

Wohnungsmarktanalyse Stadt Arnsberg

Analyse im Rahmen des
Handlungskonzeptes
"Zukunft Wohnen in Arnsberg"

Impressum

Auftraggeber: Stadt Arnsberg

Ansprechpartner: Bettina Dräger-Möller

Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Ansprechpartner: Carolin Krüger-Willim

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung und Fragestellungen	7
2. Kurzportrait der Stadt Arnberg	9
3. Analyse der Nachfrage	10
3.1. Entwicklung der Einwohnerzahl und -zusammensetzung	10
3.2. Wanderungsverflechtungen	18
3.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	20
3.4. Zwischenfazit aus der Analyse der Nachfrageseite	24
4. Analyse des Angebots	25
4.1. Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands	25
4.2. Der Markt für Mietwohnungen	30
4.2.1 Der Markt für frei finanzierte Wohnungen	32
4.3. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	40
4.3.1 Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	41
4.3.2 Entwicklung des Angebots preisgünstiger Wohnungen	44
4.4. Der Markt für Wohneigentum	49
4.4.1 Der Markt für Eigenheime	50
4.4.2 Der Markt für Eigentumswohnungen	54
4.5. Zwischenfazit aus der Analyse der Angebotsseite	56
5. Prognose	57
5.1. Methodik in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	57
5.2. Basis Bevölkerungsprognose	58
5.3. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose in Szenarien	59
5.4. Wohnbauflächenprognose	64
5.5. Das Potenzial für altersgerechten Wohnraum	68
5.6. Zwischenfazit aus der Prognose des künftigen Wohnungs- und Flächenbedarfs	72
6. Zentrale Handlungsfelder des Wohnungsmarktes und hieraus resultierende Handlungsempfehlungen.....	73
6.1. Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau	73
6.2. Handlungsfeld Liegenschafts- und Bodenpolitik	75
6.3. Handlungsfeld Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik	76
6.4. Handlungsfeld Marketing	77
6.5. Handlungsfeld Steuerung, Prozess und Controlling	78

Abbildungen

Abbildung 1:	Geographische Einordnung der Stadt Arnberg.....	9
Abbildung 2:	Langfristige Bevölkerungsentwicklung in Arnberg (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz).....	10
Abbildung 3:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Arnberg	11
Abbildung 4:	Saldo der Geburten- und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) in den Stadtteilen 2011 - 2016	12
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Arnberg 2007-2016 (in %)	14
Abbildung 6:	Entwicklung der Altersgruppen in Arnberg (2007 - 2016)	15
Abbildung 7:	Altenquotient in den Städten des Hochsauerlandkreises 2015	15
Abbildung 8:	Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 64-Jährigen in den Stadtteilen (2007 - 2016)	17
Abbildung 9:	Wanderungsverflechtungen der Stadt Arnberg 2006-2015	18
Abbildung 10:	Altersspezifische Wanderung in Arnberg (2006 - 2015)	19
Abbildung 11:	Pendlerverflechtungen der Stadt Arnberg 2013 - 2015	21
Abbildung 12:	Arbeitslosenquotient 2015 im regionalen Vergleich.....	22
Abbildung 13:	Haushaltsbezogene Kaufkraft (Stand 01.01.2015)	23
Abbildung 14:	Vergleich der Einkommensstrukturen im regionalen Umfeld (Haushalte 2016)	23
Abbildung 15:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Arnberg	25
Abbildung 16:	Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude in Arnberg 2011	26
Abbildung 17:	Entwicklung des Wohnungsbestandes in den einzelnen Segmenten	26
Abbildung 18:	Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 2015	27
Abbildung 19:	Struktur des Wohnungsbestandes in Arnberg nach dem Baualter	28
Abbildung 20:	Zahl der gebäudebezogenen Baugenehmigungen im Neubau in Arnberg (inkl. Freistellungen)	30
Abbildung 21:	Preis- und Nachfrageentwicklung in Arnberg und im Hochsauerlandkreis (alle Baujahre)	32
Abbildung 22:	Entwicklung der Kaltmieten nach Wohnungstyp (ohne Miethäuser) in Arnberg	33
Abbildung 23:	Entwicklung der Kaltmiete und der Zahl der Angebote (ohne Miethäuser)	33
Abbildung 24:	Durchschnittliche Angebotsmiete in Euro/m ² 2016 – regionaler Vergleich	34
Abbildung 25:	Nachfrage nach Mietwohnungen in Hits/Monat 2016	35
Abbildung 26:	Gegenüberstellung der Inserate nach Zimmerzahl (2012 - 2016).....	37
Abbildung 27:	Zahl der Leistungsbezieher nach SGB II und SGB XII in Arnberg.....	42
Abbildung 28:	Haushalte im SGB II-Bezug nach Haushaltsgröße	43
Abbildung 29:	Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten im Jahr 2016	43
Abbildung 30:	Entwicklung der Zahl der Wohngeldempfänger in Arnberg.....	44
Abbildung 31:	Preisgebundener Wohnungsbestand in Arnberg	45
Abbildung 32:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands im regionalen Vergleich 2016-2030	45
Abbildung 33:	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030 in Arnberg	46
Abbildung 34:	Baufertigstellungen und Bewilligungen von öffentlich geförderten Geschosswohnungen	46
Abbildung 35:	Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in Arnberg 2012-2016	49
Abbildung 36:	Preis- und Nachfrageentwicklung in Arnberg und im Hochsauerlandkreis (alle Baujahre)	50
Abbildung 37:	Preisklassen und Nachfragewerte für Eigeneheime in den Ortsteilen	53
Abbildung 38:	Preis- und Nachfrageentwicklung für Eigentumswohnungen in Arnberg und im HSK	54

Abbildung 39:	Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose	57
Abbildung 40:	Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs.....	58
Abbildung 41:	Bevölkerungsprognose für Arnberg, Basis ssr	59
Abbildung 42:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante ssr.....	62
Abbildung 43:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl.....	63
Abbildung 44:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl, Aktivierung jeder dritten leerstehenden Wohnung	64
Abbildung 45:	Barrierefreie bzw. –arme Wohnformen	69
Abbildung 46:	Verschiebung der Altersstrukturen in Arnberg bis zum Jahr 2030.....	69
Abbildung 47:	Potenzialberechnung altersgerechte Wohnformen in Arnberg.....	70
Abbildung 48:	Handlungsfelder der Arnberger Wohnungspolitik.....	73

Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	11
Tabelle 2:	Wanderungsgewinne/-verluste aufgrund von Binnenwanderung in den Stadtteilen 2011 - 2016	13
Tabelle 3:	Anteile der Altersgruppen an allen Bewohnern in den Stadtteilen 2016 (in %)	16
Tabelle 4:	Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011	17
Tabelle 5:	Struktur der privaten Haushalte zum Stichtag 09.05.2011.....	18
Tabelle 6:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2011- 2015 im regionalen Vergleich	20
Tabelle 7:	Arbeitslosenquote im Vergleich	21
Tabelle 8:	Wohnungsbestände nach Art der Wohnungsnutzung (Stand: 2011)	28
Tabelle 9:	Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen in der Stadt Arnberg 2011	29
Tabelle 10:	Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Kaltmiete.....	35
Tabelle 11:	Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Wohnfläche.....	36
Tabelle 12:	Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Zimmerzahl.....	36
Tabelle 13:	Nachfrage nach Mietwohnungen nach Objektgröße und Angebotspreis	37
Tabelle 14:	Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Baujahr.....	38
Tabelle 15:	Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Objektzustand	38
Tabelle 16:	Bedarfsstufen und Bewilligungsmieten geförderter Wohnungsbau im Hochsauerlandkreis	40
Tabelle 17:	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	41
Tabelle 18:	Vergleich der Bodenrichtwerte 2016	50
Tabelle 19:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigenheimen nach Bautyp	51
Tabelle 20:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern nach Angebotspreis	51
Tabelle 21:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Angebotspreis.....	52
Tabelle 22:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern nach Wohnfläche	52
Tabelle 23:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an Doppelhäusern Reihenhäusern nach Wohnfläche	52
Tabelle 24:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigentumswohnungen nach Angebotspreis	55

Tabelle 25:	Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigentumswohnungen nach Wohnfläche	55
Tabelle 26:	Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030	61
Tabelle 27:	Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten	65
Tabelle 28:	Unterteilung Gesamtbedarf nach Neu- und Ersatzbedarfen	65
Tabelle 29:	Berechnung künftiger Abrissflächen.....	66
Tabelle 30:	Wohnungsbedarf nach erforderlicher Fläche.....	66
Tabelle 31:	Wohnbaulandpotenziale der Stadt Arnsberg.....	66
Tabelle 32:	Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – proportional nach Einwohnern.....	67
Tabelle 33:	Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – bedarfs- und nachfrageorientiert	67
Tabelle 34:	Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – Vergleich beider Varianten	68

1. Einleitung und Fragestellungen

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die aktuell hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Die prognostizierten Entwicklungen in der Nachfrage nach Wohnraum vollziehen sich jedoch regional sehr unterschiedlich.

Die hohe Zuwanderung der letzten Jahre konzentriert sich derzeit noch auf wirtschaftlich starke Regionen in Deutschland, in denen auf längere Sicht gute Perspektiven für die Bevölkerung bestehen, eine Erwerbstätigkeit aufzunehmen und am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Aber auch unabhängig von der aktuellen Zuwanderung traten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellungen für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete kürzlich, dass die Zahl der Sozialwohnungen im Zeitraum zwischen 2002 und 2014 von 2,6 Millionen auf 1,4 Millionen gesunken sei. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Baby-boomer-Generation, die in rd. 10 bis 15 Jahren in das Rentenalter gelangt, jedoch nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

Darüber hinaus sind im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends¹ Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Auch die Wohneigentumsbildung wird weiterhin zunehmen und damit den Wohnflächenverbrauch erhöhen. Im Altbaubestand in vielen kleinen und Mittelstädten erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer mit ihren individuellen Interessen die bedarfsgerechte Qualifizierung dieser Wohnquartiere. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Ausgangslage in Arnsberg

Bereits im Jahr 2003 beschäftigte sich die Stadt Arnsberg mit den Herausforderungen des demografischen Wandels und dessen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Rahmen des Handlungskonzeptes „Zukunft Wohnen in Arnsberg“ als integrativer Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes. Zur stetigen Beobachtung des Wohnungsmarktes ist Arnsberg Mitglied des Forums KomWoB und veröffentlicht in unregelmäßigen Abständen Berichte zu den Trends und Entwicklungen am Wohnungsmarkt.

Grundlage des damaligen Handlungskonzeptes war die Annahme, dass der demografische Wandel zu einem weiterhin entspannten Wohnungsmarkt führt. In jüngster Vergangenheit zeigen sich jedoch Anspannungstendenzen in bestimmten Teilmärkten. So kann z.B. die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im westlichen Stadtgebiet von Arnsberg nicht adäquat befriedigt werden. Demgegenüber steht der Bedarf, den älteren Mietwohnungsbestand zu modernisieren und für die Zukunft „fit“ zu machen. Hinzu kommt, dass nicht alle Zielgruppen in Arnsberg mit nachfragegerechtem Wohnraum versorgt werden können. Insbesondere Single-Haushalte, junge Erwachsene und Senioren stoßen vor Herausforderungen in der Wohnraumsuche.

Die Stadt Arnsberg unterlag bis zum Jahr 2014 einem anhaltenden Einwohnerverlust. In den Jahren 2015 und 2016 zeichnete sich eine leichte Trendabschwächung ab, da im Zuge der hohen Zuwanderung, auch aus dem Ausland, zum ersten Mal seit dem Jahr 2002 wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet wurde. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen und hiermit einhergehenden Fragestellungen und Her-

¹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

ausforderungen strebte die Stadt Arnberg an, die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2007, die durch InWIS erarbeitet wurde, aktualisieren zu lassen und damit die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen anzustoßen.

Fragestellungen der Wohnungsmarktanalyse

Die skizzierten veränderten Rahmenbedingungen machen hierbei nicht nur eine Überprüfung und Evaluation des bisherigen Handlungskonzeptes notwendig, sondern insbesondere die Entwicklung angepasster Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen. Die vorliegende Wohnungsmarktanalyse umfasst die folgenden Bausteine:

- Einbettung des Arnberger Wohnungsmarktes in den regionalen Kontext
- Darstellung der derzeitigen und zu erwartenden Angebots- und Nachfragefaktoren
- Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs und Gegenüberstellung mit dem Wohnbaulandangebot
- Ableitung von Handlungsempfehlungen

Die Wohnungsmarktanalyse arbeitet die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik heraus. Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand der Wohnungsmarktanalyse:

- Wie haben sich die wesentlichen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Arnberg entwickelt? Wie stellen sich die Wanderungsverflechtungen mit dem Umland (regionaler Kontext) sowie das innerstädtische Wanderungsverhalten dar?
- Wie stellen sich der Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Arnberg dar? Welche Bauformen, Baualtersgruppen prägen den Wohnungsbestand? Wie stellt sich die Leerstandssituation dar? Wie ist diesem Zusammenhang die Bautätigkeit im Neubau und im Bestand zu beurteilen? Wie haben sich Miet- und Kaufpreise in den Teilmärkten entwickelt?
- Wie wird sich zukünftig die Nachfrage bzw. der Bedarf an Wohnungen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene und in seinen Teilmärkten (Miete und Wohneigentum) quantitativ und qualitativ entwickeln? Welche konkreten Bedarfe sind hierbei dem Teilmarkt der sozialen Wohnraumversorgung zuzusprechen? Welche zielgruppenspezifischen Bedarfe bestehen?
- Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit und zukünftig zu bewerten? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt für welche Zielgruppen?
- Welche Empfehlungen sind für die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau aus der vorangegangenen Analyse abzuleiten? Welche Wohnformen, Ausstattungsstandards und Preisniveaus werden in der Unterscheidung nach den Teilmärkten nachgefragt?
- Welche Wohnbauflächenpotenziale stehen darüber hinaus in Arnberg in den nächsten Jahren zur Verfügung? Reichen die Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Arnberg aus, um den erwarteten Bedarf der kommenden Jahre zu decken?

Das Handlungskonzept Wohnen wird in einem kooperativen Prozess mit den lokalen Akteuren des Arnberger Wohnungsmarktes erarbeitet. Dieser kooperative Prozess wurde von Frau Prof. Dr. Ursula Stein moderiert. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse wurden in mehreren Fachgesprächen mit der Wohnungswirtschaft und in einem breiten Beteiligungsprozess der Arnberger Bürger und Bürgerinnen durch InWIS vorgestellt und diskutiert und münden in einem zu erstellenden Maßnahmenplan.

2. Kurzportrait der Stadt Arnberg

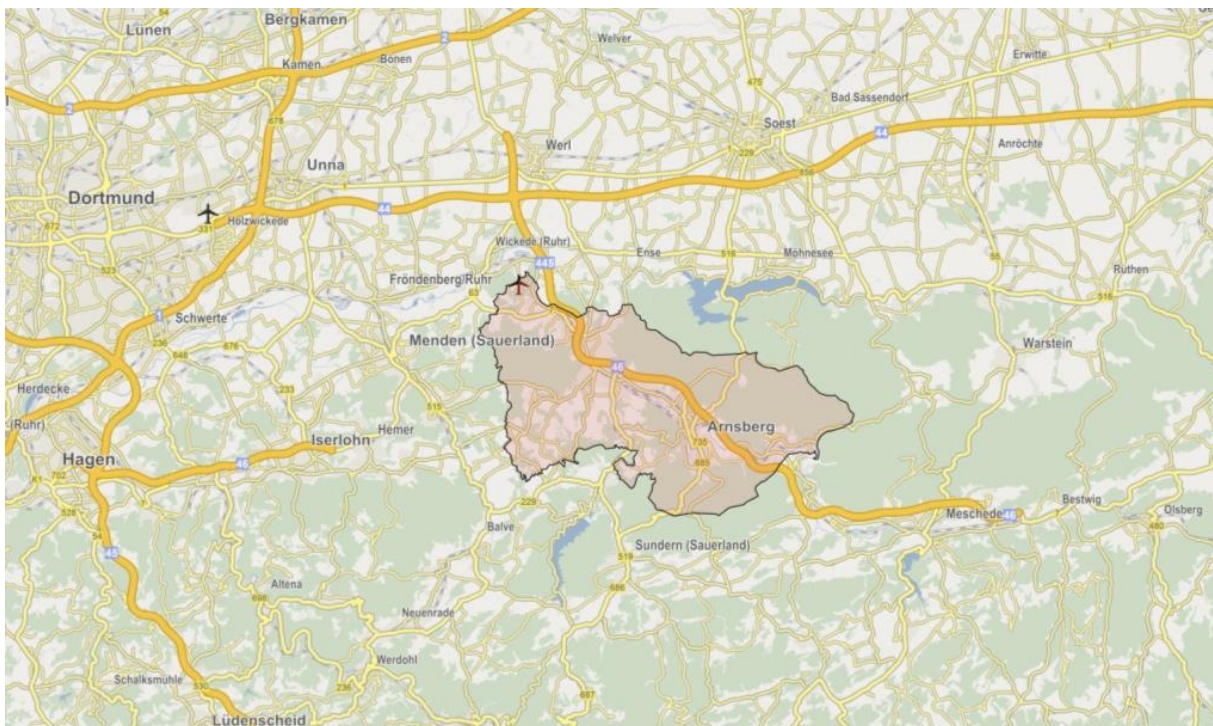
Die Stadt Arnberg befindet sich östlich des Ruhrgebietes entlang des Ruhrtals zwischen Möhne- und Sorpesee im Naturpark Arnberger Wald und ist Verwaltungsstadt des gleichnamigen Regierungsbezirkes. Arnberg grenzt im Westen an die Städte Balve und Menden, im Süden an die Stadt Sundern, im Osten an Meschede und im Norden an die Gemeinden Möhnesee, Ense und Wickede. Sie ist mit aktuell 75.596 Einwohnern (Stand 30.12.2016) die größte Stadt des Hochsauerlandkreises.

Die heutigen kommunalen Grenzen der Stadt entstanden 1975 im Rahmen der Zusammenlegung der Städte Arnberg und Neheim-Hüsten sowie zwölf Umlandgemeinden. Entlang der zentralen Ruhrachse verläuft die Autobahn A445/ 46, eine Anbindung ist über die fünf über das Stadtgebiet verteilten Anschlussstellen möglich. Im nördlichen Verlauf der A445 ist über das Autobahnkreuz Werl ein Anschluss an die A44 (Dortmund-Kassel) gegeben. Im weiteren Anschluss ist die Autobahn A1 als zentrale Nord-Süd-Tangente gut erreichbar. Die überörtliche Anbindung erfolgt darüber hinaus über die Bundesstraßen B7 (Hagen-Arnberg-Kassel) und B229 (Soest-Arnberg-Lüdenscheid) sowie ein gut verzweigtes Netz an Land- und Kreisstraßen.

Arnberg ist über die Trasse der Oberen-Ruhrtal-Bahn mit den Anbindungspunkten Hagen und Kassel an das überregionale Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Die Strecke Winterberg-Dortmund ist ebenfalls verfügbar. Bahnhöfe befinden sich in Alt-Arnberg, Hüsten sowie Oeventrop. Der Flughafen Dortmund ist von Arnberg aus etwa 35 Kilometer entfernt verortet und über die A 44 in ca. 25 Minuten zu erreichen. Der Flughafen Paderborn ist in einer Fahrtzeit von ca. 40 Minuten zu erreichen und steht ebenfalls als Alternative zur Verfügung.

Als polyzentrale Bandstadt hat Arnberg des Weiteren eine Reihe von Besonderheiten aufzuweisen, die einhergehen mit der Entstehungsgeschichte und der dezentralen Siedlungsstruktur der Stadt. Nahezu alle Wohngebiete in Arnberg profitieren von einem direkten Freiraumbezug und relativ kurzen Wegen zum nächstgelegenen Zentrum, allerdings bestehen zwischen den Stadtteilen vglw. lange Wege. Auf Ebene der Stadtteile existiert eine hohe Ortsverbundenheit und Identitätsbildung.

Abbildung 1: Geographische Einordnung der Stadt Arnberg



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Regiograph Analyse 12

3. Analyse der Nachfrage

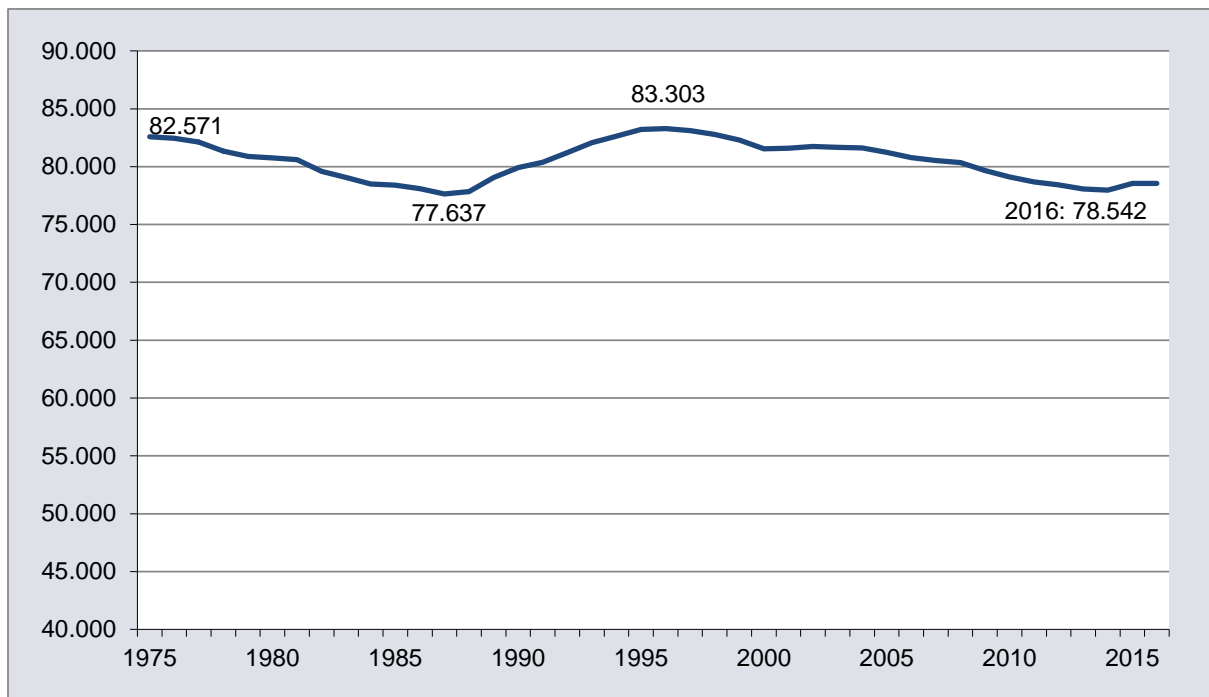
Eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes ist die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt. Hierbei spielt neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl vor allem die Entwicklung der Altersstruktur eine zentrale Rolle, da diese in besonderem Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

3.1. Entwicklung der Einwohnerzahl und -zusammensetzung

Langfristige Einwohnerverluste in jüngster Vergangenheit durch erneuten Zuwachs abgelöst

Langfristig betrachtet weist die Stadt Arnberg eine insgesamt dynamische Bevölkerungsentwicklung auf, die durch verschiedene Phasen geprägt war. Während die Bevölkerung bis 1989 konstant rückläufig war, gab es zur Zeit der Wiedervereinigung einen deutlichen Bevölkerungszuwachs (+5% zwischen 1989 und 1996). Erst seit dem Jahr 1996 ist die Bevölkerungszahl erneuten Verlusten ausgesetzt (-6% zwischen 1996 und 2016). Über den gesamten Betrachtungszeitraum von 1975 bis 2016 ist in Arnberg ein Bevölkerungsrückgang von 4.029 Personen (-4,9%) festzustellen.

Abbildung 2: Langfristige Bevölkerungsentwicklung in Arnberg (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg

Langjähriger Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Determinanten bestimmt: Zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, zum anderen durch die Wanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, welches in Arnberg im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2016 durchgehend negativ war. Im Schnitt konnte zwischen 2007 und 2016 jährlich ein Bevölkerungsverlust von rd. 278 Personen allein aufgrund von Sterbeüberschüssen verzeichnet werden.

Das Wanderungsverhalten ist in Arnberg zwischen 2007 und 2013 von einem Überschuss an Fortzügen geprägt. Erst im Jahr 2014 war in Arnberg wieder ein positives Wanderungssaldo festzustellen. Dieses beruht auf dem starken Anstieg der Zuzugszahlen. Als Grund für die Entwicklung innerhalb kurzer Zeit sind

die gestiegene EU-Zuwanderung sowie die internationale Fluchtmigration anzuführen. Seit 2014 ist die Bevölkerungszahl in Arnsberg um etwa 680 Personen gestiegen und liegt derzeit nach Angabe der Stadt Arnsberg (30.12.2016) bei 75.596 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung).

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Einwohnerzahl der Stadt Arnsberg aufgrund der Zensuserhebung von den städtischen Daten abweicht und daher nur die amtlichen Daten der Stadt Arnsberg dargestellt werden. Hierbei wird deutlich, dass Arnsberg in den vergangenen fünf Jahren seine Einwohnerzahl nahezu konstant halten konnte, wozu die positive Entwicklung seit 2014 beigetragen hat. Im Kreisgebiet ist im gleichen Zeitvergleich die Einwohnerzahl weiterhin rückläufig und zeigt damit einen zum Land abweichenden Trend, denn hier hat sich die Zahl der Einwohner seit 2011 um fast zwei Prozent gesteigert.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

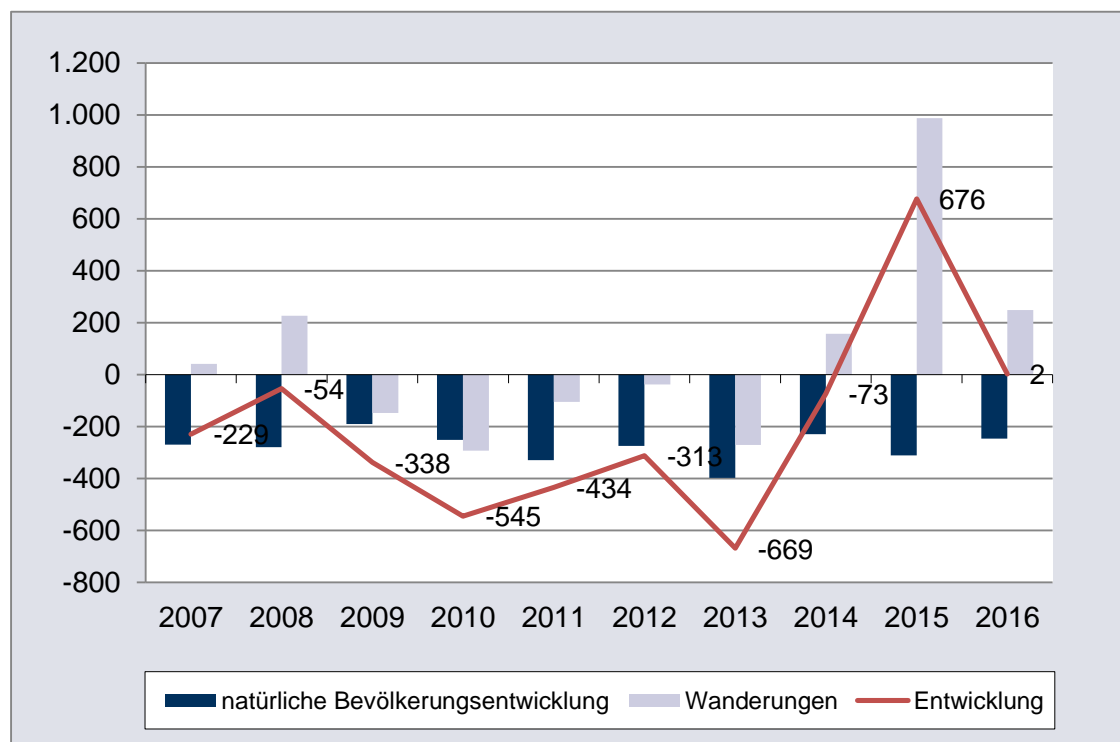
Raumeinheit	Einwohner 2011	Einwohner 2016	Veränderung 2011-2016
Arnsberg	75.765	75.596	-0,2%
Hochsauerlandkreis	265.199	262.269	-1,1%
NRW	17.544.938	17.890.100	+1,97%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (jeweils zum 31.12.), Arnsberg: städtische Zahlen; eigene Darstellung

Wanderungen als entscheidende Determinante der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Arnsberg im Zusammenspiel zeigt, dass die Bevölkerung bis einschließlich 2014 aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie aufgrund der negativen Wanderungssalden insgesamt rückläufig war. Erst die hohen Zuzugszahlen in der jüngsten Vergangenheit konnten die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen, wodurch die Stadt Arnsberg in den Jahren 2015 und 2016 Bevölkerungsgewinne verzeichnete.

Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Arnsberg

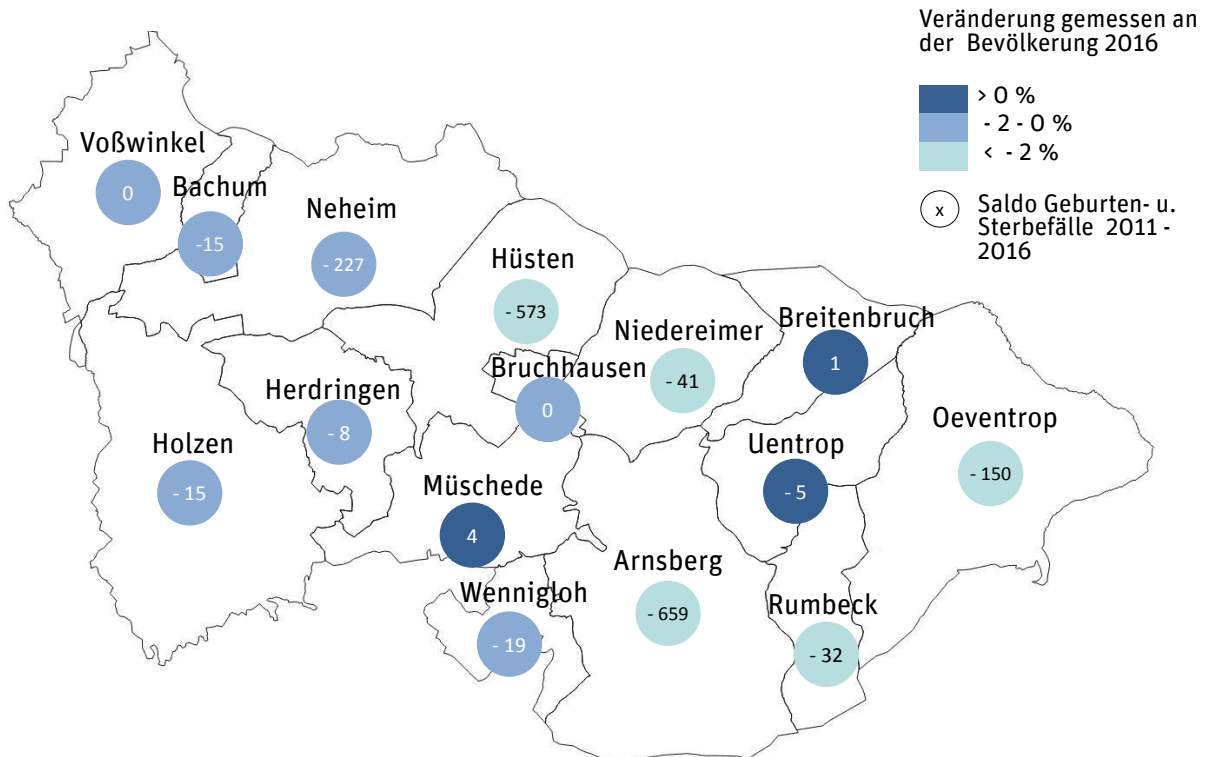


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg, eigene Darstellung

Uentrop, Breitenbruch und Müschede als einzige Ortsteile mit Geburtenüberschüssen

Auf Ebene der Arnsberger Ortsteile setzt sich der Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung fort. Uentrop, Breitenbruch und Müschede sind die einzigen Ausnahmen von diesem Trend, den hier zeigen sich im Zeitverlauf zwischen 2011 und 2016 leichte Geburtenüberschüsse. Die künftige Entwicklung der Einwohnerzahl wird somit auch kleinräumig entscheidend von den künftigen Wanderungen beeinflusst. Auf kleinräumiger Ebene führen jedoch auch Binnenwanderungen, d.h. Umzüge innerhalb der Stadt, zu Verschiebungen in der Einwohnerzusammensetzung. Die Ausweisung von Neubaugebieten schlägt sich daher auf dieser Ebene besonders nieder und beeinflusst das Wanderungsverhalten, sowohl endogen als auch exogen.

Abbildung 4: Saldo der Geburten- und Sterbefälle (natürliche Bevölkerungsentwicklung) in den Stadtteilen 2011 - 2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg; eigene Berechnung

Ortsteil Alt-Arnberg verzeichnet höchste Wanderungsgewinne durch innerstädtische Umzüge

Im Zeitverlauf seit 2011 verzeichnet der Ortsteil Arnberg die höchsten Wanderungsgewinne durch innerstädtische Umzüge (Binnenwanderungen). Allerdings ist diese Situation insbesondere auf die Entwicklungen in den Jahren 2015 und 2016 zurückzuführen. Demgegenüber steht Oeventrop mit einer gegensätzlichen Entwicklung, denn von hier ziehen mehr Einwohner in andere Ortsteile als in die andere Richtung.

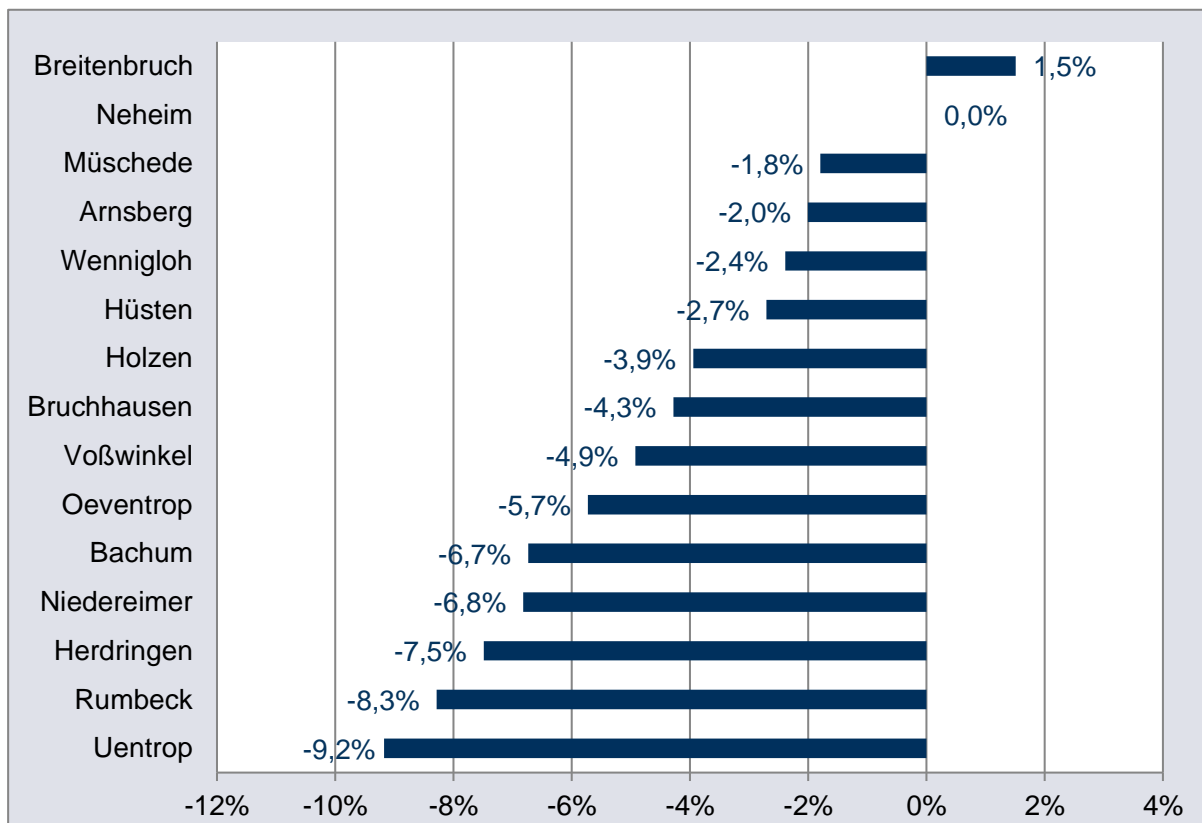
Tabelle 2: Wanderungsgewinne/-verluste aufgrund von Binnenwanderung in den Stadtteilen 2011 - 2016

Stadtteil	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt
Arnberg	-29	27	-58	34	171	124	269
Bachum	4	25	-17	17	0	3	32
Breitenbruch	4	5	8	-7	-3	-5	2
Bruchhausen	-21	3	-17	-9	-3	13	-34
Herdringen	-10	-5	-14	24	-17	24	2
Holzen	2	12	-10	-1	-7	-14	-18
Hüsten	-45	-13	180	28	23	-214	-41
Müschede	11	-38	2	12	-7	-7	-27
Neheim	57	-33	-37	-81	-101	139	-56
Niedereimer	-25	9	5	16	-4	17	18
Oeventrop	-57	-64	-14	17	-80	-87	-285
Rumbeck	8	-8	-3	-23	25	8	7
Uentrop	3	-8	3	-9	-2	-6	-19
Voßwinkel	5	2	-33	-1	5	-4	-26
Wennigloh	0	-12	-1	-5	-10	11	-17

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg; leichte Abweichung der Werte aufgrund von Ungenauigkeiten der Datengrundlage

Neheim kann Einwohnerzahl stabilisieren, Alt-Arnberg gewinnt Einwohner in jüngster Vergangenheit hinzu

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung insgesamt zeigt folgende kleinräumige Trends auf: Breitenbruch hat als einziger Ortsteil in Arnberg in dem Betrachtungszeitraum eine positive Entwicklung zu vermerken, dort stieg die Bevölkerung um 1,5 Prozent an. Neheim konnte den Bevölkerungsstand von 2007 bis zum Jahr 2016 halten, während die anderen Ortsteile einen allgemeinen Bevölkerungsrückgang konstatieren. Uentrop und Rumbeck weisen mit einer Bevölkerungsentwicklung von -9,2 Prozent bzw. -8,3 Prozent den größten Rückgang in der langfristigen Perspektive seit 2007 auf.

