

Wohnungsmarktanalyse Stadt Arnsberg (Kurzfassung)

Analyse im Rahmen des
Handlungskonzeptes
"Zukunft Wohnen in Arnsberg"

Impressum

Auftraggeber: Stadt Arnsberg

Ansprechpartner: Bettina Dräger-Möller

Auftragnehmer: InWIS Forschung & Beratung GmbH

Ansprechpartner: Carolin Krüger-Willim

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung und Fragestellungen	5
2. Analyse der Nachfrage	6
2.1. Entwicklung der Einwohnerzahl und -zusammensetzung	6
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	7
3. Analyse des Angebots	8
3.1. Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands	8
3.2. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen	9
3.3. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen	10
3.4. Der Markt für Wohneigentum	11
4. Prognose	13
4.1. Wohnungsbedarfsprognose	13
4.2. Wohnbauflächenprognose	14
5. Zentrale Handlungsfelder des Wohnungsmarktes und hieraus resultierende Handlungsempfehlungen.....	15
5.1. Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau	15
5.2. Handlungsfeld Liegenschafts- und Bodenpolitik	17
5.3. Handlungsfeld Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik.....	18
5.4. Handlungsfeld Marketing	19
5.5. Handlungsfeld Steuerung, Prozess und Controlling	20

1. Einleitung und Fragestellungen

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

Ausgangslage in Arnsberg

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

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

Die Stadt Arnsberg unterlag bis zum Jahr 2014 einem anhaltenden Einwohnerverlust. In den Jahren 2015 und 2016 zeichnete sich eine leichte Trendabschwächung ab, da im Zuge der hohen Zuwanderung, auch aus dem Ausland, zum ersten Mal seit dem Jahr 2002 wieder ein Bevölkerungsgewinn verzeichnet wurde. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen und hiermit einhergehenden Fragestellungen und Herausforderungen strebte die Stadt Arnsberg an, die Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2007, die durch InWIS erarbeitet wurde, aktualisieren zu lassen und damit die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes Wohnen anzustoßen.

Fragestellungen der Wohnungsmarktanalyse

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

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

Die Wohnungsmarktanalyse arbeitet die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik heraus.

2. Analyse der Nachfrage

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

2.1. Entwicklung der Einwohnerzahl und -zusammensetzung

Die langfristigen Einwohnerverluste der Stadt Arnsberg wurden in 2014 von erneuten Zugewinnen abgelöst – insbesondere bedingt durch die gestiegene EU-Zuwanderung und die internationale Fluchtmigration. Das Wanderungssaldo stellt damit die wesentliche Stellschraube der Arnsberger Einwohnerentwicklung dar, denn die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit 2007 durchgehend negativ. **Um langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erreichen, sind jährliche, positive Wanderungssalden in Höhe von fast 300 Personen erforderlich.** Zu Ende des Jahres 2016 lag die Bevölkerungszahl der Stadt Arnsberg bei 75.596 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung).

Während Arnsberg seit 2011 seine Einwohnerzahl nahezu konstant halten konnte, ist im Kreisvergleich im gleichen Zeitvergleich die Einwohnerzahl weiterhin rückläufig und zeigt damit einen zum Land abweichenden Trend, denn hier hat sich die Zahl der Einwohner seit 2011 um fast zwei Prozent gesteigert.

Auf Ebene der Arnsberger Ortsteile setzt sich der Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung fort. Uentrop, Breitenbruch und Müschede sind die einzigen Ausnahmen von diesem Trend, den hier zeigen sich im Zeitverlauf zwischen 2011 und 2016 leichte Geburtenüberschüsse. Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung insgesamt zeigt folgende kleinräumige Trends: Breitenbruch hat als einziger Ortsteil in Arnsberg in dem Betrachtungszeitraum eine positive Entwicklung zu vermerken, dort stieg die Bevölkerung um 1,5 Prozent an. Neheim konnte den Bevölkerungsstand von 2007 bis zum Jahr 2016 halten, während die anderen Ortsteile einen allgemeinen Bevölkerungsrückgang konstatieren. Uentrop und Rumbeck weisen mit einer Bevölkerungsentwicklung von -9,2 Prozent bzw. -8,3 Prozent den größten Rückgang in der langfristigen Perspektive seit 2007 auf.

