratmeter im Kreisdurchschnitt 80 € (NRW: 134 €). Die Preisunterschiede zwischen den Kommunen sind dabei teilweise sehr groß (Abb. 2.3.11).

³⁴ Veränderung Januar 2009 – Januar 2010;
nur Unternehmen mit mind. 50 Mitarbeitern

Abb. 2.3.11:
Baulandpreise für den individuellen
Wohnungsbau im Kreis Olpe



Quelle: OGA NRW³⁵

Ein höheres Preisniveau weisen nur die Kommunen Attendorn (120 €/m²) und Olpe (110 €/m²) auf. Sie sind gleichzeitig die Kommunen mit der höchsten Bevölkerungsdichte im Kreis. Am günstigsten sind Baugrundstücke mit 60 €/m² in Lennestadt, wo sich 27.200 Einwohner auf ein ländlich geprägtes Stadtgebiet von 135 km² verteilen. Lennestadt wurde im Jahr 1969 durch Zusammenlegung mehrerer Siedlungen gegründet; heute besteht die Stadt aus 49 Ortschaften, von denen die größte, Altenhundem, knapp 4.600 Einwohner hat.³⁶ Preisvergleiche mit anderen, von der Einwohnerzahl her ähnlich großen Kommunen werden durch diese Gegebenheiten erschwert.

In den letzten zehn Jahren waren die Preise kreisweit relativ stabil. Nur in Attendorn, Olpe und Wenden ist ein leichter Anstieg des Preisniveaus erkennbar.

Günstige Eigenheime und sinkendes Preisniveau im Neubau

Mit durchschnittlich 185.200 € lag der Angebotspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus im Kreis Olpe im Jahr 2009 unter dem Landesdurchschnitt von 244.200 €.

Neu gebaute Einfamilienhäuser der letzten beiden Jahre werden im Durchschnitt mit 186.300 € auffallend günstiger angeboten als im Durchschnitt des gesamten letzten Jahrzehnts (216.000 €). Auf dem Eigentumsmarkt im Kreis Olpe scheint demnach die Obergrenze dessen, was potenzielle Eigentümer zu zahlen bereit sind, erreicht zu sein. Der Median-Angebotspreis für Einfamilienhäuser im Bestand lag im Jahr 2009 bei 159.000 €. Angesichts der sich abzeichnenden Preisentwicklung bleibt abzuwarten, wie sich die Verkaufsmöglichkeiten für Bestandsimmobilien im Hinblick auf sinkende Neubaupreise und ein größer werdendes Bestandsangebot entwickeln.

Eigenheime erschwinglich

Durch die niedrigen Baulandpreise und die überdurchschnittliche Kaufkraft sind Eigenheime³⁷ im Kreis Olpe erschwinglich. In allen Kommunen des Kreises müssen die Haushalte weniger Jahreseinkommen ausgeben, um Eigentum zu bilden, als im Landesdurchschnitt (5,9). Am erschwinglichsten ist das Modelleigenheim in Kirchhundem mit 4,5 Einkommen, am teuersten in Lennestadt mit 5,0.

Wohnungsbestand hauptsächlich in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Wohnungsbestand im Kreis Olpe beläuft sich im Jahr 2009 auf 59.200 Wohnungen. Als klassische Wohn- und Eigentumsform prägt die Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit rund 72 Prozent (NRW: 42,5%) der Bestandswohnungen den Kreis Olpe. Wie sich in

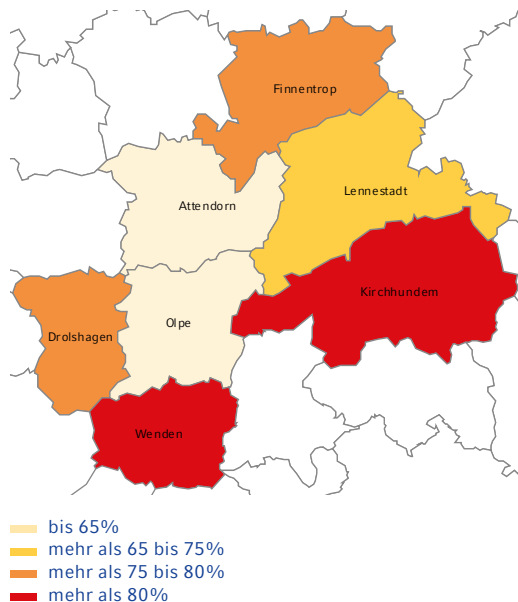
³⁵ vgl. Fußnote 22, S. 33

³⁶ Quelle: Statistik der Stadt Lennestadt zum 31. 12. 2009

³⁷ Die hypothetische Eigenheim-Erschwinglichkeit bildet als Quote ab, wie viele Jahresnettoeinkommen ein Haushalt für ein standardisiertes Neubau-Eigenheim aufwenden muss (s. Kap. Datengrundlagen, S. 77ff.)

Abb. 2.3.12 erkennen lässt, ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auch in den größeren Kommunen recht niedrig: Er erreicht nicht mehr als gut 35 Prozent (Attendorn). Der geringste Anteil von Geschosswohnungen ist in Wenden zu finden (16,2%).

Abb. 2.3.12: Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2009



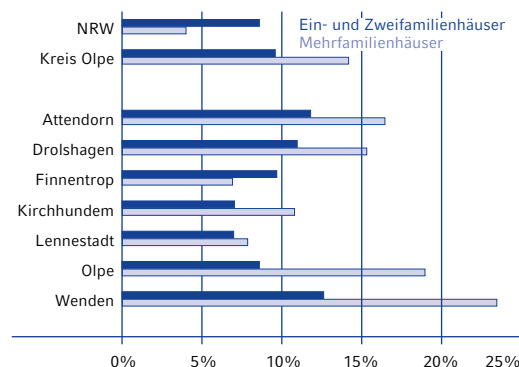
Quelle: IT.NRW

In den letzten zehn Jahren ist der Wohnungsbestand kreisweit um knapp 10,7 Prozent gewachsen, am geringsten in LenneStadt mit 7,1 Prozent; am stärksten in Wenden mit 14,1 Prozent, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die Gemeindeverwaltung setzt einen ausdrücklichen Schwerpunkt auf die Schaffung von Arbeitsplätzen am Wohnort durch gezielte Gewerbeflächenpolitik.³⁸ Dies würde auch den bislang hohen Anteil von unter 18-Jährigen an der Wohnbevölkerung in Wenden erklären.

³⁸ Wirtschafts- und Strukturförderung des Kreises Olpe (Hrsg.): „Rund um den Biggensee“. Die Wirtschafts- und Innovationsregion Kreis Olpe. Reken 2007, S. 19

Bei der Betrachtung nach Segmenten fällt auf, dass sowohl der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch der in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Landeswert überdurchschnittlich zugenommen hat (Abb. 2.3.13). Vor allem bei den Mehrfamilienhäusern scheint es einen erhöhten Nachholbedarf zu geben: Während im nordrhein-westfälischen Durchschnitt der Bestand in zehn Jahren um 3,9 Prozent zugenommen hat, betrug die Zuwachsrate im Kreis Olpe insgesamt 14,1 Prozent, in einzelnen Kommunen auch deutlich mehr (Olpe: 18,9%, Wenden: 23,4%), wenn auch teilweise ein niedriges Ausgangsniveau zugrunde lag (im Jahr 1999 in Olpe: 3.017 Wohneinheiten, in Wenden: 1.069 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern).

Abb. 2.3.13: Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kreis Olpe in den letzten zehn Jahren



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Vor allem in den kleineren Kommunen existiert ein sehr geringer Ausgangsbestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dort besteht angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte ein entsprechender Bedarf an Geschosswohnungen.

Größere Wohnfläche als im Landesdurchschnitt

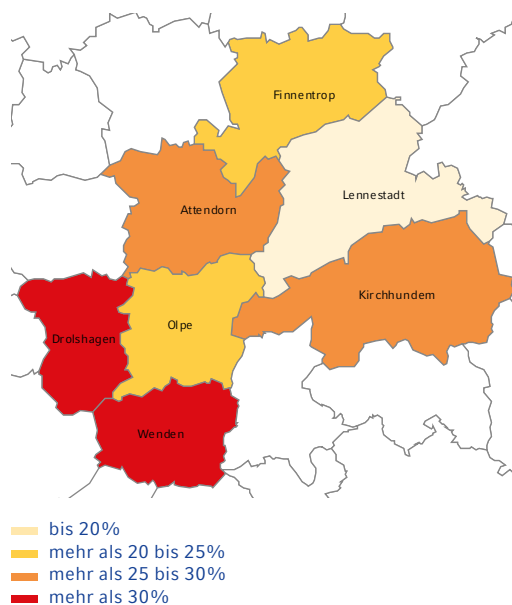
Bedingt durch den hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die Wohnfläche je Wohnung mit 102,4 m² über dem Landesdurchschnitt (85,1 m²). Die Wohnfläche je Einwohner ist zwar ebenfalls mit 43,4 m² überdurchschnittlich (NRW: 40,8 m²), allerdings fällt der Unterschied weniger deutlich aus, da im Kreis Olpe verhältnismäßig viele große Haushalte mit mehr als drei Haushaltsmitgliedern leben.

Vorwiegend jüngerer Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand des Kreises ist jünger als in Nordrhein-Westfalen. Dabei fällt besonders der Anteil von Wohnungen der Baualterklasse 1949 bis 1968 mit 28,4 Prozent geringer aus als im Landesdurchschnitt (35,2%). Abb. 2.3.14 verdeutlicht zudem die hohe Neubautätigkeit seit Ende der 1980er-Jahre. Der Anteil von Wohnungen dieser Jahre liegt im Kreis Olpe bei 25,4 Prozent (NRW: 16,5%), in Wenden (36,3%) und Drolshagen (30,5%) noch einmal merklich höher.

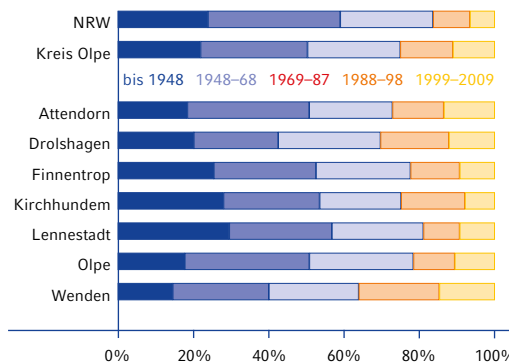
Bei diesen Beständen handelt es sich in aller Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser; in allen kreisangehörigen Kommunen stellten diese Bauformen in den letzten zehn Jahren die Mehrheit an den Baufertigstellungen.

Abb. 2.3.14: Anteil von Wohnungen der Baujahre 1988 bis heute am Gesamtbestand



Quelle: IT.NRW

Abb. 2.3.15: Altersstruktur der Wohnungsbestände im Kreis Olpe 2009



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung werden in Zukunft vermehrt Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren auf den Markt kommen. Deren Vermarktung wird sich zunehmend schwierig gestalten, weil Einfamilienhäuser dieser Altersklasse oftmals wegen kleiner Wohnflächen, unvorteilhafter Zuschnitte sowie eines vielfach unzureichenden energetischen Zustandes als nicht mehr nachfragegerecht einzustufen sind.

Rückläufige Baufertigstellungszahlen

Entsprechend dem nordrhein-westfälischen Trend waren auch im Kreis Olpe die Baufertigstellungen rückläufig. Kreisweit lagen sie in den letzten zehn Jahren bei 5 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen und Jahr (NRW: 6). Besonders die Fertigstellungen von Geschosswohnungen konnten die Bauintensität stabilisieren. In den letzten Jahren ist die Bautätigkeit insgesamt kontinuierlich zurückgegangen. Bis heute war keine Stabilisierung festzustellen.

Angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsrückgänge ist die niedrige Bautätigkeit angemessen, Neubau dient in diesem Fall weitgehend als Ersatz für nicht mehr marktgängige Wohnungen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Wohnungsneubau bei rückläufiger Nachfrage und unzureichendem Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungen zwangsläufig zu Überhängen führt. Die genannten Entwicklungen erhöhen das Risiko für Wertverluste von Bestandsimmobilien in diesem Segment.

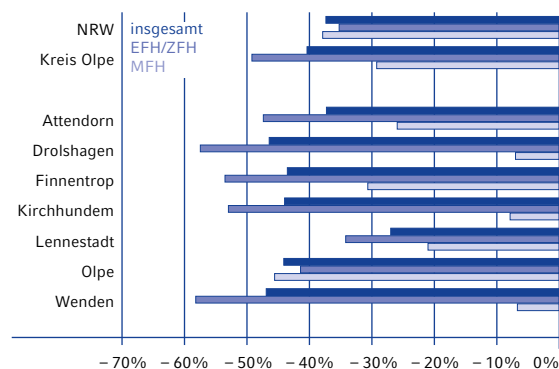
Durchschnittlicher Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und Abnahme der Zahl preisgebundener Wohnungen

Hinsichtlich des Anteils öffentlich geförderter Wohnungen befindet sich der Kreis Olpe in den beiden Teilsegmenten des selbst genutzten Wohneigentums und des geförderten Mietwohnungsbaus nahezu auf dem Niveau des nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitts. Landesweit sind 3,7 Prozent der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gefördert, im

Kreis Olpe sind es mit 4,1 Prozent nur geringfügig mehr. Ähnlich verhält es sich bei den geförderten Mietwohnungen: In Nordrhein-Westfalen sind 12,8 Prozent des Bestandes preisgebunden, im Kreis Olpe 12,4 Prozent. Am höchsten ist der Anteil mit 14,9 Prozent in Finnentrop, am niedrigsten mit 9,7 Prozent in Kirchhundem.

In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl der preisgebundenen Wohnungen insgesamt im Kreis Olpe zurückgegangen. In allen Kommunen außer in Lennestadt (– 27,2%) fiel der Rückgang dabei gravierender aus als im Landesdurchschnitt (– 37,5%, vgl. Abb. 2.3.16).

Abb. 2.3.16: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren im Kreis Olpe nach Segmenten



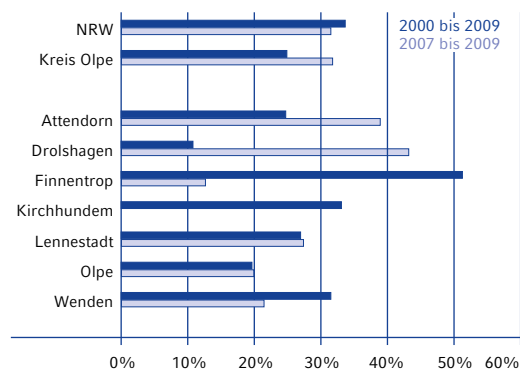
Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Zu berücksichtigen ist dabei der in den meisten Kommunen sehr geringe Ausgangsbestand an Mietwohnungen. Die öffentliche Förderung stützt als Anreiz für Investoren an dieser Stelle die Baukonjunktur. Die Fördergebietskulisse des Landes sieht nur in den Kommunen Attendorn, Finnentrop und Olpe überdurchschnittliche Bedarfe für Mietwohnraum. Ohne die Förderung würde wohl wenig bis gar nicht in diesem Segment, insbesondere in barrierefreien Wohnraum oder alternative Wohnformen investiert.

Tendenz zu höherer Förderintensität, insbesondere im Mehrfamilienhaussegment

Anhand der Förderintensität lässt sich die Bedeutungszunahme der öffentlichen Förderung von Geschosswohnungen im Kreis Olpe erkennen. Im vergangenen Jahrzehnt betrug die durchschnittliche jährliche Förderintensität bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Kreis Olpe 23,8 Prozent. In den meisten Kommunen des Kreises Olpe hat dabei der Anteil der fertiggestellten öffentlich geförderten Mietwohnungen an allen fertig gestellten Wohnungen im Durchschnitt der letzten drei Jahre zugenommen (Abb. 2.3.17).

