

# WOHNUNGSMARKTBERICHT 2009

## Stadt Arnsberg

Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 37





## Vorwort

Der demografische Wandel (weniger, älter, bunter), die zunehmende Individualisierung und neue Formen des Zusammenlebens und nicht zuletzt die Globalisierung verändert unsere Gesellschaft und damit auch unsere Stadt.

Auch der lokale Wohnungsmarkt muss sich diesen Veränderungen stellen. Im Stadtentwicklungsprogramm 2003 wurde die Bedeutung des Themas 'Wohnen' für die Zukunft Arnsbergs herausgestellt. Seitdem bilden die Themen 'Leben und Wohnen' einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung.

Zielführendes Handeln setzt eine genaue Kenntnis der Entwicklungen des Wohnungsmarktes voraus. Die Stadt Arnsberg ist deshalb als eine von 30 Städten in NRW Mitglied des 'Initiativkreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung', der durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) koordiniert wird. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung bedeutet, anhand ausgewählter Indikatoren, die durch eine Befragung und eine Zeitungsanalyse ergänzt werden, lokale Entwicklungen aktuell zu erkennen, zu analysieren und Handlungsempfehlungen daraus ableiten zu können.

Ich freue mich, Ihnen nach 2006 den 2. Arnsberger Wohnungsmarktbericht vorstellen zu können.

Die Ergebnisse zeigen Handlungsfelder auf, die dazu beitragen können, die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt zu gewährleisten und die Attraktivität Arnsbergs als Wohnstandort weiter zu steigern. In diesem Zusammenhang ist die Stadt allerdings nur einer von vielen beteiligten Akteuren. Die Herausforderungen für die Zukunft lassen sich nur gemeinsam meistern. Hierzu möchte ich Sie einladen.

Ich danke den Personen und Institutionen, die ihr Wissen und ihre Erfahrungen in die Erstellung des neuen Arnsberger Wohnungsmarktberichts 2009 eingebracht haben, und hoffe, dass die Erkenntnisse von vielen Akteuren aufgegriffen und in das weitere Handeln einfließen werden.

Ihr



Hans-Josef Vogel  
Bürgermeister

## Impressum

Herausgeber	Stadt Arnsberg Der Bürgermeister FB 4 Planen Bauen Umwelt Zukunftsagentur Stadtentwicklung e-mail: <a href="mailto:stadtentwicklung@arnsberg.de">stadtentwicklung@arnsberg.de</a> <a href="http://www.arnsberg.de">www.arnsberg.de</a>
Redaktion Text	Bettina Dräger-Möller Tel.: 02932 / 201 - 1409 e-mail: <a href="mailto:b.draeger-moeller@arnsberg.de">b.draeger-moeller@arnsberg.de</a>  Guido Gerte Tel.: 02932 / 201 - 1427 e-mail: <a href="mailto:g.gerte@arnsberg.de">g.gerte@arnsberg.de</a>
Layout Grafiken	Sabine Tschauder
Druck	Eigenverlag  März 2009

Die Wohnungsmarktberichte 2006 und 2009 finden Sie als pdf-Dateien zum Herunterladen unter [www.arnsberg.de/stadtentwicklung/wohnungsmarkt](http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/wohnungsmarkt).

Weitere Veröffentlichungen im Rahmen der Beiträge zur Stadtentwicklung können ebenso als pdf-Dateien unter [www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv](http://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv) aufgerufen werden.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Arnsberg herausgegeben.

Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden.

Dies gilt für Kommunal-, Landtags- und Bundestagswahlen sowie auch für die Wahlen der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Stadtverwaltung zugunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte.

Inhalt	Seite
Wesentliche Trends in Kürze	6
<b>1 Wohnraumbedarf</b>	<b>8</b>
1.1 Bevölkerungsentwicklung	8
1.2 Wanderungsbewegungen	10
- Fort- und Zuzüge	
- Innerstädtische Umzugshäufigkeiten	
1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	13
<b>2 Wohnraumnachfrage</b>	<b>14</b>
2.1 Einkommensentwicklung	14
2.2 Arbeitslosenquote	16
2.3 Wohnungssuchende Haushalte	17
2.4 Hypothekenzinsen und Baukosten	18
2.5 Nachfragepotentiale bis 2020	19
<b>3 Wohnraumangebot</b>	<b>21</b>
3.1 Wohnungsbestand	21
3.2 Bautätigkeit	25
3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
3.4 Seniorengerechtes Wohnen	32
3.5 Leerstände	35
<b>4 Mieten</b>	<b>37</b>
<b>5 Zeitungsanalyse</b>	<b>39</b>
5.1 Entwicklung der Angebote	40
5.2 Struktur der Wohnungsangebote	42
<b>6 Grundstücksmarkt</b>	<b>46</b>
6.1 Kauffälle	46
6.2 Bodenpreisniveau	48
6.3 Aktuelles Wohnbauflächenangebot	50
6.4 Baulücken	51
<b>7 Wohnungsmarktbarometer</b>	<b>52</b>
7.1 Methoden und Grundlagen	52
7.2 Die Teilnehmer	52
7.3 Aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt	53
7.4 Spezifische Probleme auf dem Wohnungsmarkt	55
7.5 Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung	56
7.6 Die zukünftige Nachfrage	58
7.7 Investitionsklima	60
7.8 Anreize und Hemmnisse für Investitionen	61

## Wesentliche Trends in Kürze

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Arnsberg wird von den allgemeinen demografischen Veränderungen (abnehmende Bevölkerungszahl, mehr Ältere, individuellere Wohn- und Lebensstile) bestimmt. Generell kann er als entspannt bezeichnet werden.

Die leichten Wanderungsgewinne aus der näheren Region können als positives Zeichen des Wohnstandorts Arnsberg gedeutet werden. Aus diesem Zusammenhang gilt es, die regionalen Funktionen Arnsbergs weiter zu stärken.

### Bautätigkeit

- Der Trend weg vom Neubau hin zu Bestandsmaßnahmen hat sich weiter verstärkt. Die Altersstruktur des Wohnungsbestandes lässt erkennen, dass auch die kommenden Jahre stark durch Bestandsmaßnahmen geprägt sein werden. Es werden verstärkt Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude hinzukommen. Energieeffizienz wird das bestimmende Thema werden.
- Durch Investitionen in den Bestand werden Leerstände vermieden und damit ältere Wohnquartiere stabilisiert. Gleichzeitig werden Flächenressourcen geschont.
- Das allgemein als eher schlecht bewertete Investitionsklima im Neubaubereich wird nach Ansicht von Experten anhalten. Investitionen im Neubau werden voraussichtlich weiter zurückgehen.
- Auch für die nahe Zukunft prognostizieren die befragten Experten eine eher geringe Nachfrage beim Neubau von Einfamilienhäusern. Es wird eher ein Überangebot an bereits bestehenden Eigenheimen in den großen Stadtteilen erwartet.
- Die geringe Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbau zugunsten von Bestandsinvestitionen kann mittelfristig zu einem unzureichenden Angebot an modernen und zeitgemäßen Mietwohnungen führen.
- Durch Ablauf der Bindungsfristen werden die Bestände des sozial geförderten Mietwohnungsbaus abnehmen. Von negativen Folgen ist nicht auszugehen, solange das niedrige Mietpreisniveau bestehen bleibt und die Bestände auch modernisiert werden.

### Wohnraumangebot

- Die Struktur der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte zeigt einen Mangel an adäquaten Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und Alleinerziehende.
- Die geringe Anzahl der in den Medien veröffentlichten Angebote bestätigt offenkundig die Schwierigkeiten im Bereich der Wohnungen für Single-Haushalte.
- Hierdurch sind auch die Umzugsmöglichkeiten von 'Hartz-IV-Single-Haushalte' im preisgünstigen Marktsegment eingeschränkt. Hier ist eine flexible Reaktion des Amtes für Grundsicherung erforderlich.
- Wegen der höheren Bau- und Betriebskosten und des knappen Angebots werden deshalb die höchsten Durchschnittsmieten im Bereich der 1-Zimmer-Wohnungen erhoben. Die insgesamt große Spannweite der geforderten Mieten deutet auf ein sehr heterogenes, möglicherweise nicht zielgruppenadäquates Angebot hin.
- Obwohl von Experten in diesem Segment das Defizit bestätigt wird und eine wachsende Nachfrage erwartet wird, ist keine Bautätigkeit feststellbar.

- Weiterhin weisen die Zeitungsanalyse und das Wohnungsmarkbarometer auf ein für größere Familien mitunter nicht ausreichendes Spektrum von großen, preiswerten Wohnungen mit gutem Ausstattungsstandard in zentralen Lagen hin.

### **Leerstände**

- Die Leerstandsquote nimmt aufgrund des demografischen Wandels insbesondere bei Wohnungsbeständen mit Modernisierungsbedarf und ungünstigem Umfeld zu. Sie liegt bei 7,7 %.
- Ein vermehrter Abriss von veraltetem, nicht mehr der qualitativen Nachfrage entsprechendem Wohnraum findet im Unterschied zu anderen Städten (noch) nicht statt.

### **Seniorenrechtliches Wohnen**

- Die von Experten erwartete hohe Nachfrage nach Wohnungen in Seniorenwohnanlagen in den letzten Jahren hat sich durch das frühzeitige Reagieren in Arnsberg abgeschwächt. Außerhalb solcher Anlagen wird eine wachsende Nachfrage erwartet.
- Im Bereich der vollstationären Pflege hat sich ein attraktives Angebot entwickelt, das gegenwärtig mit rund 80 stationären Plätzen die Nachfrage übersteigt.

### **Grundstücksmarkt**

- Die Zahl wohnungsbedingter Fortzüge konnte durch die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an neu erschlossenem Wohnbauland und die Aufbereitung innerstädtischer Brachflächen deutlich eingedämmt werden.
- Die Grundstückspreise in Arnsberg sind konstant. Das vielfältige Angebot an Baugrundstücken und die Einhaltung der Grundsätze des Bodenmanagements der Stadt Arnsberg bei der Entwicklung von Bauland – z. B. die Grundstückspreise betreffend – sind dafür mit ursächlich.
- Auch zukünftig wird eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland erfolgen. Diese orientiert sich an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung. Der Schwerpunkt der Entwicklung wird dabei in den Zentren liegen.
- Diese Zielsetzung deckt sich mit der Einschätzung der Experten, die eine stärkere Wohnraumnachfrage in den zentralen Bereichen erwarten.
- Die Experten räumen kommunalen Steuerungsinstrumenten wie Baulandangebot oder Planungs- und Genehmigungspraxis kaum Einflussmöglichkeiten auf das Investitionsklima ein.

### **Mieten**

- Die Stagnation der Mieten gemäß der Vergleichsmietentabelle lässt den Schluss zu, dass der Wohnungsmarkt in Arnsberg insgesamt entspannt ist.
- Eine teilweise gegenläufige Entwicklung nach den Preisspiegeln des RDM/ IVD<sup>1</sup>, die bei einer Neuvermietung von Wohnungen in den letzten Jahren von steigenden Mieten ausgingen, muss weiter beobachtet werden.

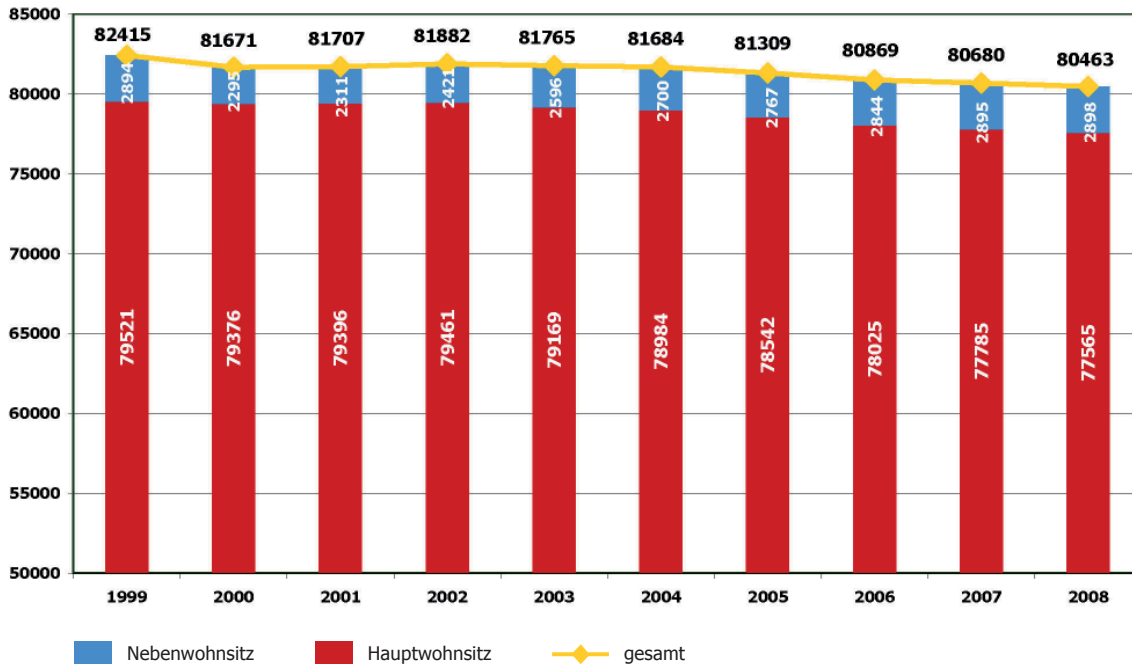
---

<sup>1</sup> Ring Deutscher Makler / Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

## 1 WOHNRAUMBEDARF

### 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Abb.1: Bevölkerungsentwicklung (Haupt- und Nebenwohnsitz); jeweils zum 31.12. des Jahres



Quelle: Stadt Arnberg, FD 1.1 Stadtbüro

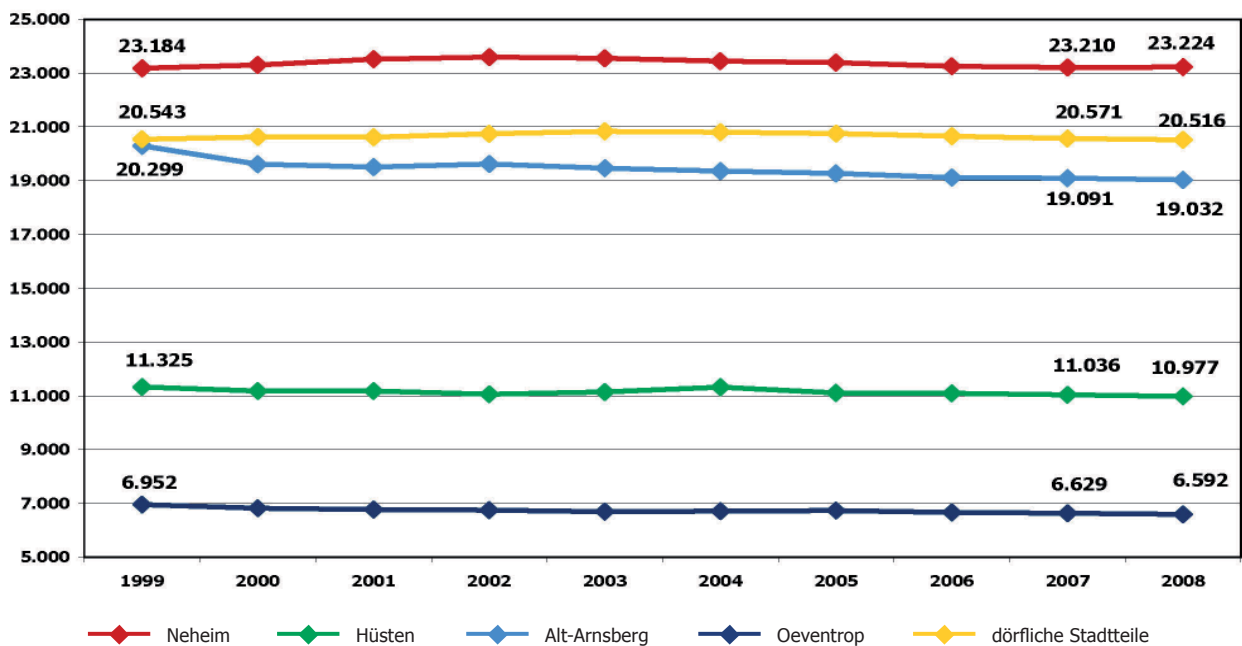
Ein wesentlicher Faktor zur Beurteilung des Wohnungsmarktes ist der Bevölkerungsbestand und dessen Veränderung. Von insgesamt 80.463 Einwohnern<sup>2</sup> im Jahr 2008 hatten rund 2.900 Personen ihren Nebenwohnsitz in Arnberg. Dies entspricht einem Anteil von 3,6 %. Da auch dieser Personenkreis Ansprüche an Wohnraum entwickelt (z. B. Arbeitnehmer, die wochentags ein Appartement benötigen), wird er in die folgenden Betrachtungen mit einbezogen.

Bereits seit den 70er/80er Jahren wirkt sich der demografische Wandel auf die Einwohnerzahl in Arnberg aus (Geburtenzahl geringer als Sterbefälle, was durch zusätzliche Einwanderungsgewinne von außen nicht ausgeglichen werden kann). Diese Entwicklung wurde bis 1995 kurzzeitig durch Zuwanderungsgewinne aus Ost- und Mitteleuropa und durch Flüchtlinge und Asylbewerber aus Bürgerkriegsgebieten überlagert. Seit diesem Zeitpunkt nimmt die Bevölkerung wieder ab, allerdings erfreulicherweise im Unterschied zu Prognosen in abgeschwächter Form.

Die Bevölkerungszahl Arnbergs ist in den letzten 10 Jahren um 2,4 % zurückgegangen. Durchschnittlich waren dies jährlich ca. 195 Personen.

<sup>2</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist in dem Bericht bei personenbezogenen Aussagen die männliche Sprachform gewählt worden. Die weibliche Sprachform ist jeweils eingeschlossen.

Abb.2: Bevölkerungsentwicklung in Zentren und Dörfern



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 1.1 Stadtbüro

Mit 23.224 Einwohnern zum Jahresende 2008 ist Neheim weiterhin größter Stadtteil und konnte seine Einwohnerzahl in den letzten zehn Jahren stabil halten.

Auch die Dörfer können insgesamt gesehen in diesem Zeitraum eine relativ konstante Einwohnerzahl verzeichnen.

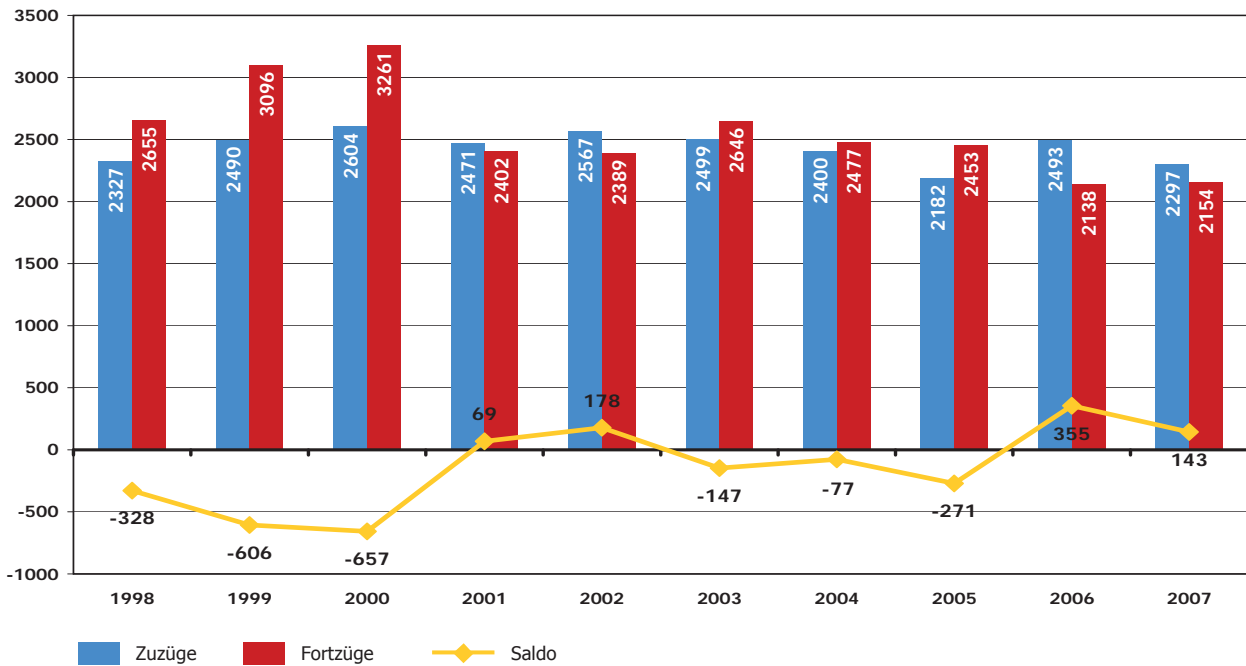
Mit einem Einwohnerrückgang von rund 6 % hat Alt-Arnsberg von allen Stadtteilen die höchsten Einwohnerverluste hinnehmen müssen, gefolgt von Oeventrop mit einem Minus von 5 % und Hüsten mit einem Minus von 3 %.

Nach den Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik ist die Zahl der Neugeborenen im Land Nordrhein-Westfalen erstmals seit zehn Jahren wieder angestiegen. Leider trifft diese Entwicklung nicht auf Arnsberg zu. Auch im letzten Jahr wurden hier – wie in den vorherigen Jahren auch – weniger Babys geboren.

Neben diesem veränderten generativen Verhalten (negativer Saldo von Geburten und Sterbefällen) sind es in Arnsberg hauptsächlich die Fortzüge, die die rückläufige Bevölkerungsentwicklung verursachen.

1.2 Wanderungsbewegungen

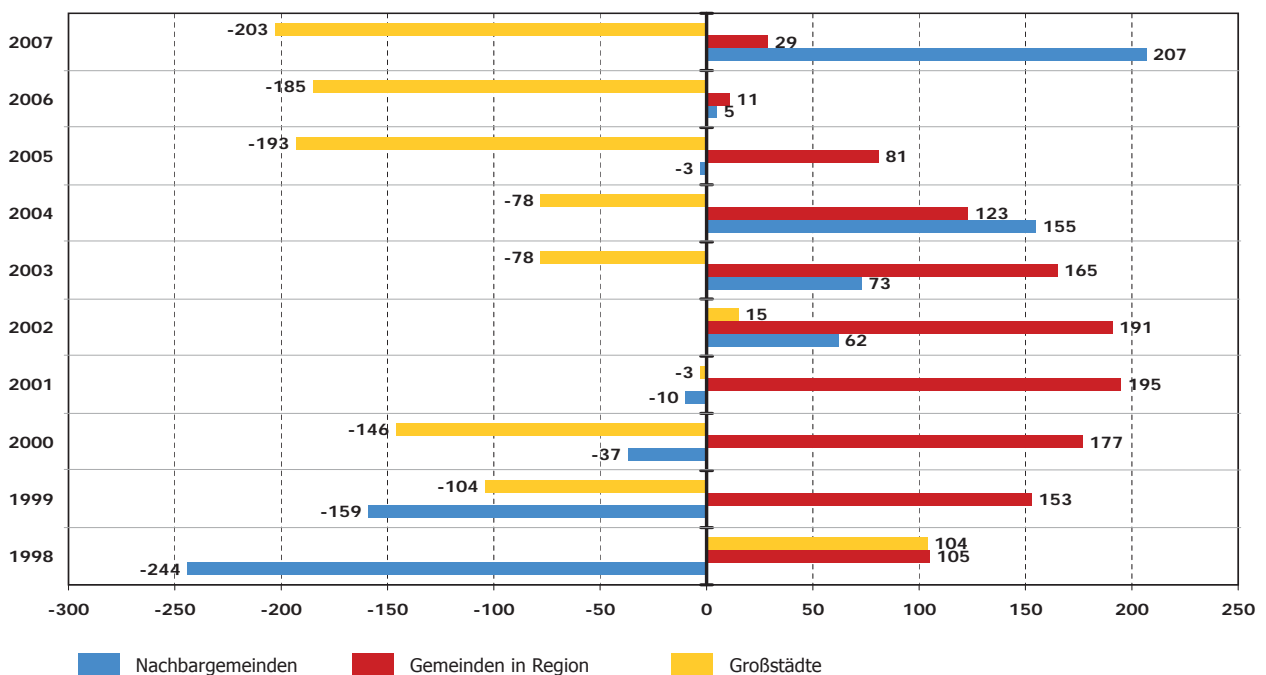
Abb.3: Wanderungsverflechtungen



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 1.1 Stadtbüro

Der Saldo von fort- und zugewanderten Personen zeigt in den letzten 10 Jahren eine wellenförmige Bewegung. Die Ende der 90er Jahre erheblichen negativen Salden haben sich deutlich abgeschwächt. In einigen Jahren können sogar Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Diese für Arnsberg erfreuliche Entwicklung wird durch einen Rückgang von Fortzügen bei einer gleichzeitig etwa gleichbleibenden Anzahl von Zuzügen verursacht.

Abb.4: Wanderungsverflechtungen mit Nachbargemeinden, Gemeinden in der Region und Großstädte 1998 - 2007 (Saldo der Zu- und Fortzüge)



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 1.1 Stadtbüro

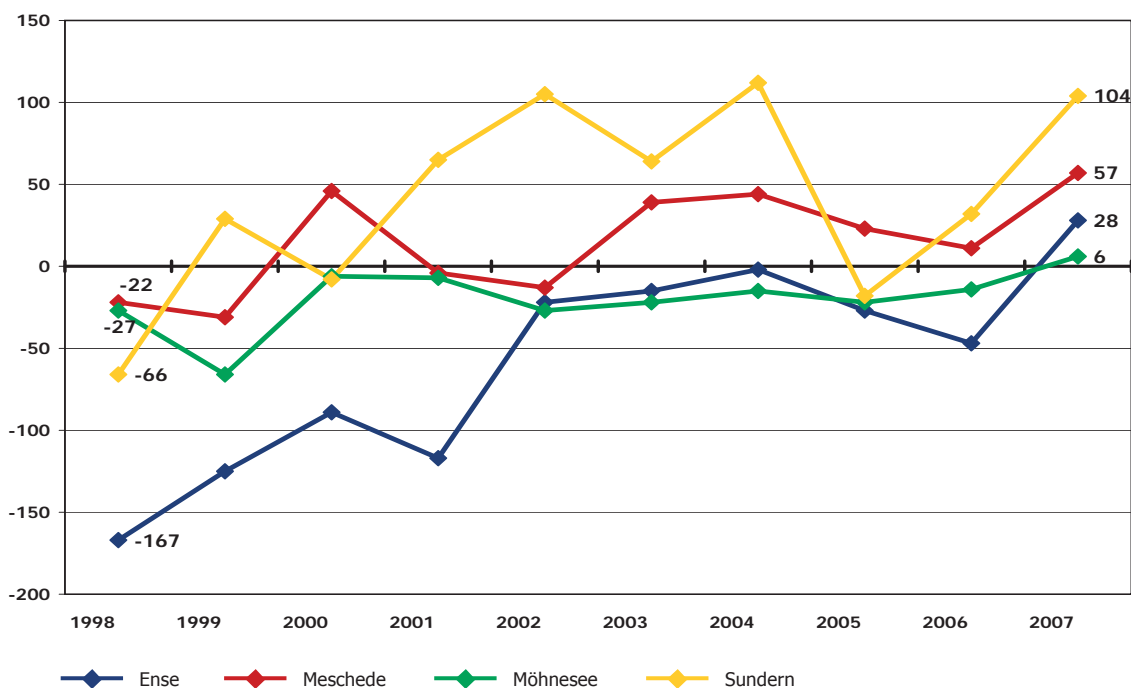
Werden die Wanderungsverflechtungen hinsichtlich ihrer Ziel- und Quellorte näher beleuchtet, zeigt sich, dass die Verluste Arnshbergs insbesondere an Großstädte in den letzten Jahren deutlich zugenommen haben. Diese Fortzüge werden häufig durch Ausbildung, Studium oder berufliche Veränderungen ausgelöst, wodurch die Stadt insbesondere Einwohner der jungen Altersgruppen der 18 bis 30-Jährigen verliert sowie der mittleren Altersgruppe der bis 50-Jährigen.<sup>3</sup> Leider kehrt ein Großteil dieser Fortzügler nicht wieder nach Arnshberg zurück, obwohl bei vielen der Wunsch bestand.<sup>4</sup> Für den Wohnungsmarkt bedeutet dies eine Einschränkung des Personenkreises, der verstärkt Wohneigentum bildet.

Für den Wohnungsmarkt sind die Wanderungsbewegungen im Nahbereich von besonderem Belang, da diese stärker durch Aspekte der Wohnungswahl beeinflusst werden als die Fernwanderungen. Somit lassen sie Rückschlüsse auf die Position Arnshbergs als Wohnstandort zu.

Die Austauschbewegungen mit Gemeinden der weiter umliegenden Region (z.B. Werl, Soest etc.) fielen in letzten 10 Jahren stets zu Gunsten Arnshbergs aus.

Ende der 90er Jahre hatte Arnshberg an die angrenzenden Nachbargemeinden in erheblichem Umfang Einwohner abgeben müssen. Dieser Negativsaldo konnte in den letzten Jahren stetig abgebaut und in ein ausgeglichenes, teilweise auch positives Saldo umgewandelt werden. Es ist gelungen die Arnshberger stärker an ihre Heimatstadt zu binden, da sich die Zahl der fortgezogenen Personen fast halbiert hat. Ein stärkerer Zuzug von Wohnbevölkerung nach Arnshberg ist allerdings nicht zu registrieren.

Abb.5: Wanderungssalden mit ausgewählten Nachbargemeinden 1998 - 2007



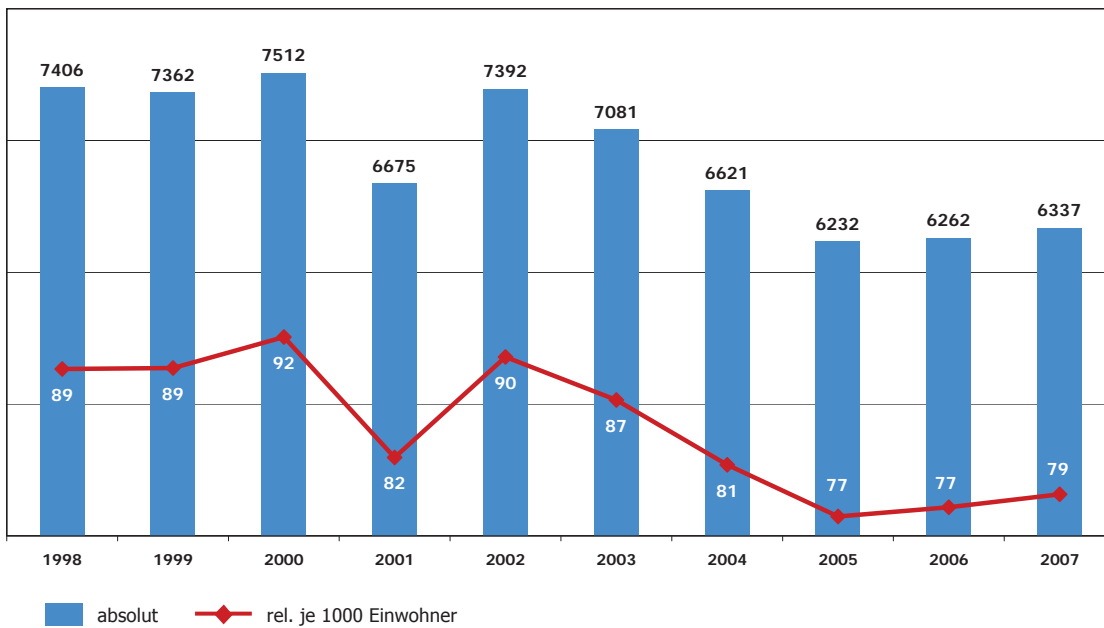
Quelle: Stadt Arnshberg, FD 1.1 Stadtbüro

Insbesondere am Saldo mit der Gemeinde Ense, die aufgrund umfangreicher Wohnbau-landausweisungen zu günstigen Bodenpreisen Bauwillige anlockte, wird deutlich, dass die Verluste Arnshbergs deutlich abgenommen haben. Steigende Zuzugszahlen bei gleichzeitig sinkenden Fortzugszahlen führten im letzten Jahr sogar zu einem kleinen positiven Saldo.