Innerhalb der vergangenen zehn Jahre war die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Arnsberg durch die folgende Verschiebung der Altersgruppen gekennzeichnet: In der Gruppe der Familien, die sich aus den Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren und den 30- bis unter 50-Jährigen zusammensetzt, zeigt sich eine quantitativ deutliche Verringerung von 36.987 auf 31.037 Personen. Sowohl die Altersgruppe der 18- bis unter 29-Jährigen, die zahlreiche sogenannte „Starterhaushalte“ umfasst, die nach dem Einstieg in die Ausbildung, das Studium oder den Beruf eine eigene Wohnung suchen, als auch die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren ist annähernd konstant geblieben. **Deutliche Zuwächse zeigen sich bei den „best agern“ im Alter von 50 bis unter 65 Jahren.** Diese Altersgruppe ist im Zeitraum zwischen 2007 und 2016 um 24 Prozent angestiegen und macht derzeit einen ebenso großen Anteil an der Gesamtbevölkerung Arnsbergs aus. Im regionalen Vergleich zeigt sich in Arnsberg ein leicht überdurchschnittlicher Altenquotient – ein weiteres Indiz für bereits bestehende Bedarfe im altersgerechten Wohnen.

Der Anteil der best ager (50- bis unter 65-Jährige) an allen Altersgruppen ist auf kleinräumiger Ebene in den Ortsteilen Niedereimer und Breitenbruch mit 27 und 30 Prozent am stärksten ausgeprägt. Hinsichtlich der kleinräumigen Alterungsprozesse und einem möglicherweise zeitnah bevorstehenden Generationenwechsel, insbesondere im Eigenheimbestand, sind insbesondere die Ortsteile Rumbeck, Uentrop und Wenigloh zu nennen. Hier ist bereits etwa jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter.

Nicht nur die Einwohnerentwicklung und -struktur ist für den Wohnungsmarkt von Bedeutung. Vielmehr sind es Haushalte, die Wohnungen nachfragen und deren Zusammensetzung für die Wohnungsnachfrage die entscheidende Rolle spielt. Im Vergleich zum Hochsauerland bilden Single-Haushalte in Arnsberg einen

höheren Anteil an allen Haushalten. **Bei mehr als jedem dritten Haushalt handelt es sich um einen Single-Haushalt unterschiedlichen Alters.** Im Vergleich zu Großstädten des Ruhrgebiets, ist dieser Anteil jedoch noch immer als unterdurchschnittlich zu bewerten – so liegt der Anteil an Singlehaushalten in vielen Großstädten bei 40 bis 50 Prozent.

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

Der Blick auf die **Wanderungsverflechtungen der vergangenen fünf Jahre zeigt, dass Arnsberg insbesondere aus den südlich angrenzenden Kommunen Einwohner gewinnen kann** (insbesondere Hemer, Sundern und Meschede) und Wanderungsverluste verstärkt in die nördlich gelegenen Städte (u.a. Möhnesee, Soest), aber auch in die Ruhrgebietsstädte Essen, Bochum und Dortmund sowie in die Großstädte am Rhein, darunter Düsseldorf und Köln, bestehen. Insbesondere Fernwanderungen sind in der Regel eher ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt, während Nahwanderungen häufig wohnwertorientierte Gründe haben. Hinsichtlich der Alters- und Zielgruppen kann Arnsberg bei den Familien Wanderungsgewinne verzeichnen – bei den Starterhaushalten zwischen 18 und 25 Jahren und den Senioren bestehen jedoch Wanderungsverluste.

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

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

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

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

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

3. Analyse des Angebots

3.1. Entwicklung und Struktur des Wohnungsbestands

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

Etwa 52 Prozent des Bestands bilden Eigenheime, 48 Prozent der Wohnungen entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment. Damit erfährt Arnberg innerhalb des Hochsauerlandkreises die **stärkste Prägung durch das Mehrfamilienhaussegment**. Im Kreisvergleich zählt Arnberg des Weiteren zu den Kommunen mit dem **höchsten Anteil an Nachkriegsgebäuden** – hieraus resultieren entsprechende Bedarfe in der Bestandsqualifizierung und Modernisierung.

In Arnberg befinden sich **85 Prozent des Wohnungsbestandes in Besitz von privaten Einzeleigentümern**. Eigentümergemeinschaften verfügen über ca. 10 Prozent des Bestandes und Wohnungsgenossenschaften über rd. zwei Prozent. Wohnungsunternehmen und andere Akteure spielen mit weiteren rd. zwei Prozent eine untergeordnete Rolle.