Abb. 2.3.17: Durchschnittliche jährliche Förderintensität im Geschosswohnungsbau im Kreis Olpe in kurz- und langfristiger Betrachtung



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Zu berücksichtigen ist dabei, dass in der Gemeinde Kirchhundem in den vergangenen drei Jahren gar keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums weist der Kreis Olpe eine dem Landesdurchschnitt entgegengesetzte Dynamik auf. In Nordrhein-Westfalen sank die Zahl der durchschnittlich jährlich geförderten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 18,8 Prozent im Zehnjahreszeitraum auf 17,8 Prozent im Dreijahreszeitraum. Im Kreis Olpe wurde zuletzt wieder mehr selbst

genutztes Wohneigentum gefördert: Die durchschnittliche jährliche Förderintensität lag im Dreijahreszeitraum bis zum Jahr 2009 bei 19,0 Prozent

Zukünftig drastischer Rückgang von Belegungsbindungen

Ausgehend von der aktuellen Zahl preisgebundener Mietwohnungen werden laut Bestandsfortschreibung der NRW.BANK³⁹ bis zum Jahr 2030 kreisweit fast 60 Prozent der Belegungsbindungen wegfallen, in einzelnen Kommunen zum Teil deutlich mehr (Kirchhundem: – 84,0%, Attendorn: – 82,5%).

Die Fortschreibung betrachtet die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis zum Jahr 2040 ohne Berücksichtigung der laufenden Fördertätigkeit. In den meisten Kommunen des Kreises werden bis zu diesem Zeitpunkt mehr als 90 Prozent der Preisbindungen wegfallen.

Kleiner Mietwohnungsbestand mit niedrigen Mietpreisen

Der Mietwohnungsmarkt Olpe ist nicht besonders groß. Die empirica-Preisdatenbank⁴⁰ hat im Jahr 2009 kreisweit 690 Mietangebote erfasst, darunter besonders wenige kleine Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Angebote lag bei 5,25 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Unproblematische Versorgungssituation wohnungssuchender Haushalte

Der Anteil wohnungssuchender Haushalte ist im gesamten Kreisgebiet sehr gering. Am niedrigsten liegt er mit je 0,3 Prozent in Kirchhundem, Lennestadt und Wenden, am höchsten mit 0,9 Prozent in Attendorn und Olpe. Dieser Wert ist jedoch noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 1,4 Prozent angesiedelt.

³⁹ Zur Berechnung s. Kap. Datengrundlagen (S. 77 ff.)

⁴⁰ Mehr zur empirica-Preisdatenbank siehe S. 77 ff.). Die Marktabdeckung für den Kreis Olpe ist relativ gering. Die Daten ermöglichen daher keine vertieften Analysen einzelner Segmente.

Im Jahr 2009 wurden im Kreis 312 Wohnberechtigungsscheine ausgegeben und 198 öffentlich geförderte Wohnungen neu bezogen bzw. wiederbelegt.⁴¹ Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt des Kreises ist relativ entspannt. Daher kann in diesem Fall, in dem die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte größer ist als die der Wohnungsbelegungen, davon ausgegangen werden, dass die Haushalte sich auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt versorgen konnten.

Geringer Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau

Aussagen zum Wohnungsleerstand können anhand der verfügbaren Statistik nur sehr eingeschränkt getätigt werden. Der Techem-empirica-Leerstandsindex lag im Kreis Olpe zuletzt bei 2,7 Prozent und damit unter dem Landesdurchschnitt von 3,3 Prozent (Stand 2008). Da der Mehrfamilienhausbestand im Kreis nur einen geringen Teil des Gesamtwohnungsbestandes ausmacht, ist die Aussagekraft dieses Wertes jedoch als gering einzustufen.⁴² Bei der im Kreis Olpe vorliegenden Bestandsstruktur bietet sich eine Erfassung der Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern an, um frühzeitig räumliche Schwachpunkte in der Siedlungsentwicklung feststellen zu können. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstandsproblematik Ein- und Zweifamilienhäuser bereits deutlicher betrifft als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wachsende Leerstände in Ein- und Zweifamilienhäusern begegnen zunehmender Nachfrage nach Geschosswohnungen

Die wachsende Zahl älterer Menschen und kleinerer Haushalte sowie der überdurchschnittlich hohe Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern – teilweise in peripheren Lagen – führen bereits jetzt dazu, dass von

dieser klassischen Wohnform abgewichen wird. Im Kreis Olpe tätige Immobilienexperten bestätigen, dass insbesondere kleinere Eigentumswohnungen in zentralen Ortslagen mit guter Infrastruktur zunehmend nachgefragt werden.

Das Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage“⁴³ geht für den Kreis Olpe bis zum Jahr 2020 von einem großen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus, während bereits ab dem Jahr 2010 ein leichter Überhang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Anhaltende Haushaltsverkleinerungsprozesse und das ansteigende Durchschnittsalter der Bevölkerung bedingen zunächst einen erheblichen Nachholbedarf im bislang deutlich unterrepräsentierten Mehrfamilienhaussegment.

Infolge der Nachfrageverschiebung werden Leerstände zukünftig vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser betreffen, während bei weiterhin niedrigen Baufertigstellungszahlen im Mehrfamilienhausbereich mit Engpässen zu rechnen ist.

Durch ein absinkendes Preisniveau kann es zunächst zu vermehrter Eigentumsbildung kommen. Dieser Effekt hält jedoch nur so lange an, bis die Zahl der Haushalte, also der Nachfrager, zurückgeht.

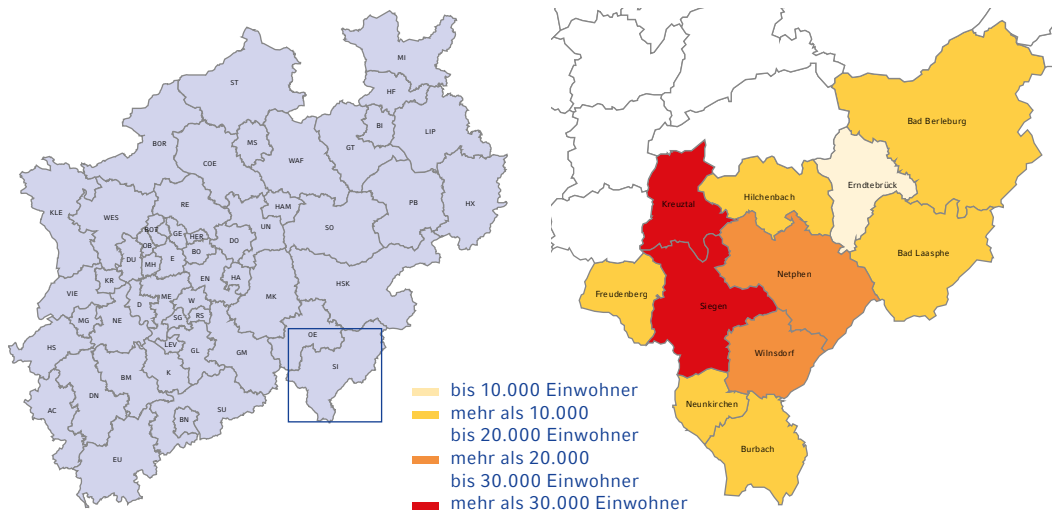
Durch die sinkende Bevölkerungszahl wird sich auch die Zahl der Haushalte etwa um das Jahr 2020 konsolidieren und in der Folgezeit abnehmen. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird dann gesättigt sein, weshalb frühzeitig sinnvoller, qualitativ angepasster Neubau stattfinden muss. Rechtzeitig müssen Konzepte für den Umgang mit nicht mehr marktgängigen Objekten entwickelt werden. Auch der Rückbau nicht mehr veräußerbarer Objekte sollte in Betracht gezogen werden.

⁴¹ Die Gültigkeit der Wohnberechtigungsscheine richtet sich nicht nach dem Kalenderjahr. Ab dem Datum der Ausgabe gelten sie für ein Jahr. Deshalb lässt der Zahlenvergleich keine exakten Aussagen über die Versorgung wohnungssuchender Haushalte zu.

⁴² Zu methodischen Problemen des Index s. Fußnote 28, S. 7.

⁴³ Eduard Pestel Institut für Systemforschung: Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf 2006

Kreis Siegen-Wittgenstein



Ausgewählte Daten der Wohnungsmarktbeobachtung

	2009	im Vergleich zu NRW	Veränderung zum Vorjahr	im Vergleich zu NRW
Wirtschaftliche Rahmendaten				
Arbeitslosenquote	7%	niedriger	+ 1,3%-Punkte	negativer
Pendlersaldo	4.600	–	–	–
Rahmenbedingungen Wohnungsangebot				
Eigenheimerschwinglichkeit*	4,7	niedriger	+ 0,7%	–
Preise für baureifes Land	90 €/m ²	niedriger	– 5,3%	–
Wohnungsangebot				
Wohnungsbestand insgesamt:	131.300	–	+ 0,3%	gleich
– darunter preisgebundene Mietwohnungen	6,6%	niedriger	– 7,3%-Punkte	negativer
– darunter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	66,5%	höher	unverändert	gleich
– darunter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	31,7%	niedriger	unverändert	gleich
Baufertigstellungen	390	–	–	–
Bauintensität (in Durchschnitt der letzten 3 Jahre)	0,4%	niedriger	– 0,06%-Punkte	gleich
Wohnfläche – pro Wohnung	94,1 m ²	höher	+ 0,1 m ²	gleich
– pro Einwohner	43,4 m ²	höher	+ 0,4 m ²	negativer
Wohnungsbedarf und -nachfrage				
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung):	284.400	–	– 0,7%	negativer
– darunter unter 18 Jahre alt	17,1%	entsprechend	– 0,4%-Punkte	gleich
– darunter über 65 Jahre alt	20,6%	entsprechend	+ 0,2%-Punkte	gleich
Haushaltsgröße (in Personen)**	2,19	–	–	–
Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV)	19.000	–	+ 11,1%	negativer
Anteil der wohnungssuchenden Haushalte an allen Haushalten***	0,5%	niedriger	0,02%-Punkte	negativer
Mieten und Marktanspannung				
Leerstände (Techem-empirica)	4,4%	höher	– 0,2%	positiver
Angebotsmieten****	5,54 €/m ²	niedriger	+ 1,7%	positiver

* Preis eines Neubau-Eigenheims als Vielfaches des durchschnittlichen verfügbaren Netto-Haushaltsjahreseinkommens

** Quelle: IT.NRW, GfK, eigene Berechnung

*** Anteil der Haushalte, denen im Betrachtungsjahr ein Wohnberechtigungsschein bewilligt wurde, an allen Haushalten

**** Quelle: empirica-Preisdatenbank/IDN ImmoDaten GmbH

2.4 Der Wohnungsmarkt im Kreis Siegen-Wittgenstein

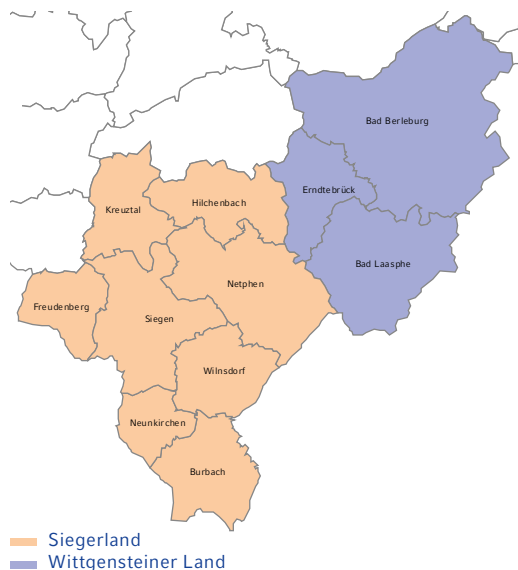
Deutliche Bevölkerungsverluste und die Zunahme der Zahl älterer Einwohner prägen die Entwicklung des walddreichsten Kreises Deutschlands. Trotz einer relativ stabilen Wirtschaftsstruktur mit hoher Beschäftigung werden sowohl die ländlichen als auch die verdichteten Bereiche des Kreises zukünftig vor differenzierte Herausforderungen in der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung gestellt. Gleichzeitig verfügt der Kreis mit der Universitätsstadt Siegen über ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum, welches innovative Methoden in der Stadtentwicklung umsetzen möchte und damit ein Vorbild für die ganze Region sein kann.

Der Kreis Siegen-Wittgenstein liegt in Südwestfalen, umgeben vom Kreis Olpe und Hochsauerlandkreis im Norden, den hessischen Kreisen Waldeck-Frankenberg, Marburg-Biedenkopf und dem Lahn-Dill-Kreis im Osten und im Süden vom Westerwaldkreis und dem Kreis Altenkirchen in Rheinland-Pfalz. Der walddreichste Kreis in Deutschland ist 1975

aus den Kreisen Siegen und Wittgenstein entstanden. Die größte Stadt im Kreis ist die Universitätsstadt Siegen mit 104.000 Einwohnern, die kleinste Gemeinde ist Erndtebrück mit 7.200 Einwohnern.

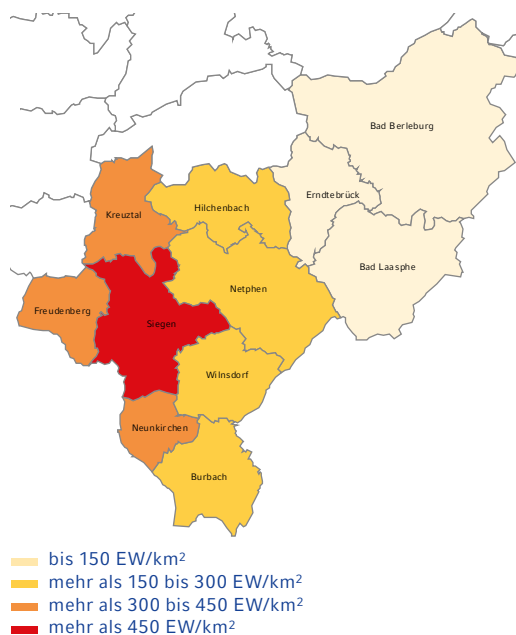
Zwischen ländlichen und städtischen Strukturen

Abb. 2.4.1:
Siegerland und Wittgensteiner Land



Die Einwohnerdichte beträgt mit 251 Einwohnern je Quadratkilometer weniger als die Hälfte des Landesdurchschnitts (524 Einwohner/km²; Abb. 2.4.2). Die Werte in den einzelnen Gemeinden differieren erheblich. Der überwiegende Teil, nämlich 65 Prozent des 1.130 km² großen Kreises, ist Wald (NRW: 25,5%). Auch hier unterscheiden sich die einzelnen kreisangehörigen Kommunen. Bereits diese Zahlen verdeutlichen die naturräumliche Prägung der Region. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch die Mittelgebirgslandschaft, insbesondere durch die Ausläufer von Rothaargebirge und Westerwald, und besitzt durch ihre Flüsse, Stauseen und Berge besondere landschaftliche Qualitäten.