3 InWis Forschung & Beratung GmbH: Wohnungsmarktanalyse Arnshberg, 2006

4 Bürgerbefragungen 'Wohnen in Arnshberg', Stadt Arnshberg,

Abb.6: Innerstädtische Umzugshäufigkeit (Personen) - absolut und relativ



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 1.1 Stadtbüro

Die Umzugshäufigkeit innerhalb des Stadtgebietes bewegte sich bis 2002 auf einem relativ stabilen Niveau von durchschnittlich rund 7.400 Umzügen pro Jahr. Seitdem hat diese Wohnmobilität deutlich abgenommen.

Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, wodurch die Wohnmobilität der Bevölkerung entscheidend beeinflusst wird. Wahrscheinlich handelt es sich um ein Bündel mehrerer Faktoren. Der Wohnungsmarkt zeigt sich relativ entspannt und die Ergebnisse der Bürgerbefragungen zum Thema 'Wohnen' belegen, dass die Mehrheit der Arnsberger mit ihrer jetzigen Wohnsituation zufrieden ist. Deshalb kann vermutet werden, dass die Arnsberger derzeit keinen Anlass für einen Wohnungswechsel sehen. Aber auch die recht hohe Wohneigentumsbildung in den letzten Jahren könnte Auslöser einer rückgehenden Mobilität sein. Denn es ist zu beobachten, dass sich die Umzugsrate während des Einfamilienhausbaubooms zu Beginn des neuen Jahrtausends recht stabil hielt und in den folgenden Jahren, im Wellental des 'Vorzieheffektes' im Bausektor (vgl. Kapitel 3.2), deutlich zurückging.

Nach Beobachtung von Experten der Wohnungswirtschaft scheuen aber auch zunehmend Mieter vor den mit einem Umzug verbundenen Kosten zurück. Weiterhin ist die Umzugsmobilität der 'Hartz-IV-Haushalte' eingeschränkt. Als Grund wird in erster Linie ein Engpass im preisgünstigen Marktsegment insbesondere für 1-Personen-Haushalte gesehen.

Zukünftig wird der demografische Wandel diese Entwicklung möglicherweise noch verstärken, da infolge der Alterung der Bevölkerung die Zahl der Haushalte in mobilen Lebensphasen rückläufig sein wird.

### 1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Für die Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs ist die Größe der wohnungsrelevanten Bevölkerung (Personen in Privathaushalten, ohne Personen in Wohnheimen) sowie die Anzahl der Haushalte (ohne Untermieterhaushalte o. ä.) von entscheidender Bedeutung. Die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>5</sup> sagt für Arnsberg einen Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um 7,8 % von 78.984 Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Arnsberg auf 71.833 Personen im Jahr 2020 voraus.

Auch zukünftig werden die Privathaushalte im Durchschnitt kleiner werden. Nach der Prognose wird sich die Haushaltsgröße von derzeit 2,2 Personen auf 2,1 Personen je Haushalt verringern. Hierdurch bedingt fällt der Rückgang der Anzahl der Privathaushalte mit Wohnungsbedarf um 5 % von 35.660 auf 33.888 im Jahr 2020 nicht so stark wie der Bevölkerungsrückgang aus.

#### Fazit

Im Gegensatz zu allen anderen Ortsteilen hat Neheim die Einwohnerzahlen stabil halten können. U. a. zeigt sich hierin die hohe Wohnstandortgunst dieses Stadtteils.

Alt-Arnsberg leidet an der nach wie vor nicht abgeschlossenen Diskussion über den Verbleib des Standorts der Bezirksregierung. Dies hat neben allgemeinen Sättigungstendenzen den Neubausektor in diesem Stadtteil nahezu zum Stillstand gebracht.

Die relativ konstante Einwohnerzahl in den dörflichen Stadtteilen bei gleichzeitig sinkenden Einwohnerzahlen in den Zentren Alt-Arnsberg, Hüsten und Oeventrop in den letzten Jahren unterstreicht die Bedeutung des im LAG-21-Prozess (vgl. Kapitel 6.3) angestrebten Zieles einer nachhaltigen Entwicklung der Zentren.

Die leichten Wanderungsgewinne aus der näheren Region können als positives Zeichen des Wohnstandorts Arnsberg gedeutet werden. Aus den schwach ausgeprägten Saldoergebnissen insgesamt ist allerdings ebenso ersichtlich, dass sich Arnsberg als regionaler Wohnstandort nicht klar positionieren kann.

Die Zahl der wohnungsbedingten Fortzüge konnte durch die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an neu erschlossenem Wohnbauland und die Aufbereitung innerstädtischer Brachflächen deutlich eingedämmt werden. Diese Entwicklung wird durch die steigenden Energiekosten und die teilweise Rücknahme der Pendlerpauschale unterstützt.

Die Umzugsrate der Bevölkerung hat in den letzten Jahren u. a. infolge der gestiegenen Eigentumsbildung und der wirtschaftlichen Situation wohnungssuchender Haushalte abgenommen. Zukünftig wird die Umzugsrate noch durch den Rückgang junger und mobiler Haushalte mitbestimmt werden.

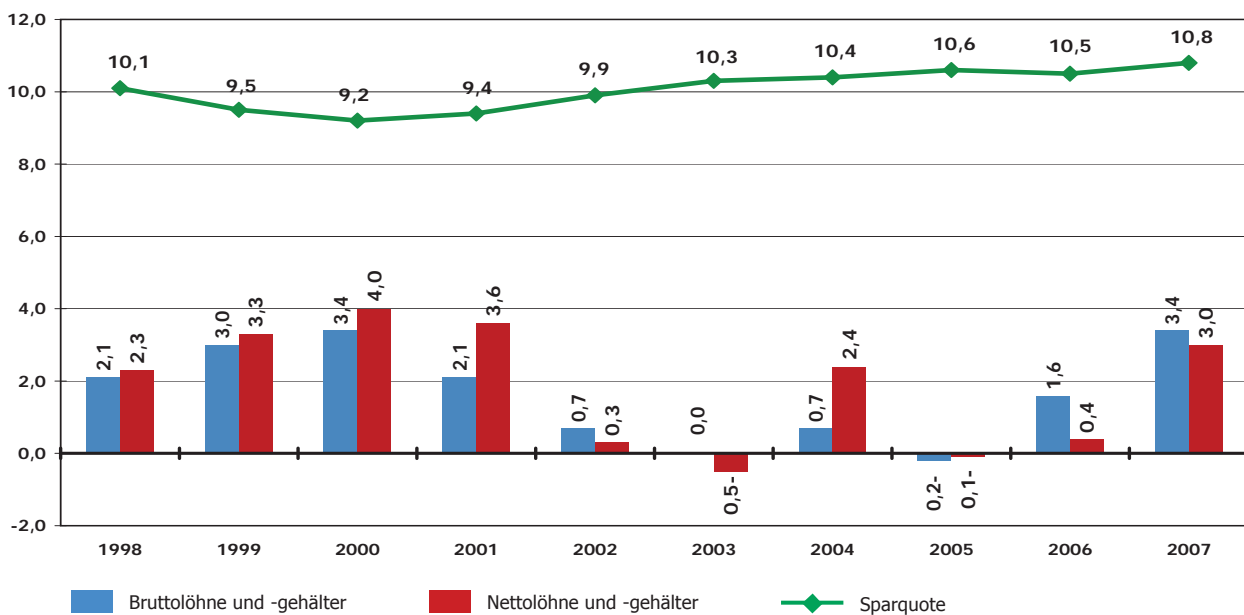
## 2 WOHNRAUMNACHFRAGE

Wie sich der aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergebende Wohnraumbedarf als konkrete Nachfrage am Markt niederschlägt, wird im Wesentlichen durch die Einkommenssituation der wohnungssuchenden Haushalte, die Finanzierungskonditionen sowie die Mietpreisentwicklung bestimmt. Auf die Mietpreisentwicklung wird gesondert in Kapitel 4 eingegangen.

Durch das Büro InWis Forschung & Beratung GmbH wurde eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet, auf deren Basis Nachfragepotenziale bis zum Jahr 2020 berechnet wurden. Diese werden abschließend in diesem Kapitel noch dargelegt.

### 2.1 Entwicklung der Einkommen

Abb.7: Entwicklung der Brutto- bzw. Nettolöhne und -gehälter sowie der Sparquote in Deutschland (Indizes bezogen auf die Veränderung zum Vorjahr in %, Basisjahr 2000)



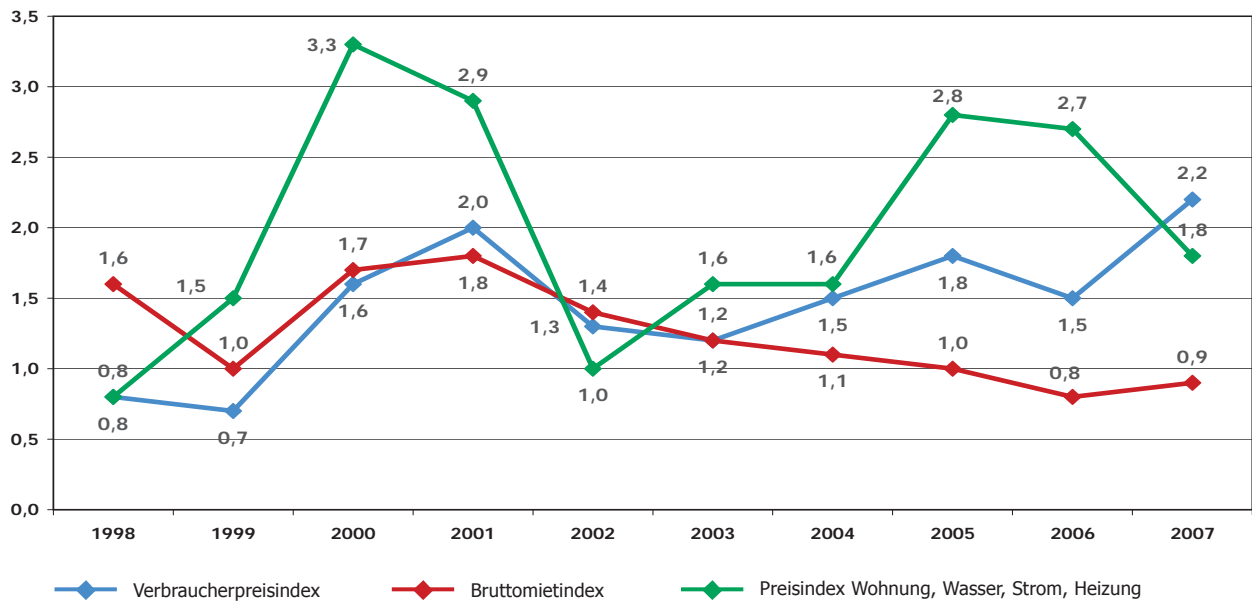
Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a. M.

Bei der Einschätzung der Wohnraumnachfrage stellt die Entwicklung der Einkommen einen wichtigen Anhaltspunkt dar. Zudem lässt diese Entwicklung zusammen z. B. mit der Arbeitslosenquote (vgl. Kapitel 2.2) Rückschlüsse auf die konjunkturelle Lage zu.

Von 1998 bis 2002 sind die Löhne und Gehälter im Bundesdurchschnitt angestiegen. 2001 und 2002 verlangsamte sich jedoch diese Entwicklung. In den Jahren 2003 und 2005 musste ein leichtes Minus auf der Nettoseite verzeichnet werden, 2003 auch bei den Bruttolöhnen und -gehältern, unterbrochen 2004 von einem Anstieg. In den vergangenen beiden Jahren 2006 und 2007 stiegen vor dem Hintergrund höherer Tarifabschlüsse die Löhne und Gehälter wieder an.

Die Sparquote, also der Anteil der Ersparnisse am Einkommen privater Haushalte, war in den 90er Jahren stetig gesunken. 2000 erreichte sie mit 9,2 % im Jahresdurchschnitt ihren Tiefpunkt. Seit 2001 hat die Quote wieder kontinuierlich zugenommen, so lag sie im vergangenen Jahr bei 10,8 %. An die Zahlen früherer Jahre, wie auch bereits im letzten Wohnungsmarktbericht ausgeführt, reicht dieser Wert nicht heran. So wurde z. B. im Zeitraum von 1981 bis 1990 eine Sparquote von 13,5 % verzeichnet.

Abb.8: Vergleich zwischen Verbraucherpreis-, Bruttomietkosten - sowie Preisindex für Wohnung, Wasser, Strom und Heizung (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %, Basisjahr 2000)



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf

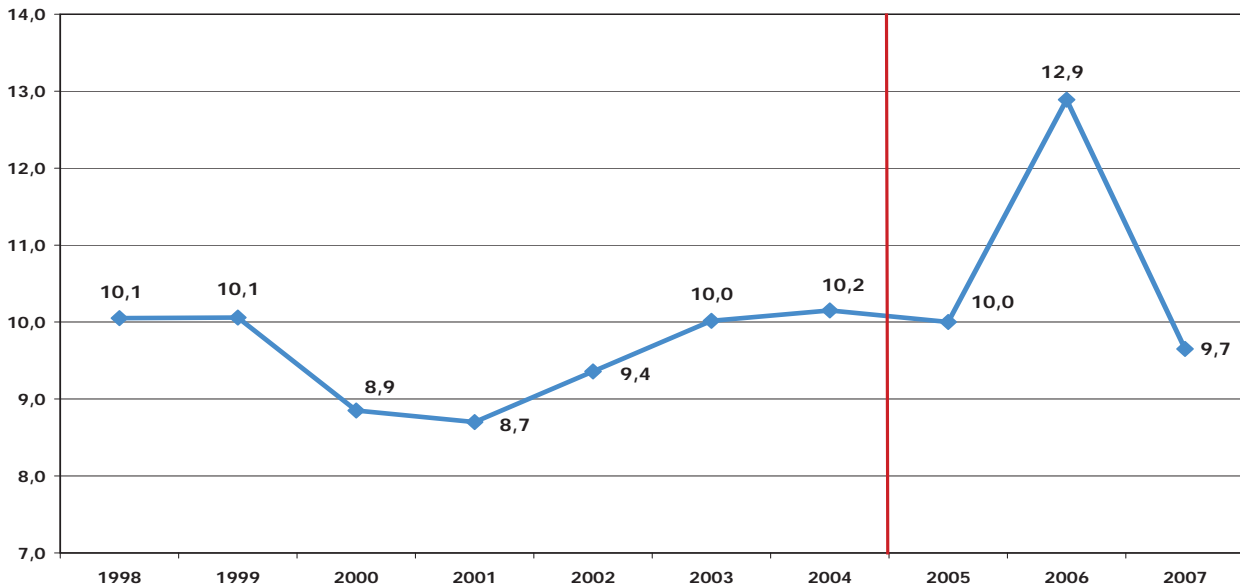
Im Jahr 2007 haben die Lebenshaltungskosten nach dem Verbraucherpreisindex um 2,2 % zugenommen. Die Bruttomieten, also Mieten einschließlich der Nebenkosten, allerdings ohne Strom und Heizung, stiegen geringfügig um 0,8 % gegenüber 2006 an. Bei Betrachtung des Preisindexes 'Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe' fallen jedoch die zumeist gegenüber den Bruttomieten deutlich höheren Steigerungsraten auf. Vielfach lag dieser Preisindex seit 1998 auch über der allgemeinen Teuerungsrate. Hauptgrund für diese Entwicklung waren die steigenden Kosten für Strom und Heizung. So nahmen die Kosten für Energie sowie für Gas, Heizöl und andere Brennstoffe 2005 um 11,9 %, 2006 um 10,6 % und 2007 um 4,1 % zu.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Berechnung im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr nach dem Index 'Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe' (Basisjahr 2000) aus: 'Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen', Monate Januar 2005 bis Dezember 2007, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Düsseldorf, jeweils S. 17

## 2.2 Arbeitslosenquote

Mit dem 01.01.2005 wurden verschiedene Reformen auf dem Arbeitsmarkt wirksam (Stichwort: 'Hartz-Gesetzgebung'). Eine Veränderung betraf die erwerbsfähigen vormaligen Bezieher von Sozialhilfe, die nun auch als arbeitslos registriert wurden. Infolgedessen kann die durchschnittliche Arbeitslosenquote der Jahre bis 2004 nicht mehr direkt mit den Zahlen ab 2005 verglichen werden. Für Arnsberg muss darüber hinaus berücksichtigt werden, dass von September 2005 bis März 2006 keine Daten auf kommunaler Ebene vorlagen.

Abb.9: Arbeitslosenquote in der Stadt Arnsberg (im Jahresdurchschnitt in %)



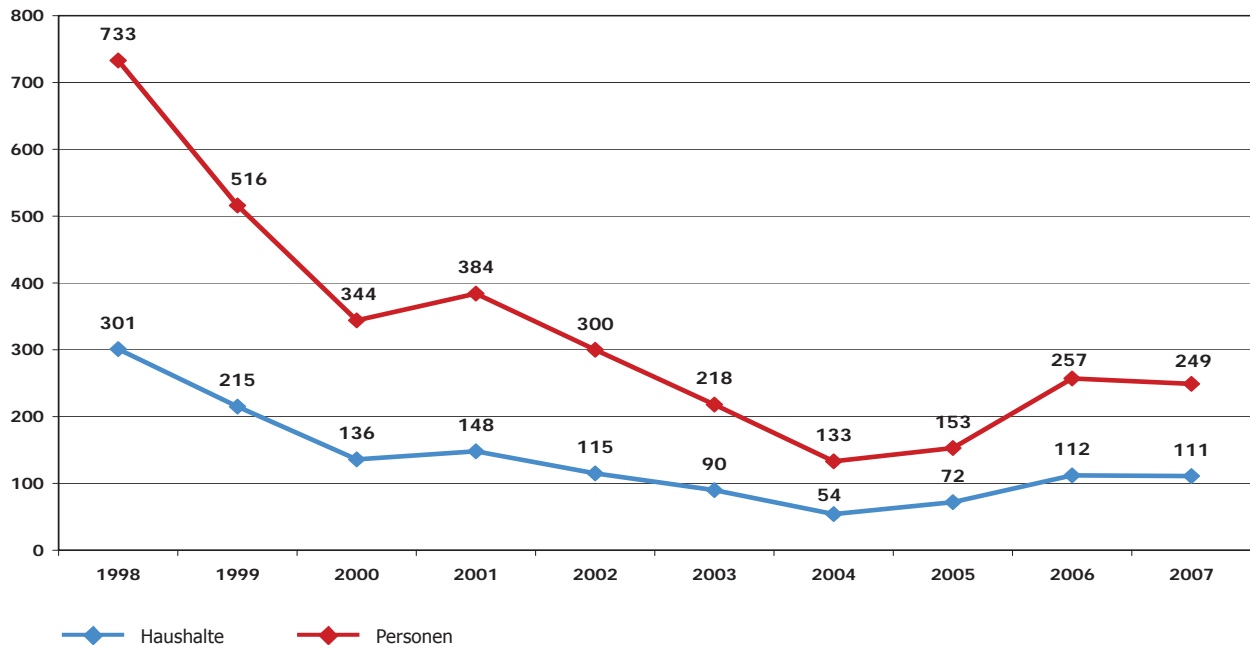
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Meschede

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt seit März 2006 lässt auf eine gute Konjunktur schließen. 2007 lag die Quote in Arnsberg im Jahresmittel bei 9,7 %, entsprechend waren 3.905 Menschen ohne Arbeit. Im Oktober 2008 wurde eine Arbeitslosenquote von 7,9 % verzeichnet. Auf Bundesebene wurde zum Vergleich im Oktober eine Quote von 7,2 %, in Nordrhein-Westfalen von 8,0 % und im Hochsauerlandkreis von 5,2 % registriert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise kann sich die gute Lage des Arbeitsmarktes in 2009 aber wieder eintrüben.

### 2.3 Wohnungssuchende Haushalte

Unter dem Begriff 'wohnungssuchend' werden Haushalte erfasst, die beim städtischen Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt als wohnungssuchend gemeldet sind und Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Abb.10: Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 1.3 Büro für Zuwanderung und Integration bzw. FD 4.1 Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt

Von Mitte der 90er Jahre bis 2004 hat sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und Personen deutlich verringert. Einzige Ausnahme bildete das Jahr 2001, in dem zum Jahresende ein leichter Anstieg bei den Wohnungssuchenden verzeichnet wurde. Gründe für diese starke Abnahme waren einerseits der Rückgang der Spätaussiedler, die Arnsberg zugeteilt worden sind, wie auch das grundsätzlich entspannte, preisgünstige Wohnungsmarktsegment. Auch heute werden von einigen Unternehmen günstige Wohnungen neben dem mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungsbau angeboten. Hierdurch besteht für wohnungssuchende Haushalte die Möglichkeit, im freien Wohnungsmarkt fündig zu werden. Allerdings wird das öffentlich-geförderte Wohnungsangebot in den nächsten Jahren abnehmen (vgl. Kapitel 3.3). Die Entwicklung im unteren und öffentlich-geförderten Marktsegment muss daher zukünftig intensiv beobachtet werden.

Trotz des im preisgünstigen Segment grundsätzlich entspannten Wohnungsmarktes stieg die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte von 2004 bis zum Jahresende 2006 auf 112 an. Mit 111 Haushalten zeigte sich am Stichtag 31.12.2007 nahezu keine Veränderung zum Vorjahr. Gründe für die leichte Zunahme seit 2004 sind die Arbeitsmarktreformen (Sozialgesetzbuch, kurz SGB, II und XII). Im Rahmen dieser Reformen wurden einige Bezieher von Arbeitslosengeld II in Arnsberg zum Umzug aufgefordert, da die Miete bzw. die Wohnungsgröße den zugrunde gelegten Angemessenheitskriterien nicht entsprochen hat.

57 der 111 Haushalte zum Stichtag 31.12.2007 bestanden nur aus einer Person. Bei der Betrachtung der Zunahme seit 2004 und der Größe der Haushalte hebt sich die Steigerung bei den 1-Personen-Haushalten darüber hinaus deutlich ab. Etwa die Hälfte dieser 57 wohnungssuchenden Personen waren unter 30 Jahre alt. Weitaus seltener wurden alleinstehende Menschen über 65 Jahren als wohnungssuchend registriert.

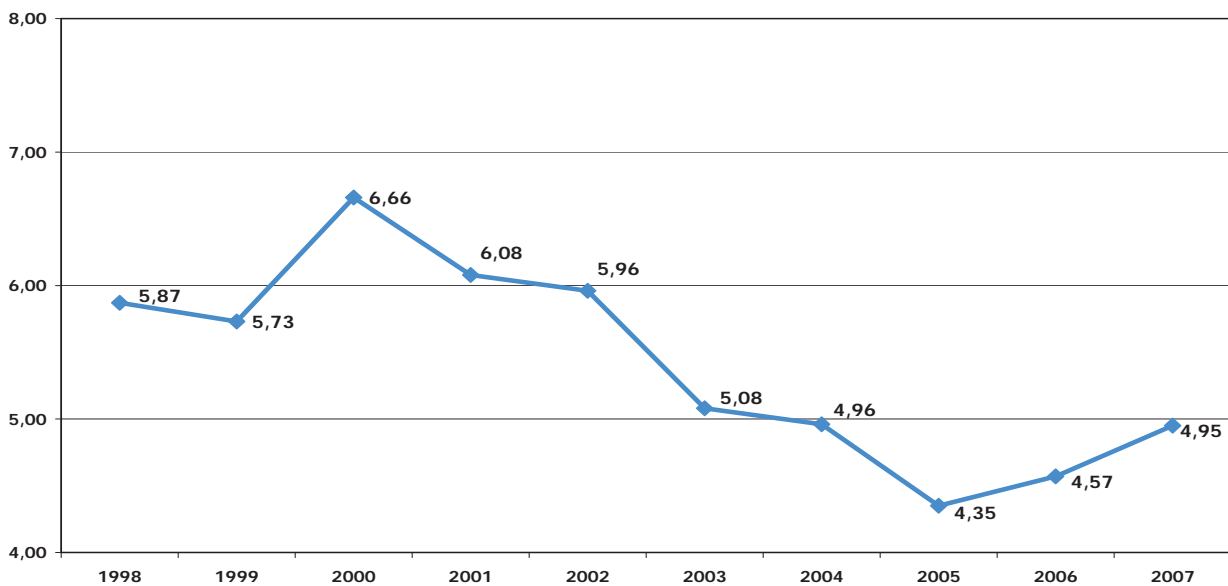
Obwohl lediglich 15 wohnungssuchende 2-Personen-Haushalte zum Stichtag 31.12.2007 gemeldet

waren, bedarf dieser Personenkreis einer besonderen Beachtung. Fast ausschließlich handelt es sich hierbei um Alleinerziehende, zumeist Frauen, mit einem Kind. Aus anderen Zusammenhängen (Aktion 'Bündnis für Familien', Gespräche mit Experten) ist belegt, dass diese Familien Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben.

Wenngleich die Entwicklung Entspannungstendenzen erkennen lässt, spiegelt die Struktur der Wohnungssuchenden doch das nicht ausreichende Angebot an kleinen Wohnungen wider (vgl. auch Kapitel 7.4). Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bzw. Personen auch in naher Zukunft auf dem Stand der Jahre 2006 bzw. 2007 bewegen wird.

## 2.4 Hypothekenzinsen und Baukosten

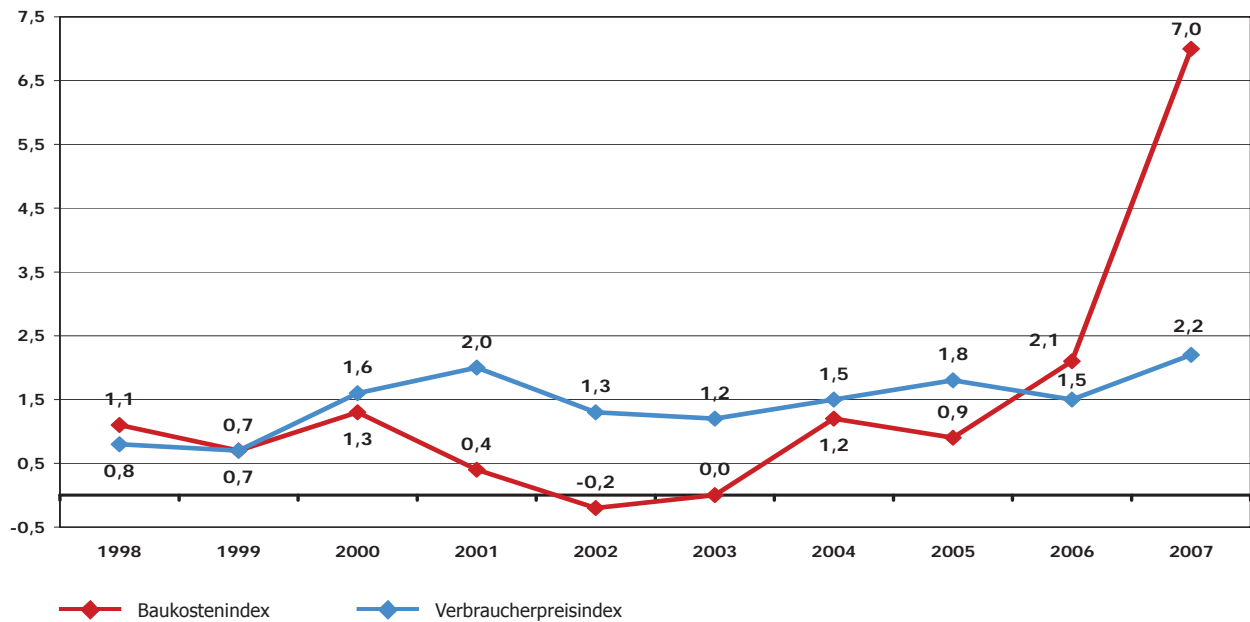
Abb.11: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an Privathaushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über 10 Jahre - Jahresdurchschnitt in %



Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a. M.

Seit Mitte der 90er Jahre bis 2005 sind die Zinssätze für Baufinanzierungskredite bundesweit kontinuierlich gesunken. Im Jahr 2000 fand dieser Trend nur eine kurzfristige Unterbrechung. Nach dem historischen Tiefststand 2005 stieg der Zinssatz in den vergangenen beiden Jahren wieder leicht an. Im Jahresdurchschnitt bewegte sich 2007 der Satz mit 4,95 % etwa auf dem Stand von 2004. Trotz dieser Zunahme kann das Zinsniveau für Kaufinteressierte oder Bauwillige weiterhin ein Anreiz zum Erwerb einer Immobilie sein. 1990 lag der Zinssatz zum Vergleich bei 9,67 %.

Abb.12: Baukostenindex im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerungsrate (Verbraucherpreisindex); Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in %, Basisjahr 2000



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf

Lag der Baukostenindex seit dem Jahr 2000 unter der allgemeinen Teuerungsrate, ist dieser Wert 2006 und gerade 2007 sehr deutlich angestiegen. Ein Grund für diese Entwicklung werden gestiegene Energiekosten für die Unternehmen der Bauwirtschaft sein, die dementsprechend in der Preiskalkulation der Firmen Berücksichtigung gefunden haben. Hier muss die weitere Entwicklung abgewartet werden.

## 2.5 Nachfragepotenziale bis 2020

Auf Grundlage einer umfassenden Nachfrageanalyse, Prognosen der Entwicklung der Einwohner und der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Arnsberg, plausibilisiert durch Daten des Grundstücksmarktberichtes und aus Expertengesprächen, werden nach aktuellen Berechnungen des Büros InWIS Forschung & Beratung GmbH bis 2020 rund 1.600 neu zu errichtende Eigenheime sowie rund 445 zusätzliche Geschosswohnungen in Arnsberg nachgefragt werden. Unterstellt, die Nachfrage wäre in jedem Jahr dieses Prognosezeitraums gleich hoch, würden pro Jahr 237 Eigenheime benötigt werden, davon 108 im Neubau. Demgegenüber wird im Geschosswohnungsbau lediglich eine Nachfrage von 30 Wohnungen im Jahr vorhergesagt. Da Abwanderungen schwer abzuschätzen sind, können sich diese Nachfragepotenziale um bis zu 15 % reduzieren. Nach Einschätzung der Gutachter wird sich diese Reduktion allerdings lediglich zwischen 7 % bis 10 % belaufen.