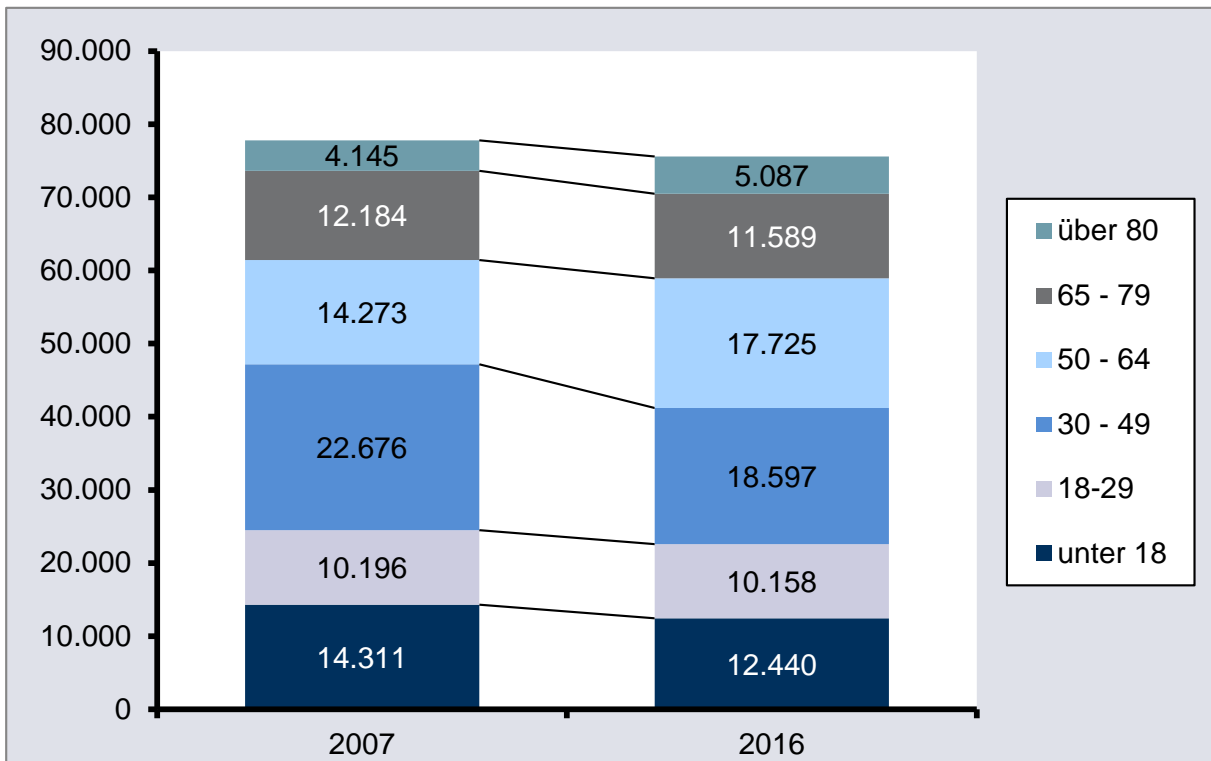
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen Arnsberg 2007-2016 (in %)


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg; eigene Berechnung

Seit 2007 deutliche Vergrößerung der Zielgruppe der best ager im Alter zwischen 50 und 65 Jahren, stabile Zahl der Senioren, Verringerung der Altersgruppe der Familien

Die im Zehn-Jahres-Verlauf negative Bevölkerungsentwicklung steht, neben dem Einfluss durch die Wanderungen, in engen Zusammenhang mit den Alterungsprozessen. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre war die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Arnsberg durch die folgende Verschiebung der Altersgruppen gekennzeichnet: In der Gruppe der Familien, die sich aus den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren und den 30- bis unter 50-Jährigen zusammensetzt, zeigt sich eine quantitativ deutliche Verringerung von 36.987 auf 31.037 Personen. Sowohl die Altersgruppe der 18- bis unter 29-Jährigen, die zahlreiche sogenannte „Starterhaushalte“ umfasst, die nach dem Einstieg in die Ausbildung, das Studium oder den Beruf eine eigene Wohnung suchen, als auch die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren ist annähernd konstant geblieben. Deutlich Zuwächse zeigen sich bei den „best agern“ im Alter von 50 bis unter 65 Jahren. Diese Altersgruppe ist im Zeitraum zwischen 2007 und 2016 um 24 Prozent angestiegen und macht derzeit einen ebenso großen Anteil an der Gesamtbevölkerung Arnsbergs aus. Es handelt sich um eine Zielgruppe, die sich hinsichtlich ihrer Wohnwünsche deutlich ausdifferenziert und, nachdem die Kinder aus dem Haus sind, die eigene Wohnsituation noch einmal überdenkt. Vielfach handelt es sich um diejenigen, die den Verkauf des zu groß gewordenen Eigenheims andenken, um sich in zentralen Lagen im Zuge des Erwerbs einer barrierefreien Eigentumswohnung oder einer Mietwohnung kleiner setzen.

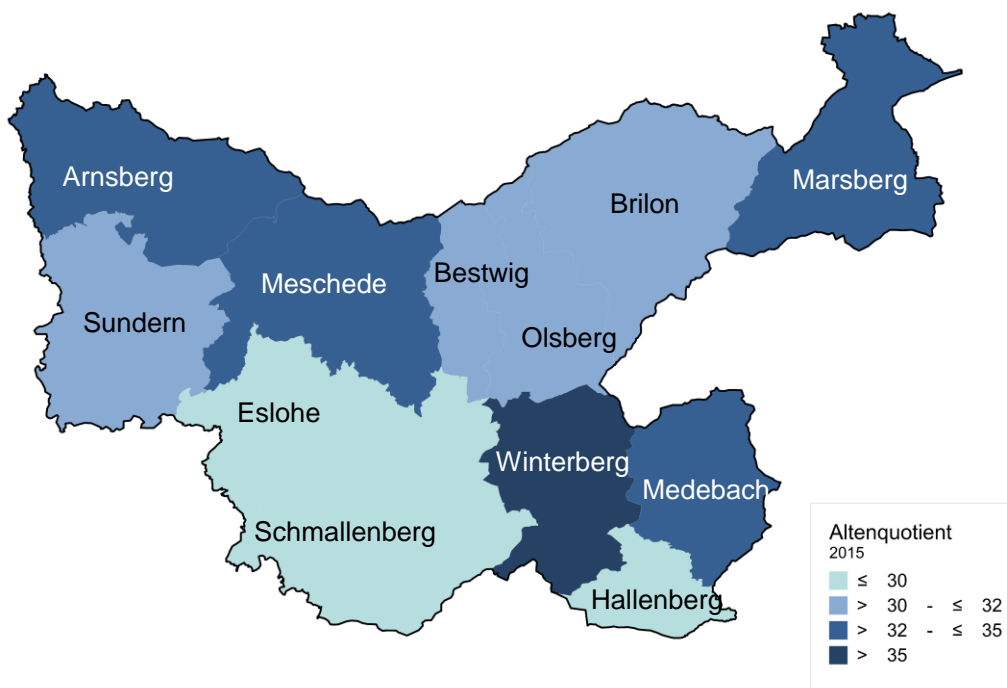
Abbildung 6: Entwicklung der Altersgruppen in Arnberg (2007 - 2016)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Auswertung aus EWO-VIS KDZ-Citkomm

Im regionalen Vergleich zeigt sich in der Stadt Arnberg ein leicht überdurchschnittlicher Altenquotient. Dieser zeigt den Anteil der über 65-Jährigen im Verhältnis zu den Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Mit einem Wert von 34 liegt Arnberg damit auf einem Niveau mit Meschede, Medebach und Marsberg, nur in Winterberg ist der Anteil noch höher.

Abbildung 7: Altenquotient in den Städten des Hochsauerlandkreises 2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Rumbeck, Uentrop und Wennigloh mit überdurchschnittlichen Anteilen Älterer über 65 Jahre

Der Anteil der Best Ager an allen Altersgruppen ist auf kleinräumiger Ebene in den Ortsteilen Niedereimer und Breitenbruch mit 27 und 30 Prozent am stärksten ausgeprägt. Hinsichtlich der kleinräumigen Altersprozesse und einem möglicherweise zeitnah bevorstehenden Generationenwechsel, insbesondere im Eigenheimbestand, sind insbesondere die Ortsteile Rumbeck, Uentrop und Wennigloh zu nennen. Hier ist bereits etwa jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter. In den Altersgruppen der Starterhaushalte und jungen Erwachsenen sowie bei den Familien zeigen sich keine eindeutigen Trends in der kleinräumigen Einwohnerverteilung. Innerhalb der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen zeigen sich nur in Breitenbruch und Uentrop und damit in eher eigenheimgeprägten Ortsteilen mit unter 10 Prozent unterdurchschnittliche Anteile an der Gesamteinwohnerzahl.

Tabelle 3: Anteile der Altersgruppen an allen Bewohnern in den Stadtteilen 2016 (in %)

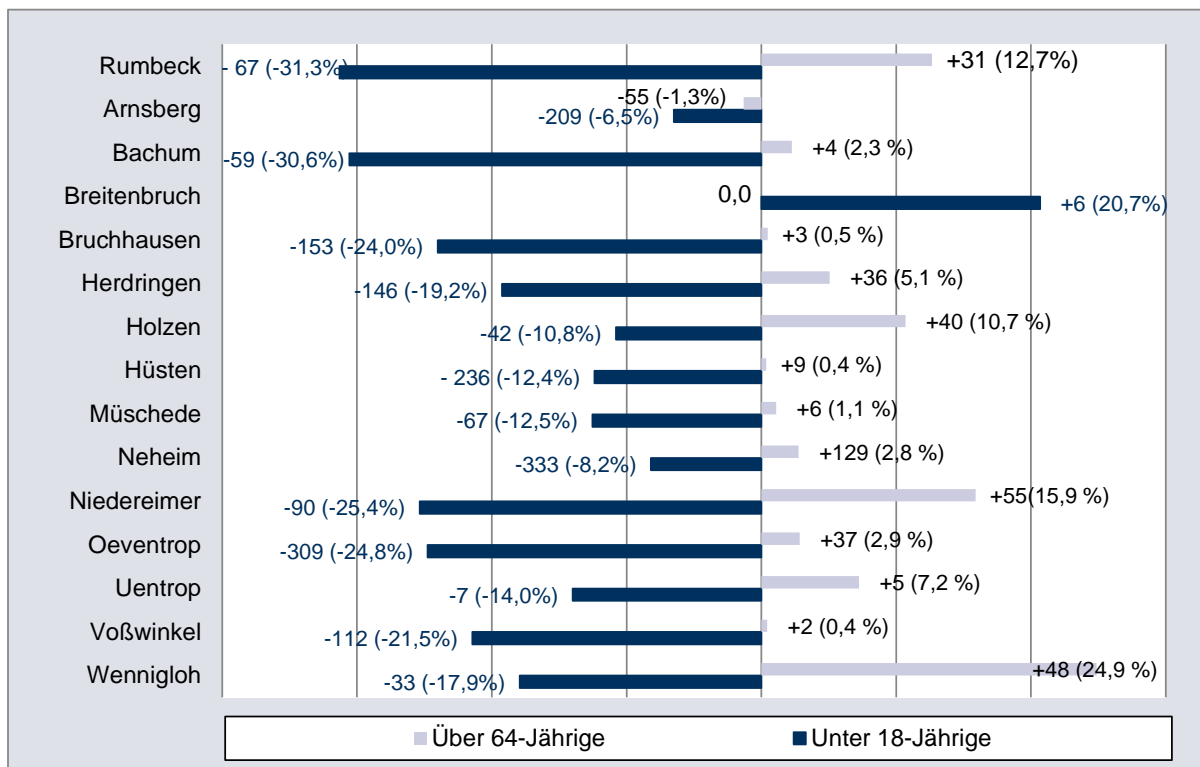
Stadtteil	Unter 18 Jahre	18 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter
Arnsberg	16,8	13,2	24,1	23,1	15,8	7,1
Bachum	15,6	14,0	23,8	25,5	14,7	6,4
Breitenbruch	17,3	8,4	24,3	29,7	13,9	6,4
Bruchhausen	15,6	13,6	26,0	24,4	14,7	5,6
Herdringen	16,9	12,9	24,2	25,5	14,9	5,7
Holzen	18,3	10,1	26,2	23,6	16,5	5,3
Hüsten	16,1	13,8	24,4	22,4	15,5	7,9
Müschede	17,4	14,1	23,9	24,1	14,1	6,4
Neheim	16,7	14,0	25,4	22,4	15,0	6,4
Niedereimer	14,8	10,7	24,9	27,3	15,7	6,7
Oeventrop	15,5	14,1	23,3	25,1	14,9	7,0
Rumbeck	13,5	12,6	21,9	26,5	18,2	7,2
Uentrop	14,5	9,8	25,3	25,6	17,5	7,4
Voßwinkel	17,5	12,5	24,6	25,6	14,2	5,6
Wennigloh	16,1	11,8	24,6	21,9	19,7	6,0
Gesamt	16,5	13,4	24,6	23,4	15,3	6,7

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg; eigene Berechnung; leichte Abweichung der Werte aufgrund von Ungenauigkeiten der Datengrundlage

Rückläufige Anzahl an Senioren in Alt-Arnsberg, höchste Zunahme bei Älteren in den Ortsteilen Wennigloh und Niedereimer

Analog zur gesamtstädtischen Situation zeigt sich auch auf kleinräumiger Ebene eine deutliche Verringerung der Anzahl an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren. Die einzige Ausnahme bildet hierbei Breitenbruch, hier hat sich die Zahl leicht erhöht, was in Zusammenhang mit dem Geburtenüberschuss (vgl. Abb. 3) steht. Die stärkste negative Bevölkerungsentwicklung dieser Gruppe hat dabei der Stadtteil Bachum mit einem Rückgang von rd. 30 Prozent.

Die Gruppe der über 64-Jährigen nahm im Betrachtungszeitraum in allen Stadtteilen zu, einzige Ausnahmen bildet Arnsberg (-1,3%). Die größten Zunahmen der Gruppe der über 64-Jährigen sind in Wennigloh (+24,9%) und Niedereimer (+15,9%) festzustellen.

Abbildung 8: Entwicklung der unter 18-Jährigen und über 64-Jährigen in den Stadtteilen (2007 - 2016)


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg; eigene Berechnung; leichte Abweichung der Werte aufgrund von Ungenauigkeiten der Datengrundlage

Stärkere Prägung durch Familienhaushalte im Großstadtvergleich, aber kreisweit überdurchschnittlicher Anteil an Singlehaushalten

Nicht nur die Einwohnerentwicklung und -struktur ist für den Wohnungsmarkt von Bedeutung. Vielmehr sind es Haushalte, die Wohnungen nachfragen und deren Zusammensetzung für die Wohnungsnachfrage die entscheidende Rolle spielt. Im Vergleich zum Hochsauerland bilden Single-Haushalte in Arnsberg einen höheren Anteil an allen Haushalten. Bei mehr als jedem dritten Haushalt handelt es sich um einen Single-Haushalt unterschiedlichen Alters. Im Vergleich zu Großstädten des Ruhrgebiets, ist dieser Anteil jedoch noch immer als unterdurchschnittlich zu bewerten – so liegt der Anteil an Singlehaushalten in vielen Großstädten bei 40 bis 50 Prozent.

Tabelle 4: Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011

	Größe des privaten Haushaltes (Anzahl)						
	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	≥ 6 Personen
Arnsberg absolut	34.141	12.194	11.683	4.948	3.743	1.163	410
Arnsberg in %	100	35,7	34,2	14,5	11,0	3,4	1,2
Hochsauerlandkreis in %	100	32,8	33,2	15,0	12,8	4,3	1,9

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Zusammensetzung der Privathaushalte in Arnsberg (Basis: Zensus 2011) zeigt, dass in rd. einem Drittel aller Familienhaushalte Kinder leben, davon 25,6 Prozent mit einem Elternpaar und 8,4 Prozent mit einem alleinerziehenden Elternteil. Im Vergleich zum Hochsauerlandkreis ist dieser Anteil als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten, dies korrespondiert mit der obigen Auswertung der Haushaltsgröße und einem höheren Anteil an Singlehaushalten in der Stadt Arnsberg.

Tabelle 5: Struktur der privaten Haushalte zum Stichtag 09.05.2011

	Typ des privaten Haushalts (nach Familien) (Anzahl)					
	Insgesamt	Singlehaushalte	Paare ohne Kind(er)	Paare mit Kind(ern)	Alleinerziehende Elternteile	Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie
Arnsberg absolut	34.141	12.194	9.663	8.741	2.883	660
Arnsberg in %	100	35,7	28,3	25,6	8,4	1,9
Hochsauerlandkreis in %	100	32,8	28,3	29,3	7,8	1,9

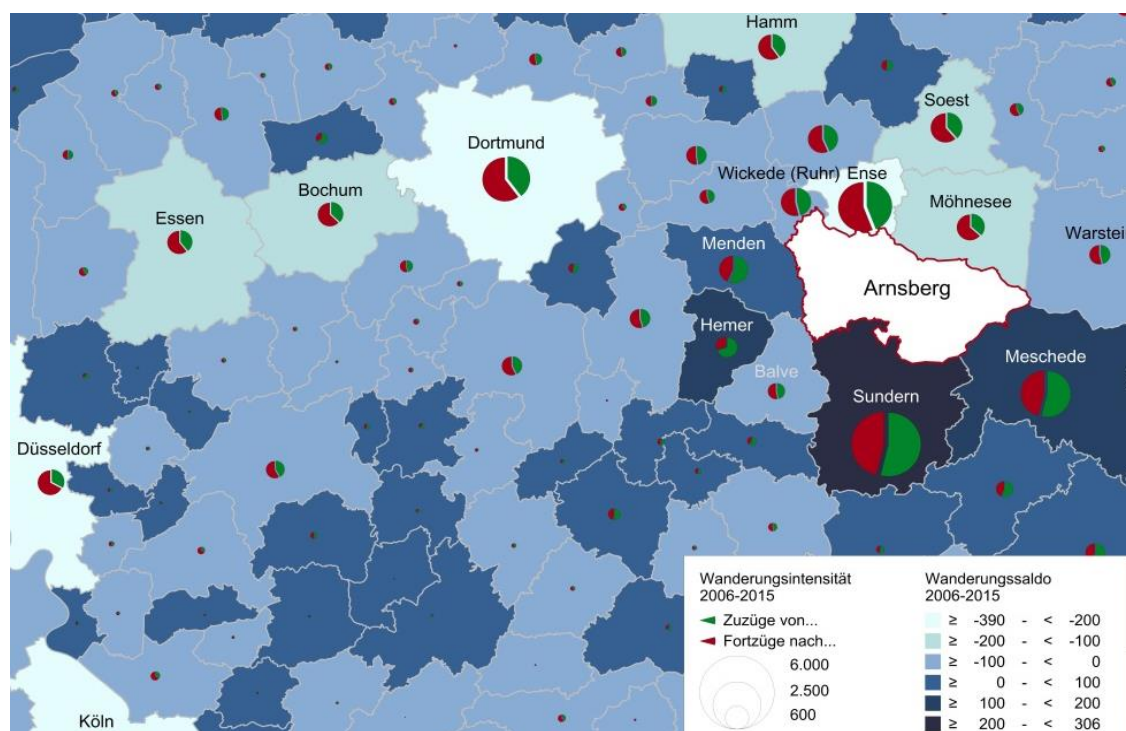
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

3.2. Wanderungsverflechtungen

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Arnsberg betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

Wanderungsgewinne aus den südlichen Kommunen, Wanderungsverluste an die nördlich angrenzenden Kommunen und umliegende Großstädte an Rhein und Ruhr

Der Blick auf die Wanderungsverflechtungen zeigt, dass Arnsberg insbesondere aus den südlich angrenzenden Kommunen Einwohner gewinnen kann (insbesondere Hemer, Sundern und Meschede) und Wanderungsverluste verstärkt in die nördlich gelegenen Städte (u.a. Möhnesee, Soest), aber auch in die Ruhrgebietsstädte Essen, Bochum und Dortmund sowie in die Großstädte am Rhein, darunter Düsseldorf und Köln, bestehen. Insbesondere Fernwanderungen sind in der Regel eher ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt, während Nahwanderungen häufig wohnwertorientierte Gründe haben.

Abbildung 9: Wanderungsverflechtungen der Stadt Arnsberg 2006-2015


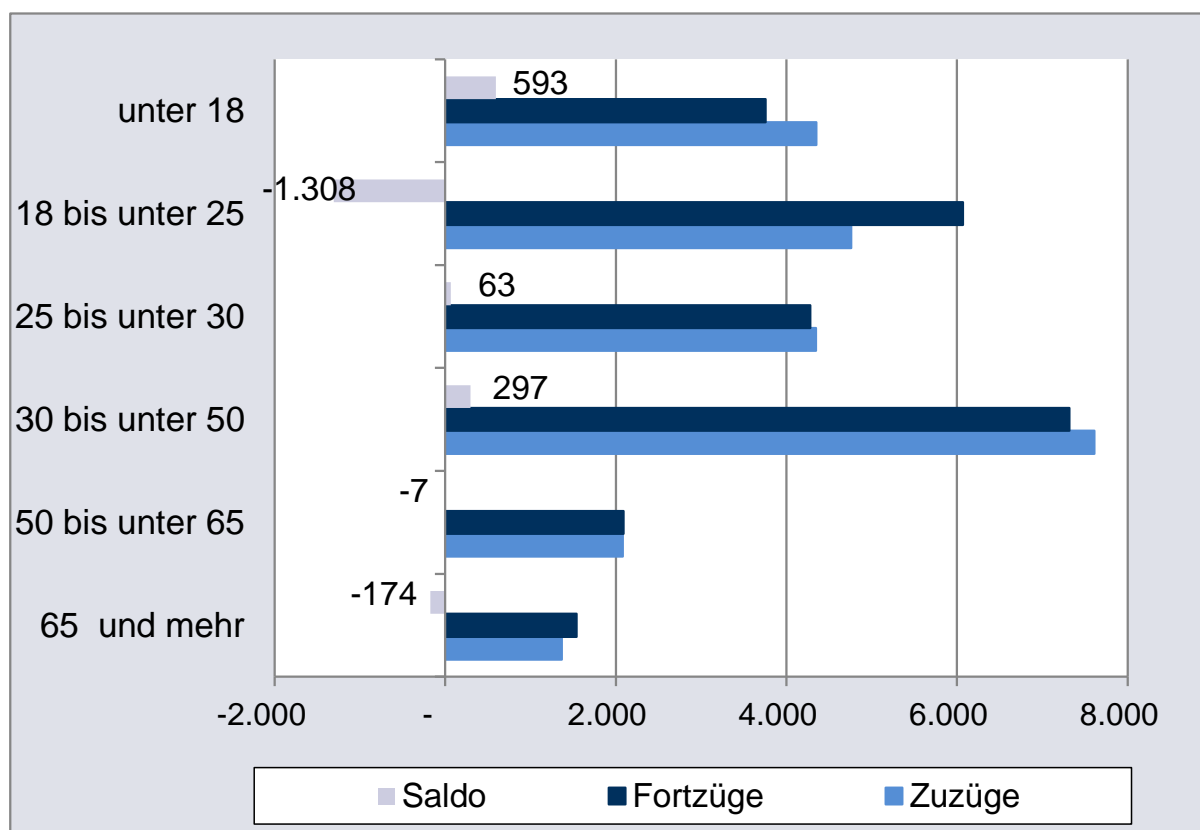
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Wanderungsgewinne bei den Familien, Abwanderungen bei Starterhaushalten und Senioren

Die Differenzierung der gesamten Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung Arnbergs als Wohnstandort für Familien. So bestehen in den Bevölkerungsgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen, der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre Wanderungsgewinne. In der Altersgruppe der 18 bis unter 25-Jährigen überwiegen hingegen die Fortzüge. Hierunter befinden sich diejenigen, die nach dem Schulabschluss zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in andere Städte ziehen.

Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt und umfasst zum einen die 50- bis 65-Jährigen, die auch als best ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung best ager resultiert aus der vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Zum anderen umfasst die Altersgruppe 50+ auch die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den best agern und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. In beiden Gruppen überwiegen in Arnberg leicht die Fortzüge, dies ist ein erstes Indiz für ggf. bestehende Nachfrageüberhänge im Segment altersgerechter Wohnformen.

Abbildung 10: Altersspezifische Wanderung in Arnberg (2006 - 2015)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT:NRW, eigene Darstellung

3.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt eine Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Das Mittelzentrum Arnsberg hat eine ländliche Prägung, welche besonders durch den Verlauf der Ruhr geprägt wird. Nach wie vor wird das Bild der Stadt durch die große Schleife des Flusses charakterisiert. Die Stadt Arnsberg stellt den Verwaltungssitz für den Regierungsbezirk Arnsberg und ist damit nicht nur Verwaltungszentrum, sondern auch die wirtschaftlich bedeutendste Stadt im Hochsauerlandkreis. In Arnsberg ist die Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes am höchsten, so sind die meisten Unternehmen in der Stadt den Bereichen der Metallverarbeitung, Elektrotechnik, dem Holz-, Papier- und Druckgewerbe und der Kunststoffverarbeitung zuzuordnen.

Im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Zuwächse an Beschäftigten in Arnsberg

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, zumeist ein Indikator für das örtliche Arbeitsplatzangebot, hat sich konjunkturell bedingt bis 2006 abgeschwächt, um dann bis 2011 wieder einen Anstieg zu vollziehen. Seit 2011 vollzieht sich eine weiterhin positive Beschäftigungsentwicklung – im Regionalvergleich fällt der Zuwachs an Beschäftigten in Arnsberg mit einem Plus von 9,5 Prozent überdurchschnittlich aus.

Tabelle 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2011-2015 im regionalen Vergleich

Raumeinheit	Beschäftigte 2011	Beschäftigte 2015	Veränderung 2011-2015
NRW	6.030.050	6.407.112	+6,3%
Hochsauerlandkreis	93.063	98.736	+6,1%
Arnsberg	26.766	29.303	+9,5%

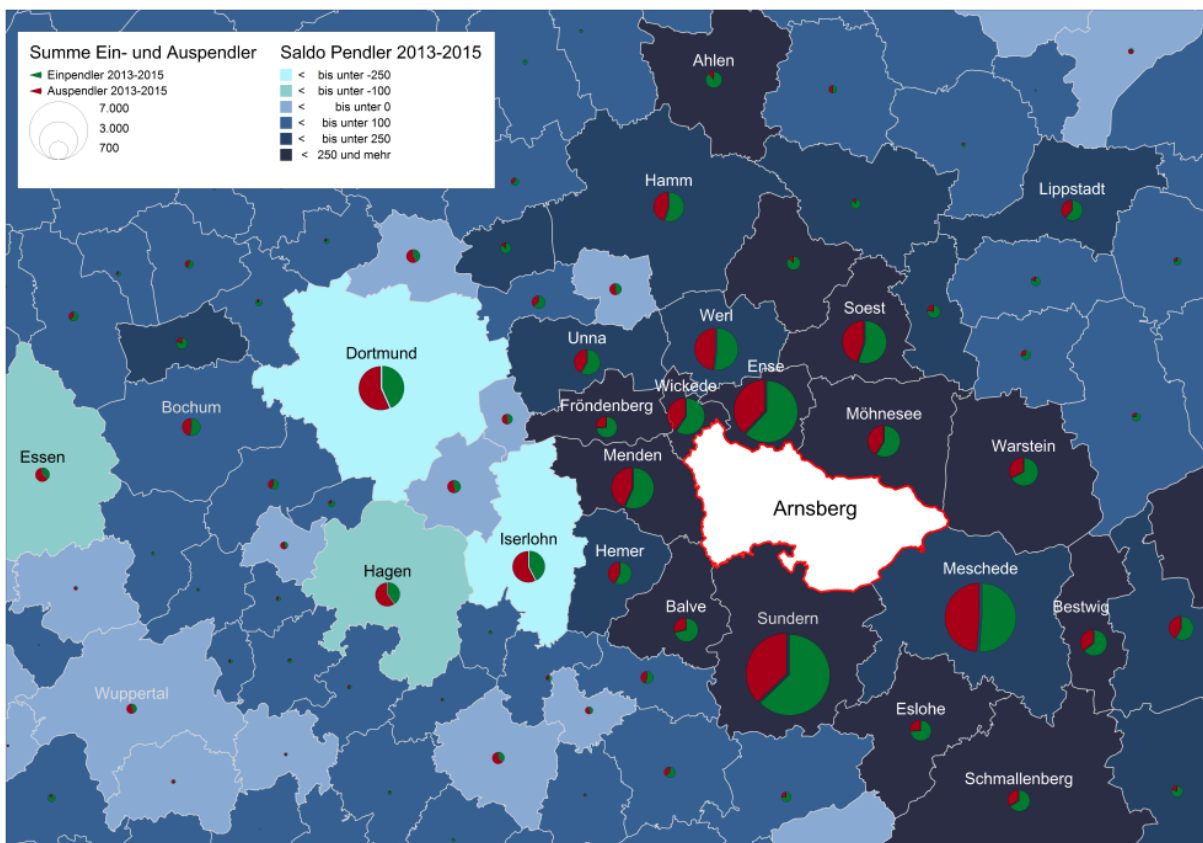
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW (jeweils zum 30.06.), eigene Darstellung

Potenzial für Zuzug erkennen: Einpendlerüberschüsse als Indiz für attraktiven Arbeitsmarkt

Die gute Beschäftigungssituation mündet in einem positiven Pendlersaldo: Täglich pendeln mehr Personen aus anderen Städten nach Arnsberg, um hier ihrer Beschäftigung nachzugehen. Im Jahr 2015 standen 12.001 Auspendlern 16.857 Einpendler gegenüber, woraus sich ein Einpendlerüberschuss von 4.856 Personen ergibt. Die meisten Einpendler im Jahr 2015 stammen dabei aus der Stadt Sundern (+2.604). Auch im Vergleich mit anderen Städten zeigt sich, dass die Einpendler am häufigsten aus den direkt umliegenden Kommunen kommen (+1507 Ense, +519 Wickede, +620 Menden). Die Pendlerverflechtungen im Zeitraum von 2013 bis 2015 zeigen, dass Arnsberg eine verstärkte Bedeutung als Arbeitsstandort hat (auch durch seinen Sitz als Verwaltungsstandort der Bezirksregierung) und vergleichsweise viele Personen ihr Einkommen innerhalb der Stadt erwirtschaften. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass im Vergleich zu Kommunen mit einem Pendlerdefizit ein größeres Potenzial an Personen vorhanden ist, die zu einem Wohnortwechsel nach Arnsberg bewegt werden können.

Der Blick auf die nachstehende Karte verdeutlicht jedoch, dass der Verflechtungsraum weiter reicht als bis in die direkt angrenzenden Kommunen. So pendeln viele Berufstätige aus Arnsberg auch in die weiter entfernten, größeren Städte, die über die Autobahn zügig zu erreichen sind. Hierzu zählen Dortmund, Hagen, Iserlohn aber auch die Stadt Essen.

Abbildung 11: Pendlerverflechtungen der Stadt Arnsberg 2013 - 2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Verringerung der Arbeitslosigkeit vollzieht sich sowohl auf Landes- und Kreisebene als auch in Arnsberg

Spiegelbildlich zur positiven Beschäftigungsentwicklung hat sich die Arbeitslosigkeit in Arnsberg, wie auch auf Kreis- und Landesebene, seit 2010 verringert. Mit einer aktuellen Arbeitslosenquote von rd. 6,6 Prozent liegt diese leicht oberhalb des Kreinsniveaus und noch unterhalb des Landeswertes.

Tabelle 7: Arbeitslosenquote im Vergleich

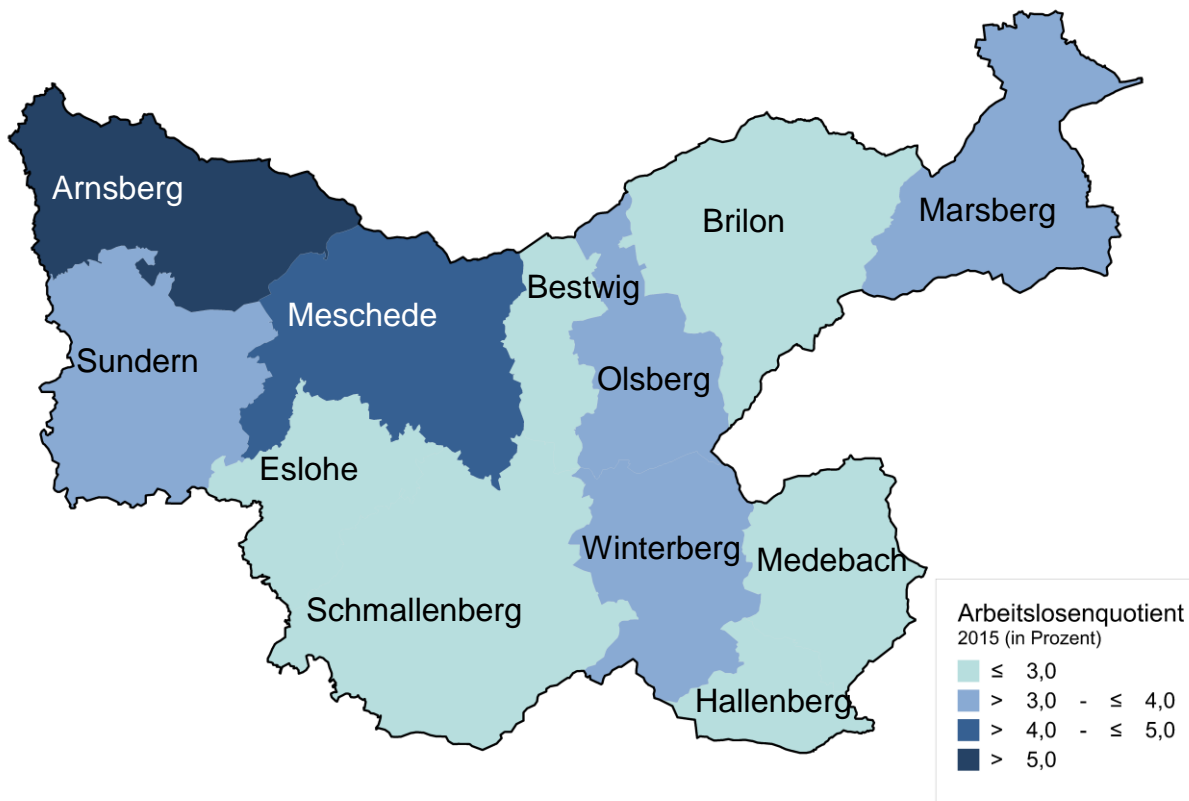
Raumeinheit	Arbeitslosenquote Dez. 2010	Arbeitslosenquote Dez. 2013	Arbeitslosenquote Dez. 2016
NRW	8,1%	8,1%	7,4%
Hochsauerlandkreis	5,6	5,1	4,6%
Arnsberg	8,3%	7,8%	6,6%

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit und Stadt Arnsberg, eigene Darstellung

Trotz rückläufiger Arbeitslosenquote zeigt sich im Kreisvergleich eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit mit erhöhtem Anteil an Langzeitarbeitslosen

Trotz rückläufiger Arbeitslosenquote zeigt sich in Arnsberg eine im Vergleich mit den weiteren Kommunen des Kreises überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit. Hinzu kommt, dass Arnsberg innerhalb des Kreisgebiets die einzige Kommune mit einem Langzeitarbeitslosenanteil von 40 bis 45 Prozent ist. Hiermit verbunden sind entsprechende Bedarfe im preisgünstigen Wohnungssegment, das sowohl das öffentlich geförderte Teilsegment als auch preisgünstige frei finanzierte Wohnungen umfasst.

