



Handlungskonzept Wohnen

Stadt Ennepetal

Bochum, den 21.05.2021

Auftraggeber:

Stadt Ennepetal

Ansprechpartner:

Ulrich Höhl

Abteilung Planung und Bauordnung

Bismarckstraße 21

58256 Ennepetal

E-Mail: uhoehl@ennepetal.de

Tel.: 02333/979-170

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234-89034-0

Fax: 0234-89034-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing., Raza Hadzic, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de; raza.hadzic@inwis.de

Tel.: 0234-89034-24; 0234-89034-23

Inhalt

1. Einleitung	8
2. Wohnstandort Ennepetal	10
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	10
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	13
2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand.....	16
3. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte	21
3.1. Der Markt für Mietwohnungen	21
3.2. Der Markt für Eigentumswohnungen	25
3.3. Der Markt für Eigenheime	29
4. Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihre Versorgung mit Wohnraum	33
4.1. Überblick über die Zielgruppen	33
4.2. Versorgung einkommensschwacher Haushalte	35
4.3. Wohnen im Alter	42
5. Stadtteilbezogene Wohnungsmarktprofile	45
5.1. Altenvoerde.....	45
5.2. Bülbringen/Oberbauer.....	47
5.3. Büttenberg	49
5.4. Hasperbach.....	51
5.5. Königsfeld/Heide.....	53
5.6. Milspe.....	55
5.7. Oelkinghausen	57
5.8. Rüggeberg	59
5.9. Voerde	61
5.10. Zusammenfassung	63
6. Wohnungsmarktprognosen.....	68
6.1. Bevölkerungsprognose	68
6.2. Haushaltsprognose	71
6.3. Wohnungsbedarfsprognose	73
6.4. Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter	78
6.4.1 Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen	78
6.4.2 Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter.....	80
7. Wohnbauflächenpotenziale	81
7.1. Wohnbauflächenpotenziale durch Abrisse.....	81
7.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale	82
7.2.1 Überblick über die Flächenpotenziale.....	82
7.2.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale.....	84
7.3. Bewertung ausgewählter Wohnbauflächenpotenziale	87
7.3.1 Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1	88
7.3.2 Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2	91
7.3.3 Homberge.....	93
7.3.4 Oberbauer	95
7.3.5 Windecke/Vilvoorder Straße	98

7.3.6	Ehemaliger Sportplatz Rüggeberg	100
7.3.7	Zusammenfassung	103
8.	Marktbewertung.....	105
9.	Handlungsempfehlungen und Ziele	109
9.1.	Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung	109
9.2.	Empfehlungen in den Handlungsfeldern	111
9.3.	Handlungsfeld: Attraktiveres Angebot in der Region schaffen	112
9.3.1	Eigenheimbau: Mehr Bauplätze bereitstellen	113
9.3.2	Mehr verdichtete Eigenheimformen schaffen	113
9.3.3	Gesunden Wohnungsmix schaffen	113
9.3.4	Neubauprojekte in zentralen Lagen anstoßen.....	114
9.3.5	Anpassung älterer Eigenheimsiedlungen an neue Wohnbedürfnisse.....	114
9.3.6	Marktnischen bedienen.....	115
9.4.	Handlungsfeld: Baulandmanagement	116
9.4.1	Entwicklung und Monitoring baureifer Flächen.....	116
9.4.2	Neubau in der Innenstadt stärken	117
9.4.3	Verstärkter Neubau altengerechter Wohnungen in überalterten Quartieren.....	117
9.4.4	Kommunale Entwicklung von Wohnbauflächen	117
9.5.	Handlungsfeld: Schaffung Wohnformen im Alter	118
9.5.1	Ausbau des Beratungsangebotes für die Wohnraumanpassung im Bestand	118
9.5.2	Neubau barrierefreier Wohnungen an Standorten mit Infrastruktur.....	119
9.5.3	Weiterführung von Ansätzen der altengerechten Quartiersentwicklung	120
9.6.	Handlungsfeld: Versorgung einkommenschwächerer Haushalte sichern	121
9.6.1	Bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen	121
9.6.2	Steuerung über kommunale Grundstücksvergabe	123
9.7.	Handlungsfeld: Qualifizierung des Wohnungsbestandes	124
9.7.1	Unterstützung in der Bestandsmodernisierung	124
10.	Fazit	125
	Quellenverzeichnis	131
	Anhang	132

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung.....	9
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2011-2019	10
Abbildung 3: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Basisjahr 2011)	11
Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Ennepetal	11
Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen der Stadt Ennepetal mit dem Umland 2010-2019	12
Abbildung 6: Wanderungsintensität nach Altersgruppe (Mittelwert der Jahre 2011 bis 2018).....	13
Abbildung 7: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: 30.06.)	14
Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2019).....	15
Abbildung 9: Entwicklung der Baufertigstellungen 2010-2019	16
Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ennepetal	17
Abbildung 11: Bauintensität nach Gebäudeart im regionalen Vergleich	18
Abbildung 12: Preis- und Nachfrageentwicklung der angebotenen Mietwohnungen 2016-2020	23
Abbildung 13: Der Markt für Mietwohnungen	24
Abbildung 14: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen 2016-2020	27
Abbildung 15: Der Markt für Eigentumswohnungen	28
Abbildung 16: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser 2016-2020.....	31
Abbildung 17: Der Markt für Eigenheime	32
Abbildung 18: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung	33
Abbildung 19: Versorgung von Zielgruppen am Mietwohnungsmarkt	34
Abbildung 20: Versorgung von Zielgruppen am Eigentumsmarkt	34
Abbildung 21: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II	35
Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße (Stand: 12/2019)	36
Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Ennepetal	37
Abbildung 24: Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2018- 2039	38
Abbildung 25: Mieten (nettokalt) im Vergleich	39
Abbildung 26: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (ohne Neubau)	40
Abbildung 27: Der Markt für preisgünstige Wohnungen	41
Abbildung 28: Wohnformen im Alter	43
Abbildung 29: Der Markt für Wohnen im Alter	43
Abbildung 30: Übersicht Stadtteile Ennepetal.....	45
Abbildung 31: SWOT und Herausforderungen pro Stadtteil	65
Abbildung 32: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2039	69
Abbildung 33: Prognostizierte Entwicklung der Altersstrukturen in Ennepetal bis 2039	70
Abbildung 34: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Ennepetal bis 2039	72
Abbildung 35: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Ennepetal	73
Abbildung 36: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs.....	74
Abbildung 37: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 – Variante IT.NRW.....	75
Abbildung 38: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 – Variante moderater Bevölkerungsrückgang.....	75
Abbildung 39: Korridor des Wohnungsbedarfs bis 2039	76
Abbildung 40: Neubaubedarf p.a. bis 2039	76
Abbildung 41: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – auf Grundlage der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“	77

Abbildung 42: Wohnraumbedarfe Einkommensschwacher (Variante „moderater Bevölkerungsrückgang)	79
Abbildung 43: Wohnraumbedarfe Senioren	80
Abbildung 44: Durch Abriss freiwerdende Flächen	81
Abbildung 45: Zusätzlicher Flächenbedarf	82
Abbildung 46: Wohnbauflächenpotenziale in Ennepetal	83
Abbildung 47: Gegenüberstellung Wohnbauflächenpotenziale und Wohnungsbedarfe	85
Abbildung 48: Bilanzierung der Wohnbaureserveflächen nach Teilmärkten	86
Abbildung 49: Ausgewählte Wohnbaupotenzialflächen	87
Abbildung 50: Lage und Abgrenzung der Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1“	89
Abbildung 51: Lage und Abgrenzung der Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2“	91
Abbildung 52: Lage und Abgrenzung der Fläche „Homburge“	93
Abbildung 53: Lage und Abgrenzung der Fläche „Oberbauer“	96
Abbildung 54: Lage und Abgrenzung der Fläche „Windecke/Vilvoorder Straße“	98
Abbildung 55: Lage und Abgrenzung der Fläche „ehemaliger Sportplatz Rüggeberg“	101
Abbildung 56: Bedarfe am Wohnungsmarkt.....	106
Abbildung 57: Herausforderungen am Wohnungsmarkt	107
Abbildung 58: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung	109
Abbildung 59: Handlungsfelder	111
Abbildung 60: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Attraktives Angebot in der Region schaffen“	112
Abbildung 61: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“	116
Abbildung 62: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Schaffung von Wohnformen im Alter“	118
Abbildung 63: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern“	121
Abbildung 64: Förderbedingungen für den Mietwohnungsneubau	122
Abbildung 65: Zusatzförderung für besondere Vorhaben	123
Abbildung 66: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“	124

Tabellen

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich	14
Tabelle 2: Vergleich der Bodenrichtwerte 2019	19
Tabelle 3: Leerstand nach Gebäudestruktur und Baualter zum Stichtag 09.05.2011.....	19
Tabelle 4: Baualter der angebotenen Mietwohnungen	21
Tabelle 5: Nachfrage differenziert nach Objektgröße und Mietpreis der angebotenen Wohnungen.....	23
Tabelle 6: Prozentualer Anteile der Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums 2015-2019	25
Tabelle 7: Anzahl der Zimmer im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen	26
Tabelle 8: Nachfrage nach Objektgröße und Angebotspreispreis	26
Tabelle 9: Kauffälle, Geld und Flächenumsatz im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Ennepetal 2015-2019.....	29
Tabelle 10: Angebot und Nachfrage im Segment der Eigenheime in Ennepetal	29
Tabelle 11: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Wohnfläche	30
Tabelle 12: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Grundfläche	30
Tabelle 13: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte	39
Tabelle 14: Gegenüberstellung KdU/Versorgungsmöglichkeiten am freien Markt 2016-2020.....	41

Tabelle 15: Wohnungsmarktprofil der Stadtteile Ennepetals	64
Tabelle 16: Baulücken in Ennepetal	84
Tabelle 17: Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen	85
Tabelle 18: Flächeneignungen	104

1. Einleitung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch noch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Qualitäten. Die demografischen Veränderungen, der Wertewandel und die steigenden Baukosten verändern die Anforderungen und Wohnwünsche. Auch rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Aktuell ist die Frage, wie langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und neu geschaffen werden kann – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Die Stadt Ennepetal hat diese Rahmenbedingungen zum Anlass genommen, eine Aktualisierung ihres bereits im Jahr 2010 erstmals erstellten Handlungskonzeptes Wohnen zu beauftragen.

In der Stadt Ennepetal sind die Auswirkungen der genannten Trends bereits spürbar: Das Angebot an Wohnformen im Alter hat nicht mit den wachsenden Bedarfen mithalten können, die Nachfrage nach Eigenheimen übersteigt das aktuelle Immobilienangebot spürbar und es ist eine vermehrte Nachfrage nach verdichtet errichteten Eigenheimen vorhanden. Die Einwohnerentwicklung in Ennepetal hat zudem seit 2014 eine Trendumkehr in Richtung Zuwachs vollzogen und die Nachfrage am Wohnungsmarkt insgesamt ansteigen lassen. Dieser Trend wird sich aber gemäß der aktuellen Gemeindemodellrechnungen des Landesbetriebes Information und Technik (IT.NRW) nicht auf mittel- bis langfristige Sicht fortsetzen.

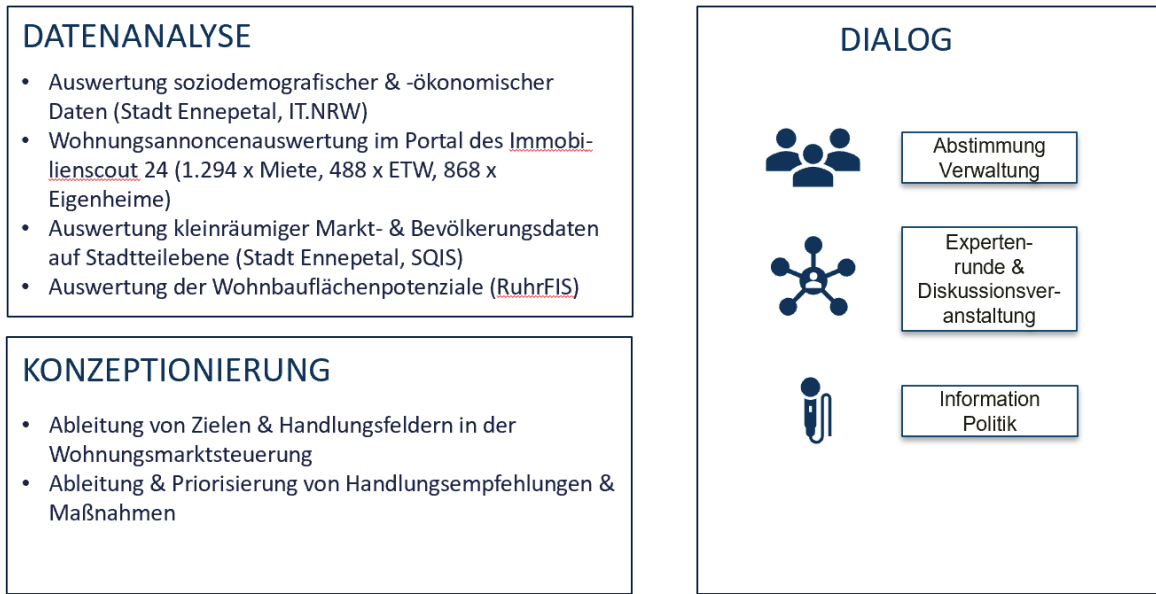
Die Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Ennepetal soll daher sowohl die relevanten Entwicklungstrends am örtlichen Wohnungsmarkt analysieren und die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe vorausschätzen, als auch die Herausforderungen einer auf veränderte Bedarfslagen ausgerichteten kommunalen Wohnungspolitik und dazugehörige Strategie- und Maßnahmenempfehlungen benennen. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der kommenden Jahre zu ermitteln. Das Konzept soll die kommunalen wohnungs- und sozialpolitischen Vorstellungen zum Ausdruck bringen und damit auch den Wohnungsmarktakteuren eine erhöhte Planungssicherheit bieten. Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Konzeptes:

- Wie hat sich die Wohnkostenbelastung und das Preisniveau in den letzten Jahren verändert, vor allem für die verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt?
- Wie sehen heute die typischen Nachfrager nach Wohnraum aus?
- Wie groß ist der Wohnbauflächenbedarf in kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive?
- Wie ist der Wohnungsbestand qualitativ zu bewerten?
- Wie sind die vorhandenen Potenzialflächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu bewerten?
- Wie ist der Bedarf in den Segmenten Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, preisgünstiger Wohnraum, altengerechte Wohnformen einzustufen?
- Inwieweit kann eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Vorsorge im Klimawandel Einfluss auf die Wohnungsmarktpolitik ausüben?

Zur Erstellung des Handlungskonzeptes wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Daten der Stadt Ennepetal und des statistischen Landesamtes IT.NRW, eine

Wohnungsannoncenauswertung mittels des Onlineportals ImmobilienScout24, Wohnungsmarktberichte (z.B. Grundstücksmarktbericht), das Ennepetaler Wohnungsmarktprofil der NRW.Bank und weitere Literatur. Das Konzept wurde in einem intensiven Diskussionsprozess mit den Ennepetaler Wohnungsmarktakteuren erarbeitet. Hierzu wurden, neben der begleitenden Abstimmungsrunde mit Vertretern aus der Stadtverwaltung, drei Expertenrunden mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft wie beispielsweise Wohnungsbaugenossenschaften, Finanzierungsinstituten, sozialen Trägern und Bauträgern durchgeführt, in denen Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen diskutiert, ergänzt und abgestimmt wurden.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Konzepterstellung



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

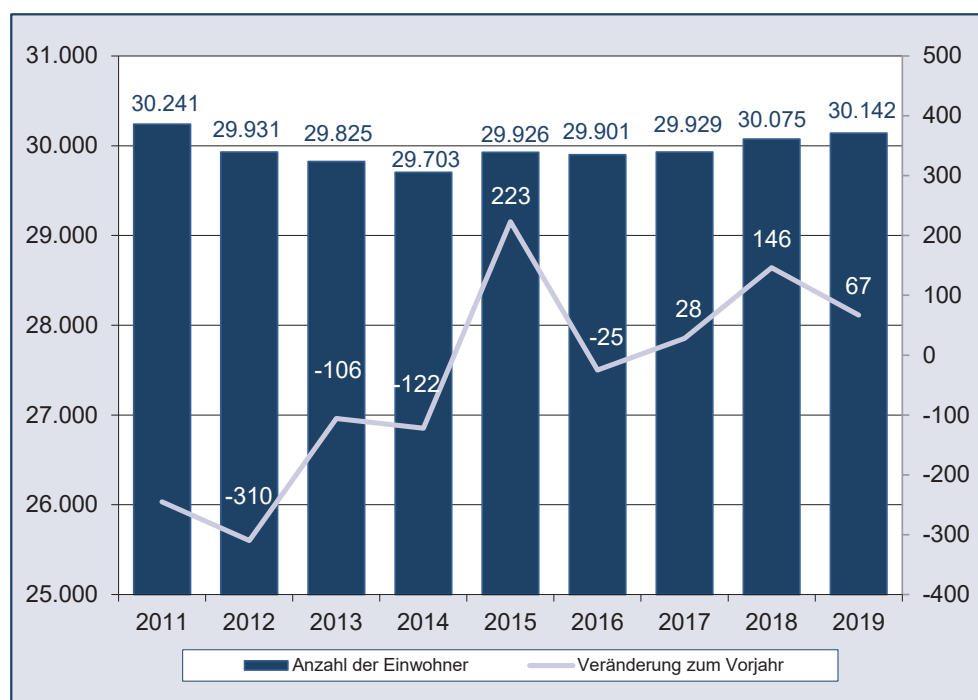
2. Wohnstandort Ennepetal

Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Ennepetal dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung stellt eine wesentliche Determinante für die Analyse des Wohnungsmarktes einer Stadt dar. In Ennepetal war der Beginn der vergangenen Dekade durch einen leichten Bevölkerungsverlust geprägt: Zwischen 2011 und 2014 ging die Bevölkerungszahl kontinuierlich zurück. Seit 2014 zeichnet sich jedoch eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung ab; in nur zwei Jahren wuchs die Bevölkerung um ca. 225 Personen, auf 29.926 Personen im Jahr 2015 an. Die hohe Zuwachsrate in 2015 ist insbesondere auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen. Doch auch in den Jahren danach konnte Ennepetal noch Zuzüge generieren.

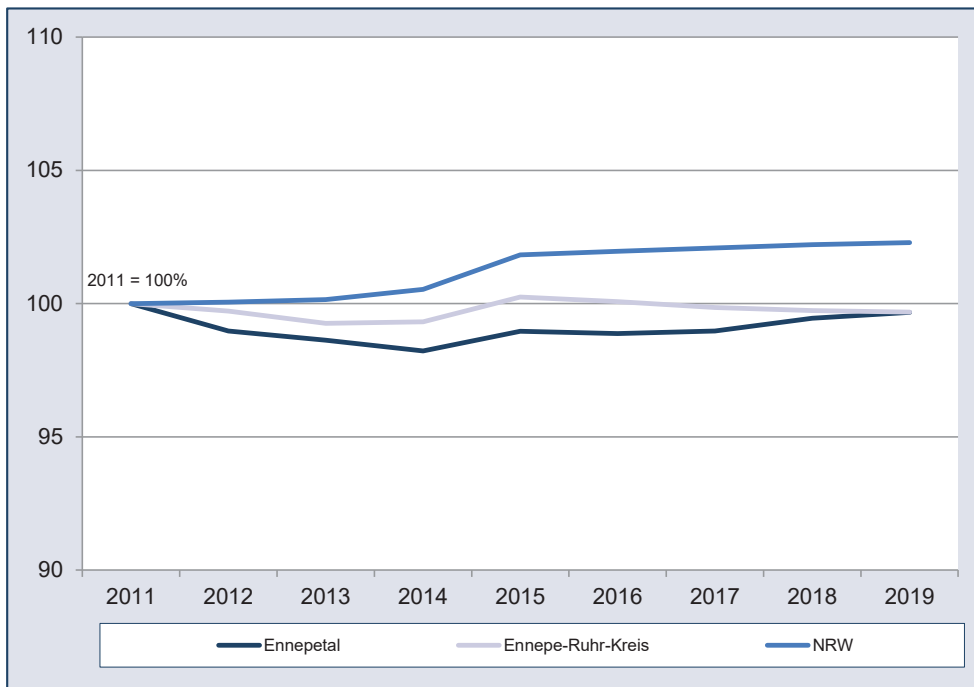
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2011-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ennepetal mit den Entwicklungen im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Land Nordrhein-Westfalen im Vergleich zum Basisjahr 2011 zeigt, dass die Bevölkerung sowohl in der Stadt als auch im Kreis, im Zeitraum zwischen 2011 und 2019, stagniert. Die Entwicklung beträgt -0,3 Prozent. Das Land Nordrhein-Westfalen erfährt im Beobachtungszeitraum dagegen im Verhältnis weniger Verluste und verzeichnet seit 2015 sogar eine positive Bevölkerungsentwicklung von knapp über 2 Prozent.