Tab.1: Nachfragepotenziale bis 2020

	Gesamt potenzial	Potenzial EFH	davon EFH Neubau	Potenzial GWB	davon GWB Neubau
2007	377	263	120	114	33
2008	383	267	121	116	33
2009	374	261	118	113	33
2010	361	252	114	109	31
2011	344	240	109	104	30
2012	326	227	103	98	28
2013	331	231	105	100	29
2014	325	227	103	98	28
2015	321	224	102	97	28
2016	320	223	101	97	28
2017	317	221	100	96	28
2018	317	221	101	96	28
2019	311	217	99	94	27
2020	306	214	97	92	27
Summe	5.102	3.561	1.617	1.541	445
Durchschnitt p.a.	340	237	108	103	30

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH Bochum, 2006

### Fazit

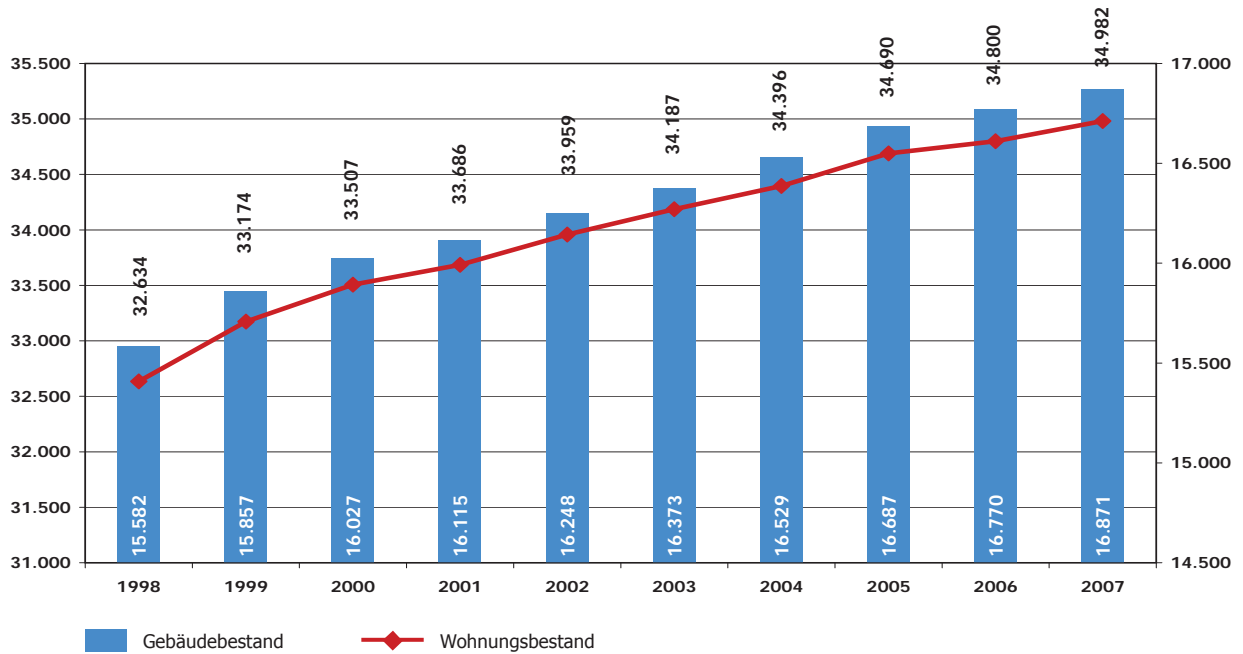
Die gute konjunkturelle Lage kann an der Entwicklung der Gehälter und der Abnahme der Arbeitslosigkeit abgelesen werden. Trotz einer leichten Zunahme lagen die Zinssätze bei Krediten für eine Baufinanzierung weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Allerdings sind gleichzeitig die Lebenshaltungskosten gestiegen, insbesondere die Kosten für Strom, Gas und Öl bzw. Benzin. Entscheidend wird für die weitere Entwicklung die Auswirkungen der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise sein.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte bzw. Personen hat seit 2004 leicht zugenommen und wird in naher Zukunft voraussichtlich auf dem jetzigen niedrigen Stand verharren. Der Blick auf die Struktur der Wohnungssuchenden offenbart einen Mangel an adäquaten Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und die Zugangsschwierigkeiten von Alleinerziehenden mit Kindern.

### 3 WOHNRAUMANGEBOT

#### 3.1 Gebäude und Wohnungsbestand

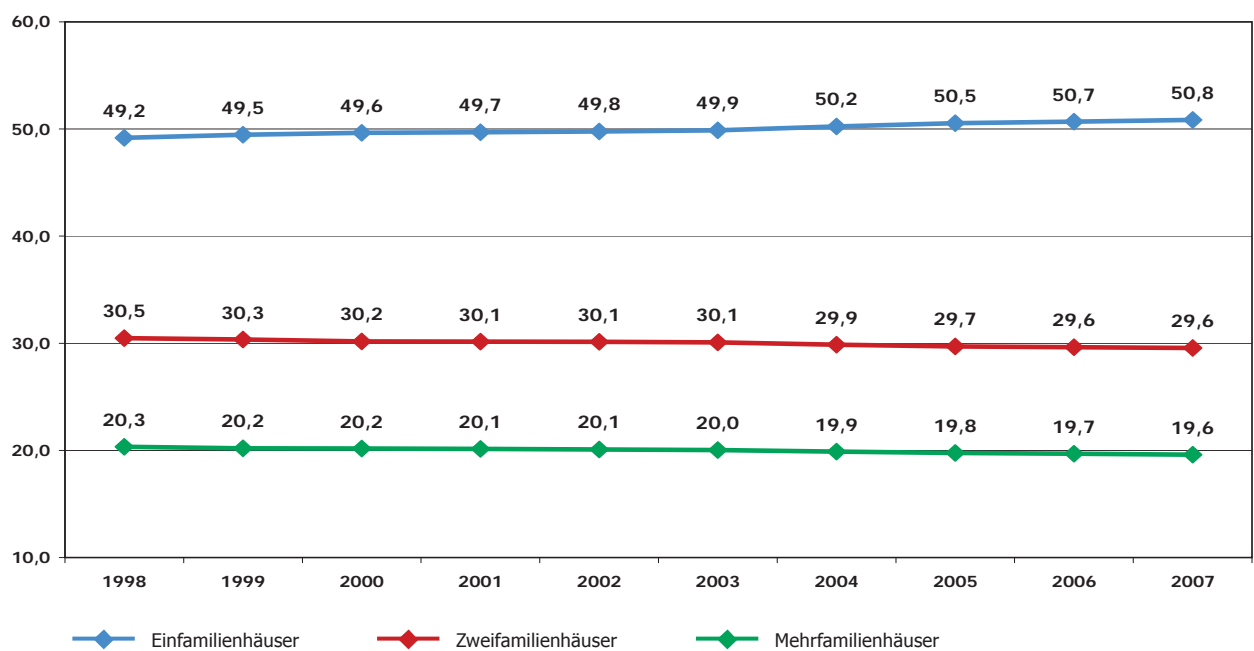
Abb.13: Entwicklung des Wohnungs- und Gebäudebestandes 1998 - 2007



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, NRW

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen stieg der Gebäude- und Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren zwar langsam, aber kontinuierlich an. Dabei hat die Anzahl der Wohngebäude in den letzten 10 Jahren prozentual etwas stärker zugenommen (+ 8,3 %) als die Anzahl der Wohnungen (+ 7,2 %).

Abb.14: Entwicklung der Zusammensetzung (in %) des Wohnungsbestandes 1998 - 2007

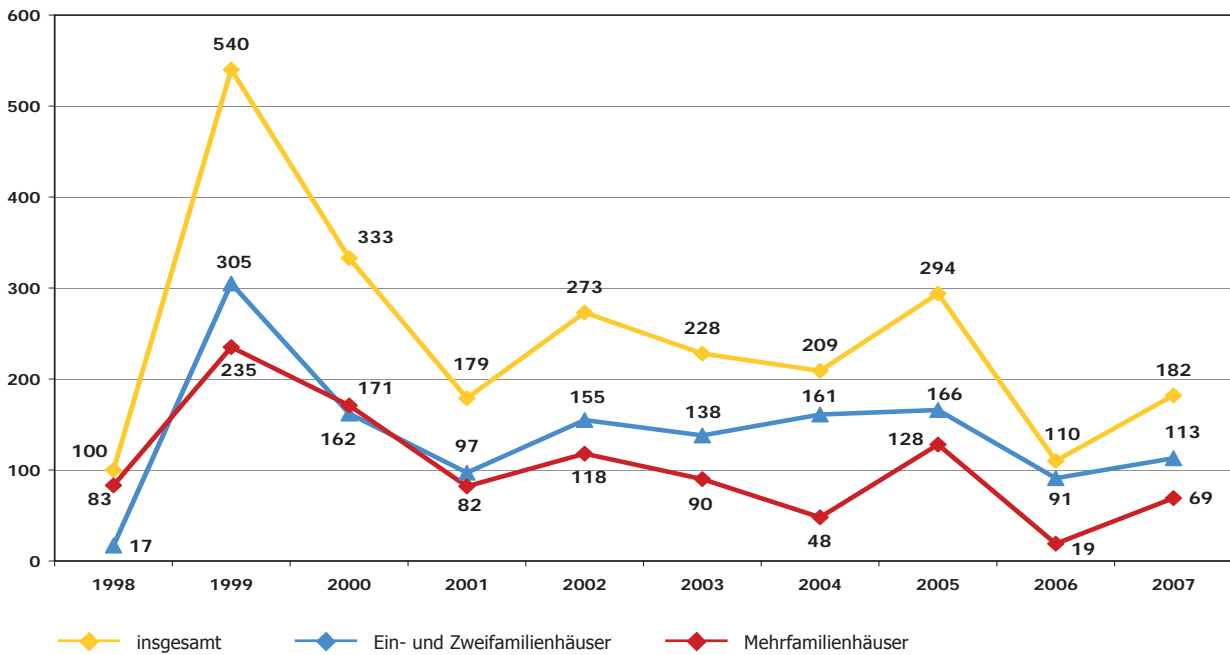


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik, Düsseldorf NRW

Diese Entwicklung dokumentiert sich in der Struktur des Gebäudebestandes. In den letzten 10 Jahren hat sich der Anteil der Einfamilienhäuser stetig erhöht und stellt mittlerweile mehr als die Hälfte des Arnberger Wohngebäudebestandes.

Im Rahmen der Bürgerbefragung 'Wohnen in Arnberg' im Jahr 2006 wurde eine personengebundene Wohneigentumsquote von 58 % ermittelt. Da in Arnberg die errichteten Einfamilienhäuser nahezu ausschließlich selbst genutzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentumsquote weiter angestiegen ist.

Abb.15: Zugänge im Wohnungsbestand 1998 - 2007

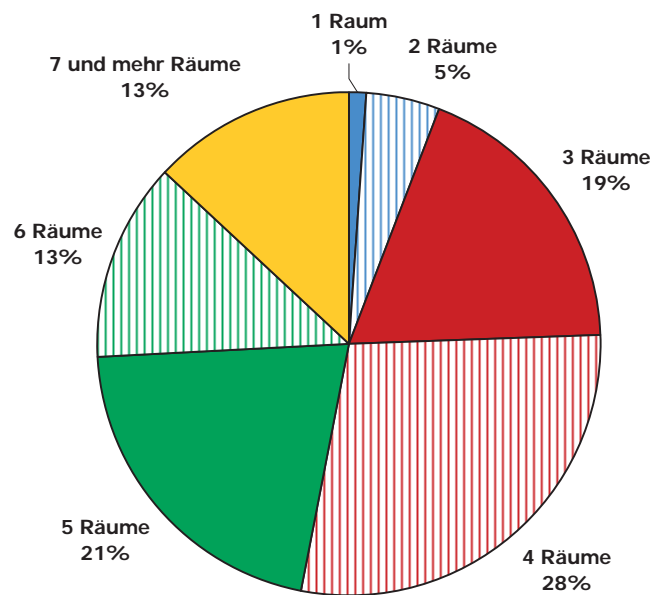


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf

Nachdem im Jahr 2006 mit lediglich 110 neuen Wohnungen ein Tiefststand an Neuzugängen erreicht wurde, kann im Jahr 2007 wieder ein leichter Anstieg registriert werden.

Insbesondere die Zunahme von Wohnungen im klassischen Mietwohnungsbau ist marginal, da ein Großteil der Zugangsraten in diesem Segment tatsächlich auf die Errichtung von Senioren-ServiceWohnanlagen zurückzuführen ist. Für die Zukunft ist deshalb eine Angebotslücke bei zeitgemäßen und nachfragegerechten Mietwohnungen zu befürchten.

Abb.16: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume (einschließlich Einfamilienhäuser) am 31.12.2007

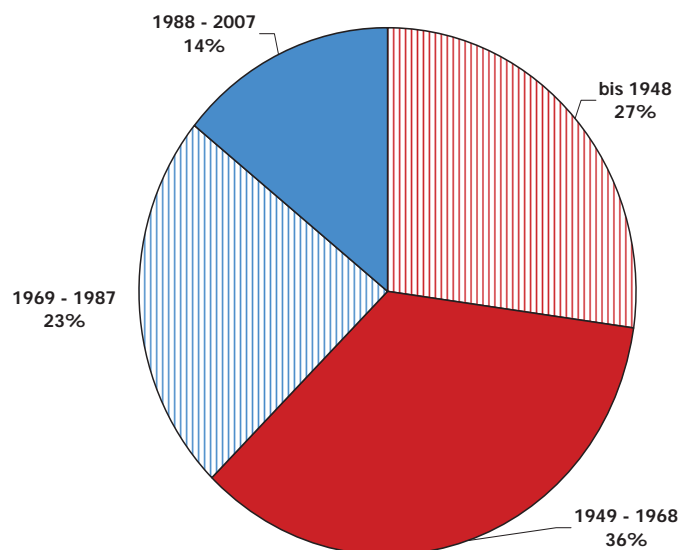


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf

Fast die Hälfte des Arnsberger Wohnungsbestandes hat 5 und mehr Räume. Dies spiegelt allerdings lediglich den hohen Bestand an Einfamilienhäusern wider, die mit in die Statistik aufgenommen werden. Die Situation in diesem für große Familien wichtigen Segment des Mietwohnungsbaus lässt sich in diesen Zahlen deshalb nicht erkennen. Nach Aussagen von Experten des Wohnungsmarktes (vgl. Kapitel 7) fehlen in Arnsberg große, preiswerte und zugleich modernisierte Wohnungen in zentralen Lagen.

Das Angebot an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen ist äußerst gering. Obwohl von den Experten des Wohnungsmarktes unisono in diesem Segment ein Defizit gesehen wird, werden keine Investitionen getätigt. Die Neubautätigkeit bei 1-Raum-Wohnungen liegt seit 5 Jahren bei Null. Bei den 2-Raum-Wohnungen sind zum Vorjahr sogar leichte Abnahmen zu vermelden.

Abb.17: Wohnungsbestand nach Baualter am 31.12.2007



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Düsseldorf

Die Altersstruktur des Wohnungsbestandes lässt erkennen, dass die kommenden Jahre verstärkt durch Bestandsmaßnahmen geprägt sein werden, denn 86 % des gesamten Wohnungsbestandes ist älter als 20 Jahre. Lediglich 13 % des Wohnungsbestandes ist jünger als 20 Jahre, so dass noch von keinem erhöhten Modernisierungsbedarf auszugehen ist. Zugleich dokumentieren diese Strukturzahlen aber auch die rückläufige Wohnbautätigkeit der letzten Jahre.

36 % aller Wohnungen wurden in den Jahren zwischen 1949 und 1968 gebaut, also in der 'Wirtschaftswunderzeit' nach dem 2. Weltkrieg. Wenngleich davon ausgegangen werden kann, dass in vielen Fällen in der Vergangenheit Modernisierungen vorgenommen wurden, entspricht ein großer Teil nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen, z. B. bei Bädern, Dämmung oder Energietechnik. Gleichzeitig wurden diese Gebäude noch auf sehr großen Grundstücken errichtet. Dies entspricht oft nicht mehr den Vorstellungen heutiger Eigenheimbesitzer. Dieser Bestand der 50er / 60er Jahre steht bereits zum Teil zum Verkauf und wird in den nächsten Jahren – infolge von Erbfällen oder altersbedingten Fortzügen der Besitzer verstärkt auf den Markt drängen. Die erteilten Baugenehmigungen lassen bereits erkennen, dass zunehmend Bestandsmaßnahmen durchgeführt werden (vgl. Kapitel 3.2). Da von einem großen Modernisierungsaufwand, einem stagnierenden Bodenpreinsniveau (vgl. Kapitel 6.2) bei einer gleichzeitig abnehmenden Anzahl potenzieller neuer Bauherren ausgegangen werden muss, wird sich hier vermutlich ein Käufermarkt herausbilden.

Aber auch die Gebäude der baustarken Jahrgänge der 70er und 80er Jahre, die fast 1/4 des Wohnungsbestandes darstellen, werden zunehmend zum Kauf angeboten.

#### **Fazit**

Es findet in Arnsberg eine stetige, wenn auch geringe Neubautätigkeit statt, so dass der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen leicht anwächst.

Durch das geringe Wachstum im Mehrfamilienhausbau könnte sich in den nächsten Jahren eine Angebotslücke an zeitgemäßen und nachfragegerechten Wohnungen auftun.

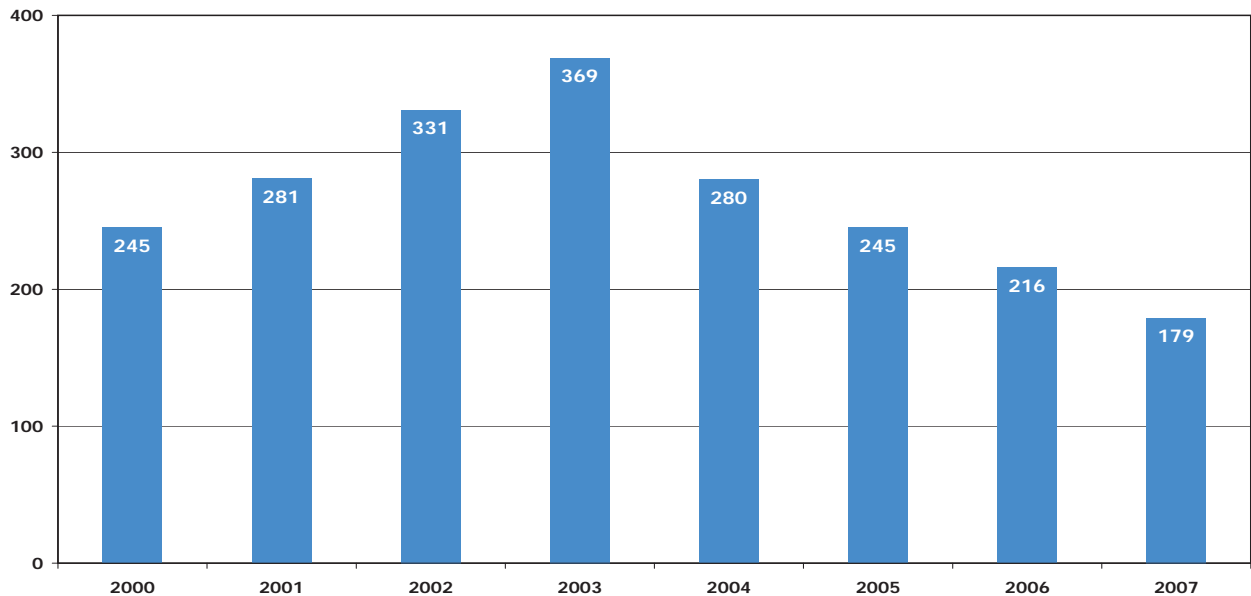
Anhand des zunehmenden Bestandes an Einfamilienhäusern lässt sich ein Anstieg der personengebundenen Wohneigentumsquote ablesen.

Das Angebot an kleinen Wohnungen mit 1 oder 2 Räumen ist sehr gering. Obwohl von den Experten des Wohnungsmarktes unisono in diesem Segment ein Defizit gesehen wird, werden keine Investitionen durchgeführt.

Die Alterstruktur des Wohnungsbestandes lässt erkennen, dass die kommenden Jahre stark durch Bestandsmaßnahmen geprägt sein werden.

### 3.2 Bautätigkeit<sup>7</sup>

Abb.18: Baugenehmigungen von Wohngebäuden (Neu- und Umbauten)

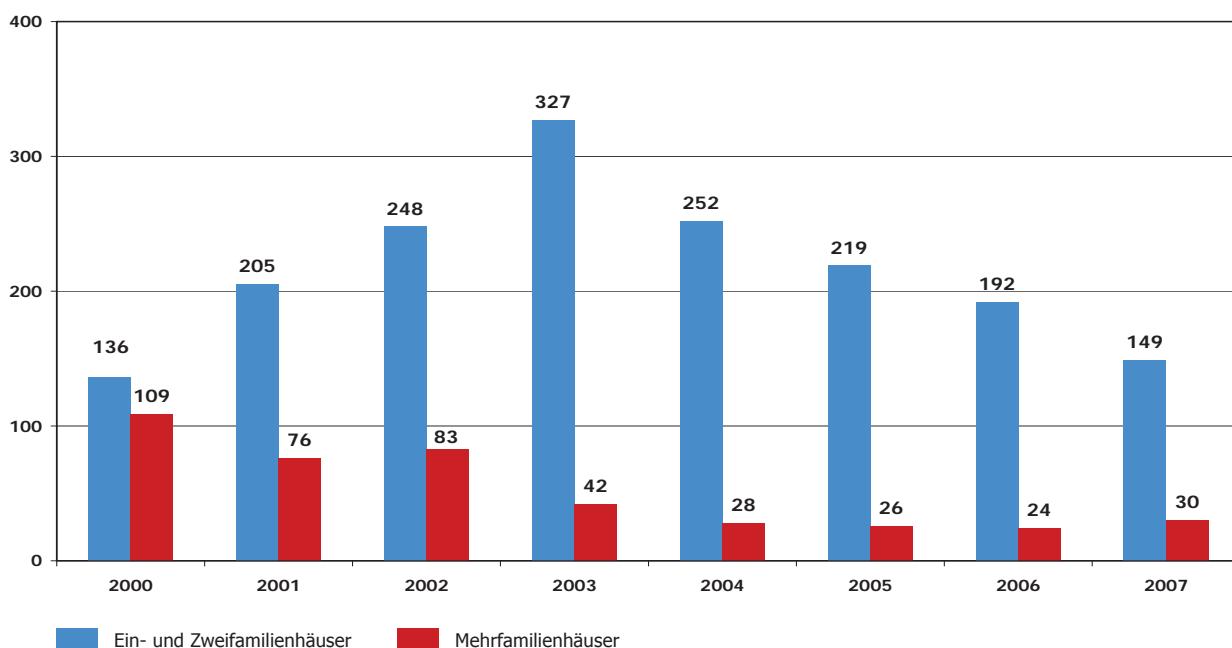


Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.3 Bauen

Der bereits im letzten Wohnungsmarktbericht 2006 erkennbare Rückgang der Bautätigkeit (Baugenehmigungen) setzte sich fort. Bis zum Jahr 2003 war die Anzahl der Baugenehmigungen bei Neu- und Umbauten noch stetig angestiegen und hatte ein Maximum von 369 erreicht. Neben dem günstigen Zinsniveau war der sogenannte 'Vorzieheffekt' im Zuge der Diskussionen über die Rücknahme der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Mehrwertsteuer verantwortlich. Als Folge war mit dem seit 2004 festzustellenden Rückgang der Baugenehmigungen zu rechnen. Allerdings setzt sich dieser Trend seit nunmehr vier Jahren fort, was nicht mehr allein auf die Folgen der 'Vorzieheffekte' zurück zu führen ist. Für die schwache Investitionstätigkeit wird von den Experten im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers (vgl. Kapitel 7) die Einkommensentwicklung und Zahlungsfähigkeit auf der Nachfrageseite verantwortlich gemacht.

<sup>7</sup> Hinreichend abgesicherte Daten über die jährlich fertiggestellten Gebäude liegen nicht vor, da die Fertigstellung häufig nicht oder mit einer zeitlichen Verzögerung nach dem tatsächlichen Einzug gemeldet wird. In diesem Bericht wird die Bautätigkeit deshalb anhand der jährlich erteilten Baugenehmigungen und den Anzeigen im Freistellungsverfahren dargestellt. Der Einfachheit halber wird im Text nur von Baugenehmigungen gesprochen. Nach Erfahrungswerten werden die beantragten Gebäude zu deutlich über 90 % fertiggestellt.

Abb.19: Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern (Neu- und Umbauten)

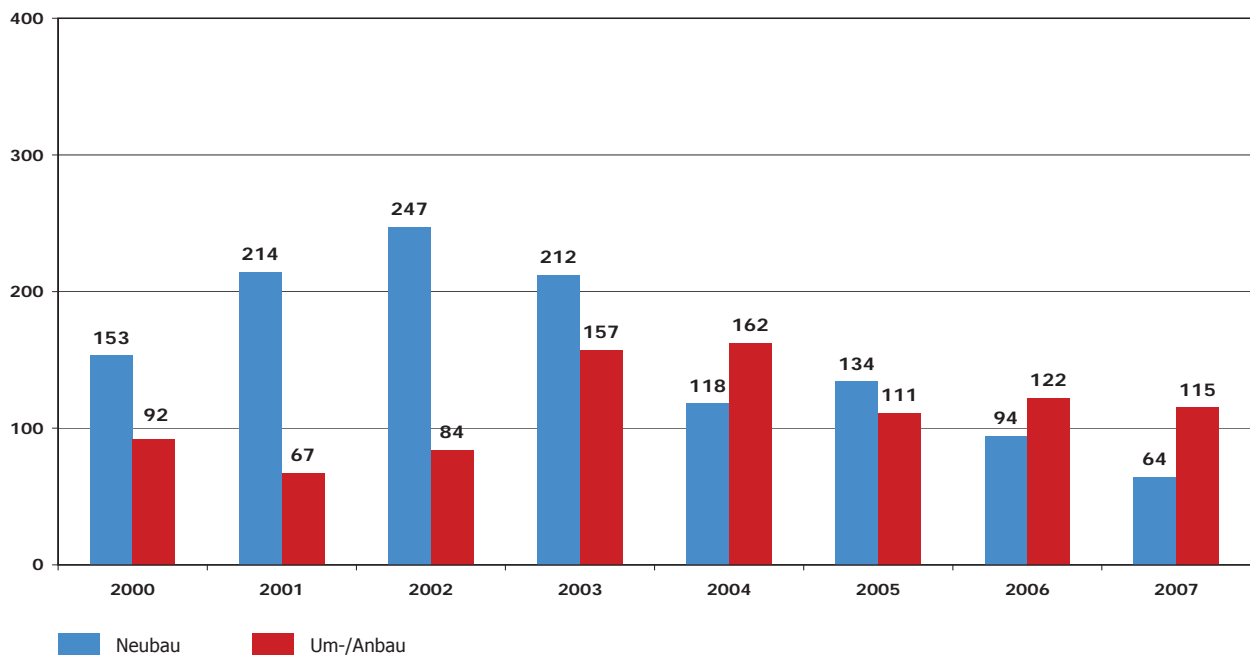


Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.3 Bauen

Die Wohnungsbautätigkeit hat sich zwischen den Segmenten deutlich verschoben. Im Jahr 2000 war das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern noch relativ ausgewogen. Die Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau nahmen seitdem deutlich ab und bewegen sich nun auf einem niedrigen, aber relativ stabilen Niveau von durchschnittlich 30 Genehmigungen pro Jahr. Im Vergleich zum Jahr 2000 bedeutet dies einen Rückgang von 82 %. Neben der von den Experten beklagten Einkommensentwicklung der Nachfrager (vgl. Kapitel 7) liegen die Gründe des schwachen Mietwohnungsbaus aber auch in der entspannten Lage des Wohnungsmarktes in diesem Marktsegment und zunehmenden Leerständen.

Eine andere Entwicklung zeigt sich im privaten Einfamilienhausbau. Hier lassen sich die oben beschriebenen 'Vorzieheffekte' deutlich ablesen. Bis 2003 sind die Baugenehmigungen kontinuierlich auf ein Maximum von 327 angestiegen. Seitdem haben sie sich mit 149 Genehmigungen im Jahr 2007 deutlich verringert, liegen aber immer noch knapp über der Anzahl der Genehmigungen zu Beginn des Beobachtungszeitraums.

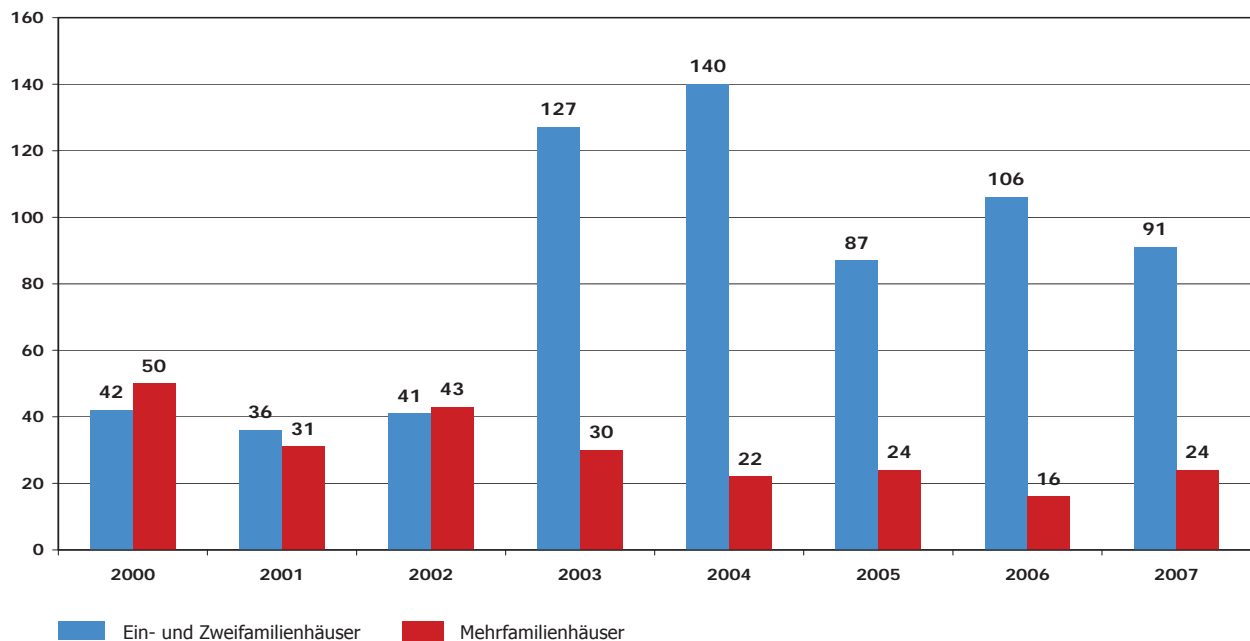
Abb.20: Baugenehmigungen bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.3 Bauen

Modernisierungsmaßnahmen im Bestand haben bei der Bautätigkeit erheblich an Bedeutung gewonnen. In den letzten beiden Jahren lagen die genehmigten Vorhaben in diesem Segment sogar über denen der Neubaumaßnahmen.