Abb. 2.4.2:
Bevölkerungsdichte im Kreis
Siegen-Wittgenstein 2009



Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW

Entsprechend dieser naturräumlichen Situation konzentriert sich die Besiedlung des Kreises hauptsächlich entlang der Talachsen: Auch die Betrachtung der Siedlungs- und Verkehrsdichten der Kommunen zeigt eine relativ hohe Konzentration der Bevölkerung. Lediglich 15,6 Prozent der Kreisfläche sind besiedelt. Der Siedlungsschwerpunkt befindet sich im westlichen Kreisgebiet um die Stadt Siegen und erstreckt sich nördlich im Siegtal über Netphen bis Kreuztal und Hilchenbach entlang der Bundesstraßen 54, 62 und 508 sowie der BAB 45⁴⁴. Hier leben bereits ca. 60 Prozent der Kreisbevölkerung in überwiegend städtisch und kleinstädtisch geprägten Strukturen.

Vor allem im Wittgensteiner Land sind die Besiedlungsstrukturen wesentlich disperser. Die kleinen, im Rahmen der Gemeindegebietsreform entstandenen, großflächigen Landgemeinden bestehen aus einer Vielzahl kleiner Weiler und Dörfer, die sich weitläufig in der Landschaft verteilen.

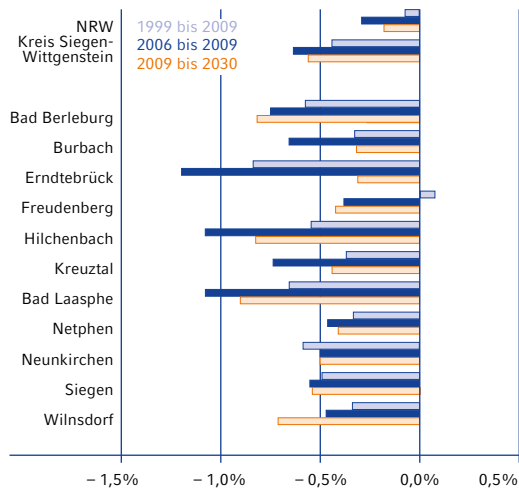
Im Gegensatz dazu ist Siegen als Universitäts- und Kreisstadt über die Kreisgrenzen hinaus das Zentrum für das insgesamt eher ländliche Südwestfalen. Die Entfernung zu den nächsten Großstädten Bonn und Köln beträgt von Siegen 67 bzw. 75 Kilometer, Bergisch Gladbach ist 64 km weit entfernt. Der Kreis wird insgesamt von sechs Eisenbahnstrecken erschlossen, auf denen zwei Regionalexpress- und acht Regionalbahnen verkehren.

Wahrnehmbarer Bevölkerungsrückgang ...

Die Bevölkerungszahl im Kreis Siegen-Wittgenstein ist in den letzten zehn Jahren um 4,3 Prozent auf 284.400 Einwohner gefallen. Von allen elf Kommunen hat lediglich Freudenberg noch eine positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen. Hier ist die Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren um knapp 0,9 Prozent gewachsen, mit einer Abflachung der Dynamik in den vergangenen drei Jahren. In Erndtebrück hingegen ist die Bevölkerung um 8,2 Prozent zurückgegangen, Bad Berleburg und Bad Laasphe haben jeweils rund 6 Prozent Bevölkerung verloren. Mit Ausnahme von Siegen (-4,8%) konzentrieren sich die höchsten Abwanderungen im Altkreis Wittgenstein.

⁴⁴ Zusätzlich wird Siegen noch von der BAB 4 erschlossen, die auf dem Kreuztaler Stadtgebiet endet und in die B 54 und B 62 übergeht.

Abb. 2.4.3: Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn, drei und den nächsten zwanzig Jahren

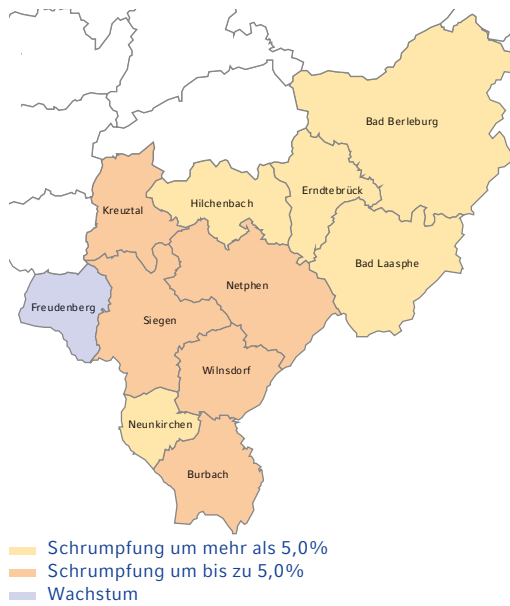


Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Abb. 2.4.3 vergleicht die durchschnittliche jährliche Entwicklung im langfristigen und kurzfristigen Trend. In der dreijährigen Beobachtung zeigen sich aktuellere Entwicklungen: Hier verbessert sich die Situation in Neunkirchen, während beispielsweise in Erndtebrück, Hilchenbach, Kreuztal und Bad Laasphe der Bevölkerungsrückgang an Dynamik zugenommen hat. In diesem Betrachtungszeitraum hat auch Freudenberg Einwohner verloren.

Insgesamt ist die Einwohnerzahl des Kreises Siegen-Wittgenstein in diesem Zeitraum um 1,4 Prozent geschrumpft.

Abb. 2.4.4: Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre



Quelle: IT.NRW

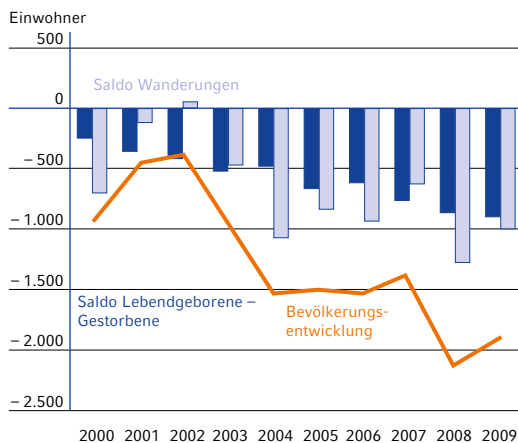
... durch Abwanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit etwa zehn Jahren weist der Kreis Siegen-Wittgenstein eine zunächst leichte, zuletzt aber signifikant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Im Jahr 2009 betrug der Saldo - 1.900 Personen. Die kreisangehörigen Kommunen hatten in den vergangenen zehn Jahren nur vereinzelte und geringe positive natürliche Bevölkerungssalden. Die aktuelle Entwicklung wird allerdings stärker von den negativen Wanderungssalden geprägt.

Einen positiven Gesamtsaldo gab es im Kreis Siegen-Wittgenstein zuletzt im Jahr 1995. Danach entwickelten sich die Wanderungssalden negativ und ab dem Jahr 1998 auch die natürlichen Bevölkerungssalden. Abb. 2.4.5 verdeutlicht, dass es zwar im Jahr 2002 punktuell zu einer Nettozuwanderung kam, die Fortzüge seither aber die Geburtendefizite

noch klar übertreffen. 12.600 Zuzügen im Jahr 2009 stehen 13.600 Fortzüge gegenüber, was einer Netto-Abwanderung von 1.000 Personen entspricht.

Abb. 2.4.5:
Bevölkerungsentwicklung im Kreis Siegen-Wittgenstein nach Komponenten



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Die meisten Menschen wandern innerhalb von Nordrhein-Westfalen (7.900) und des Kreises (5.200); in die benachbarten Bundesländer Hessen und Rheinland-Pfalz zogen 1.000 bzw. 1.100 Menschen. Die in der Vergangenheit sehr intensiven Wanderungsbeziehungen mit dem benachbarten Kreis Olpe haben etwas an Dynamik eingebüßt: Hier stehen 420 Zuwanderer 460 Abwanderern gegenüber. Die meisten Zuzügler kommen ebenfalls aus Nordrhein-Westfalen (7.600; Kreis: 5.200). Aus Rheinland-Pfalz und Hessen wandern jeweils nur 1.000 bzw. 800 Menschen ein.

Auch zukünftig schrumpfende Bevölkerungszahlen ...

Laut Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW⁴⁵ wird die Bevölkerung des Kreises Siegen-Wittgenstein zwischen den Jahren 2008 und 2030 um 11,5 Prozent zurückgehen.

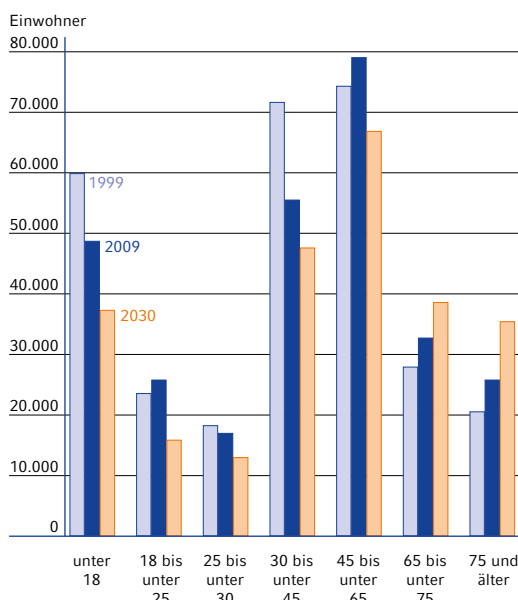
⁴⁵ Details dazu s. Kap. „Datengrundlagen“ (S. 77 ff.)

Die anteilig größten Bevölkerungsrückgänge sind für Bad Laasphe (- 18,4%), Hilchenbach (- 16,8%) und Bad Berleburg (- 16,4%) errechnet, aber auch in den anderen kreisangehörigen Gemeinden werden die Rückgänge signifikant sein (Abb. 2.4.3).

Gleichzeitig verschieben sich auch die Anteile der einzelnen Altersklassen (Abb. 2.4.6). Im Kreis Siegen-Wittgenstein wird der Anteil der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 45-Jährigen bis zum Jahr 2030 deutlich abnehmen.

Eine positive Entwicklung durchläuft der Anteil der 65- bis unter 75-Jährigen: Er wird als einziger bis zum Jahr 2030 wachsen.

Abb. 2.4.6:
Bisherige, aktuelle und zukünftige Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Kreis Siegen-Wittgenstein



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Wie im Kreis Olpe ist auch in Siegen-Wittgenstein in den älteren Jahrgängen ein Bruch feststellbar. Die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen wird bis zum Jahr 2030 kreisweit um etwa 15 Prozent zunehmen, die Zahl der

75-Jährigen und Älteren sogar um 42 Prozent. Landesweit wird der Anteil der 65- bis unter 75-Jährigen um 19,8 Prozent und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren um 47,3 Prozent zunehmen.

In den einzelnen Kommunen gibt es deutliche Unterschiede. Erndtebrück und Netphen werden vergleichsweise stark altern, der Anteil der 65-Jährigen und Älteren wird hier um 56,2 bzw. 61,9 Prozent steigen (Siegen-Wittgenstein: 26,5%).

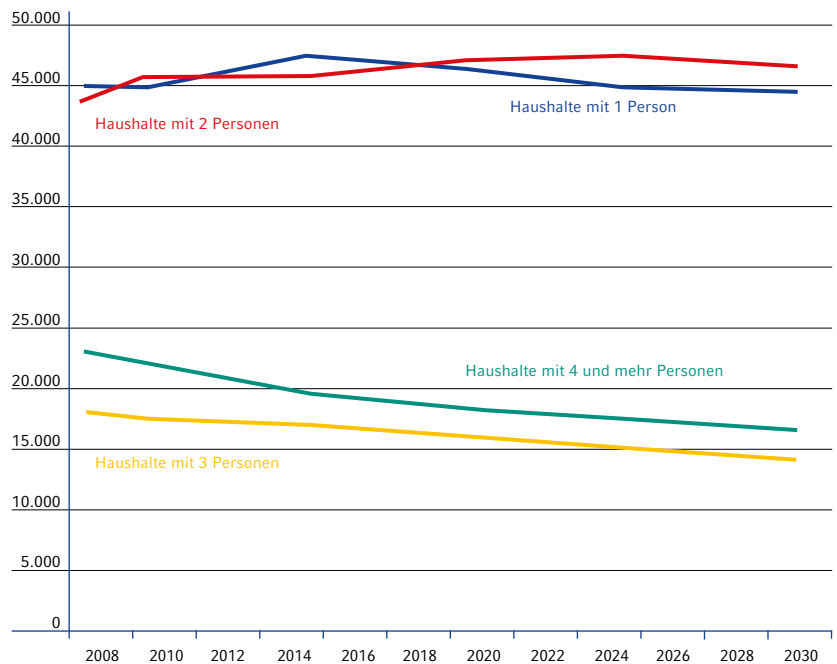
Burbach und Neunkirchen sind dagegen noch „jung“. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist derzeit mit 18,9 bzw. 18,7 Prozent höher als der nordrhein-westfälische Durchschnitt (17,4%) und als der Durchschnitt des Kreises Siegen-Wittgenstein (17,1%). Burbach war in den vergangenen zehn Jahren, gemeinsam mit Freudenberg und Netphen, eine der Kommunen, in denen der Wohnungsbestand am stärksten gewachsen ist. Burbach und Netphen engagieren sich laut ihren Homepages zudem stark für eine Innenentwicklung und das Wohnen im Ortskern.

Da eine Trendumkehr nicht absehbar ist und die negative Wanderungsentwicklung nicht durch eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgeglichen werden kann, ist in Zukunft mit einem andauernden Rückgang der Bevölkerungszahlen im Kreis Siegen-Wittgenstein zu rechnen.

... und kleinere Haushalte

Die Zahl der Haushalte ist ein zentraler Indikator für die Wohnungsnachfrage. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt zurzeit 2,2 Personen (NRW: 2,1). Die Haushaltszahl hat im Kreis Siegen-Wittgenstein in den letzten zehn Jahren um 3,6 Prozent zugenommen (NRW: 3,3%). Bis 2030 wird die Anzahl der Haushalte voraussichtlich um 6,1 Prozent abnehmen, während sie in Nordrhein-Westfalen noch leicht ansteigt (1,4%).

Abb. 2.4.7:
Prognostizierte Entwicklung der Haushalte
im Kreis Siegen-Wittgenstein bis 2030, Trendvariante



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Besonders betroffen sind Haushalte mit drei sowie mit vier und mehr Personen. Ihre Zahl wird um 21,1 bzw. 27,4 Prozent zurückgehen. Damit entspricht die Modellrechnung dem landesweiten Trend. Ungewöhnlich ist der Rückgang im Bereich der Ein-Personen-Haushalte, der mit 1,2 Prozent zwar moderat, aber entgegen dem landesweiten Zuwachs verläuft.

Abb. 2.4.7 zeigt, dass sich die Haushaltsstruktur, trotz der hohen Bevölkerungsrückgänge, nur geringfügig verändern wird. Durch die Rückgänge der großen Haushalte wird der Anteil der kleinen Haushalte relativ ansteigen. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt eine fallende Tendenz, die sich auch bis zum Jahr 2030 fortsetzen wird. Auffallend ist vor allem der mit 17,7 Prozent hohe Anteil an Haushalten mit vier und mehr Personen (NRW: 14,4%) – ein Indiz für einen hohen Familienanteil. Auch im Jahr 2030 wird der Anteil mit 13,7 Prozent, trotz absoluter Abnahme, noch

über dem Landesschnitt (11,6%) liegen. Erfahrungsgemäß nimmt der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu (1,8% bzw. 4,6%), während die größeren Haushalte weniger werden.

Aus einer kleineren Haushaltsgröße lässt sich jedoch nicht zwangsläufig ein geringerer Wohnflächenverbrauch ableiten. Die zukünftige Ausbildung von Wohnbedürfnissen ist schwer prognostizierbar, da sie neben gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen auch durch Trends und Moden beeinflusst wird. Hier zeigt sich der ländliche Raum oft trendkonservativ. Die Zunahme des Pro-Kopf-Verbrauchs von Wohnfläche ist jedoch auch im ländlichen Raum feststellbar.