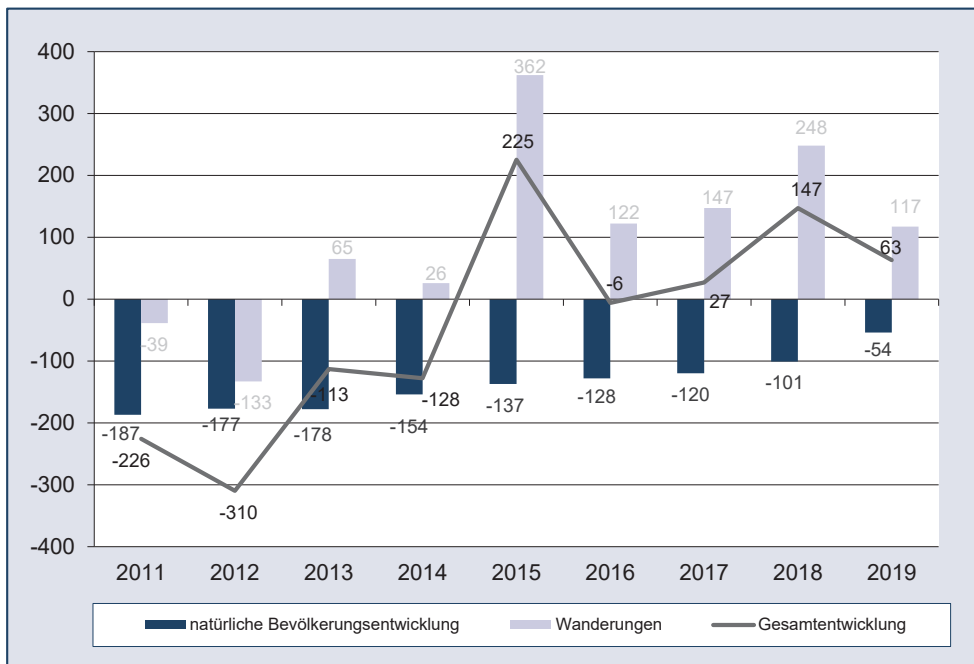
Abbildung 3: Prozentuale Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Basisjahr 2011)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt wird durch zwei Determinanten bestimmt: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung zum einen und die Wanderung zum anderen. Ennepetal profitiert seit 2013/2014 sowohl von einem Anstieg der Wanderungen als auch der Geburtenzahlen, was zu einer Trendumkehr in der Bevölkerungsentwicklung geführt hat.

Abbildung 4: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Ennepetal

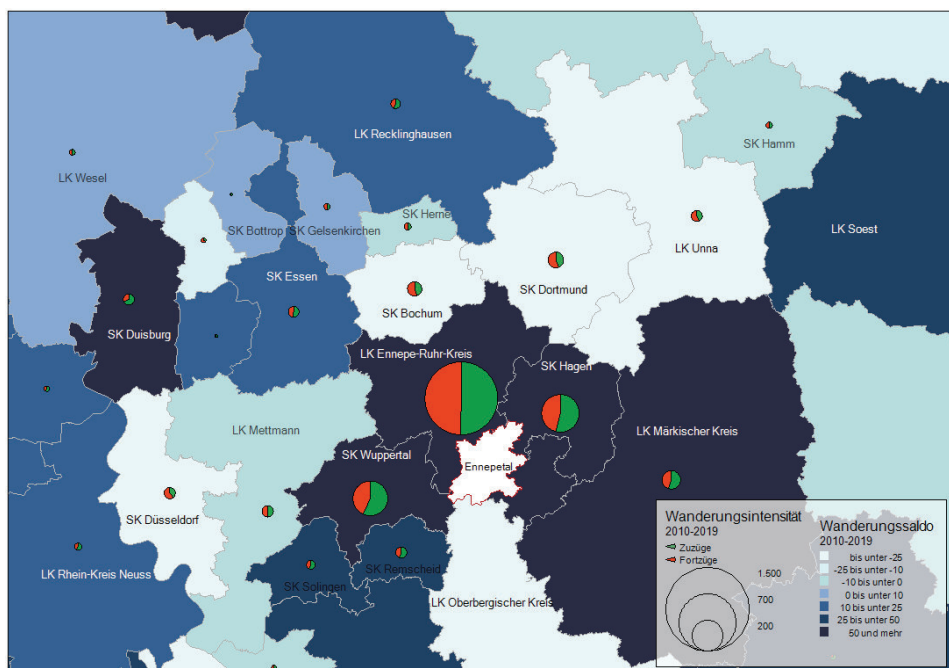


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Wanderungszahlen der vergangenen Jahre zeigen, dass Personen aus Ennepetal vor allem in die nördlichen Kreise und kreisfreie Städte wie Unna, Dortmund und Bochum abwandern. Aus den östlich und südwestlich bzw. westlich umliegenden Kreisen und kreisfreien Städten wie Hagen oder Wuppertal oder Solingen, sind hingegen mehr Personen nach Ennepetal zu- als fortgezogen.

Die Wanderung über Stadtgrenzen hinweg ist in den meisten Fällen auf ausbildungs- oder arbeitsplatzbedingte Veränderung oder persönliche Motive zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2019 wanderten im Jahr durchschnittlich rund 13 Personen nach Ennepetal und 11 Personen aus Ennepetal fort; damit gewann die Stadt im Schnitt jährlich rund 1,4 Personen. Die stärksten Wanderungsverflechtungen im Beobachtungszeitraum liegen mit dem direkten Umland und hier vor allem mit den Kommunen des Ennepe-Ruhr-Kreises (+73), Wuppertal (+359) und Hagen (+250) vor.

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen der Stadt Ennepetal mit dem Umland 2010-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Wanderungsintensität nach Altersgruppen über den Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 zeigt, dass Ennepetal ein attraktiver Wohnstandort für Familien ist. Sowohl bei den unter 18-jährigen als auch bei den 25- bis unter 50-jährigen lassen sich Wanderungsgewinne erzielen, die auch im regionalen Vergleich hoch sind. Gleichzeitig ist in Ennepetal, wie häufig in kleineren Orten, bei den Haushaltsgründern, die in die Klasse der 18- bis unter 25-jährigen fallen, ein negativer Wanderungssaldo festzustellen. Ennepetal verliert demnach junge Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger. Auch bei den Best-Agern ab 50 Jahren sowie bei den Senioren sind vergleichsweise hohe Verluste zu verzeichnen.

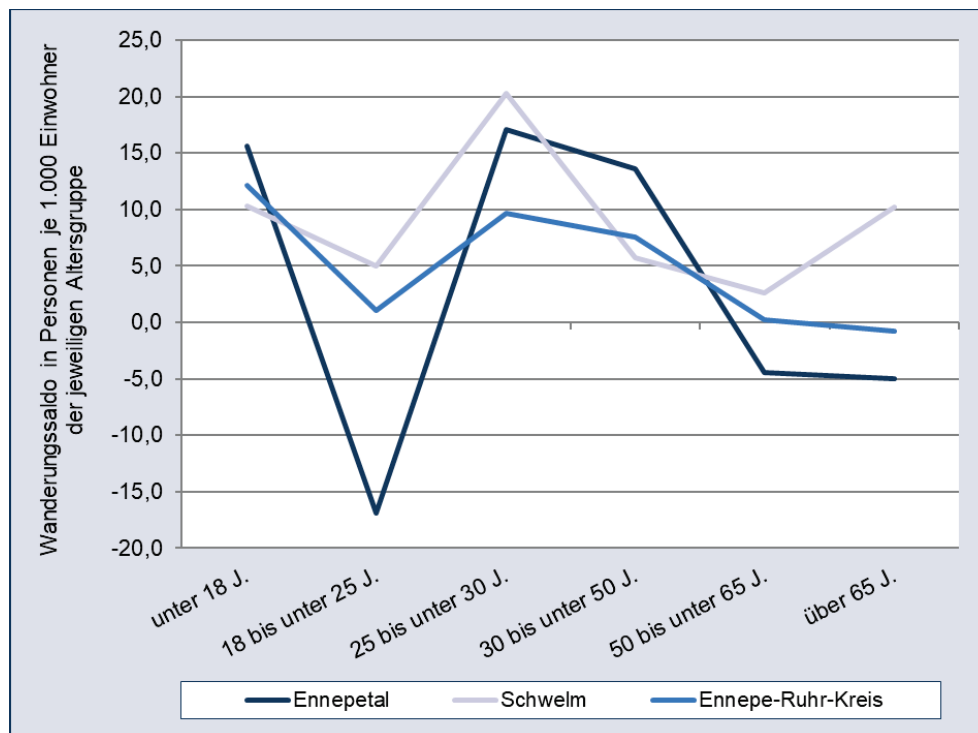
In der Region (Ennepe-Ruhr-Kreis und Schwelm als vergleichbar große, direkte Nachbarstadt von Ennepetal) hingegen ist es so, dass nahezu alle Altersgruppen zwischen 2011 und 2018 einen positiven Wanderungssaldo aufweisen. Während die Best-Ager und die Senioren jedoch auch im gesamten Ennepe-Ruhr-Kreis keinen positiven Saldo aufweisen, ist in der Stadt Schwelm das Gegenteil der Fall: Dort ist der Wanderungssaldo in diesen Altersgruppen deutlich positiv. Dies hängt aller Wahrscheinlichkeit nach damit zusammen, dass Schwelm, im Gegensatz zu Ennepetal, eine kompaktere Siedlungsstruktur mit guter Infrastrukturausstattung aufweist. In Ennepetal ist die Siedlungsstruktur dispers und die Dorflagen weisen teilweise zu wenig entsprechende, seniorengerechte Infrastruktur auf. Des Weiteren fehlt es in Ennepetal an einem hinreichend

großen Angebot an altengerechten Wohnungen, das bei Umzugswunsch eine attraktive Wohnalternative bieten kann.

Die Gruppe der Haushaltsgründer verzeichnet in Ennepetal besonders hohe Verluste, in Schwelm ist der Wanderungssaldo jedoch positiv. Das hängt vor allem damit zusammen, dass Schwelm (und auch die Nachbarstadt Gevelsberg) über historisch gewachsene Innenstadtkerne verfügen, die attraktiv auf jüngere Leute wirken. In Ennepetal hingegen befindet sich Industrie im Zentrum, was sich negativ auf das Image auswirkt.

Insgesamt sollte Ennepetal daran arbeiten, die Wanderungsbilanz zu verbessern. Zum einen, indem die Stadt ihre Stärke als Wohnstandort für Familien nutzt, aber auch weiter ausbaut und zum anderen durch die Steigerung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort für ältere Bevölkerungsgruppen.

Abbildung 6: Wanderungsintensität nach Altersgruppe (Mittelwert der Jahre 2011 bis 2018)

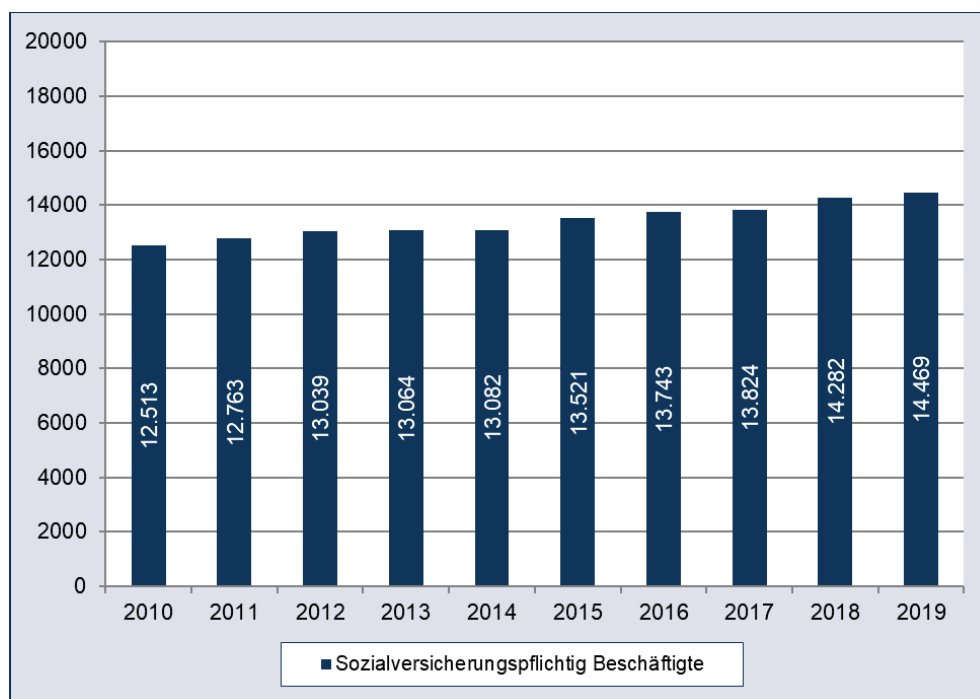


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Um einen Wohnstandort hinsichtlich seiner Bevölkerungsstruktur und seiner Attraktivität bewerten zu können, werden die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung betrachtet. Vor allem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Kaufkraft lassen Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes zu.

Die Betrachtung des Zeitraums 2009 bis 2019 zeigt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 1.956 Personen zugenommen hat. Dies entspricht einer Zunahme von rund 15,6 Prozent.

Abbildung 7: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand: 30.06.)


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Der Anstieg stellt in Ennepetal keine Ausnahme dar; in allen Kommunen ist eine positive Entwicklung festzustellen. Entsprechend stieg auch auf Kreisebene die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 14,9 Prozent an und weist damit ein ähnliches Niveau auf wie Ennepetal. Deutlich oberhalb des regionalen, sowie des Ennepetaler Durchschnitts liegen nur die Kommunen Wetter, Herdecke und Breckerfeld.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2010	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 30.06.2019	Veränderung zum Jahr 2010 in Prozent
Ennepetal	12.513	14.469	15,6
Witten	29.823	33.737	13,1
Hattingen	11.559	12.812	10,8
Sprockhövel	6.648	7.490	12,7
Wetter	10.382	12.225	17,8
Herdecke	5.928	7.568	27,7
Gevelsberg	8.202	8.995	9,7
Schwelm	9.248	10.739	16,1
Breckerfeld	1.460	1.957	34,0
Ennepe-Ruhr-Kreis	95.763	109.992	14,9
NRW	5.881.559	6.976.079	18,6

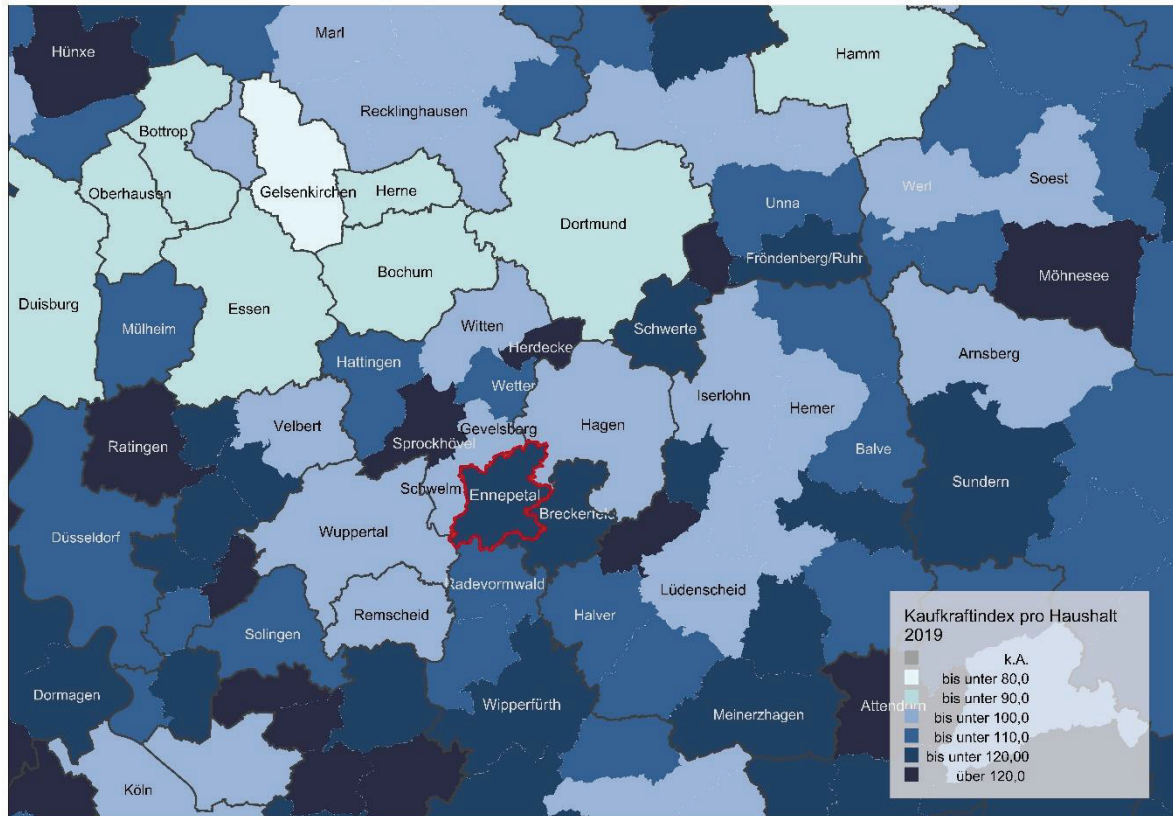
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, bezogen über IT.NRW, eigene Darstellung

Einhergehend mit der positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist Ennepetal auch einen positiven Pendlersaldo auf. 2019 verließen täglich 9.715 Personen die Stadt zum Arbeiten und 11.733 Personen reisten täglich ein, um einer Beschäftigung in Ennepetal nachzugehen. Dies zeigt, dass

Ennepetal eine verstärkte Bedeutung als Arbeitsstandort hat. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass im Vergleich zu Kommunen mit einem negativen Pendlersaldo ein größeres Potenzial an Personen vorhanden ist, die zu einem Wohnortwechsel nach Ennepetal bewegt werden können.

Der Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Ennepetal bei 111,6. Damit positioniert sich die Stadt über dem bundesdeutschen Durchschnitt, das heißt in Ennepetal stehen im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hohe finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung. Im regionalen Vergleich grenzt sich Ennepetal mit seinem Kaufkraftindex insbesondere von den nördlich und nordwestlich gelegenen Städten ab, deren Haushalte mit einem Kaufkraftindex unter 100 deutlich schwächer aufgestellt sind.

Abbildung 8: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2019)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Die Kaufkraft selbst ist in Ennepetal mit einem verfügbaren Einkommen von 53.598 Euro pro Haushalt im Jahr überdurchschnittlich. In den meisten Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises ist das verfügbare Einkommen niedriger; nur die Städte Sprockhövel, Herdecke und Breckerfeld verfügen 2019 über eine noch höhere durchschnittliche Kaufkraft.

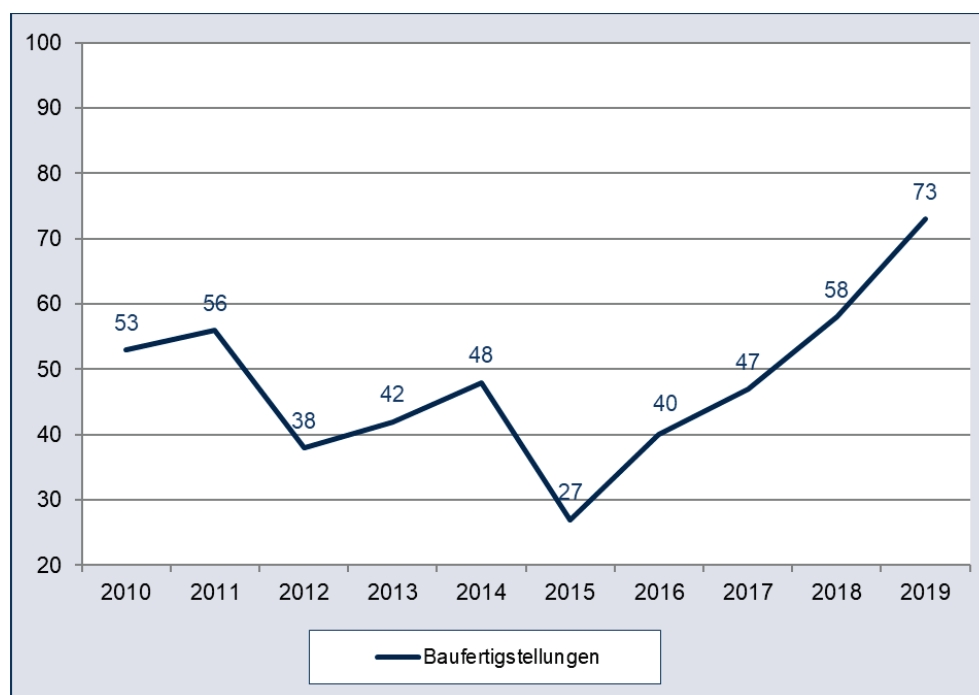
Zwischenfazit

- Ab dem Jahr 2014 verzeichnet Ennepetal durch Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen eine Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung, deren positive Auswirkungen noch immer durch Zuwächse zu spüren sind. Die Entwicklung gestaltet sich im Betrachtungszeitraum jedoch, wie auch im Ennepe-Ruhr-Kreis, stagnierend. Auf Landesebene hingegen ist ein Zuwachs zu verzeichnen.
- Abwanderungen finden hauptsächlich in die nördlichen Kreise und kreisfreie Städte statt, während aus den östlichen und (süd-)westlichen Stadt- und Landkreisen Zuwanderungen generiert werden können. Die stärksten Verflechtungen bestehen mit dem direkten Umland, vor allem mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis, sowie den Städten Wuppertal und Hagen.
- In den Altersgruppen der Haushaltsgründer, sowie der Best-Ager und Senioren verzeichnet Ennepetal im Regionalvergleich starke Verluste. Ziel für die Stadt sollte es sein, die Attraktivität des Wohnstandortes vor allem für letztere zu steigern, sowie die vorhandene Stärke als Wohnstandort für Familien zu nutzen, um die Wanderungsbilanz zu verbessern.
- Positive Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen lassen stabile Nachfrage erwarten: Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, sowie überdurchschnittlich hohe Kaufkraft im regionalen Vergleich
- Ennepetal ist ein bedeutender Arbeitsstandort, was die Chance erhöht, arbeitsmarktbedingten Zuzug zu generieren.

2.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand

In Ennepetal gab es im Jahr 2019 16.214 Wohnungen. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2010 und 2019 wurden durchschnittlich 48 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Während die Zahlen zwischen 2010 und 2015 schwankten, erfolgte ab dem Jahr 2016 eine kontinuierliche Zunahme. Im Jahr 2019 wurden 73 Wohnungen fertiggestellt. Dabei handelt es sich um den höchsten Wert im gesamten Betrachtungszeitraum.