Abb.21: Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern im Bestand

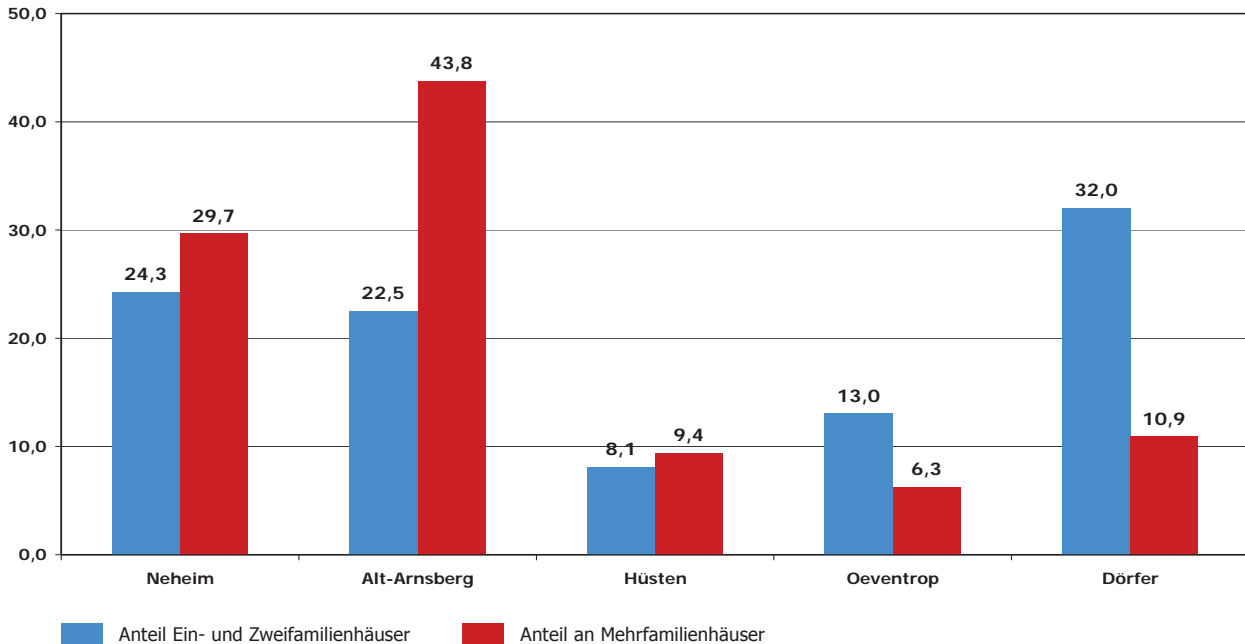


Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.3 Bauen

Dabei konzentrieren sich die Bestandsmaßnahmen im Wesentlichen auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen hohe Zuwachszahlen zu verzeichnen sind.

Dass der Neubau von Mehrfamilienhäusern praktisch zum Erliegen gekommen ist, verdeutlicht das Diagramm ebenfalls. Von den im Jahr 2007 insgesamt erteilten 30 Baugenehmigungen betrafen 24 Maßnahmen im Bestand, d. h. lediglich 6 Mehrfamilienhäuser wurden neu gebaut.

Abb.22: Baugenehmigungen bei Modernisierungen von Wohngebäuden nach Ortsteilen (%-Durchschnitt 2005 - 2007)



Quelle: Stadt Arnberg, FD 4.3 Bauen

Neben dem klassischen Eigenheimbau im 'Grünen' stößt der Bestand mehr und mehr bei Bauwilligen auf Interesse. Bei den Ein- bis Zweifamilienhäusern fällt dabei auf, dass – gemessen am Bevölkerungsanteil – überproportional viele Genehmigungen in den dörflichen Ortslagen erteilt wurden.

Eine andere Entwicklung zeigt sich bei genehmigten Bestandsmaßnahmen im Mehrfamilienhausbau. Hier konzentrieren sich die Maßnahmen in den beiden Hauptzentren Neheim und Alt-Arnberg.

Bauabgänge durch Abriss sind in Arnberg anhand erteilter Genehmigungen in keinem nennenswerten Umfang erkennbar. Eine Reduzierung nicht mehr marktgängigen Wohnraums findet damit trotz einer zunehmenden Leerstandsquote (noch) nicht statt (vgl. Kapitel 3.5).

## Fazit

Der Trend weg vom Neubau hin zu Bestandsmaßnahmen hält an.

Infolge von 'Vorzieheffekten' ist bis 2003 die Anzahl der Baugenehmigungen im Einfamilienhausbau angestiegen. Seitdem ist sie zurückgegangen.

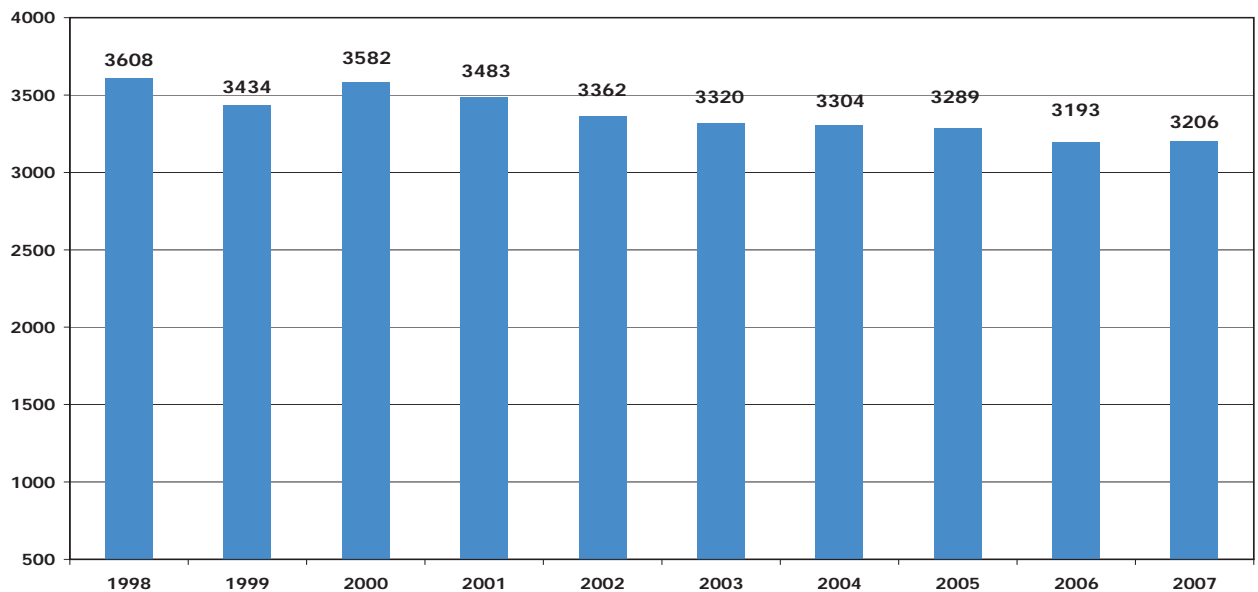
Ob die verbesserte Integration des selbst genutzten Wohneigentums in die private Altersvorsorge ('Wohn-Riester') wieder neue Impulse auf die Bautätigkeit aussendet, bleibt abzuwarten.

Durch die geringe Neubautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern kann es mittelfristig zu einem unzureichenden Angebot an modernen und zeitgemäßen Mietwohnungen kommen.

Eine Reduzierung nicht mehr marktgängigen Wohnraums findet trotz einer zunehmenden Leerstandsquote (vgl. Kapitel 3.5) (noch) nicht statt.

### 3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Abb.23: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes (Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau)

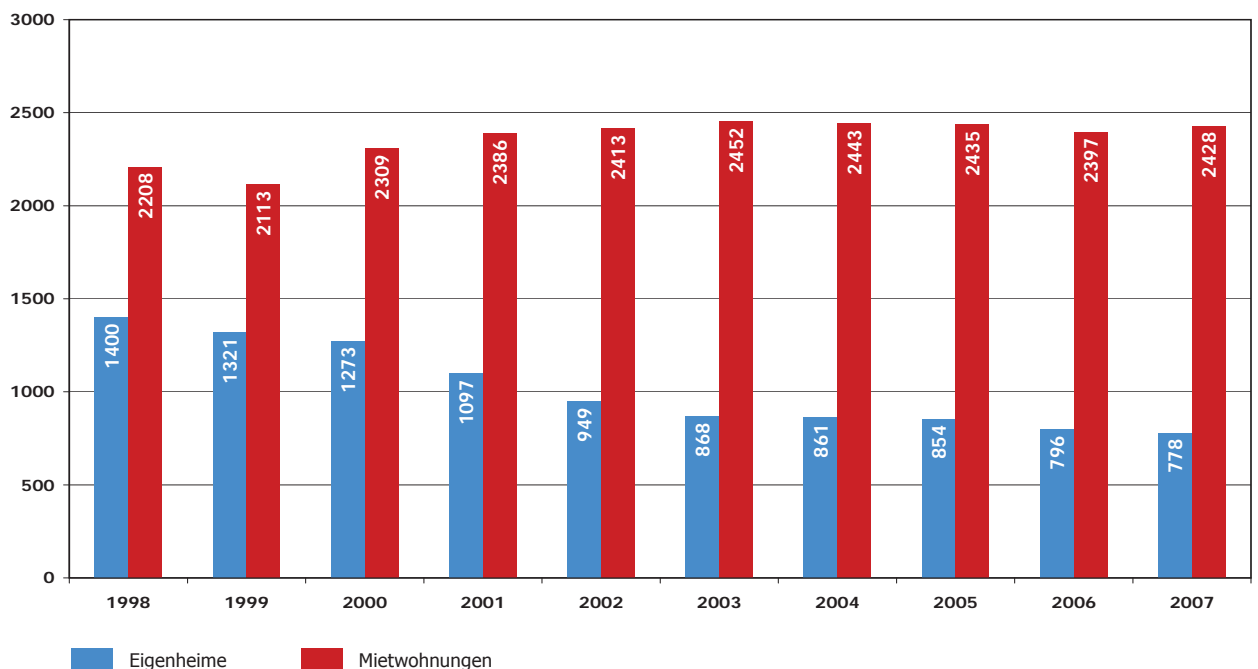


Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.1 Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt

Am 31.12.2007 umfasste der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in Arnsberg 3.206 Wohnungen. Obwohl in den vergangenen Jahren die zugewiesenen Förderkapazitäten ausgeschöpft und zeitweise sogar darüber hinaus Fördermittel abgerufen wurden, nahm der geförderte Wohnungsbestand in Arnsberg in den letzten 10 Jahren um 13 % ab.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand betrug Ende 2007 9,2 %.

Abb.24: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes



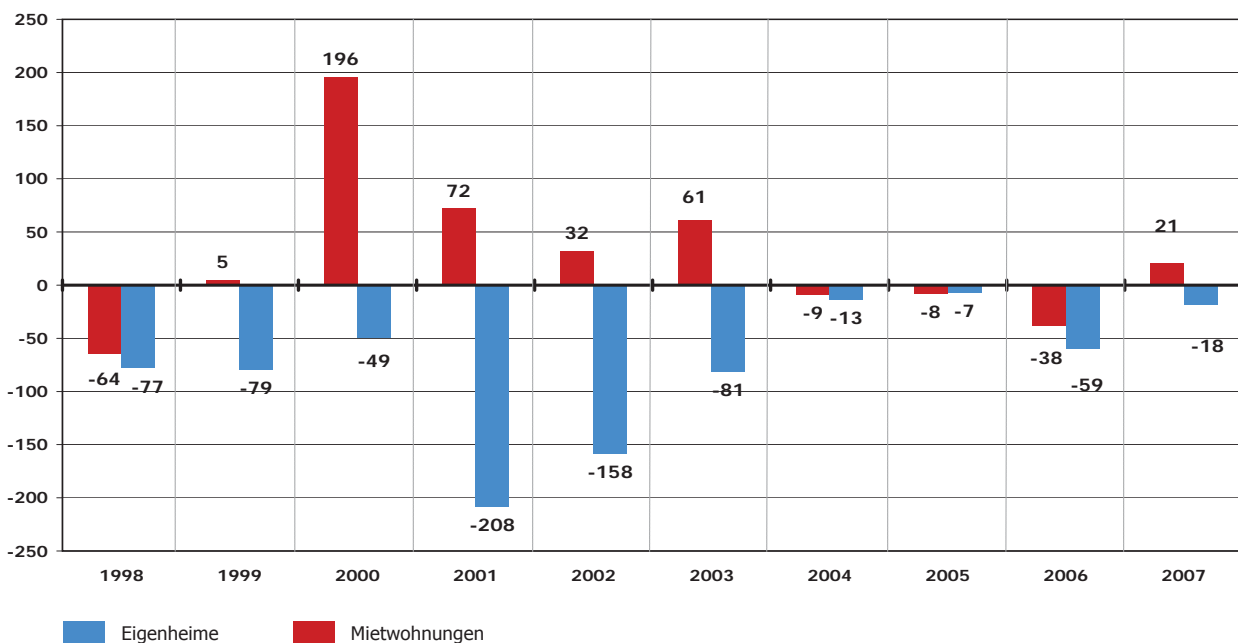
Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.1 Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt

Der Gesamtbestand teilt sich in 778 Eigenheime und 2.428 Mietwohnungen auf. Davon sind rd. 453 Wohnungen in der sogenannten Nachwirkungsfrist<sup>8</sup>, worunter sich 52 Wohnungen befinden, die in den 90er Jahren aus kommunalen Wohnungsbaumitteln gefördert wurden. Hinter diesen Gesamtzahlen verbergen sich sehr unterschiedliche Entwicklungslinien der Eigentumsmaßnahmen und des Mietwohnungsbaus.

Der Bestand der öffentlich geförderten Mietwohnungen ist in den letzten 10 Jahren leicht angestiegen. Allerdings fand häufig der Großteil dieses Neubaus im Bereich des seniorengerechten Servicewohnens statt. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass der Bestand des 'klassischen' Mietwohnungsbaus tatsächlich eher abgenommen hat.

Mit einem Wegfall von 622 Eigenheimen aus der Bindung hat sich deren Anzahl nahezu halbiert. Das liegt aber in erster Linie daran, dass die gewährten Darlehen bis zum 31.12.2002 mit Bonus abgelöst werden konnten.

Abb.25: Salden der Zu- und Abgänge im öffentlich geförderten Wohnungsbestand



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.1 Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt

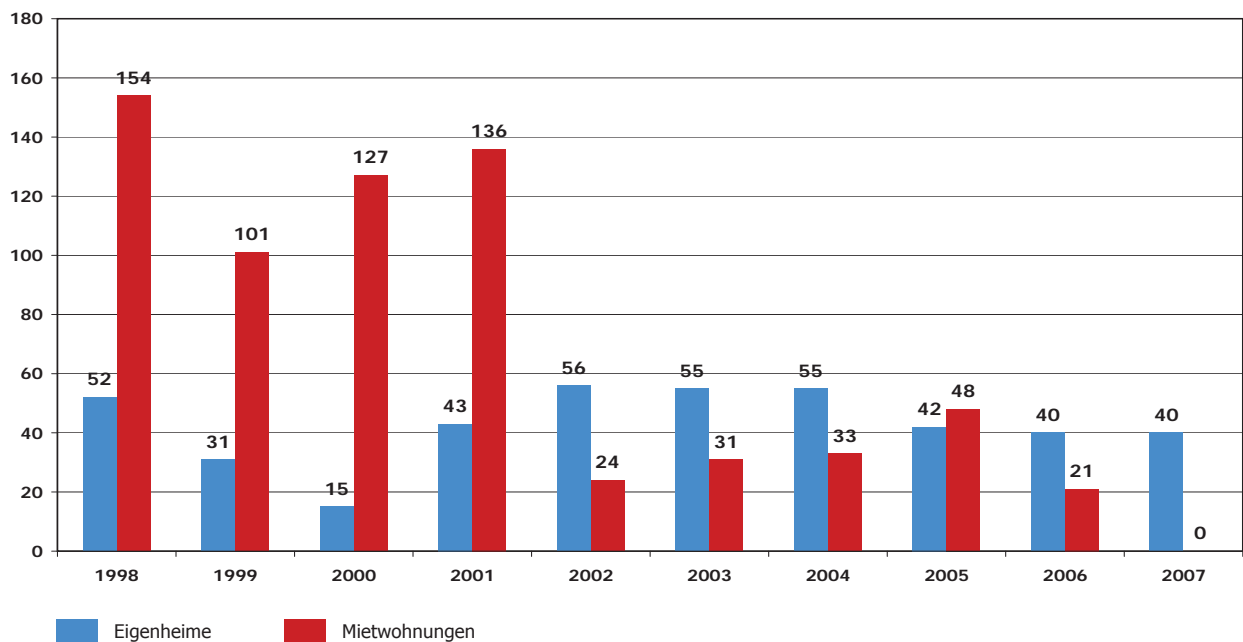
Die Salden verdeutlichen, dass die Anzahl der pro Jahr neugeschaffenen Eigenheime nicht ausreicht, die Abgänge infolge von Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehen auszugleichen. Der Gesamtbestand nimmt kontinuierlich ab.

Im Mietwohnungsbaus wurden zwischen den Jahren 1999 und 2004 mehr neue Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt als diesem infolge von planmäßigen oder vorzeitigen Bindungsenden entzogen wurde. Diese Entwicklung wurde aber – wie bereits oben dargelegt – im Wesentlichen durch die verstärkte Förderung seniorengerechten Wohnraums in ServiceWohnanlagen verursacht.

Seit 2004 können die Zugänge die Abgänge allerdings nicht mehr ausgleichen. Auch in den nächsten zehn Jahren wird dem Markt durch planmäßige und vorzeitige Tilgungen der Darlehen und dem damit früher oder später eintretenden Ende der Zweckbestimmung Wohnraum entzogen werden. Allein bis zum Jahr 2015 wird für 465 Wohnungen die Mietpreis- und Belegungsbindung enden.

<sup>8</sup> Erfolgt eine Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens vorzeitig und vollständig, so gelten die Wohnungen weiterhin als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung. Die Wohnungen unterliegen in diesem Zeitraum der Nachwirkungsfrist weiterhin der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Abb.26: Genehmigte Wohneinheiten pro Jahr im sozialen Wohnungsbau



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.1 Kundenzentrum Planen|Bauen|Umwelt

Nachdem in den Jahren um die Jahrtausendwende die Anzahl der pro Jahr genehmigten Wohneinheiten im Mietwohnungsbau – ausgelöst durch die verstärkte Errichtung von Senioren-ServiceWohnanlagen – rasant anstieg, ist sie in den Folgejahren ebenso rasant gesunken und verharrt seitdem auf einem niedrigen Niveau. Im Jahr 2007 wurde im Bereich des geförderten Mietwohnungsbaus keine einzige Wohnung genehmigt. Seit dem Jahr 2007 ist der Hochsauerlandkreis die Bewilligungsbehörde für die Mittel des sozialen Wohnungsbaus. Dieser beabsichtigt – angesichts des entspannten Wohnungsmarktes in dieser Region – nur noch im geringen Umfang im Rahmen des durch das Land NRW zugeteilten Kontingents zu fördern. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren der Fortfall von Wohnungen die Zugänge deutlich übersteigen wird und sich das Angebot preisgebundenen Wohnraums weiter verringern wird.

### Fazit

Der Bestand des sozial geförderten Wohnungsbestandes hat in Arnsberg in den letzten 10 Jahren um 13 % abgenommen. Diese Entwicklung betrifft hauptsächlich das selbstgenutzte Wohneigentum.

Im 'klassischen' sozial geförderten Mietwohnungsbau wird in den nächsten Jahren mit rückgehenden Beständen zu rechnen sein.

Von dieser Entwicklung werden keine gravierenden negativen Impulse auf das Segment des preisgünstigen Wohnungsmarktes ausgehen, solange es gelingt, die zurzeit günstigen Marktverhältnisse (niedriges Mietpreisniveau) zu konservieren und den Bestand im großen Umfang den Bedürfnissen der Nachfrager entsprechend zu modernisieren.

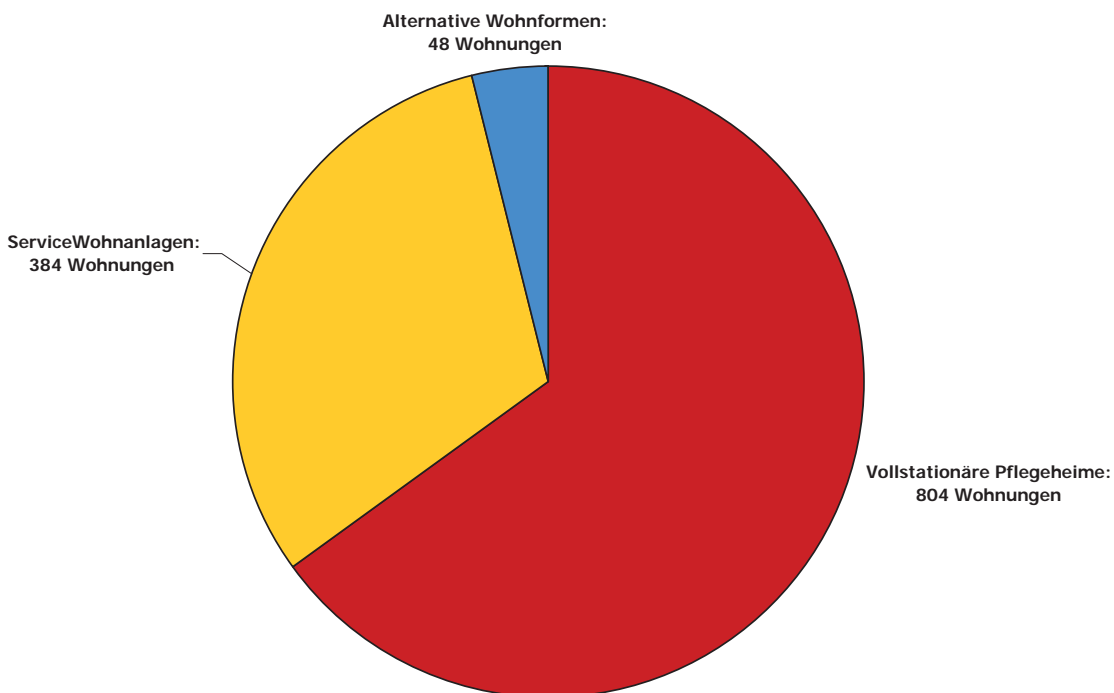
### 3.4 Seniorengerechtes Wohnen

Das Wohnungsmarktsegment des altengerechten Wohnens wird angesichts des stark anwachsenden Anteils älterer Menschen zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Dabei handelt es sich um eine Altersgruppe, die häufig auf Hilfe- und Pflegeangebote angewiesen ist, um das tägliche Leben zu bewältigen. Die Angebote seniorengerechter, bedarfsorientierter und bezahlbarer Dienstleistungen werden ergänzend zum Wohnraumangebot einen immer größeren Stellenwert bekommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der Senioren das Leben in den eigenen vier Wänden einem Leben in einer Wohnanlage vorzieht.

Die Stadt Arnsberg hat sich sehr frühzeitig mit dem Thema der demografischen Veränderungen beschäftigt und die Entwicklung auch alternativer Wohnformen, die ein langes, selbständiges Leben fördern, unterstützt. Um den älteren Menschen den Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung zu ermöglichen, gibt es in Arnsberg das von den Arnsberger SeniorTrainern entwickelte Serviceangebot der individuellen Wohnberatung und Wohnraumanpassung. Aber auch der Neubau, insbesondere alternativer Wohnangebote, wurde in den letzten Jahren mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus von Seiten der Stadt Arnsberg entsprechend des damals gegebenen Bedarfs schwerpunktmäßig unterstützt. In den letzten 10 Jahren wurde hiermit der Bau von rd. 200 Wohnungen gefördert.

Angaben über die Angebote von frei finanzierten seniorengerechten Wohnungen außerhalb von Wohnanlagen liegen nicht vor. Seit 2000 müssen im Mehrfamilienhausneubau und bei Bestandsmaßnahmen mit gravierendem Umfang Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. D. h. die Räume dieser Wohnungen müssen für Menschen, die sich nur mit Hilfe eines Rollstuhls bewegen können, bewohnbar sein. Durch diese bauordnungsrechtliche Regelung wird sichergestellt, dass im Rahmen dieser Baumaßnahmen senioren- und behindertengerechter Wohnraum geschaffen wird.

Abb.27: Wohnraum- und Platzangebot für Senioren in der Gesamtstadt



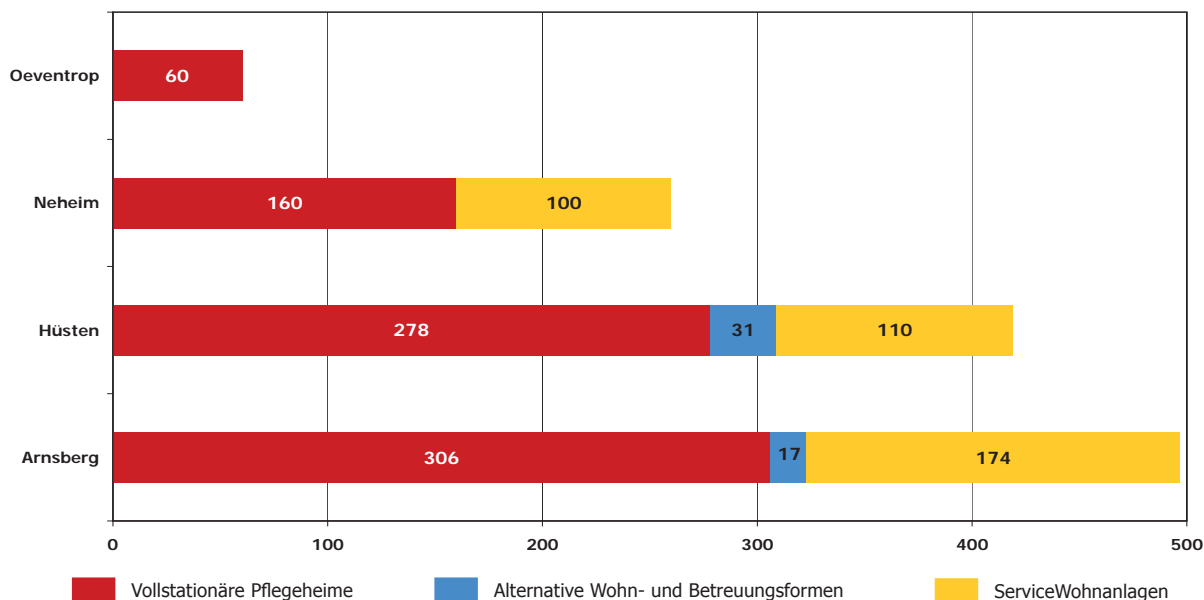
Zurzeit stehen in Arnsberg 21 Seniorenwohneinrichtungen mit 1263 Wohn- bzw. Platzangeboten zur Verfügung. Dabei reicht das Angebot von alternativen Wohnformen über ServiceWohnanlagen bis hin zu den klassischen ambulanten und vollstationären Einrichtungen der Altenhilfe.

Allgemein kann festgehalten werden, dass das größte Angebot im Segment der klassischen Pflegeheime vorzufinden ist. 10 Pflegeheime halten 804 vollstationäre Pflegeplätze vor. Diese werden ergänzt durch Angebote der Kurzzeit- oder Tagespflege.

Aber auch die Angebote von seniorengerechten Wohnungen, eingebunden in ServiceWohnanlagen, haben in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Servicewohnen bedeutet das Wohnen in abgeschlossenen eigenen Mietwohnungen, verbunden mit den Wahlmöglichkeiten verschiedener Betreuungsangebote. In Neheim, Alt-Arnsberg und Hüsten sind 7 'Gemeinschaftliche ServiceWohnanlagen' mit insgesamt rd. 290 Wohnungen entstanden. Von diesen ServiceWohnanlagen bzw. betreuten Wohnprojekten hat die Stadt Arnsberg drei in intensiven Bürgerplanungsprozessen begleitet. Die Projekte werden getragen durch ein hohes Maß an Engagement der Bewohner untereinander, bürgerschaftlich engagierte Menschen aus dem jeweiligen Wohnumfeld und vor allem durch die initiierenden Aktivitäten der Trägervereine. Aus Oeventrop und kleineren Ortsteilen wie Bruchhausen / Nedereimer / Breitenbruch wurde der Wunsch nach wohnortnahen Angeboten dieser Wohnformen vorgetragen. Hier haben sich Trägervereine gefunden, die gemeinsam mit Investoren ServiceWohnanlagen mit bis zu 20 Wohneinheiten planen und im täglichen Betrieb betreuen wollen. Schwierig gestaltet sich hier die Investition selbst.

In Kooperation zwischen der Wohnungsgenossenschaft Arnsberg-Sundern und einem karitativen Verband wurde in Alt-Arnsberg ein weiteres Konzept einer alternativen Wohnform entwickelt. Die Wohnungsgenossenschaft stellt aus dem eigenem Bestand eine Wohnung, die – nach Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen – Einzel- und Gemeinschaftsräume für 6 pflegebedürftige Bewohner zur Miete anbietet. Die Bewohner werden rund um die Uhr durch Mitarbeiter des karitativen Verbandes betreut und gepflegt. Vor kurzem ist die Wohnung bezogen worden.

Abb.28: Wohnraum- und Platzangebot für Senioren auf Stadtteilebene



Quellen: Stadt Arnsberg, Z Zukunftsagentur|Stadtentwicklung – Fachstelle Zukunft Alter, FD 1.5 Wendepunkt sowie Pflegeatlas des Hochsauerlandkreises, Meschede, Mai 2008

Die höchsten Ausstattungsgrade mit Seniorenwohnangeboten sind in den Ortsteilen Arnsberg und Hüsten vorzufinden. Dies ist nicht durch einen erhöhten Bedarf begründet, sondern hat u. a. 'historische' Gründe, da hier die örtlichen 'Stammsitze' zweier größerer karitativer Verbände liegen, an die große Einrichtungen 'angedockt' wurden. Aber auch die Verfügbarkeit und Bereitstellung u. a. städtischer Grundstücke und die Ortsansässigkeit und Ortsverbundenheit von Investoren hat letztlich zu dieser räumlichen Verteilung geführt.

### Fazit

Wegen der durch die Stadtverwaltung angestoßenen Diskussion hinsichtlich des demografischen Wandels richtete sich die Aufmerksamkeit der Baubranche in den letzten Jahren verstärkt auf das Marktsegment des Seniorenwohnens. Hierdurch konnte das Angebot an seniorenrechtlichem Wohnraum in allen Teilsegmenten deutlich erweitert werden. So sind auch viele attraktive Einrichtungen im vollstationären Bereich der Altenhilfe entstanden oder erweitert worden, so dass der Bedarf im Augenblick um 80 Plätze überschritten wird.<sup>9</sup> Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Markt in diesem Segment auf mittelfristige Sicht gedeckt ist. In den nächsten Jahren werden deshalb Neubauten in diesem Bereich nicht mehr mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus unterstützt.

Etwa ab dem Jahr 2010 ist allerdings mit einem deutlichen Anstieg der Personengruppe 75 + zu rechnen, welcher zu einer steigenden Nachfrage an Pflegeserviceangeboten führen wird. Die Gruppe der Senioren von 65 bis 74 Jahre, die für ServiceWohnanlagen von Interesse sind, wird hingegen bis etwa zum Jahr 2015 sinken, um dann mit dem Nachrücken der geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegsjahre kontinuierlich anzuwachsen.<sup>10</sup>

Marktchancen werden zzt. für kleinere, dezentrale Wohnprojekte gesehen. Zukünftig wird die Bedeutung komplementärer Dienstleistungen und Umbaumaßnahmen im Bestand und im Umfeld, die ein längeres, sicheres und bequemes Verbleiben in den eigenen vier Wänden ermöglichen, an Bedeutung gewinnen.