Abbildung 12: Arbeitslosenquotient 2015 im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit und Stadt Arnsberg, eigene Darstellung (Arbeitslosenquotient zeigt den Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren)

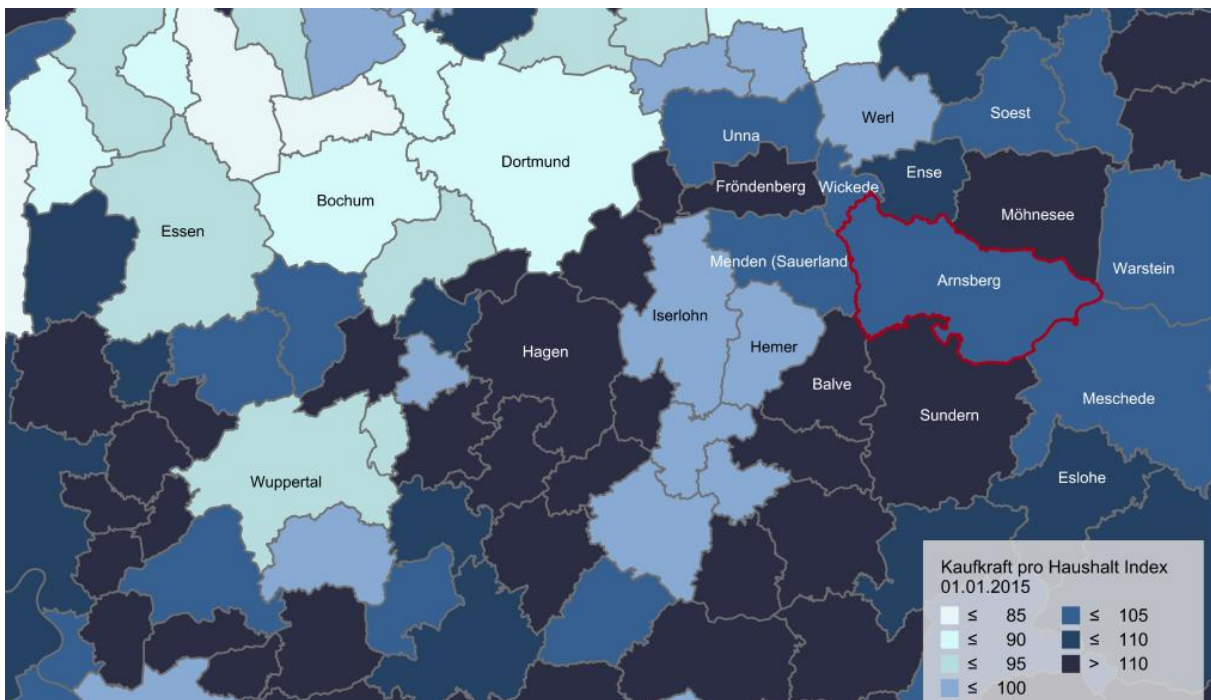
Kaufkraft liegt in Arnsberg zwar leicht über Landesniveau, hinsichtlich des Einkommens zeigen sich im Regionalvergleich jedoch erhöhte Anteile an Haushalten mit niedrigen Einkommen

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Beurteilung eines Wohn- und Arbeitsstandortes ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Das verfügbare Einkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft dargestellt und ist ein wesentlicher Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Arnsberg bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 102,9. Damit liegt die Stadt Arnsberg sowohl über dem Bundes- und Landesdurchschnitt (101,2) und verzeichnet ein ähnliches Niveau wie der Hochsauerlandkreis (102,8). Hieraus ergeben sich Potenziale für die zukünftige Ausgestaltung neuer Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Berücksichtigt werden müssen aber eine kleinräumig heterogene Verteilung des Kaufkraftpotenzials in der Stadt sowie bestehende Bedarfe im Segment des preisgünstigen Wohnraums.

Der Blick auf die Nachbarstädte und -gemeinden Arnsbergs verdeutlicht die Spreizungen der Kaufkraftwerte innerhalb des Verflechtungsraums. So liegt Arnsberg mit seiner haushaltsbezogenen Kaufkraftkennziffer im regionalen Vergleich im Mittelfeld, die angrenzenden Städte Sundern (119), Balve (111) und Möhnesee (117) weisen eine deutlich höhere haushaltsbezogene Kaufkraft auf. Meschede, Menden und Wickede weisen ähnliche Kaufkraftkennziffern wie Arnsberg auf, wohingegen das Ruhrgebiet, darunter beispielsweise Dortmund (86) und Bochum (88), deutlich geringere Kennziffern aufzeigen.

Das Kaufkraftpotenzial ist darüber hinaus auch in Zusammenhang mit den Wanderungsverflechtungen von Relevanz. So verzeichnet die Stadt Arnsberg insbesondere mit den angrenzenden Kommunen Meschede und Sundern einen positiven Wanderungssaldo – abschöpfbar sind somit durch die intensiven Wanderungsverflechtungen auch kaufkräftige Haushalte, die Wohnraum in Arnsberg nachfragen.

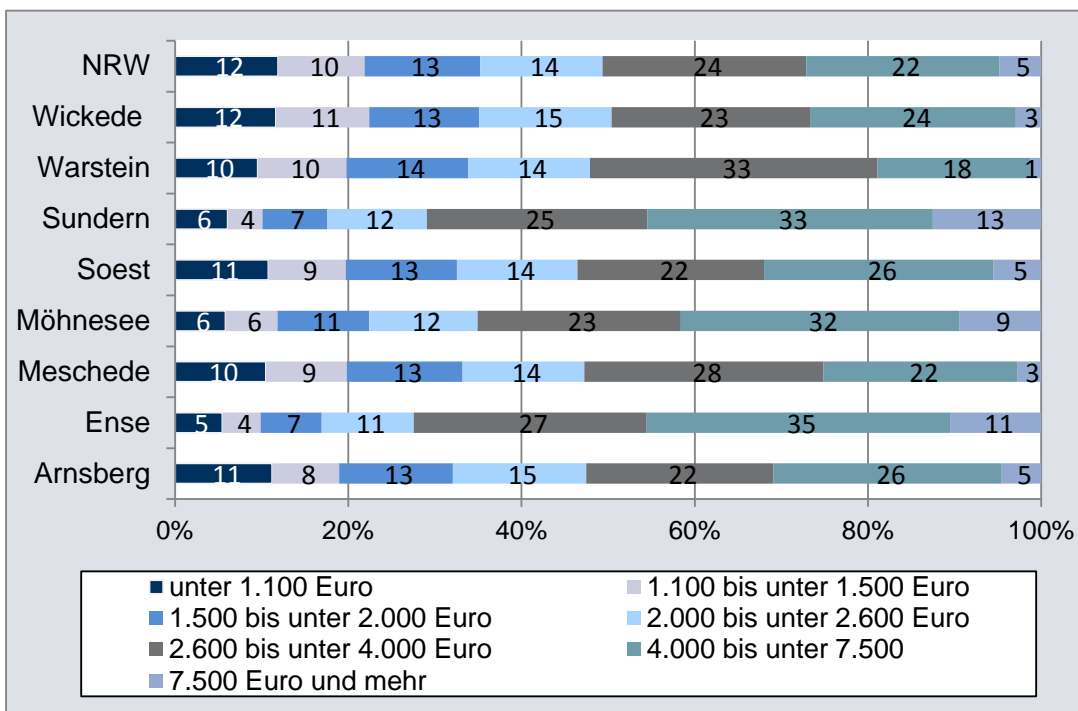
Abbildung 13: Haushaltsbezogene Kaufkraft (Stand 01.01.2015)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung, eigene Darstellung

Die Kaufkraft einer Stadt ist stets in Zusammenhang mit den Einkommensstrukturen zu bewerten. Der Blick auf die Einkommensverteilung der Stadt Arnsberg zeigt, dass diese dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt entspricht. Im Vergleich mit den umliegenden Kommunen wie Sundern, Möhnesee und Ense zeigt sich in Arnsberg jedoch ein erhöhter Anteil niedriger Einkommensgruppen (rd. 32% in den Einkommensgruppen bis 2.000 Euro) und ein niedrigerer Anteil hoher Einkommensgruppen (31% in den Einkommensgruppen ab 4.000 Euro) – ein weiteres Indiz für bestehende Bedarfe im preisgünstigen Segment.

Abbildung 14: Vergleich der Einkommensstrukturen im regionalen Umfeld (Haushalte 2016)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung, eigene Darstellung

3.4. Zwischenfazit aus der Analyse der Nachfrageseite

Analyse der Nachfrageseite

- Der langjährige Trend des Einwohnerverlustes wurde 2014 durch erneute Gewinne abgelöst; in 2015 u.a. Erhöhung des Drucks auf den Wohnungsmarkt durch die Flüchtlingszuwanderung.
- Für eine weitere Stabilisierung der Einwohnerzahl sind Wanderungsüberschüsse in Höhe von jährlich rd. 300 Personen erforderlich.
- Ortsteil Alt-Arnberg verzeichnet höchste Wanderungsgewinne durch innerstädtische Umzüge
- Neheim kann Einwohnerzahl stabilisieren, Breitenbruch mit leichten Zuwächsen
- Seit 2007 deutliche Vergrößerung der Zielgruppe der best ager im Alter von 50 bis unter 65 Jahren, stabile Zahl der Senioren, Verringerung der Altersgruppe der Familien (trotz Wanderungsüberschüssen in dieser Altersgruppe)
- Im regionalen Vergleich überdurchschnittlicher Altenquotient als Hinweis für aktuell bereits bestehende Bedarfe im altersgerechten Wohnsegment
- Im regionalen Vergleich überdurchschnittlicher Altenquotient als Hinweis für aktuell bereits bestehende Bedarfe im altersgerechten Wohnsegment → hohe Anteile an Senioren insbesondere in Rumbeck, Uentrop und Wennigloh
- Stärkere Prägung durch Familienhaushalte im Großstadtvergleich, aber kreisweit überdurchschnittlicher Anteil an Singlehaushalten mit entsprechendem Bedarf an kleinen Wohnungen
- Wanderungen sowohl wohnwertorientiert als auch bedingt durch Ausbildung und Beruf: Wanderungsgewinne aus den südlichen Kommunen, Wanderungsverluste an die nördlich angrenzenden Kommunen und umliegende Großstädte an Rhein und Ruhr
- Wanderungsgewinne bei den Familien, Abwanderungen bei Starterhaushalten und Senioren
- Positive sozioökonomische Rahmenbedingungen: überdurchschnittliche Zuwächse bei den Beschäftigten, Verringerung der Arbeitslosigkeit, Einpendlerüberschüsse aber gleichzeitig: im Kreisvergleich noch überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und erhöhter Anteil an einkommenschwächeren Haushalten → Indiz für bestehende Bedarfe im preisgünstigen Wohnen

4. Analyse des Angebots

Das Themenfeld Wohnen verknüpft eine Vielzahl relevanter Komponenten einer Stadt. Um die Handlungsbedarfe in ihrer Komplexität zu erfassen, wird der Arnberger Wohnungsmarkt daher im Folgenden anhand verschiedener Einflussfaktoren beleuchtet. Nach einer generellen Analyse der Entwicklung des Wohnungsbestands und des Wohnungsneubaus erfolgt die Untersuchung der einzelnen Arnberger Wohnungsteilmärkte. Angereichert werden die statistischen Analysen mit den Ergebnissen aus Einzelgesprächen mit Arnberger Marktakteuren und der Diskussion der Zwischenergebnisse in den begleitend durchgeführten Foren und Fachgesprächen.

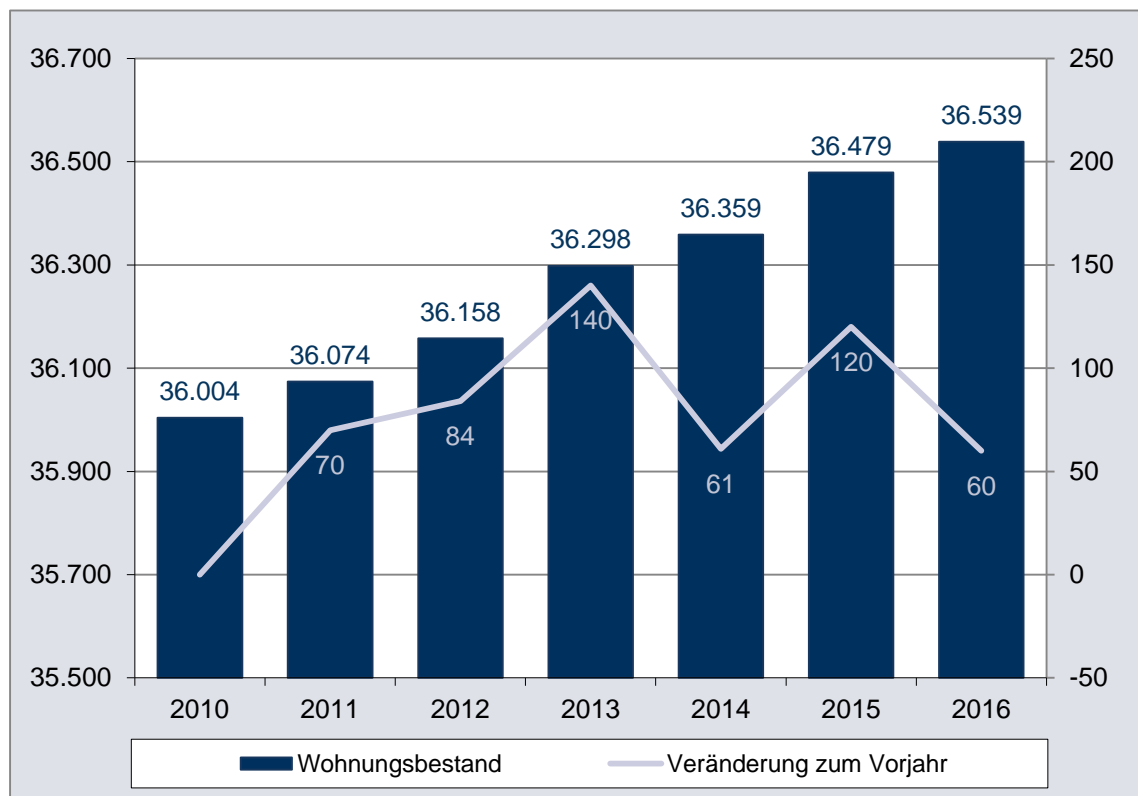
4.1. Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand der Stadt Arnberg ist in den vergangenen Jahren im Zuge der Neubautätigkeit wie in den meisten nordrhein-westfälischen Kommunen angestiegen. Die Zahlen ab 2010 basieren auf der Fortschreibung der Zensus-Ergebnisse: Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes statt. IT.NRW hat des Weiteren den Wohnungsbestand 2010 an die Ergebnisse des Zensus angepasst und zurückgerechnet, so dass der Zuwachs an Wohnungen durch die geänderte Definition bereits seit dem Jahr 2010 ablesbar ist.

Größter Zuwachs im Wohnungsbestand im Jahr 2015

In Arnberg hat sich der Wohnungsbestand in dem Zeitraum von 2010 bis 2016 stetig erhöht. Der jährliche Zuwachs an Wohnungen (unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen) liegt im Betrachtungszeitraum zwischen 60 und 140 Wohnungen. Ende des Jahres 2016 betrug der Wohnungsbestand in Arnberg 36.539 Wohnungen.

Abbildung 15: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Arnberg

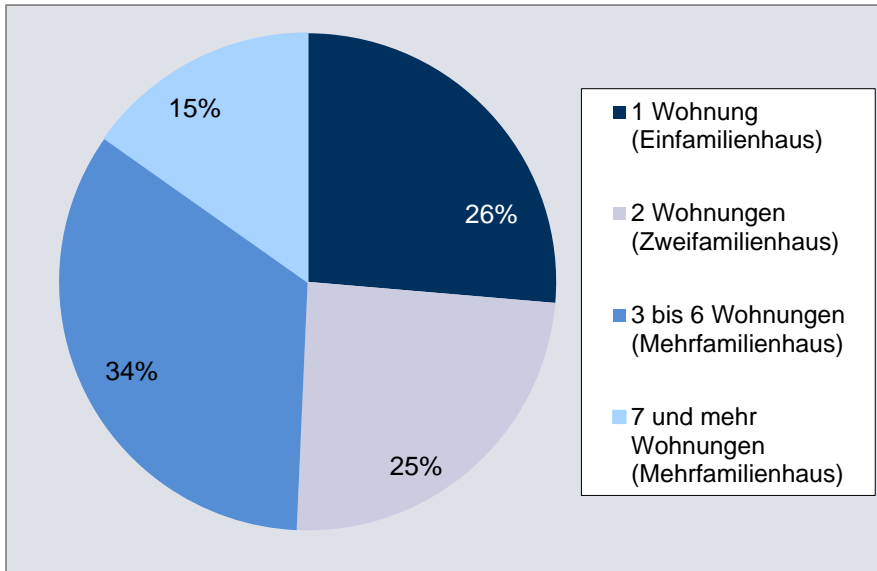


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, Darstellung der Fortschreibung des Zensus-Ergebnisses Zensus 2011, eigene Darstellung

Seit 2010 leicht höherer Zuwachs im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser, bei gleichwertiger Prägung des Bestands durch Eigenheime und Mehrfamilienhäuser

Der Wohnungsbestand der Stadt Arnberg wird sowohl durch Ein- und Zweifamilienhäuser als auch durch Mehrfamilienhäuser geprägt: Etwa 52 Prozent des Bestands bilden Eigenheime, 48 Prozent der Wohnungen entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment.

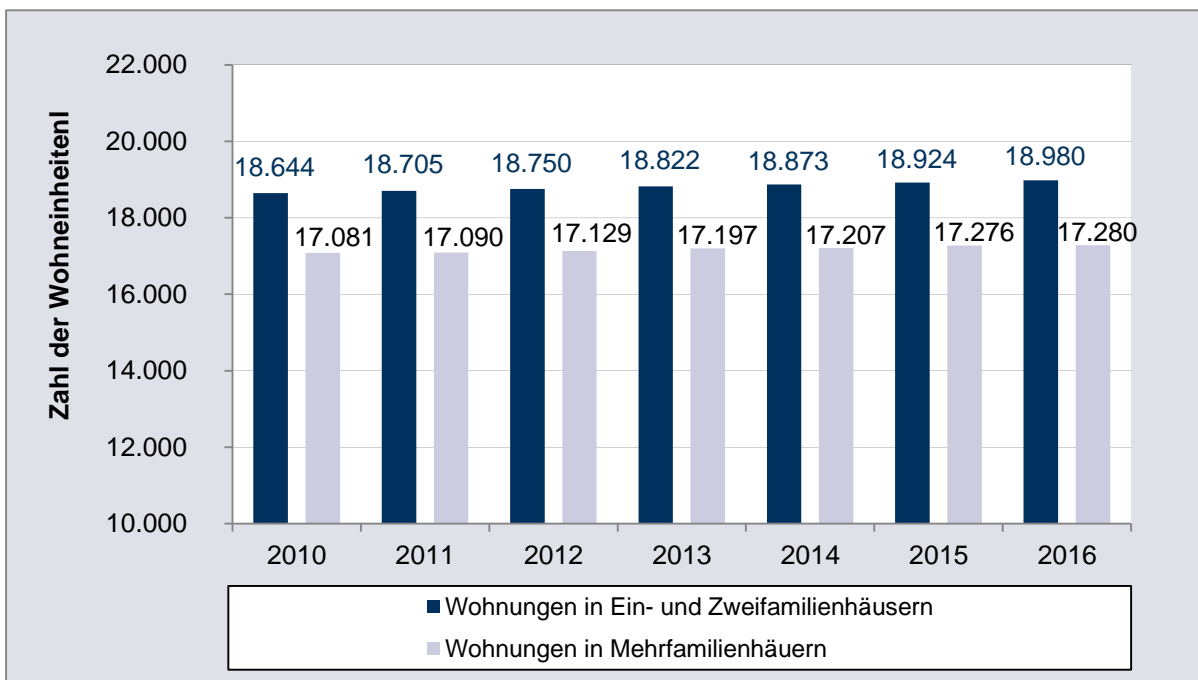
Abbildung 16: Wohnungen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude in Arnberg 2011



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Zuwächse zeigen sich im Zeitverlauf in beiden Teilsegmenten: So ist der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2010 um rd. 1,8 Prozent angestiegen, im Segment der Mehrfamilienhäuser fällt der Zuwachs mit einem Plus von 1,2 Prozent etwas geringer aus.

Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den einzelnen Segmenten



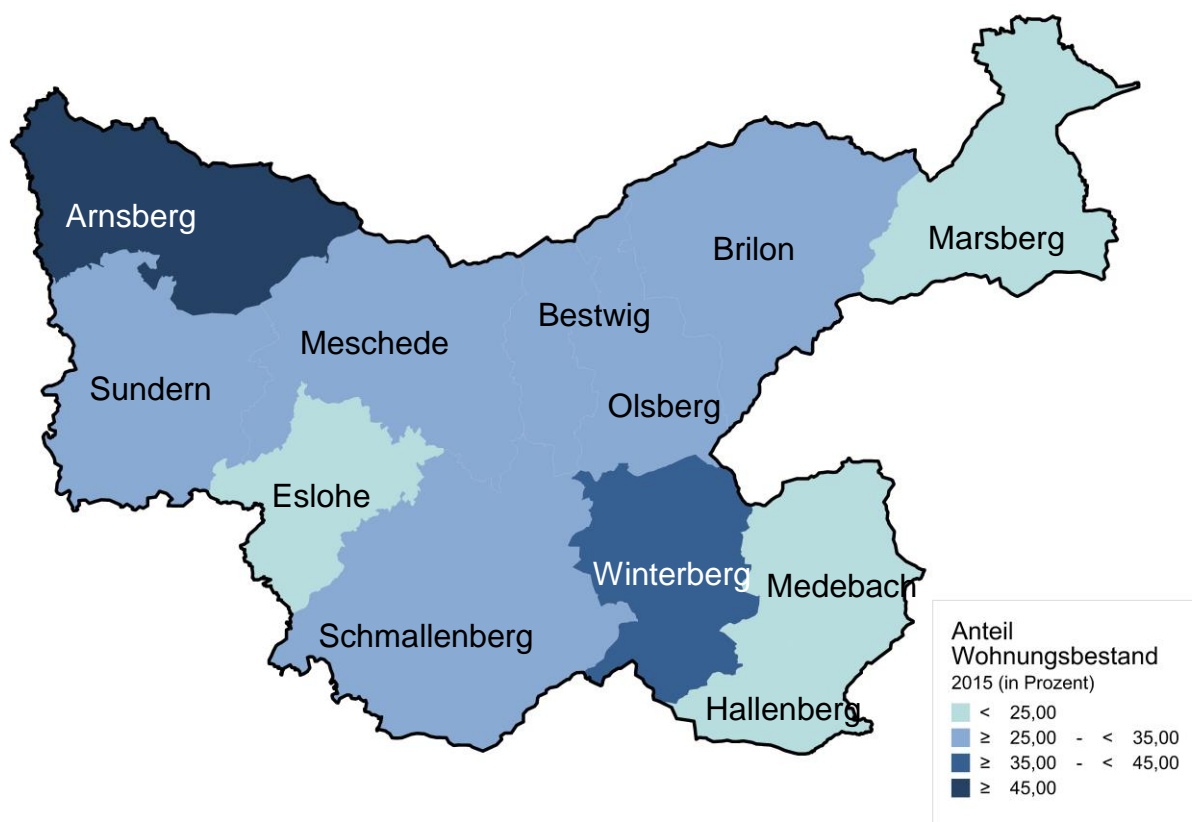
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Im Kreisvergleich höchster Mehrfamilienhausanteil in Arnsberg, bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Anteil an Nachkriegsbeständen mit entsprechenden Qualifizierungsbedarfen

Im Vergleich mit den weiteren kreisangehörigen Kommunen erfährt Arnsberg eine stärkere Prägung durch das Mehrfamilienhaussegment, denn mit 48 Prozent Anteil am Gesamtwohnungsbestand fällt der Anteil hier am höchsten aus. Im Kreisvergleich zählt Arnsberg des Weiteren zu den Kommunen mit dem höchsten Anteil an Nachkriegsgebäuden – hieraus resultieren entsprechende Bedarfe in der Bestandsqualifizierung und Modernisierung.

Mit der stärkeren Prägung durch Mietwohnungen verbunden sind im kreisweiten Vergleich auch kleinere durchschnittliche Wohnflächen in Arnsberg verbunden. In Arnsberg beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung rd. 96 m², gefolgt von Winterberg mit durchschnittlich 100 m². In den stärker eigenheimgeprägten Städten und Gemeinden wie Hallenberg und Eslohe liegen diese Werte deutlich über 110 m² pro Wohneinheit.

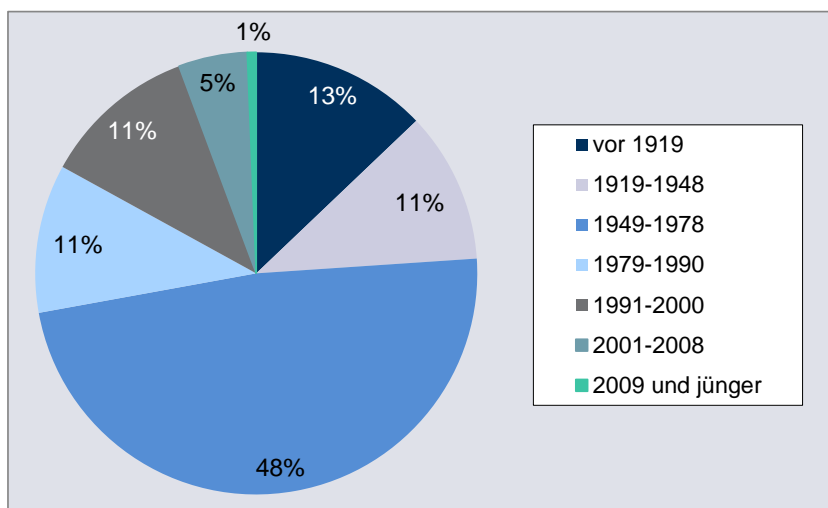
Abbildung 18: Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand 2015



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Hoher Anteil des Bestands befindet sich in Besitz privater Einzeleigentümer, nur geringe Prägung durch Bestände in Hand von Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsunternehmen

In Arnsberg befinden sich 85 Prozent des Wohnungsbestandes in Besitz von privaten Einzeleigentümern. Eigentümergemeinschaften verfügen über ca. 10 Prozent des Bestandes und Wohnungsgenossenschaften über rd. zwei Prozent. Wohnungsunternehmen und andere Akteure spielen mit weiteren rd. zwei Prozent eine untergeordnete Rolle. In der Struktur des Baualters des Wohnungsbestandes zeigt sich, dass knapp die Hälfte (48 %) der Wohnungen in Arnsberg in den Nachkriegszeiten (Baujahr 1949 bis 1978) entstanden sind. Hieraus ergibt sich ein erster Hinweis auf Handlungsbedarfe hinsichtlich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen. Neuwertige Wohnungen, die ab 2001 entstanden sind und auf Angebote mit modernen Ausstattungsstandards hoffen lassen, bilden mit insgesamt rd. sechs Prozent einen sehr geringeren Anteil des Wohnungsbestandes.

Abbildung 19: Struktur des Wohnungsbestandes in Arnberg nach dem Baualter


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Wohnungsleerstand lag in 2011 oberhalb der notwendigen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt

Die höhere Bedeutung des Mietwohnungssegmentes in Arnberg im Vergleich zum Hochsauerlandkreis zeigt sich des Weiteren an der Art der Wohnungsnutzung: So werden in Arnberg rd. 49 Prozent aller Wohnungsbestände zu Wohnzwecken vermietet – im Hochsauerlandkreis beträgt dieser Wert nur 41 Prozent. Als Mittelstadt in einem sonst vorwiegend ländlich geprägten Kreis nimmt der Mietwohnungsmarkt daher einen vergleichsweise hohen Stellenwert in Arnberg ein. Der Wohnungsleerstand liegt in Arnberg mit 5,1 Prozent zum Stand der Zensuserhebung 2011 knapp über dem Kreisniveau (4,9%) und etwas deutlicher über dem Landesdurchschnitt von 3,7 Prozent.

Tabelle 8: Wohnungsbestände nach Art der Wohnungsnutzung (Stand: 2011)

Art der Wohnungsnutzung	Arnberg	Hochsauerlandkreis	NRW
Von Eigentümer/-in bewohnt	46,0	52,3	40,4
Zu Wohnzwecken vermietet	48,8	41,0	55,8
Ferien- und Freizeitwohnung	(0,1)	1,8	0,2
Leerstehend	5,1	4,9	3,7

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

In 2011 zuletzt ermittelter Wohnungsleerstand zeigt Entspannungstendenzen und Hinweise für strukturell bedingte Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand

Die Differenzierung des Leerstandes nach der Gebäudestruktur, dem Baualter und den Eigentümergruppen ermöglicht Aussagen über die Eigenschaften der leerstehenden Wohnungen. Insgesamt deutet der zuletzt in 2011 ermittelte Leerstand mit über fünf Prozent auf einen vglw. entspannten Wohnungsmarkt hin. So sind für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes rd. zwei bis drei Prozent Leerstand notwendig, um Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Darüber hinaus gehender Leerstand ist jedoch ein Indiz für strukturell bedingte Wohnungsleerstände.

In der Differenzierung des Leerstands nach Gebäudetypen, Baualter und Eigentümern zeigt sich, dass der höchste Leerstand bei den kleineren Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit in Hand von Privatpersonen besteht.

Tabelle 9: Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen in der Stadt Arnberg 2011

Leerstand		absolut	Relativ (in %)
Insgesamt		1.908	5,1
Nach Gebäudestruktur	1 Wohnung	138	0,4
	2 Wohnungen	486	1,3
	3-6 Wohnungen	986	2,6
	7-12 Wohnungen	(188)	(0,5)
	13 und mehr Wohnungen	110	0,3
Nach Baualter	Vor 1919	405	1,1
	1919 – 1948	249	0,7
	1949 – 1978	1058	2,8
	1979 – 1990	106	0,3
	1997 – 2000	71	0,2
	2000 – 2008	9	0,0
	2009 und später	10	0,0
Nach Eigentümer	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	194	0,5
	Privatperson/-en	1.166	3,1
	Wohnungsgenossenschaft	334	0,9
	Kommunales Wohnungsunternehmen	-	-
	Privatwirts. Wohnungsunternehmen	113	0,3
	Anderes privatwirt. Unternehmen	66	0,2
	Bund oder Land	-	-
	Organisation ohne Erwerbszweck	35	0,1

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Im Jahr 2018 wurde in Arnberg eine Leerstandserhebung mithilfe der Stromzählermethodik durchgeführt. Hierzu wurden entsprechend der Vereinbarung der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung NRW Stromzähler mit keinem oder geringen Verbrauch² erfasst. Der Leerstand umfasst demnach 827 Wohnungen. Bereits in den Jahren 2005 und 2008 gab es auf Grundlage dieser Methodik Auswertungen zum Leerstand in Arnberg (2005: 1.051 Wohnungen; 2008: 1.294 Wohnungen).

² a) Anzahl abgemeldeter/ausgebauter/nicht nur vorübergehend gesperrter Stromzähler (nur Privatzähler; seit mind. drei Monaten abgemeldet) und b) Anzahl minimalverbrauchender Stromzähler (nur Privatzähler; Verbrauch bis max. 150 kWh/Jahr)

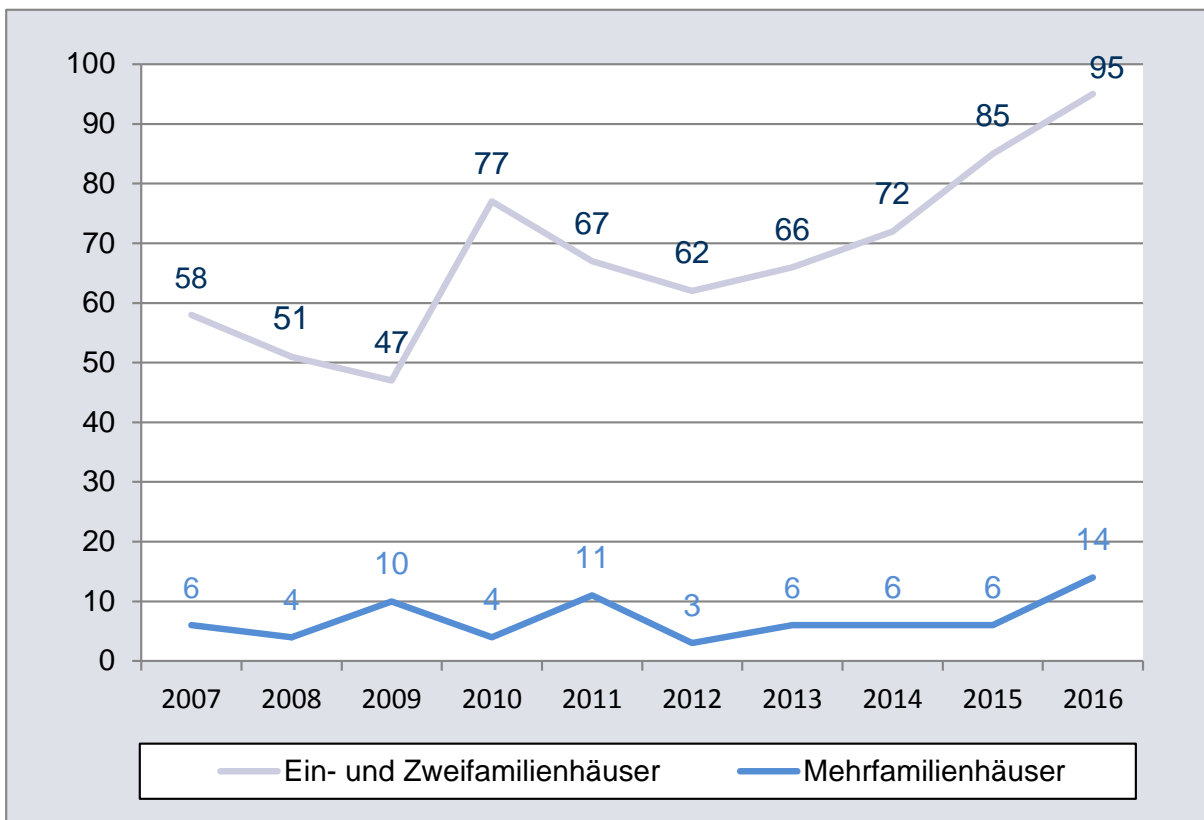
Während bei der Stromzählermethode der strukturelle, also längerfristig vorhandene Leerstand erfasst wird, wurden im Rahmen des Zensus 2011 alle zum konkreten Stichtag (09.05.2011) leerstehenden Wohnungen aufgenommen. Geht man davon aus, dass die Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt zwei Prozent beträgt (d.h. dass 2 Prozent aller Wohnungen nur kurzfristig leer stehen, damit Renovierungs- und Umbauarbeiten sowie Umzüge möglich sind) umfasst der strukturelle Leerstand in 2011 1.184 Wohnungen.

In den letzten zehn Jahren (2008-2018) wurden demnach rd. 470 leerstehende Wohnungen mobilisiert; seit 2011 (2011-2018) etwa 350 Wohnungen.

Fokus der Baugenehmigungen auf Eigenheime mit dynamischerer Entwicklung als im Mehrfamilienhausesegment

Nach Angabe der Stadt Arnberg entfällt der überwiegende Anteil der Baugenehmigungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Zeitverlauf eine dynamische Entwicklung, insbesondere seit dem Jahr 2012, verzeichnen. Die Anzahl der Baugenehmigungen im Segment der Mehrfamilienhäuser liegt demgegenüber auf einem konstant moderaten Niveau. Bei den hier skizzierten gebäudebezogenen Baugenehmigungen wurden ebenfalls die Freistellungen berücksichtigt, darunter fällt die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne, welche nach § 67 BauO NRW keine Baugenehmigung benötigen.