Eine Abnahme der Zahl großer kinderreicher Haushalte wird sich möglicherweise auf den Bedarf an großen Wohnungen auswirken, so dass es in diesem Marktsegment zu einer stagnierenden oder abnehmenden Nachfrage kommen kann,⁴⁶ während es einen zunehmenden Bedarf an barrierefreien kleinen und günstigen Wohnungen geben könnte. Das hat auch die Stadt Siegen im Rahmen ihrer Untersuchungen zum „Handlungskonzept Wohnen“⁴⁷ festgestellt: Für die Stadt gibt es ein Defizit an kleinen Wohnungen zwischen 45 und 64 m². Etwa 2,2 Prozent der Wohnungen im Kreis Siegen-Wittgenstein sind Einzimmerwohnungen (NRW: 2,1%) und 4,4 Prozent Zweizimmerwohnungen (NRW: 6%). Der überwiegende Anteil dieser Segmente befindet sich in der Stadt Siegen (75,5 bzw. 52,5%).

Kleine und mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur

Die Beschäftigung der Bewohner und die wirtschaftliche Stabilität einer Region sind eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung. Dies gilt besonders im Hinblick auf die Wanderungszahlen einer Region und damit auch für die Entwicklung der Wohnungsmarktnachfrage.

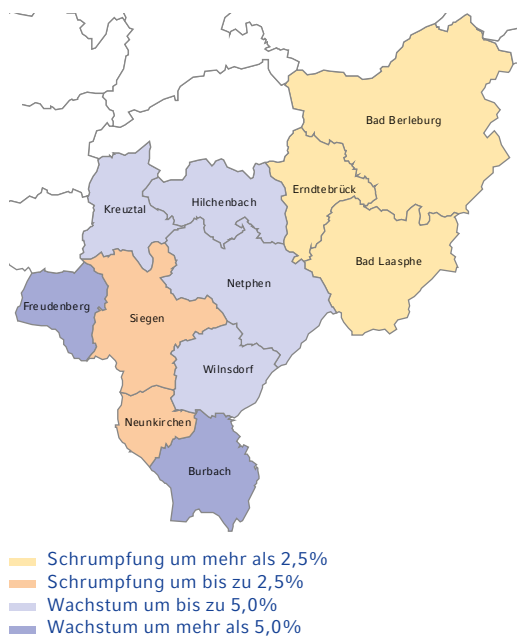
Die Beschäftigungsquote im Kreis Siegen-Wittgenstein präsentiert sich vergleichsweise gut. Die Mehrzahl der Indikatoren zeigt sich positiver als die jeweiligen Landeswerte. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der Gesamtbevölkerung im erwerbsfähigen Alter liegt in fast allen Kommunen deutlich über dem Landesdurchschnitt (48,2%, Kreis Siegen-Wittgenstein: 51,3%). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat in den letzten zehn Jahren um 0,5 Prozent zugenommen (NRW: – 0,5%). In den einzelnen Gemeinden stellt sich die Situation differenziert dar. Während der Anteil in Freudenberg um 10,4 Prozent zunahm, nahm er in Bad Laasphe um 3,5 Prozent ab (Abb. 2.4.8). Seit dem Jahr 2008 ist insgesamt ein leichter Rückgang feststellbar, was auf die internationale Wirtschafts- und Finanzmarktkrise zurückzuführen ist.

Der Anteil der geringfügig entlohnten Beschäftigten hat im Laufe der vergangenen zehn Jahre deutlich zugenommen. In den Gemeinden umfasst er fast ein Fünftel aller Beschäftigten. Aus der soliden Wirtschaftsstruktur ergibt sich auch eine niedrige Anzahl von Transferleistungsempfängern. Lediglich 6,6 Prozent der Bevölkerung beziehen Leistungen nach SGB II (NRW: 9,3%). Siegen hat mit 9,1 Prozent den höchsten Anteil, Wilnsdorf mit 2,9 Prozent einen der niedrigsten in Nordrhein-Westfalen.

⁴⁶ Im Segment der großen Wohnungen für mehrköpfige Familien haben sich, laut Voruntersuchungen zum integrierten Handlungskonzept Wohnen der Stadt Siegen, bereits Leerstände eingestellt.

⁴⁷ Stadt Siegen: Verwaltungsvorlage 354/2010 Integriertes Handlungskonzept Wohnen. Zwischenbericht 2010, S. 6

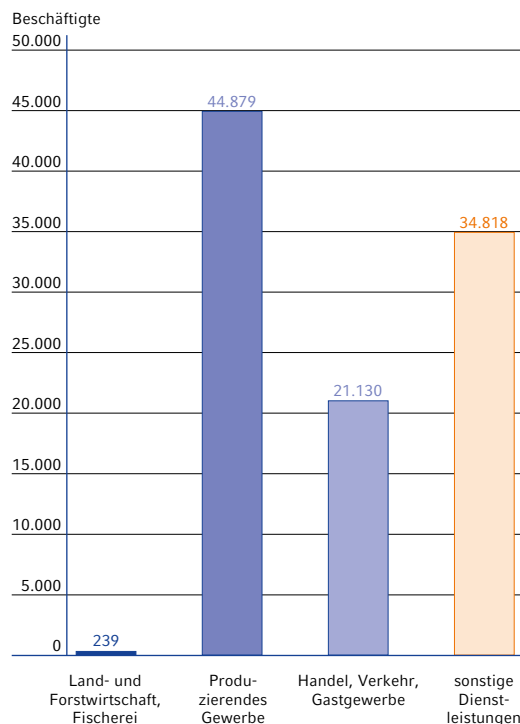
Abb. 2.4.8:
Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten zehn Jahren



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Kreis Siegen-Wittgenstein ist besonders durch die metallverarbeitende Industrie geprägt. Entsprechend hoch ist der Anteil von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe. Im zweiten Quartal des Jahres 2009 arbeiteten 44.900 Menschen in diesem Wirtschaftszweig, was einem Anteil von 44,4 Prozent an allen Beschäftigten entspricht (Abb. 2.4.9).

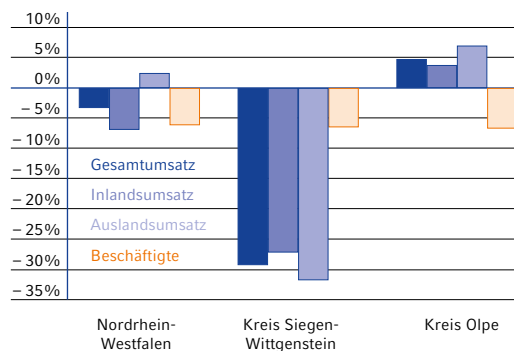
Abb. 2.4.9:
Beschäftigte im Kreis Siegen-Wittgenstein nach Wirtschaftszweigen, 2. Quartal 2009



Quelle: IHK Siegen nach Daten von IT.NRW NRW.BANK 2010

Die Unternehmensstruktur im Kreis ist dabei hauptsächlich von kleinen und mittelständischen Betrieben geprägt. Obwohl die kleinteilige ökonomische Struktur der Region in der Vergangenheit eine gewisse Stabilität verliehen hat, wurde der Kreis aufgrund der hohen Exportabhängigkeit heftig von den negativen Entwicklungen des Weltmarktes getroffen (Abb. 2.4.10). Durch diese Entwicklungen kam es zwischen Januar 2009 und Januar 2010 zu einem Umsatzverlust von 29,3 Prozent, womit die regionale Ökonomie, vor allem im Vergleich zum Kreis Olpe und dem Land Nordrhein-Westfalen (+ 4,7 bzw. – 3,3%), starke Einbußen hinnehmen musste.

Abb. 2.4.10:
Umsatzentwicklung des verarbeitenden
Gewerbes im Jahr 2009



Quelle: IHK Siegen⁴⁸
NRW.BANK 2010

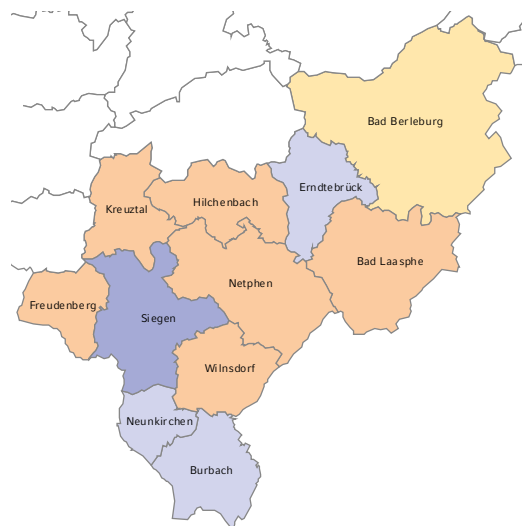
Vor diesem Hintergrund sind die Folgen für den Arbeitsmarkt noch moderat: Zu Beginn des Jahres 2010 gab es im Kreis Siegen-Wittgenstein 6,4 Prozent weniger Beschäftigte im verarbeitenden Gewerbe als im Vorjahr, was in etwa den Rückgängen im Kreis Olpe (- 6,7%) und Nordrhein-Westfalen (- 6,1%) entspricht, obwohl die Umsatzbilanz im Nachbarkreis sogar positiv ausfiel. Abzuwarten bleibt, wie sich die konjunkturelle Erholung, die dank steigender Exporte seit 2010 auf Bundesebene spürbar ist, vor Ort auswirkt. Im Sommer 2010 hatten sich die Beschäftigtenzahl und der Gesamtumsatz des verarbeitenden Gewerbes im Kreis Siegen-Wittgenstein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum allerdings weiter verschlechtert. Die Zahlen der Arbeitslosen und der Haushalte im SGB-II-Bezug sinken zwar seit März 2010, haben aber das niedrige Niveau der Vorjahre noch nicht wieder erreicht.

⁴⁸ Veränderung Januar 2009 – Januar 2010; nur Unternehmen mit mind. 50 Mitarbeitern

Pendler

Der Kreis Siegen-Wittgenstein hatte im Jahr 2009 einen Pendlersaldo von 4.600 Personen, d. h., dass mehr Personen zum Arbeiten in den Kreis eingependelt sind (21.600) als ausgespendelt (15.300). Das ergibt eine Pendlerquote von 1,3 Prozent, die in den einzelnen Kommunen erheblich divergiert⁴⁹ (Abb. 2.4.11). Der Kreis nimmt gemeinsam mit den Kreisen Gütersloh und Minden-Lübbecke eine Sonderrolle ein, da sie von allen nordrhein-westfälischen Kreisen als einzige einen positiven Pendlersaldo haben. Auch zu den hessischen und rheinland-pfälzischen Anrainerkreisen bestehen entsprechende positive Pendlerverflechtungen.

Abb. 2.4.11:
Pendlerquote im Kreis Siegen-Wittgenstein
2009



- niedriger als 0,5
- zwischen 0,5 und 1,0
- zwischen 1,0 und 1,5
- höher als 1,5

Einpendler je Auspendler
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁴⁹ Die Pendlerquote gibt die Zahl der Arbeitseinpender pro Arbeitsauspender einer räumlichen Einheit an.

Besonders hohe Pendlerquoten haben Siegen (1,7), Burbach und Neunkirchen (beide 1,4). Diese Gemeinden besitzen durch ihren hohen Einpendlerüberschuss eine hohe Zentralität und können als Arbeitsmarktzentren bezeichnet werden. Siegen besitzt eine hohe Arbeitsplatzzentralität für die gesamte Region, auch über die Kreisgrenzen hinaus.

Für Siegen spielen zudem die Ausbildungspendler eine große Rolle. Aufgrund der Universität pendeln besonders viele Menschen überregional in die Stadt ein. Die Anzahl der Ausbildungseinpender, welche von außerhalb in den Kreis Siegen-Wittgenstein einpendeln, beträgt 7.200 Personen.⁵⁰

Studierende haben darüber hinaus auch, je nach Universitätsgröße und Wohnheimvolumen, einen starken Einfluss auf lokale Wohnungsmärkte.⁵¹ Als potenzielle Nachfrager für günstigen Wohnraum können Studierende mit finanzschwachen Haushalten um günstigen Wohnraum konkurrieren. Zurzeit gibt es in Siegen 800 Wohnheimplätze des Studentenwerks Siegen. Ein Ausbau auf ca. 1.000 Wohnheimplätze ist mittelfristig geplant und wird als bedarfsgerecht eingeschätzt. Dieser Bestand wird durch ca. 740 Wohnheimplätze in privaten Wohnheimen ergänzt. Darüber hinaus wird der Siegener Wohnungsmarkt als entspannt eingeschätzt, so dass sich Studierende auch am freien Markt mit günstigem Wohnraum versorgen können. Der Versorgungsgrad mit Wohnheimplätzen für die zurzeit 12.500 Studierenden wird, laut Studentenwerk der Universität Siegen, inklusive der zukünftig geplanten Kapazitäten als ausreichend eingeschätzt.

⁵⁰ Laut Ausbildungspendlerhochrechnung von IT.NRW vom 30. 6. 2006

⁵¹ Aktuelle Daten zu Wohnbedürfnissen und -verhalten von Studenten finden sich auch in der Publikation Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2009. 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. Bonn, Berlin 2010

Überdurchschnittliche Kaufkraft ...

Die Kaufkraft liegt, auch als Folge der überdurchschnittlichen Beschäftigungssituation, über dem Basiswert des Landes. Ausgehend von einem Kaufkraftindex, der für das Jahr 2009 einen Wert von 100 annimmt, liegt Siegen mit einem Wert von 93 als einzige Stadt des Kreises unter dem Landeswert. Wilsdorf verfügt mit 119 Punkten über die höchste Kaufkraft, der Kreisschnitt ist mit 104 ebenfalls leicht überdurchschnittlich.

... und gute Wohnungsversorgung

Der Wohnungsmarkt im Kreis Siegen-Wittgenstein zeigt sich in allen Teilmärkten als tendenziell entspannt. Für Wohnungssuchende bietet er gute Rahmenbedingungen.

Der Anteil der wohnungssuchenden Haushalte, die eine preisgebundene Wohnung suchen, ist im Kreisgebiet mit durchschnittlich 0,5 Prozent⁵² aller Haushalte sehr gering (NRW: 1,4%). Der Indikator gibt Aufschluss über den Anteil an Haushalten, die im entsprechenden Kalenderjahr einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben.

Im Kreis Siegen-Wittgenstein ist nicht mit einem quantitativen Wohnungsdefizit zu rechnen. Das unterstreicht auch das Gutachten zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen bis 2025. Demnach wird sich der Wohnungsmarkt zunehmend entspannen. Aufgrund der Verkleinerung der Haushaltszahlen durch Sterbeüberschüsse, Umzüge in betreute Einrichtungen etc. wird von einer Erhöhung des Bestandsangebotes um bis zu 50 Prozent bis zum Jahr 2025 ausgegangen, bei einem gleichzeitigen Rückgang der eigentumsbildenden Altersklasse der 30- bis unter 45-Jährigen. So wird ein Rückgang der Gesamtnachfrage um 20 Prozent bis zum Jahr 2025 erwartet.⁵³

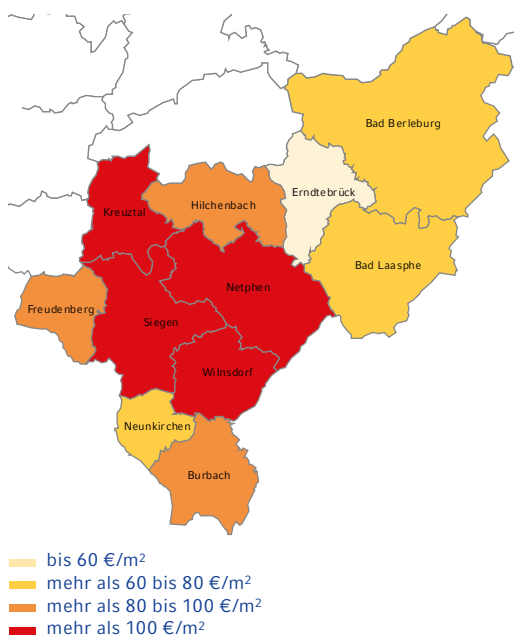
⁵² Das entspricht einer Zahl von 680 Haushalten.