<sup>9</sup> Hochsauerlandkreis, FD 44 - Heimaufsicht

<sup>10</sup> Bevölkerungsprognose, InWis Forschung & Beratung Bochum, 2006

### 3.5 Leerstände

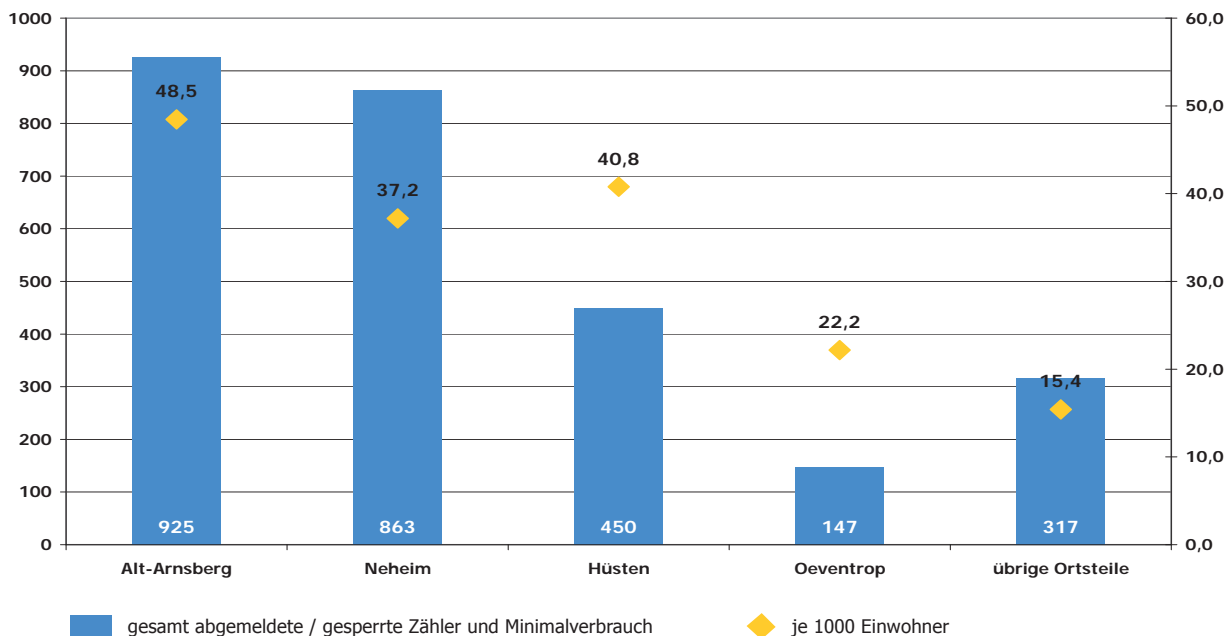
Aufgrund zurückgehender Bevölkerungszahlen und veränderter Nachfragestrukturen muss davon ausgegangen werden, dass es in Arnsberg in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten zu Überhängen kommen wird oder bereits gekommen ist.

U. a. wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit von den im 'Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung' beteiligten Städten zur Erfassung der Leerstände die sogenannte 'Stromzähler-Methode' als einheitlicher Ansatz gewählt. Hierbei werden die abgemeldeten / stillgelegten Zähler<sup>11</sup> erfasst. Diese werden durch Anschlüsse in Wohnungen mit einem minimalen Jahresverbrauch bis 150 kWh ergänzt, der darauf schließen lässt, dass die betreffende Wohnung unbewohnt ist. Ein so ermittelter Leerstand von 1 bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes kann als notwendig vorzuhaltendes Fluktuations- und Modernisierungspotenzial eingestuft werden. Ein darüber liegender Wert deutet auf strukturelle Leerstände hin.

Von der RWE Westfalen-Weser-Ems AG als dem Hauptversorger im Stadtgebiet wurden bereits zum letzten Wohnungsmarktbericht in einem ersten Schritt die Daten zu abgemeldeten Stromzählern zur Verfügung gestellt. Für den jetzigen Bericht konnten die Daten aktualisiert und durch Angaben zu Zählern mit einem Minimalverbrauch ergänzt werden. Aus Gründen des Datenschutzes werden die Zahlen straßenbezogen in kumulierter Form geliefert, so dass Rückschlüsse auf Einzelgebäude nicht möglich sind.

Nach der oben skizzierten Datenlage stehen in Arnsberg rd. 2.700 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 7,7 %. Damit liegt der Leerstand deutlich über der notwendigen strategischen Quote. Es ist davon auszugehen, dass strukturelle Leerstände vorliegen, die auf Vermietungsprobleme in Teilbereichen hindeuten.

Abb.29: Abgemeldete Stromzähler 2005 und 2008



Quelle: RWE Westfalen-Weser-Ems AG, Arnsberg, März 2008

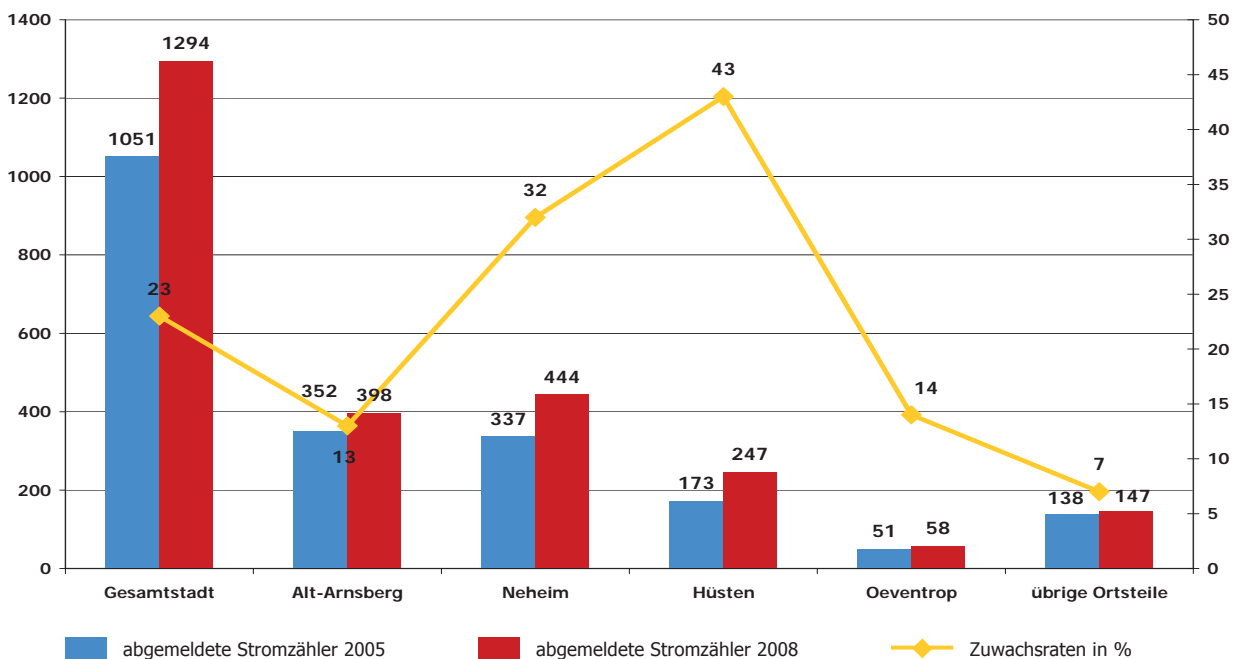
Da auf Ortsteilebene keine Wohnungsbestandszahlen vorliegen, wird hilfsweise auf die Relation zur Bevölkerungszahl zurückgegriffen, um die jeweilige individuelle Leerstandsquote darzustellen. In Alt-Arnsberg ist danach sowohl der höchste Gesamt leerstand als auch die höchste relative Quote festzustellen. Eine vergleichsweise hohe relative Leerstandsquote weist auch Hüsten auf.

<sup>11</sup> Aus Gründen einer besseren Lesbarkeit wird im weiteren nur noch von 'abgemeldeten' Zählern gesprochen werden. Die stillgelegten Zähler sind jeweils mit eingeschlossen.

Darüber hinaus ist feststellbar, dass sich die Leerstände auf Siedlungstypen konzentrieren, die durch Lärm von Verkehrswegen (innerörtliche Straßen, Autobahn, Eisenbahn) belastet, und / oder durch Gebäudebestände mit hohem Modernisierungsbedarf geprägt sind und / oder unter Imageproblemen leiden, wie z. B.:

- Durchgangs- und Hauptverkehrsstraßen, wie z.B. Lange Wende, Bahnhofstraße, Heinrich-Lübke-Straße / Marktstraße, Ruhrstraße, Clemens-August-Straße, Im Ohl
- Bestände der 50er / 60er und 70er Jahre mit hohem Modernisierungsbedarf, wie z.B. im Bereich Müggenberg / Rusch, Gierskämpen, der Delecker Straße oder der Ringstraße
- Zentrenbereiche, die teilweise überraschend hohe Leerstände aufweisen, wie z.B. im Bereich des Schlossbergs, aber auch Bereiche wie Neheim-Ost oder Neheim-Mitte.

Abb.30: Leerstände (abgemeldete Stromzähler und Zähler mit einem Verbrauch < 150 kWh p.a.) absolut / relativ



Quelle: RWE Westfalen-Weser-Ems AG, Arnsberg, März 2008

Die Dynamik der Entwicklung der letzten Jahre lässt sich aus dem Vergleich der abgemeldeten Zähler des Jahres 2005 mit denen des Jahres 2007 ablesen. Auf gesamtstädtischer Ebene hat sich in diesem Zeitraum der Leerstand um 23 % erhöht, dabei haben die Stadtteile sehr unterschiedliche Entwicklungen durchlaufen. Die geringsten Zuwachsraten sind in den dörflichen Stadtteilen zu verzeichnen. Mit einem Plus von 43 % bzw. 32 % haben Hüsten und Neheim unter allen Ortsteilen die höchsten Zuwachsraten zu verkräften. Mit 13 % ist der Leerstand in Alt-Arnsberg noch vergleichsweise gering angestiegen.

### Fazit

Die Leerstände haben in den letzten 2 Jahren deutlich zugenommen und erreichen eine Quote von 7,7 % des Wohnungsbestandes. Besonders betroffen sind die Stadtteile Alt-Arnsberg, Hüsten und Neheim sowie Wohnungsbestände mit einer hohen Lärmbelastung durch Verkehrswege, hohem Modernisierungsbedarf und Imageproblemen.

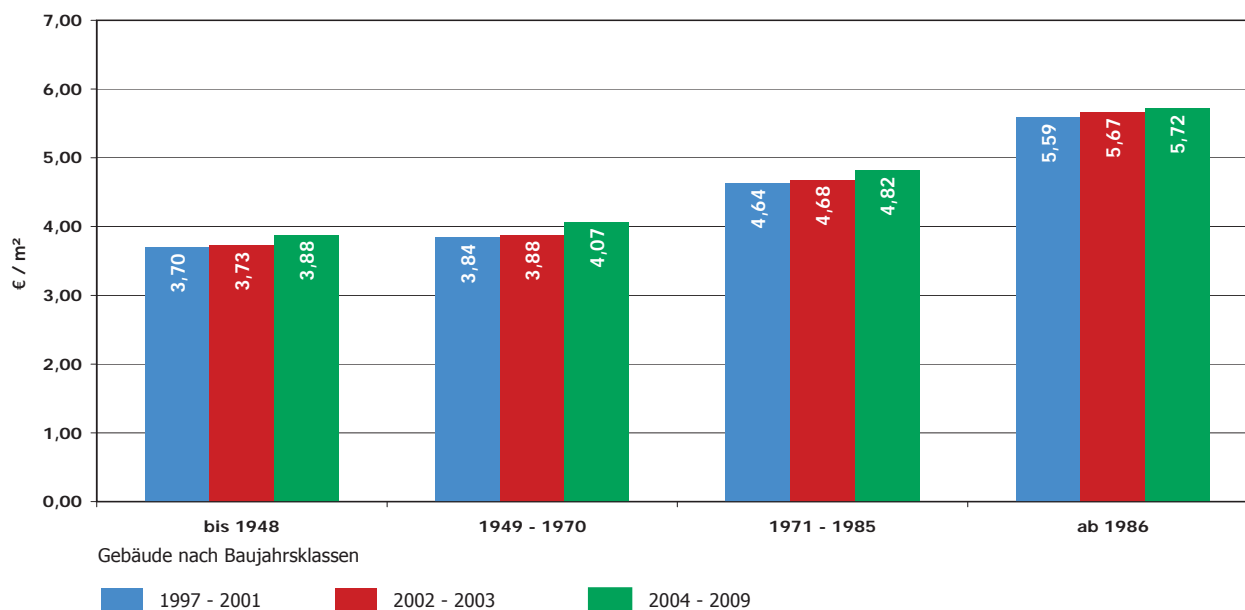
Die Leerstandquote hat vor dem Hintergrund des demografischen Wandels insbesondere bei Wohnungsbeständen mit Modernisierungsbedarf und ungünstigem Umfeld (z. B. an Hauptverkehrsstraßen) in den letzten 2 Jahren auf 7,7 % zugenommen.

## 4 MIETEN

Entscheidend für die Beurteilung der Höhe und Entwicklung der Wohnungsmieten in Arnsberg ist die Vergleichsmietentabelle. Diese wird gemeinsam durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen e. V., Hagen sowie den angeschlossenen Ortsvereinen und durch den Deutschen Mieterbund NRW e. V., Düsseldorf und die Mietervereine Iserlohn, Lennetal, Lüdenscheid, Sauerland, Schwerte, Siegerland und Soest für den Hochsauerlandkreis und Märkischen Kreis sowie für die Stadt Schwerte erstellt.

Da die Vergleichsmietentabelle eine Vielzahl von Mietpreisen für unterschiedliche Baujahrsklassen und Lagen von Wohngebäuden sowie Ausstattungen von Wohnungen enthält, wird wie im Wohnungsmarktbericht 2006 eine Zusammenfassung dieser Daten zu Durchschnittswerten vorgenommen. Die Entwicklung der Mietpreise in den vergangenen Jahren lässt sich somit anschaulicher darstellen. Betrachtet werden wiederum die Mieten für Wohnungen mit Heizung, Bad und WC, die in mittlerer Wohnlage im Arnsberger Stadtgebiet zu finden sind. Daneben erfolgt hinsichtlich der Baujahre von Wohnhäusern erneut eine Konzentration von 8 auf 4 Perioden. Hierdurch entsteht das folgende Bild:

Abb.31: Wohnungsmieten - Durchschnittswerte für eine Wohnung (mit Heizung, Bad, WC) in mittlerer Lage in Arnsberg



Quelle: Vergleichsmietentabelle (HSK, MK, Stadt Schwerte) erstellt u. a. durch den Landesverband Haus & Grund Westfalen und Deutschen Mieterbund

Die ursprünglich für den Zeitraum 2004/2005 erstellte Vergleichsmietentabelle gilt nach ihrer unveränderten Übernahme in den Jahren 2006 und 2007 bis zum 31.12.2009 fort. Auch die Vergleichsmietentabelle 1997/1998 blieb bereits über einen längeren Zeitraum bis Ende 2001 unverändert. Zu der dazwischen liegenden Zeitspanne 2002/2003 wurde eine leichte Steigerung von durchschnittlich 5 Cent / m<sup>2</sup> zum vorherigen Mietspiegel, zur Vergleichsmietentabelle 2004/2009 eine Zunahme von rund 11 Cent / m<sup>2</sup> registriert. Diese Entwicklung lässt insgesamt gesehen auch weiterhin auf einen entspannten Mietwohnungsmarkt schließen. In der Tendenz wird diese Einschätzung durch die Zeitungsanalyse und die dabei erfassten Mietpreise unterstützt (siehe Kapitel 5).

Zum Vergleich werden nachrichtlich, mit Genehmigung der Verbände, die Wohnungsmieten dargestellt, die vom Ring Deutscher Makler (RDM) für die Stadt Arnsberg in den Preisspiegeln 1999 bis 2004 bzw. vom Immobilienverband Deutschland (IVD) Region West e. V. in den Preisspiegeln ab

2005 in Euro bekannt gegeben worden sind. Hierbei sind ausschließlich Mietpreise erfasst, die bei einer Neuvermietung erzielt wurden; Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Frühere DM-Werte wurden, wie auch vom RDM bereits im Preisspiegel 2002, auf genaue Eurobeträge umgerechnet.

Tab.2: Wohnungsmieten des RDM / IVD

(Schwerpunktpreise Nettokaltmieten in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche monatlich, bezogen auf 3 Zimmer, ca. 70 m <sup>2</sup> , ohne öffentlich geförderten Wohnungsbau)												
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Fertigstellung bis 1948												
einfacher Wohnwert	3,32	3,32	3,32	3,32	3,07	2,50	2,50	2,50	2,50	2,80	3,00	3,00
mittlerer Wohnwert	4,35	4,35	4,35	4,35	3,58	3,20	3,00	3,00	3,00	3,20	3,40	3,60
guter Wohnwert	4,60	4,60	4,60	4,60	4,09	4,00	3,50	3,50	3,50	3,80	4,00	4,20
Fertigstellung nach 1948												
einfacher Wohnwert	4,09	4,09	4,09	4,09	3,58	3,55	3,20	3,40	3,20	3,50	3,80	3,80
mittlerer Wohnwert	4,60	4,60	4,60	4,60	4,09	4,10	3,50	3,70	3,50	3,80	4,00	4,50
guter Wohnwert	5,11	5,11	5,11	5,11	4,60	4,60	3,90	4,20	4,20	4,50	4,70	5,20
Neubau / Erstbezug												
mittlerer Wohnwert	5,30	5,11	5,62	5,62	5,62	5,37	5,30	5,00	5,00	5,30	5,50	5,50
guter Wohnwert	6,14	6,14	6,14	6,14	5,88	5,90	5,50	5,50	5,50	5,70	6,20	6,20

Erläuterungen:

- einfacher Wohnwert: z. B. WC in der Wohnung; mit einfachem Bad; heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage; Fenster Einfachverglasung
- mittlerer Wohnwert: z. B. Bad und WC; Verbundglasfenster; Zentralheizung; in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz; ausgeglichene Bevölkerungsstruktur
- guter Wohnwert: z. B. modernes Bad, WC; Zentralheizung; Isolierverglasung; Balkon; gegebenenfalls Fahrstuhl; gute Wohnlage

Die Zeit von Mitte der 90er Jahre bis 2000 war nach dem RDM / IVD überwiegend von einer Preisstagnation in allen Baujahrsklassen und Lagen geprägt. Dies entspricht der Einschätzung, die aus dem Mietspiegel abgelesen werden kann. In den darauffolgenden Jahren verminderten sich die Preise bei einer Neuvermietung. Nur selten kam es zu Preissteigerungen, denen aber zumeist Stagnationen oder sogar wieder sinkende Mietpreise folgten. Seit 2005 sind die Preise in allen Baujahrsklassen bzw. Lagen bei einer Neuvermietung angestiegen. Nach den Preisspiegeln des RDM / IVD liegen die Mieten 2008 wieder etwa auf dem Stand des Jahres 2000 – bei Gebäuden, die bis 1948 entstanden sind, aber noch deutlich darunter, in manchen Lagen leicht darüber. In einigen Segmenten sollen die Mietpreise in diesem Jahr auf dem Niveau von 2007 verharren. Es muss abgewartet werden, ob die Mietpreise nach dem RDM / IVD auf Dauer Bestand haben.

## Fazit

Vor dem Hintergrund der Stagnation der Mietpreise gemäß der Vergleichsmietentabelle kann insgesamt in Arnsberg von einem entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

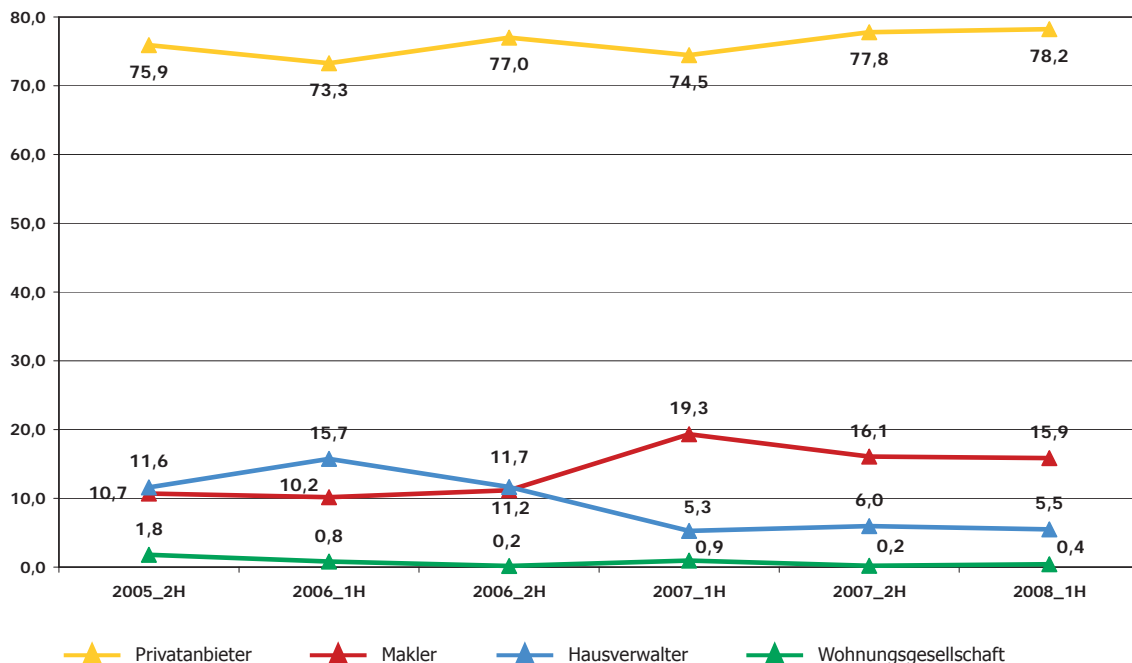
Ob die teilweise gegenläufige Entwicklung nach den Preisspiegeln des RDM / IVD in dieser Form anhält, wonach bei einer Neuvermietung von Wohnungen die Mietpreise in den letzten Jahren gestiegen sind, muss weiter beobachtet werden.

## 5 ZEITUNGSANALYSE

Mit Hilfe der Zeitungsanalyse lässt sich ein differenziertes und zeitnahes Bild des örtlichen Wohnungsmarktes zeichnen. Die Analyse macht Entwicklungen des Wohnungsmarktes sichtbar, die sich in den amtlichen Statistiken erst sehr viel später niederschlagen. Sie verfügt damit über eine Frühwarnfunktion.

Vom Fachdienst Immobilienbewertung und Geodatenservice der Stadt Arnsberg werden seit dem Jahr 2000 die Angebotsinserate des Mietwohnungsmarktes erfasst. Hierzu werden jeweils die Wochenendausgaben der beiden örtlichen Tageszeitungen sowie die beiden Wochenblätter ausgewertet. Dabei werden sowohl die angebotenen Mietwohnungen als auch die angebotenen Häuser erfasst. Als wesentliche Merkmale werden die Lage, die Wohnfläche, die Anzahl der Zimmer (ohne Küche, Diele, Bad) und die monatliche m<sup>2</sup>-Kaltmiete festgehalten. Weiterhin werden die Mietgesuche in die Erfassung einbezogen. Seit 2005 wird zusätzlich noch der Vermittlungsweg aufgezeigt.

Abb.32: Anbieter der inserierten Wohnungen in %



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Der Eigentümerstruktur des Arnsberger Wohnungsmarktes entsprechend werden gut 3/4 der inserierten Anzeigen durch private Vermieter aufgegeben. Wohnungsbaugesellschaften treten hierbei kaum in Erscheinung und auch Hausverwaltungen haben im letzten Jahr nur noch in äußerst geringem Umfang Anzeigen aufgegeben. Der Anteil der Wohnungen, die über einen Makler offeriert werden, hat sich hingegen erhöht. Möglicherweise wird von Vermietern bei Vermietungsschwierigkeiten zunehmend eine professionelle Unterstützung in Anspruch genommen.

In den letzten Jahren sehen sich die Printmedien einer immer stärker werdenden Konkurrenz durch Immobilienportale oder individuelle Internetauftritte ausgesetzt. Nach einer aktuellen bundesweiten Studie<sup>12</sup> sind dabei die Gewichte auf der Anbieterseite allerdings noch fast gleich verteilt. 96,5 % der gewerblichen Makler nutzen für die Vermarktung ihrer Objekte das Internet, 88,6 % Zeitungen. Bislang deutet die Entwicklung der in den Zeitungen angebotenen Anzeigen auch in Arnsberg nicht auf eine Verschiebung hin. Auch auf der Nachfragerseite wird der Vermittlungsweg über die Tageszeitung gegenüber dem Internet deutlich häufiger gewählt. Gut die Hälfte der umgezogenen Haushalte in Arnsberg des Jahres 2007 geben an, ihre neue Wohnung über die

<sup>12</sup> Immostudie 2008, Ludwig-Maximilian-Universität München

Zeitungen gesucht zu haben. Lediglich ein Viertel wählte das Internet als Vermittlungsweg<sup>13</sup>. Zurzeit kann deshalb noch davon ausgegangen werden, dass mit der Zeitungsanalyse ein Großteil der auf dem Arnberger Markt angebotenen Wohnungen erfasst wird.

Wohnungen oder Häuser werden häufig mehrfach inseriert. Dies geschieht z. B. bei Vermietungsschwierigkeiten oder bei Angeboten von gewerblichen Vermittlern, da diese oft Inserate über einen längeren Zeitraum schalten und Objekte bei erfolgreicher Vermittlung nicht unmittelbar aus ihrem Angebot streichen. Die Auflistung der Anzeigen wird deshalb nach Mehrfachnennungen gefiltert und bereinigt. In der Regel wird die zuletzt erscheinende Anzeige in die Erfassung aufgenommen, da davon auszugehen ist, dass dort die marktgängigen Konditionen (z.B. Mietpreis) aufgeführt sind. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass in Einzelfällen Wohnungen mehrfach erfasst werden.

Für die Darstellung wurden halbjährliche Zyklen gewählt, wobei die folgenden Aspekte im einzelnen untersucht werden:

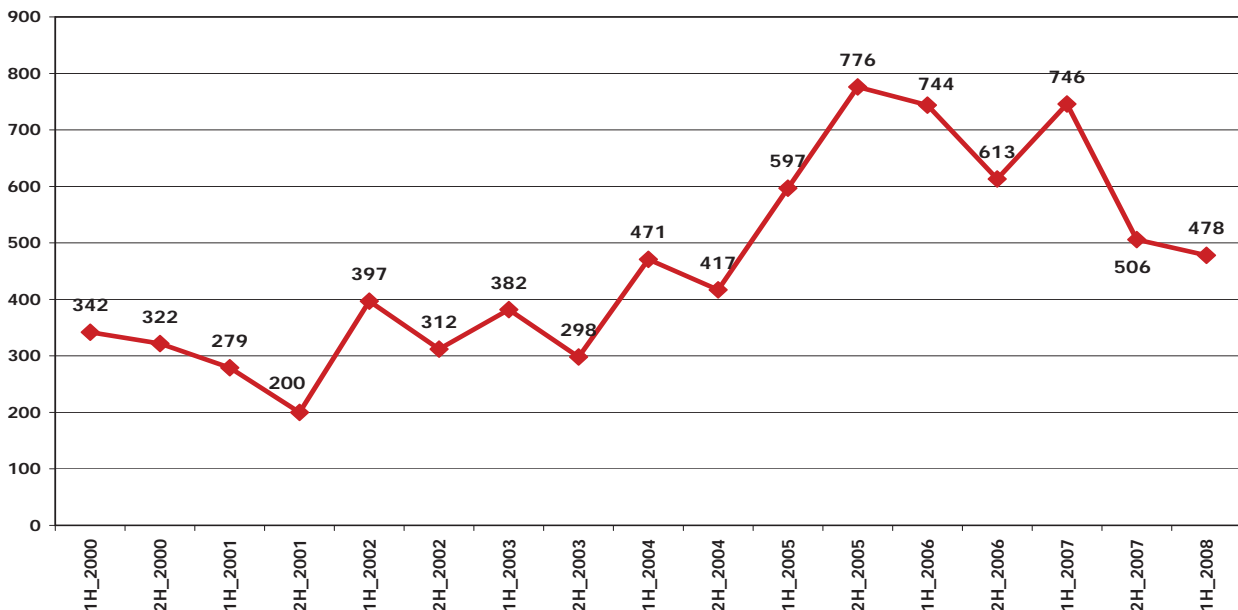
- die Entwicklung der Anzahl der Inserate
- die Struktur der angebotenen Wohnungen nach Wohnungsgrößen
- die durchschnittlichen Kaltmieten

### 5.1 Entwicklung von Haus- und Wohnungsangeboten

Häuser zur Vermietung werden in Arnberg nur sehr selten angeboten, wenngleich in den letzten Jahren eine leichte Steigerung auf durchschnittlich 25 angebotene Objekte zu verzeichnen ist.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf Mietwohnungen.

Abb.33: Angebotene Wohnungen in Zeitungen



Quelle: Stadt Arnberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

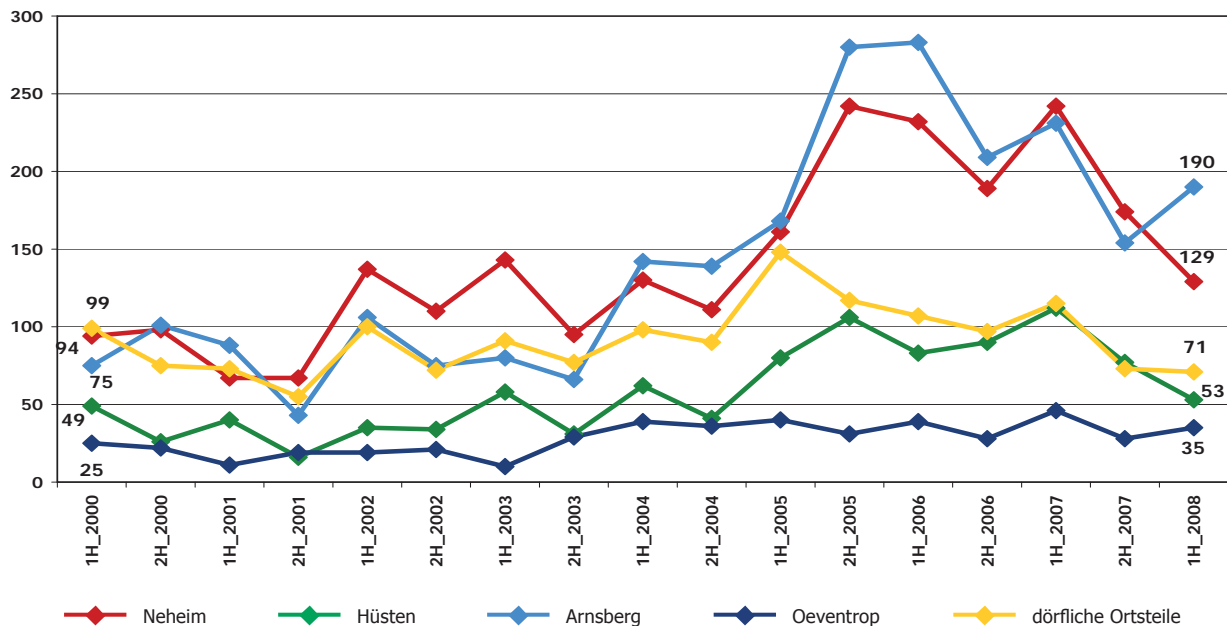
In den Jahren 2000 und 2001 sanken die Angebote kontinuierlich und hatten im 2. Halbjahr 2001 mit noch 200 Inseraten ihren Tiefststand erreicht. Das ist ein Anzeichen dafür, dass in diesem Zeitraum wenig Bewegung auf dem Mietwohnungsmarkt stattfand, die Wohnungen somit vermietet waren. In den folgenden 2 Jahren stiegen die Zahlen kontinuierlich an. Im Jahr 2005 ist schließlich eine nahezu explosionsartige Steigerung auf fast 800 Annoncen im 2. Halbjahr zu registrieren. Die Anzahl der geschalteten Anzeigen hielt sich über 2 Jahre bis Mitte 2007 auf diesem hohen Niveau. In dieser Entwicklung spiegeln sich die Veränderungen und Verwerfungen

<sup>13</sup> Bürgerbefragung 'Wohnen in Arnberg 2008', Stadt Arnberg, bislang unveröffentlicht

wider, denen der Arnsberger Wohnungsmarkt in den letzten Jahren unterworfen war und die es offensichtlich zunehmend schwieriger machen, Mieter zu finden. Ein Grund ist u. a. in der zu Beginn des Jahrzehnts stattgefundenen regen Bautätigkeit und der damit gestiegenen Eigentumsquote zu suchen. Es treten aber auch die ersten Folgen der demografischen Veränderungen (weniger Haushalte in mobilen Lebensphasen) offenkundig zu Tage. Die stetig steigende Leerstandsquote belegt diese Annahme (vgl. Kapitel 3.5).