Abbildung 20: Zahl der gebäudebezogenen Baugenehmigungen im Neubau in Arnberg (inkl. Freistellungen)



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg, eigene Darstellung

4.2. Der Markt für Mietwohnungen

Der Markt für Mietwohnungen umfasst sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen. Im Folgenden werden beide Teilsegmente hinsichtlich ihrer Angebots- und Preisstrukturen untersucht. Für die Darstellung des frei finanzierten Wohnungsmarktes greift InWIS auf die Datenbank des ImmobilienScout24

zurück. Hierüber kann das marktaktive Wohnungsangebot einer Kommune und einer Region abgebildet werden, d.h. das Wohnungsangebot, das im Rahmen von Wohnungswechseln oder Neubaumaßnahmen auf dem Markt offeriert wird. Über eine Kooperationsvereinbarung mit dem Anbieter hat InWIS Zugriff auf alle Details der jeweiligen Objekte. Die Datenbank umfasst alle Wohnungen und Häuser zur Miete und dem Kauf. Neben den Ausstattungsdetails, Preisen und Lagen hat InWIS des Weiteren die Möglichkeit, das Interesse an den jeweiligen Objekten zu ermitteln. Hierfür wird die Anzahl der Aufrufe der Einzelobjekte, gemessen an den Hits pro Monat, ermittelt. Diese Kennzahl bildet zwar nicht die tatsächliche Wohnungsnachfrage ab, es lassen sich jedoch Interessensschwerpunkte, z.B. hinsichtlich besonders gefragter Wohnungsgrößen, Preisen und Lagen innerhalb einer Stadt verlässlich ermitteln. Hierzu trägt auch der Abfragezeitraum von mehr als fünf Jahren bei.

4.2.1 Der Markt für frei finanzierte Wohnungen

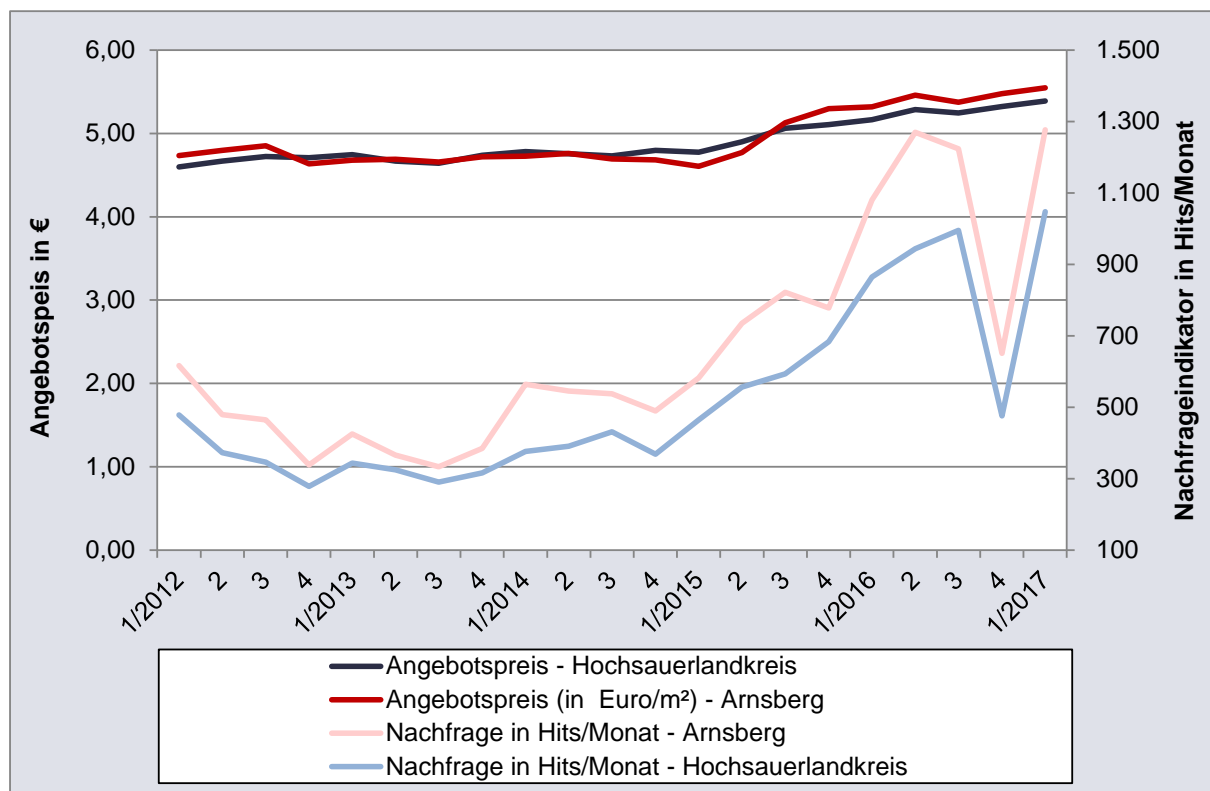
Moderater Mietpreisanstieg in Arnsberg und im Hochsauerlandkreis seit 2012

Innerhalb des Zeitraums 1/2012 bis 1/2017 ist der durchschnittliche Angebotspreis von Mietwohnungen sowohl in Arnsberg als auch im Hochsauerlandkreis konstant um rd. 17 Prozent gestiegen, dies entspricht einer moderaten Preissteigerung von 4,73 auf 5,55 Euro/m², d.h. einer jährlichen Erhöhung um rd. 0,16 Euro in Arnsberg. Die Preisentwicklung verlief dabei auf beiden Betrachtungsebenen ähnlich, sodass der Mietpreis aktuell in Arnsberg rd. drei Prozent über dem kreisweiten Durchschnitt liegt.

Nachfragesteigerung seit Anfang 2015 deutlich spürbar

Der Nachfrageindikator „Hits pro Monat“ liegt in Arnsberg im Segment der Mietwohnungen konstant oberhalb des Kreisniveaus und steht in enger Verbindung mit der stärkeren Prägung und Bedeutung als Mietwohnungsmarkt. Insgesamt zeigt sich insbesondere seit Anfang des Jahres 2015 eine deutliche Nachfragesteigerung in beiden Betrachtungsräumen, die nach einem kurzen Einbruch Ende des Jahres 2014 derzeit wieder auf dem hohen Niveau des Jahres 2016 liegt.

Abbildung 21: Preis- und Nachfrageentwicklung in Arnsberg und im Hochsauerlandkreis (alle Baujahre)



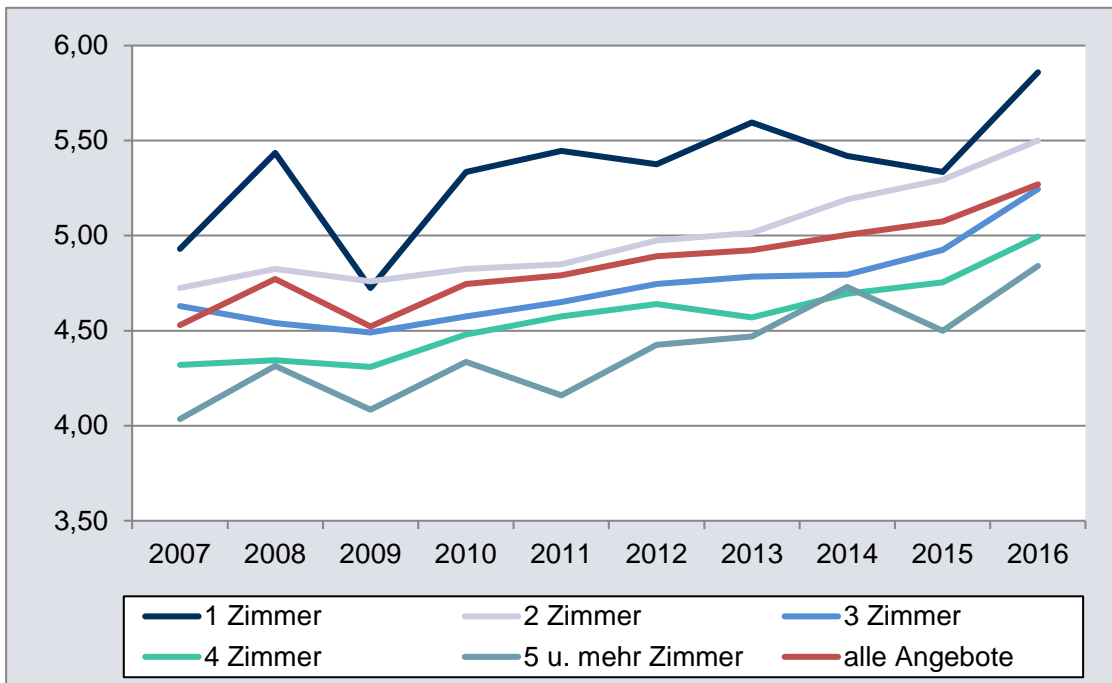
Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Vergleich mit Zeitungsinseraten zeigt mit ImmobilienScout24 vergleichbare Entwicklung

In Arnsberg besteht die Möglichkeit, die Daten des ImmobilienScout24 mit den Zeitungsinseraten abzugleichen, die seit mehreren Jahren von der Stadt Arnsberg erfasst und ausgewertet werden. Bei der differenzierten Betrachtung der Kaltmieten nach der Zimmeranzahl der Wohnungen von 2007 bis 2016 ist ein Anstieg um rd. 16 Prozent der Mieten bei allen Wohnungstypen festzustellen. Auch das durchschnittliche Preisniveau über alle Wohnungsgrößen hinweg liegt mit derzeit rd. 5,30 Euro/m² auf einem mit den Daten des ImmobilienScout24 vergleichbarem Niveau. Das Startniveau in 2012 liegt auf beiden Plattformen ebenfalls auf einem vergleichbaren Niveau von rd. 4,80 Euro/m². Die größten und gleichzeitig dynamischsten

Preisentwicklungen weisen die Wohnungen mit einem Zimmer oder mit fünf und mehr Zimmern auf, da in beiden Wohnungstypen die Kaltmieten um rd. ein Fünftel gestiegen sind.

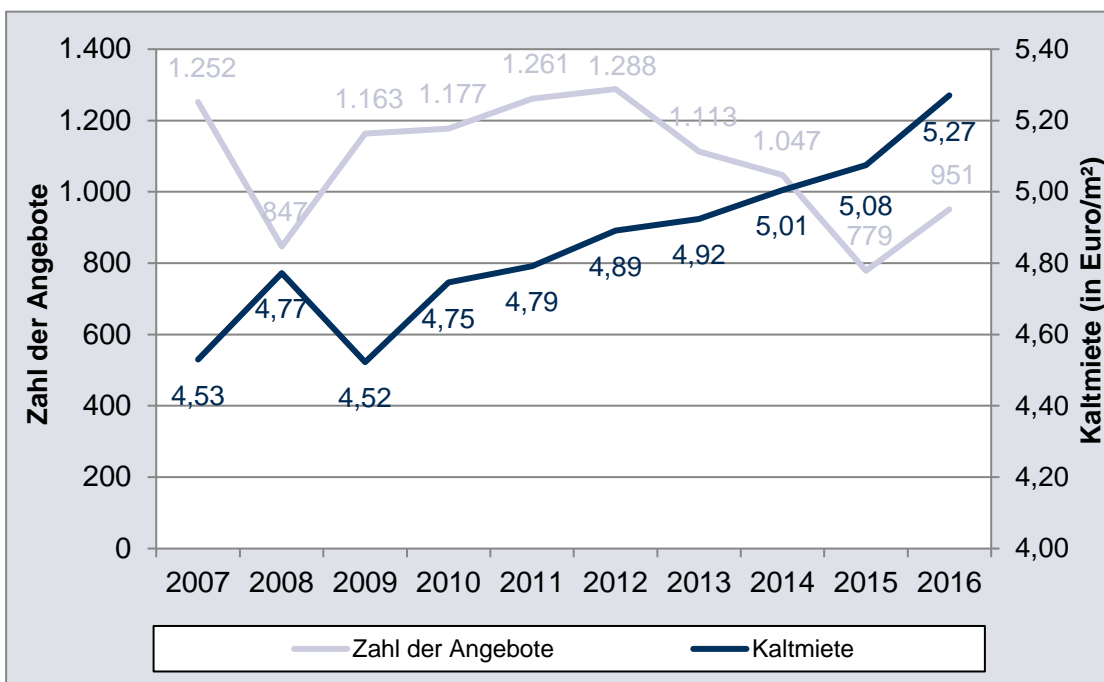
Abbildung 22: Entwicklung der Kaltmieten nach Wohnungstyp (ohne Miethäuser) in Arnberg



Quelle: InWIS 2017, Daten der Geschäftsstelle Gutachterausschuss (Datenquelle: Zeitungsinserate), eigene Darstellung

Die Anzahl der Wohnungsinserate in Zeitungen ist seit 2007 deutlich zurückgegangen, wobei hierfür mehrere Gründe ursächlich sein können: Neben einer geringeren Inanspruchnahme von Zeitungsinseraten kann die rückläufige Anzahl im Zusammenhang mit einer steigenden Marktanspannung stehen, d.h. es stehen generell weniger Wohnungen im Rahmen von Wohnungswechseln zur Verfügung.

Abbildung 23: Entwicklung der Kaltmiete und der Zahl der Angebote (ohne Miethäuser)

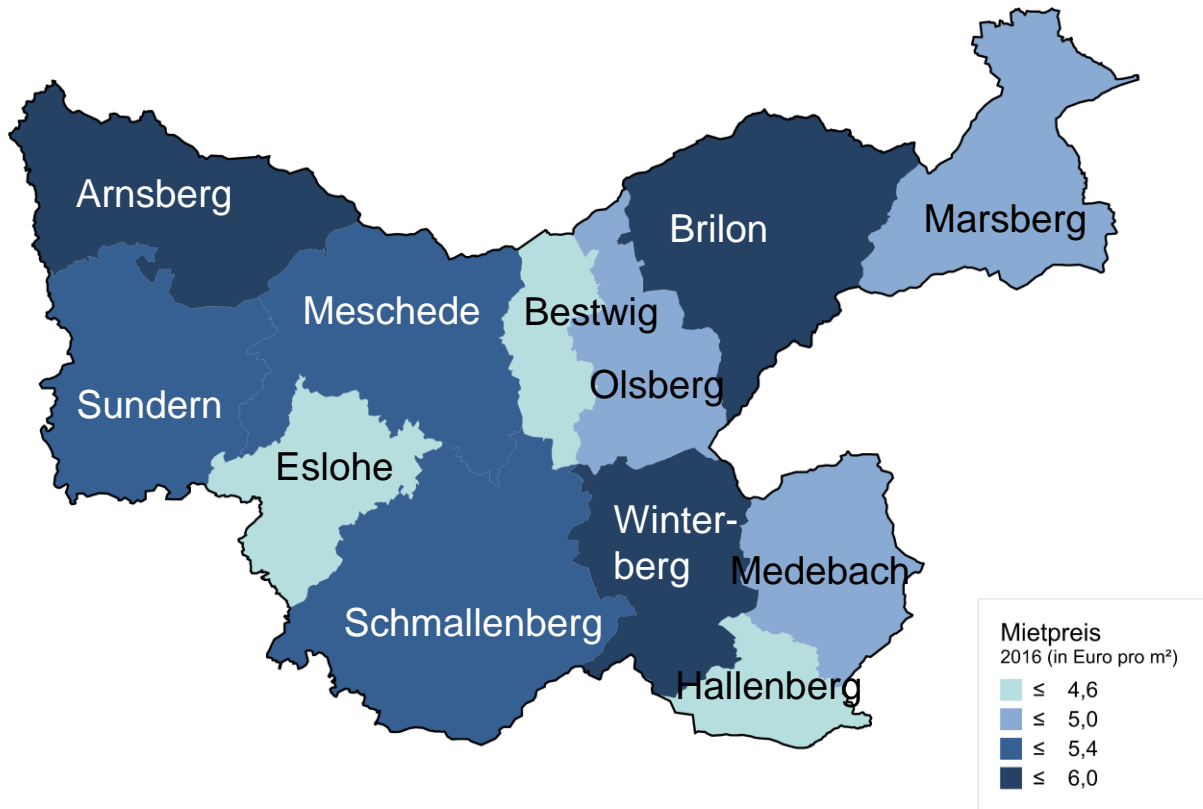


Quelle: InWIS 2017, Daten der Geschäftsstelle Gutachterausschuss (Datenquelle: Zeitungsinserate), eigene Darstellung

Im Kreisvergleich zählt Arnsberg zu den teureren Wohnstandorten

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass Arnsberg mit 5,43 Euro/m² im Mittel des Jahres 2016 zu den teuersten Mietwohnungsstandorten im Hochsauerlandkreis zählt. Allerdings liegen Brilon und Winterberg auf einem vergleichbaren Preisniveau. Deutlich günstiger sind Mietwohnungen in Bestwig (4,55 Euro/m²) und Hallenberg (4,17 Euro/m²), allerdings fällt hier der Anteil des Mehrfamilienhaussegments am Gesamtbestand gering aus.

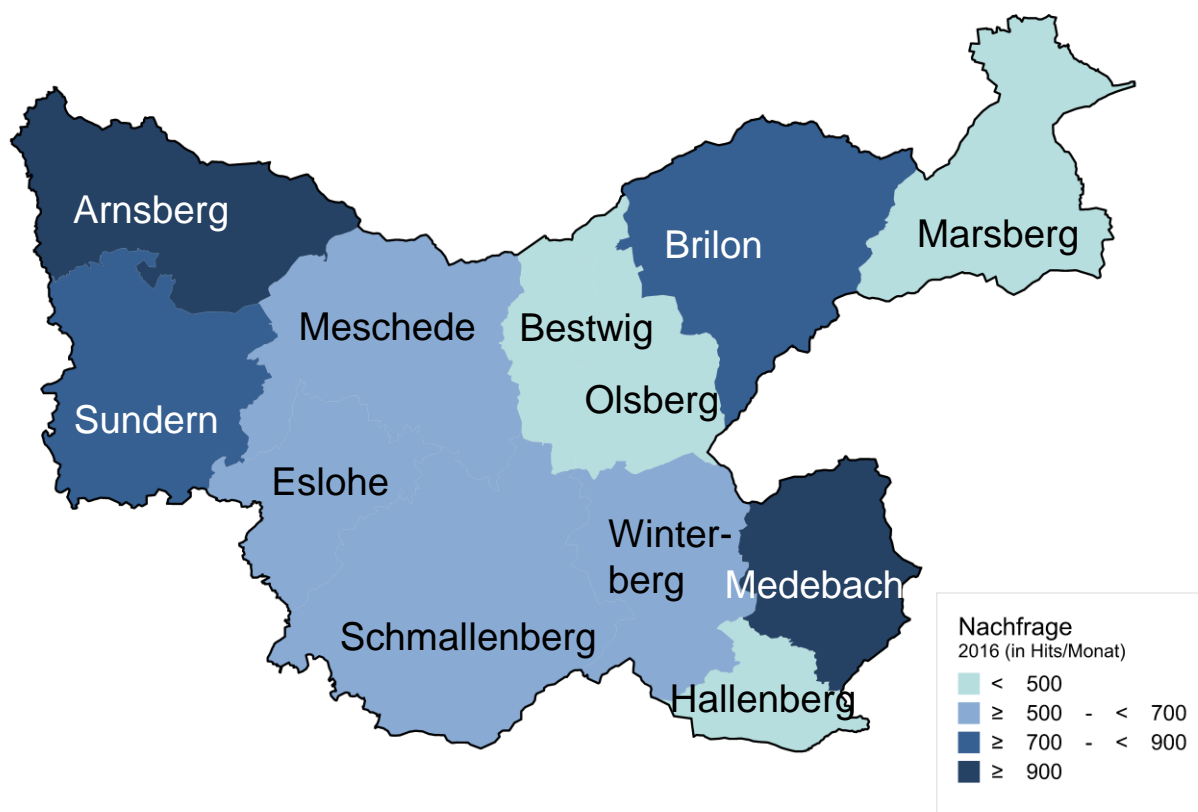
Abbildung 24: Durchschnittliche Angebotsmiete in Euro/m² 2016 – regionaler Vergleich



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten, eigene Darstellung

Kreisweit erhöhte Mietwohnungsnachfrage in Arnsberg und Medebach

Trotz im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Angebotspreise erfährt das Mietwohnungsangebot in Arnsberg eine gute Nachfrage. Im Vergleich der Kommunen fällt diese hier, gemeinsam mit Medebach, am höchsten aus und belegt an dieser Stelle die Bedeutung des Mietwohnungssegments für Arnsberg.

Abbildung 25: Nachfrage nach Mietwohnungen in Hits/Monat 2016


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebotsdaten, eigene Darstellung

Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis 50 m² mit zwei Zimmern sowie nach familiengerechten Wohnungen

Die Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach der Kaltmiete pro m² zeigt, dass die günstigsten zehn Prozent bis zu einem Preis von unter 4,00 Euro/m² reichen, gleichzeitig jedoch ein verhaltenes Interesse erfahren. Dies hängt häufig mit den Ausstattungsmerkmalen und dem Erhaltungszustand zusammen. Die Nachfrage steigt zunächst mit dem Preis an, so dass Angebote mit Preisen zwischen 5,00 und 6,50 Euro/m² die höchsten Nachfragewerte erfahren. Erst im Segment der teuersten zehn Prozent, d.h. ab 6,50 Euro/m², flacht das Interesse erneut ab.

Tabelle 10: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Kaltmiete

Mietpreis in €/m ²	Angebot	Durchschnittliche Kaltmiete in €/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
< 4,00	231	3,68	587	sehr niedrig
4,00 - < 4,40	364	4,18	688	niedrig
4,40 - < 5,00	556	4,69	754	durchschnittlich
5,00 - < 5,60	618	5,23	825	hoch
5,60 - < 6,50	334	5,96	977	sehr hoch
> 6,50	214	7,13	729	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wohnfläche liegen die Angebotsschwerpunkte in Arnberg bei Wohnflächen zwischen 50 und 95 m², diese machen rd. 70 Prozent des marktaktiven Angebots aus. Eine hohe Nachfrage besteht vor allem an kleinen Wohnungen bis 50 m², die von unterschiedlichen Gruppen (z.B. Auszubildende und Studierende, Senioren, Alleinerziehende und alleinstehende Flüchtlinge) nachgefragt werden, aber mit acht

Prozent nur einen geringen Anteil des marktaktiven Angebots ausmachen. Interesse besteht auch an größeren, familiengerechten Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 95 und 110 m².

Tabelle 11: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Wohnfläche

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Durchschnittliche Kaltmiete in €/m ²	Durchschnittliche Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
< 50	189	5,74	241	906	sehr hoch
50 - < 65	505	5,19	299	796	durchschnittlich
65 - < 80	595	4,90	350	724	niedrig
80 - < 95	500	4,93	424	801	durchschnittlich
95 - < 110	236	4,93	493	863	hoch
> 110	292	5,06	686	649	sehr niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

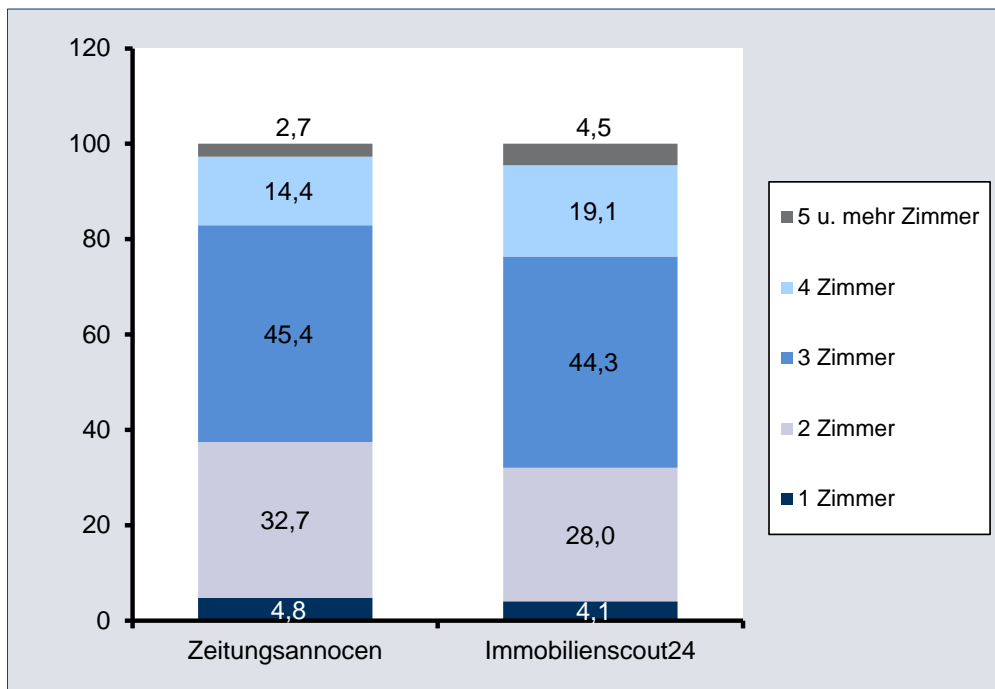
Drei-Zimmer-Wohnungen machten mit rd. 40 Prozent den größten Anteil des marktaktiven Angebots aus, erfahren im Vergleich jedoch die geringste Nachfrage. In der Kopplung mit den Wohnflächen zeigt sich demnach ein Nachfragefokus bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² und zwei Zimmern und den familiengerechten Wohnungen zwischen 95 und 110 m² Wohnfläche und vier und mehr Zimmern.

Tabelle 12: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Zimmerzahl

Zimmerzahl	Angebot	Durchschnittliche Kaltmiete in €/m ²	Durchschnittliche Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
1 - 1,5	92	5,67	241	739	durchschnittlich
2 - 2,5	668	5,41	335	846	hoch
3 - 3,5	1020	4,98	406	732	niedrig
4 - 4,5	435	4,69	474	770	durchschnittlich
5 und mehr	102	4,67	662	812	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Die Angebotsdaten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, welche auf Basis von Zeitungsannoncen ermittelt wurden, und die Angebotsdaten von ImmobilienScout24 zeigen, dass im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2016 der Angebotsschwerpunkt der Mietwohnungen in Arnsberg bei Drei-Zimmer-Wohnungen lag. Geringe Abweichungen zwischen den beiden Auswertungen gibt es im Bereich der 2-Zimmer-Wohnungen und der 4-Zimmer-Wohnungen, die Werte unterscheiden sich jeweils um rd. fünf Prozentpunkte. Insgesamt zeigt die Gegenüberstellung, dass die Angebotsstruktur der beiden Datenquellen (Zeitungsinserate und ImmobilienScout24) weitestgehend miteinander übereinstimmen und somit gemeinsam betrachtet einen relevanten Teil des Arnsberger Wohnungsmarktes abbilden.

Abbildung 26: Gegenüberstellung der Inserate nach Zimmerzahl (2012 - 2016)


Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-4/2016 und Daten der Geschäftsstelle Gutachterausschuss (Datenquelle: Zeitungsinserate 2012 - 2016), eigene Darstellung)

Interesse an modernen und gut ausgestatteten Wohnungen bis 6,50 Euro/m², Preissensibilität bei Wohnungen mit mehr als 110 m² Wohnfläche

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen zeigt einen Interessenschwerpunkt in allen Größenklassen im mittleren bis oberen Preisniveau, was für ein Interesse an modernen und gut ausgestatteten Wohneinheiten spricht. Eine sehr hohe Nachfrage besteht dabei an allen Wohnungen der Preisklasse 5,60 bis 6,50 Euro/m². Eine Preissensibilität lässt sich nur in der Wohnflächenklasse ab 110 m² feststellen, in der alle Preissegmente im direkten Vergleich geringer nachgefragt sind. Im sehr preisgünstigen Segment unterhalb von 4,00 Euro/m² besteht insbesondere bei den kleinen Wohnflächen ein nur sehr geringes Angebot. Befragte Marktexperten konstatieren jedoch auch in diesem Segment eine bestehende Nachfrage mehrerer, konkurrierender Zielgruppen am Wohnungsmarkt bei gleichzeitig geringem Angebot.

Tabelle 13: Nachfrage nach Mietwohnungen nach Objektgröße und Angebotspreis

€/m ²	< 50 m ²	50 - < 65 m ²	65 - < 80 m ²	80 - < 95 m ²	95 - < 110 m ²	> 110 m ²
Bis <4,00	1*	18*	69	74	22	47
4,00 - <4,40	28	72	101	73	47	43
4,40 - <5,00	22*	119	168	122	60	65
5,00 - <5,60	42	176	142	130	65	63
5,60 - <6,50	46	75	91	72	28*	22*
> 6,50	50	45	24*	29*	14*	52

Legende für die Nachfrage (in [Hits/ Monat])
Sehr hohe Nachfrage (> 896)
Hohe Nachfrage (816 - < 896)
Durchschnittliche Nachfrage (836 - < 816)
Niedrige Nachfrage (656 - < 736)
Sehr niedrige Nachfrage (< 656)

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Attraktive Altbaubestände und neuwertige Wohnungen mit hoher Nachfrage, großes Angebot an Nachkriegsbeständen mit abgeschwächtem Interesse

Bei der Auswertung der Mietwohnungsangebote nach dem Baujahr zeigt sich in Arnberg mit 36 Prozent ein hoher Anteil an Wohnungen, die zu Nachkriegszeiten (Baualterklasse 1949 bis 1978) entstanden sind. Neuwertige Wohnungen, die ab 2001 errichtet wurden und auf moderne Ausstattungsstandards hoffen lassen, bilden mit insgesamt rd. sechs Prozent einen geringeren Anteil des marktaktiven Angebots. Eine hohe Nachfrage erfahren zum einen attraktive Altbaubestände, die vor 1919 entstanden sind sowie Wohnungsangebote, die ab 1990 errichtet wurden, insbesondere bei Preisen unterhalb von 6,00 Euro/m².

Tabelle 14: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Durchschnittliche Kaltmiete in €/m ²	Durchschnittliche Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
vor 1919	98	4,93	410	949	sehr hoch
1919 - 1948	80	5,04	455	665	niedrig
1949 - 1978	842	4,67	355	723	niedrig
1979 - 1990	92	5,31	418	767	durchschnittlich
1991 - 2000	146	5,63	453	932	sehr hoch
2001 -2008	84	5,70	469	930	sehr hoch
2009 und später	65	6,98	595	811	durchschnittlich
keine Angabe	910	5,13	412	775	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Geringe Nachfrage nach Wohnungen mit nachteiligen Angaben zum Erhaltungszustand

Korrespondierend zum hohen Anteil an Wohnungen, die in der Nachkriegszeit errichtet wurden, liegt die Anzahl an angebotenen Wohnungen mit unvorteilhaften Angaben zum Objektzustand bei rd. 28 Prozent. Bei diesen Angeboten werden keine oder nachteilige Angaben zum Objektzustand gemacht, sodass in dieser Kategorie, trotz des geringen Mietpreises, das geringste Nachfrageniveau erreicht wird. Das größte Interesse (durchschnittlich 837 Hits/Monat pro Objekt) besteht an modernisierten oder sanierten Wohnungen.

Tabelle 15: Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots nach Objektzustand

Objektzustand	Angebot	Durchschnittliche Kaltmiete in €/m ²	Durchschnittliche Gesamtmiete kalt in €	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
Erstbezug/ neuwertig	193	6,13	518	814	durchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/ modernisiert/ saniert	392	5,21	425	837	hoch
Gepflegt/ vollständig renoviert	1086	5,04	402	806	durchschnittlich
keine Angabe/ nach Vereinbarung/ Renovierungsbedürftig	646	4,69	357	676	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Rückkopplung der Auswertungen mit Marktexperten

Die Ergebnisse aus den statistischen Analysen wurden sowohl im Rahmen von Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren (Wohnungsgenossenschaft, Makler, Finanzierungsinstitute) als auch bei dem begleitenden Diskussionsprozess zum Handlungskonzept Wohnen in Fachgesprächen und öffentlichen Foren unter Einbindung der Arnsberger Bürger vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Folgende Herausforderungen und Trends lassen sich hieraus für den Mietwohnungsmarkt der Stadt Arnsberg ableiten und bestätigen:

- Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich als noch vergleichsweise entspannt – zumindest hinsichtlich der notwendigen Quantitäten am Wohnungsmarkt. Allerdings zeigen sich zielgruppen- und langeabhängige Versorgungsproblematiken am Mietwohnungsmarkt.
- Es besteht derzeit ein verstärkter Bedarf nach barrierefreien Mietwohnungen. Im Bestand lässt sich eine solche Situation aufgrund des hohen Anteils an Beständen der Nachkriegszeit jedoch nicht herstellen. Hier gewinnt der Abbau von Barrieren jedoch an Bedeutung. Gleichzeitig steigt der Bedarf an neu errichteten und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen. Insgesamt fragen insbesondere Alleinerziehende, Leistungsempfänger, junge Haushalte und Senioren kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen in günstigen Lagen nach.
- Hinsichtlich der Preisstrukturen lassen sich zwei wesentliche Trends ausmachen: Zum einen werden günstige Wohnungen von einkommensschwachen Haushalten in allen Wohnungsgrößen gesucht, zum anderen besteht eine verstärkte Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen, die von älteren Haushalten gesucht werden. Hierunter befinden sich viele ältere Haushalte, die im Vorfeld ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkauft haben.
- Darüber hinaus fehlt es an Apartments bzw. kleinen Wohnungen für Starterhaushalte, z.B. Auszubildende. Diese stehen jedoch in enger Konkurrenz zu älteren Haushalten, die ebenfalls auf der Suche nach kleinen Wohnflächen im Mietsegment sind. Hinzu kommen Vorbehalte von Vermietern, die eine Vermietung an junge Haushalte häufig scheuen, da sie hiermit kürzere Mietdauern und eine höhere Fluktuation verbinden und befürchten. Bereits im Rahmen der „Dorfgespräche“ äußerten viele junge Haushalte, dass es auch in den Arnsberger Dörfern an Wohnungen fehle, die jungen Menschen als erster Schritt in die Selbstständigkeit dienen könnten.
- Nach Einschätzung der Marktexperten werden derzeit nicht ausreichend Anreize und Wohnungsangebote für junge Haushalte und junge Familien in Arnsberg geboten: Neben größeren familiengerechten Wohnungen und Eigenheimen für Familien spielen hierbei auch flexible Wohnangebote für Mitarbeiter der Arnsberger Firmen hinein, die Wohnraum insbesondere unter der Woche oder für einen bestimmten Zeitraum, z.B. aufgrund zeitlich begrenzter Arbeitsverträge, benötigen.
- Der Trend fehlender familiengerechter Wohnungen mit vier Zimmern wird seitens der Marktakteure ebenfalls bestätigt. Familien haben derzeit Probleme, eine entsprechende Wohnung zu finden, da das Angebot entsprechend klein ist. Neben den klassischen Mietwohnungen werden seitens der Zielgruppe der Familie auch Mieteinfamilienhäuser verstärkt nachgefragt. Auch in diesem kleinen Teilsegment ist das Angebot in Arnsberg gering und wurde zuletzt in Bergheim umgesetzt. Hier wird bei einer Wohnfläche von 110 m² 6,00 Euro/m² netto kalt angesetzt und eine gute Nachfrage erzielt.
- An das Mietwohnungsangebot werden seitens der Nachfrager zudem erhöhte Ansprüche gestellt: So hat sich die Ausstattung mit einem Balkon inzwischen nicht nur im Segment der Eigentumswohnungen zu einem Pflichtmerkmal entwickelt, sondern auch im Segment der Eigentumswohnungen. Ab dem dritten Obergeschoss wird die Vermietung zudem bei einem fehlenden Aufzug erschwert, auch dies betrifft insbesondere die älteren Mietwohnungsbestände in Arnsberg ohne eine entsprechende Ausstattung. Generell finden nur verhaltene Investitionen in den Bestand statt, insbesondere bei privaten Eigentümern, die einen wesentlichen Bestandshalter in Arnsberg darstellen.

4.3. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen

Der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung wieder stärker in den Fokus der Wohnungsmarktpolitik rückt. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben besonders auf angespannten Wohnungsmärkten häufig Schwierigkeiten eine passende Wohnung am Markt zu finden. Diese Haushalte können unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierefrei sein sollte. Die Wohnungssuche der einkommensschwachen Haushalte wird in besonderem Maße durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

Am 01. Februar wurden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die neuen Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Ab dem Jahr 2020 wird, abweichend zu den Vorjahren, das Land ohne weitere Bundesbeteiligung die Mittel für die Wohnraumförderung bereitstellen. Arnberg zählt weiterhin zu den Kommunen mit einem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau – sowohl bei den Mietwohnungen als auch beim Wohneigentum. Eine Neuerung existiert bei den Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bis Ende 2017 betrug in Mietenstufe 2 die maximale Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau 4,65 Euro/m². Dieser Wert wurde zum 01. Februar auf 5,00 Euro/m² hinaufgesetzt.