Der Wohnungsleerstand liegt in Arnberg mit 5,1 Prozent zum Stand der Zensuserhebung 2011 knapp über dem Kreisniveau (4,9%) und etwas deutlicher über dem Landesdurchschnitt von 3,7 Prozent. Insgesamt deutet dieser Leerstand mit über fünf Prozent auf einen vglw. entspannten Wohnungsmarkt hin. So sind für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes rd. zwei bis drei Prozent Leerstand notwendig, um Wohnungswechsel und Modernisierungen zu ermöglichen. Darüber hinaus gehender Leerstand ist jedoch ein Indiz für strukturell bedingte Wohnungsleerstände. In der Differenzierung des Leerstands nach Gebäudetypen, Baualter und Eigentümern zeigt sich, dass der **höchste Leerstand bei den kleineren Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit in Hand von Privatpersonen** besteht.

Im Jahr 2018 wurde in Arnberg eine Leerstandserhebung mithilfe der Stromzählermethodik durchgeführt. Hierzu wurden entsprechend der Vereinbarung der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung NRW Stromzähler mit keinem oder geringen Verbrauch¹ erfasst. Der Leerstand umfasst demnach 827 Wohnungen. Bereits in den Jahren 2005 und 2008 gab es auf Grundlage dieser Methodik Auswertungen zum Leerstand in Arnberg (2005: 1.051 Wohnungen; 2008: 1.294 Wohnungen). Während bei der Stromzählermethode der strukturelle, also längerfristig vorhandene Leerstand erfasst wird, wurden im Rahmen des Zensus 2011 alle zum konkreten Stichtag (09.05.2011) leerstehenden Wohnungen aufgenommen. Geht man davon aus, dass die Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt zwei Prozent beträgt (d.h. dass 2 Prozent aller Wohnungen nur kurzfristig leer stehen, damit Renovierungs- und Umbauarbeiten sowie Umzüge möglich sind) umfasst der strukturelle Leerstand in 2011 1.184 Wohnungen.

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

Nach Angabe der Stadt Arnberg entfällt der überwiegende Anteil der Baugenehmigungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Zeitverlauf eine dynamische Entwicklung, insbesondere seit dem Jahr 2012, verzeichnen.

¹ a) Anzahl abgemeldeter/ausgebauter/nicht nur vorübergehend gesperrter Stromzähler (nur Privatzähler; seit mind. drei Monaten abgemeldet) und b) Anzahl minimalverbrauchender Stromzähler (nur Privatzähler; Verbrauch bis max. 150 kWh/Jahr)

3.2. Der Markt für frei finanzierte Mietwohnungen

Innerhalb des Zeitraums 1/2012 bis 1/2017 ist der **durchschnittliche Angebotspreis von Mietwohnungen sowohl in Arnsberg als auch im Hochsauerlandkreis um rd. 17 Prozent gestiegen**, dies entspricht einer jährlichen Erhöhung um rd. 0,16 Euro. Insgesamt zeigt sich seit Anfang des Jahres 2015 eine deutliche Nachfragesteigerung in beiden Betrachtungsräumen (Auswertungsbasis: ImmobilienScout24).

Die größten und gleichzeitig dynamischsten Preisentwicklungen weisen die Wohnungen mit einem Zimmer oder mit fünf und mehr Zimmern auf, da in beiden Wohnungstypen die Kaltmieten um rd. ein Fünftel gestiegen sind (Auswertungsbasis: Zeitungsannoncenauswertung der Stadt Arnsberg).

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

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

Die befragten und in den Erstellungsprozess der Analyse eingebundenen Akteure bestätigen, dass sich der Arnsberger Mietwohnungsmarkt als noch vergleichsweise entspannt zeigt, allerdings **zielgruppen- und lageabhängige Versorgungsproblematiken** am Mietwohnungsmarkt bestehen. Es besteht derzeit ein verstärkter Bedarf nach barrierefreien Mietwohnungen. Insgesamt fragen insbesondere **Alleinerziehende, Leistungsempfänger, junge Haushalte und Senioren kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen** in günstigen Lagen.

Hinsichtlich der Preisstrukturen lassen sich zwei wesentliche Trends ausmachen: Zum einen werden günstige Wohnungen von einkommensschwachen Haushalten in allen Wohnungsgrößen gesucht, zum anderen besteht eine verstärkte Nachfrage nach stadtnahen Wohnungen, die von älteren Haushalten gesucht werden. Hierunter befinden sich viele ältere Haushalte, die im Vorfeld ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkauft haben.