⁵³ Lt. Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage“, S. 32 ff. Details s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Stabile Preise

Die Preise für baureifes Land im Kreis Siegen-Wittgenstein liegen unterhalb des nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitts (134 €/m²). Im Jahr 2009 kostete baureifes Land im Kreisdurchschnitt 90 €/m², wobei die Preisunterschiede zwischen den einzelnen Kommunen erheblich sind. Siegen ist erwartungsgemäß am teuersten (130 €/m²), gefolgt von Kreuztal, Netphen und Wilsdorf (jeweils 120 €/m²).

Abb. 2.4.12:
Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau im Kreis Siegen-Wittgenstein



Quelle: OGA NRW⁵⁴

In diesen Kommunen befindet sich auch der Siedlungsschwerpunkt des Kreises, so dass hier der Flächendruck entsprechend hoch ist. Zusätzlich wird die Baulandsituation durch die topografischen Merkmale der Mittelgebirgslandschaft eingeschränkt. In den vergangenen zehn Jahren waren die Baulandpreise relativ

stabil. Die stabilen Preise in den Umlandkommunen von Siegen sind durchaus erwähnenswert für eher ländlich geprägte Räume, profitieren aber auch vom Siedlungsdruck der Stadt und die durch die topografischen Verhältnisse etwas eingeschränkten Baulandpotenziale.

Im Wittgensteiner Land sind die Preise deutlich niedriger (Erndtebrück: 55 €/m², Bad Berleburg und Bad Laasphe: 75 €/m²), so dass sich im Kreis ein Ost-West-Gefälle ergibt (Abb. 2.4.12). Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Wittgensteiner Land (s.o.) wird auch durch die Baulandüberhänge der einzelnen Kommunen unterstrichen: 21 Prozent der Baulandüberhänge des Regionalplanoberbereiches Siegen befinden sich in Bad Berleburg, Erndtebrück und Bad Laasphe.⁵⁵

Günstige Wohnraumpreise

Die Immobilienpreise scheinen moderat im Vergleich zum nordrhein-westfälischen Durchschnitt: mit 185.000 €⁵⁶ lag der Angebotspreis für ein freistehendes Einfamilienhaus im Kreis Siegen-Wittgenstein im Jahr 2009 deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 244.200 €.

Im Vergleich fällt auf, dass neu gebaute Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 2008 mit durchschnittlich 189.000 € deutlich günstiger angeboten werden als im Durchschnitt des gesamten letzten Jahrzehnts (216.000 €). Auf dem regionalen Markt scheint damit eine Angebotspreisspitze überwunden zu sein, die Preise sind bereits rückläufig. Kaufinteressenten sind offenbar nicht mehr bereit oder in der Lage, mehr zu investieren. Die lokalen Immobilienexperten beschreiben einen Preisverfall von bis zu 25 Prozent in einzelnen Marktsegmenten im Laufe der vergangenen

⁵⁴ vgl. Anm. in Fußnote 22, S. 33

⁵⁵ Zweckverband Region Wittgenstein (Hrsg.): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Wittgenstein. Frankfurt/Main 2007, S. 19

⁵⁶ Alle Durchschnittspreise: empirica-Preisdatenbank (s. Kap. „Datengrundlagen“, S. 77 ff.)

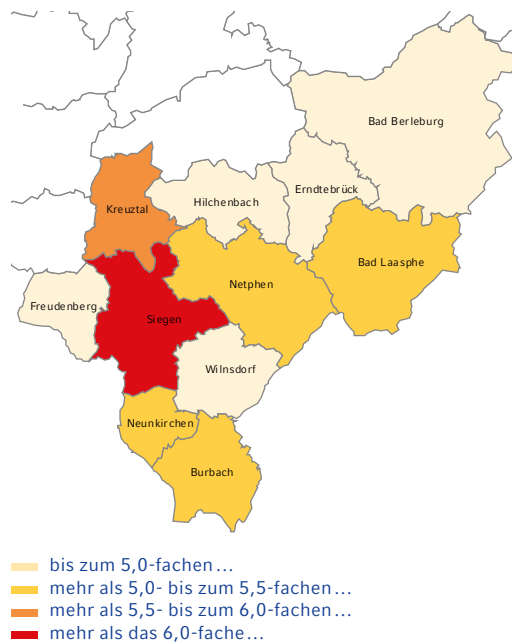
zehn Jahre.⁵⁷ Die Preise für Bestandsimmobilien zeigen sich im Kreisgebiet differenziert. Während sich der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- oder Zweifamilienhauses in der Stadt Siegen laut Gutachterausschuss im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3 Prozent auf 142.200 € leicht erhöhte, sank er im restlichen Kreisgebiet um ca. 6 Prozent auf 130.500 €.⁵⁸ Indes sich der Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser in Siegen konstant entwickelte, ist für das Kreisgebiet ein leichter Preisrückgang feststellbar. Auch im Bereich der unbebauten Grundstücke waren die Menge der veräußerten Grundstücke und Umsätze leicht rückläufig. Die nachlassende Marktdynamik wird auch durch die insgesamt längere Vermarktungsdauer für Bestandsimmobilien deutlich. Als eher angespannt wird der Markt für zentral gelegene Eigentumswohnungen beschrieben. Hier ist die Nachfrage, laut der Auskunft lokaler Experten, noch hoch. Abzuwarten bleibt, wie stark die Grundstücks- und Immobilienmärkte auf die demografische Situation und damit die sinkende Nachfrage oder eine räumliche Nachfrageverschiebung reagieren. Zudem bleibt zu beobachten, wie sehr die Preise für Bestandsimmobilien, auch vor dem Hintergrund sinkender Grundstückspreise bei Neubau, noch sinken. Zurzeit finden auch suboptimale Lagen über den Preis noch Interessenten.

Eigentumsquote und Eigenheim-Erschwinglichkeit

Die Eigentumsquote der Region Olpe/Siegen ist mit 54 Prozent recht hoch.⁵⁹ Die leicht überdurchschnittliche Kaufkraft im Zusammenhang mit den vergleichsweise moderaten Grundstückspreisen sorgt dafür, dass Eigenheime im Kreis Siegen-Wittgenstein erschwinglicher

sind als im Landesdurchschnitt: 5,4 Haushaltsjahresnettoeinkommen müssen aufgewendet werden, um eine Wohnimmobilie zu erwerben (NRW: 5,9, Abb. 2.4.13).⁶⁰

Abb. 2.4.13:
Erschwinglichkeit von Neubau-Eigenheimen im Kreis Siegen-Wittgenstein



Quelle: eig. Berechnung nach IT.NRW, NRW.BANK, OGA NRW

Dabei gibt es im Kreisgebiet deutliche Niveauunterschiede. Während der Wert in Siegen mit 6,3 erwartungsgemäß hoch ist, ist er in Erndtebrück mit 4,5 bedeutend geringer.

Überwiegend kleinteilige Bestandsstrukturen trotz Großstadteinfluss

Aufgrund der kleinteiligen und ländlichen Struktur des Kreises ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Etwa 66,5 Prozent der Bestandswohnungen befinden sich in diesem Segment (NRW: 42,5%). Dabei ist zu beachten, dass etwa

⁵⁷ Zur Validierung der statistischen Analysen wurden lokale Immobilienexperten angesprochen und um ihre qualitative Einschätzung der lokalen Märkte gebeten.

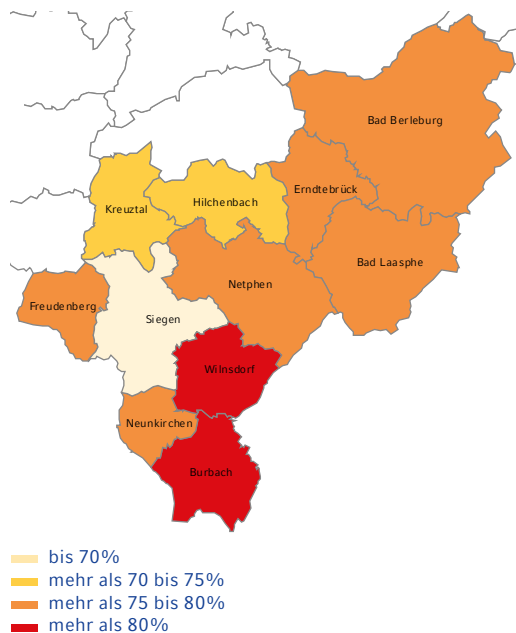
⁵⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Siegen-Wittgenstein (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2010. Siegen, S. 5

⁵⁹ Aus dem Mikrozensus ist nur ein gemeinsamer Wert für beide Kreise verfügbar.

⁶⁰ Details zur Berechnung s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

40 Prozent des Wohnungsbestandes im Kreis auf die Großstadt Siegen entfällt, die mit ihrer überwiegend städtischen Siedlungsstruktur die Durchschnittswerte vieler Indikatoren auf Kreisebene stark beeinflusst. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit 50,2 Prozent hoch für eine Stadt von der Größe Siegens, die Werte der umliegenden Kommunen liegen jedoch noch höher. Kreuztal hat mit 70,7 Prozent den geringsten, Wilnsdorf mit 86,1 Prozent den höchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend klein sind die Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abb. 2.4.14).

Abb. 2.4.14:
Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtbestand 2009



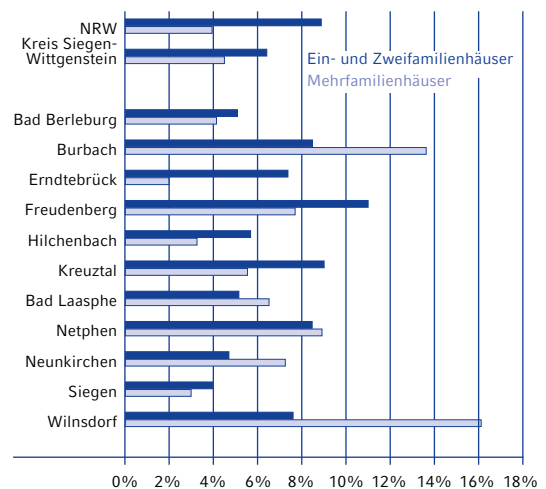
Quelle: IT.NRW

Die absolute Zahl der Wohnungen im Kreis Siegen-Wittgenstein ist in den vergangenen zehn Jahren, trotz einer insgesamt nachlassenden Bauintensität, um 5,8 Prozent auf 131.300 Wohnungen gewachsen. Die größten Zuwächse gab es in Freudenberg (10,8%),

Burbach (9,1%) und Netphen (8,6%). Den geringsten Bestandszuwachs hatte Siegen (3,5%, NRW: 6,0%). Die Zeit der großen Suburbanisierungswellen ist auch im Kreis Siegen-Wittgenstein längst vorbei. Die dreijährige Betrachtung zeigt ein Abflachen der Dynamik. Der Bestandszuwachs betrug kreisweit lediglich 1 Prozent. Dabei folgt das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhausneubau und Mehrfamilienhausbau keinem einheitlichen Trend.

Während die kreisweite Bestandszunahme an Mehrfamilienhäusern mit 4,5 Prozent über dem Landesschnitt liegt (3,9%), liegt der Wert für die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 6,4 Prozent deutlich darunter (NRW: 9,0%). Bei den selbst genutzten Eigenheimen hatte Freudenberg die höchsten Zuwächse (11,1%), Siegen ist wieder das Schlusslicht im Kreis (4,0%). Im Segment der Mehrfamilienhäuser gab es vor allem in Wilnsdorf (16,2%) und Burbach (13,7%) Zuwächse (Abb. 2.4.15).

Abb. 2.4.15:
Entwicklung des Wohnungsbestandes im Kreis Siegen-Wittgenstein in den letzten zehn Jahren



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Die Zuwachsraten im Umfeld von Siegen zeigen, dass es hier einen erhöhten Bedarf an Mietwohnraum gab.

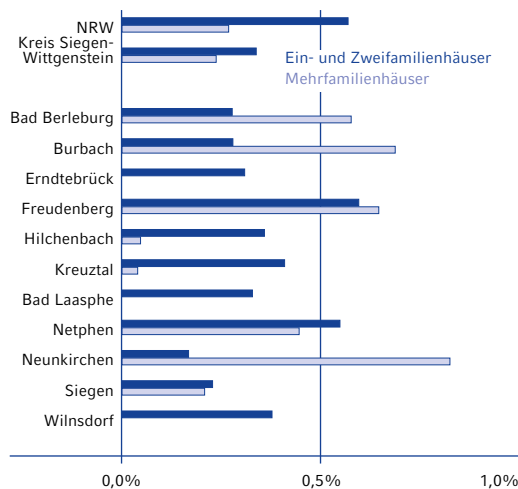
Sinkende Dynamik im Neubau

Die Zahl der Baufertigstellungen im Kreis Siegen-Wittgenstein ist in den vergangenen Jahren stark rückläufig. Damit entspricht sie dem nordrhein-westfälischen Trend: In den letzten zehn Jahren fiel die Zahl von 1,2 auf 0,7 fertiggestellte Wohneinheiten pro hundert Bestandswohneinheiten und Jahr. Auch im Kreis Siegen-Wittgenstein fiel im gleichen Zeitraum die Bauintensität von 1,2 auf 0,6 Prozent. Besonders die Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahr 2006 hat den Markt kurzfristig beeinflusst: Durch Vorzieheffekte ging die Nachfrage 2007 im Vergleich zum Vorjahr stark zurück.

Abb. 2.4.16 zeigt, dass Mehrfamilienhaus- und Ein- und Zweifamilienhausbau die Bauintensität fast gleichermaßen beeinflusst haben. Dennoch ist die Bautätigkeit stark rückläufig.

Trotz sinkender Bauintensität: Neu gebaut werden in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Neubau im Bereich der Mehrfamilienhäuser findet in den letzten Jahren nur noch in der Stadt Siegen kontinuierlich statt, in den Umlandgemeinden ist er teilweise seit mehreren Jahren zum Erliegen gekommen. Auch die lokalen Immobilienexperten sehen den aktuellen Finanzierungsschwerpunkt bei Bestandsmaßnahmen. Vor allem im Wittgensteiner Land wird die Neubautätigkeit als ruhend beschrieben.