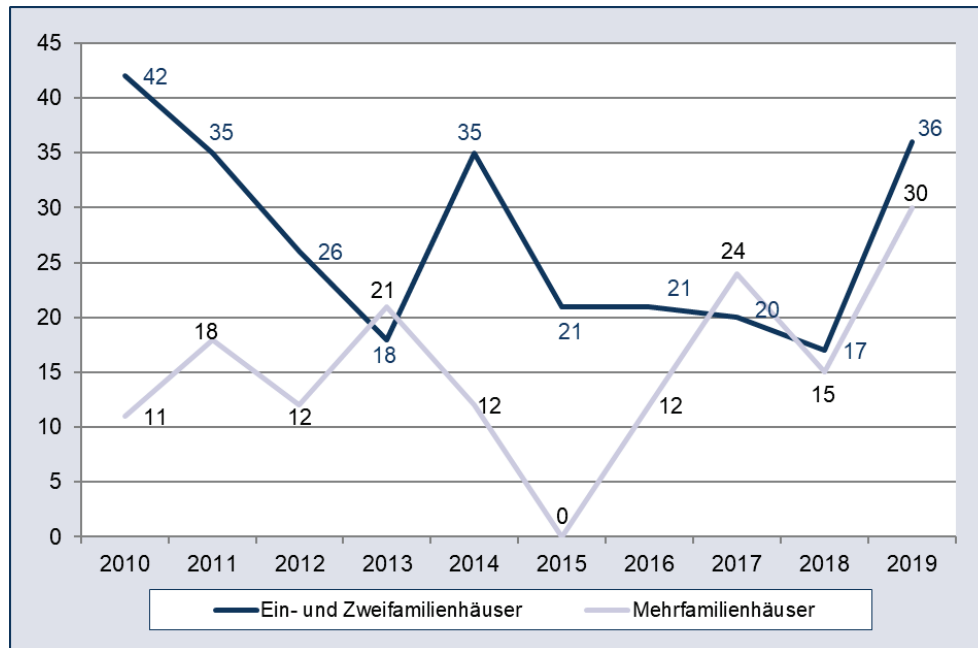
Abbildung 9: Entwicklung der Baufertigstellungen 2010-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Anmerkung: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheime

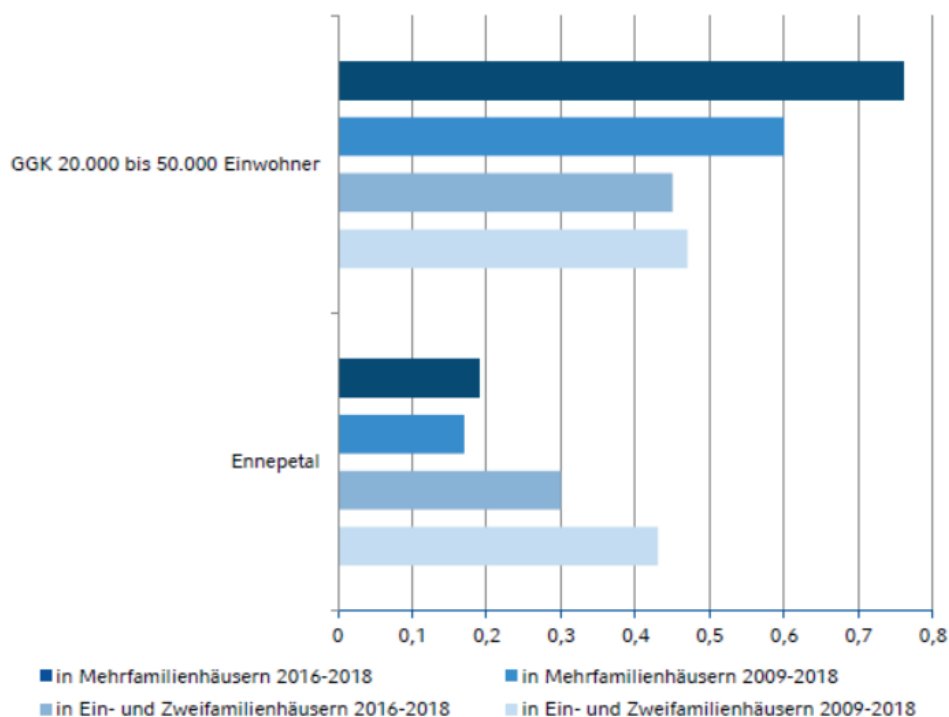
Die Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern weist darauf hin, dass der Fokus der Stadtentwicklungspolitik in den vergangenen Jahren vor allem auf der Errichtung von Eigenheimen lag. 271 errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stehen 155 errichtete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Nach vollkommen ausbleibenden Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser im Jahr 2015, ist ihre Zahl bis auf 30 im Jahr 2019 gestiegen, was dem höchsten Wert im gesamten Betrachtungszeitraum entspricht.

Abbildung 10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Ennepetal



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung; Anmerkung: hier werden die Wohnungen in Wohngebäuden dargestellt – die Differenz zu allen Baufertigstellungen bilden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Die Bauintensität gibt eine Aussage darüber, wie viele neue Wohnungen bezogen auf die Einwohnerzahl fertiggestellt wurden. Die folgende Abbildung setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraumes. Beim Vergleich der Baufertigstellungen der Stadt Ennepetal mit denen der Gemeinden gleicher Größenklasse (20.000 bis 50.000 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen, zeigt sich nicht nur die Bedeutung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt. Der Vergleich offenbart auch eine sehr geringe Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser. Der Wert von knapp 0,2 Prozent zeigt an, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum jedes Jahr um durchschnittlich 0,2 Prozent gewachsen ist. In den Gemeinden gleicher Größenklasse hingegen, ist der Bestand währenddessen um 0,6 bis 0,8 Prozent gewachsen, womit deren Schwerpunkt deutlich auf dem Bau von Mehrfamilienhäusern liegt. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass in diese Größenklasse auch Gemeinden im Umkreis von Düsseldorf, Köln und Bonn fallen, die vermehrt Mietwohnungen errichten, um die Wohnungsmärkte der Großstädte zu entlasten. Die Marktlage in Ennepetal ist im Mietsegment hingegen ausgeglichen, von daher ist die Bautätigkeit der örtlichen Situation angemessen.

Abbildung 11: Bauintensität nach Gebäudeart im regionalen Vergleich


Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktprofil Ennepetal 2019, S. 12; Anmerkung: GGK = Gemeindegrößenklasse; Lesehilfe: die dunkelblauen Balken zeigen an, wie hoch die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt pro Jahr war. Ein Wert von 0,1 bedeutet, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum durchschnittlich jedes Jahr um 0,1% gewachsen ist. Je höher der Wert, desto stärker der Zuwachs im Bestand

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen und verfolgt das Ziel, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen. Hierfür werden jährlich Grundstücksmarktberichte veröffentlicht, die unter anderem Aussagen über die Bodenrichtwerte in verschiedenen Lagen treffen. In Ennepetal bewegen sich die angesetzten Bodenrichtwerte je nach Lage und Segment in einer Spanne zwischen 170 und 250 Euro/m². Die Werte sind ähnlich zu den Werten im benachbarten Gevelsberg. Das zum Vergleich hinzugezogene Sprockhövel weist hingegen deutlich höhere Werte zwischen 135 und 310 Euro/m² je nach Lage und Segment auf.

Tabelle 2: Vergleich der Bodenrichtwerte 2019

	Stadt	Baureife Grundstücke EZFH	Baureife Grundstücke DHH & Reihenein- häuser	Baureife Grundstücke Reihenmittelhäuser
Gute Lage (€/m ²)	Ennepetal	200	230	250
	Gevelsberg	215	235	240
	Sprockhövel	240	275	310
Mittlere Lage (€/m ²)	Ennepetal	170	195	210
	Gevelsberg	175	200	205
	Sprockhövel	220	225	260
Einfache Lage (€/m ²)	Ennepetal	-	-	-
	Gevelsberg	145	155	175
	Sprockhövel	135	-	-

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, in den Städten Ennepetal, Gevelsberg und Sprockhövel, eigene Darstellung

Die Differenzierung des Leerstandes nach der Gebäudestruktur und dem Baualter zum Stichtag des Zensus aus dem Jahr 2011 ermöglicht Aussagen über die Eigenschaften der leerstehenden Wohnungen. In Ennepetal ist die Leerstandsquote mit 6,5 Prozent im Vergleich zum Ennepe-Ruhr-Kreis und zum Land NRW erhöht. Verstärkt durch Leerstand betroffen sind Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser. Die leerstehenden Wohnungen sind vermehrt älteren Baujahres. Da nach Aussage der Experten der Leerstand im Mietsegment inzwischen durch eine zunehmende Marktanspannung weitgehend abgeschmolzen ist, ist zu vermuten, dass es sich bei vorhandenen Leerständen hauptsächlich um strukturellen Leerstand handelt, also um Gebäude, die schon seit längerer Zeit leerstehen und sich kaum mehr vermieten lassen.

Tabelle 3: Leerstand nach Gebäudestruktur und Baualter zum Stichtag 09.05.2011

	Ennepetal		Ennepe-Ruhr- Kreis	NRW	
	Anzahl Woh- nungen	Anteil in %	Anteil in %	Anteil in %	
Leerstand insgesamt	1.036	6,5	4,8	3,7	
Leerstand nach Zahl der WE im Ge- bäude	1 WE	51	4,9	5,9	11,3
	2 WE	199	19,2	15,6	19,6
	3+ WE	786	75,9	78,5	69,1
Leerstand nach Baualter	< 1919	243	23,5	23,5	18,6
	1919 - 1948	102	9,8	12,9	13,5
	1949 - 1978	592	57,1	52	53,8
	1979 - 1986	35	3,4	4,6	5,9
	> 1986	64	6,2	7	8,3

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Zwischenfazit

- Seit 2016 ist die Bautätigkeit in Ennepetal kontinuierlich angestiegen. Die durchschnittliche Bautätigkeit betrug zwischen 2009 und 2019 49 Wohnungen pro Jahr.
- Am Ennepetaler Wohnungsmarkt dominierte lange Zeit der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, seit kurzem werden allerdings auch verstärkt Mehrfamilienhäuser errichtet. Im regionalen Vergleich mit Gemeinden gleicher Größenklasse ist die Bauintensität im Segment der Mehrfamilienhäuser sehr gering, was allerdings einer ausgeglichenen Marktlage geschuldet und somit als angemessen zu bewerten ist.
- Ennepetal weist, laut dem Zensus 2011, eine erhöhte Leerstandsquote im Vergleich zum Kreis und zum Land auf, vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Ein Teil davon ist allerdings mittlerweile, aufgrund von zunehmender Marktanspannung, abgeschmolzen.

3. Situationsanalyse der Wohnungsteilmärkte

Ein umfassendes Bild des Bürstädter Wohnungsmarkts erfordert eine Untersuchung der einzelnen Marktsegmente. Neben dem Mietwohnungsmarkt ist der Markt für Wohneigentum eine relevante Komponente. Dieser umfasst wiederum zum einen den Markt für Eigenheime und zum anderen den für Eigentumswohnungen. Zur Analyse des aktuellen Angebots und der Nachfrage werden insbesondere Angebotsdaten der Internetplattform ImmobilienScout24 genutzt. Betrachtet werden alle angebotenen Objekte im Zeitraum von 2014 bis zum 2. Quartal 2020. Anhand der so genannten „Hits pro Monat“, also der durchschnittlichen Aufrufe eines Exposés im Internet in einem Monat, können Interessenstendenzen der Nachfrager abgebildet werden. Diese werden schließlich differenziert nach Objektmerkmalen wie Größe und Preis betrachtet und geben Aufschluss über die Struktur von Angebot und Nachfrage.¹

3.1. Der Markt für Mietwohnungen

In den Jahren 2016 bis 2020 (1. Quartal) wurden in Ennepetal rund 1.300 Mietwohnungen im Portal ImmobilienScout24 angeboten, darunter sowohl Angebot von Privatvermietern als auch von den regionalen Wohnungsgenossenschaften. Eine detailliertere Betrachtung der inserierten Wohnungsangebote zeigt, dass Nachfrage und Mietpreise je nach Merkmal der Wohnung (z.B. Zustand, Baujahr, Größe) differenziert ausfallen. Eine Analyse entsprechend der jeweiligen Aspekte kann Hinweis darauf geben, in welcher Hinsicht der angebotene Wohnraum den Marktanforderungen nicht mehr entspricht bzw. wo zukünftig verstärkter Handlungsbedarf erforderlich sein wird.

In Hinblick auf das Objektalter der bei ImmobilienScout24 inserierten Mietwohnungsangebote sind insbesondere Wohnungen, die zwischen 1980 und 1999 errichtet wurden, überdurchschnittlich beliebt. Dabei bilden Wohnungen dieser Altersklasse etwa 16 Prozent aller angebotenen Wohnungen ab und bewegen sich mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,25 Euro/m² im mittleren Preissegment. Eine leicht unterdurchschnittliche Nachfrage besteht hingegen nach älteren Wohnungen aus der Zeit von 1950 bis 1979. Diese Angebote bilden fast 39 Prozent der angebotenen Mietwohnungen ab. Das verhältnismäßig niedrigere Interesse an Wohnungen dieses Baualters ist vermutlich auf die mit dem Alter zusammenhängenden Eigenschaften zurückzuführen. So können sich hohe Nebenkosten (zweite Miete) und veraltete Standards hemmend auf die Nachfrage auswirken. Eine ebenfalls leicht unterdurchschnittliche Nachfrage erfahren neuere Wohnungen mit einem Baujahr ab 2000, was wahrscheinlich auf den vergleichsweise höheren Angebotspreis zurückzuführen ist.

Tabelle 4: Baualter der angebotenen Mietwohnungen

Baujahr	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Mietpreis in Euro/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
Bis 1949	152	11,7	5,61	1.434	durchschnittlich
1950 - 1979	503	38,9	5,71	1.200	leicht unterdurchschnittlich
1980 - 1999	209	16,2	6,25	1.617	leicht überdurchschnittlich
2000 - 2009	79	6,1	6,89	1.320	leicht unterdurchschnittlich
ab 2010	70	5,4	7,76	1.285	leicht unterdurchschnittlich
Keine Angabe	281	21,7	5,79	1.439	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

¹ Bei der Auswertung der ImmobilienScout24-Daten werden Doppler (mehrere Anzeigen für das gleiche Objekt) mit einem aufwändigen Verfahren weitgehend eliminiert. Bezogen auf die „Hits pro Monat“ werden über die IP-Adressengleichheit Mehrfach-Klicks zwar weitgehend herausgerechnet, gleichwohl kann dieser Indikator natürlich keine absolute „Nachfrage“ nach einem Objekt darstellen, erlaubt aber Rückschlüsse auf das Interesse v.a. in Relation zu anderen Objekten oder Teilräumen

Bei der Auswertung des Wohnungszustandes ist zu beachten, dass renovierungsbedürftige Wohnungen häufig nicht als solche inseriert werden, da Wohnungsanbieter in diesem Fall häufig keine Angaben zum Wohnungszustand machen, um einen zusätzlichen Nachteil zu vermeiden. Bei ImmobilienScout24 wurden im Beobachtungszeitraum für Ennepetal lediglich 7 Objekte als renovierungsbedürftig inseriert. Es ist vor diesem Hintergrund zu vermuten, dass ein Großteil der inserierten Angebote ohne Angabe zum Objektzustand einen Renovierungsbedarf aufweist. In Ennepetal beläuft sich der Anteil der Angebote ohne Angabe auf gut 20 Prozent. Diese Angebote weisen entsprechend den geringsten Mietpreis auf. Bei ca. jeder dritten Wohnung (30,6 Prozent) der inserierten Objekte kann erwartet werden, dass sie über zeitgemäße und moderne Standards verfügen, da sie als saniert, modernisiert, neuwertig oder neu (Erstbezug) beschrieben werden. Fast alle Objektzustände erfahren ein solides Interesse.

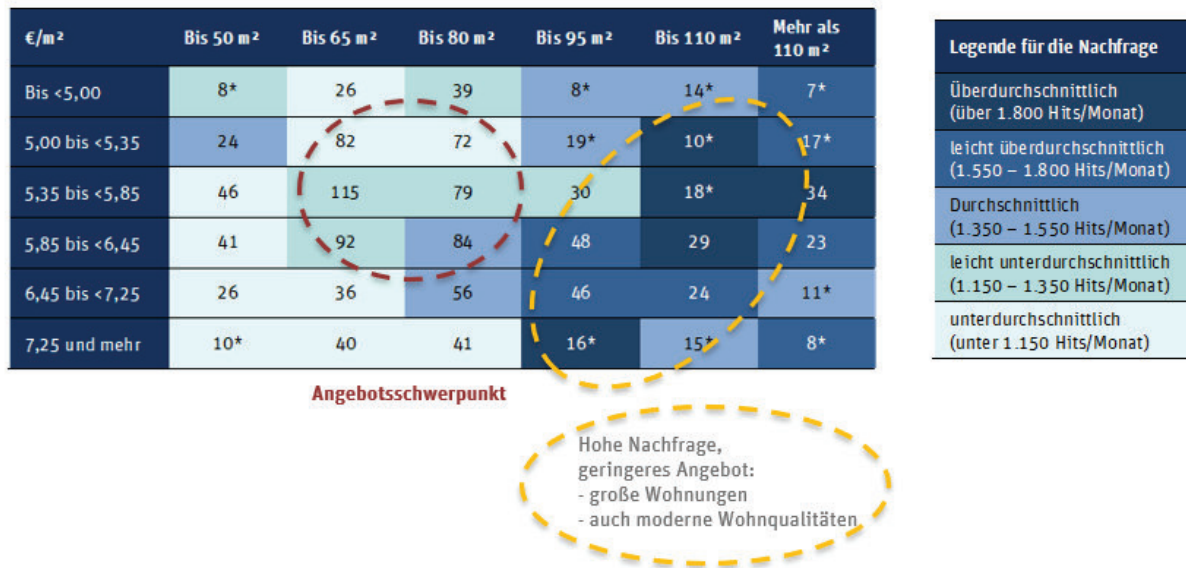
Neben dem Objektalter und -zustand ist auch die Größe der angebotenen Wohnungen für die Wohnungssuchenden relevant. Insbesondere Familien, die sich kein Eigenheim leisten können oder wollen, sind vielfach auf der Suche nach größeren Wohnungen. Diese Wohnungen kommen jedoch auch für Singles und Paare mit einem höheren Einkommen in Frage. Anteilig bilden jedoch Wohnungen bis 80 m² das weitaus größere Angebot ab. Auch diese Wohnungen sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung. So können hier nicht nur Singles und Paare, sondern bei einem günstigen Zuschnitt auch kleine Familien Platz finden.

Eine wichtige Größe für die Anmietung einer Wohnung ist auch das Mietpreisniveau. In welcher Beziehung Objektgröße, Mietpreis und Nachfrage stehen, macht die nachfolgende Zwei-Felder-Matrix deutlich. Wesentliche Erkenntnis dieser Analyse ist, dass die Nachfrage tendenziell mit der Objektgröße zunimmt. Darüber hinaus lassen sich folgende Erkenntnisse ableiten:

- Die Nachfrage bei Objekten bis 80 m² ist überwiegend sehr gering bis gering; auch ein niedriger Mietpreis führt hier allenfalls bei Objekten bis 50 m² zu einer soliden Nachfrage. Wohnungen in der Größenordnung bis 80 m² bilden insgesamt ca. 70 Prozent des gesamten Wohnungsangebotes bei ImmobilienScout24 ab.
- Eine mittlere Nachfrage verzeichnen hauptsächlich Objekte mit 65 bis 80 m² im mittleren und höheren Preissegment sowie Objekte zwischen 80 und 110 m² mit niedrigen Mietpreisen.
- Überwiegend sehr hohe bis extrem hohe Nachfragewerte verzeichnen Objekte ab einer Größe von 80 m² in nahezu allen Preissegmenten, wobei das Interesse mit der Größe zunimmt. Geht man davon aus, dass ein höherer Angebotspreis für eine höhere Wohnqualität und einen höheren Ausstattungsstandard steht, kann man annehmen, dass in Ennepetal ebenfalls eine verstärkte Nachfrage nach großen Wohnungen mit einem hohem Wohnstandard herrscht.

Die ungebrochene Nachfrage auch nach Wohnungen mit verhältnismäßig hohen Mietpreisen kann dahingehend gewertet werden, dass die vorliegenden Mietpreise sich im Rahmen der vorliegenden Kaufkraft bewegen bzw. dass es ausreichend Haushalte gibt, die sich eine entsprechend hohe Miete leisten können. Die Mietpreise im Neubau betragen laut Marktexperten etwa 7,10 bis 9,00 EUR/m², was bedeutet, dass auch neugebaute Wohnungen ein hohes Interesse erfahren.