Darüber hinaus fehlt es an **Apartments bzw. kleinen Wohnungen für Starterhaushalte**, z.B. Auszubildende. Diese stehen jedoch in enger Konkurrenz zu älteren Haushalten, die ebenfalls auf der Suche nach kleinen Wohnflächen im Mietsegment sind. Hinzu kommen Vorbehalte von Vermietern, die eine Vermietung an junge Haushalte häufig scheuen, da sie hiermit kürzere Mietdauern und eine höhere Fluktuation verbinden und befürchten. Bereits im Rahmen der „Dorfgespräche“ äußerten viele junge Haushalte, dass es auch in den Arnsberger Dörfern an Wohnungen fehle, die jungen Menschen als erster Schritt in die Selbstständigkeit dienen könnten.

Nach Einschätzung der Marktexperten werden derzeit nicht ausreichend Anreize und Wohnungsangebote für junge Haushalte und junge Familien in Arnsberg geboten: Neben größeren familiengerechten Wohnungen und Eigenheimen für Familien spielen hierbei auch **flexible Wohnangebote für Mitarbeiter der Arnsberger Firmen** hinein, die Wohnraum insbesondere unter der Woche oder für einen bestimmten Zeitraum, z.B. aufgrund zeitlich begrenzter Arbeitsverträge, benötigen.

Der **Trend fehlender familiengerechter Wohnungen** mit vier Zimmern wird seitens der Marktakteure ebenfalls bestätigt. Familien haben derzeit Probleme, eine entsprechende Wohnung zu finden, da das Angebot entsprechend klein ist. Neben den klassischen Mietwohnungen werden seitens der Zielgruppe der Familie auch Mieteinfamilienhäuser verstärkt nachgefragt.

3.3. Der Markt für öffentlich geförderte Wohnungen

Die Wohnraumförderbestimmungen des Landes stellen für den Markt der öffentlich geförderten Wohnungen eine wesentliche Rahmenbedingung dar: Am 01. Februar wurden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung die neuen Förderbestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Arnsberg zählt weiterhin zu den Kommunen mit einem unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau – sowohl bei den Mietwohnungen als auch beim Wohneigentum. Eine Neuerung existiert bei den Bewilligungsmieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Bis Ende 2017 betrug in Mietstufe 2 die maximale Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau 4,65 Euro/m². Dieser Wert wurde zum 01. Februar auf 5,00 Euro/m² hinaufgesetzt.

Folgende Entwicklungen zeigen sich beim Markt für öffentlich geförderte Wohnungen auf der Nachfrageseite:

In der Stadt Arnsberg lag die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte zwischen 2006 und 2008 auf einem stabilen Niveau von rd. 110 Fällen pro Jahr und hat sich in den darauf folgenden Jahren auf ein Niveau von durchschnittlich 70 Wohnungssuchenden eingependelt. Nach Einschätzung der Stadt Arnsberg ist dies jedoch kein eindeutiges Indiz für eine sich abschwächende Nachfrage im preisgünstigen Segment, da sich viele Wohnungssuchende nicht registrieren lassen, da in jüngster Vergangenheit nur wenigen Wohnungssuchenden eine Wohnung vermittelt werden konnte. So haben sich im Jahr 2017 allein zwischen März und Juni insgesamt 58 Wohnungssuchende an die Stadt Arnsberg gewandt ohne sich registrieren zu lassen². Diese hohe Zahl weist darauf hin, dass die **Nachfrage an Sozialwohnungen** besteht, jedoch die Vermittlung und somit das Angebot aktuell nicht die Nachfrage deckt.

In den letzten 10 Jahren ist die Anzahl der Leistungsbezieher der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) von 6.628 auf 5.712 Leistungsbezieher gesunken. Dies entspricht einer Anzahl von 3.073 Haushalten. Hierunter befinden sich zu 42 Prozent Single-Haushalte. **Der Anteil der Single-Haushalte an allen SGB II-Haushalten hat sich seit dem Jahr 2007 stetig erhöht und bildet damit die größte Nachfragergruppe im Segment des preisgebundenen Wohnungsbestands.** Im regionalen Vergleich verzeichnet Arnsberg des Weiteren die höchste Anzahl an SGB II-Beziehern. Dementsprechend fällt der Anteil der SGB II-Haushalte mit über sechs Prozent an allen Haushalten ebenfalls überdurchschnittlich aus und verdeutlicht die besondere Rolle, die Arnsberg im Vergleich mit den weiteren Kommunen des Hochsauerlandkreises einnimmt, denn der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum ist hier stärker ausgeprägt als z.B. in Eslohe, Brilon, Olsberg und Hallenberg.