Tabelle 16: Bedarfsstufen und Bewilligungsmieten geförderter Wohnungsbau im Hochsauerlandkreis

Stadt	Bedarfsstufe Miete	Bedarfsstufe Eigentum	Bewilligungsmiete öffentlich geförderter Neubau
Arnberg	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	5,00 Euro/m ²
Brilon	niedrig	niedrig	5,00 Euro/m ²
Hallenberg	niedrig	niedrig	4,60 Euro/m ²
Marsberg	Niedrig	niedrig	4,60 Euro/m ²
Medebach	niedrig	niedrig	4,60 Euro/m ²
Meschede	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	5,00 Euro/m ²
Olsberg	niedrig	niedrig	5,00 Euro/m ²
Schmallenberg	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	4,60 Euro/m ²
Sundern	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	5,00 Euro/m ²
Winterberg	niedrig	niedrig	4,60 Euro/m ²
Bestwig	niedrig	niedrig	4,60 Euro/m ²
Eslohe	unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	4,60 Euro/m ²

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Insbesondere für die Kommunen, die dem niedrigen bis unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau zugeordnet sind, hat ein Handlungskonzept Wohnen besondere Relevanz, da z.B. zielgruppenspezifische Bedarfe in der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum in einem solchen Konzept dargelegt werden müssen. Für Kommunen mit Handlungskonzepten Wohnen besteht ein Sonderkontingent an Fördermitteln, mit dem u.a. Maßnahmen regionaler Kooperation mit dem Ziel der Entlastung von Ballungslagen sowie Quartiersmaßnahmen gefördert werden.

4.3.1 Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Geringe Vermittlungsquote bei wohnungssuchenden Haushalten als Indiz für aktuellen Nachfrageüberhang

In der Stadt Arnsberg lag die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte zwischen 2006 und 2008 auf einem stabilen Niveau von rd. 110 Fällen pro Jahr und hat sich in den darauf folgenden Jahren auf ein Niveau von durchschnittlich 70 Wohnungssuchenden eingependelt. Nach Einschätzung der Stadt Arnsberg ist dies jedoch kein eindeutiges Indiz für eine sich abschwächende Nachfrage im preisgünstigen Segment, da sich viele Wohnungssuchende nicht registrieren lassen, da in jüngster Vergangenheit nur wenigen Wohnungssuchenden eine Wohnung vermittelt werden konnte. So haben sich im Jahr 2017 allein zwischen März und Juni insgesamt 58 Wohnungssuchende an die Stadt Arnsberg gewandt ohne sich registrieren zu lassen³. Diese hohe Zahl weist darauf hin, dass die Nachfrage an Sozialwohnungen besteht, jedoch die Vermittlung und somit das Angebot aktuell nicht die Nachfrage deckt.

Tabelle 17: Registrierte wohnungssuchende Haushalte

Jahr	Wohnungssuchende Haushalte						Haushalte insgesamt
	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3-Personen-HH	4-Personen-HH	5-Personen-HH	6-Personen-HH	
2006	55	18	13	13	6	7	112
2007	57	15	15	10	7	7	111
2008	50	23	15	12	8	7	115
2009	32	18	8	6	9	4	77
2010	28	17	5	5	6	5	66
2011	34	12	14	5	8	6	79
2012	32	18	14	3	7	7	81
2013	24	14	13	3	5	8	67
2014	30	15	13	2	5	9	74
2015	26	10	8	2	6	6	58
2016	39	15	11	2	5	6	78

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg, eigene Darstellung

Zuwachs bei Leistungsbeziehern nach SGB XII

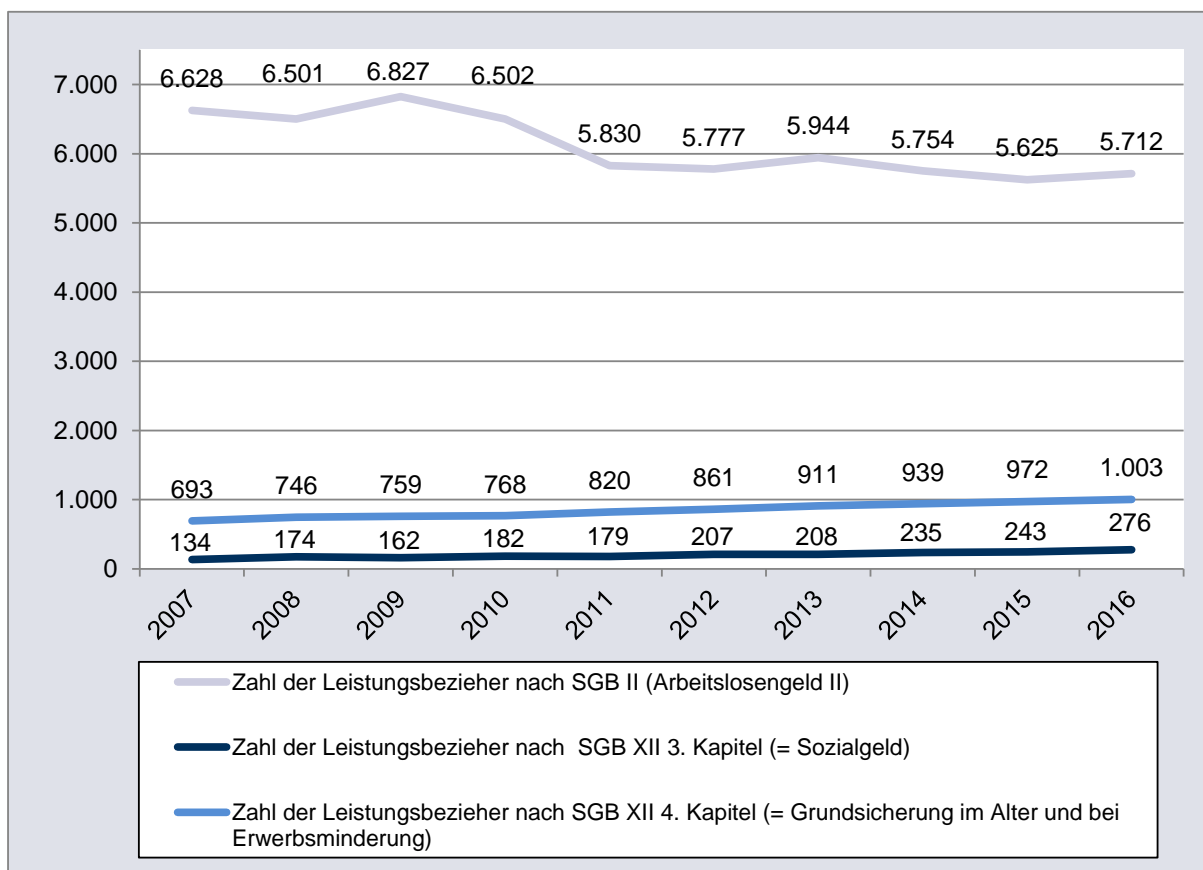
Wenngleich auch die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII nur eine Gruppe der einkommensschwachen Haushalte abbilden, so können den Entwicklungen dieser Zielgruppe dennoch Tendenzen bezüglich des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum entnommen werden.

In den letzten 10 Jahren ist die Anzahl der Leistungsbezieher der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) von 6.628 auf 5.712 Leistungsbezieher gesunken, dies entspricht einem Rückgang von rd. 14 Prozent. Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB XII, also dauerhaft erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die Anzahl der Leistungsbezieher nach SGB XII in Arnsberg ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Während im Jahr 2006 noch 134 Fälle gemeldet waren, sind es 2016 mehr als doppelt so viele. Auch die Zahl der Empfänger

³ Daten der Stadt Arnsberg

der Grundsicherung im Alter ist in dem betrachteten Zeitraum gestiegen. Der Zuwachs von 693 Leistungsbeziehern auf 1.003 im Jahr 2016 entspricht einem Zuwachs um rd. 45 Prozent. Zu einer noch größeren Herausforderung wird das Thema, wenn die Babyboomer-Generation um das Jahr 2030 herum in Rente gehen wird. Die Arbeitsverhältnisse sind insgesamt vielfältiger geworden, der Niedriglohnsektor wächst und es gibt mehr prekäre Beschäftigungsverhältnisse. Hieraus entstehen Lücken in der Rentenversicherung und die Altersarmut kann weiter ansteigen. Für Arnsberg und viele andere Kommunen in Nordrhein-Westfalen führt dies zu einem erhöhten Bedarf preisgünstiger und gleichzeitig barrierefreier Wohnraumangebote.

Abbildung 27: Zahl der Leistungsbezieher nach SGB II und SGB XII in Arnsberg

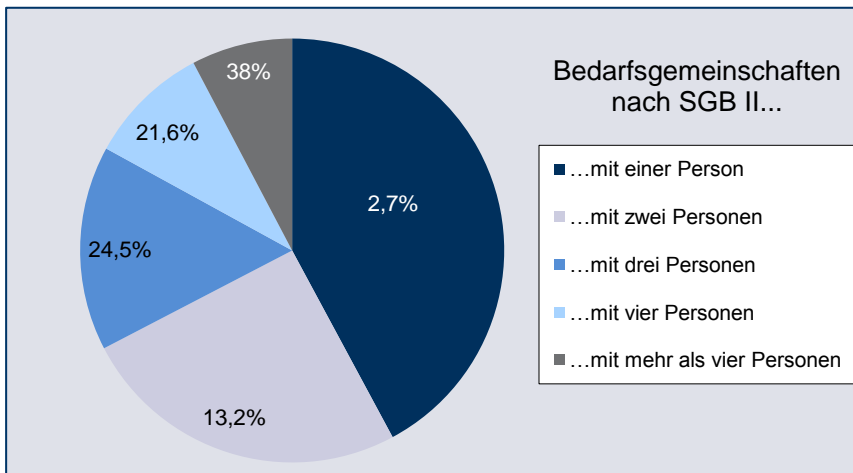


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnsberg, eigene Darstellung

Neben der Anzahl der Leistungsbezieher ist für den Wohnungsmarkt der Stadt Arnsberg insbesondere die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug von Bedeutung. Die Auswertung der Personen im Haushalt umfasst jedoch nicht nur solche, die leistungsberechtigt nach dem SGB II sind, sondern auch Personen, die ihren Lebensunterhalt selber sicherstellen können, aber mit in dem gleichen Haushalt leben. Hierbei muss es sich nicht zwangsläufig um Familienangehörige handeln, sondern es werden auch Personen erfasst, die in einer Wohngemeinschaft leben.

Im Jahr 2016 waren in Arnsberg 3.073 Haushalte mit SGB II-Bezug erfasst. Hierunter befinden sich zu 42 Prozent Single-Haushalte. Der Anteil der Single-Haushalte an allen SGB II-Haushalten hat sich seit dem Jahr 2007 stetig erhöht und bildet damit die größte Nachfragergruppe im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestands. Der Anteil an kinderreichen Familien mit mehr als vier Personen liegt demgegenüber auf einem konstanten Niveau von rd. sieben Prozent und bildet im Vergleich eine deutlich kleinere Zielgruppe.

Abbildung 28: Haushalte im SGB II-Bezug nach Haushaltsgröße

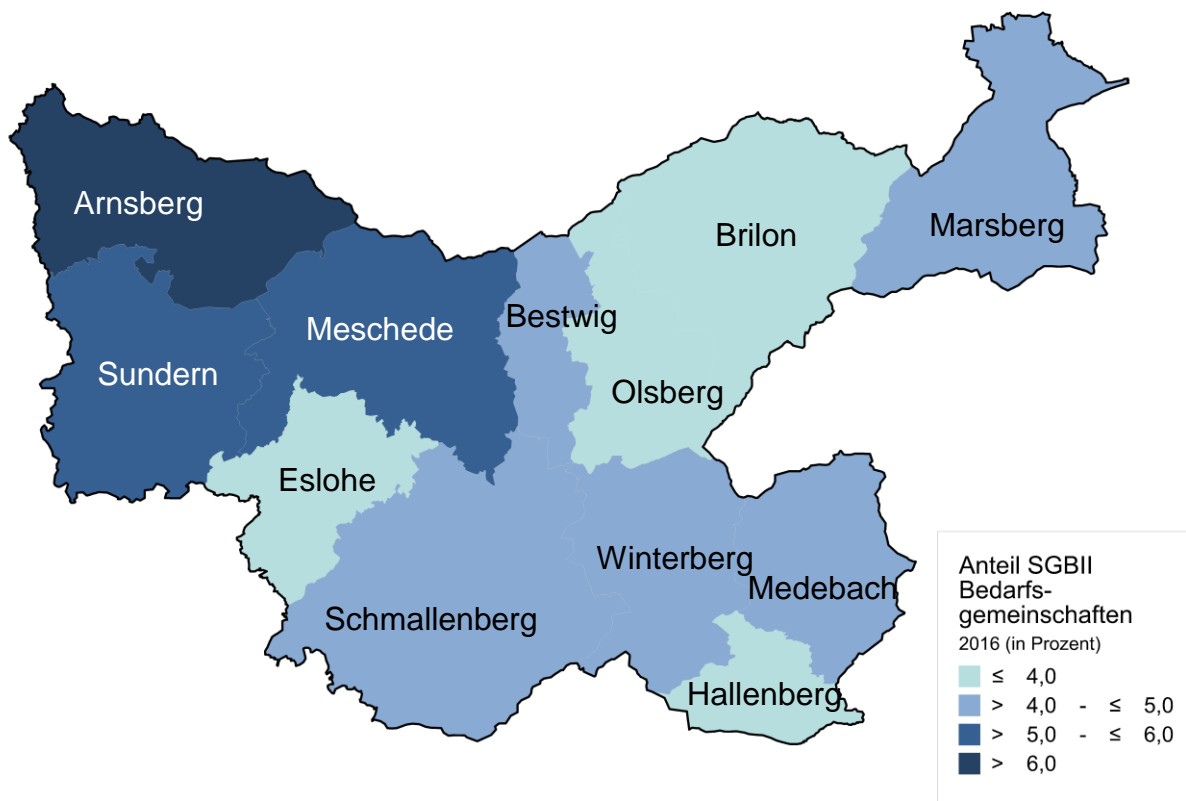


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg, eigene Darstellung

Im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Anteil an SGB II-Haushalten in Arnberg

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass Arnberg die höchste Anzahl an SGB II-Beziehern im Kreis aufweist. Dementsprechend fällt der Anteil der SGB II-Haushalte mit über sechs Prozent an allen Haushalten ebenfalls überdurchschnittlich aus und verdeutlicht die besondere Rolle, die Arnberg im Vergleich mit den weiteren Kommunen des Hochsauerlandkreises einnimmt, denn der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist hier stärker ausgeprägt als z.B. in Eslohe, Brilon, Olsberg und Hallenberg mit nur geringen Anteilen an Haushalten im SGB II-Bezug.

Abbildung 29: Anteil der SGB II-Bedarfgemeinschaften an den Haushalten im Jahr 2016

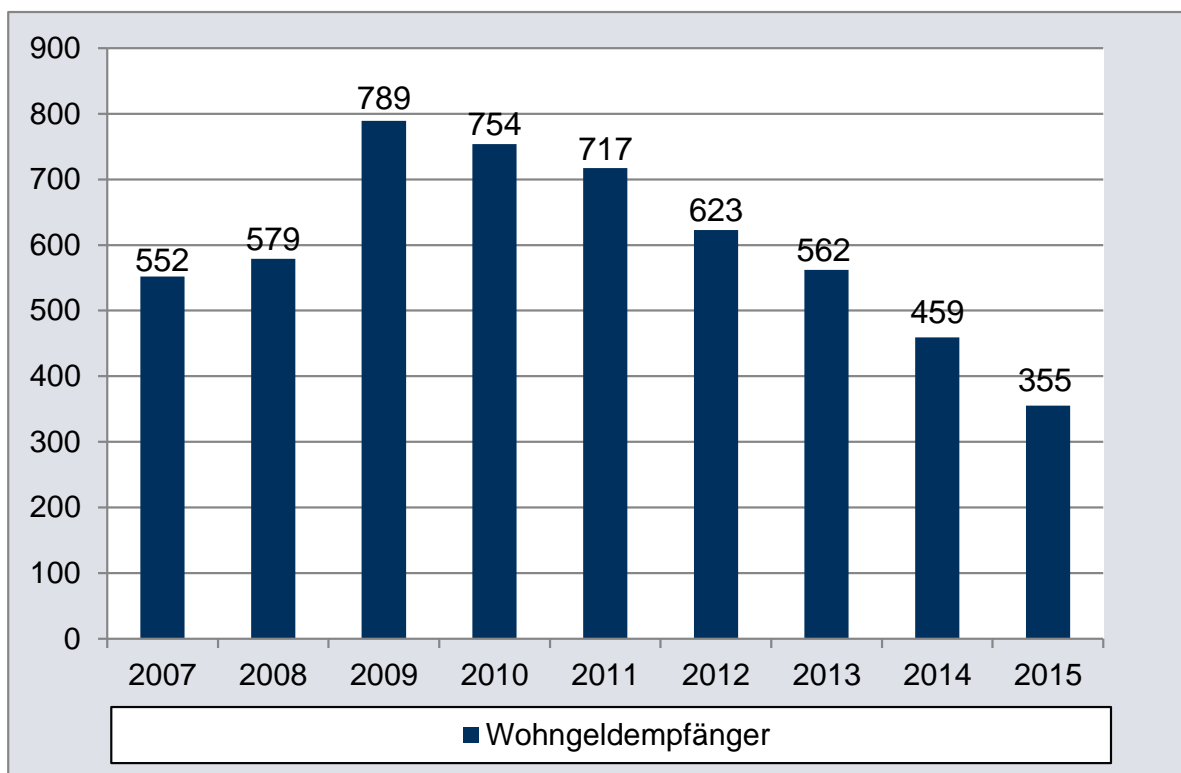


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Agentur für Arbeit, IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

Seit 2009 rückläufige Zahl an Wohngeldempfängern

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Wohngeld. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist des Weiteren abhängig von der Größe des Haushalts und der Höhe der Miete bzw. der Belastung. Die Entwicklung der Wohngeldempfänger in der Stadt Arnberg zeigt einen starken Zuwachs im Jahr 2009 und im weiteren Verlauf einen konstanten Rückgang der Empfänger. Die starke Zunahme der Wohngeldempfänger im Jahr 2009 ist mit der Wohngeldreform zu begründen, welche zum 01. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Durch diese Reform haben mehr Haushalte ein Anrecht auf Wohngeld und zusätzlich wurden durch die Reform weitergehende Kosten, wie beispielsweise die Heizkosten, mit aufgenommen.

Abbildung 30: Entwicklung der Zahl der Wohngeldempfänger in Arnberg



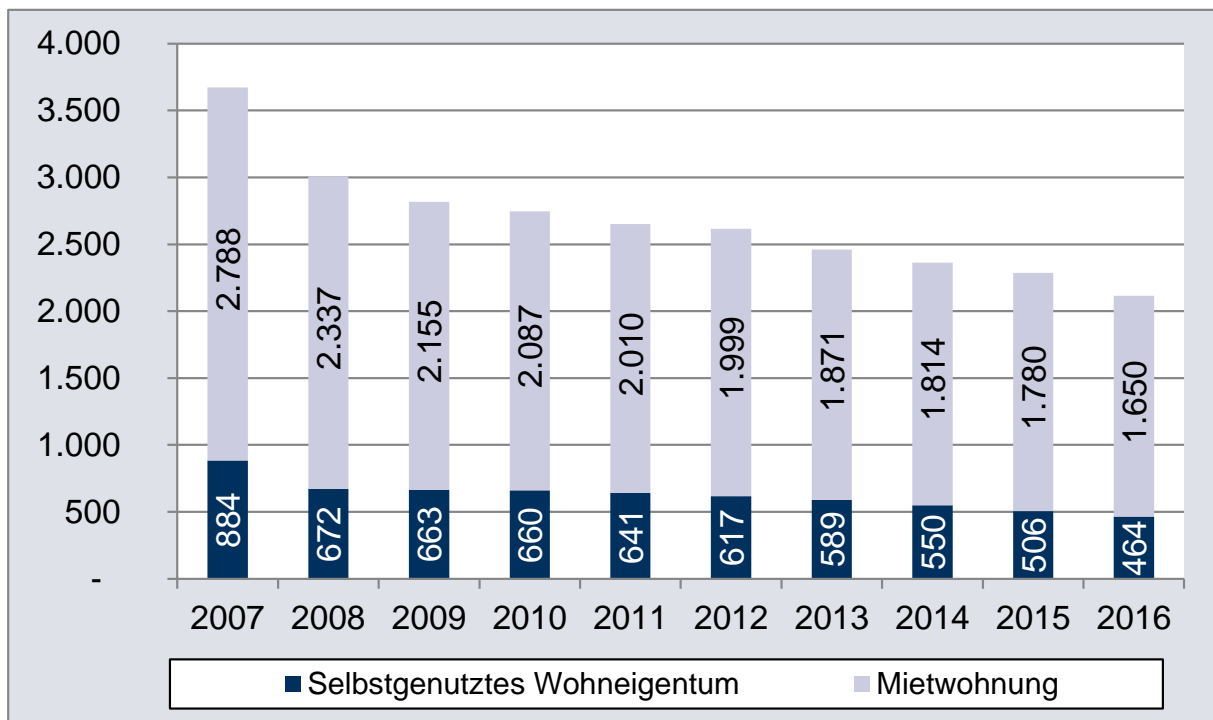
Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg

4.3.2 Entwicklung des Angebots preisgünstiger Wohnungen

Seit 2007 hat sich der Bestand preisgebundener Mietwohnungen durch auslaufende Bindungen um 41 Prozent reduziert

Bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ein wichtiges Angebot dar. Der Bestand preisgebundener Mietwohnungen ist in Arnberg innerhalb von zehn Jahren von 2.788 Wohneinheiten auf 1.650 Wohneinheiten im Jahr 2016 geschrumpft. Dies entspricht einem Verlust von rund 41 Prozent.

Abbildung 31: Preisgebundener Wohnungsbestand in Arnberg

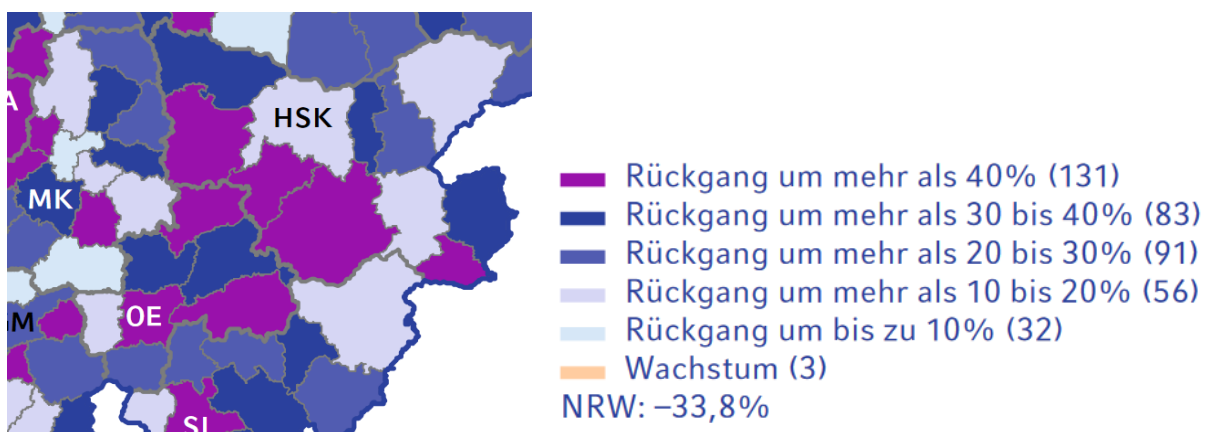


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Stadt Arnberg, eigene Darstellung

Insofern kein Neubau geförderter Wohnungen stattfindet, reduziert sich preisgebundener Mietwohnungsbestand um weitere 35 Prozent bis 2030

Nach der aktuellsten Prognose der NRW.BANK werden sich die Verluste im preisgebundenen Bestand bis zum Jahr 2030 weiter fortsetzen. Für Arnberg wird ein Rückgang um weitere 35 Prozent bis 2030 prognostiziert, insofern kein weiterer Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen stattfindet. Dieser Rückgang vollzieht sich in den angrenzenden Kommunen des Hochsauerlandkreises z.T. noch stärker. So verzeichnen z.B. Sundern, Eslohe und Schmallenberg Verluste von über 40 Prozent und zählen demnach zu den Kommunen mit den stärksten erwarteten Verlusten innerhalb von Nordrhein-Westfalen.

Abbildung 32: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands im regionalen Vergleich 2016-2030

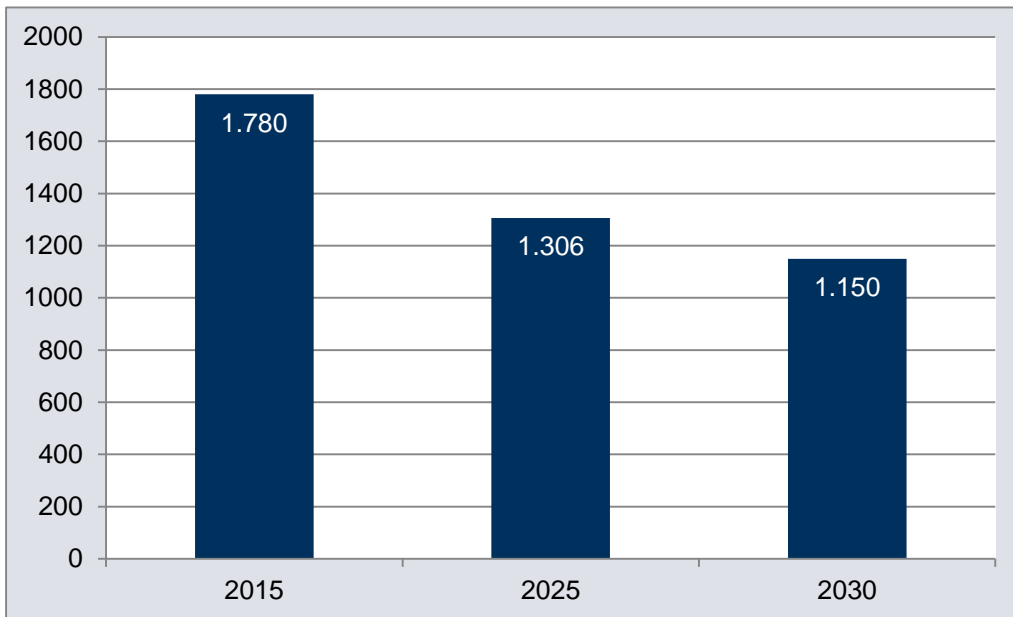


Quelle: NRW.BANK: Preisgebundener Wohnungsbestand 2016

Zum Vergleich: Auf Ebene des Landes Nordrhein-Westfalen wird es in 2030 rd. 34 Prozent weniger preisgebundene Mietwohnungen geben. Gründe für den sich weiter verringenden Bestand sind das Auslaufen von Nachwirkungsfristen, vorzeitige Rückzahlungen, außerplanmäßige Tilgungen und hiermit verbundene auslaufende Bindungen. Generell gilt: Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung entfallen, sind

weiterhin am Wohnungsmarkt verfügbar. Entscheidend ist, ob diese Wohnungen im Anschluss modernisiert und im Preis angehoben werden. Erst wenn dies der Fall ist, stehen sie der Zielgruppe, die auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist, nicht mehr zur Verfügung.

Abbildung 33: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2030 in Arnsberg

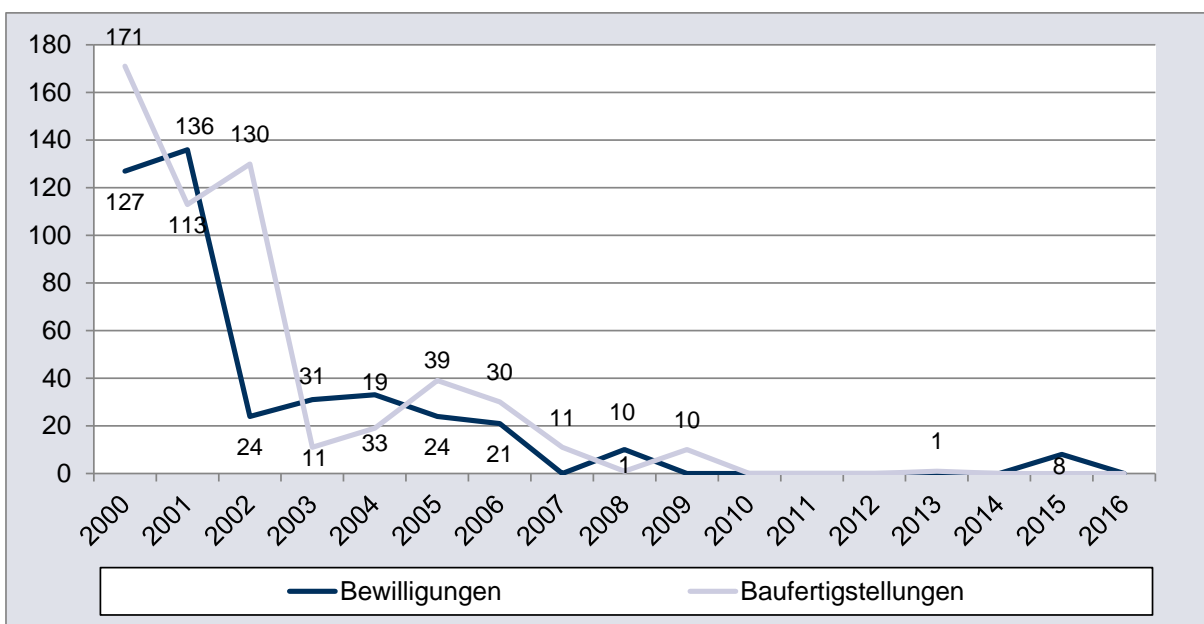


Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Seit 2010 keine Baufertigstellungen geförderter Wohnungen

Die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen tragen bisher kaum zu einer Kompensation des Auslaufens von Sozialbindungen bei. So wurden von 2000 bis 2016 immer weniger öffentlich geförderte Geschosswohnungen in Arnsberg bewilligt und gebaut. Die meisten Baufertigstellungen im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau gab es zwischen 2000 und 2002 mit insgesamt 414 fertiggestellten Wohnungen. Seit 2010 finden keine Investitionen in den geförderten Neubau statt.

Abbildung 34: Baufertigstellungen und Bewilligungen von öffentlich geförderten Geschosswohnungen



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Quartier „Generationengerechte Entwicklung Am Müggenberg“ als zukunftsweisendes Projekt für den Wohnungsneubau in Arnsberg

Das Quartier „Am Müggenberg“ stellt in diesem Zusammenhang ein wichtiges, zukunftsweisendes Projekt für die Stadt Arnsberg dar. In dem Quartier im Stadtteil Neheim entstehen auf der Grundlage des Landeswettbewerbs 2013 ab Frühjahr 2018 in insgesamt sechs Bauabschnitten etwa 250 neue Wohnungen, darunter auch rd. 70 öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie ein Quartiersmittelpunkt mit Bewohnertreff, Sozialstation, Tagespflege, Mobilitäts- und Beratungsangeboten sowie ein Quartiersladen.

Rückkopplung der Auswertungen mit Marktexperten

Die Auswertung der Statistik, die Gespräche mit lokalen Marktakteuren und die Rückkopplung der Ergebnisse in den Fachgesprächen und Foren zeigen zusammenfassend auf, dass es spezielle Bedarfe im preisgünstigen Wohnungssegment der Stadt Arnsberg gibt, die für eine Ausweitung des Angebots sprechen:

- Das Angebot an altersgerechten, barrierefreien und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen ist aktuell zu klein. Hiervon betroffen sind sowohl reguläre Mietwohnungen als auch Wohnungen mit angegliederten Betreuungsleistungen.
- Die Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 hat zu einer kurzzeitigen Erhöhung des Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt geführt, so dass es in der Folge zu einer Konkurrenz um kleine und bezahlbare Wohnungen in Arnsberg kam.
- Hinsichtlich der Versorgung von Geflüchteten mit Wohnraum bestätigen die befragten Marktakteure, dass viele Flüchtlingsfamilien in Wohnungen Privater vermittelt werden konnten. Versorgungsengpässe existieren bei Senioren- und Single-Wohnungen.
- Generell besteht nach Einschätzung der Marktexperten ein zu geringes Angebot an kleinen, preisgünstigen Wohnungen für verschiedene Zielgruppen: Hierzu zählen Starterwohnungen für junge Haushalte und Senioren. Für beide Zielgruppen ist die Nähe zu Infrastrukturen ein wichtiges Nachfragemerkmal, so dass ähnliche Lagen, Wohnungsgrößen und Preise gesucht werden. Junge Haushalte stoßen hierbei jedoch verstärkt auf Vorbehalte seitens der Vermieter, die ein hohes Interesse an langfristigen Mietverträgen und sicheren Einkommensstrukturen haben.
- Weitere Bedarfe im preisgünstigen Segment bestehen für die Zielgruppe der Familien: Hierunter zählen sowohl größere Familien mit mehreren Kindern als auch Alleinerziehende. Für diese Zielgruppen ist die Bereitstellung von Mietwohnungen förderlich, das öffentlich geförderte Reihenhaus kann des Weiteren eine attraktive Alternative zur Wohnung im Mehrfamilienhaus darstellen.
- Arnsberger Wohnungsmarktakteure, insbesondere Sozialverbände und die Wohnungslosenberatung, verweisen des Weiteren auf die Herausforderung in der Unterbringung sozial benachteiligter Personen und von Wohnungsnotfällen aufgrund der fehlenden Alternativen zu Unterkünften. Die betroffenen Personengruppen weisen meist Eigenschaften auf, die aus Vermietersicht ein Vermietungshemmnis darstellen.
- Die öffentliche Förderung des preisgebundenen Wohnungsbaus ist in den vergangenen Jahren nicht nur in Arnsberg, sondern im gesamten Hochsauerlandkreis deutlich zurückgegangen. Nach Einschätzung der Marktexperten ist es aufgrund der guten Zinskonditionen am freien Markt nicht attraktiv, für den Wohnungsbau Fördermittel und damit einhergehende Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anspruch zu nehmen.

- Gemäß den Erfahrungen der lokalen Marktakteure in Arnberg legen auch private Vermieter einen großen Wert auf langfristige Mietverhältnisse. Enorme Preisanstiege im ehemals geförderten Wohnungsbestand, der aus der Bindung läuft, werden daher zunächst nicht befürchtet. Eher ist der Trend festzustellen, dass Vermieter die Miete günstig halten, um Bestandsmieter zu halten. Damit gehen jedoch geringe Investitionen zur Modernisierung des Bestands einher.
- Wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten im Neubau fokussieren sich in Arnberg momentan vor allem auf das Segment der höherpreisigen Wohnungen. Weitere Investoren, die sich im geförderten und mittelpreisigen Segment engagieren, sind erforderlich, um auf die geschilderten Bedarfe reagieren zu können. Die Zusammenarbeit mit größeren Arbeitgebern in Arnberg und der Region sowie der Abbau von Hemmnissen in der Vermietung bei privaten Eigentümern von Mietwohnungen sind hierfür zwei mögliche Ansätze, um durch Bestands- und Neubaumaßnahmen die Versorgungssituation für alle Zielgruppen zu verbessern.

Der hohe Anteil älterer Personengruppen in Arnberg bei gleichzeitigem Anstieg der SGB XII-Empfänger ist als Indiz für steigende Bedarfe im bezahlbaren und gleichzeitig preisgünstigen Segment zu werten. Hinzu kommt ein im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Anteil an Haushalten im SGB II-Bezug und mit niedrigem Einkommen. Im Wohnungsbestand zeigt sich im Vergleich zu den weiteren Kommunen des Hochsauerlandkreises eine stärkere Prägung durch Mehrfamilienhäuser, die vielfach in der Nachkriegszeit entstanden sind. Neben den genannten zielgruppenspezifischen Bedarfen zeigen sich hiermit Qualifizierungs- und Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand. Die Nutzung von Fördermitteln für die Bestandsmodernisierung bei gleichzeitiger Schaffung von Belegungs- und Preisbindungen stellt eine Möglichkeit dar, diesen Bedarfen zu begegnen. Versorgungsalternativen im preisgebundenen Bestand werden künftig nicht nur für ältere Haushalte wichtiger, sondern auch für Starterhaushalte und Familien. Überdurchschnittliche Rückgänge im preisgebundenen Bestand bei gleichzeitig geringer Neubautätigkeit bedingen somit zusammenfassend eine Auseinandersetzung mit der Möglichkeit der Neuschaffung von preisgebundenem Wohnraum. Aufgrund des insgesamt eher ausgeglichenen bis entspannten Wohnungsmarktes kommt hierbei dem Ersatzneubau eine wichtige Rolle zu.