Tabelle 5: Nachfrage differenziert nach Objektgröße und Mietpreis der angebotenen Wohnungen

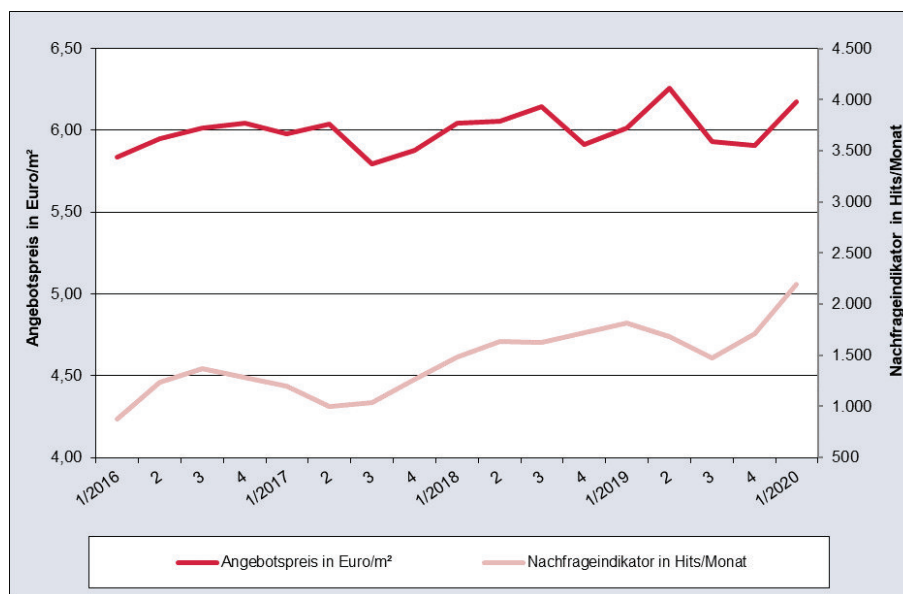


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Laut Aussage der Marktexperten besteht in Ennepetal allerdings ebenfalls ein Bedarf an Angeboten für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Diese haben Schwierigkeiten, eine preisgünstige, jedoch ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden. Hiervon sind insbesondere Großfamilien mit mehreren Kindern betroffen, vor allem auch Geflüchtete. Diese Familien benötigen große, aber gleichzeitig günstige Wohnungen.

Bei Betrachtung der auf ImmobilienScout24 basierenden Entwicklung der Mietpreise und Nachfragewerte in Ennepetal stellt man fest, dass der Mietpreis zwischen dem 1. Quartal 2016 und dem 1. Quartal 2020 um 5,8 Prozent von 5,83 auf 6,17 EUR/m² angestiegen ist. Diese Preissteigerung liegt auf ein Jahr gerechnet leicht über der bundesdeutschen Teuerungsrate von 1,2 Prozent pro Jahr. Die Nachfragekennziffer ist ab 2018 deutlich angestiegen, im gesamten Zeitraum hat sie sich verdreifacht. Das heutige Niveau von rd. 2.200 Hits pro Monat entspricht einem sehr hohen Niveau.

Abbildung 12: Preis- und Nachfrageentwicklung der angebotenen Mietwohnungen 2016-2020



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Die Marktexperten bestätigen die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ennepetal. Die Wohnungsbaugesellschaften unter ihnen verweisen in dem Zusammenhang auf den parallel stattgefundenen Rückgang des vermietungsbedingten Leerstandes, der bei ihnen aktuell einer angemessenen Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent entspricht. Der Engpass besteht vorzugsweise bei Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern, die am Markt eher unterrepräsentiert sind, während es hinreichend kleine Wohnungen mit bis zu 50 m² Wohnfläche gibt. Angebotsdefizite bestehen im Mietsegment außerdem in der gesamten Bandbreite der Wohnformen im Alter sowie innerhalb der Marktnische der gemeinschaftlichen Wohnformen.

Gut nachgefragt werden zudem moderne Wohnqualitäten, die mittels einer grundlegenden Bestandsmodernisierung oder durch einen bezahlbaren Wohnungsneubau mit Mieten von 7,- bis 8,- Euro pro m² Wohnfläche (nettokalt) erreicht werden. Ein Wohnangebot in der mittleren Mietpreiskategorie ist in Ennepetal nach Experteneinschätzung hinreichend vorhanden. Dies gilt laut Wohnungsannoncenauswertung auch dem hohen Anteil an Wohnungen mit einer geringen Wohnfläche und in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, dem erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Die niedrige Leerstandsquote spricht zwar dafür, dass diese Wohnungen nach wie vor Abnehmer finden. Noch vorhandene Wohnungsleerstände konzentrieren sich kleinräumig vornehmlich in ungünstigen Wohnlagen in den Beständen von Privatvermietern.

Zusammenfassend kann für den Mietwohnungsmarkt in Ennepetal eine positive Entwicklung attestiert werden. Die insgesamt steigende Nachfragekennziffer sowie das steigende Mietpreisniveau sprechen für ein hohes Interesse am Wohnstandort Ennepetal. Bei einer Veränderung der Marktlage dürfte es sich jedoch um einen Wohnungsbestand, der an Marktfähigkeit verliert.

Abbildung 13: Der Markt für Mietwohnungen

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN



Es fehlen Ausstattungsqualitäten & große Whgn., Zahlungsbereitschaft vorhanden

Rückgang des
vermietungsbedingten
Leerstands bei WU (2-3 %)

Kleinräumige Leerstände
in ungünstigen Wohnlagen

Hinreichend kleine Whgn.

Hinreichend Whgn. zu
mittleren Preisen



Moderne Wohnqualitäten
& bezahlbarer Neubau
gut nachgefragt

Neubaumieten von
7,10 bis 9,00 €/m²

Angebotsengpass bei
Whgn. mit 3+ Zimmer

Engpass an
Wohnformen im Alter

Zu geringes Angebot an
gemeinschaftlichen
Wohnformen

Quelle: InWIS 2021

Zwischenfazit zum Mietwohnungsmarkt

- Das größte Interesse erfahren Wohnungen der 1980er/1990er Jahre, da diese in der Regel noch einen gepflegten Erhaltungszustand bei gleichzeitig morderaten Mietpreisen aufweisen.
- Wohnungen bis 80 m² machen den größten Teil des Angebots am Markt aus, erfahren allerdings selbst bei moderaten Preisen ein geringes Interesse, wohingegen große Objekte mit mehr als 80 m² Wohnfläche in nahezu allen Preissegmenten stark nachgefragt werden. Dies hängt auch mit Ennepetals hoher Kaufkraft zusammen, die auch eine entsprechende Nachfrage nach modernen Wohnstandards gewährleistet. Es besteht jedoch gleichzeitig ein Bedarf an großen, preisgünstigen Wohnungen, die für einkommensschwache Familien mit mehreren Kindern geeignet sind.
- Zuletzt ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Ennepetal stark gestiegen, was sich unter anderem an dem Rückgang des vermietungsbedingten Leerstandes zeigt. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, ist es notwendig, die Angebotsengpässe am Mietwohnungsmarkt auf Dauer abzubauen und den Wohnungsbestand marktfähig zu halten.

3.2. Der Markt für Eigentumswohnungen

In Ennepetal wurden im Beobachtungszeitraum 1. Quartal 2016 bis 1. Quartal 2020 insgesamt 488 Wohnungen bei ImmobilienScout24 zum Verkauf angeboten. Der durchschnittliche Angebotspreis lag bei 1.501 Euro/m².

Im Grundstücksmarktbericht des Ennepe-Ruhr-Kreises werden für Ennepetal die tatsächlichen Kauffälle im Segment des Wohnungs- und Teileigentums ausgewertet. In den Jahren 2015 bis 2019 fanden pro Jahr durchschnittlich 74 Wohnungsverkäufe statt. In über 90 Prozent der Kauffälle wurden dabei bestehende Eigentumswohnungen veräußert. Bei nur drei Kauffällen handelte es sich um Erstverkäufe. Die gleiche Anzahl umfassten auch die Wohnungsumwandlungen, also der Verkauf von Mietwohnungen an einen neuen Eigentümer.

Tabelle 6: Prozentuale Anteile der Kauffälle im Segment des Wohnungseigentums 2015-2019

Wohnungseigentum	2015	2016	2017	2018	2019	Durchschnitt p.a.
Erstverkäufe	2	2	1	2	6	3
Weiterverkäufe	62	59	83	60	81	69
Umwandlung	6	2	1	5	0	3
Summe	70	63	85	67	87	74

InWIS 2021; Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2016-2020, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Anzahl der Zimmer fällt auf, dass mittelgroße Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern mit rd. 40 Prozent den Großteil des Angebotes ausmachen. Das zweitgrößte Angebotssegment (jede vierte Wohnung) stellen kleine Wohnungen mit zwei Räumen dar, gefolgt von größeren Wohnungen mit 4 Zimmern (jede fünfte Wohnung). Besonders begehrt sind Wohnungen, die mit 3 und mehr Zimmern für Familien oder für kleinere Haushalte geeignet sind, die den Wunsch nach einer großzügigen Raumaufteilung haben. Während Wohnungen mit 2 bis 2,5 Zimmern noch eine solide Nachfrage erfahren, ist das Interesse an noch kleineren Wohnungen mit bis zu 1,5 Zimmern hingegen unterdurchschnittlich.

Tabelle 7: Anzahl der Zimmer im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen

Baujahr	Zahl der Angebote	Zahl der Angebote in %	Angebotspreis in Euro/m ²	Hits/Monat (pro Objekt)	Nachfrageindikator
1 bis 1,5	28	5,7	1.079	398	unterdurchschnittlich
2 bis 2,5	120	24,6	1.104	622	durchschnittlich
3 bis 3,5	199	40,8	1.596	975	leicht überdurchschnittlich
4 bis 4,5	93	19,1	1.892	888	leicht überdurchschnittlich
5 und mehr	48	9,8	1.587	927	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Sowohl der Angebots- als auch der Nachfrageschwerpunkt liegen im Segment der Eigentumswohnungen auf mittelgroßen und großen Wohnungen zwischen 65 und 95 m² sowie 95 und mehr m² Wohnfläche und konzentrieren sich preislich im niedrigen bis mittleren Preissegment ab 860 bis zu 2.300 Euro/m². Eine Preisgrenze ist bei 2.300 Euro/m² zu erkennen – bei Preisen oberhalb dieses Niveaus nimmt das Interesse ab. Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 65 m² werden in allen Preisklassen vergleichsweise wenig nachgefragt.

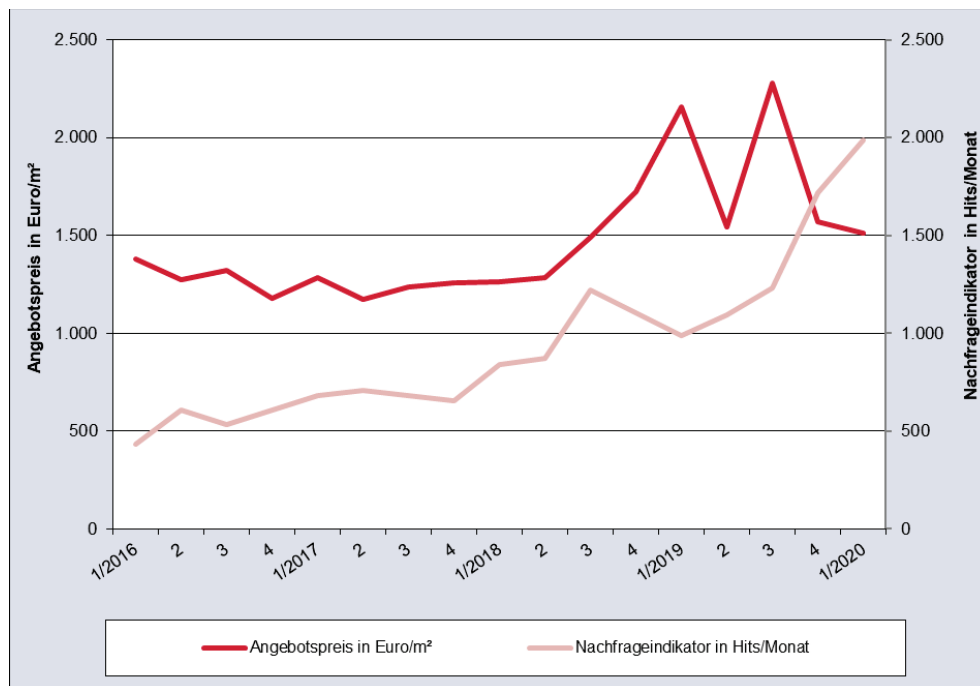
Tabelle 8: Nachfrage nach Objektgröße und Angebotspreispreis

€/m ²	Bis 65 m ²	Bis 95 m ²	Mehr als 95 m ²	Legende für die Nachfrage Überdurchschnittlich (über 1.000 Hits/Monat) leicht überdurchschnittlich (800 – 1.000 Hits/Monat) Durchschnittlich (600 – 800 Hits/Monat) leicht unterdurchschnittlich (400 – 600 Hits/Monat) unterdurchschnittlich (unter 400 Hits/Monat)
Bis <860	27	15*	6*	
860 bis <1.000	30	37	5*	
1.000 bis <1.390	48	39	36	
1.390 bis <1.750	12*	50	60	
1.750 bis <2.300	1*	36	38	
2.300 und mehr	1*	24	23	

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Der Blick auf die Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der Eigentumswohnungen zeigt, dass im Beobachtungszeitraum 1/2016 bis 1/2020 ein Preisanstieg von 9,6 Prozent stattgefunden hat, welcher über der bundesdeutschen Teuerungsrate von 1,2 Prozent pro Jahr liegt. Je nachdem, welche Bestands- oder Neubauobjekte am Markt angeboten wurden, schwankte der Verkaufspreis zwischen rd. 1.500 €/m² und 2.300 €/m². Der Preisanstieg vollzog sich vor allem ab dem Jahr 2018 und ist unter anderem auf die Neubauvorhaben an der Querstraße und im Friedfeld zurückzuführen. Der Nachfrageindikator ist ab 2018 ebenfalls stark angestiegen, von ehemals fast 500 auf nunmehr fast 2.000 Hits pro Monat, was einer Vervierfachung entspricht. Der letztgenannte Wert entspricht einer Nachfrage auf sehr hohem Niveau.

Abbildung 14: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der angebotenen Eigentumswohnungen 2016-2020


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Das stark angestiegene Interesse an Eigentumswohnungen bestätigen auch die Wohnungsmarktexperten. Sie sehen einen Nachfrageüberhang vor allem im Segment der barrierefreien Eigentumswohnungen, die mit Aufzügen und großzügigen Terrassen ausgestattet und vor allem bei älteren Käufergruppen gefragt sind, welche sich kleiner setzen und dabei zunehmend altersgerecht wohnen möchten. Dadurch, dass das Angebot solcher Wohnungen in Ennepetal zu gering ist, ist auch der Generationenwechsel gehemmt. Hinzu kommen mangelnde Möglichkeiten des barrierefreien Umbaus im Bestand und steigende Baukosten im Neubau, was zur Folge hat, dass für neu errichtete Eigentumswohnungen Kaufpreise bis über 3.000 Euro/m² aufgerufen werden. Trotzdem verkauft sich der Neubau durch das allgemein geringe Angebot gut. Es fragen jedoch nicht nur ältere Menschen Wohnungen im Eigentumssegment nach, sondern auch junge Haushalte.

Neben einem attraktiven altengerechten Wohnungsangebot fehlt es auch an Wohnungen für junge Familien und Paare ohne Kinder, die jeweils nur über eine begrenzte Kaufkraft verfügen und daher eher Neubaupreise von 2.200 bis 2.800 Euro/m² finanzieren können. In der Regel werden Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung erworben. Kapitalanleger bilden eher eine kleine Käufergruppe, sodass der Markt für sie als ausgeglichen bezeichnet werden kann. Insgesamt zeigt sich das Segment der Eigentumswohnungen überwiegend als Teilmarkt mit einer Marktanspannung, in dem die Nachfrage das Angebot übersteigt. Vermarktungshemmnisse bestehen nur, wenn sich das Objekt in einer unvorteilhaften Lage befindet.

Abbildung 15: Der Markt für Eigentumswohnungen

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Überwiegend angespannter Markt



Für Kapitalanleger zeigt sich ein eher ausgeglichener Markt

Neubau verkauft sich gut durch allgemein geringes Angebot

Dringend barrierefreier Neubau mit Freisitz für Generationswechsel notwendig



Neubaupreise mittlerweile bei > 3.000 €/m² durch steigende Baukosten

Vermarktungshemmnisse in schlechten Lagen

Angebotsengpässe bei Senioren, jungen Familien & Paaren mit begrenzter Kaufkraft

Quelle: InWIS 2021

Zwischenfazit zum Markt für Eigentumswohnungen

- In den letzten Jahren wurden fast ausschließlich Bestandswohnungen verkauft.
- Das größte Interesse erfahren mittelgroße und große Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern bzw. über 65 m² Wohnfläche. Mittelgroße Objekte machen außerdem den Großteil des Angebotes aus.
- Eine Preisgrenze für Eigentumswohnungen ist bei 2.300 Euro pro m² zu erkennen. Bei höheren Preisen sinkt das Interesse.
- Seit 2018 ist sowohl ein vergleichsweise starker Preis- als auch Nachfrageanstieg zu verzeichnen. Die zunehmende Anspannung am Markt wird auch von den lokalen Wohnungsmarktextperten wahrgenommen.
- Laut der Experten besteht ein großer Nachfrageüberhang nach barrierefreien, altersgerechten Eigentumswohnungen. Neubau-Wohnungen werden daher gut nachgefragt, auch wenn die Preise mit teilweise über 3.000 Euro vergleichsweise hoch sind. Durch das allgemein geringe Angebot solcher Objekte ist jedoch zudem der Generationenwechsel gehemmt.
- Auch junge Haushalte fragen verstärkt Eigentumswohnungen nach. Vor allem junge Familien und Paare ohne Kind mit begrenzter Kaufkraft haben jedoch Schwierigkeiten, bezahlbare Objekte zu finden.
- Eigentumswohnungen werden in Ennepetal hauptsächlich von Selbstnutzern nachgefragt. Kapitalanleger spielen eher eine untergeordnete Rolle.

3.3. Der Markt für Eigenheime

In Ennepe-Ruhr-Kreis wurden im Zeitraum 1. Quartal 2016 bis 1. Quartal 2020 über das Portal ImmobilienScout24 insgesamt 868 Eigenheime in Ennepetal angeboten. Die vorliegenden Inserate erreichen im Schnitt 813 Hits pro Monat und weisen damit einen im regionalen Vergleich durchschnittlichen Nachfrageindikator auf.

Der Grundstücksmarktbericht gibt die tatsächliche Zahl der Kauffälle an. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 86 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Dabei wurden eine Fläche von 16,4 ha und eine Summe von 22,4 Mio. Euro umgesetzt. Insgesamt lag die Zahl der Kauffälle im Jahr 2019 auf einem ähnlich hohem Niveau wie in den Jahren zuvor.

Tabelle 9: Kauffälle, Geld und Flächenumsatz im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Ennepetal 2015-2019

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz [in Mio. €]	Flächenumsatz [in ha]
2015	80	17,5	11,5
2016	88	20,1	8,7
2017	80	20,6	14,9
2018	89	22,2	10,3
2019	86	22,4	16,4

InWIS 2021; Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis 2016 -2020, eigene Darstellung

Die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank vermittelt einen Eindruck über die Marktanteile der verschiedenen Haustypen. Von den inserierten Angeboten handelt es sich bei vier von fünf Fällen um freistehende Einfamilienhäuser, bei 15 Prozent um Doppelhaushälften und bei rd. 6 Prozent um Reihenhäuser.

Dem Marktnischenangebot der Reihenhäuser wird das mit Abstand größte Interesse entgegengebracht. Dies hängt mit dem vergleichsweise niedrigen Verkaufspreis zusammen, was auch durch die Marktexperten bestätigt wird. Vor allem bei jungen Haushalten sind deshalb verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser und auch Doppelhaushälften sehr beliebt, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Freistehende Eigenheime erfahren der Wohnungsannoncenauswertung zufolge eine durchschnittliche Nachfrage, laut der lokalen Wohnungsmarktexperten bestehen für den Kauf freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand jedoch Wartelisten. Lediglich hochpreisige Eigenheime ab etwa 500.000 Euro und Bestände in schlechteren Lagen oder in einem schlechten baulichen Zustand erfahren kaum Interesse.

Tabelle 10: Angebot und Nachfrage im Segment der Eigenheime in Ennepetal

Segment	Zahl der Angebote	Angebote in %	Durchschnittlicher Angebotspreis	Hits/Monat (pro Objekt)
Freistehendes Einfamilienhaus	686	79,0	312.206	613
Doppelhaushälfte	133	15,3	269.510	965
Reihenhaus	49	5,6	224.379	3.198

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Die Nachfrageindikatoren zeigen, dass bei höherpreisigen großen Objekten mit mehr als 160 m² Wohnfläche ein höheres Käuferinteresse besteht. Gleiches ist auch bei kleineren, preisgünstigeren Häusern mit bis zu 120 m² Wohnfläche der Fall. Es kann angenommen werden, dass es sich hierbei um unterschiedliche Gruppen von Kaufinteressenten handelt, die in sich kaum überschneidenden Angebotssegmenten ein Objekt zur Wohneigentumsbildung suchen.