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB XII, also dauerhaft erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die **Anzahl der Leistungsbezieher nach SGB XII in Arnsberg ist in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen.** Auch die Zahl der Empfänger der Grundsicherung im Alter ist in dem betrachteten Zeitraum gestiegen. Für Arnsberg und viele andere Kommunen in Nordrhein-Westfalen führt dies zu einem erhöhten **Bedarf preisgünstiger und gleichzeitig barrierefreier Wohnraumangebote.**

Auf der Angebotsseite lassen sich folgende Trends ausmachen:

Der Bestand preisgebundener Mietwohnungen ist in Arnsberg innerhalb von zehn Jahren um rund 41 Prozent zurückgegangen. Für Arnsberg wird ein **Rückgang um weitere 35 Prozent bis 2030** prognostiziert, inso-

² Daten der Stadt Arnsberg

fern kein weiterer Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen stattfindet. Dieser Rückgang vollzieht sich in den angrenzenden Kommunen des Hochsauerlandkreises z.T. noch stärker. So verzeichnen z.B. Sundern, Eslohe und Schmallenberg Verluste von über 40 Prozent und zählen demnach zu den Kommunen mit den stärksten erwarteten Verlusten innerhalb von Nordrhein-Westfalen. Generell gilt: Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung entfallen, sind weiterhin am Wohnungsmarkt verfügbar. Entscheidend ist, ob diese Wohnungen im Anschluss modernisiert und im Preis angehoben werden. Erst wenn dies der Fall ist, stehen sie der Zielgruppe, die auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen ist, nicht mehr zur Verfügung.

Die Baufertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen tragen bisher kaum zu einer Kompensation des Auslaufens von Sozialbindungen bei. Die meisten Baufertigstellungen im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau gab es zwischen 2000 und 2002 mit insgesamt 414 fertiggestellten Wohnungen. **Seit 2010 fanden keine Investitionen in den geförderten Neubau statt.**

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

Die Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 hat zu einer kurzzeitigen Erhöhung des Nachfragedrucks am Wohnungsmarkt geführt, so dass es in der Folge zu einer **Konkurrenz um kleine und bezahlbare Wohnungen** in Arnberg kam.

Generell besteht nach Einschätzung der Marktexperten ein **zu geringes Angebot an kleinen, preisgünstigen Wohnungen für verschiedene Zielgruppen**: Hierzu zählen Starterwohnungen für junge Haushalte und Senioren. Junge Haushalte stoßen jedoch verstärkt auf Vorbehalte seitens der Vermieter, die ein hohes Interesse an langfristigen Mietverträgen und sicheren Einkommensstrukturen haben. Weitere Bedarfe im preisgünstigen Segment bestehen für die Zielgruppe der Familien: Hierunter zählen sowohl **größere Familien mit mehreren Kindern als auch Alleinerziehende**. Für diese Zielgruppen ist die Bereitstellung von Mietwohnungen förderlich, das öffentlich geförderte Reihenhaus kann des Weiteren eine attraktive Alternative zur Wohnung im Mehrfamilienhaus darstellen. Arnberger Wohnungsmarktakteure verweisen des Weiteren auf die Herausforderung in der Unterbringung sozial benachteiligter Personen und Wohnungsnotfällen aufgrund der fehlenden Alternativen zu Unterkünften.

Enorme Preisanstiege im ehemals geförderten Wohnungsbestand, der aus der Bindung läuft, werden zunächst nicht befürchtet. Eher ist der Trend festzustellen, dass Vermieter die Miete günstig halten, um Bestandsmieter zu halten. Damit einhergehen jedoch geringe Investitionen zur Modernisierung des Bestands.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten im Neubau fokussieren sich in Arnberg momentan vor allem auf das Segment der höherpreisigen Wohnungen. Die **Zusammenarbeit mit größeren Arbeitgebern** in Arnberg und der Region sowie der **Abbau von Hemmnissen in der Vermietung bei privaten Eigentümern** von Mietwohnungen sind zwei mögliche Ansätze, um durch Bestands- und Neubaumaßnahmen die Versorgungssituation für alle Zielgruppen zu verbessern.

3.4. Der Markt für Wohneigentum

Als einwohnerstärkste Stadt des Kreises ist Arnberg innerhalb der Region ein nachgefragter Wohnstandort. Die durchschnittlichen Preise für Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegen laut Grundstücksmarktbericht in Arnberg in guten Lagen bei 170 EUR/m², in mittleren Wohnlagen bei 125 EUR/m² und in mäßigen Lagen bei 80 EUR/m².