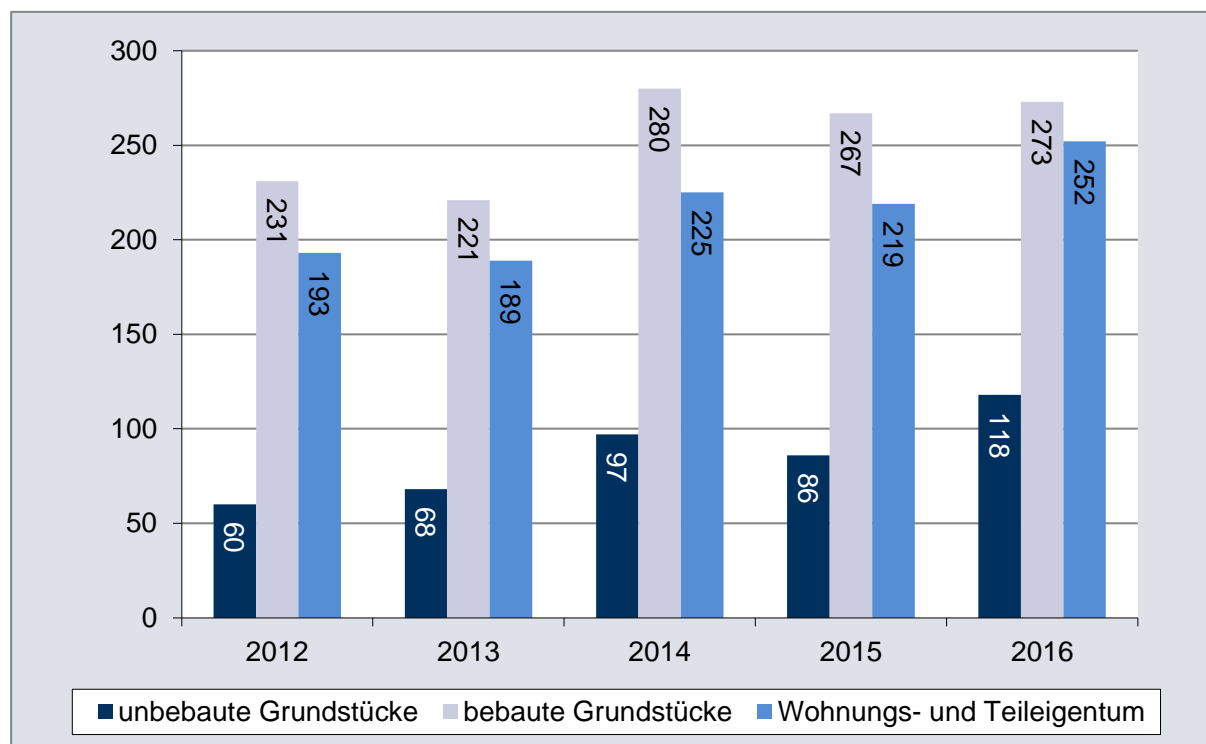
4.4. Der Markt für Wohneigentum

Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Frage, wie sich der Markt für Wohneigentum in der Stadt Arnberg in den vergangenen Jahren hinsichtlich des Angebotes, der Preise und der Nachfrage entwickelt hat. Hierzu werden zunächst die Verkaufsfälle ausgewertet, die im Grundstücksmarktbericht erfasst sind und ein regionaler Vergleich des Bodenpreisniveaus vorgenommen, da es sich hierbei um wichtige Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung handelt.

Steigerung der Verkaufsfälle mit Schwerpunkt bei bebauten Grundstücken

Für die Stadt Arnberg gibt der Wohnungsmarktbericht Auskunft über die Kauffälle von unbebauten, bebauten Grundstücken sowie von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zeitraum von 2012 bis 2016 wurden in Arnberg insgesamt 429 Kauffälle im Bereich der unbebauten Grundstücke, 1.272 Kauffälle für bebaute Grundstücke und 1.078 Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums registriert. In allen Segmenten steigt die Kaufaktivität im betrachteten Zeitraum. Bei den unbebauten Grundstücken ist die Zahl der Kauffälle 2016 doppelt so hoch wie 2012. Im Vergleich mit den beiden weiteren Teilmärkten ist das Segment der unbebauten Grundstücke von der größten Kaufaktivität geprägt.

Abbildung 35: Entwicklung der Kauffälle in den größten Teilmärkten in Arnberg 2012-2016



Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnberg, eigene Darstellung

Im Kreisvergleich überdurchschnittliche Bodenrichtwerte

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Baulandpreise eignen sich für einen Vergleich der Stadt Arnberg mit dem restlichen Hochsauerlandkreis. Sowohl in den drei abgebildeten Lagequalitäten als auch in der Unterscheidung nach Eigenheimen bzw. Mietwohnungen sind die Baulandpreise der Stadt Arnberg deutlich höher als im restlichen Kreis. Als einwohnerstärkste Stadt des Kreises ist Arnberg innerhalb der Region ein nachgefragter Wohnstandort. Die durchschnittlichen Preise für Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegen laut Grundstücksmarktbericht in Arnberg in guten Lagen bei 170 EUR/m², in mittleren Wohnlagen bei 125 EUR/m² und in mäßigen Lagen bei 80 EUR/m².

Tabelle 18: Vergleich der Bodenrichtwerte 2016

Raumeinheit		Baureife Grundstücke EZFH	Baureife Grundstücke DHH/RH	Baureife Grundstücke MW/Mischnutzung
Gute Lage (€/m ²)	Arnsberg	170	180	210
	Hochsauerlandkreis (ohne Arnsberg)	95*		95
Mittlere Lage (€/m ²)	Arnsberg	125	135	145
	Hochsauerlandkreis (ohne Arnsberg)	60*		70
Mäßige Lage (€/m ²)	Arnsberg	80	90	100
	Hochsauerlandkreis (ohne Arnsberg)	38*		-

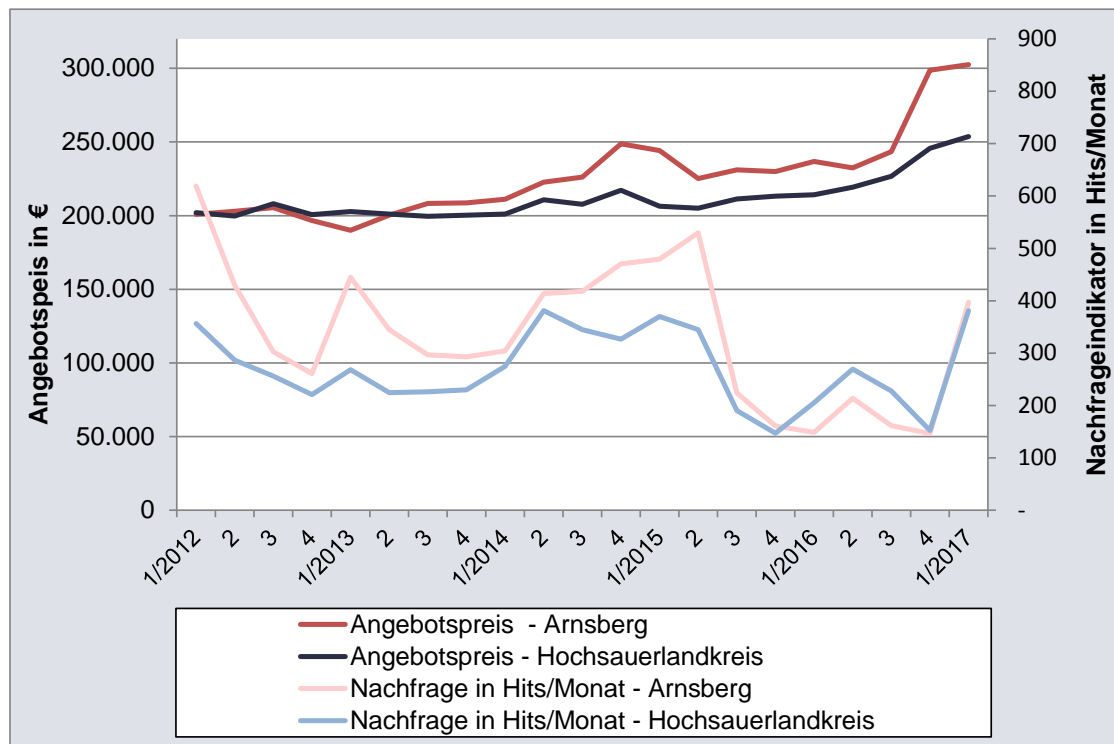
Quelle: InWIS 2017, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Arnsberg und Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis, eigene Darstellung

*Der Grundstücksmarktbericht für den Hochsauerlandkreis ohne die Stadt Arnsberg unterteilt die Bodenrichtwerte der Baureifen Grundstücke im Individuellen Wohnungsbau nicht in EZFH und DHH/RH

4.4.1 Der Markt für Eigenheime

Starke Erhöhung des Angebotspreises von Eigenheimen insbesondere seit Anfang 2015

Der durchschnittliche Angebotspreis von Eigenheimen hat sich in den letzten fünf Jahren in Arnsberg mit einem Anstieg von durchschnittlich 200.900 Euro auf 302.500 Euro stark erhöht und liegt seit Mitte 2013 kontinuierlich über dem kreisweiten Angebotspreis. Seit Ende des Jahres 2016 ist dabei der Unterschied zwischen den Angebotspreisen mit durchschnittlich 50.000 Euro am höchsten. Die Auswertung zeigt zudem, dass das Interesse an Eigenheim im gleichen Zeitraum, gemessen an den Hits/Monat pro Objekt, in Arnsberg nach einem deutlichen Rückgang zu Ende des Jahres 2015, im ersten Quartal 2017 wieder angezogen hat und erneut auf dem Niveau von Anfang 2014 liegt.

Abbildung 36: Preis- und Nachfrageentwicklung in Arnsberg und im Hochsauerlandkreis (alle Baujahre)


Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Nach Einschätzung der lokalen Marktexperten hat sich die Marktsituation für Eigenheime in den vergangenen Jahren aufgrund der niedrigen Zinssituation positiv entwickelt. In der Folge werden mehr Haushalte in die Lage versetzt, ein Eigenheim zu erwerben. Die Nachfrage ist momentan höher als das Angebot, dies macht sich in den skizzierten Preissteigerungen bemerkbar. Die hohe Nachfrage führt dazu, dass Bestands-eigenheime in den gefragten Lagen teils über Wert verkauft werden. Beispielhaft wird in diesem Zusammenhang Neheim angeführt, hier liegen die Preise nach Experteneinschätzung ca. 20 Prozent höher als noch vor zwei Jahren.

Prägung des Eigenheimangebots durch freistehende Einfamilienhäuser

Fast 90 Prozent der Angebote aus dem Segment der Eigenheime, die im Zeitraum von 01/2012 bis 01/2017 in die Datenbank von ImmobilienScout24 eingestellt wurden, sind in Arnberg den freistehenden Einfamilienhäusern zuzuordnen. Diese Situation korrespondiert mit dem hohen Anteil an freistehenden Eigenheimen im Arnberger Wohnungsbestand. Die freistehenden Objekte sind aufgrund ihrer größeren Wohn- und Grundstücksflächen teurer als die nur gering vertretenen Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Insbesondere Reihenhäuser sind in Arnberg mit rd. 130.000 Euro im Durchschnitt sehr günstig und erfahren aus diesem Grund eine erhöhte Nachfrage.

Tabelle 19: Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigenheimen nach Bautyp

Segment	Angebote	Durchschnittlicher Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrage
Freistehendes Einfamilienhaus	1.453	226.835	154	753	416	durchschnittlich
Doppelhaushälfte	118	174.331	138	571	601	hoch
Reihenhaus	52	133.958	123	298	579	hoch

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Günstige Bestandseinfamilienhäuser unter 180.000 Euro mit erhöhter Nachfrage

Freistehende Einfamilienhäuser werden in den günstigen Preissegmenten besonders stark nachgefragt. Die höchste Nachfrage erfahren die freistehenden Einfamilienhäuser der Preisklasse von 120.000 Euro bis 180.000 Euro. Oberhalb dieser Preisgrenze nehmen die Nachfragewerte im direkten Vergleich deutlich ab. Die befragten Marktakteure bestätigen die bestehende Preissensibilität der Nachfrager. Die Suchkriterien zielen häufig auf günstige Kaufpreise ab. Die Preisgrenze im Bestand liegt zwischen 200.000 und 250.000 Euro inklusive der Nebenkosten. Im Neubau liegen die Kosten für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einer guten Standardausstattung in Arnberg nach Experteneinschätzung bei 300.000 bis 350.000 Euro. Die Preisgrenze im Neubau beträgt 350.000 bis 400.000 Euro. Der Neubau von Eigenheimen ist vom individuellen Wohnungsbau geprägt, es finden dementsprechend kaum bau-trägerbezogene Geschäfte statt. Das Gros des Neubaus stellt das freistehende Segment statt, nur in Neheim werden z.T. auch Doppelhaushälften gebaut.

Tabelle 20: Differenzierung des marktaktiven Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern nach Angebotspreis

Preisklasse in €	Angebote	Durchschnittlicher Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrage
< 120.000	141	92.254	125	716	578	hoch
120.000 - < 180.000	218	150.832	146	775	751	sehr hoch
180.000 - < 220.000	384	201.397	145	588	357	niedrig
220.000 - < 260.000	390	237.672	153	736	285	niedrig
260.000 - < 350.000	203	303.310	178	1.003	352	niedrig
> 350.000	117	445.307	193	913	345	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden in Arnberg insgesamt zu geringeren Preisen als freistehende Objekte angeboten. Ein nennenswerter Anteil der Immobilien wird zu Preisen unterhalb von 120.000 Euro angeboten, hierbei handelt es sich jedoch häufig um Häuser mit kleinen Wohnflächen und Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfen. Oberhalb von 180.000 Euro flacht das Interesse, ähnlich wie bei den freistehenden Objekten, ab. Ein Neubau wird nach Einschätzung der lokalen Marktexperten nur dann in Betracht gezogen, wenn im Bestand kein passendes Angebot zu finden ist.

Tabelle 21: Differenzierung des marktaktiven Angebots an Doppelhaushälften und Reihenhäusern nach Angebotspreis

Preisklasse	Angebote	Durchschnittlicher Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrage
< 120.000	44	95.339	111	483	854	sehr hoch
120.000 - < 180.000	76	147.583	129	434	600	hoch
> 180.000	50	242.514	159	575	358	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Knapp ein Drittel des Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern weist eine Wohnfläche von mindestens 160 m² auf. Allerdings bestehen keine eindeutigen Nachfragepräferenzen hinsichtlich der Wohnflächen, denn sowohl die preisgünstigen Bestandsimmobilien mit unter 120 m² und einem Durchschnittspreis von unter 150.000 Euro als auch modernere Immobilien mit mehr als 180 m² Wohnfläche und großzügigen Grundstücken erfahren eine hohe Nachfrage.

Tabelle 22: Differenzierung des marktaktiven Angebots an freistehenden Einfamilienhäusern nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebote	Durchschnittlicher Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrage
< 120	143	145.848	106	728	607	hoch
120 - < 140	477	199.034	129	596	316	niedrig
140 - < 160	364	228.992	147	697	347	niedrig
160 - < 180	192	265.656	167	755	391	durchschnittlich
> 180	277	286.774	220	1.106	600	hoch

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser zeigt sich in der Differenzierung nach der Wohnfläche eine stärkere Preissensibilität als bei den freistehenden Objekten. Die Nachfrage wird hier jedoch stärker über den Gesamtpreis gesteuert, denn mit steigender Wohnfläche erhöht sich auch der Angebotspreis.

Tabelle 23: Differenzierung des marktaktiven Angebots an Doppelhäusern Reihenhäusern nach Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Angebote	Durchschnittlicher Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrage
< 120	52	117.100	101	415	746	sehr hoch
120 - < 140	59	158.155	128	438	556	hoch
> 140	59	205.365	167	602	500	durchschnittlich

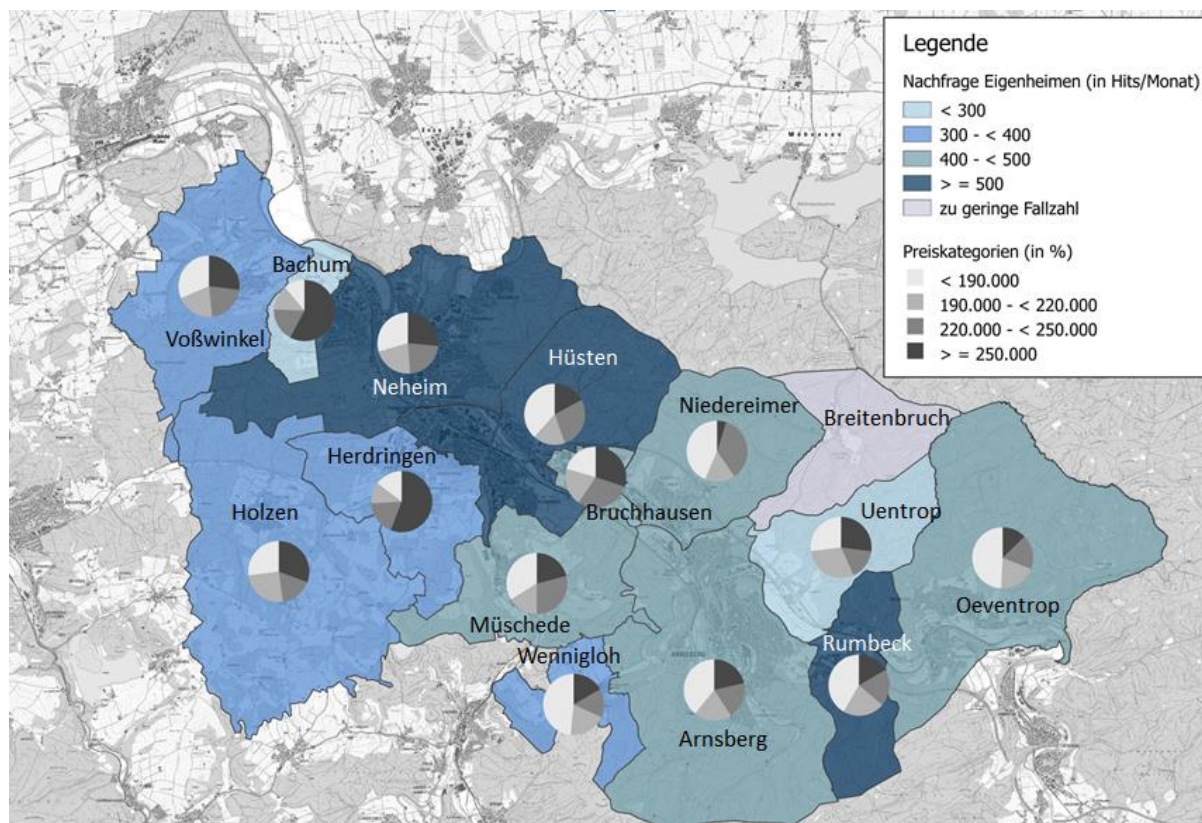
Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Die kleinräumige Verortung der Eigenheimangebote (alle Teilssegmente) auf Stadtteilebene zeigt ein im stadtweiten Vergleich überdurchschnittliches Niveau der Angebotspreise in Bachum und Herdringen, da über die Hälfte der Angebote in der Preisklasse über 250.000 Euro liegen. In Neheim, Hüsten und Bachum, wo sich die Eigenheimangebote vglw. gleichmäßig auf die Preisklassen verteilen, besteht die im direkten Vergleich mit den weiteren Stadtteilen höchste Nachfrage. Mit Ausnahme von Rumbeck zeigt sich hinsicht-

lich der Nachfrage ein leichtes West-Ost-Gefälle. Niedereimer, Oeventrop und auch Alt-Arnsberg sind Ortsteile mit einer soliden Nachfrage und weisen gleichzeitig einen hohen Anteil an preisgünstigen Eigenheimen unterhalb von 190.000 Euro auf. Bachum stellt eine gegensätzliche Situation dar: Eigenheime sind hier vglw. teuer, verzeichnen im Ortsteilvergleich jedoch ein abgeschwächtes Interesse.

Diese Nachfragepräferenzen korrespondieren mit der Einschätzung der befragten Marktakteure in Arnsberg: Momentan ist, u.a. zinsbedingt, die Nachfrage nach Eigenheimen zwar generell gut, das West-Ost-Gefälle wird jedoch bestätigt. Die Nachfrage wird stark über den Preis gesteuert. In weniger beliebten Ortsteilen ist das Preisniveau geringer und es finden sich nachrückende Generationen für die Bestandseigenheime, die auf den Markt kommen. Neheim steht im Fokus des Interesses, u.a. durch die Nähe zu den Infrastrukturen, durch das intakte Zentrum sowie durch die Nähe zu Arbeitsplätzen und dem städtischen Ambiente. Eine weitere Einflussgröße für die Nachfrage ist die Topographie in Arnsberg. Hanglagen, die sich in Stufen und wenig attraktiven Grundstücken bemerkbar machen, sind weniger gefragt. Auch dörflich geprägte Standorte stehen in der Nachfragegunst hinter den zentraleren Lagen innerhalb von Arnsberg. Nach Einschätzung der lokalen Marktakteure findet in einigen homogenen Einfamilienhausgebieten der Stadt Arnsberg derzeit ein Generationenwechsel statt, so z.B. in Rumbeck, Holzen, Bergheim, Wennigloh und Breitenbruch. In den Gebieten der 1960er Jahre sind bereits zu großen Anteilen neue Generationen eingezogen. Längere Vermarktungszeiten zeigen sich in Wennigloh, Breitenbruch und Holzen – der Blick auf die Nachfrage- und Preisstrukturen des marktaktiven Angebots bestätigt diese Situation.

Abbildung 37: Preisklassen und Nachfragewerte für Eigenheime in den Ortsteilen



Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, Kartengrundlage bezogen über http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dtk; eigene Darstellung

Weitere Ergänzungen durch Marktakteure

Innerhalb der Foren und Fachgespräche haben die beteiligten Akteure auf weitere Entwicklungstrends am Markt für Eigenheime hingewiesen:

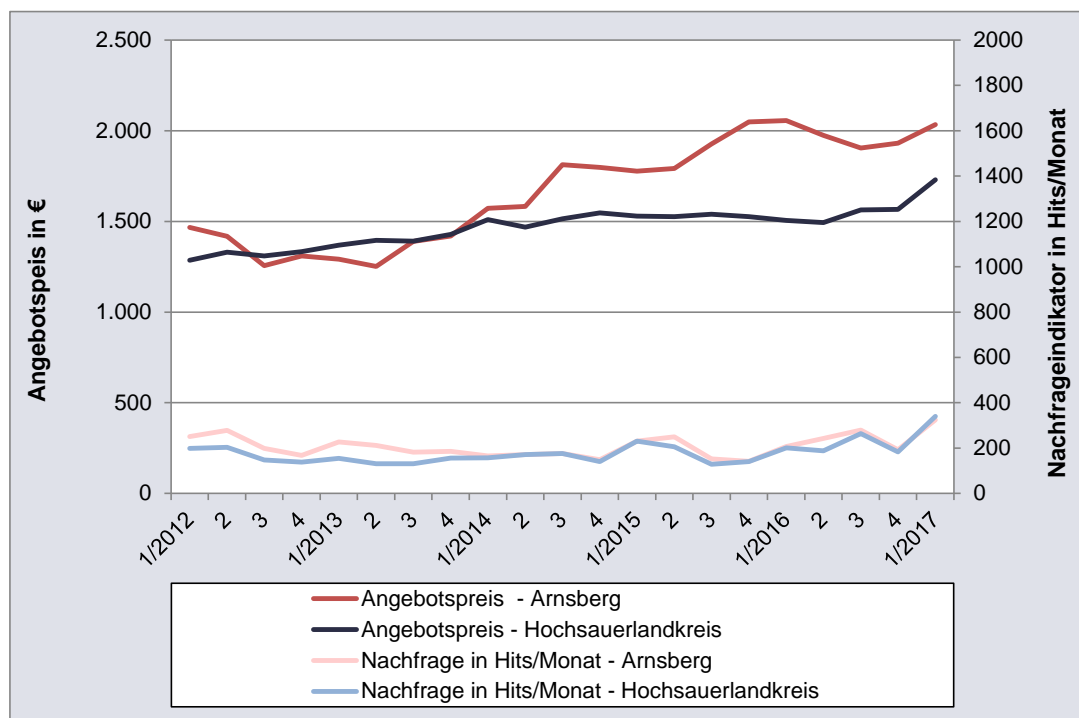
- Nicht nur ältere Eigenheimbesitzer, sondern auch Singles und junge Paare wollen ihre Wohnsituation auf veränderte Lebenssituationen hin anpassen. Der Generationenwechsel im Eigenheimbestand der Stadt Arnberg ist jedoch noch nicht abgeschlossen – verkaufswillige Eigenheimbesitzer wollen ihr Haus veräußern und in die Kernorte ziehen. Eine weitere Beobachtung des Verlaufs des Generationenwechsels, auch über die Zeit der preisgünstigen Kredite hinweg, ist daher empfehlenswert.
- Eigenheimangebote sollten nach Einschätzung der beteiligten Akteure nicht nur für Einheimische bereitgestellt werden, sondern auch als Anreiz für Rückkehrer verstanden werden. Das in Arnberg bereits umgesetzte Projekt „Gartenhof Neheim“ ist hierfür ein konkretes Beispiel. Bewerber für das Projekt waren Neuzugezogene oder ehemalige Arnberger, die in die „Heimat“ zurückkehren wollten. Der „Gartenhof Neheim“ ist ein für Arnberg speziell modifiziertes Wohnprojekt aus fünf Einfamilienhäusern und einem Gemeinschaftsgebäude mit Räumen für verschiedene gemeinsame Aktivitäten. Das Grundstück wurde von der Stadt Arnberg speziell für Wohnprojekte ausgeschrieben.

4.4.2 Der Markt für Eigentumswohnungen

Angebotspreis für Eigentumswohnungen liegt in Arnberg über Kreisdurchschnitt und verzeichnet stärkeren Anstieg

Der Wohnungsmarktbericht für die Stadt Arnberg konstatiert für das Jahr 2016 die Veräußerung von 241 Eigentumswohnungen, das entspricht einem Zuwachs von rd. 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auffällig ist dabei, dass die Zahl der Weiterverkäufe die Zahl der Erstverkäufe (darunter auch Erstverkäufe nach Umwandlung) mit 176 gegenüber 65 Verkäufen deutlich übersteigt. Bei der Betrachtung der Preis- und Nachfrageentwicklung für Eigentumswohnungen in Arnberg verglichen mit dem Hochsauerlandkreis sind jeweils eine konstante und vergleichbare Nachfrage und ein steigender Angebotspreis, insbesondere in Arnberg, festzustellen. Der Angebotspreis der Eigentumswohnungen übersteigt den durchschnittlichen Angebotspreis im Hochsauerlandkreis seit Mitte 2014 stark. In Arnberg ist dieser von rd. 1.400 Euro/m² im ersten Quartal 2014 auf rd. 2.000 Euro/m² im ersten Quartal 2017 gestiegen und liegt damit rd. 300 Euro/m² über dem kreisweiten Angebotspreis.

Abbildung 38: Preis- und Nachfrageentwicklung für Eigentumswohnungen in Arnberg und im HSK



Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Kapitalanleger und Selbstnutzer als Zielgruppe für Neubaeigentumswohnungen

Der überwiegende Anteil an Eigentumswohnungen wird in Arnsberg zu Preisen zwischen 750 und 1.800 Euro/m² angeboten. Hierbei handelt es sich zumeist um Bestandsobjekte, die eine gute Nachfrage erfahren. Auch das kleine Angebot an sehr preisgünstigen Objekten unterhalb von 600 Euro/m² erfährt ein hohes Interesse. Die Rückkopplung mit lokalen Marktakteuren bestätigt diese Situation: Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist derzeit hoch, insbesondere bei Bestandswohnungen besteht ein Nachfrageüberhang. Unter den Nachfragern befinden sich auch zahlreiche Kapitalanleger, der Anteil dieser Käufergruppe wird auf 50 bis 60 Prozent geschätzt. In den drei Zentren Neheim, Arnsberg und Hüsten wurden verstärkt Mehrfamilienhäuser zurückgebaut, um an gleicher Stelle Neubaeigentumswohnungen zu errichten. Die Preise in diesem Segment liegen bei durchschnittlich 2.500 Euro/m², wobei die Neheimer Angebote am teuersten sind und auch oberhalb von 2.500 Euro/m² platziert werden und Wohnungen in Alt-Arnsberg mit rd. 2.200 Euro/m² etwas günstiger sind. Eine Nachfrage nach Neubauangeboten besteht nach Einschätzung der lokalen Experten, allerdings ist bei Selbstnutzern der Erlös aus dem Verkauf des Eigenheims preislimitierend, so dass die Nachfragergruppe im Vergleich zu den Bestandsobjekten insgesamt geringer ist. Falls der Erlös aus dem Verkauf des Eigenheims nicht ausreicht, weichen ältere Nachfrager auf eine barrierearme Mietwohnung aus. Unter den Kapitalanlegern finden sich des Weiteren ebenfalls Ältere mit hoher Kaufkraft, die aktuell noch im Eigenheim leben und ihr Ersparnis anlegen wollen. Jüngere Haushalte sind im Segment der Eigentumswohnungen eher eine Nachfragergruppe, wenn es sich um moderne Wohnungen (z.B. loftähnlich) handelt. Solche speziellen Grundrisse wurden bislang nur vereinzelt in Arnsberg umgesetzt.

Tabelle 24: Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigentumswohnungen nach Angebotspreis

Angebotspreis in €/m ²	Angebot	Durchschnittlicher Angebotspreis in €/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
< 600	81	550	398	sehr hoch
600 - < 750	116	679	250	sehr niedrig
750 - < 1.000	174	858	358	hoch
1.000 - < 1.800	196	1.204	371	hoch
1.800 - < 2.200	106	2.005	245	sehr niedrig
> 2.200	94	2.452	270	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass der Angebotsfokus auf dem Arnsberger Markt bei mittleren Wohnflächen zwischen 70 und 90 m² (2 bis 3 Zimmer) liegt. Hierbei handelt es sich nach Aussage Arnsberger Marktexperten um die Wohnflächenklasse, in der sich auch der aktuelle Neubau von Eigentumswohnungen fokussiert und gleichzeitig eine hohe Nachfrage besteht. Ab etwa 100/110 m² Wohnfläche gestaltet sich die Vermarktung von Eigentumswohnungen in Arnsberg schwieriger, da hierbei bereits Preise zwischen 150.000 und 180.000 Euro erreicht werden, zu denen für jüngere Zielgruppen auch der Erwerb eines Eigenheims infrage kommt. Wohnungen unterhalb von 50 m² werden des Weiteren nur vereinzelt angeboten und in der Regel nur von Kapitalanlegern erworben.

Tabelle 25: Differenzierung des marktaktiven Angebots an Eigentumswohnungen nach Wohnfläche

Wohnfläche	Angebot	Durchschnittlicher Angebotspreis in €/m ²	Durchschnittlicher Angebotspreis gesamt in €	Hits/Monat (pro Objekt)	Interesse
< 50	38	1.190	49.806	236	sehr niedrig
50 - < 70	149	1.082	68.143	242	sehr niedrig
70 - < 90	250	1.116	88.387	346	hoch
90 - < 110	136	1.379	136.372	426	sehr hoch
110 - < 130	100	1.504	181.048	327	durchschnittlich
> 130	94	1.363	221.244	271	niedrig

Quelle: InWIS 2017, Angebotsdaten ImmobilienScout24 1/2012-1/2017, eigene Darstellung

4.5. Zwischenfazit aus der Analyse der Angebotsseite

Analyse der Angebotsseite

- Im Kreisvergleich höchster Anteil an Mehrfamilienhäusern in Arnberg, bei gleichzeitig überdurchschnittlichem Anteil an Nachkriegsbeständen mit entsprechenden Qualifizierungsbedarfen
- Hoher Anteil des Bestands befindet sich in Besitz privater Einzeleigentümer, nur geringe Prägung durch Bestände in Hand von Wohnungsgenossenschaften und weiteren Wohnungsunternehmen
- Wohnungsleerstand lag in 2011 oberhalb der notwendigen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt
- Fokus der Baugenehmigungen auf Eigenheime mit dynamischerer Entwicklung als im Mehrfamilienhaussegment
- Moderater Mietpreisanstieg in Arnberg und im Hochsauerlandkreis seit 2012
- Im Kreisvergleich zählt Arnberg zu den teureren Wohnstandorten
- Kreisweit erhöhte Mietwohnungsnachfrage in Arnberg und Medebach
- Nachfragesteigerung im Segment der Mietwohnungen seit Anfang 2015 deutlich spürbar
- Hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen bis 50 m² mit zwei Zimmern sowie nach familiengerechten Wohnungen
- Interesse an modernen und gut ausgestatteten Wohnungen bis 6,50 Euro/m², Preissensibilität bei Wohnungen mit mehr als 110 m² Wohnfläche
- Attraktive Altbaubestände und neuwertige Wohnungen mit hoher Nachfrage, großes Angebot an Nachkriegsbeständen mit abgeschwächtem Interesse
- Geringe Nachfrage nach Wohnungen mit nachteiligen Angaben zum Erhaltungszustand
- Im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Anteil an SGB II-Haushalten in Arnberg
- Geringe Vermittlungsquote bei wohnungssuchenden Haushalten und Zuwachs bei Leistungsbeziehern nach SGB XII als Indiz für aktuellen Nachfrageüberhang im preisgünstigen Wohnungssegment
- Seit 2007 hat sich der Bestand preisgebundener Mietwohnungen durch auslaufende Bindungen um 41 Prozent reduziert; seit 2010 keine Baufertigstellungen geförderter Wohnungen
- Quartier „Generationengerechte Entwicklung Am Müggenberg“ als zukunftsweisendes Projekt für den Wohnungsneubau in Arnberg
- Insofern kein weiterer Neubau geförderter Wohnungen stattfindet, reduziert sich preisgebundener Mietwohnungsbestand um weitere 35 Prozent bis 2030
- Steigerung der Verkaufsfälle mit Schwerpunkt bei bebauten Grundstücken
- Starke Erhöhung des Angebotspreises von Eigenheimen insbesondere seit Anfang 2015
- Prägung des Eigenheimangebots durch freistehende Einfamilienhäuser
- Günstige Bestandseinfamilienhäuser unter 180.000 Euro mit erhöhter Nachfrage
- Angebotspreis für Eigentumswohnungen liegt in Arnberg über Kreisdurchschnitt und verzeichnet stärkeren Anstieg
- Kapitalanleger und Selbstnutzer als Zielgruppe für Neubaeigentumswohnungen

5. Prognose

Der vorangegangene Analyseteil der soziodemografischen und -ökonomischen Situation sowie der einzelnen Wohnungsteilmärkte stellte die Auseinandersetzung mit den aktuellen Entwicklungs- und Nachfrage-trends dar. Zentraler Baustein eines Handlungskonzeptes Wohnen ist jedoch die Auseinandersetzung mit den künftigen Bedarfen am Wohnungsmarkt. Diese lassen sich nur mithilfe von Prognose- und Szenariomodellen ableiten, wobei der künftigen Einwohnerentwicklung eine entscheidende Bedeutung bei der Prognose von Wohnungsbedarfen zukommt.

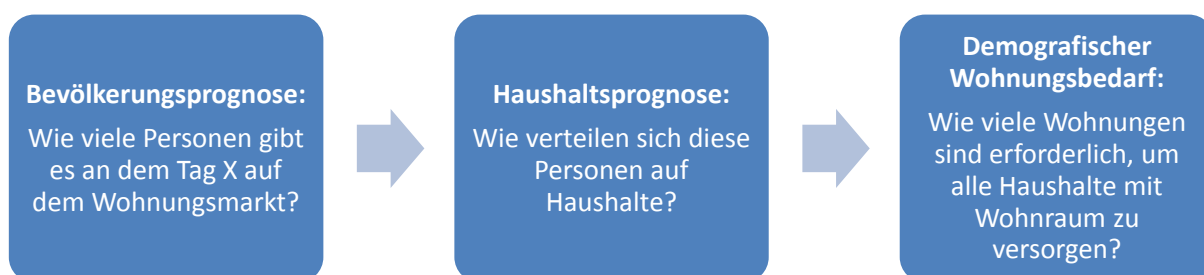
5.1. Methodik in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt,

- wie sich der Umfang der Wohnungsnachfrager im Prognosezeitraum entwickeln wird,
- in welchem Umfang sich die zukünftige Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zu den bisherigen Baufertigstellungen ausweiten oder reduzieren sollte,
- in welchem Umfang sich im Prognosezeitraum entweder ein Angebots- oder Nachfrageüberhang entwickeln wird,
- wie sich die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen entwickeln wird,
- welche Zielgruppen am Wohnungsmarkt derzeit von Bedeutung sind und inwieweit sich deren Zusammensetzung künftig verändern wird.

Die Fragestellung der klassischen Wohnungsbedarfsprognose lautet: Wie viele Wohnungen müssten bis zum 31.12.2030 neu gebaut werden, um alle Haushalte (ausreichend) mit Wohnraum zu versorgen? Die ausreichende Wohnraumversorgung wird hierbei quantifiziert als eine Wohnung pro Haushalt. Dieser errechnete, normative Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird durch qualitative Informationen, z.B. zu gefragten Wohnflächen und Ausstattungen, ergänzt.