Abb. 2.4.16:
Bauintensität im Kreis Siegen-Wittgenstein im Durchschnitt der letzten drei Jahre

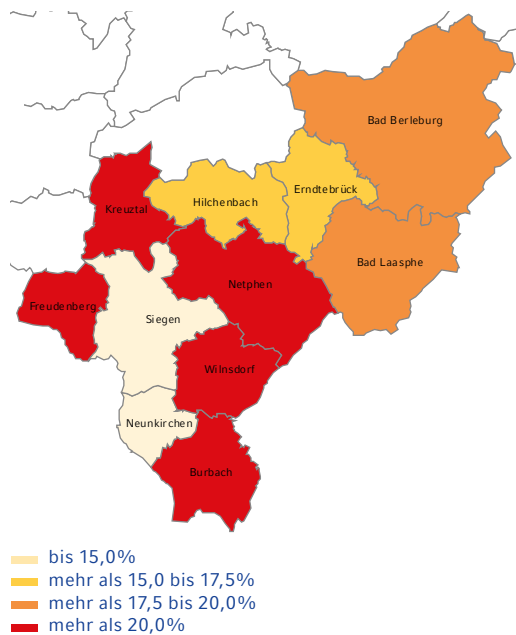


Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Durchschnittliches Bualter

Der Wohnungsbestand im Kreis Siegen-Wittgenstein ist nahezu so alt wie der nordrhein-westfälische Durchschnitt. Lediglich der Anteil der Gebäude, die vor 1948 gebaut worden sind, ist im Kreisgebiet etwas höher. Während der Kreis keine Besonderheiten aufweist, fällt bei der Betrachtung der Kommunen auf, dass Netphen (24,9%), Freudenberg (23,1%), Burbach (22,9%) und Wilnsdorf (22,2%) einen besonders hohen Anteil von Wohnungen haben, die 1988 oder später gebaut wurden (Abb. 2.4.17).

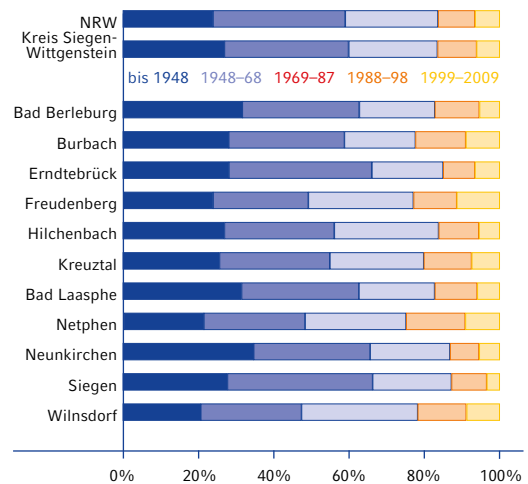
Abb. 2.4.17:
Anteil von Wohnungen der Baujahre
1988 bis heute am Gesamtbestand



Quelle: IT.NRW

Der höhere Anteil der jüngeren Baualterklassen in diesen Kommunen lässt sich durch den Neubau im Rahmen der Suburbanisierungswelle Mitte der 1990er-Jahre erklären, während der starke Bestandszuwächse zu verzeichnen waren (Abb. 2.4.18).

Abb. 2.4.18:
Altersstruktur der Wohnungsbestände im
Kreis Siegen-Wittgenstein 2009



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Leicht überdurchschnittliche Wohnungsgrößen

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein (94,1 m²) deutlich unter dem Durchschnitt des Nachbarkreises Olpe (102,3 m², NRW: 85,1 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt im Kreis Siegen-Wittgenstein 43,4 m² und entspricht somit dem Wert von Olpe (43,4 m², NRW: 40,8m²).

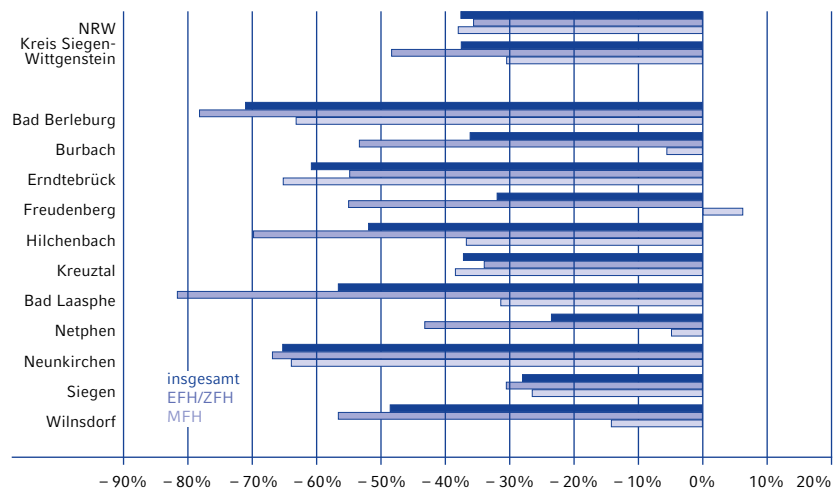
Durch die heterogenen Siedlungsstrukturen im Kreisgebiet liegen die Werte der Indikatoren oft in der Mitte zwischen denen von ländlichen und eher städtischen Kreisen. Auf der kommunalen Ebene hat Siegen erwartungsgemäß die niedrigsten Werte, während in Wilsdorf die höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Kopf zu verzeichnen ist.

Wohnbauförderung entspricht dem Landesschnitt ...

Das Gutachten zur Optimierung der Gebietskulissen der Wohnraumförderung⁶¹ prognostiziert einen eher unterdurchschnittlichen bis niedrigen Bedarf an gefördertem Wohnraum auf allen Teilmärkten. Lediglich in Siegen und Hilchenbach besteht ein überdurchschnittlicher Bedarf auf dem Mietwohnungsmarkt. In Burbach besteht zudem überdurchschnittlicher Bedarf im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums. In Siegen-Wittgenstein sind 3,3 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser und 14,1 Prozent der Mietwohnungen gefördert (NRW: 3,7 bzw. 12,7%). Den höchsten Anteil im Geschosswohnungssegment haben Netphen (23,8%) und Kreuztal (21,7%), den geringsten Anteil Wilnsdorf (9,2%). Interessanterweise entfällt der größte Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf Siegen (4,8%). Bad Laasphe hat mit 1,1 Prozent den geringsten Bestand.

Der preisgebundene Wohnungsbestand ist im Kreis Siegen-Wittgenstein in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Am deutlichsten waren die Rückgänge in Bad Berleburg, Neunkirchen und Erndtebrück. Lediglich Freudenberg hatte Zuwächse an Geschosswohnungen (Abb. 2.4.19), obwohl die Kommune laut Gutachten in die niedrigste Bedarfskategorie für Mietwohnraum fällt. Im Kreisdurchschnitt entspricht dieser Rückgang an preisgebundenen Wohnungen (-37,6%) dem Landesdurchschnitt (-37,5%).

Abb. 2.4.19:
Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes im Kreis Siegen-Wittgenstein in den letzten zehn Jahren



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

... aber die Bautensität lässt nach

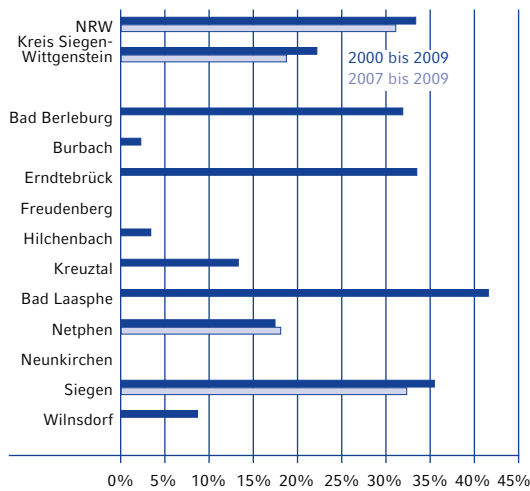
Die Bautätigkeit im Bereich des geförderten Wohnens ist in den meisten kreisangehörigen Kommunen, entsprechend dem geringen Bedarfsniveau, nahezu zum Erliegen gekommen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Baufertigstellungszahlen in diesem Bereich stark eingebrochen.

Die Betrachtung der vergangenen drei Jahre lässt einen Blick auf den aktuelleren Trend zu: Der Anteil der öffentlichen Förderung betrug in diesem Zeitraum 15,8 Prozent im Kreis (NRW: 23,2%).

Im geförderten Mietwohnungsbau sind in den vergangenen drei Jahren nur 50 Wohnungen in Siegen und 5 in Netphen fertiggestellt worden. Im Wittgensteiner Land wurden lediglich zwei Wohneinheiten öffentlich gefördert.

⁶¹ Zum Gutachten s. Kap. Datengrundlagen, S. 77 ff.

Abb. 2.4.20:
Durchschnittliche jährliche Förderintensität im Geschosswohnungsbau im Kreis Siegen-Wittgenstein in kurz- und langfristiger Betrachtung



Wo Werte zur Förderintensität fehlen, gab es im betreffenden Zeitraum weder geförderten noch frei finanzierten Geschosswohnungsbau.

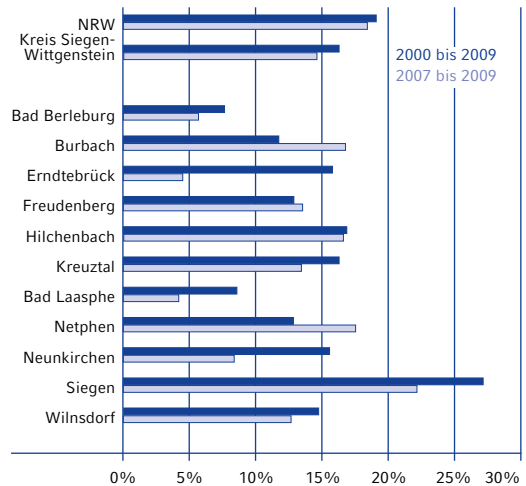
Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Im Bereich der selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäuser spielt die öffentliche Förderung eine stetigere Rolle (Abb. 2.4.21). Im vergangenen Jahrzehnt wurden im Kreis durchschnittlich 16,4 Prozent der Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert (NRW: 19,0%). Dass die Förderintensität auch hier rückläufig ist, zeigt die dreijährige Betrachtung, nach der sich Kreis (14,8%) und Land (18,4%) nicht mehr parallel entwickeln.

Während das Förderergebnis in Nordrhein-Westfalen nur leicht zurückging, ist der Wert in Siegen-Wittgenstein stark geschrumpft. Die höchste Förderintensität im Bereich wies Siegen und Netphen auf, im Wittgensteiner Land ruht die Fördertätigkeit nahezu (Abb. 2.4.20).

Quantitativ spielt die Förderung von Geschosswohnungen nur in Siegen eine (zunehmend geringere) Rolle. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden, wenn auch in zurückgehenden Quantitäten, in allen Gemeinden gefördert. Zwar sind sowohl Bauintensität als auch Förderintensität rückläufig, jedoch müssen diese Indikatoren nicht notwendigerweise korrelieren. Sind die Bau- und Grundstückskosten niedrig oder gibt es einen Überhang an attraktiven Bestandsimmobilien, ist eine Förderung möglicherweise nicht notwendig. Entsprechendes gilt für Mietwohnungsmärkte mit einem geringen Preisniveau.

Abb. 2.4.21:
Durchschnittliche jährliche Förderintensität bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreis Siegen-Wittgenstein in kurz- und langfristiger Betrachtung



Quelle: IT.NRW
NRW.BANK 2010

Geförderter Wohnraum zukünftig stark rückläufig

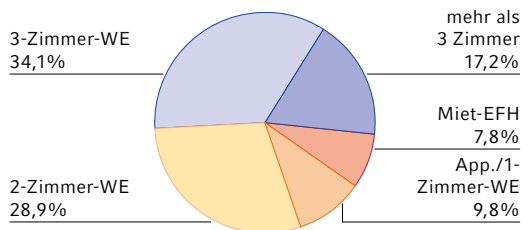
Die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK schreibt den Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen auf Gemeindeebene ausgehend vom aktuellen Bestand bis 2040 fort⁶². Im Kreis Siegen-Wittgenstein geht demnach der Bestand bis zum Jahr 2030 um 66 Prozent zurück.

Bis zum Jahr 2040 werden in den meisten Kommunen über 90 Prozent der Bindungen weggefallen sein. Diese Fortschreibung bezieht sich nur auf den im Basisjahr vorhandenen Bestand. Zukünftige geförderte Baufertigstellungen werden in der Vorausberechnung nicht berücksichtigt und können die zukünftige Versorgung positiv beeinflussen. Im Hinblick auf die Entwicklung der aktuellen Förderergebnisse ist aber davon auszugehen, dass der Wegfall an preisgebundenem Wohnraum nicht zu kompensieren ist.

Siegen dominiert den Mietwohnungsmarkt

Das Mietwohnungsangebot setzt sich vornehmlich aus Wohnungen mit zwei (28,9%) und drei Zimmern (34,1%) zusammen.⁶³ Größere Wohnungen und Mieteinfamilienhäuser machen 25,0 Prozent aus. Das Angebot an Einzimmerwohnungen ist mit 9,8 Prozent zwar deutlich kleiner, aufgrund des Universitätsstandorts aber größer als in den anderen beiden Kreisen (Abb. 2.4.22).

Abb. 2.4.22:
Mietwohnungsangebot im Märkischen Kreis
2009 nach Wohnungsgrößen



Quelle: empirica-Preisdatenbank
NRW.BANK 2010

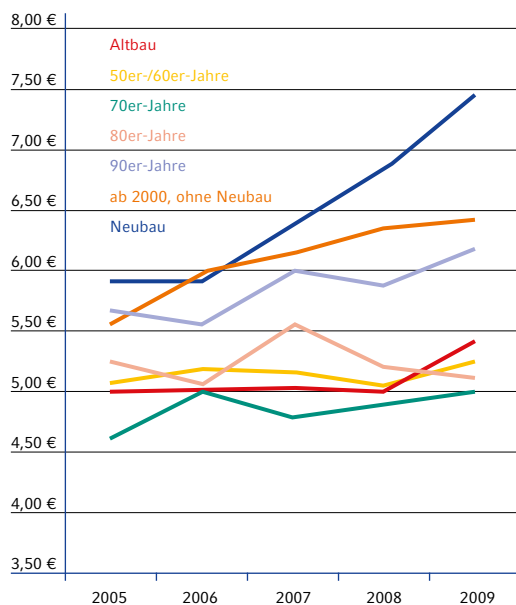
Die durchschnittliche Nettokaltmiete der im Jahr 2009 angebotenen Wohnungen⁶³ lag im Kreis Siegen-Wittgenstein bei 5,54 €/m². Dabei ist zu beachten, dass das Angebot an Mietwohnungen geringer ist als im Landeschnitt und der Kreisschnitt stark vom Siegener Wohnungsmarkt beeinflusst wird. Hier beträgt die durchschnittliche Miete 5,85 €/m²; Burbach ist mit 4,74 €/m² die günstigste Gemeinde.

Der Quadratmeter Mietwohnraum ist in den meisten Größen- und Baualtersklassen, vor allem im Neubau, teurer als im Kreis Olpe und teilweise deutlich teurer als die Angebote im Märkischen Kreis. Dabei liegt die Spanne zwischen den niedrigsten und den höchsten Mieten niedriger als im Nachbarkreis Olpe, d. h. die Angebote waren qualitativ homogener. Das weist auf eine zurzeit noch wenig differenzierte Angebotsstruktur hin. Sinken die hohen Mieten und die Preisspanne zwischen hohen und niedrigen Wert schrumpft, kann das, in Verbindung mit dem moderaten Mietniveau und der negativen Bevölkerungsentwicklung, auch auf einen entspannten Wohnungsmarkt hinweisen.

⁶² Details s. Kap. Datengrundlagen, S. 77

⁶³ Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH). Für 2009 wurden im Kreis Siegen-Wittgenstein 1.800 Mietangebote ausgewertet. Mehr dazu s. Kap. Datengrundlagen (S. 77 ff.).