Der durchschnittliche Angebotspreis von Eigenheimen hat sich in den letzten fünf Jahren in Arnsberg mit einem Anstieg von durchschnittlich 200.900 Euro auf 302.500 Euro stark erhöht und liegt seit Mitte 2013 kontinuierlich über dem kreisweiten Angebotspreis. Nach Einschätzung der lokalen Marktexperten hat sich die **Marktsituation für Eigenheime in den vergangenen Jahren aufgrund der niedrigen Zinssituation positiv entwickelt**. In der Folge werden mehr Haushalte in die Lage versetzt, ein Eigenheim zu erwerben. Die Nachfrage ist momentan höher als das Angebot. Die hohe Nachfrage führt dazu, dass Bestandseigenheime in den gefragten Lagen teils über Wert verkauft werden.

Das Eigenheimangebot in der Stadt Arnsberg wird sowohl im Bestand als auch im marktaktiven Angebot **von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt**. Die freistehenden Objekte sind aufgrund ihrer größeren Wohn- und Grundstücksflächen teurer als die nur gering vertretenen Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die Preisgrenze im Bestand liegt zwischen 200.000 und 250.000 Euro inklusive der Nebenkosten. Im Neubau liegen die Kosten für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 140 m² Wohnfläche und einer guten Standardausstattung in Arnsberg nach Experteneinschätzung bei 300.000 bis 350.000 Euro. **Die Preisgrenze im Neubau beträgt 350.000 bis 400.000 Euro**. Der Neubau von Eigenheimen ist vom individuellen Wohnungsbau geprägt, es finden dementsprechend **kaum bauträgerbezogene Geschäfte** statt.

Neheim steht im Fokus des Interesses, u.a. durch die Nähe zu den Infrastrukturen, durch das intakte Zentrum sowie durch die Nähe zu Arbeitsplätzen und dem städtischen Ambiente. Eine weitere Einflussgröße für die Nachfrage ist die Topographie in Arnsberg. Hanglagen, die sich in Stufen und wenig attraktiven Grundstücken bemerkbar machen, sind weniger gefragt. Auch dörflich geprägte Standorte stehen in der Nachfragesgunst hinter den zentraleren Lagen innerhalb von Arnsberg. Nach Einschätzung der lokalen Marktakteure findet in einigen homogenen Einfamilienhausgebieten der Stadt Arnsberg derzeit ein Generationenwechsel statt, so z.B. in Rumbeck, Holzen, Bergheim, Wennigloh und Breitenbruch.

Innerhalb der Foren und Fachgespräche haben die beteiligten Akteure auf weitere Entwicklungstrends am Markt für Eigenheime hingewiesen: Eigenheimangebote sollten nach Einschätzung der beteiligten Akteure nicht nur für Einheimische bereitgestellt werden, sondern auch als **Anreiz für Rückkehrer** verstanden werden. Das in Arnsberg bereits umgesetzte Projekt „Gartenhof Neheim“ ist hierfür ein konkretes Beispiel.

Der Wohnungsmarktbericht für die Stadt Arnsberg konstatiert für das Jahr 2016 die Veräußerung von 241 Eigentumswohnungen, das entspricht einem Zuwachs von rd. 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Arnsberg ist der Angebotspreis marktaktiver Eigentumswohnungen von rd. 1.400 Euro/m² im ersten Quartal 2014 auf rd. 2.000 Euro/m² im ersten Quartal 2017 gestiegen und liegt damit rd. 300 Euro/m² über dem kreisweiten Angebotspreis.

Die **Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist derzeit hoch**, insbesondere bei Bestandswohnungen besteht ein Nachfrageüberhang. Unter den Nachfragern befinden sich auch zahlreiche Kapitalanleger, der Anteil dieser Käufergruppe wird auf 50 bis 60 Prozent geschätzt. In den drei Zentren **Neheim, Arnsberg und Hüsten wurden verstärkt Mehrfamilienhäuser zurückgebaut**, um an gleicher Stelle Neubaueigentumswohnungen zu errichten. Die Preise in diesem Segment liegen bei durchschnittlich 2.500 Euro/m², wobei die Neheimer Angebote am teuersten sind und auch oberhalb von 2.500 Euro/m² platziert werden und Wohnungen in Alt-Arnsberg mit rd. 2.200 Euro/m² etwas günstiger sind. Eine Nachfrage nach Neubauangeboten besteht nach Einschätzung der lokalen Experten, allerdings ist bei Selbstnutzern der Erlös aus dem Verkauf des Eigenheims preislimitierend.