Mit einem Rückgang von 240 Anzeigen wurden im 2. Halbjahr 2007 im Vergleich zum ersten Halbjahr erheblich weniger Anzeigen aufgegeben. Auch im 1. Halbjahr 2008 ist nochmals eine leichte Abnahme zu verzeichnen. Die Zahlen liegen aber immer noch über denen zu Beginn des Beobachtungszeitraums. Ob sich hier eine Trendwende andeutet, bleibt abzuwarten. Angesichts des Überangebotes an Wohnungen könnte dies sicher nicht als erstes Anzeichen eines sich anspannenden Marktes gewertet werden. Möglicherweise werden Wohnungen wegen Unvermietbarkeit aufgrund eines ungünstigen Wohnumfelds oder mangelhafter Ausstattungen nicht mehr zur Miete angeboten. Bekannt ist aber auch, dass z. B. ehemalige Einliegerwohnungen in den Bestand eingegliedert und damit dem Markt entzogen werden, weil keine 'passenden' Mieter zu finden sind.

Abb.34: Angebotene Wohnungen in Zeitungen nach Ortsteilen

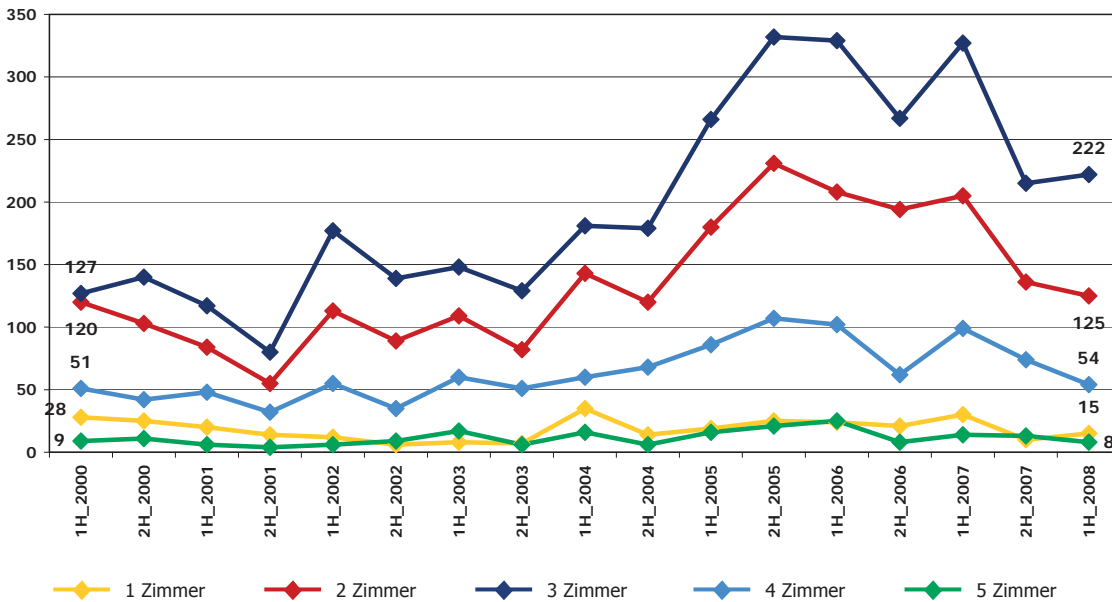


Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Mit unterschiedlicher Ausprägung findet sich die oben beschriebene Entwicklung der Angebotsseite in allen Ortsteilen wieder. Lediglich in Oeventrop unterliegen die Mietangebote in der Zeitung einer gewissen Kontinuität. In den Zentren Neheim und Alt-Arnsberg liegt die Anzahl der angebotenen Wohnungen nach wie vor deutlich über dem Niveau zu Beginn des Beobachtungszeitraum im Jahr 2000. In Hüsten und in den dörflichen Ortsteilen ist zwar eine parallele Wellenbewegung zu beobachten, die Mietangebote liegen aber mittlerweile unterhalb des Stands von 2000. Gleichzeitig ist z. B. in Hüsten unter allen Ortsteilen das stärkste Ansteigen der Leerstandsquote (vgl. Kapitel 3.5) zu beobachten, was die Annahme bestätigt, dass eine Vielzahl von Wohnungen nicht mehr dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

## 5.2 Struktur der Wohnungsangebote

Abb.35: Angebotene Wohnungen in Zeitungen nach Räumen (ohne Küche, Diele, Bad)



Quelle: Stadt Arnberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Von der oben beschriebenen Wellenbewegung der Vermietungsinserate sind nicht alle Wohnungssegmente betroffen, sondern es zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen.

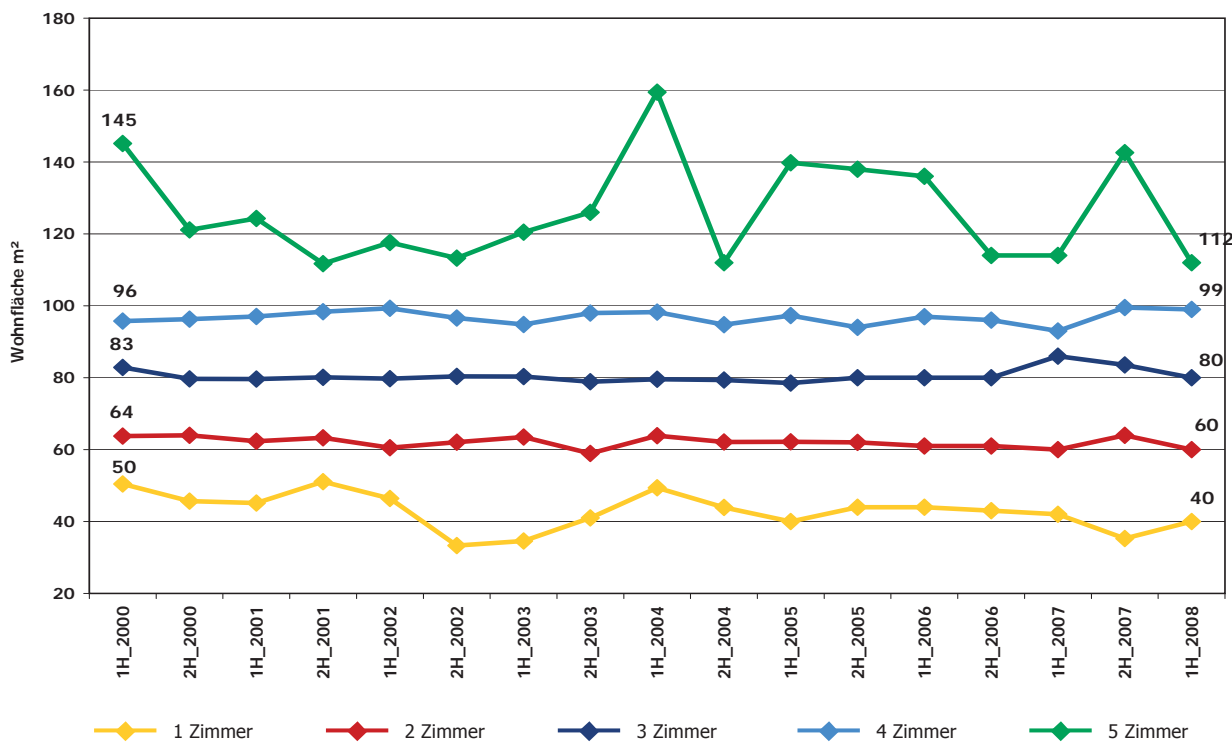
Bei den 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sanken die Angebote in den Jahren 2000 und 2001 und erreichten ihre Tiefpunkte im 2. Halbjahr 2001. Ab diesem Zeitpunkt nahmen die Angebote stetig zu, und ab dem 2. Halbjahr 2003 zeigt sich, dass die bereits oben beschriebene explosionsartige Zunahme der angebotenen Wohnungen durch dieses Wohnungssegment verursacht wird. Hier ist eine Marktentspannung eingetreten, wobei im letzten Jahr sinkende Wohnungsangebote zu verzeichnen sind.

Wie bereits im ersten Wohnungsmarktbericht 2006 vermerkt, werden nach wie vor die wenigsten Angebote bei sehr großen und sehr kleinen Wohnungen unterbreitet. Mit lediglich durchschnittlich 12 Inseraten pro Halbjahr ist das Angebot von großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern unter allen Wohnungstypen am geringsten. Hierdurch bestätigt sich das Fehlen von Wohnungen für große Familien, das sowohl von Experten im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers (s. Kapitel 7) als auch im Rahmen des 'Lokalen Bündnis für Familien' beklagt wird. Dabei besteht der Mangel neben dem zahlenmäßig beschränkten Wohnungsangebot insbesondere in der Qualität des Angebotes in Bezug auf den Preis, die Lage und die Ausstattung.

Aber auch das Angebot an kleinen 1-Zimmer-Wohnungen ist weiterhin eingeschränkt. Pro Halbjahr konnte ein potenzieller Mieter nur unter 19 Angeboten wählen. In beiden Segmenten zeigen sich auch keine ausgeprägten Schwankungsbreiten, sondern über die Jahre halten sich die Angebote auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau. Hier deutet sich eine eher angespannte Marktlage an, von der insbesondere kinderreiche Familien und Single-Haushalte betroffen sind.

Auch 4-Zimmer-Wohnungen, deren durchschnittliche Angebotsgröße immerhin bei 97 m<sup>2</sup> liegt, eignen sich für Familien. Diese Wohnungen finden sich häufiger in den Zeitungsrubriken. Aber auch dieses Segment unterlag in den letzten Jahren nicht sehr ausgeprägten Schwankungen, was auf eine eher angespannte Marktlage hinweist. Zwar ist bis zum Jahr 2006 eine Steigerung erkennbar, jedoch sinken seitdem die Angebote wieder.

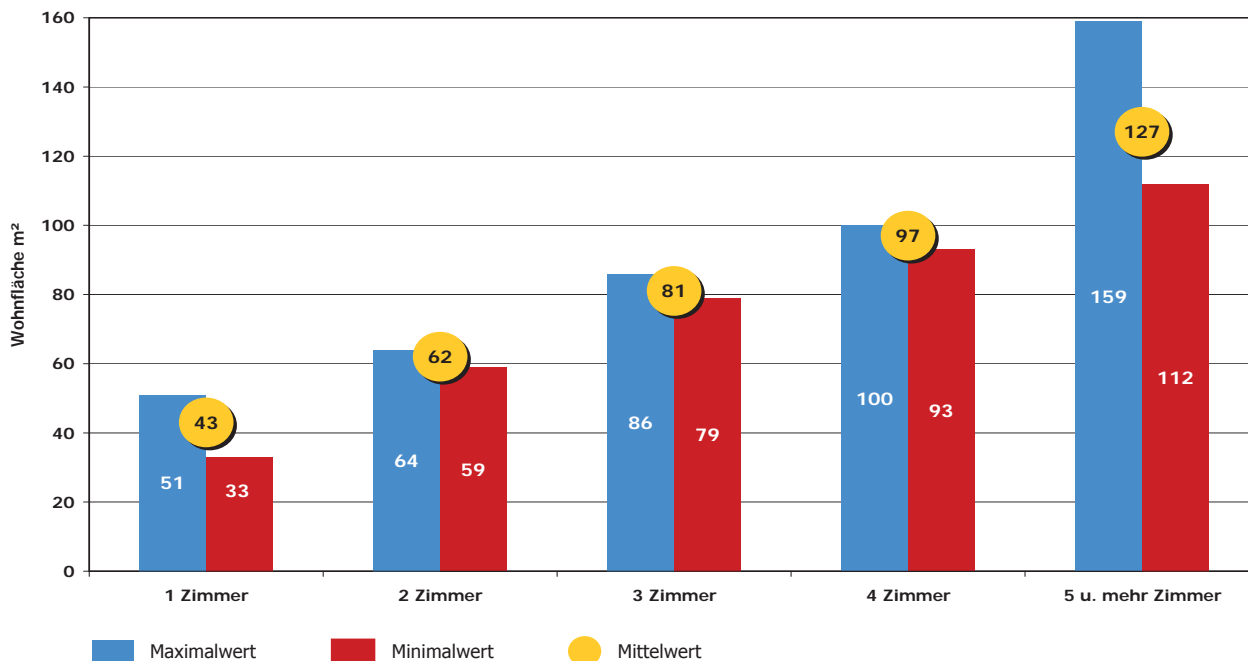
Abb.36: Durchschnittliche Wohnflächen der angebotenen Wohnungen nach Räumen



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Die inserierten Wohnungen werden in Bezug zum Zimmerangebot mit teilweise erheblichen Wohnflächenunterschieden angeboten. Generell lässt sich in dem Beobachtungszeitraum gemessen an den durchschnittlichen Wohnflächen kein Trend zu einer Flächenzu- bzw. abnahme erkennen.

Abb.37: Spannweiten der Wohnflächen der angebotenen Wohnungen 2000 - 2007



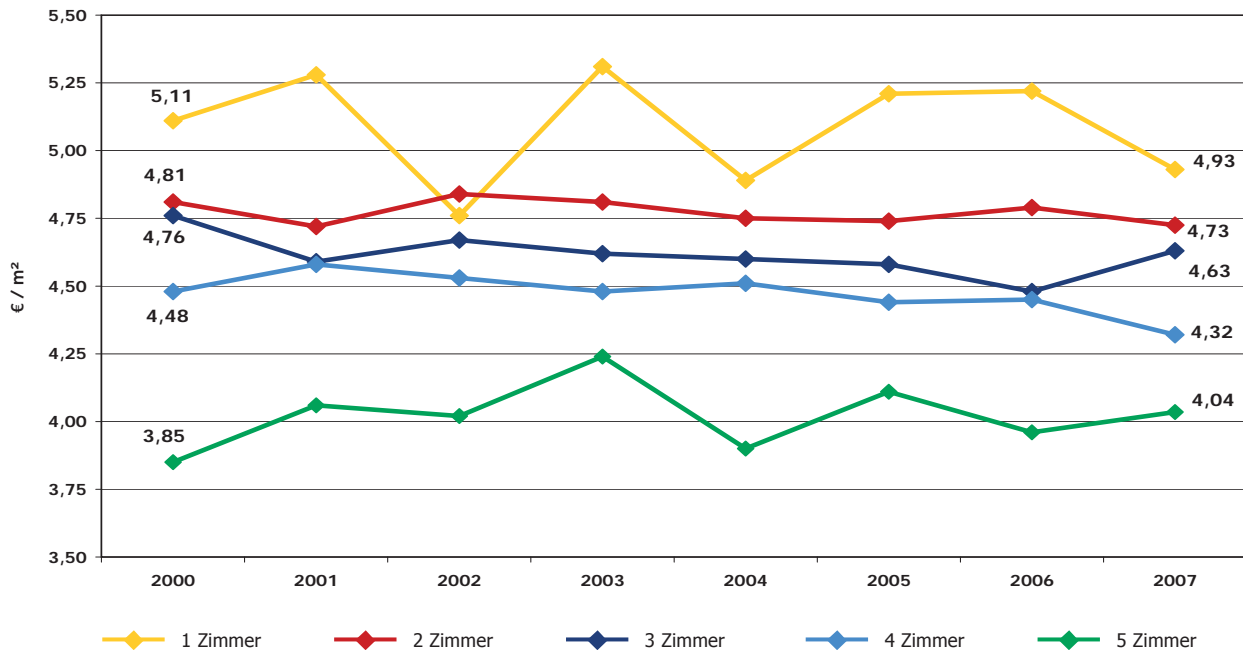
Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Die 1-Zimmer-Wohnungen hatten im gesamten Untersuchungszeitraum eine durchschnittliche Wohnfläche von 43 m<sup>2</sup>. Dabei zeigt sich allerdings eine Spannweite der angebotenen Wohnflächen zwischen 33 m<sup>2</sup> und 51 m<sup>2</sup>, die auf eine heterogene Angebotsstruktur schließen lässt.

Auch die angebotenen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern wiesen sehr unterschiedliche Größen auf. Durchschnittlich lag die angebotene Wohnfläche bei 128 m<sup>2</sup>, wobei es Spannweiten zwischen maximal 159 m<sup>2</sup> und minimal 112 m<sup>2</sup> gab.

Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen wurden in einem recht engen Flächenspektrum angeboten, denn die Abweichungen von den Durchschnittswerten lagen zwischen 1 m<sup>2</sup> bis max. 6 m<sup>2</sup>, was auf ein sehr homogen strukturiertes Angebot deutet.

Abb.38: Durchschnittliche Kaltmieten der angebotenen Wohnungen



Quelle: Stadt Arnsberg, FD 4.4 Immobilienbewertung und Geodatenservice

Generell kann festgehalten werden, dass seit Beginn des Beobachtungszeitraums im Jahr 2000 die geforderte m<sup>2</sup>-Kaltmiete über alle Segmente hinweg von durchschnittlich 4,72 € auf 4,59 € gesunken ist. Von dieser Entwicklung sind mit unterschiedlichen Ausprägungen alle Wohnungstypen – mit Ausnahme der großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern – betroffen.

Die höchsten registrierten Mietforderungen werden im Bereich der 1-Zimmer-Wohnungen erhoben. Hier lag die durchschnittliche m<sup>2</sup>-Kaltmiete im letzten Jahr bei 4,93 €. Neben den höheren Bau- und Betriebskosten ist es insbesondere das knappe Angebot, das für diese Mietpreisbildung verantwortlich ist. Gegenüber dem Jahr 2000 sanken die Mieten allerdings. Dabei zeigen die geforderten Kaltmieten deutliche Ausschläge nach oben oder nach unten, was ursächlich mit dem sehr heterogenen Angebot u. a. bei den Wohnflächen zusammenhängt.

Die niedrigsten m<sup>2</sup>-Mieten werden für große Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern erhoben. Gegenüber dem Beginn des Beobachtungszeitraums ist aber eine Erhöhung der m<sup>2</sup>-Kaltmiete von 0,19 € zu verzeichnen. Aufgrund der Heterogenität des Angebotes zeigen sich auch hier relativ große Spannweiten.

**Fazit**

Die Vermittlung von Wohnraum erfolgt in Arnsberg im Wesentlichen noch über Anzeigen in den Zeitungen.

Die nach wie vor hohe Anzahl der angebotenen Wohnungen lässt Vermietungsschwierigkeiten erkennen.

In der jüngsten Zeit ist ein Absinken der Anzahl der angebotenen Mietwohnungen zu beobachten. Bei gleichzeitig steigenden Leerstandsquoten deutet dies möglicherweise darauf hin, dass Wohnungen wegen Unvermietbarkeit aufgrund der Lage und des Ausstattungsstandards dem Markt nicht mehr angeboten werden. Zudem werden Mieter als zunehmend 'schwierig' erachtet.

Es bestätigt sich das Fehlen großer preiswerter Wohnungen mit gutem Ausstattungsstandard in zentralen Lagen für größere Familien und kleinerer Wohnungen für Single-Haushalte. 'Klassische' Familien mit 4 Personen können hingegen aus einem vielfältigen Wohnungsangebot schöpfen

Die höchsten Durchschnittsmieten werden im Bereich der 1-Zimmer-Wohnungen erhoben. Neben den höheren Bau- und Betriebskosten ist es das knappe Angebot, das hierfür verantwortlich ist. Die große Spannweite der geforderten Mieten deutet auf ein heterogenes, möglicherweise nicht zielgruppenadäquates Angebot hin.

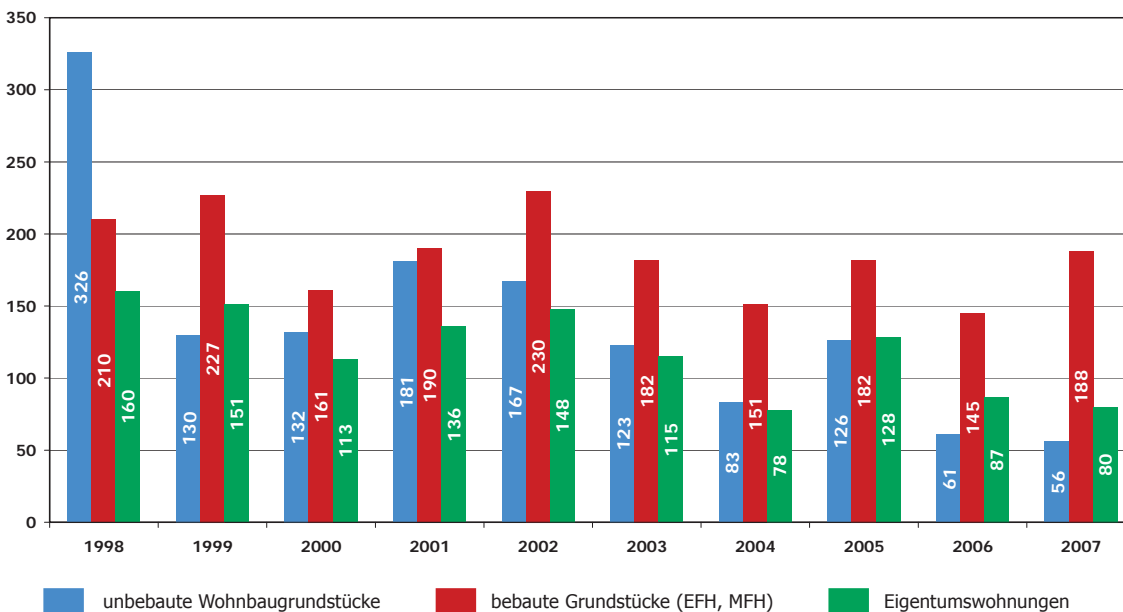
## 6 GRUNDSTÜCKSMARKT

### 6.1 Kauffälle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg gibt einmal pro Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. Dieser bildet für das entsprechend vorangegangene Jahr z. B. die Kauffallzahlen von allen Immobilien im Stadtgebiet getrennt nach den jeweiligen Teilmärkten ab.

Für den Wohnungsmarktbericht werden ausschließlich die Kauffälle bzw. Erbbaurechtsbestellungen der un- bzw. bebauten Wohnbaugrundstücke sowie der Eigentumswohnungen betrachtet. Hieraus ergibt sich das folgende Bild.

Abb.39: Gesamtzahl der Kauffälle bzw. Erbbaurechtsbestellungen bezogen auf den Wohnungsmarkt



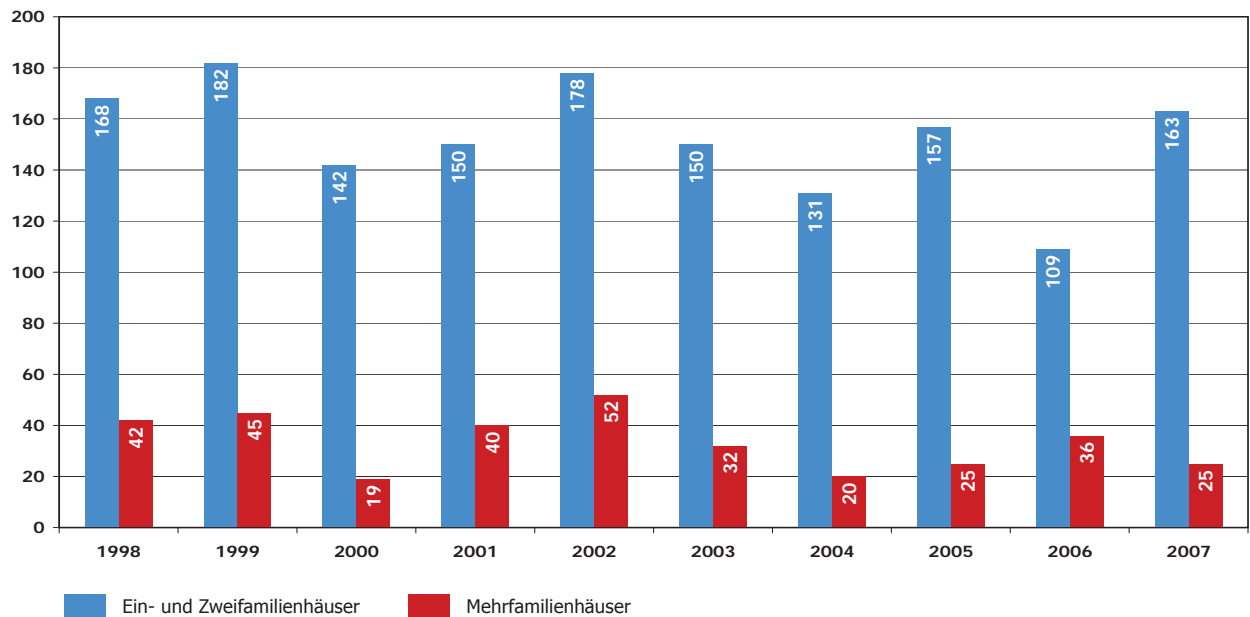
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg, Grundstücksmarktbericht 2008

Im Jahr 2007 wurden 324 Immobilien für Wohnzwecke veräußert. Im Vergleich zu 2006 mit 293 Verkäufen stiegen die Kauffallzahlen wieder an, erreichten aber nicht das Niveau des Jahres 2005 (436 Kauffälle). Durchschnittlich lag die Anzahl der Verkäufe von 1998 bis 2007 allerdings bei 445, im Zeitraum von 1996 bis 2005, welcher im Wohnungsmarktbericht 2006 beleuchtet wurde, sogar bei 484.

Die Schwankungen der Kauffallzahlen lassen sich unter verschiedenen Gesichtspunkten erklären. Zum einen konnten Grundstücke in vor oder während dieser Dekade entwickelten Neubaugebieten aufgrund des großen Zuspruchs von Bauwilligen zügig vermarktet werden. Als Beispiel kann die auffällige Spitze von 326 Kauffällen im Jahr 1998 genannt werden, die u. a. auf die Schaffung des großen Baugebietes Bergheimer Heide im Stadtteil Neheim zurückzuführen ist. Zudem kommen inzwischen viele Gebrauchtimmobilien auf den Markt. Allerdings sorgte die Abschwächung der Konjunktur in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2005, die sich z. B. in der Entwicklung der Einkommen widerspiegelt (vgl. Kapitel 2.1), bei einigen Kauf- bzw. Bauwilligen für Zurückhaltung. In Arnsberg nahmen in dieser Zeit die Verkäufe von 545 (2002) auf 312 Liegenschaften (2004) ab. Auch die mehrjährige Diskussion um die Eigenheimzulage bzw. deren Abschaffung zum 31.12.2005 hat zunächst eine spürbare Veränderung auf dem Immobilienmarkt ausgelöst. Gerade die deutliche Zunahme der Kauffallzahlen im Jahr 2005 auf 436 vor dem Hintergrund der konjunkturellen Entwicklung muss vielfach als vorgezogener Erwerb von Wohneigentum angesehen werden, um noch in den Genuss der Zulage zu kommen.

Weiterhin machten bebaute Grundstücke die Mehrzahl der verkauften Wohnimmobilien aus. Das Jahr 1998 bildete die einzige Ausnahme, welche sich mit den Verkäufen von Baugrundstücken in gerade auf den Markt gekommenen Neubaugebieten erklären lässt (s. o.). Bei den Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke heben sich die Summen der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich von denen der Mehrfamilienhäuser ab. Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser bewegte sich im Jahr 2007 im Durchschnitt der Jahre bis 2005, gegenüber 2006 wurde aber ein deutlicher Anstieg der Kauffälle verzeichnet.

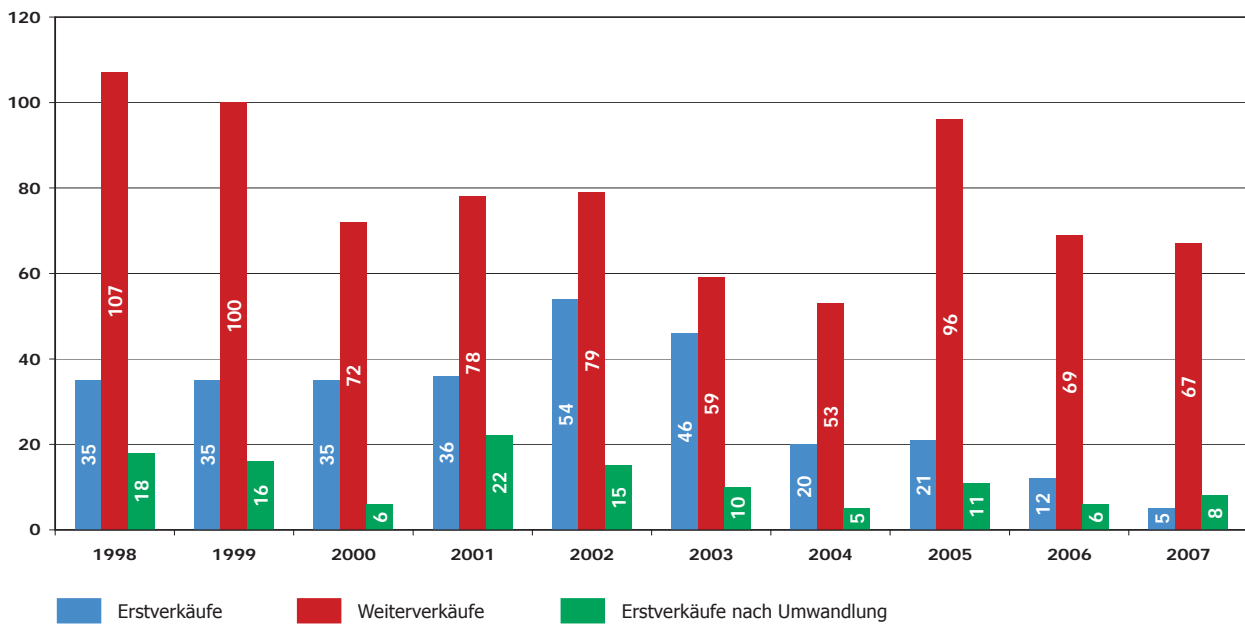
Abb.40: Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg, Grundstücksmarktbericht 2008

Die Zahl der veräußerten Eigentumswohnungen hat im Jahr 2007 nach 2006 erneut abgenommen. 2005 waren vor dem Hintergrund der bevorstehenden Streichung der Eigenheimzulage mehr Wohnungen verkauft worden. Weiterverkäufe von Wohnungen überwogen wiederum in diesem Segment. Sie lagen im vergangenen Jahr etwa auf dem Niveau von 2006. Der Verkauf von in Eigentum umgewandelten Wohnungen stagniert weiterhin auf einem niedrigen Niveau, während die Veräußerungszahlen von neu errichteten Wohnungen gesunken sind. Das Angebot ist in diesem Bereich allerdings auch gering.