Tabelle 11: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Wohnfläche

Wohnungsgröße in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 120	114	16,6%	245.915	715	durchschnittlich
121 bis 160	387	56,4%	297.895	501	leicht unterdurchschnittlich
161 und mehr	185	27%	382.993	785	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

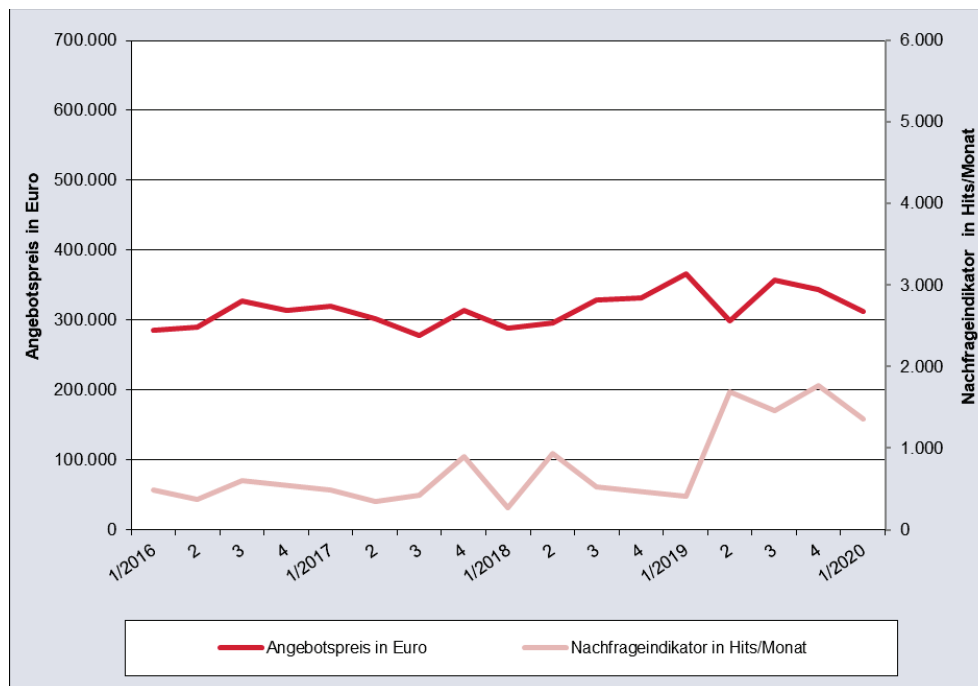
Unter den freistehenden Einfamilienhäusern gibt es ein großes Angebot an Objekten mit kleineren und mittleren Grundstücksflächen (unter 600 bis unter 800 m²). Die höchste Nachfrage erfahren jedoch, analog zur Auswertung der Nachfrage nach Wohnfläche, Objekte mit kleinen und großen Grundflächen (Unter 400 m² bzw. 800 bis 1.000 m²). Diese werden allerdings kaum angeboten. Ihr Anteil beläuft sich jeweils auf unter 10 Prozent.

Tabelle 12: Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern nach Grundfläche

Grundfläche in m ²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m ²	Hits pro Monat	Interesse
Unter 400	51	7,4%	267.968	1.152	leicht überdurchschnittlich
Unter 600	272	39,7%	285.014	511	leicht unterdurchschnittlich
Unter 800	223	33,8%	306.584	402	leicht unterdurchschnittlich
Unter 1.000	67	9,8%	362.583	1.191	leicht überdurchschnittlich
1.000 und mehr	73	10,6%	415.370	731	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Bei Betrachtung der Preisentwicklung für freistehende Einfamilienhäuser zeigt sich, wie auch bei den Eigentumswohnungen, ein Preisanstieg in Höhe von 9,6 Prozent, auf rd. 312.700 Euro, im 1. Quartal 2020. Die Nachfrage unterlag etwas stärkeren Schwankungen und verzeichnete in 2019 einen deutlichen Anstieg, der sich jedoch nicht in der Preisentwicklung widerspiegelt.

Abbildung 16: Preis- und Nachfrageentwicklung im Segment der angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser 2016-2020


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Die befragten Marktexperten bestätigen eine zunehmende Anspannung am Markt für Neubau- und Gebrauchtimmobiliën und die in diesem Zusammenhang hohe Nachfrage sowohl nach freistehenden, als auch nach verdichteten Eigenheimen, wobei sich die Wohnwünsche vorzugsweise auf das Ideal des freistehenden Eigenheimes richten. Die Corona-Pandemie hat bislang (Stand Anfang 2021) keinen merklichen Einschnitt in der Nachfrage hinterlassen.

Ein im regionalen Vergleich betrachtetes günstiges Preisniveau, welches zurzeit in der Lage ist, den Nachteil einer für Pendler suboptimalen Verkehrsanbindung Ennepetals an die Arbeitsmarktzentren entlang der Rheinschiene zu kompensieren, gilt dabei als Motor der verstärkten Nachfrage. Insbesondere die Altersgruppe der 25- bis 40-jährigen, vor allem Familien und junge Paare ohne Kind, stellen eine große Nachfragegruppe dar. Die Käufer kommen vorwiegend aus Ennepetal und der Region. Aber selbst aus dem entfernten Düsseldorfer Raum wird eine Nachfrage beobachtet, die nicht selten Personen umfasst, die gebürtig aus Ennepetal stammen und wieder in ihre Heimatstadt zurückziehen möchten. In der Regel bringt diese Käufergruppe auch eine hohe Zahlungsbereitschaft mit.

Die Marktanspannung im Eigenheimsegment ist aber nicht nur auf vergleichsweise günstige Kaufpreise zurückzuführen, sondern auch auf ein zu geringes Angebot an Gebrauchtimmobiliën. Hierbei spielen Hemmnisse im Generationenwechsel in den älteren Eigenheimen eine große Rolle. Sie sind in Ennepetal aufgrund fehlender Wohnalternativen im Alter derzeit stark ausgeprägt (s. auch Kap. 3.1), weshalb die ältere Bevölkerung oft eine lange Zeit in ihren derweil zu groß gewordenen Häusern verharret.

Abbildung 17: Der Markt für Eigenheime

MARKT FÜR EIGENHEIME

Gefragter Standort, angespannter Markt



Generationenwechsel in älteren Eigenheimen aufgrund fehlender Wohnalternativen gehemmt

Preisgrenze bei ca. 500.000 €



Regional günstiges Preisniveau (wg. Lagenachteil) als Motor der Nachfrage

Nachfrager hauptsächlich 25-40 Jahre, viele „Heimkehrer“ mit Zahlungsbereitschaft

Hohe Nachfrage bei freistehenden EZFH im Bestand

DHH & RH wg. Preisvorteil bei Neubau & im Bestand stark gefragt; Nachfrageüberhang

Gute Nachfrage aus Düsseldorfer Raum

Quelle: InWIS 2021

Insgesamt wird von den Marktexperten übereinstimmend konstatiert, dass das Angebot an Bauland in Ennepetal derzeit zu knapp ist und dadurch das Käuferpotenzial nicht ausgeschöpft wird. In diesem Zusammenhang sollte die Stadt, laut der Experten, auch Baulandaktivierung im Bestand betreiben.

Zwischenfazit zum Markt für Eigenheime

- Im Segment der Eigenheime dominiert in Ennepetal das freistehende Einfamilienhaus. Verdichtete Wohnformen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser stoßen aufgrund ihrer günstigen Kaufpreise jedoch auf ein hohes Interesse, vor allem bei jungen Käufergruppen.
- Die Marktexperten sehen eine Preisgrenze bei ca. 500.000 Euro. Teurere Objekte lassen sich, wie auch Objekte in schlechteren Lagen, nur schwer vermarkten.
- Freistehende Eigenheime werden sowohl mit kleinen als auch mit großen Wohn- und Grundflächen von unterschiedlichen Käufergruppen gut nachgefragt.
- Es ist eine zunehmende Anspannung am Markt für Eigenheime zu beobachten. Sie ist vor allem eine gute Nachfrage infolge des regional günstigen Preisniveaus zurückzuführen, aber auch auf den Angebotsengpass bei älteren Eigenheimen infolge eines gehemmten Generationenwechsels in den älteren Siedlungen.
- Nachfragegruppen sind vor allem Familien und junge Paare ohne Kind bis zu einem Alter von rd. 40 Jahren. Darunter befinden sich nach Angaben von Marktbeobachtern auffällig viele Eigenheiminteressenten, die gebürtig aus Ennepetal stammen, die Stadt einst zu Ausbildungszwecken oder wegen eines Arbeitsplatzangebotes verließen und nun zurückkehren möchten.

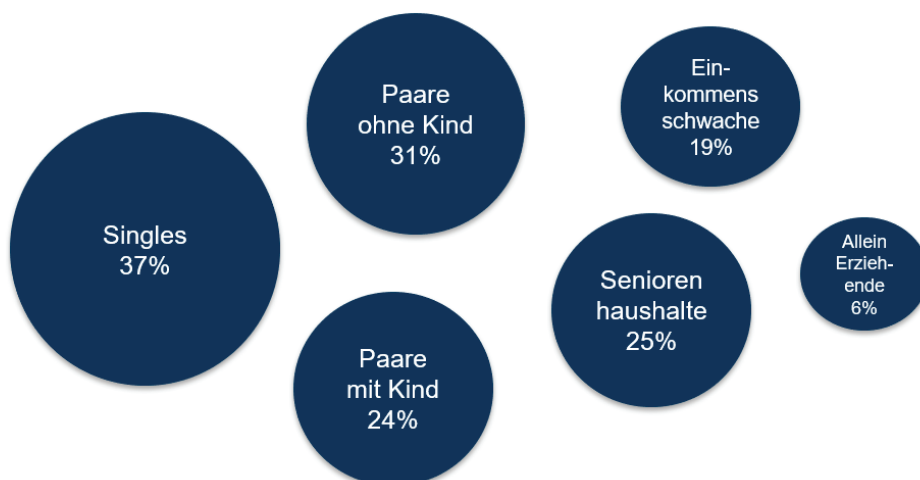
4. Zielgruppen am Wohnungsmarkt und ihre Versorgung mit Wohnraum

Im Folgenden sollen verschiedene Zielgruppen in den Fokus genommen werden, um ihre örtliche Versorgungssituation zu analysieren und zu bewerten. Zunächst wird ein Überblick über die Zusammensetzung der Nachfrage in Ennepetal nach Zielgruppen gegeben. Es schließen sich in Abstimmung mit der Stadt Ennepetal zwei thematische Vertiefungen an, bei denen ein Fokus auf die Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte sowie auf die der Seniorenhaushalte gelegt wird.

4.1. Überblick über die Zielgruppen

Ennepetal ist ein Wohnstandort mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Zielgruppen, wobei die Single- und Paarhaushalte bedingt durch (groß-)städtische Einflüsse jeweils den größten Anteil an allen Haushalten bilden. Paare mit Kind stellen immerhin ein Viertel der Haushalte dar. Ihnen gebürt eine erhöhte Aufmerksamkeit in der Wohnraumversorgung, denn sie sind die größte Nachfragegruppe im Teilmarkt der Eigenheime und zugleich der Motor in der Verjüngung der Altersstruktur Ennepetals. Bedingt durch den sich vollziehenden demografischen Wandel werden bereits ein Viertel aller Haushalte von Senioren gebildet. Alleinerziehende weisen mit rd. 6 Prozent einen geringeren Anteil auf. Darüber hinaus können in Ennepetal rd. 19 Prozent der Haushalte als einkommensschwach eingestuft werden (vgl. Kap. 0).

Abbildung 18: Zielgruppen nach Haushaltszusammensetzung



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung

Betrachtet man die Versorgungssituation der Zielgruppen am Mietwohnungsmarkt, so kann, laut Experten-aussagen, insbesondere für Familien und Paare mit einem mittleren bis hohen Haushaltseinkommen eine gute bis zufriedenstellende Versorgung konstatiert werden. Gleiches gilt auch für Singles aller Einkommens-klassen und Alleinerziehende, für die hinreichend Wohnungsangebote verfügbar sind. Auch die Versorgungs-situation von Schwellenhaushalten kann, zumindest im Mietsegment, allgemein als gut eingeschätzt werden.

Versorgungs- und Angebotsengpässe zeigen sich am Mietwohnungsmarkt hingegen für Zielgruppen mit be-sonderen Wohnanforderungen und/oder Integrationserfordernissen, wie einkommensschwache (Groß-)Fami-lien, unversorgte Flüchtlinge, Wohnungslose und Starterhaushalte in Form von Auszubildenden und Studie-renden. Diese Zielgruppen haben vor allem aufgrund einer begrenzten Zahlungsfähigkeit Schwierigkeiten, ih-ren Bedürfnissen entsprechende Angebote zu finden. Versorgungsengpässe bestehen außerdem für die große Gruppe der Senioren und für Menschen mit Behinderung, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen auf eine entsprechend ausgestattete Wohnung angewiesen sind.

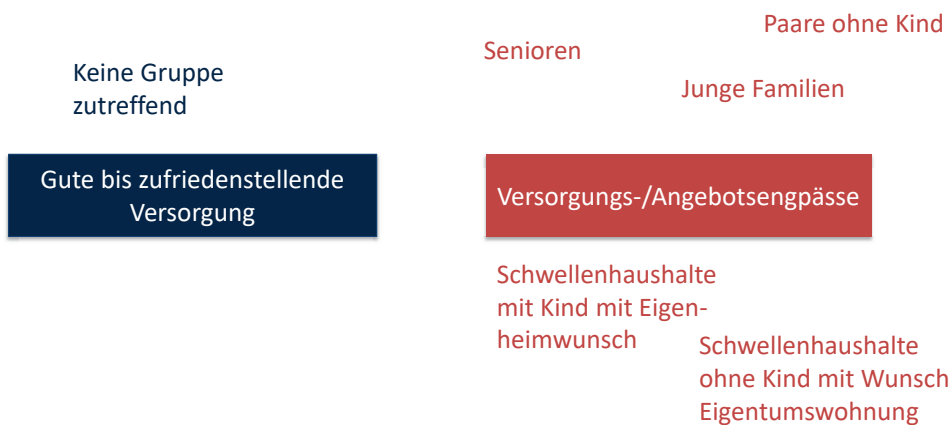
Abbildung 19: Versorgung von Zielgruppen am Mietwohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2021

Am Eigentumsmarkt bestehen Versorgungsengpässe für alle Zielgruppen. Dies gilt vorzugsweise für Senioren, die ihr Eigenheim verkaufen und sich kleiner setzen möchten und in diesem Zusammenhang nach ihren Wohnwünschen entsprechenden Eigentumswohnungen suchen. Angebotsengpässe bestehen aber auch für Schwellenhaushalte mit und ohne Kinder, die Eigentum bilden möchten; es handelt sich um Haushalte, die hinsichtlich ihrer finanziellen Verhältnisse bzw. Einkommenssituation an der „Schwelle“ stehen, sich Wohneigentum leisten zu können, aber noch staatliche Unterstützung benötigen. Die Paare ohne Kinder unter ihnen präferieren oft Eigentumswohnungen, wohingegen die Familien neu gebaute Eigenheime zu einem bezahlbaren Preis suchen, vor allem auch in verdichteter Bauform. Generell haben jedoch auch Paare und Familien mit höheren Einkommen in deutlich abgestufter Form gewisse Schwierigkeiten, im Eigentumssegment geeignete Immobilienangebote zu finden.

Abbildung 20: Versorgung von Zielgruppen am Eigentumsmarkt



Quelle: InWIS 2021

4.2. Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Wohnen stellt ein Grundbedürfnis des Menschen dar und ist Voraussetzung für die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben. Entsprechend schützt das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Mietrecht dieses Grundbedürfnis, indem es z.B. ungerechtfertigten Kündigungen oder Mieterhöhungen verhindert. Nichtsdestotrotz ist für bestimmte Bevölkerungsgruppen der Zugang zu Wohnraum erschwert. Z.B. können Erwerbslosigkeit oder ein niedriges Einkommen die Suche nach Wohnraum erheblich erschweren. Auch in Ennepetal sind einkommensschwache Haushalte auf ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen angewiesen.

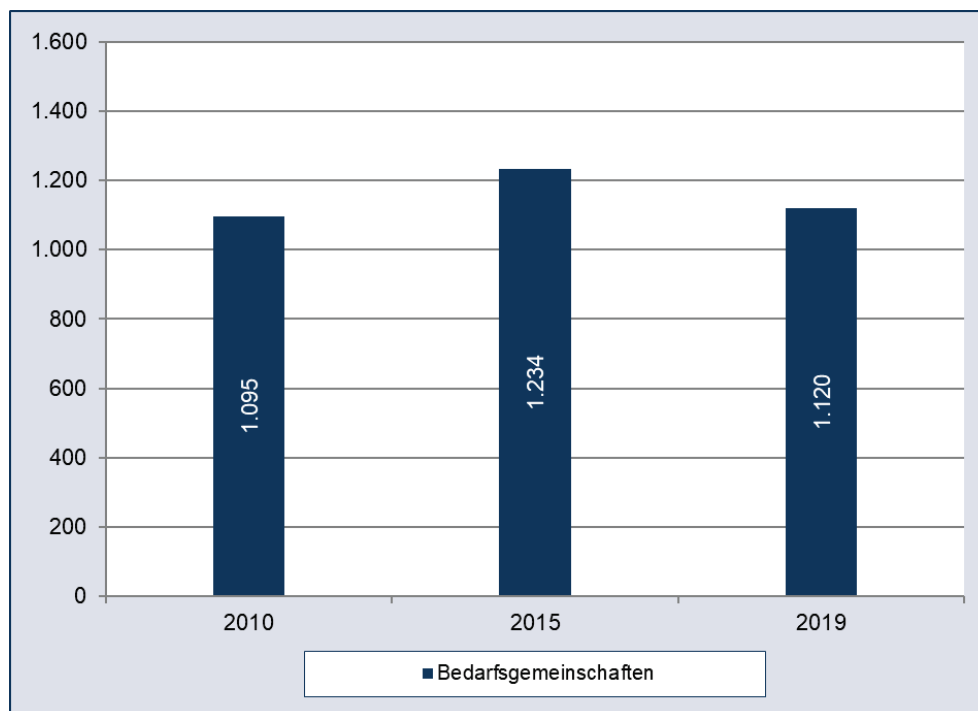
Nachfrageseite: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Als einkommensschwache Haushalte gelten zunächst alle Haushalte, die staatliche Unterstützung in Form von Mindestsicherungsleistungen (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) oder Wohngeld erhalten. Ebenso zählen aber auch jene Haushalte dazu, die zwar keine Transferleistungen empfangen, deren Einkommen aber unterhalb der Armutsrisikogrenze liegt. Auch diese Zielgruppe fragt Wohnraum im unteren Preissegment nach und steht auf besonders angespannten Wohnungsmärkten in Konkurrenz zu den Transferleistungsempfängern.

Um zu ermitteln, wie sich die Nachfrageseite im unteren Preissegment in Ennepetal darstellt, werden im Folgenden zentrale Kenngrößen ausgewertet.

2019 existierten 1.120 Bedarfsgemeinschaften in Ennepetal, die Leistungen nach SGB II empfangen. Nachdem deren Anzahl bis zum Jahr 2015 auf 1.234 angestiegen ist, ist die Tendenz seitdem wieder rückläufig. Seit 2010 ist die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften um rund 2 Prozent angestiegen.

Abbildung 21: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften SGB II

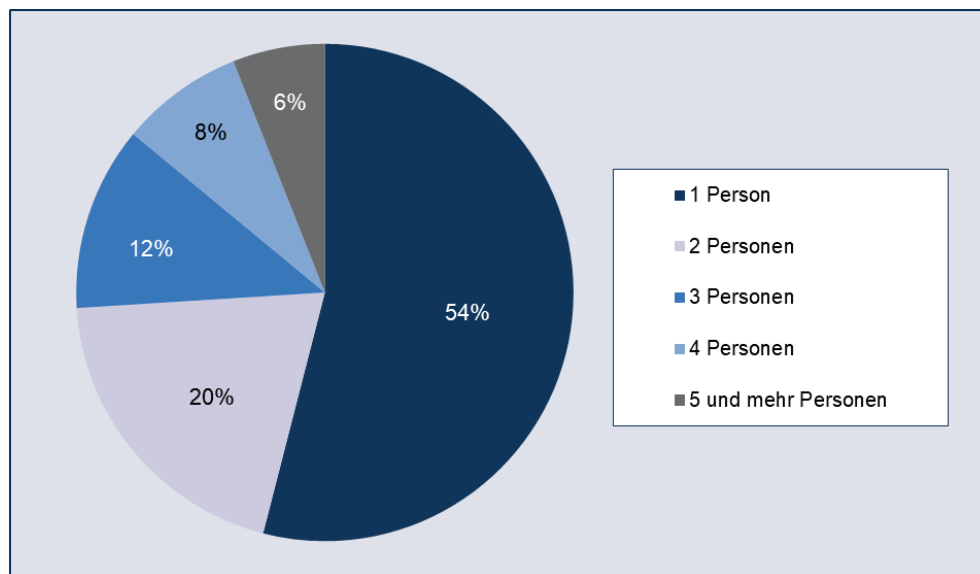


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften hat wesentliche Auswirkungen auf den Wohnraum, der für diese Zielgruppe in Frage kommt. Ein-Personen-Haushalte sind mit 54 Prozent die dominierende Gruppe im SGB-II-Bezug. Etwa jede fünfte Bedarfsgemeinschaft setzt sich zudem aus zwei Personen (Paar oder einem

Elternteil mit Kind) zusammen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass vor allem auch kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern im preisgünstigen Segment benötigt werden, z.B. für Senioren.