4. Prognose

4.1. Wohnungsbedarfsprognose

Basis einer Vorausschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs einer Stadt ist eine Bevölkerungsprognose. Diese wurde bereits im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes durch das Institut ssr für Arnsberg erstellt und **prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang auf 70.035 Personen in 2030**. Allerdings konnte die Prognose den flüchtlingsbedingten Zuzug der Jahre 2015 und 2016 noch nicht berücksichtigen. Der Blick auf die tatsächliche Entwicklung in den Jahren 2015 und 2016 zeigt auf, dass der **vorausberechnete Bevölkerungsvverlust bislang noch nicht eingetreten** ist. Die Einwohnerzahl der Stadt Arnsberg hat sich auf rd. 75.600 Einwohner erhöht. Eine **Verlangsamung des demografischen Wandels** und dem hiermit verbundenen Einwohnerrückgang liegt somit derzeit im Bereich des Wahrscheinlichen. Die Bevölkerungsprognose des Instituts ssr markiert hierbei den unteren Rand der zu erwartenden künftigen Bevölkerungsentwicklung. Um den Korridor einer möglichen Entwicklung aufzuzeigen, wurde des Weiteren der Frage nachgegangen, welche Auswirkung auf den Wohnungsbedarf eine langfristige Stabilisierung der Einwohnerzahl auf 74.900 Einwohner (das Niveau vor der Flüchtlingszuwanderung) hätte.

Bei einem **Rückgang der Einwohner auf rd. 70.000 Personen sinkt auch die Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf** deutlich um rd. fünf Prozent. Der Ersatzbedarf in Höhe von 1.178 Wohnungen bis 2030 kann diese negative Entwicklung nicht kompensieren, so dass bei einem Einwohnerrückgang auf 70.000 Personen ein Überangebot in Höhe von rd. 1.700 Wohnungen entstehen würde.

Insofern die Zahl der Einwohner bis 2030 **stabil bei rd. 74.900 Personen verbleibt, erhöht sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte** leicht um 1,7 Prozent. Dieser Zuwachs könnte rein rechnerisch noch über den bestehenden Wohnungsleerstand kompensiert werden, insofern dieser zu 100 Prozent aktivierbar wäre. In der Folge würde der Leerstand zunächst abgebaut, parallel entwickelt sich der Ersatzbedarf positiv und es entsteht ein Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von etwa 763 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

Die Praxis zeigt jedoch, dass Wohnungsleerstand, der strukturell bedingt ist, nur durch große Anstrengungen dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden kann. Hinzu kommt, dass der Leerstand in Arnsberg z.T. in Einliegerwohnungen des Zweifamilienhausbestands zu finden ist. **Insofern nur jeder dritte³ strukturell bedingter Leerstand aktiviert werden kann, erhöht sich der Gesamtwohnungsbedarf auf 1.450 Wohnungen bis 2030**. Der Fokus läge jedoch auch in dieser Variante auf dem Ersatzbedarf, d.h. auf dem Bedarf, der durch Abrisse, Zusammenlegungen und Umwidmungen von Wohnungen im Bestand entsteht.