Abb.41: Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnberg, Grundstücksmarktbericht 2008

## 6.2 Bodenpreisniveau

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Preise für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in den Arnberger Stadtteilen. Neben der Lage wird nach der Nutzung für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) und dem Geschosswohnungsbau unterschieden.

Tab.3: Bodenpreise für Wohnauflächen (€ / m<sup>2</sup>)

	Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau				Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau			
	Lage				Lage			
	sehr gut	gut	mittel	einfach	sehr gut	gut	mittel	einfach
Arnsberg	175,-	145,-	135,-	80,-			130,-	75,-
Bachum		120,-	110,-	80,-				
Breitenbruch			75,-					
Bruchhausen		120,-	110,-	100,-				
Herdringen		120,-	110,-	95,-				
Holzen			85,-	50,-				
Hüsten	175,-	145,-	130,-	85,-		135,-	100,-	80,-
Müschede		105,-	95,-	70,-				
Neheim	180,-	160,-	140,-	100,-	190,-	145,-		80,-
Niedereimer		115,-	100,-	80,-				
Oeventrop		110,-	95,-	85,-				
Rumbeck		105,-	95,-	90,-				
Uentrop			85,-	65,-				
Voßwinkel		115,-	105,-	85,-				
Wennigloh		85,-	80,-	70,-				

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnberg, Grundstücksmarktbericht 2008

Seit 2003 haben sich die Bodenpreise in Arnsberg fast nicht verändert. In nur wenigen Lagen wurden leichte Zunahmen, an anderen Stellen sogar geringfügig sinkende Preise registriert. Damit lag Arnsberg im Durchschnitt der Bodenpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Als Begründung für diesen Trend lassen sich das vielfältige Angebot an Baugrundstücken in den verschiedenen Stadtteilen und die konsequente Einhaltung der Grundsätze des Bodenmanagements der Stadt Arnsberg bei der Entwicklung von Bauland – z. B. die Grundstückspreise betreffend – aufführen.

Die folgenden Tabellen geben die Entwicklung bzw. das Niveau der Grundstückspreise in benachbarten Städten und Gemeinden bzw. Kreisen sowie mit Lippstadt, Iserlohn und Lüdenscheid in Städten der gleichen Größenordnung Arnsbergs, die sich darüber hinaus in der näheren Umgebung befinden, wieder.

Tab.4: Preisentwicklung der Wohnbaugrundstücke (%) im Regionalvergleich

Jahr	Arnsberg	Meschede	Sundern	Kreis Soest	Lippstadt	Iserlohn	Lüdenscheid	Land NRW
1995	3	3		6	4	8	2	6
1996	3	5		0	8	5	6	5
1997	8	1	0	6	1	8	8	4
1998	5	2	2	15	5	7	5	4
1999	6	6	6	8	6	7	8	5
2000	4	4	1	-1	5	7	5	4
2001	1	9	-1	4	-5	1	0	2
2002	2	1	0	1	0	4	0	1
2003	0	0	1	3	k. A.	-2	0	0
2004	0	2	0	13	k. A.	0	1	0
2005	1	0	1	-7	0	0	0	1
2006	0	0	1	-1	0	0	1	0

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg, Grundstücksmarktbericht 2008

Tab.5: Bodenpreisniveau der Wohnbaugrundstücke (€ / m<sup>2</sup>) im Regionalvergleich

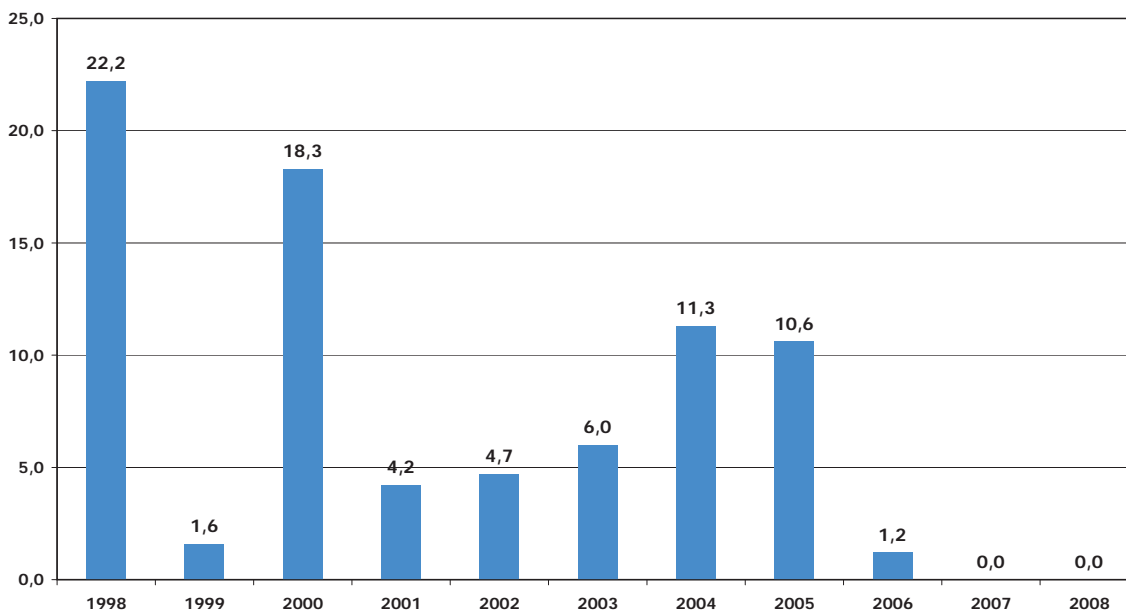
Stadt/ Gemeinde	Ortsteil	sehr gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Arnsberg	Arnsberg	175	145	135	80
	Hüsten	175	145	130	85
	Neheim	180	160	140	100
	Oeventrop		110	95	85
Meschede	Meschede	150		120	65
Sundern	Sundern	110		75	55
Ense		90		85	46
Lippstadt	Lippstadt	175		140	100
Soest	Soest	185		135	100
Werl	Werl	145		125	105
Wickede	Wickede	120		95	65
Iserlohn	Iserlohn	195		180	125
Lüdenscheid	Lüdenscheid	170		125	100

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Arnsberg, Grundstücksmarktbericht 2008

### 6.3 Aktuelles Wohnbauflächenangebot

Wie bereits im Wohnungsmarktbericht 2006 wird in diesem Kapitel das neu geschaffene bzw. voraussichtlich entstehende, sogenannte 'Nettowohnbauland' thematisiert. Unter diesen Begriff fallen Flächen für neu entstehende Wohnhäuser und dazugehörige Gärten in den Neubaugebieten. Dabei fanden bereits vorhandene Gebäude- und Freiflächen sowie Flächengrößen für z. B. Straßen und Wege, öffentliche Grünanlagen und Parzellen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen keine Berücksichtigung.

Abb.42: Jährlich neu erschlossene 'Nettowohnbauflächen' (ha) in der Stadt Arnsberg



Quelle: Stadt Arnsberg, FB 4 Planen|Bauen|Wohnen

Bei der Betrachtung des Diagramms sind – wie schon im letzten Wohnungsmarktbericht – die großen Schwankungen bei der Schaffung von neu erschlossenem Wohnbauland als Auffälligkeiten zu nennen. Beachtet werden muss hierbei, dass die Ausweisung und Erschließung von neuen Bauflächen immer eng mit der Nachfrage in dem jeweiligen Ortsteil verbunden ist. So kann es zu Konzentrationen in bestimmten Jahren kommen, was aber Spielraum für einige Jahre erzeugt.

Allgemein gilt, dass die Bereitstellung von Wohnbauland an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung orientiert ist. Die demografische Entwicklung vor dem Hintergrund der entsprechenden Prognose bis 2020 dient hierbei als Richtschnur. An ihr wird die Schaffung neuer Siedlungsflächen angepasst. Der Schwerpunkt der Entwicklung soll dabei in den Zentren liegen. Als Zielvorgabe wird ein Verhältnis von 3 zu 1 (Zentren zu Dörfern) in diesem Zeitraum festgehalten und dahingehend z. B. bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Im Jahr 2007 entstanden vor diesem Hintergrund keine neuen Baugrundstücke. Dies wird sich in 2008 fortsetzen. Allerdings wird noch im Herbst 2008 mit der Erschließung von 2 Neubaugebieten begonnen werden. Hierzu zählt zum einen der 2. Bauabschnitt des geplanten Wohngebiets Dollberg in Neheim mit etwa 7 ha. Zum anderen wird das Neubaugebiet 'Luerblick' in Holzen (ca. 3,6 ha) erschlossen werden. 2009 wird zudem das Neubaugebiet 'Limberg II' in Müschede mit ungefähr 2,6 ha Größe hinzukommen, dessen Erschließung auch im kommenden Jahr angegangen wird.

#### 6.4 Baulücken

Alle Baulücken im Arnsberger Stadtgebiet werden im Wohnbaulandkataster dargestellt, soweit der Aufnahme von Eigentümerseite nicht widersprochen wurde. Seit der ersten Veröffentlichung im Jahr 2005 findet dieses Kataster regen Zuspruch bei Bauwilligen und Interessierten, die ein Baugrundstück suchen. Gerade die Zugriffszahlen auf die Internet-Seite, auf der das Wohnbaulandkataster zu finden ist, lassen diesen Schluss zu.

Zum 31.12.2007 wurden 1339 Baulücken in bestehenden Wohnsiedlungen als auch in Neubaugebieten gezählt. Hinzu kamen 321 Grundstücke, bei denen die Erschließung für die Bebaubarkeit noch zu sichern war. Allerdings stehen Baulücken weiterhin nur eingeschränkt dem Markt zur Verfügung. Gründe hierfür liegen häufig im persönlichen Umfeld der Eigentümerinnen und Eigentümer (z. B. Bodenbevorratung für die Kinder oder Enkel) bzw. in anderweitigen Nutzungen der Grundstücke (z. B. als große Gärten oder für Stellplätze).

#### Fazit

Gegenüber 2006 stellen 324 Kauffälle von Wohnimmobilien im Jahr 2007 eine Steigerung dar, allerdings liegt diese Zahl deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Bebaute Grundstücke wurden weiterhin in der Mehrzahl verkauft. Die Kauffallzahlen bei den Wohnhäusern bewegten sich etwa im Durchschnitt des Zeitraums von 1998 bis 2007.

Nahezu keine Veränderungen hat es 2007 bei den Grundstückspreisen gegeben. Damit sind die Preise seit 2003 konstant. Dies liegt zum einen am vielfältigen Angebot und weiterhin an der konsequenten Anwendung der Grundsätze des Bodenmanagements der Stadt Arnsberg. Mit einer bedarfsgerechten Ausweisung wird die Schaffung von Bauland an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung ausgerichtet.

## 7 WOHNUNGSMARKTBAROMETER

Zum zweiten Mal nach 2006 wurden Experten des Arnsberger Wohnungsmarktes im Sommer 2008 um ihre Einschätzung der lokalen Wohnungsmarktsituation, der zukünftigen Entwicklungstendenzen, des Investitionsklimas und der das Klima beeinflussenden Faktoren gebeten. Reine Statistiken geben die vielfältigen Veränderungen und Trends der kommunalen Wohnungsmärkte oftmals nicht in der gebotenen Deutlichkeit wieder. Ein wichtiger Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung ist daher eine ergänzende Befragung von Wohnungsmarktextperten, um deren Fach- und Marktwissen in eine umfassende Analyse einbeziehen zu können.

### 7.1 Methoden und Grundlagen

Das Wohnungsmarktbarometer erhebt nicht den Anspruch einer repräsentativen Befragung. Es spiegelt das subjektive Meinungsbild wesentlicher Arnsberger Wohnungsmarktakteure wider, die so – vor dem Hintergrund ihrer sehr unterschiedlichen Professionen – ein breites Spektrum an Erfahrungen und Einschätzungen einbringen können.

Grundlage der Erhebung ist ein Fragebogen der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), Anstalt der NRW.BANK. Die polyzentrale Struktur der Stadt führt zur Ausbildung unterschiedlicher Wohnungsmärkte. Deshalb wurde teilweise um Einzelbeurteilungen für die großen Stadtteile Neheim, Hüsten, Alt-Arnsberg und Oeventrop gebeten.

Aus den Antworten zu einzelnen Segmenten des Wohnungsmarktes soll u. a. ein Bild über An- oder Entspannungen des Marktes gezeichnet werden, also ob es ein Unter- oder Überangebot gibt. Diese Begrifflichkeiten führen häufig – je nach dem Aufgabenbereich und der Perspektive auf dem Wohnungsmarkt – zu Irritationen. Bedeutet ein entspannter Markt aus Sicht der Mieter einen erfreulichen Zustand, da die Auswahl größer wird, hat er aus Sicht von Vermietern eher unerfreuliche Konsequenzen wie sinkende Mieteinnahmen oder Leerstände. Im Arnsberger Fragebogen wird deshalb nach dem Umfang des Angebotes gefragt.

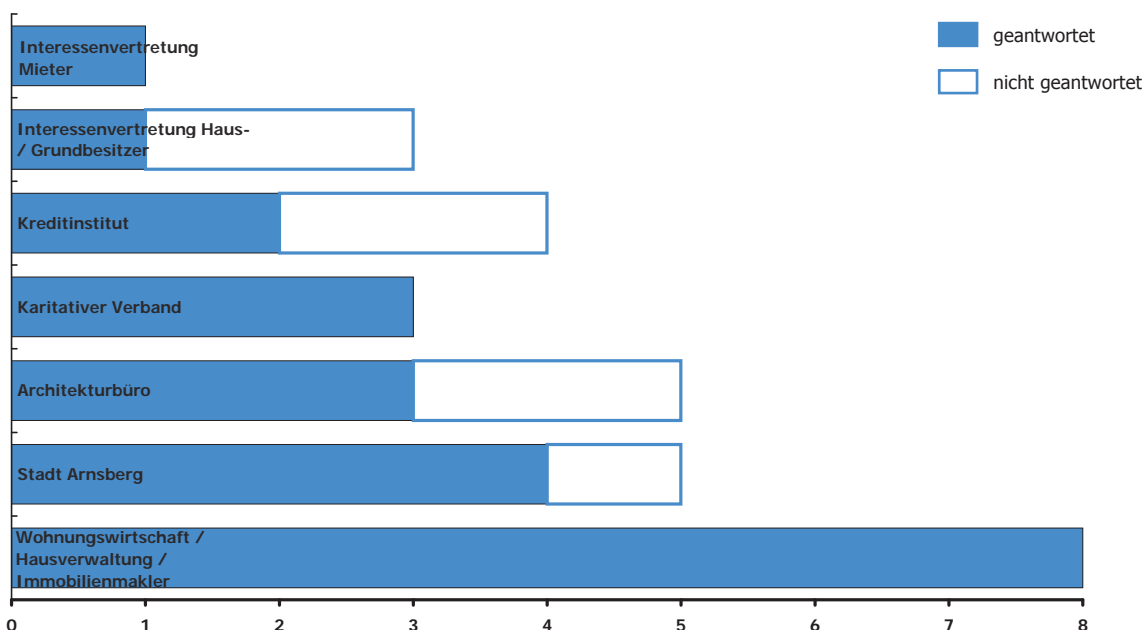
Die Ergebnisse stellen rechnerische Durchschnittswerte dar, in den Diagrammen als Punkte kenntlich gemacht. Die Spannweite der Nennungen dokumentiert, wie weit die Meinungen teils voneinander abweichen. In den Diagrammen sind sie als Linien dargestellt.

Alle folgenden Abbildungen basieren auf Ergebnissen dieser Befragung.

### 7.2 Die Teilnehmer

Frage: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Abb.43: Anzahl und Tätigkeitsbereich der befragten Experten



31 Wohnungsmarktexperten wurden im Frühsommer 2008 angeschrieben, von denen 22 geantwortet haben.<sup>14</sup> Das ist eine Rücklaufquote von knapp 70 %. Um ein umfassendes, möglichst facettenreiches Bild zu erhalten, wurden neben 'Immobilienprofis', die unmittelbar am Markt agieren, auch Vertreter karitativer Verbände um ihre Einschätzung gebeten.

### 7.3 Aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt

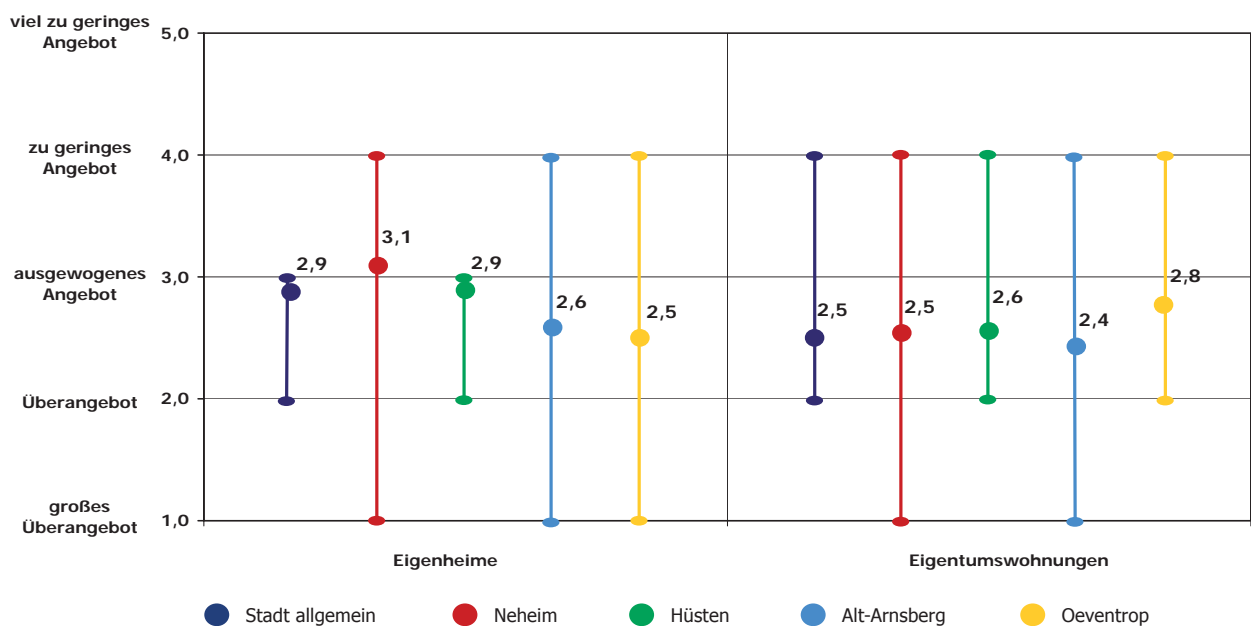
Für die Bewertung der aktuellen und auch der zukünftigen Wohnungsmarktlage stand eine Skala von 1 = großes Überangebot bis 5 = viel zu geringes Angebot zur Verfügung. Der rechnerische Mittelwert von 3 bedeutet ein ausgewogenes Angebot.

Die Befragten konnten die aktuelle Situation getrennt nach den Segmenten 'Eigentum' und 'Miete' bewerten.

Auch wenn ganz allgemein die Befragung erkennen lässt, dass sich der Wohnungsmarkt in Arnsberg auf einem relativ ausgeglichenen Niveau von Angebot und Nachfrage bewegt, so macht die teilweise große Spannweite der Nennungen deutlich, dass die Akteure einzelne Segmente sehr unterschiedlich bewerten.

Frage: Wie schätzen Sie die aktuelle Lage der Stadt Arnsberg in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes ein? Gibt es Unterschiede zwischen den größeren Stadtteilen?

Abb.44: Einschätzung der aktuellen Lage im Eigentumsbereich in den Ortsteilen



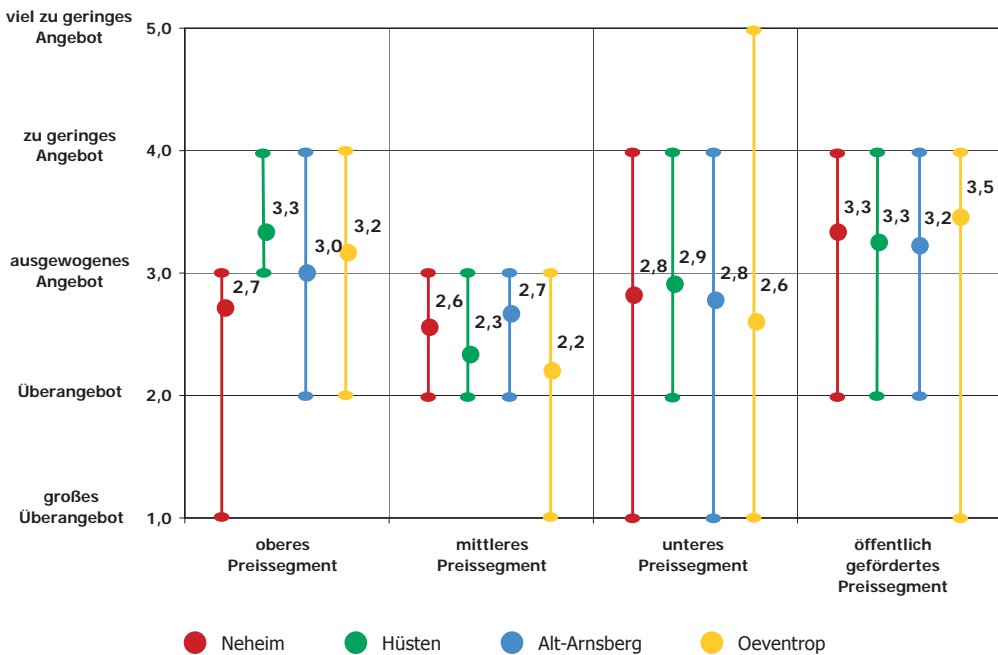
Den Markt für Eigenheime schätzen die Experten als ausgewogen ein. An dieser Einschätzung hat sich innerhalb der letzten 2 Jahre nichts verändert. Allerdings gelangen die Experten zwischen den Zentren zu graduell anderen Beurteilungen. In Neheim und in Hüsten wird mit Durchschnittswerten von 3,1 bzw. 2,9 ein mehr oder weniger ausgewogenes Angebot gesehen.

In Alt-Arnsberg und Oeventrop hingegen zeigen die Durchschnittswerte von 2,6 bzw. 2,5 in Verbindung mit der Spannweite der Nennungen, die bis zu dem Wert 1 reichen, dass in diesen Stadtteilen eher die Tendenz zu einem Überangebot gesehen wird.

Einhellig ist die Einschätzung der Experten, dass der Wohnungsmarkt der Eigentumswohnungen von einem leichten Überhang geprägt ist. Diese bereits vor 2 Jahren erkennbare Tendenz hat sich weiter verstärkt.

<sup>14</sup> Wenn im weiteren von 'Befragten' oder 'Experten' gesprochen wird, sind diejenigen gemeint, die geantwortet haben.

Abb.45: Einschätzung der aktuellen Lage im Mietwohnungsbau in den Ortsteilen



Die Bewertungsstruktur im Mietwohnungsbau fällt je nach Preissegment und Ortsteil sehr unterschiedlich aus, wobei die teilweise große Streuung der Nennungen eine gewisse Uneinigkeit erkennen lässt.

Im oberen Mietpreissegment pendelt die Beurteilung der Experten um den Mittelwert 3, also in Richtung eines ausgewogenen Angebots. In Neheim wird eine leichte Tendenz in Richtung Überangebot gesehen, das durch die Spannweite der Nennungen verstärkt wird, die sogar bis zur Antwort 'großes Überangebot' reicht.

Im mittleren Mietpreissegment sind die Tendenzen zu einem Überhang am stärksten ausgeprägt. In den Ortsteilen Hüsten und Oeventrop kann nach der Einschätzung der Experten derzeit von einem deutlichen Überangebot ausgegangen werden. Vor 2 Jahren wurde das Überangebot noch nicht eindeutig gesehen.

Im unteren Mietpreissegment weist die Tendenz zu einer eher ausgewogenen Marktlage. Bei den Durchschnittswerten zeigt sich hier eine hohe Übereinstimmung. Die teilweise die komplette Skalierung umfassende Spannweite der Bewertungen (mit Ausnahme von Hüsten) lässt aber deutlich erkennen, dass gerade in diesem Segment die Einschätzungen höchst unterschiedlich ausfallen und von einer gewissen Unsicherheit geprägt sind.

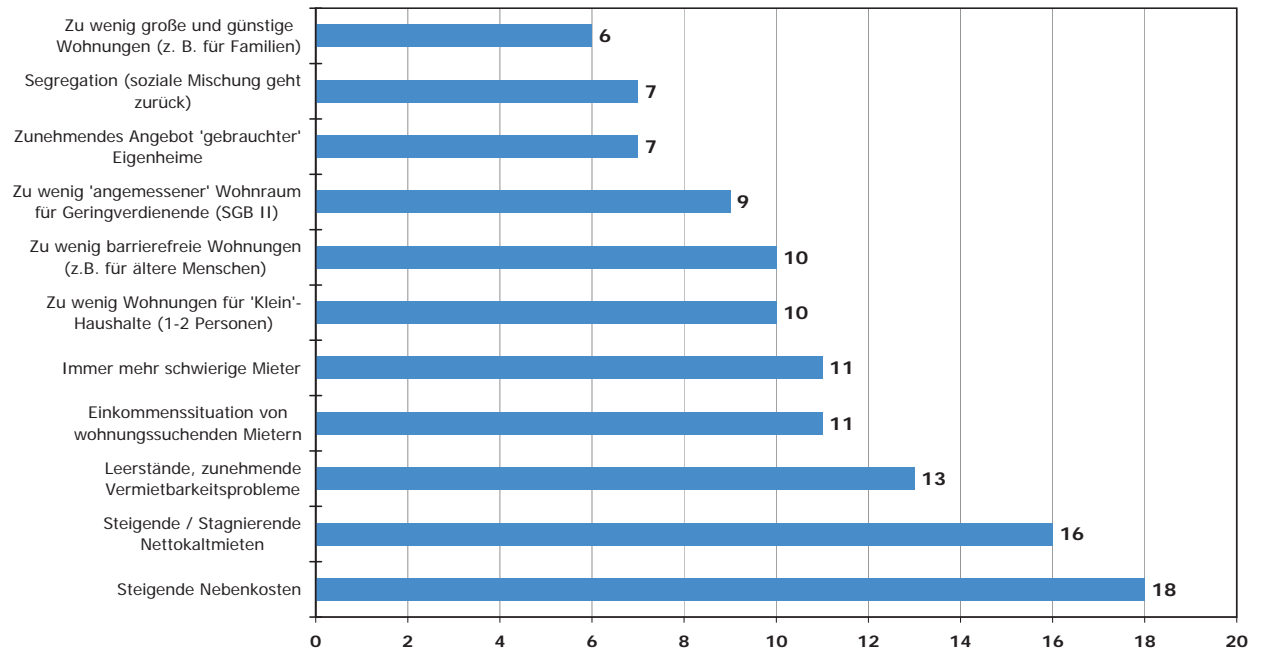
Im Vergleich zu der letzten Befragung, bei der es bei der Beurteilung des öffentlich geförderten Preissegments große Divergenzen gab, herrscht nunmehr große Übereinstimmung darin, dass es in allen Ortsteilen ein ausgewogenes Angebot mit einer Tendenz in Richtung Unterangebot gibt.

#### 7.4 Spezifische Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Ergänzend zu den obigen Einschätzungen der aktuellen Marktsituation wurden die Akteure nach konkreten Problemen befragt, die das Marktgeschehen zum jetzigen Zeitpunkt am stärksten belasten.

Wählen Sie bitte aus der folgenden Liste die Punkte aus, die aus Ihren eigenen Erfahrungen heraus die größten Probleme auf dem Gebiet des Wohnungsmarktes in Arnsberg darstellen.

Abb.46: **Aktuelle Probleme (mind. 5 Nennungen, Mehrfachnennungen möglich)**



Wie bereits vor zwei Jahren werden die größten Probleme weniger im Umfang und der Struktur des Angebotes gesehen, sondern vielmehr in finanziellen und wirtschaftlichen Aspekten sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite.

Für die meisten Fachleute stellen dabei die steigenden Nebenkosten das größte aktuelle Problem dar.

Aber auch die stagnierenden bzw. sinkenden Nettokaltmieten bereiten auf der Angebotsseite zunehmend Sorgen. Von 16 Experten wurde dieser Aspekt benannt, vor zwei Jahren lediglich von einem Einzigen.

Von der Hälfte der Fachleute wird weiterhin über die Einkommenssituation von wohnungssuchenden Mietern geklagt und darüber, dass es immer mehr als 'schwierig' empfundene Mieter gibt.

Die zunehmende Anzahl leer stehender Wohnungen wurde innerhalb dieses Berichtes bereits mehrfach erwähnt. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass dieser Leerstand und die damit einhergehenden Vermietbarkeitsprobleme von gut der Hälfte der Befragten als problematisch erachtet werden. In diesem thematischen Zusammenhang kann auch das zunehmende Angebot gebrauchter Eigenheime gesehen werden, dass von gut 1/3 mit Sorge betrachtet wird.

Deutlicher als bei der Befragung vor zwei Jahren wird das Fehlen nachfragegerechten Wohnraums für unterschiedliche Nachfragergruppen von den Fachleuten als problematisch benannt.

Nach Ansicht von knapp der Hälfte der Befragten stehen zu wenig Wohnungen für kleine Haushalte und zu wenig barrierefreie Wohnungen z. B. für Senioren zur Verfügung. Die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Geringverdiener im Sinne von SGB II wird von nicht ganz der Hälfte der Befragten als nicht ausreichend bewertet.

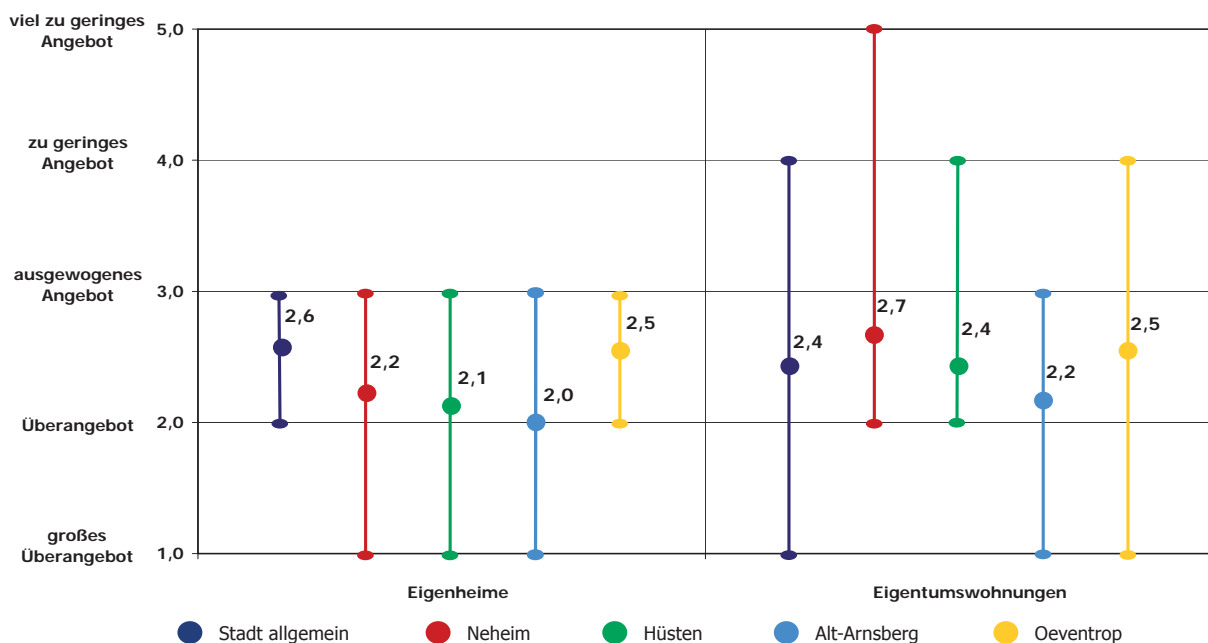
Von rd. 1/3 der Befragten wird eine zunehmende Segregation auf dem Arnberger Wohnungsmarkt beobachtet, d.h. eine Abnahme der sozialen Mischung in Wohngebieten. Folgen in sozialer und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht werden hier in peripher liegenden Siedlungen wie Moosfelde und Gierskämpfen gesehen, aber auch in einzelnen innerstädtischen Quartieren Neheims wie z. B. an der Möhnestraße und der Langen Wende. Es handelt sich um Quartiere, die auch im Rahmen der Leerstandserhebung auffällig sind (vgl. Kapitel 3.5).