Abbildung 22: Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße (Stand: 12/2019)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Auch Leistungsempfänger nach SGB XII sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Zu den Beziehern dieser Leistung gehören einerseits Personen, die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhalten und andererseits Empfänger der Hilfe zum Lebensunterhalt (u.a. bei voller Erwerbsminderung) und zur Pflege. Im Jahr 2019 existierten in Ennepetal 343 Bedarfsgemeinschaften im Bereich Grundsicherung im Alter und Erwerbsminderung und 58 Bedarfsgemeinschaften, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhielten.² Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

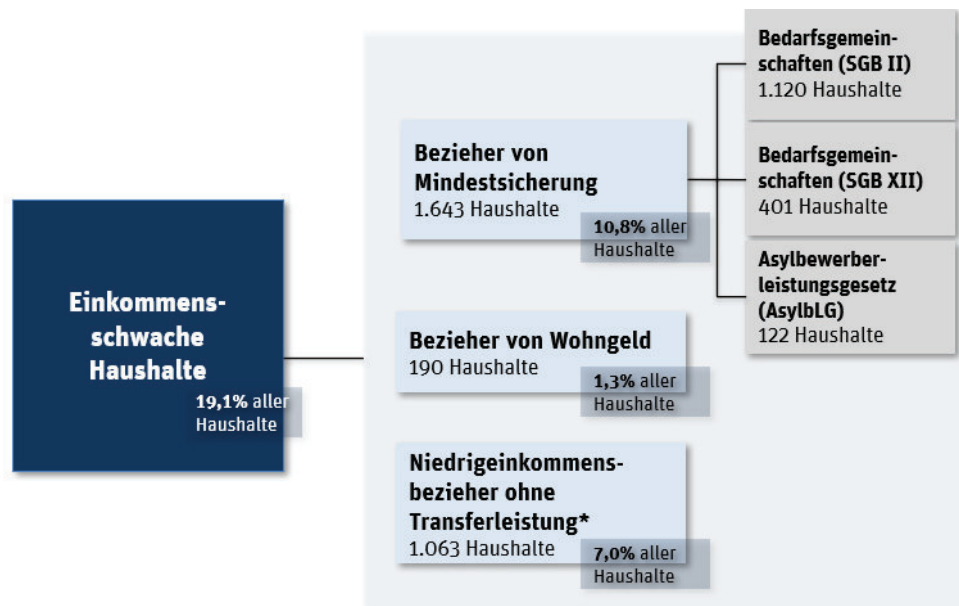
Auch Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld sind Teil der einkommensschwachen Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. Im Jahr 2019 erhielten in Ennepetal 122 Haushalte bzw. 210 Personen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.³ Wohngeld ist eine Sozialleistung nach dem Wohngeldgesetz für Personen, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbstgenutzten Wohneigentums erhalten. In Ennepetal bezogen 2018 190 Haushalte Wohngeld, was einem Anteil von 1,3 Prozent aller Haushalte entspricht.⁴

Wie die Zusammenstellung in der folgenden Grafik zeigt, gilt in Ennepetal etwa jeder fünfte Haushalt als einkommensschwach, was einer Anzahl von rund 2.900 Haushalten entspricht.

² Quelle: Stadt Ennepetal

³ Quelle: Stadt Ennepetal

⁴ Quelle: IT.NRW

Abbildung 23: Einkommensschwache Haushalte in Ennepetal


*Schätzung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013; Stichtag: 31.12.2014

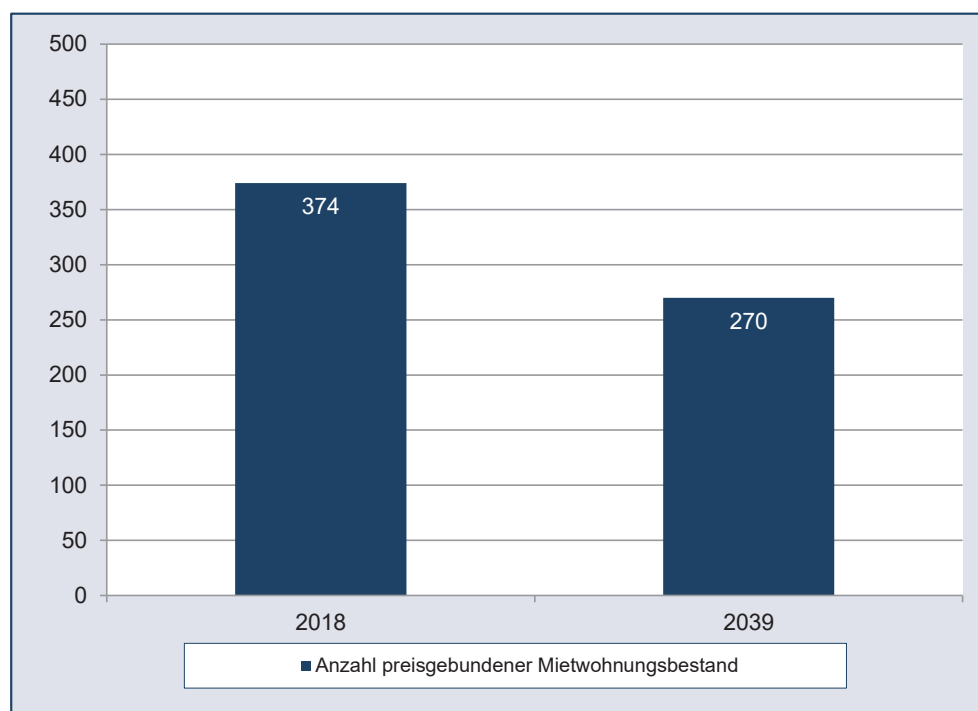
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2019, Mikrozensus 2018, Stadt Ennepetal 2019; eigene Darstellung

In Kap. 2.2 wurde erläutert, dass Ennepetal über eine vgl. hohe durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt verfügt. Dennoch zeigt die oben stehende Abbildung, dass auch einkommensschwache Haushalte in Ennepetal eine wesentliche Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt darstellen und entsprechend mit Wohnraum versorgt werden müssen.

Angebotsseite: Preisgünstiger Wohnraum in Ennepetal

Preisgünstige Wohnungen stehen zunächst in Form öffentlich geförderter Wohnungen zur Verfügung, da für diese Wohnungen Mietpreisbindungen vorliegen und die Wohnungen nur für Personen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stehen.

2018 waren 462 Wohnungen in Ennepetal preisgebunden, darunter 374 Mietwohnungen. Künftig ist für Ennepetal mit einem Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestands zu rechnen, da die Preisbindungen zunehmend auslaufen. In ihrer Modellrechnung, bei der künftiger Neubau noch nicht berücksichtigt ist, geht die NRW.BANK von einem Rückgang um ca. 28 Prozent auf 270 preisgebundene Mietwohnungen bis 2039 aus.

Abbildung 24: Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes 2018-2039

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: NRW.BANK, eigene Darstellung

Der Prozess des Auslaufens von Sozialbindungen konnte bisher in Ennepetal, wie auch in anderen Städten Nordrhein-Westfalens, nicht durch den Neubau von Wohnungen mit Mietpreisbindung kompensiert werden. Das Baufertigstellungsniveau öffentlich geförderter Mietwohnungen umfasste zwischen 2010 und 2018 nur durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Jahr.

Problematisch gestaltet sich in Ennepetal auch die Höhe der Bewilligungsmiete für den sozialen Wohnungsbau. Die Bewilligungsmiete ist jene Miete, die bei einem geförderten Neubauvorhaben als Miete maximal angesetzt werden darf. Ennepetal ist der Mietstufe 2 zugeordnet und somit liegt die Bewilligungsmiete hier bei 5,80 Euro/m². Problematisch ist, dass die angemessenen Kosten der Unterkunft für Sozialleistungsempfänger⁵ unterhalb dieser Bewilligungsmiete liegen (vgl. Tabelle 13). Das führt dazu, dass Sozialleistungsempfänger nur eingeschränkt durch den öffentlich geförderten Neubau erreicht werden. Somit sind diese auf preisgünstige Alternativen im Wohnungsbestand angewiesen.

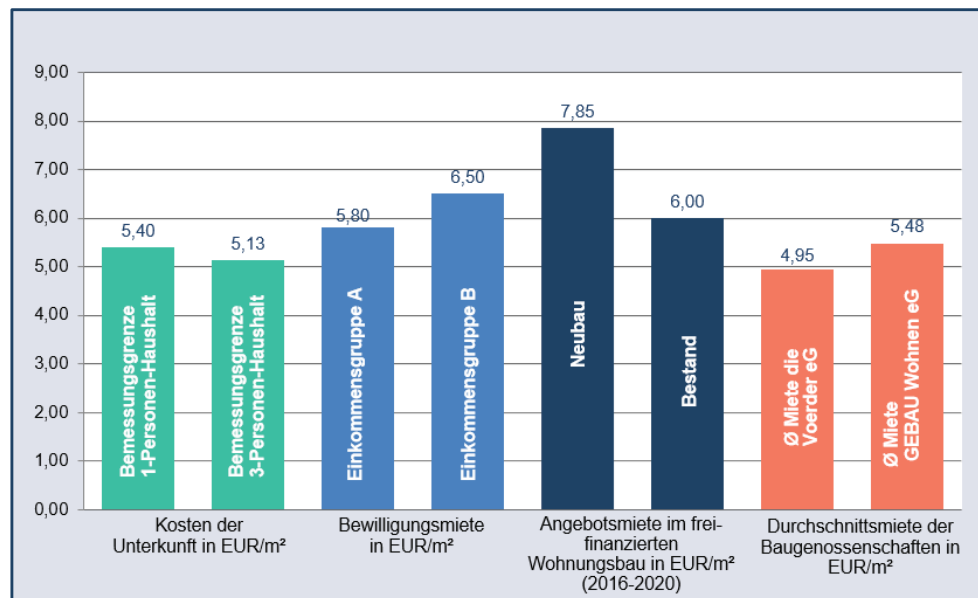
⁵ Quelle: Ennepe-Ruhr-Kreis (2018): Arbeitshilfe örtliche Regelungen des Ennepe-Ruhr-Kreises (EN-Kreis) zu § 22 SGB II Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung.

Tabelle 13: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m ²	Richtwert Kosten der Unterkunft (nettokalt)	Kosten der Unterkunft EUR/m ² (nettokalt)	Bewilligungsmiete EUR/m ² Mietstufe 2
1 Person	50	270	5,40	5,80
2 Personen	65	340	5,23	5,80
3 Personen	80	410	5,13	5,80
4 Personen	95	500	5,26	5,80
5 Personen	110	580	5,27	5,80

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Ennepe-Ruhr-Kreis, NRW.BANK, eigene Darstellung

In diesem Zusammenhang nehmen die Baugenossenschaften eine wichtige Versorgungsfunktion für untere Einkommensgruppen ein, da diese 30 Prozent aller Mietwohnungen in Ennepetal besitzen und die Mieten vergleichsweise gering sind. Die durchschnittlichen Genossenschaftsmieten liegen sowohl unterhalb der Durchschnittsmieten am freien Markt als auch der Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Neubau und teilweise auch unterhalb der KdU. Das Wohnungsangebot der Baugenossenschaften reicht insgesamt für eine zufriedenstellende Versorgung aus.

Abbildung 25: Mieten (nettokalt) im Vergleich


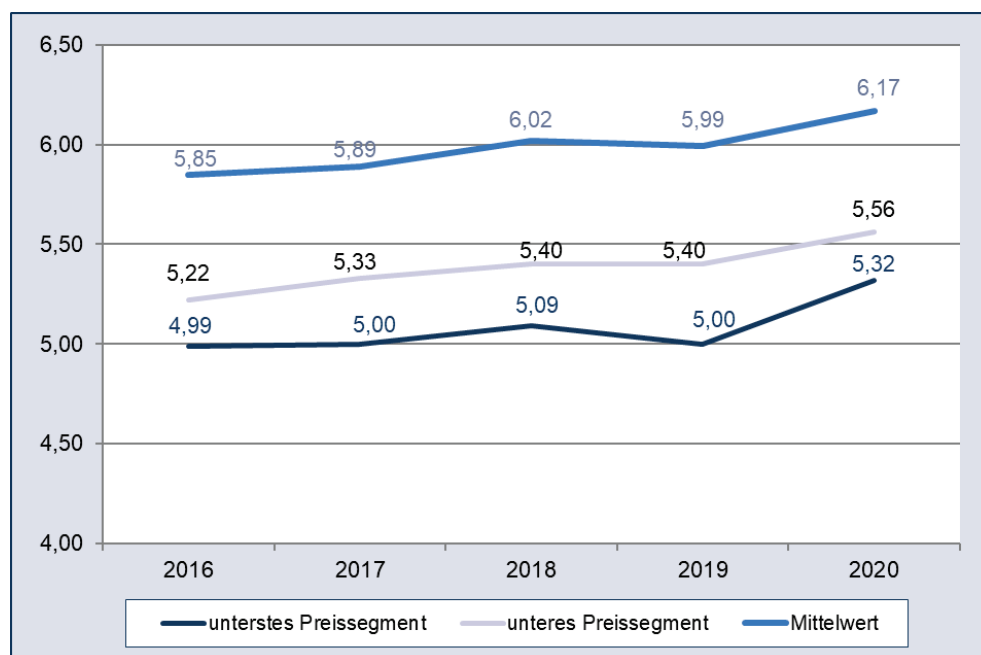
Quelle: die Voerder-Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG, Ennepe-Ruhr-Kreis, GEBAU Wohnen eG, Immobilienscout24, NRW.Bank

Versorgungschancen am freifinanzierten Wohnungsmarkt

Neben den preisgebundenen Wohnungen existieren in der Regel auch am frei finanzierten Markt Wohnungen, die zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte beitragen. Für Leistungsempfänger sind nur jene frei finanzierten Wohnungen von Relevanz, die innerhalb der Bemessungsgrenzen der angemessenen Kosten der Unterkunft (vgl. Tabelle 13) liegen.

Betrachtet man die Entwicklungen ausgewählter Preisklassen im frei finanzierten Wohnungsbestand (ohne Neubau), so zeigt sich, dass der durchschnittliche Mietpreis im unteren und untersten Preissegment geringfügig stärker angestiegen ist als der generelle durchschnittliche Mietpreis. Die durchschnittliche Miete in Ennepetal ist von 2016 bis 2020 um rund 5,5 Prozent (1,4 Prozent p.a.) von 5,85 auf 6,17 Euro/m² gestiegen. Mit einem Anstieg von 6,5 bzw. 6,6 Prozent (ca. 1,6 Prozent p.a.) sind die beiden unteren Preissegmente (die preislich unteren 25 bzw. 10 Prozent der ausgewerteten Wohnungsangebote) zu nahezu gleichen Anteilen gestiegen. Die Preisanstiege liegen in allen Segmenten knapp oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate in Deutschland und sind daher als moderat zu bezeichnen. Der Mietenanstieg ist in allen Preissegmenten zu verzeichnen, was auf eine aktuelle Marktanspannung hindeutet, die auch die befragten Marktexperten bestätigen.

Abbildung 26: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (ohne Neubau)



Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Um sich der Marktlage im unteren Preissegment in Ennepetal zu nähern, wurden die Wohnungsannoncen der Jahre 2016 bis 2020 hinsichtlich der Angebote, die innerhalb der örtlichen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen, ausgewertet. Hierzu werden die Bemessungsgrenzen zweier großer Zielgruppen in den Mittelpunkt gerückt: Der Single-Bedarfsgemeinschaften und der Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen.

Danach wurden für die Single-Bedarfsgemeinschaften die inserierten Wohnungsannoncen zwischen 20 und 50 m² mit einer maximalen Miete von 270 Euro allen Angeboten in der genannten Wohnflächenklasse gegenübergestellt. Bei den Bedarfsgemeinschaften mit 2 Personen handelte es sich um Wohnungen mit 50 bis 65 m² Wohnfläche und einer Miethöchstgrenze von 340 Euro im Monat. Es zeigt sich, dass rund zwei Drittel (Single-Haushalte: 67%) bzw. die Hälfte der Angebote (2-Personen-Bedarfsgemeinschaften: 47%) innerhalb der Kosten der Unterkunft als angemessen gelten. Diese Anteile weisen im interkommunalen Vergleich auf gewisse Versorgungsalternativen am freien Markt hin.

Tabelle 14: Gegenüberstellung KdU/Versorgungsmöglichkeiten am freien Markt 2016-2020

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	Größe der Bedarfsgemeinschaft	2 Personen
Angemessene Miete nettokalt	270 Euro	Angemessene Miete nettokalt	340 Euro
Suchraum	>20 m ² bis <=50 m ²	Suchraum	>50 m ² bis <=65 m ²
Angebote verfügbar <= 270 Euro	101	Angebote verfügbar <= 340 Euro	179
Angebote verfügbar gesamt	151	Angebote verfügbar gesamt	380
Anteil verfügbar <= 270 Euro an Angeboten insgesamt	67 %	Anteil verfügbar <= 340 Euro an Angeboten insgesamt	47 %

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2016 bis 1/2020, eigene Auswertung

Den Wohnungsmarktexperten zufolge bestehen Versorgungsengpässe im Segment der preisgünstigen Wohnungen bei bestimmten Wohnungsgrößen und Ausstattungserfordernissen. Ein Angebotsdefizit besteht bei großen preisgünstigen Wohnungen für große Familien, bei einer altengerechten Ausstattung und bei besonderen Wohnanforderungen oder Integrationserfordernissen wie z.B. für Menschen mit Behinderungen, bei Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen oder für Wohnungssuchende mit Fluchthintergrund. Für die letztere Gruppe bietet sich eine Fortsetzung des Ennepetaler Modells der kommunalen Anmietung von geeignetem Wohnraum bei privaten Vermietern an. Darüber ist aus diversen Gründen ein schwaches Interesse von Investoren auszumachen, durch die Inanspruchnahme von öffentlicher Förderung neue Belegungs- und Mietpreisbindungen einzugehen.

Abbildung 27: Der Markt für preisgünstige Wohnungen

MARKT FÜR PREISGÜNSTIGE WOHNUNGEN

Enger Markt bei altengerechten und großen Wohnungen



Starker Angebotsengpass bei altengerechten / barrierefreien Wohnungen



Bezahlbarkeit der Miete ist in Ennepetal wichtiges Thema

Es fehlt Investoreninteresse im Neubau, Nachfrage ist da

Angebotsdefizit bei großen Wohnungen für große Familien

Quelle: InWIS 2021

Zwischenfazit zur Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte

- Am Mietwohnungsmarkt allgemein gute Versorgungslage für Haushalte mit mittleren und guten Einkommen, sowie für Singles, Paare und Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil.
- Versorgungsengpässe bestehen im Eigentumssegment für alle Zielgruppen, im Mietsegment hingegen nur für solche mit besonderen Wohnanforderungen, was beispielsweise Größe oder Betreuung angeht, sowie Zielgruppen mit Integrationserfordernissen wie Geflüchtete oder Obdachlose.
- Bei den SGB II-Bedarfsgemeinschaften handelt es sich hauptsächlich um 1- bis 2-Personenhaushalte, was bedeutet, dass im bezahlbaren Segment auch hauptsächlich kleinere Wohnungen, vor allem auch für Senioren, benötigt werden.
- Etwa jeder 5. Haushalt in Ennepetal gilt als einkommensschwach. Dies zeigt, dass einkommensschwache Haushalte eine wesentliche Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt darstellen, vor allem auch im Hinblick auf den starken Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes bis 2039 und das aktuell geringe Baufertigstellungsniveau in diesem Segment.
- Die Baugenossenschaften nehmen durch ihre bezahlbaren Mieten eine wichtige Versorgungsfunktion für untere Einkommensgruppen ein.

4.3. Wohnen im Alter

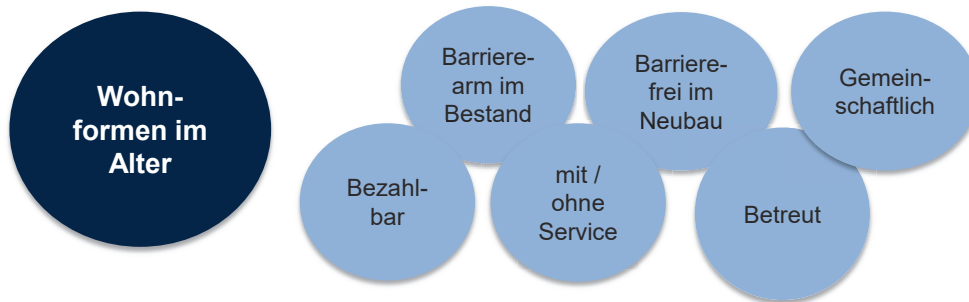
Das altengerechte Wohnen ist bundesweit ein Markt mit steigender Nachfrage. Die immer größer werdende Gruppe der Älteren weist dabei besondere Ansprüche an den Wohnraum auf: so kann ein barrierefreier und altengerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis in das hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Altengerechter Wohnraum kann sich über das gesamte Wohnungsangebot erstrecken, von der geförderten Mietwohnung über Betreutes Wohnen bis zum barrierefreien Eigenheim. Auch in Ennepetal ist der Trend einer Alterung der Gesellschaft bereits spürbar.

Das Angebot an altengerechten Wohnformen hat sich in den letzten Jahren stetig ausdifferenziert. Vollstationäre Einrichtungen („klassisches“ Pflegeheim) haben zwar für Pflegebedürftige eine wichtige Funktion, jedoch steht hier im Gegensatz zu den anderen Wohnformen nicht mehr das Wohnen, sondern vor allem die Pflege im Fokus. Barrierefreiheit oder zumindest Barrierearmut ist für den Erhalt der Selbstständigkeit bis ins hohe Alter essenziell. Dabei ist das Älter werden im Eigenheim häufig mit einem Badumbau oder dem hauptsächlich Wohnen nur noch auf der unteren Etage verbunden. Dementsprechend werden zunehmend barrierefreie Wohnungen nach der DIN 1840 gebaut, die bestimmte Festsetzungen zu z. B. Platzbedarfen, Treppen, Rampen, Türen und dem Badezimmer beinhaltet. Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels und einem zunehmenden Schwund familiärer Versorgungsnetzwerke erfahren gemeinschaftliche Wohnprojekte ein verstärktes Interesse. Dabei gibt es hinsichtlich der Ausrichtung und Zusammensetzung der Projekte ganz unterschiedliche Angebote, wie z. B. Mehrgenerationenprojekte, Beginenhöfe, Frauenprojekte, Wohngemeinschaften (z. B. auch ambulant betreute Demenz-WGs). Auch das heimverbundene Wohnen existiert mittlerweile in vielen Städten. Angegliedert an ein Pflegeheim, leben die Bewohner hier weitestgehend eigenständig, jedoch mit der Sicherheit, dass bei Unterstützungsbedarf die Ansprechpartner und Leistungen im Pflegeheim zur Verfügung stehen.

Besonders herauszustellen sind die Angebote des Wohnens mit Service (auch Betreutes Wohnen genannt), da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren einen starken Zuwachs erfahren hat. Betreutes Wohnen/Service Wohnen zeichnet sich dadurch aus, dass neben einer barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnung auch Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und entweder durch eine Betreuungspauschale oder

optional nach gebuchter Leistung berechnet werden. Meist ist ein 24-Stunden-Notruf sowie eine Bezugsperson/ein Ansprechpartner im Haus obligatorisch.