Abbildung 39: Grundlagen der Wohnungsbedarfsprognose

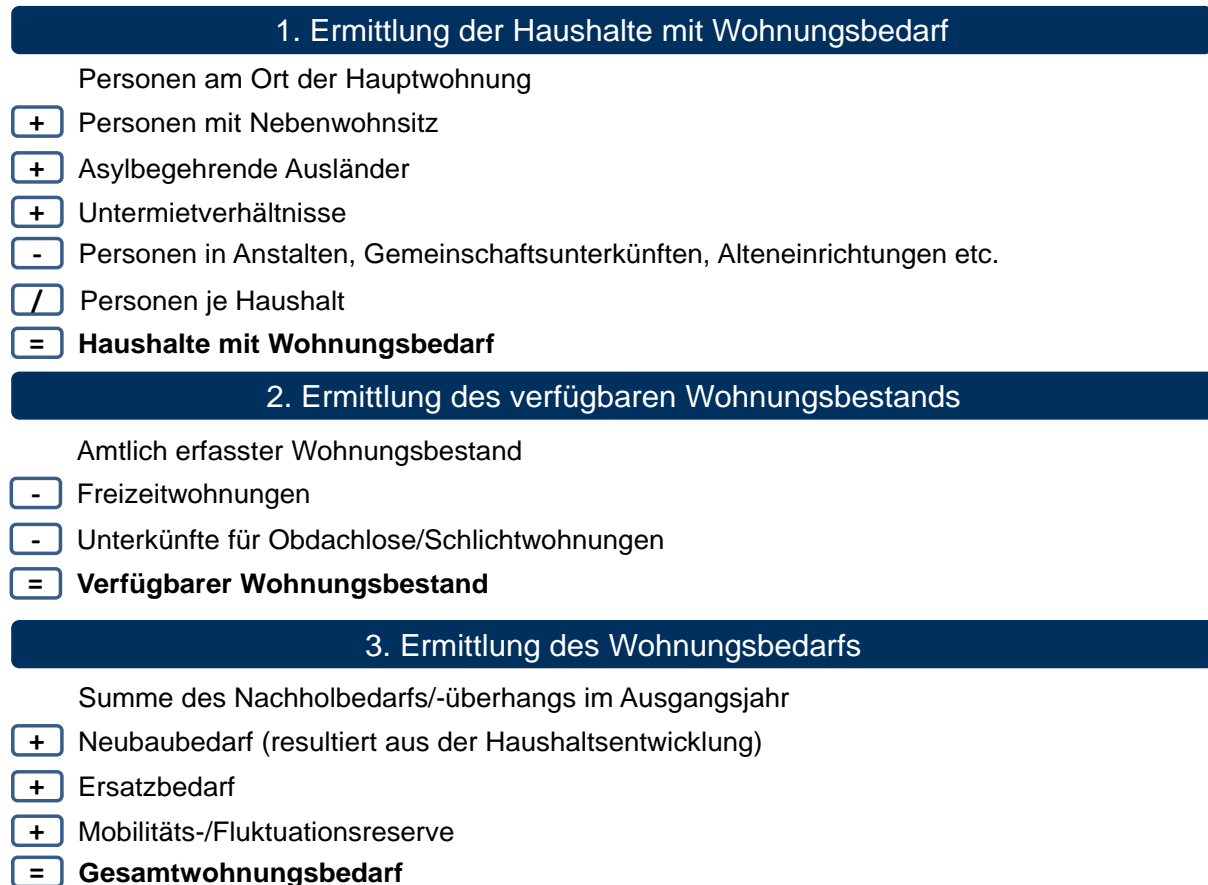


Quelle: InWIS 2017, Forum KomWoB: Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Basis einer Wohnungsbedarfsprognose ist eine aktuelle Bevölkerungsprognose. Für die Ableitung des künftigen Wohnungsbedarfs werden auch Personen mit Nebenwohnsitz mit berücksichtigt, da auch sie Wohnungen bewohnen und nachfragen. Demgegenüber werden Personen in Anstalten (z.B. Pflegeheime) nicht berücksichtigt, da sie keinen echten Wohnungsbedarf ausüben. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass der Wohnungsbestand die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen sollte, um Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Es ist zu berücksichtigen,

dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Er entsteht somit nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus.

Abbildung 40: Methodik in der Prognose des Wohnungsbedarfs



Quelle: InWIS 2017

Der Gesamtwohnungsbedarf einer Stadt setzt sich somit aus dem Neubedarf (resultierend aus einer positiven Haushaltsentwicklung), dem Ersatzbedarf und der Mobilitäts-/Fluktuationsreserve zusammen. Im Folgenden werden die Ergebnisse aus den Berechnungen für die Stadt Arnberg in mehreren Szenarien dargestellt.

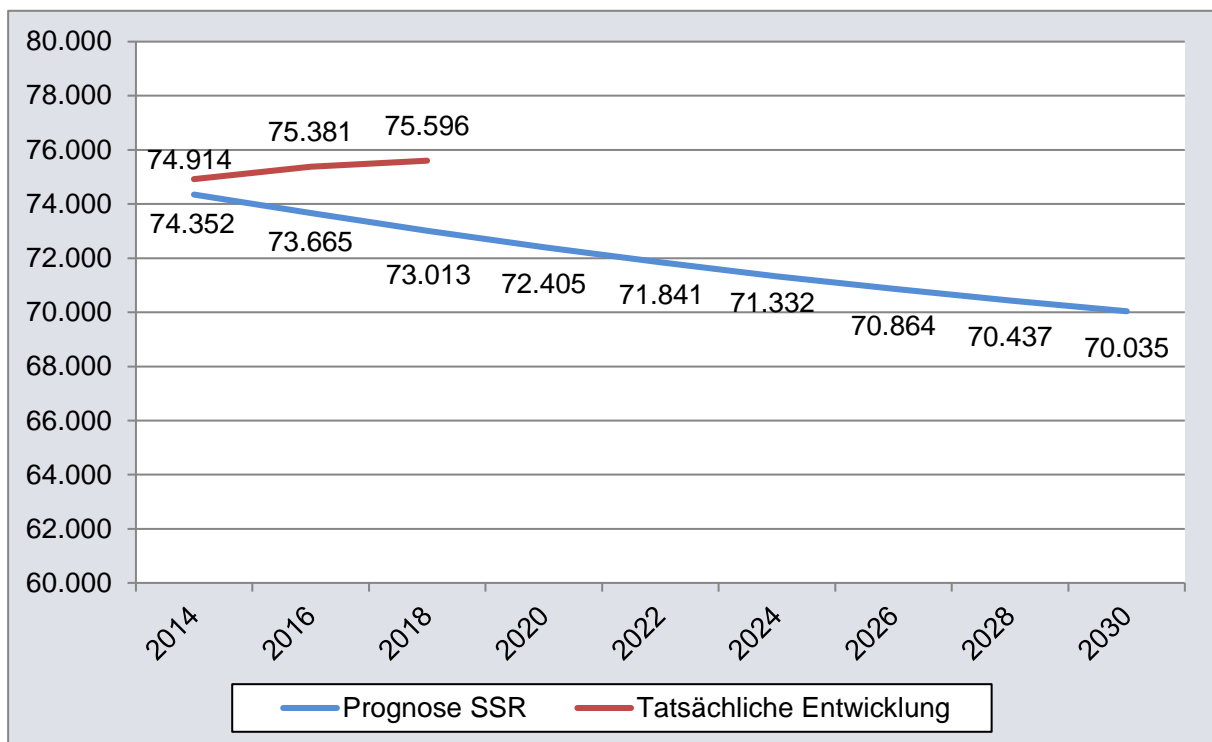
5.2. Basis Bevölkerungsprognose

Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes wurde durch das Institut ssr eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Arnberg berechnet. Grundlage für die Prognose ist das kommunale Melderegister. Als Referenzzeitraum für die Fortschreibung der Wanderungen wurde der Zeitraum 2010 bis 2014 gewählt. Damit ist die durch ssr gerechnete Prognose bereits aktueller als die Prognose des statistischen Landesamtes NRW, da dieses nur den Zeitraum 2011 bis 2013 fortzuschreibt. Allerdings konnten die bestehenden Bevölkerungsprognosen für Arnberg den flüchtlingsbedingten Zuzug in den Jahren 2015 und 2016 noch nicht berücksichtigen und gehen in der Folge von einem stetigen Einwohnerverlust bis zum Jahr 2030 aus. In der Variante des Instituts ssr wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsverlust in Höhe von rd. sechs Prozent prognostiziert, dies entspricht einer Bevölkerungszahl von 70.035 Personen.

Der Blick auf die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2015 und 2016 zeigt auf, dass der vorausberechnete Bevölkerungsverlust bislang noch nicht eingetreten ist. Die Einwohnerzahl der Stadt Arnberg hat sich

auf rd. 75.600 Einwohner erhöht. Eine Verlangsamung des demografischen Wandels und des hiermit verbundenen Einwohnerrückgangs liegt somit derzeit im Bereich des Wahrscheinlichen.

Abbildung 41: Bevölkerungsprognose für Arnberg, Basis ssr



Quelle: Datengrundlage ssr, Darstellung InWIS

Die Berechnung einer neuen Bevölkerungsprognose mit angepasstem Referenzzeitraum konnte im Rahmen des Erstellungsprozesses der Wohnungsmarktanalyse nicht geleistet werden. Daher wurde der Weg der Szenarienbetrachtung gewählt. Die Bevölkerungsprognose des Instituts ssr markiert hierbei den unteren Rand der zu erwartenden künftigen Bevölkerungsentwicklung. Um den Korridor einer möglichen Entwicklung aufzuzeigen, wurde des Weiteren folgender Frage nachgegangen:

- Welche Auswirkung auf den künftigen Wohnungsbedarf hätte eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 74.900 Einwohner, d.h. das Niveau, das zu Ende des Jahres 2014 und somit vor der Flüchtlingszuwanderung erzielt wurde?

5.3. Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose in Szenarien

Da jedoch nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen bedingt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z.B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von:

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- **Personen mit Nebenwohnsitz:** Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Arnberg gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Arnberg mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Arnberg nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Arnberg umfasst diese Gruppe ca. 3,9 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung (2.946 Personen zum Stand 31.12.2016).
- **Untermieterverhältnisse:** Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus aus dem Jahr 2010. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von 2,2 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.
- **Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen:** Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Um die künftige Veränderung der Haushaltsgröße zu berücksichtigen, wurde die IT.NRW Haushaltsprognose aus dem Jahr 2015 genutzt. Das Ergebnis für den Kreis (jährliche Veränderung der Haushaltsgröße bis 2030) wurde auf die Stadt Arnberg übertragen. Der Trend der Haushaltsverkleinerung (Zunahme älterer Haushalte) zeigt sich auch in Arnberg. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt nach Angabe der Gesellschaft für Konsumforschung im Basisjahr 2016 2,09 Personen. Bis 2030, also innerhalb von 14 Jahren, wird der Wert demnach auf 2,03 Personen zurückgehen.

Haushaltsverkleinerung kann Einwohnerverluste nicht kompensieren, erst bei einer stabilen Einwohnerentwicklung entsteht ein Zuwachs an Haushalten mit Wohnungsbedarf

Die Einschätzung über die Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 fällt entsprechend der zugrunde gelegten Annahmen und Varianten der künftigen Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich aus. Bei einem Rückgang der Einwohner auf rd. 70.000 Personen sinkt auch die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deutlich um rd. fünf Prozent.

Insofern die Zahl der Einwohner bis 2030 stabil bei rd. 74.900 Personen verbleibt, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte leicht um 1,7 Prozent.

Tabelle 26: Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Jahr	Anzahl Haushalte mit Wohnungsbedarf	
	Variante ssr	Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl
31.12.2016	36.206	36.206
31.12.2020	34.619	36.020
31.12.2025	34.452	36.373
31.12.2030	34.413	36.837

Quelle: InWIS 2017, Datenbasis: ssr, eigene Berechnung und Darstellung

Zusammenfassend lässt sich somit an dieser Stelle festhalten: Bei einer künftigen Verringerung der Einwohnerzahl auf rd. 70.000 Einwohner könnte die prognostizierte Haushaltsverkleinerung diesen Rückgang nicht kompensieren und es kommt zu einer demografisch bedingten Verringerung der Wohnungsnachfrage. Bei einer stabilen Einwohnerzahl in Höhe von 74.900 Einwohnern entsteht aus der Haushaltsverkleinerung ein demografisch bedingter Neubedarf in der Wohnungsnachfrage.

Den Haushalten mit Wohnungsbedarf wird des Weiteren eine Fluktuationsreserve hinzugerechnet. Um Umzüge und Renovierungen zu ermöglichen muss ein Teil der Wohnungen leer stehen. Für die Stadt Arnberg wird eine so genannte Fluktuationsreserve von zwei Prozent angenommen. Hieraus ergibt sich für den Ausgangszeitpunkt 31.12.2016 ein Wohnungsbedarf mit Reserve in Höhe von 36.930 Wohneinheiten.

Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf mit dem verfügbaren Wohnungsbestand ist erforderlich, um Wohnungsüberhänge oder Nachfrageüberhänge im Ausgangsjahr zu bestimmen

Nach der Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf wird nun im zweiten Schritt der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Bei der Einschätzung des zur Verfügung stehenden Wohnungsbestands sind folgende Komponenten zu berücksichtigen:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind und dem regulären Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen.
- Schlichthauswohnungen: Nach Angabe der Stadt Arnberg beläuft sich die Zahl der Wohnungen in Schlichthausbauten auf rd. 50 Wohneinheiten.

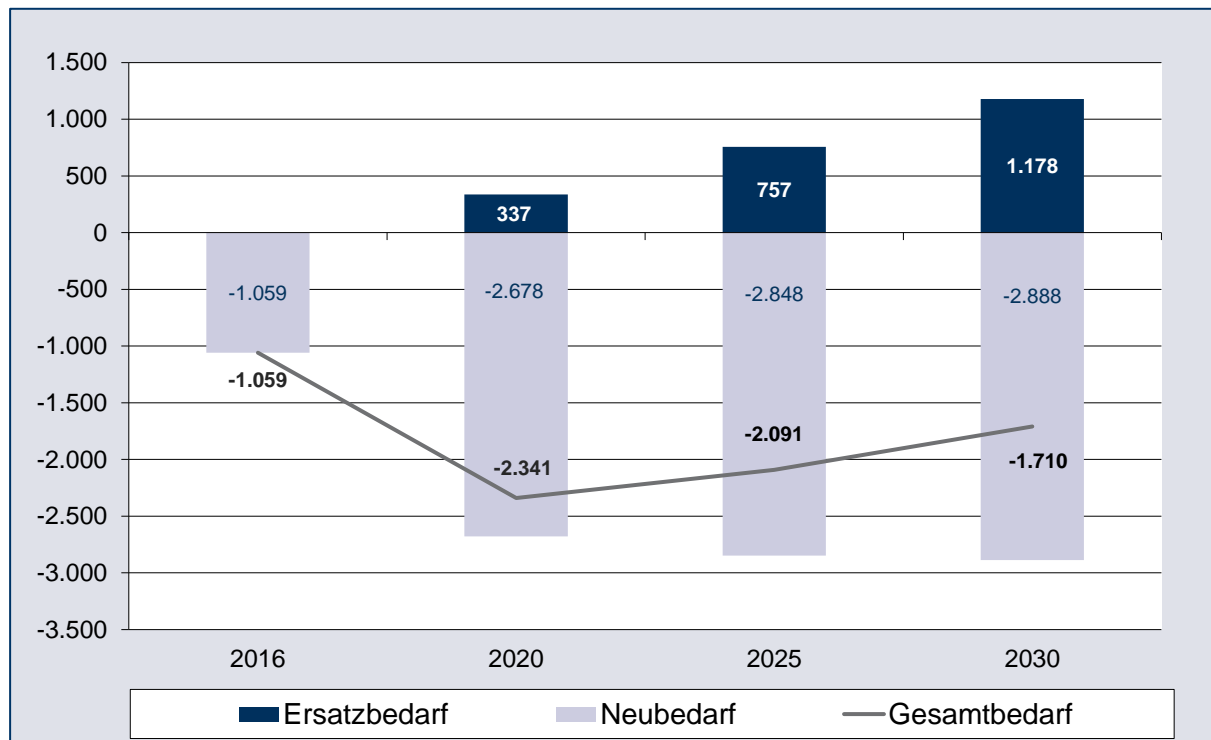
- Nach Angabe des Zensus 2011 betrug der Leerstand in Arnberg zum Erhebungszeitpunkt rd. 5,1 Prozent. Für die Wohnungsbedarfsprognose wird angenommen, dass der strukturelle Leerstand im Zeitverlauf (u.a. auch durch den erhöhten Zuzug in 2015/2016 und die Unterbringung von Flüchtlingen) leicht verringert werden konnte. Der strukturelle Leerstand im Ausgangsjahr 2016 von rd. 1.060 Wohnungen scheint vor der aktuellsten Zahl der Leerstandserhebung aus dem Jahr 2018 (rd. 830 leerstehende Wohnungen) realistisch.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf entsteht also nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem Bestand heraus und ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in der Stadt Arnberg ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von rd. 0,22 Prozent pro Jahr, dies entspricht ca. 84 Wohnungen pro Jahr.

Aus den im ersten Schritt ermittelten demografischen Bedarfen und im zweiten Schritt erfassten zur Verfügungen stehenden Beständen wird schließlich im dritten Schritt der Wohnungsbedarf ermittelt.

Bei einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 70.000 Personen entsteht bis 2030 ein Überangebot in Höhe von 1.700 Wohnungen – Neubaubedarfe entstünden nur aus der qualitativen Nachfrage heraus

In der Variante, der die Bevölkerungsprognose von ssr zugrunde liegt, entwickelt sich der Neubedarf, der aus der Haushaltsentwicklung und der erforderlichen Fluktuationsreserve zusammensetzt, bis zum Jahr 2030 negativ (-2.888 Wohneinheiten). Der Ersatzbedarf in Höhe von 1.178 Wohnungen bis 2030 kann diese negative Entwicklung nicht kompensieren, so dass bei einem Einwohnerrückgang auf 70.000 Personen ein Überangebot in Höhe von rd. 1.700 Wohnungen entstehen würde.

Abbildung 42: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante ssr



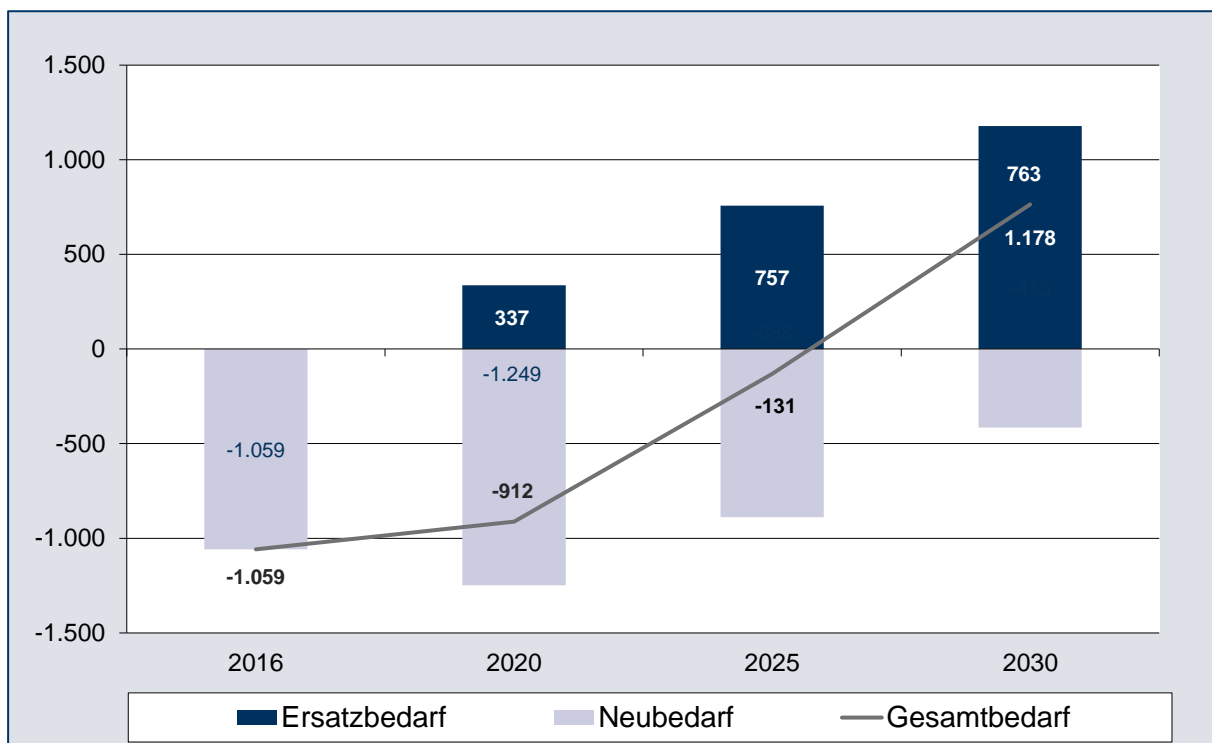
Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Bei einer Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 74.900 Personen könnte Haushaltszuwachs rein rechnerisch über bestehenden Wohnungsleerstand kompensiert werden, Wohnungsbedarfe entstehen aus dem Ersatzbedarf heraus

In der Variante, in der davon ausgegangen wird, dass der Einwohnerstand des Jahres 2014 (rd. 74.900 Personen) bis 2030 stabil gehalten werden kann, entwickelt sich die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf zwar positiv, der Haushaltszuwachs könnte allerdings rein rechnerisch noch über den bestehenden Wohnungsleerstand kompensiert werden, insofern dieser zu 100 Prozent aktivierbar wäre.

In der Folge würde der Leerstand zunächst abgebaut, parallel entwickelt sich der Ersatzbedarf positiv und es entsteht ein Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von etwa 763 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Abbildung 43: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Die Praxis zeigt jedoch, dass Wohnungsleerstand, der strukturell bedingt ist, nur durch große Anstrengungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden kann. Hinzu kommt, dass der Leerstand in Arnsberg z.T. in Einliegerwohnungen des Zweifamilienhausbestands zu finden ist. Der höchste Leerstand besteht bei den kleineren Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit in Hand von Privatpersonen. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass nur ein geringer Anteil des strukturellen Leerstands künftig aktiviert werden kann. Hierzu zählt auch der Wohnungsbestand im Quartier „Am Müggenberg“. Dieser wird dem aktivierbaren Leerstand (in diesem Fall durch Ersatzmaßnahmen) zugeordnet.

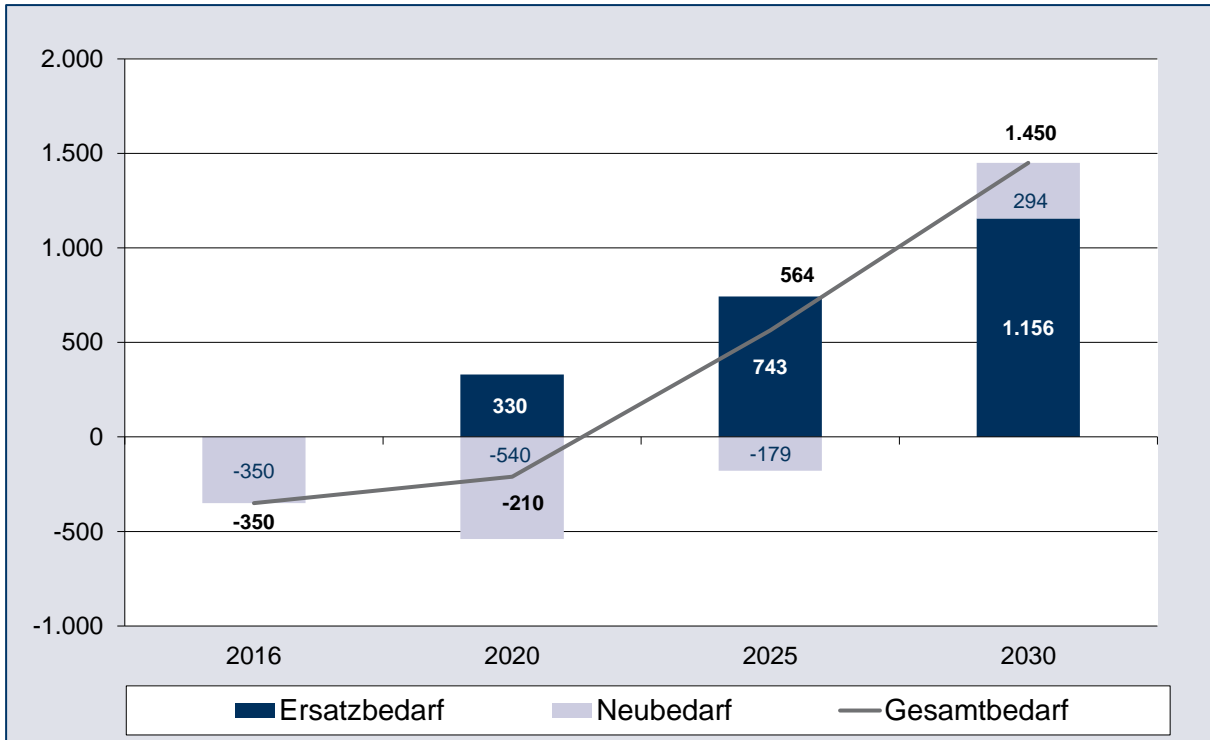
Insofern nur jeder dritte strukturell bedingte Leerstand aktiviert werden kann, erhöht sich Gesamtwohnungsbedarf auf 1.450 Wohnungen bis 2030

In einer weiteren Variante wird daher davon ausgegangen, dass der strukturelle Leerstand nicht zu 100 Prozent aktiviert werden kann, sondern nur jede dritte leerstehende Wohnung⁴. Vor diesem Hintergrund könnte der Leerstand die positive Haushaltsentwicklung nicht komplett kompensieren und der Gesamtwohnungsbedarf

⁴ 350 zu mobilisierende Wohnungen in 14 Jahren (jede dritte strukturell bedingter Leerstand) scheinen vor dem Hintergrund von 470 tatsächlich mobilisierten Wohnungen in den letzten 10 Jahren (mit dem Sonderfall der hohen Zuwanderung 2015/2016) als Annahme plausibel.

nungsbedarf würde auf insgesamt 1.450 Wohnungen ansteigen. Der Fokus läge jedoch auch in dieser Variante auf dem Ersatzbedarf, d.h. auf dem Bedarf, der durch Abrisse, Zusammenlegungen und Umwidmungen von Wohnungen im Bestand entsteht.

Abbildung 44: Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2030 – Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl, Aktivierung jeder dritten leerstehenden Wohnung



Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

5.4. Wohnbauflächenprognose

In dem nächsten Schritt wird der Gesamtwohnungsbedarf, der in der Variante „Stabilisierung der Einwohnerzahl, jede dritte strukturell leerstehende Wohnung wird bis 2030 aktiviert“ entsteht, auf den konkreten Flächenbedarf heruntergerechnet.

Erhöhung der Bautätigkeit zugunsten der Errichtung von Mehrfamilienhäusern empfehlenswert

Hierzu muss der Gesamtbedarf in Höhe von 1.450 Wohnungen jedoch zunächst auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes (Eigenheimmarkt, Mehrfamilienhäuser) verteilt werden, da hiermit unterschiedliche Dichtewerte und entsprechende Flächenbedarfe verbunden sind. Für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl muss die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Demnach entstünde ein Bedarf in allen Teilsegmenten, von der öffentlich geförderten Mietwohnung bis zum Eigenheim. Zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots, das auch der demografischen Entwicklung und der weiteren Alterungsprozesse gerecht wird, ist eine Erhöhung der Bautätigkeit zugunsten der Mehrfamilienhäuser empfehlenswert, auch um einen Ausgleich für auslaufende Bindungen im geförderten Bestand zu schaffen, aktuelle Nachholbedarfe zu bedienen und im Rahmen des Ersatzbedarfs nachfragegerechten Neubau zu betreiben.

Tabelle 27: Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten

Bedarfe	Anzahl WE	Bautätigkeit p.a.	Bautätigkeit 2012-2016
Gesamtbedarf 2017-2030	1.450	104	96
...davon WE in EZFH	840	60	65
...davon WE in MFH	610	44	31

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Für die Prognose des künftigen Flächenbedarfs muss jedoch berücksichtigt werden, dass der überwiegende Anteil des Gesamtbedarfs aus dem Ersatzbedarf heraus entsteht. Für Flächen, die z.B. im Rahmen von Abrisstätigkeiten frei werden, müssen daher nicht neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Tabelle 28: Unterteilung Gesamtbedarf nach Neu- und Ersatzbedarfen

Bedarfe	Anzahl WE
Gesamtbedarf 2017-2030	1.450
...davon Neubedarf	294
...davon Ersatzbedarf	1.156

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Bei der Flächenprognose wird daher das Potenzial für künftige Abrissflächen ermittelt.

- In Fachkreisen geht man davon aus, dass die Bauabgangsstatistik im Schnitt lediglich ein Viertel der tatsächlichen Wohnungsverluste erfasst. Demnach würden in Arnberg bis zum Jahr 2030 290 Wohnungen abgerissen. Hierunter befinden sich noch nicht die Wohnungen, die sich im Quartier „Am Müggenberg“ befinden. Diese wurden bereits dem aktivierbaren, strukturellen Leerstand zugeordnet, für den ebenfalls keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.
- Diese 290 Wohnungen ergeben bei einer durchschnittlichen Dichte von 55 Wohneinheiten pro ha umgerechnet ein Bauflächenpotenzial in Höhe von 5,27 ha. Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 rund 73 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 27 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen, die auf Arnberg übertragen werden. Demnach wurden im Jahr 2015 rd. 73 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt. Für die Stadt Arnberg bedeutet dies ein Wohnbauflächenpotenzial im Umfang von 3,85 ha. Weiterhin wird angenommen, dass auf den ehemaligen Wohnstandorten zu 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen werden; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für das Einfamilienhaussegment. Bei einer für Arnberg typischen Bebauungsdichte im individuellen Wohnungsbau in Höhe von 15 Wohneinheiten pro ha resultiert daraus ein Bebauungspotenzial im Umfang von 12 Eigenheimen. Im Geschosswohnungsbau ergibt sich bei 55 WE/ha ein Potenzial in Höhe von 169 Wohneinheiten bis 2030.

Tabelle 29: Berechnung künftiger Abrissflächen

Rechenschritt	Anzahl	Einheit
Ersatzbedarf	1.156	WE
...davon durch Abriss	290	WE
...entspricht in ha	5,27	ha
73% Wiedernutzung	3,85	ha
20% EFH	0,77	ha
80% MFH	3,08	ha
15 WE/ha EFH	12	WE
55 WE/ha MFH	169	WE

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Insgesamt könnten somit für 181 Wohneinheiten durch künftige Abrisse (über die Maßnahme „Am Müggenberg“ hinausgehend) wiedernutzbare Flächen entstehen. Damit verbliebe ein Bedarf in Höhe von 1.269 Wohnungen, für den entsprechende Flächen mobilisiert werden müssten. Bei für Arnsberg typischen Dichtewerten in Höhe von 15 Wohneinheiten/ha um Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 45 Wohneinheiten/ha bei Mehrfamilienhäusern entstehen aus den verbleibenden Wohnungsbedarfen Flächenbedarfe in Höhe von 69,0 bzw. 12,25 ha (brutto), in der Summe 81,25 ha.

Tabelle 30: Wohnungsbedarf nach erforderlicher Fläche

Segment	Bedarfe in WE	Erforderliche Fläche netto (ha)	Erforderliche Fläche brutto (ha)
EZFH	828	55,2	69,0
MFH	441	9,8	12,25
Summe	1.269	65,0	81,25

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

In der Gegenüberstellung mit den Wohnbaulandpotenzialen der Stadt Arnsberg, die sich aus anrechenbaren Baulücken und rechtskräftigen B-Plänen zusammensetzen, wird deutlich, dass der Bedarf in der skizzierten Variante über dem verfügbaren Flächenpotenzial liegt. Aus diesem Grund ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, empfehlenswert. Hierzu zählt z.B., Neubaugebiete zu möglichst hohen Anteilen zu entwickeln und auch weniger attraktive „Restgrundstücke“ zügig zu vermarkten.

Tabelle 31: Wohnbaulandpotenziale der Stadt Arnsberg

Wohnbaulandpotenzial	Fläche in ha
34er Baulücken (Anrechnung zu ¼)	8,6
B-Pläne (rechtskräftig)	62,9
Summe	71,5

Quelle: Stadt Arnsberg, eigene Darstellung

Die Verteilung des Wohnungsbedarfs auf die Stadtteile ist nur näherungsweise möglich, so z.B. anhand der proportionalen Verteilung des Flächenbedarfs (brutto) anhand der Einwohnerverteilung in den Arnsberger Ortsteilen.

Tabelle 32: Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – proportional nach Einwohnern

Ortsteil	Einwohner	Einwohner in %	Zugeiteter Bedarf 2017-2030 in ha
Stadt Arnberg	75.596	100	81,25
Neheim	22.341	29,6	24,0
Arnsberg	17.940	23,7	19,3
Hüsten	10.411	13,8	11,2
Oeventrop	6.076	8,0	6,5
Voßwinkel	2.337	3,1	2,5
Herdringen	3.633	4,8	3,9
Müschede	2.679	3,5	2,9
Bruchhausen	3.109	4,1	3,3
Holzen	1.898	2,5	2,0
Bachum	858	1,1	0,9
Niedereimer	1.790	2,4	1,9
Rumbeck	1.085	1,4	1,2
Wennigloh	940	1,2	1,0
Uentrop	297	0,4	0,3
Breitenbruch	202	0,3	0,2

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Eine weitere Möglichkeit, nicht nur die Bedarfsseite (Anzahl Einwohner pro Ortsteil) heranzuziehen, sondern segmentspezifisch auch die Nachfrage (gemessen an dem Interesse der Nachfrager an den Ortsteilen) in die Verteilung des Bedarfs einfließen zu lassen, besteht in der Kopplung dieser beiden Faktoren. Die Nachfrage wird an dieser Stelle über die Hits/Monat (Auswertung der Datenbank des ImmobilienScout24) gemessen.

Tabelle 33: Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – bedarfs- und nachfrageorientiert

Ortsteil	Einwohner	Nachfragepotenzial in WE	Zugeiteter Bedarf 2017-2030 in ha
Stadt Arnberg	75.596	1.269	81,25
Neheim	22.341	385	21,73
Arnsberg	17.940	340	20,31
Hüsten	10.411	144	9,03
Oeventrop	6.076	69	5,45
Voßwinkel	2.337	41	3,33
Herdringen	3.633	85	6,17
Müschede	2.679	37	2,35
Bruchhausen	3.109	30	2,23
Holzen	1.898	8	0,51
Bachum	858	16	1,15
Niedereimer	1.790	36	2,76
Rumbeck	1.085	29	2,34
Wennigloh	940	32	2,54
Uentrop	297	14	1,07
Breitenbruch	202	4	0,28

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

Der Vergleich beider Varianten zeigt nur leichte Abweichungen. Der Fokus des Flächenbedarfs liegt in beiden Varianten auf Neheim und Arnberg, gefolgt von den Haupt- und Nebenzentren Hüsten und Oeventrop.

Tabelle 34: Wohnbauflächenbedarf nach Ortsteilen – Vergleich beider Varianten

Ortsteil	Flächenbedarf nur einwohnerbezogen	Flächenbedarf bedarfs- und nachfrageorientiert
Stadt Arnsberg	81,25	81,25
Neheim	24,0	21,73
Arnsberg	19,3	20,31
Hüsten	11,2	9,03
Oeventrop	6,5	5,45
Voßwinkel	2,5	3,33
Herdringen	3,9	6,17
Müschede	2,9	2,35
Bruchhausen	3,3	2,23
Holzen	2,0	0,51
Bachum	0,9	1,15
Niedereimer	1,9	2,76
Rumbeck	1,2	2,34
Wennigloh	1,0	2,54
Uentrop	0,3	1,07
Breitenbruch	0,2	0,28

Quelle: InWIS 2017, eigene Berechnung und Darstellung

5.5. Das Potenzial für altersgerechten Wohnraum

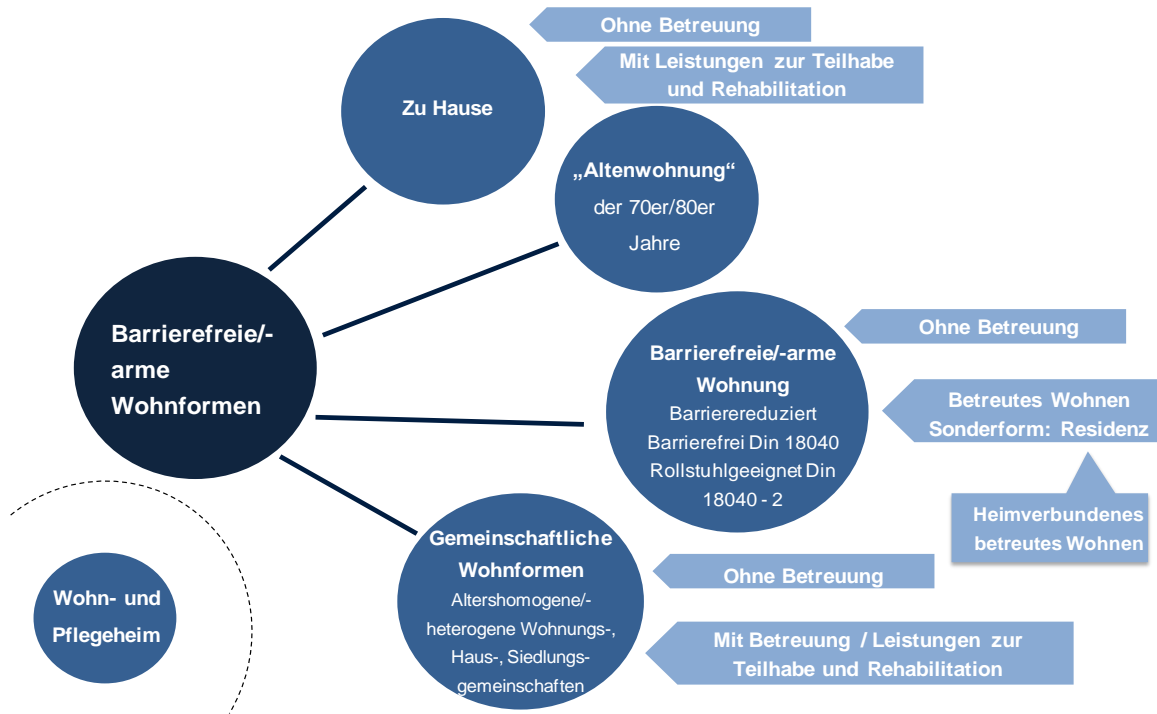
Der Markt für das Wohnen im Alter ist weniger ein Teilmarkt als eher ein übergreifendes Themenfeld, das sowohl den Mietwohnungsbereich als auch das Eigentumssegment betrifft und in engem Zusammenhang mit den altersstrukturellen Veränderungen am Wohnungsmarkt steht.