### 7.5 Die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

Nach der Bewertung der aktuellen Situation wurden die Experten um Einschätzung der zu künftigen Entwicklung des Arnberger Wohnungsmarktes gebeten. Dabei wurde ein mittelfristiger Beurteilungszeitraum von 3 Jahren gewählt.

Frage: Wie schätzen Sie die Lage in den nächsten 3 Jahren ein?

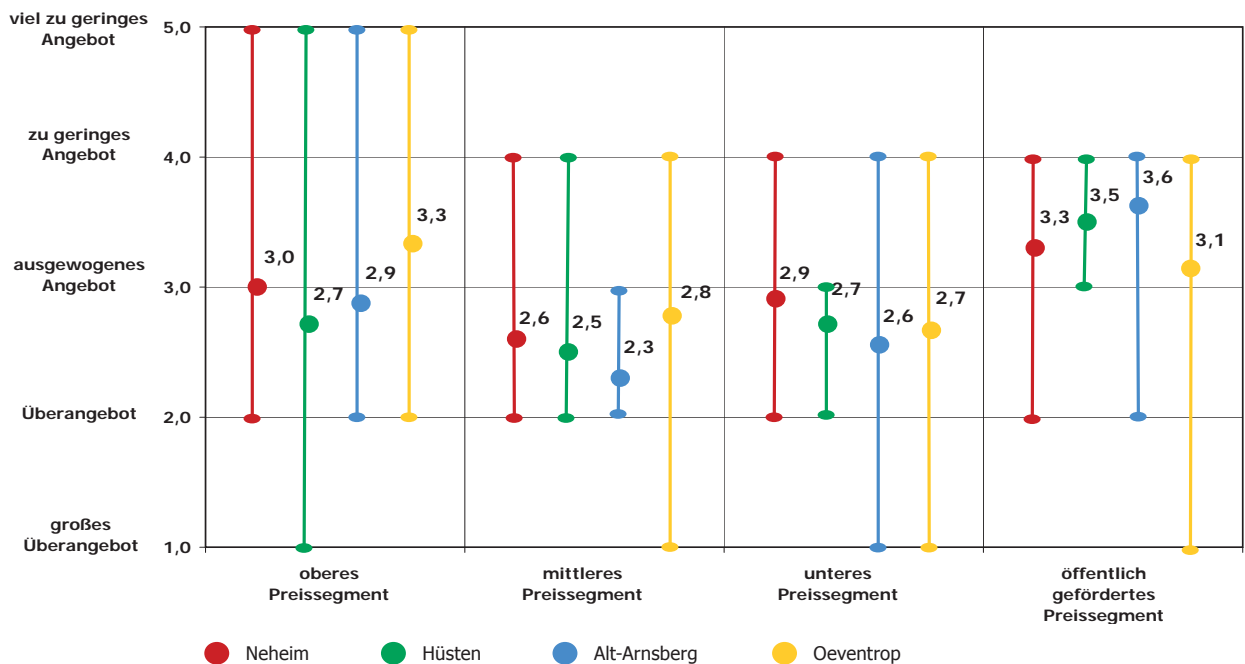
Abb.47: Einschätzung der Marktentwicklung im Eigentumsbereich in den nächsten drei Jahren nach Ortsteilen



Die Experten erwarten im Bereich der Eigentumsmaßnahmen eine sich weiter verstärkende Tendenz in Richtung Überangebot. Dabei zeigen die Einschätzungen für den Bereich der Eigenheime eine hohe Übereinstimmung. In Neheim, Hüsten und Alt-Arnberg muss in drei Jahren von einem Überangebot ausgegangen werden.

Bei den Eigentumswohnungen lassen die Mittelwerte zwar auch auf ein sich entwickelndes Überangebot rückschließen, allerdings deutet die Spannweite der Nennungen auch hier auf teilweise widersprüchliche Einschätzungen hin.

Abb.48: Einschätzung der Marktentwicklung im Mietwohnungsbau in den nächsten drei Jahren nach Ortsteilen



Im oberen Preissegment des Mietwohnungsbaus zeigt sich eine große Uneinigkeit unter den Experten. Die Durchschnittswerte legen den Schluss einer alles in allem ausgewogenen zukünftigen Marktsituation nahe. Die große Spannweite der Nennungen lässt aber erkennen, dass eine Reihe von Experten ein viel zu geringes Angebot erwartet. Ein völlig diffuses Bild zeigt sich in Hüsten, da hier der Bogen zwischen großem Überangebot bis zu viel zu geringem Angebot geschlagen wird. Weitgehende Einigkeit herrscht bei der Bewertung der Entwicklungen des Mietwohnungsbaus im mittleren Preissegment, in dem eher ein Überangebot prognostiziert wird.

Ein im Vergleich zur aktuellen Situation nahezu unverändert ausgewogenes Angebot mit leichter Tendenz zum Überhang wird im unteren Preissegment erwartet.

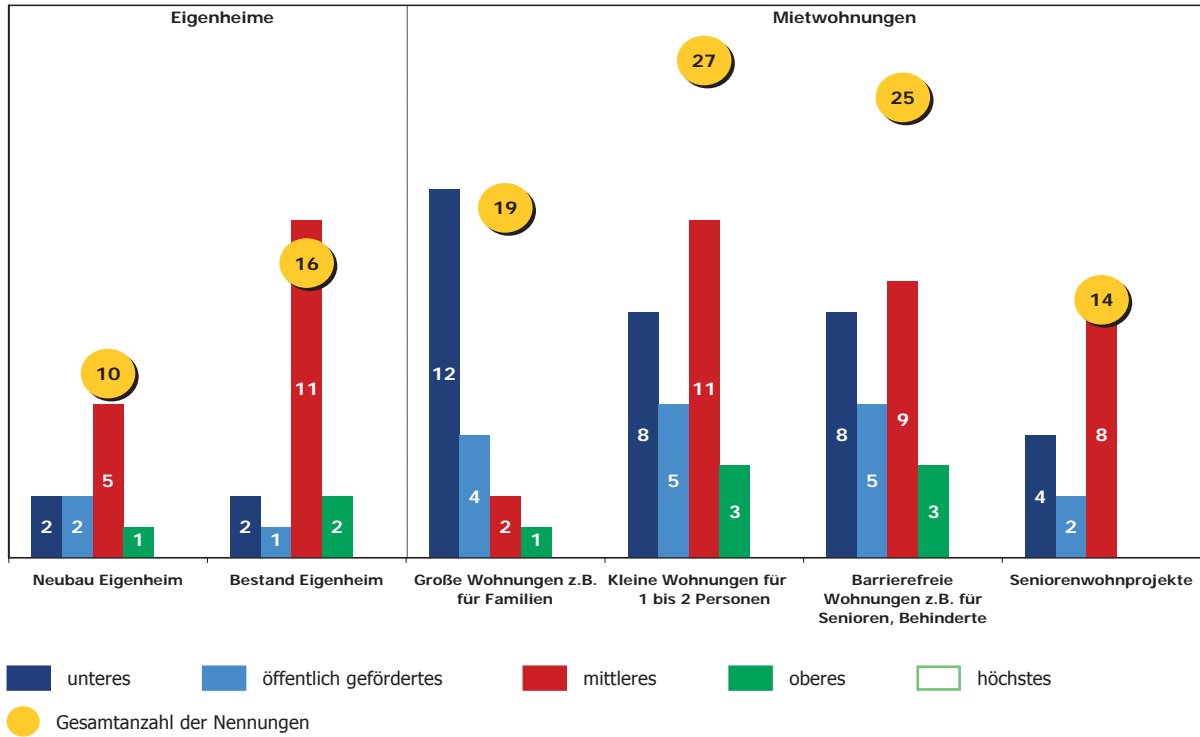
Die Tendenz zu einer weiteren Verknappung des Angebots an Sozialwohnungen wird in Hüsten und Alt-Arnberg angenommen. In Oeventrop wird hingegen von einer Entspannung in diesem Wohnungsmarktsegment ausgegangen.

### 7.6 Die zukünftige Nachfrage

Die Experten wurden weiterhin gefragt, für welche Wohnungstypen bzw. in welchen Preissegmenten und Lagen sie mittelfristig eine wachsende Nachfrage sehen. Als Beurteilungszeitraum wurden wiederum 3 Jahre festgelegt.

Frage: In welchen Segmenten erwarten Sie innerhalb der nächsten 3 Jahre eine wachsende Wohnungsnachfrage?

Abb.49: Erwartete Nachfrage in den nächsten drei Jahren nach Preissegmenten



An der Einschätzung, in welchen Preissegmenten mit einer wachsenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren zu rechnen sei, hat sich in der Tendenz im Vergleich zu der ersten Befragung kaum eine Änderung ergeben.

Eine deutliche Nachfrage wird im mittleren und im unteren Preissegment erwartet, während für Wohnungen im oberen Preissegment nur eine sehr geringe Nachfrage angenommen wird. Für Wohnungen im höchsten Mietpreissegment wird gar keine Nachfrage gesehen.

Differenziert nach Wohnformen ergeben sich deutliche Unterschiede in den Nachfrageerwartungen.

Beim Neubau von Eigenheimen gehen die Experten unter allen abgefragten Wohnungstypen von der geringsten Nachfrage aus. Eine deutlich höhere Nachfrageerwartung äußern sie bei den Maßnahmen im Bestand. Dabei soll sich die Nachfrage im Eigentumsbereich eher auf das mittlere Preissegment konzentrieren.

Eine deutlich höhere Nachfrage wird im Bereich des Geschosswohnungsbaus gesehen, insbesondere bei kleinen Wohnungen für 1 bis 2 Personen im mittleren Preissegment. Die steigende Nachfrage wurde bereits vor zwei Jahren vorhergesagt, allerdings damals eher im unteren Preissegment. Diese Einschätzung war sicherlich durch die damals 'neuen' Regelungen zu der Definition des angemessenen Wohnraums im Rahmen der Arbeitsmarktreformen geprägt.

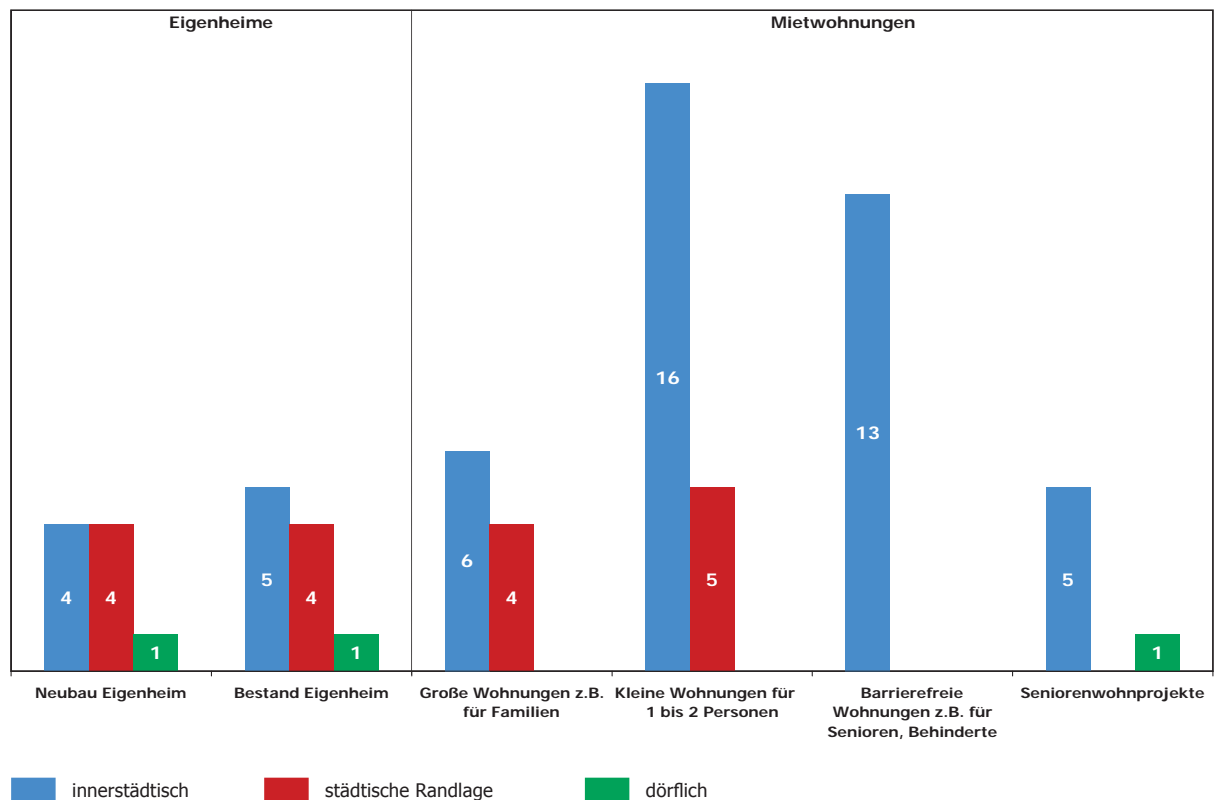
Eine nach wie vor wachsende Nachfrage wird auch bei barrierefreien Wohnungen für Senioren außerhalb von Wohnanlagen angenommen. Vor zwei Jahren wurde die Nachfrage noch schwerpunktmäßig für ein anspruchsvolleres Wohnniveau im mittleren bis oberen Preissegment

erwartet. Diese Einschätzung wird aktuell nicht mehr geteilt. Von deutlich mehr Befragten wird nun auch eine wachsende Nachfrage im unteren und öffentlich geförderten Preissegment gesehen.

Die hohe Nachfrageerwartung bei Seniorenwohnprojekten vor zwei Jahren hat sich deutlich abgeschwächt.

Im Gegensatz dazu wird bei großen und vor allem preiswerten Wohnungen für Familien eine deutlich stärkere Zunahme im Hinblick auf die Nachfrage prognostiziert.

Abb.50: Erwartete Nachfrage in den nächsten drei Jahren nach Lagen



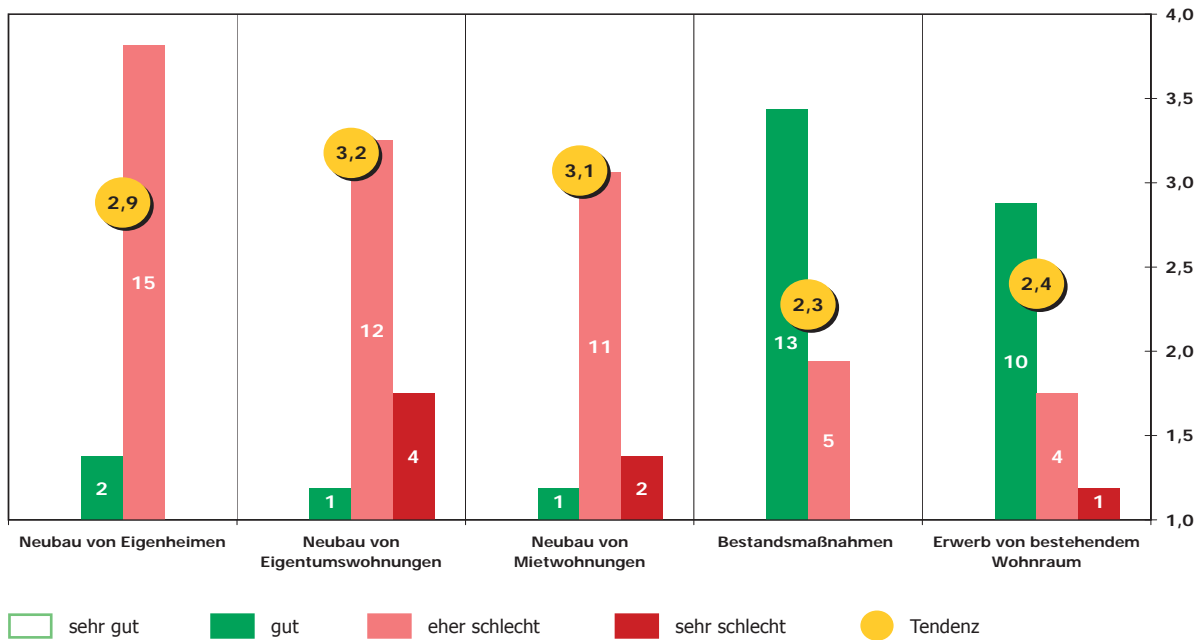
Bereits bei der letzten Befragung rechneten die Befragten mit einer Konzentration der Nachfrage auf innerstädtische Bereiche bzw. städtische Randlagen. Diese Einschätzung wird ein weiteres Mal bestätigt. Für dörfliche Lagen wird sowohl für den Bereich der Eigenheime als auch des Mietwohnungsbaus so gut wie keine Nachfrage mehr vermutet.

### 7.7 Investitionsklima

Frage: Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in Arnsberg ein?

Frage: Wie schätzen Sie das Investitionsklima in den nächsten 3 Jahren ein?

Abb.51: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas



Das Investitionsklima hat sich bei Neubaumaßnahmen seit der letzten Befragung deutlich verschlechtert. Die überwiegende Zahl der Akteure bezeichnet es nunmehr als eher schlecht.

Auch im Mietwohnungsbau wird das Investitionsklima als eher schlecht bezeichnet. An dieser Einschätzung hat sich in den letzten Jahren nichts verändert. Die Stimmen derer, die das Klima sogar als sehr schlecht bezeichnen, sind bei der aktuellen Befragung aber deutlich weniger geworden.

Unverändert positiv wird dagegen das Investitionsklima im Bereich des Wohnraumbestandes eingeschätzt. Dies bezieht sich sowohl auf den Erwerb von Wohnraum als auch auf Modernisierungsmaßnahmen.

Ergänzend wurden die Experten noch gefragt, wie sich das Investitionsklima gegenüber der jetzigen Situation mittelfristig in den nächsten 3 Jahren entwickeln wird.

Abb.52: Einschätzung des Investitionsklimas in den nächsten drei Jahren



Für das ohnehin als eher schlecht bewertete Investitionsklima im Neubaubereich wird eine weitere Verschlechterung erwartet. Auffallend ist, dass im Vergleich zur aktuellen Einschätzung, die Gruppe derer, die ein sehr schlechtes Investitionsklima vorhersagen, angewachsen ist. Weiterhin als eher positiv wird das mittelfristige Investitionsklima bei Bestandsmaßnahmen bzw. beim Erwerb von bestehendem Wohnraum gesehen.

**7.8 Anreize und Hemmnisse für Investitionen**

Die Beurteilung des Investitionsklimas wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die sich auf Investitionsentscheidungen als Anreiz oder als Hemmnisse auswirken können. Die Experten wurden daher um Einschätzung gebeten, durch welche (vorgegebenen) Faktoren das Investitionsklima aus ihrer Sicht beeinflusst wird.

Dabei zeigt sich, im Gegensatz zu den vorherigen Fragen nach dem Investitionsklima, eine gewisse Uneinheitlichkeit bei den Einschätzungen.

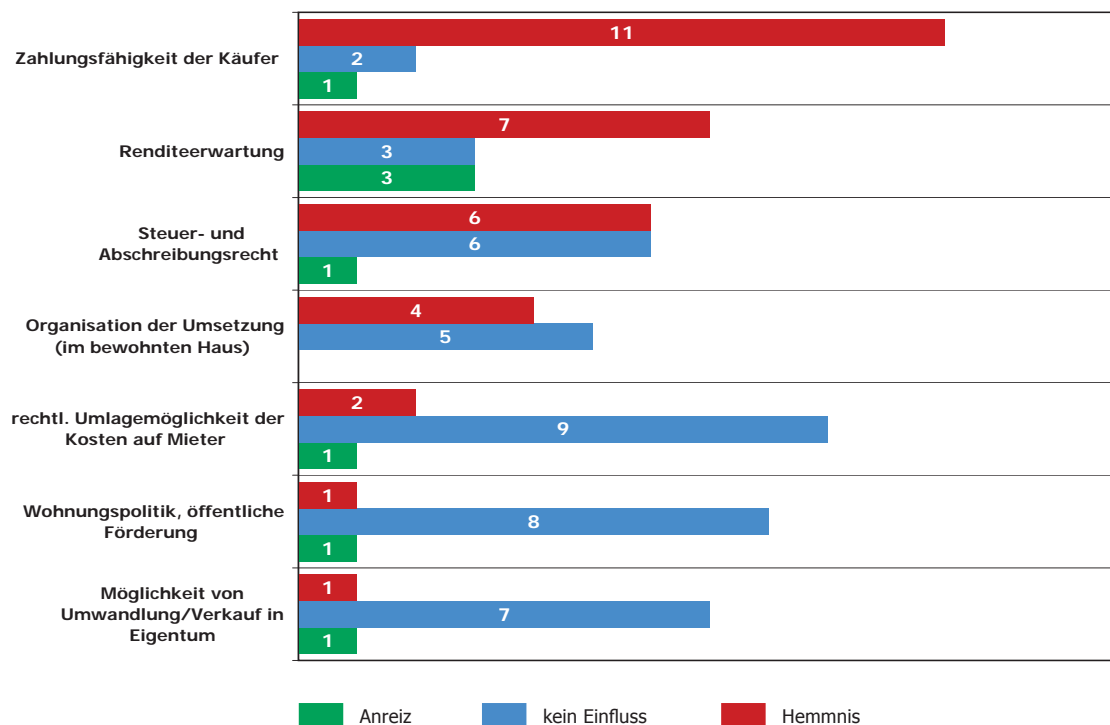
Auffallend ist, dass die größten Häufungen von Nennungen auf Faktoren entfallen, denen keinerlei Relevanz auf die Investitionstätigkeit beigemessen werden. Hierunter befinden sich auch eine Reihe von Faktoren, deren Bedeutung für die Bautätigkeit vor einigen Jahren noch als außerordentlich hoch eingeschätzt wurden. Hierunter fallen auch Handlungsansätze der öffentlichen Hand, wie die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis, die Verfügbarkeit von Bauland oder die Wohnungsbauförderung.

Weiterhin kann festgehalten werden, dass es (mit einer Ausnahme) keinen Faktor gibt, von dem mehrheitlich positive Anreize auf die Investitionstätigkeit gesehen werden. Im Gegenteil werden deutlich mehr Hemmnisse als Anreize gesehen.

Relative Einigkeit herrscht darüber, dass von der Zahlungsfähigkeit bzw. der Einkommensentwicklung von Käufern und Mietern der stärkste negative Impuls auf Investitionen ausgeht.

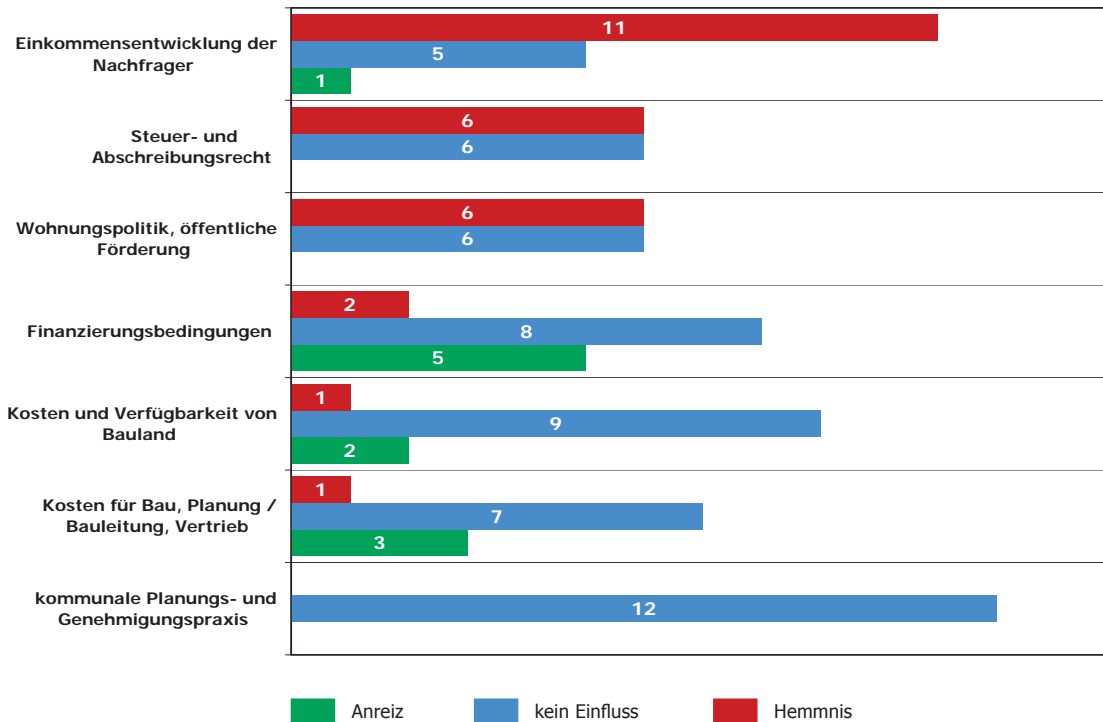
Frage: Wovon wird zur Zeit die Investitionstätigkeit bestimmt?

Abb.53: Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Eigentumsbereich



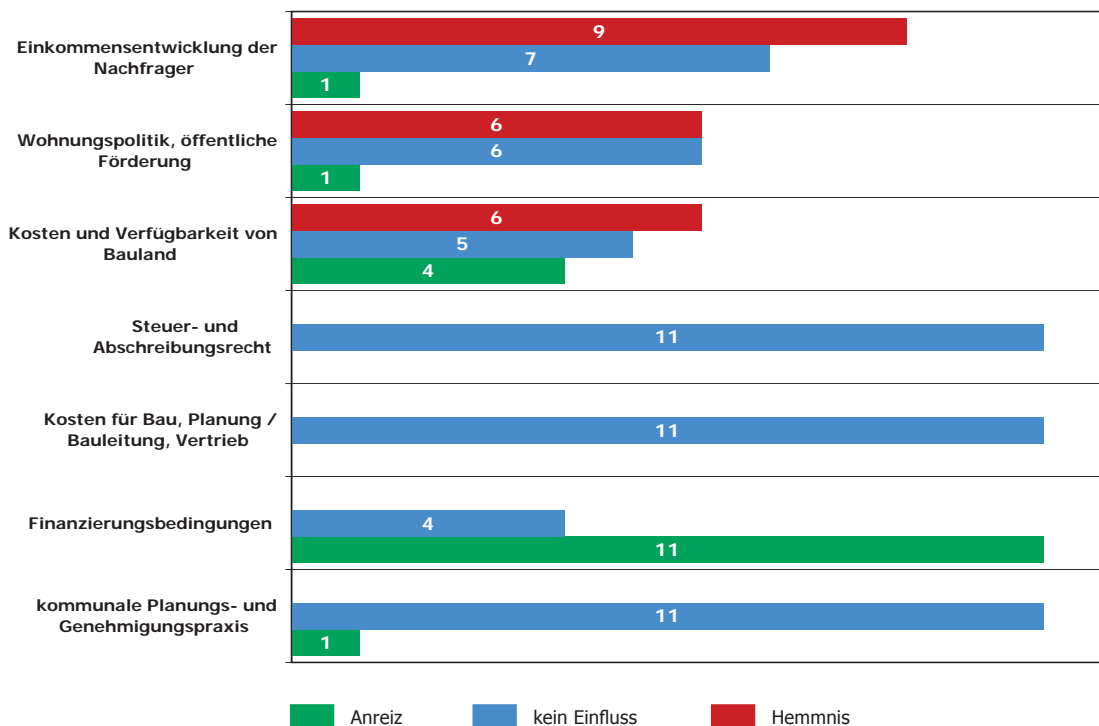
Neben der wirtschaftlichen Schwäche auf der Nachfragerseite, sind es für 1/3 der Befragten die Renditeerwartungen, die derzeit anscheinend als zu gering beachtet werden, die auf die Investitionstätigkeit im Bereich des Neubaus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen hemmend wirken.

Abb.54: Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Mietwohnungsbau



Im Bereich des Mietwohnungsbaus finden sich – außer der Zahlungsfähigkeit – keine Faktoren, die von einer nennenswerten Mehrheit übereinstimmend als positiv oder negativ bewertet werden.

Abb.55: Anreize und Hemmnisse für Investitionen im Bestand



Auch im Bereich der Bestandsmaßnahmen ist es wiederum die Einkommensentwicklung der Nachfrager, die potenzielle Investoren abschreckt. Im Vergleich zur Befragung vor 2 Jahren wird dieses jedoch von deutlich weniger Akteuren benannt. In diesem Zusammenhang stehen offenbar die derzeitigen Finanzierungsbedingungen, denen von der Hälfte der Befragten ein positiver Anreiz auf die Investitionstätigkeit attestiert werden.

### **Fazit**

Für die nächsten 3 Jahre erwarten die Experten ein Überangebot an bereits bestehenden Eigenheimen, das in den Stadtteilen Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg besonders ausgeprägt sein wird.

Gleichzeitig wird die geringste Nachfrage in den nächsten 3 Jahren beim Neubau von Einfamilienhäusern erwartet. Bei Bestandsmaßnahmen wird von einer höheren Nachfrage ausgegangen.

Die größte Nachfrage wird im Geschosswohnungsbau bei kleinen Wohnungen und bei Wohnungen für Senioren außerhalb von Wohnanlagen vorhergesagt.

Die von den Experten erwartete hohe Nachfrage nach Wohnungen in SeniorenWohnanlagen in den letzten Jahren hat sich abgeschwächt.

Die zukünftige Nachfrage für bestimmte Marktsegmente wird sich in erster Linie auf die Innenstädte konzentrieren.

Für das ohnehin als eher schlecht bewertete Investitionsklima im Neubaubereich wird mittelfristig eine weitere Verschlechterung erwartet. Die Einkommensentwicklung und die Zahlungsfähigkeit auf der Nachfragerseite werden als das größte Hemmnis gesehen.

Bei Bestandsmaßnahmen wird das eher positive Investitionsklima weiter anhalten. Hierauf wirken sich die derzeitigen Finanzierungsbedingungen aus.

Die Antworten der Experten lassen erkennen, dass es äußerst schwierig ist, positive Anreize auf den Wohnungsmarkt und das Investitionsklima auszuüben, da diese oftmals nicht von Seiten einer Kommune beeinflussbar sind. In kommunalen Steuerungsinstrumenten wie der Planungs- und Genehmigungspraxis, dem Baulandangebot, der Wohnungspolitik oder der öffentlichen Förderungen werden kaum Einflussmöglichkeiten gesehen.