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

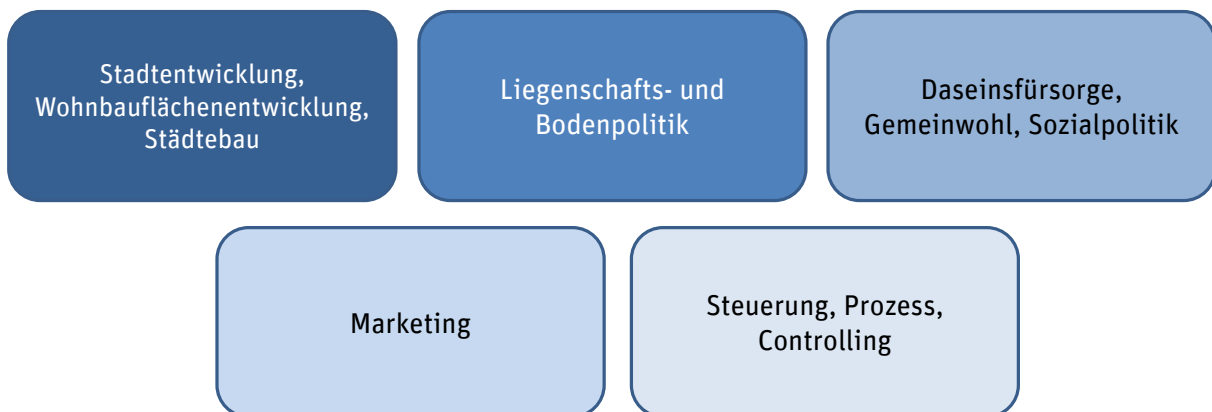
4.2. Wohnbauflächenprognose

Für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl muss die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung ausgeglichen werden. Demnach entstände ein Bedarf in allen Teilssegmenten, von der öffentlich geförderten Mietwohnung bis zum Eigenheim. Zur Schaffung eines ausgewogenen Angebots, das auch der demografischen Entwicklung und der weiteren Alterungsprozesse gerecht wird, ist eine **Erhöhung der Bautätigkeit zugunsten der Mehrfamilienhäuser empfehlenswert**, auch um einen Ausgleich für auslaufende Bindungen im geförderten Bestand zu schaffen, aktuelle Nachholbedarfe zu bedienen und im Rahmen des Ersatzbedarfs nachfragegerechten Neubau zu betreiben. In der Gegenüberstellung mit den Wohnbaulandpotenzialen der Stadt Arnsberg, die sich aus anrechenbaren Baulücken und rechtskräftigen B-Plänen zusammensetzen, wird deutlich, dass der Bedarf in der Variante, die von einer Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Aktivierung jeden dritten Leerstands ausgeht, über dem verfügbaren Flächenpotenzial liegt. Aus diesem Grund ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke, insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, empfehlenswert. Hierzu zählt z.B., Neubaugebiete zu möglichst hohen Anteilen zu entwickeln und auch weniger attraktive „Restgrundstücke“ zügig zu vermarkten. Der Fokus des Flächenbedarfs liegt auf Neheim und Arnsberg, gefolgt von den Haupt- und Nebenzentren Hüsten und Oeventrop.

5. Zentrale Handlungsfelder des Wohnungsmarktes und hieraus resultierende Handlungsempfehlungen

Als Basis für die Fortführung des Prozesses im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen werden nach erfolgter Analysephase im Folgenden die zentralen Handlungsfelder für die Arnsberger Wohnungspolitik zusammenfassend dargestellt.

Handlungsfelder der Arnsberger Wohnungspolitik



Quelle: Stadt Arnsberg, InWIS, eigene Darstellung

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

5.1. Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau

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

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

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

Folgende empfehlenswerte Maßnahmen können diesen Zielen zugeordnet werden:

Stadtentwicklung, Wohnbauflächenentwicklung, Städtebau

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

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

5.2. Handlungsfeld Liegenschafts- und Bodenpolitik

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

Gemäß dem Baugesetzbuch haben Kommunen die Möglichkeit, sowohl auf eigenen als auch auf privaten Flächen Bauland auszuweisen. Stehen vor Ort keine kommunalen Flächen mehr zur Verfügung, setzt dies den vorausgehenden Erwerb eines Grundstücks voraus. Zu den Instrumenten für einen Ankauf von Flächen zählen der privatrechtliche Ankauf im Rahmen einer Bodenvorratspolitik oder eines projektbezogenen Zwischenerwerbs sowie die Ausübung des Vorkaufsrechts (z.B. Grundstücke im Geltungsbereich eines FNP, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, Grundstücke in Umlegungsgebieten oder Sanierungsgebieten, Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen oder einer Erhaltungssatzung).⁴

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

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

Generell können Investoren an der Baulandbereitstellung beteiligt werden. Die Instrumente beziehen sich hierbei auf Verträge, z.B. der Erschließungsvertrag oder der städtebauliche Vertrag. Auf privaten Grundstücken kann die Kommune Einfluss nehmen, insofern der Bauherr noch kein Baurecht hat oder eine Änderung ebendieses notwendig ist. Im Rahmen städtebaulicher Verträge können entsprechende Bedingungen in einem kooperativen Verfahren vereinbart werden. Städtebauliche Verträge dienen der Neuordnung und Erschließung von Grundstücken und können genutzt werden, um Quoten zur Errichtung geförderter oder preisgedämpfter Mietwohnungen umzusetzen.⁵

Liegenschafts- und Bodenpolitik

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

⁴ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hg.) 2016: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik

⁵ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (Hg.) 2016: Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik

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

5.3. Handlungsfeld Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik

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

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

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

Daseinsfürsorge, Gemeinwohl, Sozialpolitik

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

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

5.4. Handlungsfeld Marketing

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

Zu den Zielen im Handlungsfeld Marketing zählen:

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

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

Marketing

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

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

5.5. Handlungsfeld Steuerung, Prozess und Controlling

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

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

Steuerung, Prozess und Controlling

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