Abb. 2.4.23:
Entwicklung der Angebotsmieten
(€/m² netto kalt) im Kreis Siegen-Wittgenstein
nach Baualter



Quelle: empirica-Preisdatenbank
NRW.BANK 2010

Der soziale Mietwohnungsbestand erfüllt im Kreis Siegen-Wittgenstein seinen Zweck noch sehr gut. Die preisgebundene Miete liegt in beinahe allen Baualterklassen deutlich unter der Angebotsmarktmiete. Im Neubau (2000 und jünger) bietet Siegen mit 4,31 €/m²⁶⁴ den günstigsten Wohnraum. Damit beträgt die Differenz zur Angebotsmarktmiete etwa 2 €/m². Selbst Kreuztal als vergleichsweise teuerste Kommune in der Baualterklasse liegt mit 4,90 €/m² noch deutlich darunter. Auch Wohnungen aus den 1990er-Jahren haben in Siegen und Bad Laasphe mit 4,62 €/m² die niedrigste, in Burbach mit 5,33 €/m² die höchste Miete (Differenz: 1,56 bzw. 0,85 €/m²). Die Differenzen zwischen den durchschnittlichen Marktmieten und den preisgebundenen Mieten ergeben sich aus der zum jeweiligen Bewilligungsjahr geltenden Förderkulisse. So ist die Differenz bei 1980er-Jahre-Wohnungen tendenziell geringer als in den übrigen Baualterklassen. Die durchschnittliche preisgebundene Miete von Burbach entspricht in den Bewilligungsjahren beispielsweise beinahe der freien Marktmiete.

Wachsende Leerstandszahlen drohen

Die Analyse von Wohnungsleerständen ist ein wichtiger Indikator zur nachhaltigen Bedarfsplanung und hat besonders in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen an Relevanz gewonnen, da er Aufschluss über mögliche Notwendigkeiten zur Bestandsanpassung von Wohnraum und Infrastruktur gibt. Die Instrumentarien zur Leerstandserfassung sind zurzeit jedoch noch suboptimal. Die verfügbare Statistik kann nur eingeschränkt belastbare Aussagen machen. Der Techem-empirica-Leerstandsindex⁶⁵ liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein bei 4,4 Prozent. Das ist höher als der Landes-schnitt von 3,3 Prozent.

⁶⁴ preisgebundene Mieten nach NRW.BANK-Erhebung

⁶⁵ Zu methodischen Problemen des Index s. Fußnote S. 39

Aufschlussreich sind in dem Zusammenhang die Erkenntnisse, die die Stadt Siegen während der Vorbereitung ihres „kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen“ gewonnen hat und die das Bild der Region ergänzen können. Demnach hat sich vor allem im Bereich der ländlichen Stadtteile am Rande der Stadt ein Leerstand im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bemerkbar gemacht, die mittelbar Folgewirkungen des Bevölkerungsrückgangs sind. Aufgrund der vergleichbaren baulichen Struktur dieser Stadtteile mit den umliegenden Gemeinden ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung auch den restlichen Kreis betrifft.

Umlandkreise und Siegen

Der Kreis Siegen-Wittgenstein steht mit seiner Entwicklung nicht solitär in Südwestfalen und seinen hessischen und rheinland-pfälzischen Nachbarkreisen da. Vor allem in den unmittelbar an den Kreisgrenzen liegenden Gemeinden jenseits der Landesgrenze ist die Situation teilweise noch prekärer: Bevölkerungsrückgang, Abwanderung, Überalterung und strukturarme, dünn besiedelte ländliche Bereiche prägen die Region. Das spiegelt sich auch in den Pendlerverflechtungen mit diesen Kreisen wider, die sich stark zum Kreis Siegen-Wittgenstein hin orientieren. Die insgesamt etwas peripher liegende Region offenbart ihre Potenziale vor allem in Form von naturräumlichen Qualitäten. Die verkehrliche Erschließung ist oft suboptimal.⁶⁶ Es fehlt vor allem an einer Erschließung durch eine Autobahn. Doch die Kreise haben ihre Defizite erkannt und reagieren mit integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten. So haben sich beispielsweise im Lahn-Dill-Kreis und im Wittgensteiner Land Versorgungsdefizite

erkennen lassen. Im Rahmen verschiedener thematischer Projektgruppen werden hier neue innovative und flexible Angebote initiiert oder weiterentwickelt. Diese Programme werden die gesellschaftlichen Trends nicht umkehren können, mittel- und langfristig helfen sie aber, Defizite abzuschätzen und nachhaltige Planungen zu initiieren. Siegen-Wittgenstein hat mit seinem Oberzentrum Siegen und dem dort aktuell in der Aufstellung befindlichen „kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ ein Vorbild, wie die Region mit den zukünftigen Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes umgehen kann.

⁶⁶ Zweckverband Region Wittgenstein (Hrsg.): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Region Wittgenstein. Frankfurt/Main 2007, S. 28 ff.

2.5 Fazit und Handlungsperspektiven

Der Märkische Kreis sowie die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein sind im Wesentlichen von den gleichen demografischen und wirtschaftlichen Herausforderungen betroffen. Die sich verändernden Rahmenbedingungen nehmen bereits seit Jahren merklich Einfluss auf die Bautätigkeit in der Region. Es gilt, den künftigen Anforderungen einer schrumpfenden, alternden Gesellschaft nicht mehr allein mit Neubau zu begegnen, sondern praktikable Lösungen zur Anpassung des Bestandes an die zukünftigen Marktbedingungen zu finden.

Die Betrachtung der Wohnungsmärkte der drei Kreise zeigt die Herausforderungen des demografischen Wandels deutlich auf. Die Bevölkerungszahlen sind bereits seit einigen Jahren rückläufig, die Bevölkerungsstruktur befindet sich im Wandel. Abwanderung vor allem von Menschen in der klassischen Familiengründungs- und Eigentumsbildungsphase ab 25 Jahren ist in allen drei Kreisen ein bedeutender Faktor der Bevölkerungsentwicklung gewesen. Obwohl insbesondere die Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein bislang wirtschaftlich solide aufgestellt sind und gute Ausbildungsmöglichkeiten bieten, verlassen auch junge Leute zwischen 18 und unter 25 Jahren verstärkt die Region.

Im Märkischen Kreis wird der allgemeine Trend zur Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung zusätzlich dadurch verstärkt, dass auch aufgrund strukturwandelbedingter Arbeitsmarktprobleme Einwohner abwandern. Wirtschaftlicher und demografischer Strukturwandel wirken und verstärken sich somit gegenseitig. Die Schrumpfung hat bereits auf die Haushaltszahl übergreifen und wird sich in naher Zukunft beschleunigen.

In allen drei Kreisen nimmt die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren zu. Damit wird auch eine starke Zunahme der Zahl Hochaltriger (75 Jahre und älter) erwartet. Noch haben die Kreise die Möglichkeit, Konzepte für den Umgang mit dem demografischen Wandel zu entwickeln. Beispielsweise haben die Stadt Siegen und viele kreisangehörige Gemeinden die Notwendigkeiten erkannt, die zukünftigen

Bedürfnisse aufzugreifen und mit entsprechenden Handlungskonzepten und Programmen reagiert (z.B. Programm „Leben und Wohnen im Alter“ des Kreises Siegen-Wittgenstein mit den Städten und Gemeinden, Seniorenpläne der Kommunen etc.).

Die ländliche Struktur insbesondere der Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein, die durch viele kleine, zu Gemeinden zusammengefasste Ortschaften geprägt ist, ist angesichts der demografischen Entwicklung auch eine räumliche Herausforderung. Die infrastrukturelle Versorgung der älteren Bevölkerung kann in Zukunft nur durch neue Angebote wohnortnaher, dezentraler Versorgung sichergestellt werden. Wohnalternativen wie etwa Wohngemeinschaften für Ältere und Servicewohnen finden sich bislang vorwiegend in größeren Städten. Die Nutzung eines solchen Angebotes setzt die Bereitschaft voraus, auf das Eigenheim zu verzichten; diese Bereitschaft kann aber nicht generell vorausgesetzt werden. Für viele Immobilienbesitzer ist das Eigentum eine zentrale Säule ihrer Altersvorsorge. Die Anlage in Immobilien bindet das Kapital jedoch langfristig. Vielerorts ist es nicht mehr möglich, innerhalb eines planbaren Zeitraums das Eigentum wieder in verfügbares Vermögen umzuwandeln. Gerade wenn ältere Menschen, etwa aus gesundheitlichen Gründen, gezwungen sind, sich umzuorientieren, stellt die mangelnde Liquidität ihres Vermögens eine erhebliche Behinderung dar. Vielfach lassen sich Wohnimmobilien nur unter erheblichen Wertverlusten veräußern. Die Renditeerwartungen beim Immobilienerwerb werden

außerhalb der prosperierenden Ballungszentren häufig nicht mehr erfüllt. In den betroffenen Regionen sollte daher der Neubau von Wohneigentum in Zukunft nur in einem stadtentwicklungspolitisch sinnvollen und wohnungswirtschaftlich verträglichen Rahmen stattfinden.

Auch angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung stellt sich die Frage, inwieweit die bisherige Siedlungspolitik zukunftsfähig bleiben kann. Entscheidend ist dabei, in welchem Maß es gelingt, wohnortnahe Arbeitsplatzangebote zu schaffen und damit eine gewisse Wohnungsnachfrage sicherzustellen. Ansonsten wird auch die Ausweisung neuer Baugebiete, vor allem an peripheren Standorten, kaum mehr für Bevölkerungszuwachs sorgen.

Zurzeit sind die Preise für Neubau-Eigenheime im Betrachtungsgebiet rückläufig. Bereits heute sind, beispielsweise im Kreis Olpe, stellenweise neue Eigenheime ebenso günstig wie Gebrauchteigenheime erhältlich. Sollte dieser Trend sich weiter fortsetzen, stehen zukünftig neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser zunehmend in Konkurrenz zu Bestandsimmobilien. Ein alterungsbedingt zunehmendes Angebot an Gebrauchteigenheimen und die sinkende Nachfrage führen zu sinkenden Preisen. Die Vermarktungssituation besonders für ältere und energetisch nicht sanierte Eigenheime der 1950er- und 1960er-Jahre verschlechtert sich. Kleine Grundstücks- und Wohnflächen, unzeitgemäße Zuschnitte und mangelhafte energetische Ausstattung erschweren die Vermarktung und müssen bei Sanierungen und Neubau bedacht werden. Solche Bestände gibt es zumindest in den Kreisen Olpe und Siegen-Wittgenstein zum Glück nicht viele. Die konsequente Bestandsentwicklung und der gezielte Einsatz von Förderinstrumentarien können einen Beitrag zur Bestandsregulierung leisten und verhindern so auch Wohnungsüberhänge und Leerstände. Angesichts der demografischen Prognosen dürfte Immobilienbesitz in der Region keine langfristig attraktive Anlageform mehr sein.

Auf die künftigen Veränderungen zu reagieren ist sicher nicht einfach. Der wirtschaftliche Strukturwandel und die demografische Ent-

wicklung sind im Grundsatz wohl hinzunehmen. Die Region muss sich auf die Schrumpfung einstellen.

Der Mietwohnungsmarkt leidet, vor allem im Märkischen Kreis, unter der sinkenden Nachfrage und der Konkurrenz durch immer günstigeres Wohneigentum. Die – je nach Kommune – überalterten Bestände müssen, wenn sie vermietbar sein sollen, modernisiert werden. Die Preisentwicklung lässt dafür aber nur einen begrenzten Spielraum. In weniger attraktiven Lagen dürften sich Modernisierungsinvestitionen kaum mehr rechnen. Die größeren Städte sind mit ihrer guten Ausstattung an (sozialer) Infrastruktur für Mieter aus den kleineren Kommunen attraktiv und haben noch die geringsten Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt. So sind etwa im Kreis Olpe zunehmend auch kleinere Mietwohnungen gefragt, sofern sie eine infrastrukturell gut ausgestattete Lage in Orts- und Stadtkernen zu bieten haben.

Die resultierenden Probleme in der Stadt- und Dorfentwicklung müssen aber offen thematisiert und angegangen werden. Es ist offensichtlich, dass angesichts der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung umfassende strategische Konzepte zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung erforderlich sind.

Die Stadt Altena, die, wie dargestellt, besonders von der Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung betroffen ist, wurde von der Bertelsmann-Stiftung als Pilotkommune für das Projekt Neues Altern in der Stadt („NAIS“) ausgewählt. In diesem Projekt sollten Kommunen gefördert werden, die sich aktiv damit auseinandersetzen, wie sich die Lebensqualität der rasch alternden Bevölkerung verbessern lässt. Bearbeitet wurden unter anderem die Handlungsfelder Wohnungsmarkt und Barrierearmut, Gesundheitsförderung und Bürgerengagement. Im Juni 2008 wurde die Stadt Altena für diese Projekte mit dem NRW-Preis für innovative Kommunen ausgezeichnet, der von der NRW.BANK und den nordrhein-westfälischen Innenministerium verliehen wurde.

Während viele Großstädte ähnliche Konzepte bereits haben oder zu entwickeln in der Lage sind, dürften schon die Mittelstädte des Untersuchungsraums, noch mehr aber die kleineren Städte und Gemeinden schnell an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Daher erscheint eine regionale Koordination auf Ebene des Kreises oder der Region Südwestfalen sinnvoll. Wohnungswirtschaft, Finanzierungsinstitute und private Eigentümer sind dabei einzubeziehen. Eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung und dauerhafte Kooperationsstrukturen wären dafür eine gute Grundlage.

Neubau, der nicht der gezielten qualitativen Ergänzung des Wohnungsangebots (unter den Aspekten Stadtentwicklung, Klimaschutz oder Barrierefreiheit) dient, sollte so weit wie möglich zurückgefahren werden. Insbesondere die Schaffung großer Wohnungen ist in Anbetracht des zu erwartenden starken Rückgangs großer Haushalte in Frage zu stellen. Keinesfalls sollten neue Baugebiete in Randlagen entstehen, sondern zentrumsnahe Lagen und (Industrie-) Brachen genutzt werden. Dafür sollte die öffentliche Förderung (Städtebau, Wohnraumförderung) eingesetzt werden, wobei zukünftig stärker das lokale Bedarfsniveau die Grundlage bei Planungsentscheidungen bilden muss.

Die Bestandserneuerung ist angesichts der Baualterstruktur notwendig, dürfte aber an vielen Lagen ein Problem werden, wenn sich dort Investitionen langfristig nicht rentieren. Aktives Leerstandsmanagement und ein kontinuierliches Monitoring der Wohnungsmärkte ermöglicht es den Kommunen, frühzeitig Schwachstellen zu identifizieren und rechtzeitig darauf reagieren zu können.

In Lagen, in denen Nachfragemangel absehbar ist (schlechte Verkehrsanbindung, Lärmbelastung, wegbrechende Infrastruktur), sollte schon jetzt abgerissen werden. Dies geschieht bereits heute, insbesondere in den Beständen der „schrumpfungserfahrenen“ Kommunen oder Wohnungsunternehmen.

Unvermeidbar ist es daher, stadtentwicklungsstrategisch wichtige Bereiche (Zentren und zentrumsnahe Wohnquartiere, entwicklungs-

fähige Ortsteile) – und damit auch die unwichtigeren – zu definieren und die Kapazitäten für den nötigen Umbau dort zu konzentrieren. Ein konzertiertes Vorgehen der öffentlichen Hand und privater Investoren, etwa in Form von Business oder Housing Improvement Districts⁶⁷, kann die privaten Eigentümer in solchen Lagen dabei unterstützen, ihre Bestände zu modernisieren. In einigen Lagen, in denen auch die Infrastruktur nicht mehr tragfähig ist, können Rückbau und Abriss die sinnvollste Möglichkeit sein. Dies dürfte aber nicht überall ohne öffentliche Förderung machbar sein.