Abbildung 28: Wohnformen im Alter



Quelle: InWIS 2021

In Ennepetal ist der Markt für Wohnformen im Alter sehr angespannt, denn es herrscht ein großer Nachholbedarf an entsprechenden Mietwohnungen sowie Möglichkeiten der (erneuten) Wohneigentumsbildung. Laut Expertenaussagen ist das Angebot an altengerechten Wohnungen in Ennepetal noch viel zu gering ausgeprägt. Es mangelt ihrer Einschätzung nach aber nicht nur an bedarfsgerechten Wohnraum, auch entsprechende vorpflegerische bzw. betreuende Dienstleistungen werden zunehmend stärker gefragt. Aufgrund des geringen Angebotes ist der Generationenwechsel gehemmt und die ältere Bevölkerung verbleibt mangels Wohnalternativen oft viel zu lange in ihren zu groß gewordenen Eigenheimen. Diesem Befund könnte entgegengewirkt werden, indem mehr barrierefreie Eigentums- und Mietwohnungen angeboten werden. Ein Teil der Eigentumswohnungen sollte im Hinblick auf Wohnungsgröße und -ausstattung idealerweise auch die gehobenen Wohnwünsche von Eigenheimbesitzern berücksichtigen können. Mit Blick auf einen geeigneten Standort für altengerechte Wohnungen betonen die Experten eine gute ÖPNV-Anbindung und weisen auf die generellen Vorteile einer vorhandenen Grundversorgung als Voraussetzung für altersgerechtes Wohnen hin. Für sie ist vor allem die Sicherung der Nahversorgung in alternden Quartieren mit hohem Anteil an Senioren ein wichtiges Thema in Ennepetal.

Abbildung 29: Der Markt für Wohnen im Alter

MARKT FÜR WOHNEN IM ALTER



Großer Nachholbedarf

Altengerechte Dienstleistungen immer stärker gefragt

Starke Nachfrage nach altengerechten Wohnungen

Sicherung der Nahversorgung in kleinen Quartieren wichtig



Nachfrage nach Wohnungen sowohl mit als auch ohne Betreuung

Zu geringes Angebot in der Eigentumsbildung: barrierefreie ETW mit Aufzug & Terrasse

Generationenwechsel in EFH-Gebieten aufgrund geringen Angebotes an bedarfsgerechten ETW gehemmt

Bedarf an neuen Wohnungen mit guter ÖPNV-Erreichbarkeit

Quelle: InWIS 2021

Zwischenfazit zum Wohnen im Alter

- Im Segment der Wohnformen im Alter herrscht in Ennepetal eine starke Marktanspannung, die das gesamte Spektrum der Wohnformen umfasst.
- Es fehlen sowohl barrierefreie bzw. -arme Wohnangebote zur Miete als auch Eigentumswohnungen, altengerecht angepasste Eigenheime, neue, gemeinschaftliche Wohnformen sowie Wohnungen mit und ohne wohnbegleitende Dienstleistungen oder Betreuung.
- Das Vorhandensein wohnungsnaher Grundversorgungsangebote, insbesondere der Nahversorgung und des ÖNPV´s ist eine Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit neuer altengerechter Wohnangebote.

5. Stadtteilbezogene Wohnungsmarktprofile

Nachfolgend wurde für jeden Stadtteil ein Wohnungsmarktprofil erstellt, welches einen Überblick über die demografische Situation und die Bestandsstruktur gibt und somit eine wichtige Grundlage für die Ableitung von kleinräumigen Handlungsempfehlungen in der Weiterentwicklung des Wohnens bildet. Dort sind verschiedene Kriterien bezüglich der Nachfrage und des Angebotes eingeflossen, wie beispielsweise Einwohnerentwicklung, Altersstruktur, Kaufkraft sowie Anteile und Preise in den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes, die abschließend in einer SWOT-Analyse, gemeinsam mit weiteren Informationen zum jeweiligen Stadtteil, zusammengeführt wurden. Eine Lesehilfe für die Wohnungsmarktprofile mit den entsprechenden Quellen und Definitionen befindet sich im Anhang. Am Ende dieses Kapitels werden die Ergebnisse der stadtteilbezogenen Wohnungsmarktprofile in einer vereinfachten Übersicht zusammenfassend dargestellt und interpretiert.

Abbildung 30: Übersicht Stadtteile Ennepetal



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Ennepetal

5.1. Altenvoerde

Entgegen dem gesamtstädtischen Trend ist Altenvoerde ein wachsender Stadtteil. Der zweitgrößte Stadtteil Ennepetals ist durch eine urbane, eher verdichtete Siedlungsstruktur und eine gemischte Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Der Integrationsbedarf ist in diesem Stadtteil etwas erhöht. Auch das Wohnangebot, sowie die Wohnqualitäten sind heterogen, wobei der Anteil an 70er-Jahre-Wohnungen erhöht ist. Das erhöhte Preisniveau in den Segmenten der Eigenheime und Eigentumswohnungen korrespondiert mit den überdurchschnittlichen Lagequalitäten des Stadtteils. Das hingegen vergleichsweise geringe Neubaumietniveau kann auf verschiedene Ursachen zurückzuführen sein. Unter Umständen wirken sich kleinräumige Lagequalitäten

negativ auf die Preise aus. Auch können beispielsweise preisgünstig errichtete Neubauten oder eine weniger große Marktakzeptanz das Preisniveau beeinflussen.

Nachfrageprofil	Altenvoerde	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	3.980	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	+2,9 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	91,5 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	44,3 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	2.951 €	2.829 €

Angebotsprofil		Altenvoerde	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	36,7 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	291.096 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	22,9 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.547 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	40,4 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,83 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	6,76 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	überdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	12,3 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	durchschnittlich	durchschnittlich

Altenvoerde

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Leichte Einwohnerzuwächse
- Vglsw. junge Bewohnerstruktur
- Sehr gute infrastrukturelle Ausstattung & verkehrl. Anbindung
- Durchmisches Wohnungsangebot zur Miete & Wohneigentum
- Durchschnittliche Ausstattungsqualitäten

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Stark überdurchschnittliches Preisniveau in der Wohneigentums-bildung schafft Zugangsbarrieren für Schwellenhaushalte, aber Potenziale für moderne Wohnqualitäten

HERAUSFORDERUNGEN

- Langfristiger Abbau von Modernisierungsbedarfen

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.2. Bülbringen/Oberbauer

Bei Bülbringen/Oberbauer handelt es sich um einen kleineren Stadtteil mit einer aufgelockerten Siedlungsstruktur, mit einer älteren, gut bürgerlichen, aber rückläufigen Einwohnerschaft und wenig Integrationsbedarfen. Die demografischen Merkmale deuten darauf hin, dass sich der Stadtteil im Generationenwechsel befindet. Dies wird auch im Zusammenhang mit dem Angebotsprofil deutlich: Der Stadtteil ist vorwiegend eigenheimgeprägt und der Geschosswohnungsbau ist vergleichsweise unterrepräsentiert. Das Preisniveau für Gebrauchtimmobilien sowie das Mietniveau im Bestand sind bei einem guten Ausstattungsniveau sehr günstig. Das geringe Preisniveau kann unter Umständen ebenfalls mit den Lagequalitäten des eher ländlich geprägten Stadtteils zusammenhängen.

Nachfrageprofil	Bülbringen/ Oberbauer	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.354	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-6,7 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	98,0 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	46,6 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	3.321 €	2.829 €

Angebotsprofil		Bülbringen/ Oberbauer	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	58,6 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	227.254 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	11,2 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.420 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	30,1 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,48 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	7,27 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	3,6 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich

Bülbringen/Oberbauer

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Überdurchschnittliche Kaufkraft
- Großes Potenzial zur Wohneigentumsbildung
- Sehr günstiges Preisniveau im Eigenheim- und Mietwohnungsbestand

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Vglsw. starke Einwohnerverluste
- Tendenz zur Überalterung
- Unterdurchschnittlich gute infrastrukturelle Ausstattung und verkehrliche Anbindung aufgrund der Stadtrandlage

HERAUSFORDERUNGEN

- Schaffung eines Angebotes an altengerechten Wohnformen, um Generationenwechsel im Eigenheimbestand zu fördern
- Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung vor Ort

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.3. Büttenberg

Der drittgrößte Stadtteil Ennepetals zeichnet sich durch einen sehr ausgeprägten Einwohnerzuwachs und eine durchschnittliche, gemischte Nachfragestruktur aus, was unter anderem mit der eher urbanen Prägung zusammenhängt. Durch das günstige Preisniveau bei Bestandsimmobilien, eignet sich der Standort zur Wohneigentumsbildung. Auch das Mietniveau ist bei gepflegten Ausstattungsstandards vergleichsweise günstig. Die Eigentümerstruktur ist durch einen hohen Anteil privater Eigentümer geprägt.

Nachfrageprofil	Büttenberg	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	3.959	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	+14,4 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	93,9 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	45,8 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	3.150 €	2.829 €

Angebotsprofil		Bützenberg	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	40,4 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	225.441 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	30,0 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.123 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	29,6 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,65 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	7,58 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	3,6 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich

Büttenberg

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Stark überdurchschnittlicher Einwohnerzuwachs
- Zahlreiche Angebote zur Wohneigentumsbildung
- Sehr günstiges Preisniveau in der Wohneigentumsbildung (Bestand) und bei Mietwohnungen

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Sehr günstiges Preisniveau kann Investitionen in den Bestand und Generationenwechsel i.S. des Wechsels in neue moderne Wohnungen hemmen
- Höherer Anteil hochgeschossiger Wohnbebauung mit Modernisierungsbedarfen beeinflussen Wohnlagequalität

HERAUSFORDERUNGEN

- Modernisierungsbedarf im Bestand abbauen
- Bestand an hochgeschossiger Wohnbebauung in Verbindung mit guter infrastruktureller Ausstattung nutzen für Wohnformen im Alter

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.4. Hasperbach

Bei Hasperbach handelt es sich um einen kleinen, stetig schrumpfenden Stadtteil in Tallage mit einer durchschnittlich gemischten Einwohnerschaft, die jedoch im Vergleich das geringste Kaufkraftniveau aufweist. Der Integrationsbedarf ist in diesem Stadtteil leicht erhöht. Der Wohnungsbestand ist durch Mietwohnungen und einen hohen Anteil institutioneller Vermieter geprägt, was für einen Wohnstandort spricht, der sich für einkommenschwächere Haushalte eignet. Der Anteil der Objekte mit modernen Ausstattungsqualitäten ist sehr gering, was sich in einem unterdurchschnittlichen Preisniveau niederschlägt.

Nachfrageprofil	Hasperbach	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.274	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-4,2 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	91,7 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	45,7 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	2.331 €	2.829 €

Angebotsprofil		Hasperbach	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	15,8 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	233.023 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	14,7 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.125 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	69,5 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,50 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	7,14 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	24,5 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	unterdurchschnittlich	durchschnittlich

Hasperbach

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Überdurchschnittlicher Anteil institutioneller Vermieter
- Ausgeprägter Mietwohnungsstandort
- Sehr günstiges Preisniveau bietet Versorgungsmöglichkeiten

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Rückläufige Einwohnerentwicklung
- Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau
- Überdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen mit Modernisierungsbedarf
- Unterdurchschnittliche infrastrukturelle Ausstattung

HERAUSFORDERUNGEN

- Verbesserung der sozialen Mischung
- Abbau des Modernisierungsbedarfes im Bestand
- Verbesserung des Images des Stadtteil als Wohnstandort
- Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.5. Königsfeld/Heide

Königsfeld/Heide ist ein kleinerer, ländlich geprägter Stadtteil mit aufgelockerter Siedlungsstruktur. Im Vergleich verzeichnet er die stärksten Einwohnerverluste. Die Überalterung der Bevölkerung und der fehlende Zuzug sprechen dafür, dass der Stadtteil kurz vor dem Generationenwechsel steht. Ansonsten deuten die demografischen Merkmale auf wenig Integrationserfordernisse und eine vergleichsweise hohe Wohnkaufkraft hin. Das Kaufkraftniveau ist das zweithöchste in ganz Ennepetal. Die Bestandsstruktur zeigt eine gute Mischung an Angeboten in allen Teilmärkten, wobei der Anteil institutioneller Eigentümer erhöht ist. Der Stadtteil weist im Vergleich die meisten Objekte mit modernen Ausstattungsqualitäten auf, was auch das erhöhte Preisniveau erklärt.

Nachfrageprofil	Königsfeld/ Heide	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.116	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-9,6 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,8 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	47,5 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	3.524 €	2.829 €

Angebotsprofil		Königsfeld/ Heide	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	36,9 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	312.941 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	19,7 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.276 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	43,4 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,86 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	6,91 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	19,3 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	überdurchschnittlich	durchschnittlich

Königsfeld/Heide

STÄRKEN UND POTENZIALE

- hohe Wohnkaufkraft
- Sehr hoher Anteil an Objekten mit modernen Wohnqualitäten
- Höherer Anteil institutioneller Vermieter

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Deutliche Überalterung der Einwohnerschaft
- Stark rückläufige Einwohnerentwicklung
- Geringe infrastrukturelle Ausstattung und wenig vorteilhafte verkehrliche Anbindung

HERAUSFORDERUNGEN

- Aufgrund der dörflichen Struktur und der Überalterung besteht Herausforderung in der Schaffung einer hinreichenden Versorgungsinfrastruktur und altengerechter Wohnformen

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.6. Milspe

Milspe ist der größte Stadtteil Ennepetals. Er ist urban geprägt und weist leichte Schrumpfungstendenzen auf. Die Bevölkerung zeichnet sich durch eine gemischte Altersstruktur aus, sowie durch eine eingeschränkte Wohnkaufkraft und einen erhöhten Anteil an Bevölkerungsgruppen, die auf Integrationsbedarfe hinweisen. Das Wohnungsangebot setzt sich vorwiegend aus Mietwohnungen zusammen und weist, den demografischen Faktoren entsprechend, ein eher günstiges Preisniveau in allen Segmenten auf, außer im Neubau. Die Ausstattungsqualitäten sind dabei durchschnittlich.

Nachfrageprofil	Milspe	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	10.021	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-2,0 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	88,2 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	45,1 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	2.508 €	2.829 €

Angebotsprofil		Milspe	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	24,8 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	242.981 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	26,5 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.283 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	48,7 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,65 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	7,52 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	15,9 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	durchschnittlich	durchschnittlich

Milspe

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Günstiges Preisniveau
- Durchschnittlich gute Ausstattungsqualitäten
- Großer Stadtteil mit vglsw. sehr guter Infrastruktur und verkehrlicher Anbindung
- Ausgeprägter Mietwohnungsstandort

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung
- Deutlich eingeschränkte Wohnkaufkraft

HERAUSFORDERUNGEN

- Angesichts der geringen Kaufkraft muss ein Wohnungsangebot zu bezahlbaren Mieten bereitgehalten werden
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Ortskern

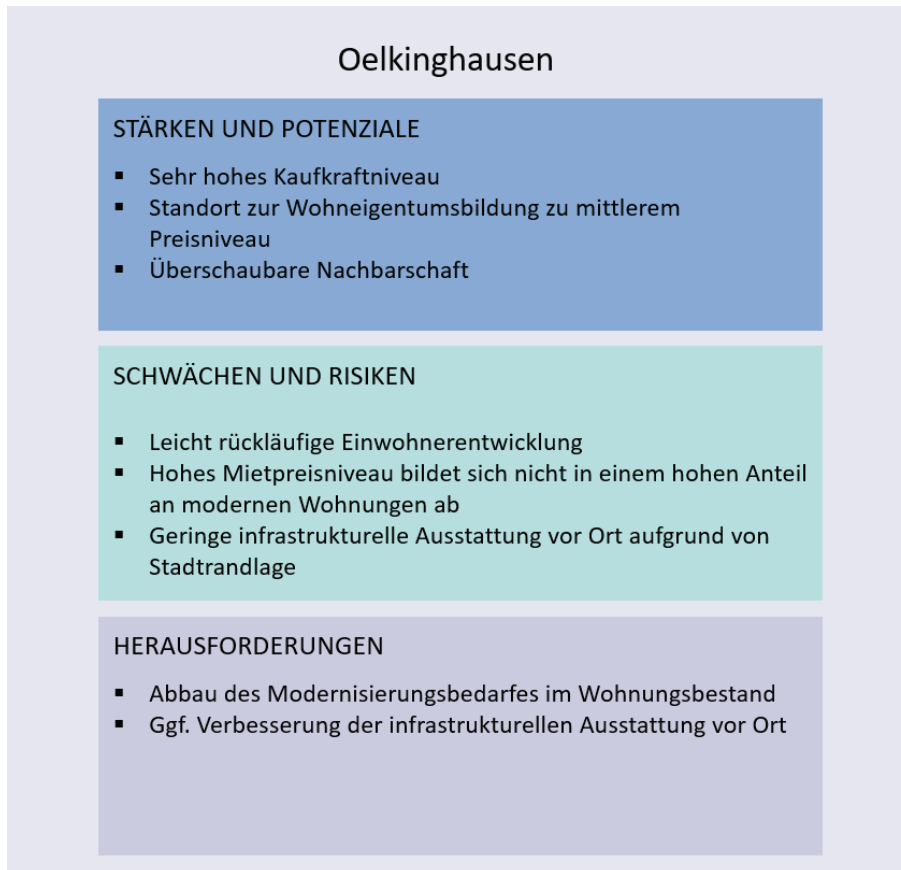
Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.7. Oelkinghausen

Der kleinste Stadtteil Ennepetals ist durch eine leicht schrumpfende Einwohnerschaft geprägt. Die Altersstruktur ist durchmisch, der Integrationsbedarf gering und die Kaufkraft im Vergleich die höchste in Ennepetal. Demnach ist der Standort durch Eigenheime geprägt. Durch das mittlere bis günstige Preisniveau, eignet er sich gut zur Wohneigentumsbildung. Die hohen Mieten weisen jedoch auf Angebotsengpässe in diesem Segment hin. Der Großteil der Wohnungen ist im Besitz privater Vermieter. Insgesamt ist der Anteil an Objekten mit moderner Ausstattungsqualität sehr gering, was auf Modernisierungsbedarfe hinweist.

Nachfrageprofil	Oelkinghausen	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	589	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-1,2 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	96,0 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	44,9 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	3.955 €	2.829 €

Angebotsprofil		Oelkinghausen	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	49,3 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	247.936 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	15,6 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.306 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	35,1 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	6,21 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	7,23 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	4,2 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	unterdurchschnittlich	durchschnittlich



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.8. Rüggeberg

Rüggeberg ist ein kleinerer, ländlich gerägter Stadtteil mit einer aufgelockerten Siedlungsstruktur und noch stabiler Einwohnerentwicklung. Der Integrationsbedarf ist gering und das Kaufkraftniveau ist das zweithöchste in Ennepetal. Vor allem jüngere Altersgruppen sind in Rüggeberg stärker vertreten. Die Angebotsstruktur ist durchmisch, jedoch mit einem leichten Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Standort eignet sich zur Wohneigentumsbildung, weist aufgrund seiner sehr guten Wohnlagequalitäten jedoch ein eher höheres Preisniveau in allen Segmenten auf. Der Anteil der Objekte mit modernen Ausstattungsqualitäten ist jedoch gering.

Nachfrageprofil	Rüggeberg	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.543	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	+0,3 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,4 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	43,6 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	3.626 €	2.829 €

Angebotsprofil		Rüggeberg	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	41,3 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	290.418 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	22,4 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.349 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	36,4 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,93 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	6,07 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	unterdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	5,7 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.9. Voerde

Der zweitgrößte Stadtteil Ennepetals zeichnet sich durch eine verdichtete, urbane Wohnlage aus. Der Altersdurchschnitt ist leicht überdurchschnittlich und die Einwohnerzahl geht leicht zurück. Das Kaufkraftniveau ist als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Der Angebotsschwerpunkt liegt auf dem Mietwohnungssegment, wobei die Wohnungen zu einem großen Teil auch durch institutionelle Anbieter bereitgestellt werden. Die Ausstattungsqualitäten sind insgesamt als gut zu bezeichnen.

Nachfrageprofil	Voerde	Ennepetal
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	7.701	31.515
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	-2,3 %	-0,2 %
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	92,8 %	91,6 %
Altersdurchschnitt	46,4 Jahre	45,4 Jahre
Kaufkraft	2.843 €	2.829 €

Angebotsprofil		Voerde	Ennepetal
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	31,7 %	31,8 %
	Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	271.883 €	257.119 €
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	20,6 %	23,4 %
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	1.298 €/m ²	1.304 €/m ²
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	47,7 %	44,8 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,70 €/m ²	5,69 €/m ²
	Nettokaltmiete (Neubau)	6,87 €/m ²	7,15 €/m ²
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	18,7 %	13,7 %
Gesamtmarkt	Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich

Voerde

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Durchmischte Angebotsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen zur Miete und Wohnen in Mehrfamilienhäusern
- Großer Stadtteil mit guter infrastruktureller Ausstattung und hinreichender verkehrlicher Anbindung
- Gute Wohnstandortqualitäten für eine älterer werdende Bewohnerschaft
- Mittleres Miet- & höheres Kaufpreisniveau wegen zentraler Lage

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung
- Tendenz zur Überalterung
- Leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft

HERAUSFORDERUNGEN

- Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort (Erlebnis-, Aufenthaltsqualitäten, optisches Erscheinungsbild)
- Abbau des Modernisierungsbedarfes in der Innenstadt
- Ggf. weitere Stärkung der verkehrlichen Anbindung

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

5.10. Zusammenfassung

Die nachfolgende Tabelle zeigt in einem Überblick, wie sich die Wohnungsmarktpprofile der neun Stadtteile Ennepetals darstellen und voneinander unterscheiden. Die Stadtteile wurden dazu in jeder Bewertungskategorie untereinander verglichen, sodass deutlich wird, welche Stadtteile in den jeweiligen Bewertungskategorien sehr geringe, geringe, mittlere, hohe oder sehr hohe Wert aufweisen.