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellen. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Aufgrund eingeschränkter Mobilität im Alter gewinnt das Quartier als Handlungs- und Bezugsraum an Bedeutung. Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Um sie entsprechend zu befähigen möglichst lange selbstständig leben zu können, kommt insbesondere der Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld eine tragende Rolle zu. Über klassische Wohnformen hinaus profitieren auch neue Wohnformen von der Integration in qualifizierte Quartiere. Auch diese neuen Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen steigen in ihrer Bedeutung. Aktuelle Befragungen zeigen, dass schon heute mehr als 30 Prozent der älteren Haushalte in eine explizit „altersgerechte“ Wohnung ziehen würden. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Anforderung, das Wohnungsangebot für Senioren aufgrund der spezifischen Bedürfnisse weiter zu differenzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig.

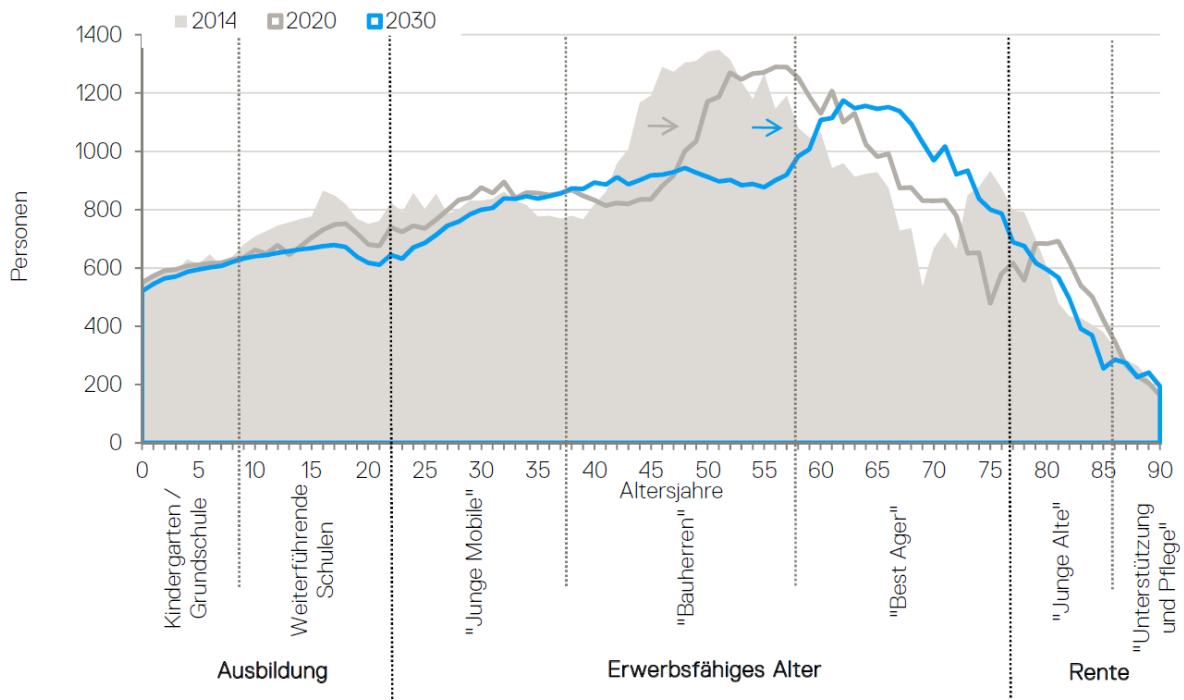
Abbildung 45: Barrierefreie bzw. -arme Wohnformen



Quelle: InWIS 2017, eigene Darstellung

Gemäß der Bevölkerungsprognose, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes vom Institut ssr berechnet wurde, kommt es in Arnberg bis zum Jahr 2030 zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur hin zu den Personengruppen ab 50 Jahren.

Abbildung 46: Verschiebung der Altersstrukturen in Arnberg bis zum Jahr 2030



Quelle: ssr (STEK Arnberg)

Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie groß das künftige Potenzial an altersgerechten Wohnungen (ohne angegliederte Serviceleistungen wie in Projekten des betreuten Wohnens) ist. Der quantitative Bedarf kann allerdings nur grob anhand einer Modellrechnung abgeschätzt werden, für die die vorausgeschätzte Zunahme der Personen über 60 Jahre im Rahmen der durch ssr berechneten Bevölkerungsprognose genutzt wird. Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt, um das Nachfragepotenzial bis 2030 aufzuzeigen:

- Nachfrager von altengerechten Wohnungen ohne Service sind Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren. Als Grundlage wird die prognostizierte Personenzahl im Alter von 60 bis 80 Jahren im Jahr 2030 angenommen. Die Umrechnung in Haushalte erfolgt anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen. Im Ergebnis betrifft dies in Arnsberg im Jahr 2030 rd. 13.466 Haushalte.
- Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 34 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in eine altengerecht ausgestattete Wohnung umziehen wollen oder ihre eigene Wohnung gerne altengerecht umbauen würden. In Arnsberg beläuft sich das Potenzial somit auf rd. 4.578 Haushalte.
- Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altengerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)Dienstleistungen wünschen. Für Arnsberg entspricht dies einem Potenzial in Höhe von 1.190 Haushalten.

Abbildung 47: Potenzialberechnung altersgerechte Wohnformen in Arnsberg

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: 60- bis 80-Jährige im Jahr 2030	13.466 Haushalte in Arnsberg (bei 1,45 Personen/Haushalt)
Wunsch nach Umzug in altersgerechte Wohnform*	4.578 Haushalte in Arnsberg (34 % der HH)
Wunsch nach altersgerechter Wohnform ohne DL/Betreuung*	1.190 Haushalte in Arnsberg (26 % der HH)

Quelle: InWIS 2017, *Datenbasis: Wohntrends 2030 (InWIS und Analyse & Konzepte 2013), eigene Darstellung

Von diesem ermittelten Gesamtpotenzial muss der Umfang bekannter altersgerechter Wohnungen in Arnsberg abgezogen werden. Dieser Rechenschritt ist jedoch mit Problemen behaftet, da es keine Statistik gibt, in der altersgerechte Wohnungen im Bestand erfasst sind. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland barrierearm sind. Überträgt man diesen Wert auf Arnsberg, ergäbe sich ein Potenzial in Höhe von 365 bis 511 bereits barrierearmen Wohnungen. Hinzu kommt, dass insbesondere neue Wohnungen in den vergangenen Jahren vermehrt barrierearm bis barrierefrei errichtet werden. Seit 2007 sind in Arnsberg rd. 313 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet worden. Unter der Annahme, dass sich hierunter zahlreiche Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen Standard befinden, beläuft sich das geschätzte Angebot altersgerechter Wohnungen in Arnsberg auf einen Bestand in Höhe von 680 bis 824 Wohnungen. Befragte Marktexperten bestätigen, dass das Angebot an altersgerechten Wohnungen in Arnsberg derzeit zu gering ist und auch bei Eigentumswohnungen Senioren als dominante Käufergruppe auftreten. Der in den vergangenen Jahren feststellbare Trend der Fertigstellung von Neubauwohnungen in den Zentren Neheim, Hüsten und

Arnberg entspricht hierbei den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen in Hinblick auf die benötigte infrastrukturelle Ausstattung.

In der Gegenüberstellung von geschätztem Wohnungsangebot und dem Gesamtnachfragepotenzial bis 2030 ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von 366 bis 510 Wohnungen. Es handelt sich um ein nur näherungsweise umrissenes Potenzial, stellt jedoch deutlich den Handlungsbedarf im Zuge einer alternden Gesellschaft dar. Das umrissene Potenzial kann jedoch nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichgesetzt werden. Vielmehr sind gleichzeitig Maßnahmen zur Barrierereduzierung umzusetzen, wobei schon kleinere Maßnahmen dazu beitragen können, eine barrierearme Wohnsituation herzustellen.

Nachfragepotenzial für betreute Wohnungen

Um das Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnungen mit Betreuung/Service aufzuzeigen, werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Wohnform des Betreuten Wohnens richtet sich an Personen ab 60 Jahren mit ambulantem Pflegebedarf. Als Grundlage für die Berechnung dienen die altersbezogenen Pflegequoten von ambulant betreuten Pflegebedürftigen im Jahr 2015.⁵
- Betreutes Wohnen wird erfahrungsgemäß eher von Alleinstehenden genutzt. Ausgehend von einer entsprechend geringeren, durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,36 Personen ergibt sich im Jahr 2030 ein Nachfragepotenzial in Höhe von 519 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf.

Zieht man hiervon die bereits 360 bestehenden Wohnungen in betreuten Wohnanlagen ab, verbleibt ein Potenzial in Höhe von 160 Wohnungen bis zum Jahr 2030, dies entspricht etwa vier neuen Projekten.

Die im Rahmen der Fachgespräche befragten Marktakteure bestätigen die Bedarfe im altersgerechten Wohnraum und verweisen auf zwei weitere Zielgruppen und Produkte, für die ein Nachfrageüberhang besteht:

- Pflegebedürftige, die in kleinen Wohngemeinschaften zusammen wohnen und betreut werden sowie
- Ambulant betreutes Wohnen Behinderter, die kleine, aber barrierefreie Wohnungen benötigen.

⁵ Statistisches Bundesamt (Hg.) 2017: Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse

5.6. Zwischenfazit aus der Prognose des künftigen Wohnungs- und Flächenbedarfs

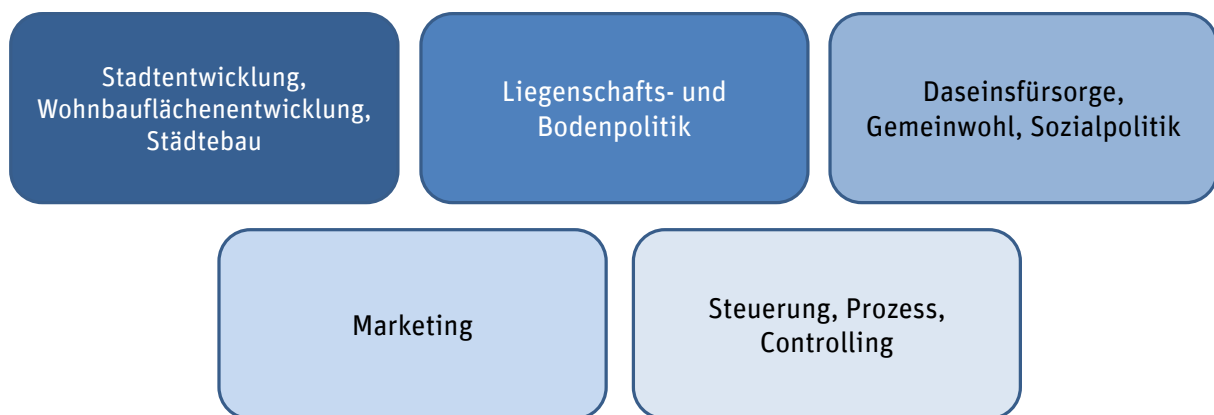
Prognose von Wohnungs- und Flächenbedarf

- Eine Verlangsamung des demografischen Wandels und des hiermit verbundenen, prognostizierten Einwohnerrückgangs liegt derzeit im Bereich des Wahrscheinlichen, da prognostizierter Einwohnerverlust ab 2014 durch Einwohnergewinne abgelöst wurde
- Haushaltsverkleinerung kann Einwohnerverluste nicht kompensieren, erst bei einer stabilen Einwohnerentwicklung entsteht ein Zuwachs an Haushalten mit Wohnungsbedarf
- Bei einem Rückgang der Einwohnerzahl auf 70.000 Personen entsteht bis 2030 ein Überangebot in Höhe von 1.700 Wohnungen – Neubaubedarfe entstünden nur aus der qualitativen Nachfrage heraus
- Bei einer Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 74.900 Personen könnte Haushaltszuwachs rein rechnerisch über bestehenden Wohnungsleerstand kompensiert werden, Wohnungsbedarfe entstehen aus dem Ersatzbedarf heraus
- Insofern nur jeder dritte strukturell bedingte Leerstand aktiviert werden kann, erhöht sich Gesamtwohnungsbedarf auf 1.450 Wohnungen bis 2030
- Zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots, das auch der demografischen Entwicklung und der weiteren Alterungsprozesse gerecht wird, ist eine Erhöhung der Bautätigkeit zugunsten der Mehrfamilienhäuser empfehlenswert
- Flächenbedarfe liegen in der optimistischen Variante des prognostizierten Wohnungsbedarfs über dem Potenzial an derzeit verfügbaren Flächenpotenzialen der Stadt Arnsberg
- Der Fokus des Flächenbedarfs liegt auf Neheim und Arnsberg, gefolgt von den Haupt- und Nebenzentren Hüsten und Oeventrop
- Der in den vergangenen Jahren feststellbare Trend der Fertigstellung von Neubauwohnungen in den Zentren Neheim, Hüsten und Arnsberg entspricht hierbei den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen in Hinblick auf die benötigte infrastrukturelle Ausstattung
- Weiteres Potenzial für die Umsetzung altersgerechter Wohnungen ohne und mit Service (Betreutes Wohnen) ist bis 2030 vorhanden

6. Zentrale Handlungsfelder des Wohnungsmarktes und hieraus resultierende Handlungsempfehlungen

Die Veränderungen in der Wohnungsnachfrage führen dazu, dass sich die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarfe nicht verringern. Im Gegenteil: Die Anpassung der Bestände an neue Nachfragerstrukturen, die Entwicklung neuer, nachfragegerechter Produkte, die bedarfsgerechte Versorgung älterer Menschen und die sozialpolitischen Versorgungs- und Integrationsprobleme stellen Herausforderungen dar, die kaum von einzelnen Akteuren – weder den Wohnungsunternehmen noch von der Kommune – alleine bewältigt werden können, sondern die koordinierte Strategien auf der lokalen Ebene erfordern. Als Basis für die Fortführung des Prozesses im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen werden nach erfolgter Analysephase im Folgenden die zentralen Handlungsfelder für die Arnberger Wohnungspolitik zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 48: Handlungsfelder der Arnberger Wohnungspolitik



Quelle: Stadt Arnberg, InWIS, eigene Darstellung

Diesen zentralen Handlungsfeldern wurden im Rahmen der Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse und des Handlungskonzeptes Wohnen Ziele mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zugeordnet. Bei der folgenden Zusammenstellung handelt es sich um Ergebnisse, die aus der Wohnungsmarktanalyse gewonnen und abgeleitet und durch die Rückkopplung in den Fachgesprächen und Foren von Marktexperten und Bürgern ergänzt wurden.

6.1. Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau

Zu den Zielen im Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung und Städtebau zählen...

- ...die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an bebaubaren Flächen für Wohnen
- ...die Erstellung von Gebietsentwicklungsstrategien für eine bedarfs- und nachfragegerechte, städtebaulich verträgliche Entwicklung von Siedlungsbereichen
- ... der Abbau von Leerstand
- ...die Qualifizierung des Wohnungsbestands

An der Kombination der Ziele wird deutlich, dass zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sowohl Neubau- als auch Bestandsmaßnahmen zählen, die eine städtebaulich verträgliche Entwicklung von Siedlungsbereichen ermöglichen.

Folgende empfehlenswerte Maßnahmen können diesen Zielen zugeordnet werden:

Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau

<p>Bereitstellung eines bedarfsge-rechten Wohnbau-land-angebotes</p>	<p>Wohnbauflächenentwicklung: Überprüfung der LAG-Ziele, Zuordnung zu den Stadtteilen, Überarbeitung Baulückenkataster</p> <p>Städtebauliche Überprüfung älterer Baugebiete (B-Plan und 34er-Bereiche) auf Nachverdichtungspotenziale</p> <p>Untersuchung der Potenziale vorhandener Flächen hinsichtlich Eignung, Zielgruppen, Hemmnisse in der Mobilisierung, Chancen der Verdichtung</p> <p>Strategische Ausrichtung und Spezialisierung der Stadtteile und -quartiere für spezielle Zielgruppen und Wohnangebote, Fokussierung auf eigene und eindeutige Identitäten der Stadtteile</p>
<p>Gebietsent-wicklungs-strategien für eine bedarfs- und nachfragegerechte, städtebaulich verträgliche Ent-wicklung von Siedlungs-bereichen</p>	<p>Wohnentwicklung: Durchführung von Quartierskonferenzen zur konkreten Abfrage der Bedarfe vor Ort; Stärkung der nachbarschaftlichen Bezüge z.B. durch Nachbarschaftshilfe; Etablierung von Hol- und Bringdiensten in schlecht angebundenen Quartieren</p> <p>Beobachtung von älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre: Identifizierung von Quartieren, in denen Generationenwechsel in den kommenden fünf Jahren anstehen wird (durch Überlappung von Bebauungsstrukturen/Alter und Alter der Bewohner/Eigentümer)/Förderung von „Umzugskaskaden“</p> <p>Überprüfung der Konkurrenzwirkung von geplanten Neubauvorhaben auf den Altbestand, der in den nächsten Jahren einem Generationenwechsel unterliegt</p> <p>Ermittlung von Potenzialen zur Umnutzung/Umwidmung in Gebieten mit heterogenen Strukturen/Brachflächen</p> <p>Fortführung der generationengerechten Quartiersentwicklung</p> <p>Erhalt von Mobilität durch kurze Wege in den Kernorten sowie zwischen den Arnberger Dörfern und Kernorten (z.B. durch Bürgerbusse), Ausbau der Elektromobilität (Carsharing, e-bikes etc.), Radweglaufänderung</p> <p>Durchführung von Architektenwettbewerben und Konzeptvergaben zur Qualitätssicherung im Wohnungsneubau</p> <p>Neue Wohngebiete für den Einfamilienhausbau als Chance zur Gewinnung von Neubürgern: Fokus nicht nur auf freistehende Einfamilienhäuser, sondern auch bezahlbare Reihen- und Kettenhäuser, Umsetzung von Mieteinfamilienhäusern</p>
<p>Abbau von Leerstand</p>	<p>Fortführung der regelmäßigen Erfassung des Leerstandes über die Stromzählermethode</p> <p>Erfassung von Mietanfragen; Zwischennutzungen und Umnutzungspotenziale prüfen</p> <p>Ersatzwohnungsneubau weiter forcieren: Ersatz nicht mehr marktgängiger Bestände durch zeitgemäße Neubauwohnungen (Einsatz öffentlicher Fördermittel)</p> <p>Förderung des Bestandserwerbs mittel- bis langfristig: Auch wenn derzeit wenig Vermarktungsprobleme hinsichtlich des Eigenheimbestands bestehen, muss diese Entwicklung beobachtet werden; ggf. Förderung des Bestandserwerbs durch junge Familien in Kooperation mit Energiebetrieben (Förderung von Altbaugutachten)</p> <p>Einrichtung von Quartiersmanagement-Büros</p>
<p>Qualifizierung des Wohnungsbestands</p>	<p>Prüfung von Wohnungszusammenlegungen gemeinsam mit Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern; Grundrissmodernisierungen</p> <p>Erfassung „untergenutzter“ Immobilien im Zuge des Generationenwechsels</p> <p>Schutz erhaltenswerter Bausubstanz; denkmalwürdige Modernisierungen</p> <p>Kombination von öffentlichen und privaten Investitionen zur Gestaltung des Wohnumfelds und der Wohnquartiere</p> <p>Neubau als Ergänzung bestehender Gebäude: Ergänzung von Zeilenbauten der 1950er/60er Jahre, Anbringen von Laubengang und Anbau Aufzug/Balkone</p> <p>Verlängerung von Bindungen im öffentlich geförderten Bestand im Rahmen von öffentlich geförderten Bestandsmodernisierungen</p> <p>Bestandsaufnahme des Modernisierungsbedarfs öffentlich geförderter Altenwohnungen aus den 1960er/70er Jahren</p> <p>Aktive, kommunale Förderberatung</p>

Schaffung von Beratungsangeboten für Modernisierung (Lernen aus ersten Erfahrungen, z.B. im Rahmen von „KIQ – Kooperation im Quartier“)

6.2. Handlungsfeld Liegenschafts- und Bodenpolitik

Zu dem zentralen Ziel im Handlungsfeld Liegenschafts- und Bodenpolitik zählen die Entwicklung und der Einsatz einer aktiven Bodenpolitik. Eine solche aktive Bodenpolitik erfordert jedoch einen gewissen Grundstock an kommunalen Grundstücken, um Einfluss auf die Zielrichtung der Entwicklung nehmen zu können. Eine langfristige Bodenvorratspolitik kann Baustein einer aktiven Bodenpolitik sein.

Gemäß dem Baugesetzbuch haben Kommunen die Möglichkeit, sowohl auf eigenen als auch auf privaten Flächen Bauland auszuweisen. Stehen vor Ort keine kommunalen Flächen mehr zur Verfügung, setzt dies den vorausgehenden Erwerb eines Grundstücks voraus. Zu den Instrumenten für einen Ankauf von Flächen zählen der privatrechtliche Ankauf im Rahmen einer Bodenvorratspolitik oder eines projektbezogenen Zwischenerwerbs sowie die Ausübung des Vorkaufsrechts (z.B. Grundstücke im Geltungsbereich eines FNP, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, Grundstücke in Umlegungsgebieten oder Sanierungsgebieten, Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen oder einer Erhaltungssatzung).⁶

Fehlen finanzielle Mittel für einen Zwischenerwerb von Grundstücken, besteht die Möglichkeit der Umsetzung eines Entwicklungsträgermodells, bei dem eine Projektentwicklungsgesellschaft von der Kommune für die Baulandentwicklung beauftragt wird. Die nordrhein-westfälischen Kommunen können in diesem Zusammenhang von dem neuen Landesprogramm zur sozialen Baulandentwicklung profitieren. Insofern die Kommunen, die an diesem Programm teilnehmen wollen, Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH werden, können diese das Treuhandmodell nutzen. Hierbei tätigt NRW.URBAN alle Investitionen vom Erwerb der Grundstücke bis zur Vermarktung der Flächen an entsprechende Investoren. Nicht verkaufte Grundstücke werden an die Kommune übertragen.

Zentraler Vorteil des Erwerbs oder Besitzes von Grundstücken durch die Kommune ist, dass diese auf den Flächen entsprechende wohnungspolitische oder städtebauliche Ziele umsetzen kann. Entscheidet eine Kommune, beim Grundstücksverkauf nicht das Höchstpreisverfahren zum Zuge kommen zu lassen, kann sie Ziele für die Baulandentwicklung im Rahmen von Konzeptvergaben festsetzen. Die Durchsetzung von Zielen kann des Weiteren bei der Direktvergabe von Grundstücken im Rahmen der Vereinbarung von Auflagen erreicht werden.

Generell können Investoren an der Baulandbereitstellung beteiligt werden. Die Instrumente beziehen sich hierbei auf Verträge, z.B. der Erschließungsvertrag oder der städtebauliche Vertrag. Auf privaten Grundstücken kann die Kommune Einfluss nehmen, insofern der Bauherr noch kein Baurecht hat oder eine Änderung ebendieses notwendig ist. Im Rahmen städtebaulicher Verträge können entsprechende Bedingungen in einem kooperativen Verfahren vereinbart werden. Städtebauliche Verträge dienen der Neuordnung und Erschließung von Grundstücken und können genutzt werden, um Quoten zur Errichtung geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungen umzusetzen.⁷

Liegenschafts- und Bodenpolitik

Entwicklung und Einsatz einer aktiven Bodenpolitik	Bodenvorratspolitik
	Weitere Durchführung von Umlegungsverfahren
	Überprüfung und Anpassung der Arnsberger Bodenpolitik und Liegenschaftsstrategie
	Bedarfsgerechte Erschließung neuer Wohnbauflächen auf Grundlage des Wohnbauflächenmonitorings
	Weiterführung des Wohnbauflächenkatasters

⁶ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hg.) 2016: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik

⁷ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hg.) 2016: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik

„Neubaulotse“ oder städtischer Projektsteuerer als zentrale Anlaufstelle für Projektinteressierte/Bauträger etablieren Ermittlung von Entwicklungshemmnissen von Flächen in privater Hand: z.B. Durchführung von Eigentümerbefragungen, gemeinsame Begehung von Quartieren und Flächen

6.3. Handlungsfeld Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik

Zu den Zielen im Handlungsfeld Daseinsfürsorge, Gemeinwohl und Sozialpolitik zählen:

- Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für einzelne Zielgruppen und Lebenszyklen unter dem Motto „Mehr Vielfalt am Arnberger Wohnungsmarkt“
- Beseitigung des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage in den einzelnen Segmenten

Der Stadt Arnberg kann in diesem Handlungsfeld zwar nicht die Aufgabe der konkreten Schaffung von Wohnraum zukommen, sie kann Investoren, Bauträger, private Eigentümer und Wohnungsgesellschaften bei Vorhaben jedoch unterstützen, z.B. über Beratungsangebote, die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen, die Vermittlung von Kontakten, Festsetzungen in B-Plänen und Anreize, z.B. kleine Wettbewerbe.

Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik

Bereitstellung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für einzelne Zielgruppen und Lebenszyklen unter dem Motto „Mehr Vielfalt am Arnberger Wohnungsmarkt“	Unterstützung neuer Wohnformen, z.B. über Koordinierungsstelle: Aufbau einer Datenbank zur Vermittlung von Kontakten, Vernetzung von Interessensgruppen, Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück, Koordination zwischen Wohnberatung, Fachleuten und Interessenten → Umsetzung von Leuchtturmprojekten (Baugemeinschaften, WG für Senioren, generationenübergreifende Wohnprojekte...)
	Bereitstellung von Grundstücken, z.B. für Baugruppen (s. Beispiele „Werdener Hof“ und „Gartenhof Neheim“)
	Entwicklung einer Broschüre mit Beispielen für Vielfalt/Ideen
	Bereitstellung von Wohnraum für Starterhaushalte und Mitarbeiter größerer Firmen, die auf flexible und z.T. befristete Wohnverhältnisse angewiesen sind: Beratung von Vermietern zum Abbau von Vermietungshemmnissen (Einliegerwohnungen werden z.B. bewusst nicht vermietet), Umbau im Bestand (z.B. Nutzung leerstehender EFH für Wohngemeinschaften); Firmenseitige Organisation der Nutzwechsel von Wohnungen
	Schaffung geeigneter Wohnangebote für Starterhaushalte, z.B. Azubis: kleine, bezahlbare Wohnungen mit „Grundausstattung“: Ausstattung mit Küchenzeile, Internetzugang, Treppenhausreinigung, Mietpreisgarantie für die Zeit der Ausbildung; günstige Mietpreise für Wohnungen, die in Eigenregie renoviert werden müssen; Förderung durch Kommune im Rahmen der Bereitstellung von Wohnbauland und Beratung
	Schaffung von Wohnangeboten für Menschen mit Zugangsproblematiken am Wohnungsmarkt, Abbau von Vermietungshemmnissen (z.B. Mieterführerschein, Begleitung der Mietverhältnisse durch soziale Betreuung)
	Beratung für ältere Eigenheimbesitzer zum Umzug aus dem Einfamilienhaus in eine altersgerechte Wohnalternative bei gleichzeitigem Ausbau der altersgerechten Wohnalternativen (barrierefreie MW und ETW)
	Ausbau altersgerechter Wohnalternativen, z.B. Betreutes Wohnen in Anlehnung an Bielefelder Modell (keine Grundpauschale, Förderung von Ehrenamt, Einbeziehung der Quartiersakteure); Ausbau Wohngemeinschaften und ambulant betreute Wohnangebote für behinderte Menschen
	Schaffung bezahlbarer (und barrierefreier) Wohnungen für (Single-)Haushalte in den zentralen Lagen, insbesondere Arnberg, Neheim und Hüsten: Alleinerziehende, Leistungsempfänger, Starterhaushalte und Senioren im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes (Sonderkontingente durch Handlungskonzept Wohnen) und durch mittelpreisigen, frei finanzierten Mietwohnungsneubau
	Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung kleiner und bezahlbarer Wohnungen Erprobung einer Wohnungstauschbörse

Beseitigung des Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage in den einzelnen Segmenten	Prüfung der Einflussmöglichkeiten der Kommune auf ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot: Fördermöglichkeiten (z.B. Anreizprogramme in Form kleiner, öffentlichkeitswirksamer Wettbewerbe), Grundstückserwerb durch Kommune, Festsetzungen in B-Plänen, Konzeptvergabe
	Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels
	Betreuung und „Mieterführerschein“ für Wohnungsnotfälle und Integrationsfälle

6.4. Handlungsfeld Marketing

Während die harten Standortfaktoren (darunter z.B. die Infrastrukturausstattung oder die verkehrliche Anbindung einer Stadt) gut messbare Faktoren sind und gleichzeitig wesentlichen Einfluss auf Zuzugs- und Fortzugsbewegungen haben, sind weiche Standortfaktoren (wie z.B. das Image einer Stadt als Wohnstandort) zum einen schlechter messbar und zum anderen durch die Stadtverwaltung auch schwieriger zu beeinflussen. Sie üben jedoch ebenfalls wichtigen Einfluss auf die Wanderungsbewegungen aus, die die wesentliche Determinante der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Arnberg darstellen.

Zu den Zielen im Handlungsfeld Marketing zählen:

- Profilierung und Positionierung der Stadt Arnberg als Wohnstandort
- Ansprache von Zielgruppen
- Klimaschutz

Es wird empfohlen, die Standortvorteile der Stadt Arnberg (darunter z.B. die ÖPNV-Nähe zum östlichen Ruhrgebiet, der historische Stadtkern) – auch als Teil des in naher Zukunft institutionalisierten Stadtmarketings – weiter in der Region bekannt zu machen, z.B. über eine offensive Marketingstrategie. Eine zielgerichtete Kampagne, anknüpfend an den Strategieprouzess zum Handlungskonzept Wohnen, die mithilfe von Medien Informationen über den Wohnstandort Arnberg bekannt und transparent machen, kann dazu beitragen, zielgerichtet auch neue Zielgruppen für den Wohnungsmarkt zu gewinnen. Hierzu beitragen können die Fortführung der Auftritte auf regionalen Messen und die Kommunikation von Erfolgen, z.B. in der Erneuerung des Bestands oder in der Kooperation mit privaten Einzeleigentümern. Zum Handlungsfeld Marketing zählt jedoch auch die zielgruppengerechte Ausweitung des Wohnungsangebotes (z.B. über spezielle Leuchtturmprojekte im Wohnungsneubau), um Umzugswillige und Bauwillige aus Arnberg und dem regionalen Umfeld für den Wohnstandort zu gewinnen.

Marketing

Profilierung und Positionierung der Stadt Arnberg als Wohnstandort	Start/Durchführung einer Kampagne „Nah dran, aber nicht der Speckgürtel des Ruhrgebiets“, Kommunikation von wesentlichen Wohnstandortvorteilen; Werbefilm (Einwohner zu „Botschaftern“ der Stadt machen); Veröffentlichung von Neubaugebieten und Grundstücken auf der Internetseite
	Auftritte auf Messen
	Einbindung in das Arnberger Modell „Baukultur“: Ersatzwohnungsneubau vorantreiben (insbesondere im schwer vermietbaren Nachkriegsbestand)
	Wohnen mit Arbeiten verbinden: Angebot von Co-Working-Spaces erhöhen; Einbindung der Arnberger Firmen in die Thematik des Wohnens
	Wohnen meint mehr als die Wohnung oder das Wohngebäude: Erhalt von Infrastrukturen, Nahversorgung, Verbesserung ÖPNV, Digitalisierung (z.B. Breitband zur Ermöglichung von Home Office, Smart Home-Ansätze); „Young Arnberg“
Ansprache von Zielgruppen	Kommunikation von Erneuerungserfolgen, z.B. unter Einbindung der privaten Einzeleigentümer
	Umzugswillige und Bauwillige innerhalb Arnbergs und im nah-regionalen Umfeld, Gewinnung von Pendlern aus dem östlichen Ruhrgebiet und von „Rückkehrern“ durch bezahlbare und spezielle Wohnungsangebote (z.B. Baugemeinschaften)
	Fortführung der Familienförderung (aktuell Förderung beim Grunderwerb); weitere Modelle denkbar in Form von Grundstücksvergünstigungen

	Durchführung einer Wanderungsmotivbefragung: Gründe für Fort- und Zuzüge
	Weiterentwicklung der „Arnsberg App“: Ergänzung um konkrete Angebote
	„Werbung für Arnberg“ über Leuchtturmprojekte
Klimaschutz	Umsetzung klimafreundlicher Wohnprojekte, Nutzung erneuerbarer Energien beim Wohnungsbau; Schaffung besonderer Quartiere „ökologisch und energetisch“, Bauen mit ökologischen Materialien; Mögliche Beispiele: Klimaschutzsiedlung oder Solarsiedlungen

6.5. Handlungsfeld Steuerung, Prozess und Controlling

Zu dem zentralen Ziel im Handlungsfeld Steuerung, Prozess und Controlling zählt insbesondere die Fortführung der Wohnungsmarktbeobachtung als Erfolgskontrolle für das Handlungskonzept Wohnen.

Die Aufstellung eines Handlungskonzeptes Wohnen stellt nur den Auftakt für einen sich anschließenden Umsetzungsprozess dar. Daher ist für eine effiziente Nutzung der Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Handlungskonzept Wohnen eine Fortführung notwendig. Neben einer langfristigen lokalen Verankerung des Prozesses durch eine stärkere Vernetzung der Wohnungswirtschaft, z.B. durch die Gründung eines Runden Tisches oder der gemeinsamen Durchführung einer Diskussions- und Imagekampagne zählt hierzu das stetige Monitoring von Entwicklungsprozessen am Wohnungsmarkt. Die Stadt Arnberg ist bereits im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung tätig und beteiligt sich am Forum KomWoB des Landes Nordrhein-Westfalen. Diese Tätigkeiten sollten fortgeführt werden, um ein regelmäßiges Berichts- und Controllingwesen zu etablieren. Aufgrund der derzeitigen Nachfrageerhöhung am Wohnungsmarkt steht hierbei insbesondere der regelmäßige Abgleich der Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit den Varianten der Wohnungsbedarfsprognose im Fokus.

Steuerung, Prozess und Controlling

Wohnungsmarktbeobachtung als Erfolgskontrolle des Handlungskonzeptes Wohnen	Initiierung und Verstetigung der Vernetzung der Beteiligten am Wohnungsmarkt, z.B. im Rahmen eines Runden Tisches der Wohnungswirtschaft (erste Erfahrungen z.B. durch KIQ bereits gesammelt)
	Regelmäßige Analysen zu den Wohnungsteilmärkten; insbesondere jährlicher Abgleich der Entwicklung der Einwohnerzahl zur Evaluation der Wohnungsbedarfsprognose: Prüfen der Zielprognose auf Relevanz
	Fortführung der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung (Wohnungsmarktberichte, Wohnungsmarktbarometer, Teilnahme am Forum KomWoB der NRW.BANK)
	Durchführung einer Diskussions- und Imagekampagne in gemeinsamer Trägerschaft von Stadt, Haus & Grund, Architekten, Baugesellschaften, Wohlfahrtsverbänden, um Vorbehalte gegen eine Vermietung bei privaten Eigentümern von Mietwohnungen abzubauen