Kooperative und dynamische Organisationsformen, die sowohl private als auch öffentliche Akteure verantwortungsvoll in die Planung mit einbeziehen, sind hilfreich. Die Stadt Siegen hat hier auf kommunaler Ebene erste Schritte eingeleitet.

Die betrachteten drei Kreise weisen weit über die Kommunal- und Kreisgrenzen hinausgehende ähnliche Problemlagen auf, die – auch aufgrund der kleinen Gemeindegrößen – schwer oder gar nicht allein bewältigt werden können.

Mit der Gründung der Region Südwestfalen und der Identifizierung gemeinsamer Handlungsfelder ist ein erster, wichtiger Schritt zur Stärkung der beteiligten Kreise gelungen. Derartige Kooperations- und Vernetzungsstrategien können einen langfristigen Diskurs anstoßen und auch in peripheren Räumen tragfähige und funktionierende Strukturen unterstützen. Die „REGIONALE 2013“ kann dazu beitragen, die Kooperation zu festigen und über die Projektlaufzeit hinaus zu etablieren. Zum Beispiel könnte eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung dazu beitragen, wohnungspolitische Problemfelder zu identifizieren und gemeinsame Gegenstrategien zu entwickeln.

⁶⁷ Die in Nordamerika entwickelten „Business Improvement Districts“ (BID) und „Housing Improvement Districts“ (HID) sind Konzepte zur Aufwertung von Geschäfts- oder Wohnvierteln, die von den dort ansässigen Gewerbetreibenden und Eigentümern betrieben und finanziert werden. Mit Duldung oder sogar Förderung der öffentlichen Hand werden Maßnahmen im öffentlichen Raum privatwirtschaftlich organisiert und durchgeführt. Für solche Konzepte gibt es in einigen Bundesländern inzwischen gesetzliche Grundlagen.

Datengrundlagen

Die NRW.BANK nutzt für die Wohnungsmarktbeobachtung umfangreiche Datenbestände verschiedenster Herkunft. Soweit vorhanden, werden die Daten auf Ebene der Städte und Gemeinden analysiert. Einige sind jedoch nur auf Kreis- oder Landesebene verfügbar. Soweit die Daten es zulassen, wird die kurzfristige Entwicklung (der letzten drei Jahre) mit der langfristigen (zehn Jahre) verglichen. Prognosen werden genutzt, aber nicht selbst berechnet.

Daten des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik (IT.NRW)

Das ehemalige Statistische Landesamt, jetzt Teil des Landesbetriebs Information und Technik (IT.NRW), stellt den größten Teil der Datengrundlagen. Dazu gehören die Statistiken zur Bautätigkeit, zum Wohnungsbestand, zu Bevölkerung und Haushalten, zu den Empfängern von Sozialhilfe und Wohngeld, zur Obdachlosigkeit, die Indizes für Baupreise, Verbraucherpreise und Wohnungsmieten, Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, des Mikrozensus sowie die Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.

Aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von IT.NRW

Alle drei Jahre erarbeitet IT.NRW eine Bevölkerungsprognose. Um zu hohe Erwartungen an die Treffsicherheit zu vermeiden, wird die Bezeichnung Bevölkerungsvorausberechnung verwendet. Aktuell ist die Berechnung vom Basisjahr 2008 bis zu den Jahren 2030 und 2050. Dazu werden Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten, Binnen- und Außenwanderungen der Jahre 2003 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben. Erstmals wurden auch Ergebnisse auf Gemeindeebene veröffentlicht.

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose hat IT.NRW im Jahr 2009 eine Haushaltsprognose („Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2008 bis 2030/ 2050“) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen in zwei Varianten auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte vor. Die konstante Variante geht von den aktuellen alters- und geschlechtsspezifischen Haushaltsquoten aus, die Trendvariante dynamisiert diese, wenn stabile Trends zu veränderten Haushaltsbildungsprozessen nachweisbar sind.

empirica-Preisdatenbank

Die empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN ImmoDaten GmbH) enthält Daten aus Wohnungsangeboten, die in Zeitungen und dem Internet inseriert und von einer speziellen Suchmaschine online ausgelesen wurden. Dies waren im Jahr 2009 – nach Entfernung doppelter Anzeigen – rund 339.300 Miet- und 331.400 Kaufangebote. Die Daten sind für NRW seit 2005 flächendeckend verfügbar, allerdings ist die Marktabdeckung regional unterschiedlich: Da Zeitungen nach wie vor die wichtigsten Suchmedien sind, hängt die Marktabdeckung nicht zuletzt davon ab, ob die vor Ort wichtigsten Zeitungen und Anzeigenblätter ihre Kleinanzeigen im Internet zur Verfügung stellen. Am besten ist das Rheinland repräsentiert. Sozialwohnungen und die Angebote großer Unternehmen dürften unterrepräsentiert sein. Beim gebrauchten Wohneigentum ist zu berücksichtigen, dass der tatsächliche Verkaufspreis niedriger als der inserierte Preis liegen dürfte. Trotz der Einschränkungen ist die Datenbank für die meisten Regionen die bisher beste Quelle für Struktur und Preise des aktuellen Angebots.

Weitere externe Datenquellen

Weiter nutzt die NRW.BANK die Bodenmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses, die Mietspiegel der Kreise und Kommunen, den Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland (IVD), Zinsstatistiken der Deutschen Bundesbank, die Förderstatistik der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die

Verbandsstatistik des GdW/VdW aus der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen, Arbeitsmarktstatistiken der Agentur für Arbeit, Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) sowie den Techem-empirica-Leerstandsindex.

Innerstädtische Umzugsrate

Die NRW.BANK erhebt in ausgewählten Kommunen die Zahl der innerstädtischen Umzüge (die Zahl der innerhalb der Stadtgrenzen umgezogenen Personen je 100 Einwohner).

Wohnungsmarktbarometer (WomBa)

Im Wohnungsmarktbarometer befragt die NRW.BANK jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen. Zuletzt haben etwa 200 Experten aus Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden teilgenommen. Die Fragen beziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und künftigen Marktlage. Aktuelle Ergebnisse sind im Bericht NRW.BANK-Befragungsergebnisse 2010 (PDF-Datei) erschienen.

Wohnungswirtschaftliche Befragung der NRW.BANK (WoWiB)

Einmal jährlich befragt die NRW.BANK alle im Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW) organisierten sowie etwa 80 weitere Wohnungsunternehmen. Anders als im Wohnungsmarktbarometer werden harte Daten abgefragt: Kennziffern zu Mietniveau, Leerständen, Fluktuation und Mietrückständen sowie zum Zustand der Bestände. Die aktuelle Befragung ermöglicht Aussagen zu rund 630.000 Wohnungen, das sind etwa 7,4 Prozent (2009: 7,6%) des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes. Die aktuellen Ergebnisse wurden ebenfalls im Bericht „NRW.BANK-Befragungsergebnisse 2010“ publiziert.

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Die Erschwinglichkeit eines Eigenheims hängt zum einen vom verfügbaren Haushaltseinkommen, zum anderen von den Kauf- und Finanzierungskosten ab. In Anlehnung an die Methode des BBR hat die NRW.BANK – zunächst ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten – regionale Einkommens-Kaufpreis-Quotienten errechnet. Der Quotient wurde aus dem Preis eines Modelleigenheims (Neubau, 350 m² Grundstück, 130 m² Wohnfläche) und dem durchschnittlichen jährlichen Haushaltsnettoeinkommen (Quelle: GfK) ermittelt. Als örtliche Faktoren gehen in die Berechnung der Baulandpreis (lokaler Durchschnitt der letzten drei Jahre für baureifes Land) und das Einkommen ein; die Baukosten entsprechen dem landesweiten Mittelwert aus der Eigentumsförderung (ohne Grundstückskosten). In einer zweiten Berechnungsvariante auf Ebene der Kreise wurden statt der modellhaft berechneten Kaufpreise tatsächliche Angebotspreise aus der empirica-Preisdatenbank zugrunde gelegt. Damit werden weitere lokale Angebotsfaktoren wie Anteil der (in der Regel günstigeren) Gebrauchtimmobilien oder größere Grundstücksgrößen im ländlichen Raum berücksichtigt. Die Ergebnisse beider Berechnungsvarianten bzw. die resultierenden regionalen Erschwinglichkeitsmuster sind jedoch sehr ähnlich.

NRW.BANK-Statistiken zur Wohnraumförderung und zum preisgebundenen Wohnungsbestand

Die NRW.BANK führt als Förderbank Statistiken über die soziale Wohnraumförderung des Landes. Jährlich erscheinen ein Bericht zum Förderergebnis des Vorjahres und ein Bericht zur Situation des preisgebundenen Wohnungsbestands. Sie enthalten Aussagen zu Bewilligungen, Wohnungszu- und -abgängen sowie zu den Wohnungssuchenden und ihrer sozialen Situation. Die Daten stammen aus

den Meldungen der zuständigen Kommunen zur Bestands- und Besetzungskontrolle im öffentlich geförderten Bestand und liegen flächendeckend auf Gemeindeebene vor.

Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Bis zum Jahr 2008 erfolgte die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage einer Gebietskulisse, die in den 1970er-Jahren entwickelt worden ist: Bei der Eigentumsförderung war die Höhe der Fördermittel abhängig vom Siedlungsstrukturtyp gemäß Landesentwicklungsplan (ländlicher Raum, Ballungsrand, Ballungkerne/solitäre Verdichtungsgebiete). Im Mietwohnungsbau leiteten sich die Förderhöhe von der Mietstufe der Kommune (Wohngeldgesetz) und die Kontingente von der Anzahl der registrierten sozialwohnungsberechtigten Wohnungssuchenden ab.

Beide Konzepte erwiesen sich angesichts sich divergierender regionaler Wohnungsmarktentwicklung als immer weniger tauglich. Aus der Siedlungsstruktur, aber auch aus dem Preisniveau ließen sich immer weniger Schlüsse über Marktdynamik und Wohnungsbedarf ziehen. Die Förderung musste daher auf eine neue Grundlage gestellt werden.

Gutachten „Veränderung der Wohnungsnachfrage“ 2006

Das damalige Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV NRW) hatte im Jahr 2006 beim Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung eine Wohnungsmarktprognose in Auftrag gegeben („Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“). Das Gutachten zeigt die unterschiedlichen regionalen Entwicklungspfade in Nordrhein-Westfalen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte auf und beleuchtet zudem einzelne Teilmärkte wie den Mietwohnungsmarkt, den Eigenheimmarkt und das altengerechte Wohnen.

Gutachten „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“ 2008

Die Ergebnisse waren wiederum eine der Grundlagen für ein zweites Gutachten, das das Hamburger Institut F+B (Forschung & Beratung) erarbeitete. Dessen Ziel war es, „eine vorausschauende kommunenbezogene Fördergebietskulisse der unterschiedlichen Wohnungsmärkte nach Bedarfen und notwendigen Förderintensitäten anhand von Kostenfaktoren“ (Wohnraumförderungsprogramm 2009) zu erarbeiten. F+B klassifizierte die nordrhein-westfälischen Kommunen anhand der Pestel-Ergebnisse sowie ergänzender Merkmale (soziale Indikatoren, Mieten- und Preisstrukturen). Auf dieser Basis wurde eine neue Förderkulisse erarbeitet, die für alle Kommunen den Förderbedarf („Bedarfsniveau“) und die erforderliche Höhe der Fördermittel („Kostenniveau“) festlegt. Erstmals im Jahr 2009 hat das MBV NRW die Mittelkontingente für die Mietwohnraumförderung weitgehend aufgrund der Zuordnung der Kommunen zu einer der vier neuen Bedarfskategorien zugeteilt (niedrig, unterdurchschnittlich, überdurchschnittlich, hoch). In der Eigentumsförderung spielen die Bedarfskategorien (noch) keine Rolle; das Kostenniveau bestimmt allerdings die Höhe der Förderung.

Damit die Förderkulisse sich flexibel der Marktentwicklung anpassen kann, müssen die Eingruppierung der Kommunen und die ihr zugrunde liegenden Indikatoren regelmäßig aktualisiert werden.

Aktuelle Broschüren der Wohnungsmarktbeobachtung

Sämtliche Veröffentlichungen sind kostenlos und können entweder online, per E-Mail, Telefon oder Fax bestellt sowie zum Teil im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Weitere Publikationen finden Sie im Wohnraumportal auf www.nrwbank.de

Gesamtergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung NRW

**Info – Wohnungsmarktbericht
Nordrhein-Westfalen**
seit 1994 – aktuell: 2010

Detailergebnisse und Sonderthemen

Wohnungsmarkt & Hartz IV
Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Empfänger.
Analysen für Kreise und kreisfreie Städte
(2009)

Mieterbefragung

- Zur Situation einkommensschwacher Haushalte 2009
- Modernisierungstätigkeit in frei finanzierten Wohnungsbeständen 2009

**Wohnungsmarktbarometer &
Wohnungswirtschaftliche Befragung**
seit 1997 – aktuell: NRW.BANK-
Befragungsergebnisse 2010

Wohnungsmarkt NRW aktuell: Quartalsberichte

Vierteljährlich erscheinender Bericht zur Situation der Entwicklungen in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungswesen und Wohnungspolitik.

Diverse Tagungsdokumentationen

Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB, KomWoB)

Wohnen in der Städtereion Ruhr
– Erster regionaler Wohnungsmarktbericht
2009

Auf der Website des Initiativkreises
kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
(www.komwob.de) finden Sie:

Wohnungsmarktberichte der Städte
Übersicht und Links

Dokumentationen der Arbeitsgruppentreffen
sowie weitere Materialien

Soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Preisgebundener Wohnungsbestand
jährlicher Bericht zur Entwicklung der
geförderten Wohnungsbestände
seit 1996 – aktuell: 2009

Soziale Wohnraumförderung
(ehemals Geförderter Wohnungsbau)
Förderstatistik des Wohnraum- und
Modernisierungsprogramms NRW
jährlich seit 1996 – aktuell: 2009

**Marktposition der Mieten von öffentlich
geförderten Mietwohnungen** –
Untersuchung für das Ministerium für Bauen
und Verkehr NRW 2009

NRW.BANK

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung

Sitz Düsseldorf

Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf
Telefon (0211) 91741-0
Telefax (0211) 91741-1800

Sitz Münster

Friedrichstraße 1
48145 Münster
Telefon (0251) 91741-0
Telefax (0251) 91741-2863

www.nrwbank.de

verantwortlich:

Karl Hofmann

Bearbeitung:

Ann-Kristin Häusler
Kerstin Jochimsen
Ulrich Kraus
Oliver Niermann
unter Mitarbeit von Pascal Görres

Rückfragen:

Telefon (0211) 91741-1154
Telefax (0211) 91741-5153
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Düsseldorf, Oktober 2010

Kartengrundlage: IT.NRW auf Datengrundlage der Abt. „GEObasis NRW“ der Bezirksregierung Köln

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet stammen die verwendeten Daten vom Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW).

Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können einzelne Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

Disclaimer

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK in Zusammenarbeit mit weiteren Autoren erstellt und enthält Informationen, für die die Autoren trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernehmen.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrages.

Alle Autoren, einschließlich der NRW.BANK, ihre Organe, Angestellten oder Mitarbeiter übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieser Publikation entstehen. Alle Schätzungen und Prognosen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die NRW.BANK und die weiteren Autoren sind nicht verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand, eine Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Diese Publikation darf ohne schriftliche vorherige Genehmigung weder vollständig noch in Teilen nachgedruckt, kopiert oder verändert werden. Mit der Annahme dieser Publikation stimmt der Empfänger der Verbindlichkeit der vorstehenden Bestimmungen zu.