Tabelle 15: Wohnungsmarktprofil der Stadtteile Ennepetals

	Altenvoerde	Bülbringens / Oberbauer	Büttenberg	Hasperbach	Königsfeld / Heide	Milspe	Oelking- hausen	Rüggeberg	Voerde
Nachfrageprofil									
Einwohnerstand 2019	3.905	1.333	3.881	1.257	1.092	9.849	579	1.512	7.517
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019	+	--	++	-	--	-	0	+	-
Anteil dt. Staatsbürgerschaft	-	++	0	-	++	--	+	+	0
Altersdurchschnitt	--	+	0	0	++	-	-	--	+
Kaufkraft (HH-Nettoeinkommen)	0	+	0	--	+	--	++	++	-
Angebotsprofil									
Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	0	++	+	--	0	--	++	+	-
Angebotspreis Eigenheime (Bestand)	++	--	--	-	++	0	0	+	+
Anteil Eigentumswohnungen	0	--	++	--	-	+	-	0	0
Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)	++	++	--	--	-	-	0	+	0
Anteil Mietwohnungen	0	--	--	++	0	++	-	-	+
Nettokaltmiete (Bestand)	0	--	-	--	+	-	++	+	0
Nettokaltmiete (Neubau)	-	+	++	0	0	++	+	--	-
Anteil 70er-Jahre-Wohnungen	++	0	+	--	-	+	0	--	-
Anteil institutioneller Vermieter	0	--	--	++	+	0	-	-	+
Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität	0	+	-	--	++	0	--	-	+

Legende: -- sehr geringe Werte, - geringe Werte, 0 mittlere Werte, + hohe Werte, ++ sehr hohe Werte, +++ sehr hohe Werte, jeweils gemessen im direkten Stadtteilvergleich mit dem Ziel der Gleichverteilung der Stadtteile auf die fünf Bewertungsgruppen

Lagebewertung und Quellen siehe Lesehilfe im Anhang „Stadtteilsteckbriefe“

Quelle: InWIS 2021

Nachfolgend sind die SWOT-Analysen der einzelnen Stadtteile einmal im Überblick dargestellt.

Abbildung 31: SWOT und Herausforderungen pro Stadtteil



Königsfeld/Heide

STÄRKEN UND POTENZIALE

- hohe Wohnkaufkraft
- Sehr hoher Anteil an Objekten mit modernen Wohnqualitäten
- Höherer Anteil institutioneller Vermieter

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Deutliche Überalterung der Einwohnerschaft
- Stark rückläufige Einwohnerentwicklung
- Geringe infrastrukturelle Ausstattung und wenig vorteilhafte verkehrliche Anbindung

HERAUSFORDERUNGEN

- Aufgrund der dörflichen Struktur und der Überalterung besteht Herausforderung in der Schaffung einer hinreichenden Versorgungsinfrastruktur und altengerechter Wohnformen

Milspe

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Günstiges Preisniveau
- Durchschnittlich gute Ausstattungsqualitäten
- Großer Stadtteil mit vglsw. sehr guter Infrastruktur und verkehrlicher Anbindung
- Ausgeprägter Mietwohnungsstandort

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung
- Deutlich eingeschränkte Wohnkaufkraft

HERAUSFORDERUNGEN

- Angesichts der geringen Kaufkraft muss ein Wohnungsangebot zu bezahlbaren Mieten bereitgehalten werden
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Ortskern

Oelkinghausen

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Sehr hohes Kaufkraftniveau
- Standort zur Wohneigentumsbildung zu mittlerem Preisniveau
- Überschaubare Nachbarschaft

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung
- Hohes Mietpreisniveau bildet sich nicht in einem hohen Anteil an modernen Wohnungen ab
- Geringe infrastrukturelle Ausstattung vor Ort aufgrund von Stadtrandlage

HERAUSFORDERUNGEN

- Abbau des Modernisierungsbedarfes im Wohnungsbestand
- Ggf. Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung vor Ort

Rüggeberg

STÄRKEN UND POTENZIALE

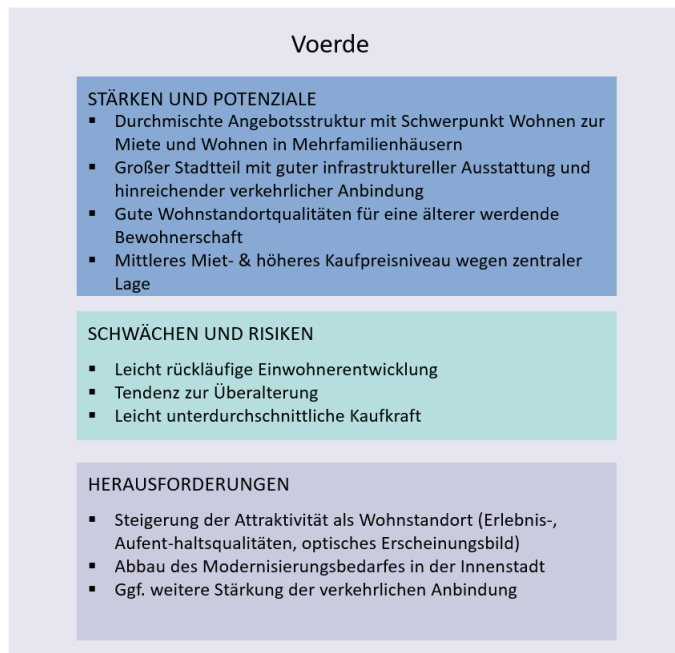
- Stabile Einwohnerentwicklung
- Junge Bevölkerungsstruktur
- Sehr hohes Kaufkraftniveau
- Standort zur Wohneigentumsbildung
- Überdurchschnittliches Miet-/ Kaufpreisniveau schafft Spielräume in der Bestandsmodernisierung
- Attraktive Wohnlagequalitäten (Ausnahme verkehrl. Anbindung)

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Unvorteilhafte verkehrliche Anbindung

HERAUSFORDERUNGEN

- Abbau des Modernisierungsbedarfes im Wohnungsbestand



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Bei Betrachtung der neun Stadtteile Ennepetals fällt auf, dass sich die kleinräumigen Wohnungsmärkte unterscheiden, jedoch zum Teil ähnliche Herausforderungen bestehen. Die größten Herausforderungen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung in den Stadtteilen sind folgende:

- **Abbau von Modernisierungsbedarfen im Wohnungsbestand** in Altenvoerde, Büttenberg, Hasperbach, Oelkinghausen, Rüggeberg und Voerde
- **Unterstützung im Generationenwechsel** in Bülbringen/Oberbauer und Königsfeld/Heide
- **Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung** in Bülbringen/Oberbauer, Hasperbach, Königsfeld/Heide und Oelkinghausen
- **Verbesserung der verkehrlichen Anbindung** in Königsfeld/Heide, Rüggeberg und ggf. auch im Voerder Ortskern
- **Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort** in Hasperbach und in den Ortskernen von Milspe und Voerde
- **Verstärkter sozialer Integrationsbedarf** in Hasperbach

In Ennepetal ist die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum ein zentrales Thema, aufgrund der infrastrukturellen Strukturen eignen sich jedoch nicht alle Stadtteile gleichermaßen für den Ausbau altersgerechter Wohnformen. Besonders geeignet hierfür sind

- **Altenvoerde, Büttenberg, Milspe, Rüggeberg und Voerde**

6. Wohnungsmarktprognosen

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in der Wohnungsnachfrage und -angebot eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

6.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen Leerstand drohen und die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen. Wesentlich bestimmt wird die Entwicklung der Einwohnerzahl zum einen durch das Fertilitäts- und Mortalitätsniveau und zum anderen durch Wanderungsbewegungen. Dabei stellt die Wanderungsbewegung eine unsichere Komponente dar, wird sie doch z. B. durch wirtschaftliche und politische Maßnahmen und globale und regionale Entwicklungen wie zuletzt die Flüchtlingszuwanderung beeinflusst.

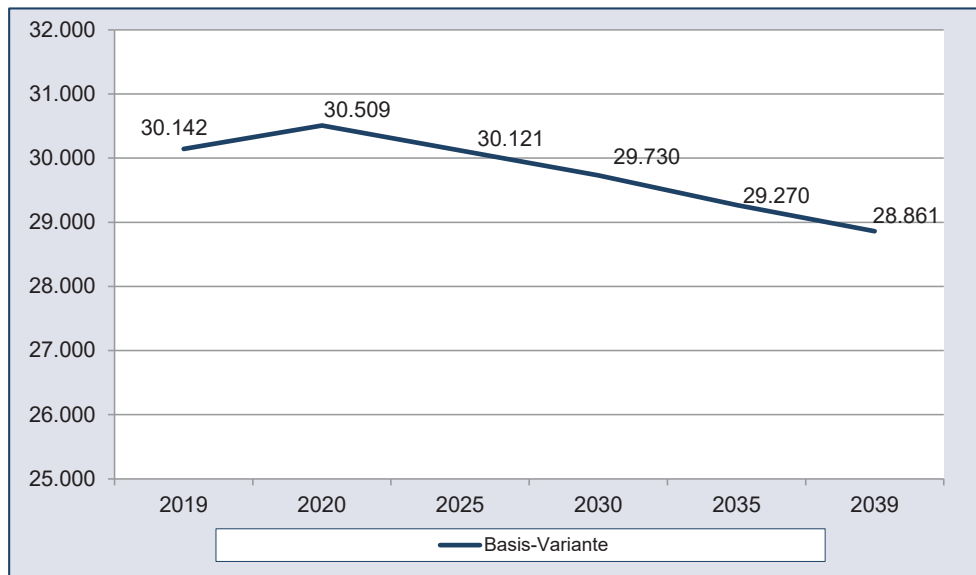
Eine Prognose über die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung liefert das Statistische Landesamt Informationen und Technik NRW. Ausgehend vom Basisjahr 2018 wird hier die zukünftige Bevölkerungsentwicklung berechnet, indem die Ausgangsbevölkerung jahrgangsweise fortgeschrieben wird. Die Basisvariante bezieht hierfür alle demographischen Komponenten ein, das heißt es werden Geburten und Zuzüge hinzugezählt und Sterbefälle und Fortzüge abgezogen.

Es fällt jedoch auf, dass IT.NRW sich in der Prognose für Ennepetal verschätzt hat. IT.NRW hat als Referenzjahre 2012 bis 2014 und 2017 gewählt – Jahre in denen Ennepetal vergleichsweise geringe Wanderungsgewinne oder sogar Verluste verzeichnete. Die Trendwende in der Bevölkerungsentwicklung, die sich seit 2015 zeigt und bis dato anhält, bilden die Referenzjahre nicht ab. In der Folge unterschreiten die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose die realen Werte für die Jahre 2019 und 2020. In zwei Stufen wurden daher die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose an die derzeitige Entwicklung angepasst:

- Die Bevölkerung wurde von IT.NRW für Ende 2019 auf 29.747 Personen prognostiziert, der reale Wert lag jedoch bei 30.142 Personen, also 395 mehr als ursprünglich geschätzt wurden. Um die Entwicklung nicht verfälscht darzustellen, wurde die Differenz von 395 durch InWIS auf jedes der Prognosejahre addiert.
- Für den Zeitraum 31.12.2019 zu 31.12.2020 prognostiziert IT.NRW eine Bevölkerungsabnahme in Höhe von 91 Personen. Die Einwohnermeldestatistik Ennepetals vermeldet für den Zeitraum 30.09.2019 bis 30.09.2020 eine Zunahme von 367 Personen. Dies ergibt eine Differenz von 458 Personen in 2020 gegenüber der IT.NRW-Prognose. Auch diese Summe wurde auf jedes der Prognosejahre addiert.

Für die Jahre ab 2021 und nachfolgend bestehen keine messbaren Anhaltspunkte, um die Prognoseergebnisse zu verbessern. Daher wird der von IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsverlauf zugrunde gelegt.

In der nachfolgenden Grafik lässt sich erkennen, dass die Bevölkerung in Ennepetal bis zum Jahr 2039 von 30.142 auf 28.861 Einwohner, also um rund 4 Prozent bzw. 1.281 Personen, schrumpft.

Abbildung 32: Bevölkerungsprognose 2019 bis 2039


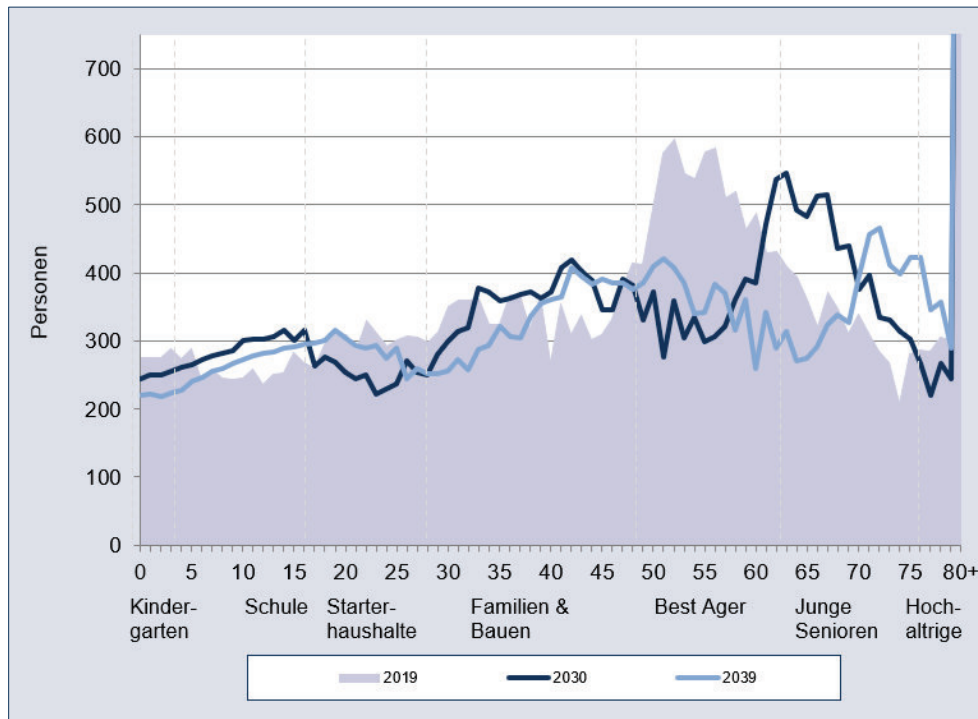
Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung⁶

Durch eine gezielte Stadtentwicklungspolitik, die neben wirtschaftlichen Entwicklungen auch Aspekte wie ein attraktives infrastrukturelles Angebot, zielgruppengerechte Wohnungsangebote und attraktive Wohnstandorte berücksichtigt, können Wanderungsbewegungen positiv beeinflusst werden und somit der Schrumpfungsprozess abgemildert werden. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass auch umliegende Städte schrumpfen und der Wettbewerb um Einwohner sich entsprechend zuspitzt.

Für die künftige Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums in Ennepetal ist jedoch nicht nur die absolute Veränderung der Einwohnerzahl von Bedeutung, sondern insbesondere die künftige Zusammensetzung der Bewohner hinsichtlich ihrer Altersstrukturen. Im Prognosezeitraum bis 2039 wird sich neben der absoluten Bevölkerungszahl auch die Altersstruktur deutlich verändern. In der folgenden Grafik ist die Altersstruktur für die Jahre 2019, 2030 und 2039 dargestellt. Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW zeigt für Ennepetal auf, dass der Großteil der Altersgruppen bis 2039 Bevölkerungsrückgänge verzeichnen wird. Die älteren Familien und die Altersgruppe der über 65-Jährigen werden allerdings zunehmen. Das Wachstum der Gruppe der Senioren ist dabei deutlich stärker ausgeprägt.

Besonders auffällig ist hierbei, dass die hohe Zahl der 50- bis 60-Jährigen im Jahr 2019 im Verlauf der nächsten Jahre altern wird und die derzeitige Gruppe der über 60-Jährigen deutlich übertreffen wird. Dies lässt einen deutlich steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren erwarten.

⁶ Addition der Differenz von Real- und Prognosewert im Jahr 2019, sowie der Differenz der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von IT.NRW und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung lt. städtischer Einwohnermeldestatistik für den Zeitraum 2019-2020 auf die Prognosejahre durch InWIS erfolgt

Abbildung 33: Prognostizierte Entwicklung der Altersstrukturen in Ennepetal bis 2039


Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die prognostizierte Veränderung der Altersstrukturen wird auch Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Die abnehmende Zahl jüngerer Menschen bei einem gleichzeitigen Anstieg älterer Menschen wird dazu führen, dass sich auch Nachfragestrukturen und Wohnbedürfnisse verändern. Dies bedeutet, dass insbesondere mit Blick auf die steigende Zahl alter Haushalte das Angebot an barrierefreien Wohnraum aufgestockt werden muss und darüber hinaus verschiedene Angebote für das Wohnen im Alter geschaffen werden müssen. Gemeint sind Wohnformen, die verschiedene Service- und Betreuungsleistungen integrieren. Um einer Überalterung vorzubeugen, muss zeitgleich auch das Wohnungsangebot für jüngere Alterskohorten attraktiv gehalten werden. Es sollte z.B. attraktive Angebote zur Wohneigentumsbildung in verschiedenen Preissegmenten geben, um Abwanderung zu vermeiden bzw. Zuwanderung zu fördern.

Zwischenfazit

- Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW hat die zu erwartende Einwohnerentwicklung zu pessimistisch vorausgeschätzt, denn es sind vorwiegend Jahre verhaltener Wanderungsgewinne eingeflossen. Dies hat zur Folge, dass die Prognosewerte die Realwerte für 2019 und 2020 bereits unterschritten haben. Trotzdem ist bis 2039 mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 4 Prozent bzw. 1.281 Personen zu rechnen.
- Die Bevölkerungsabnahme resultiert u. a. daraus, dass Ennepetal die vor Ort vorhandene Nachfrage nicht hinreichend bedienen kann. Prognosen sind dazu da, Handlungserfordernisse zu erkennen – und schließlich einer unerwünschten Entwicklung durch politisches Handeln soweit wie möglich entgegenzuwirken.
- Die prognostizierten Alterungsprozesse sind nicht aufzuhalten, denn die betreffenden Personen wohnen bereits in Ennepetal
- Ennepetal sollte seine Chancen nicht ungenutzt lassen, weiterhin junge Familien bzw. Haushalte anzuwerben

6.2. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. Diese Konsequenz, dass jeder Privathaushalt eine Wohnung benötigt, stellt den Ausgangspunkt zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs dar. Eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs stellen daher sowohl die Anzahl als auch die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte bis zum Jahr 2039 dar.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. In diesem Schritt werden bereits Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung nachfragen, herausgerechnet.

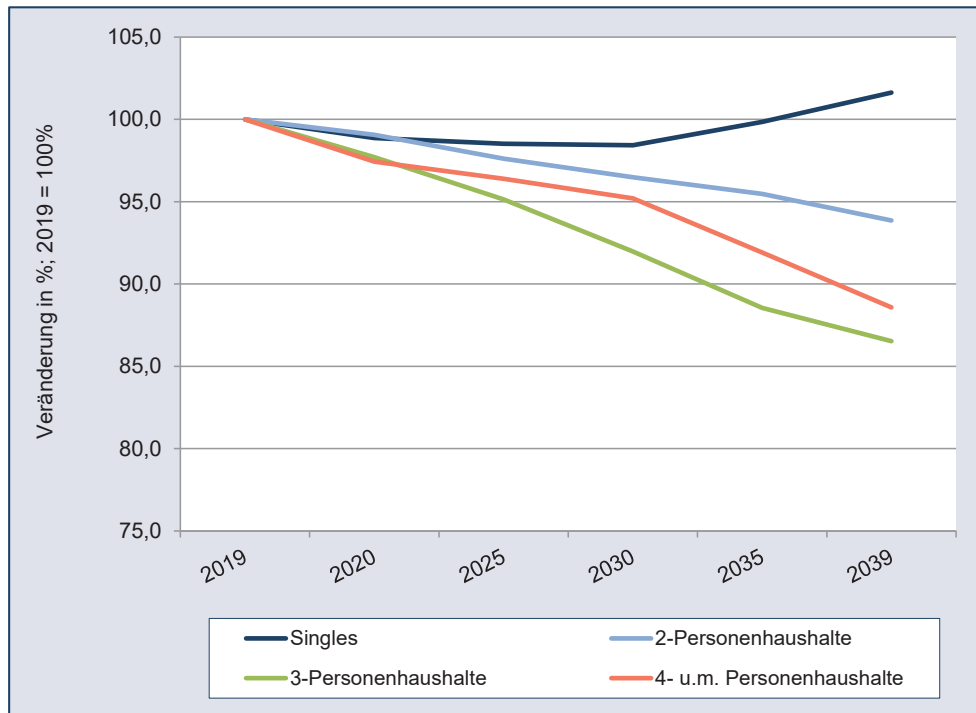
Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens den diversen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet.

Ergebnisse zeigen, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzt infolge...

- der zunehmenden Zahl der über 75-Jährigen, die überproportional oft als Singles leben,
- der Scheidungsraten, die mittlere Altersgruppen versingeln lassen

Für Ennepetal kann für die Zukunft ausgegangen werden von

- einer konstanten Anzahl von Singlehaushalten
- einer leichten Abnahme bei den 2-Personenhaushalten, vor allem Paare ohne Kind,
- einer spürbaren Abnahme von Haushalten mit 3 und mehr Personen, also vornehmlich Haushalten, in denen Kinder wohnen.

Abbildung 34: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsstruktur in Ennepetal bis 2039


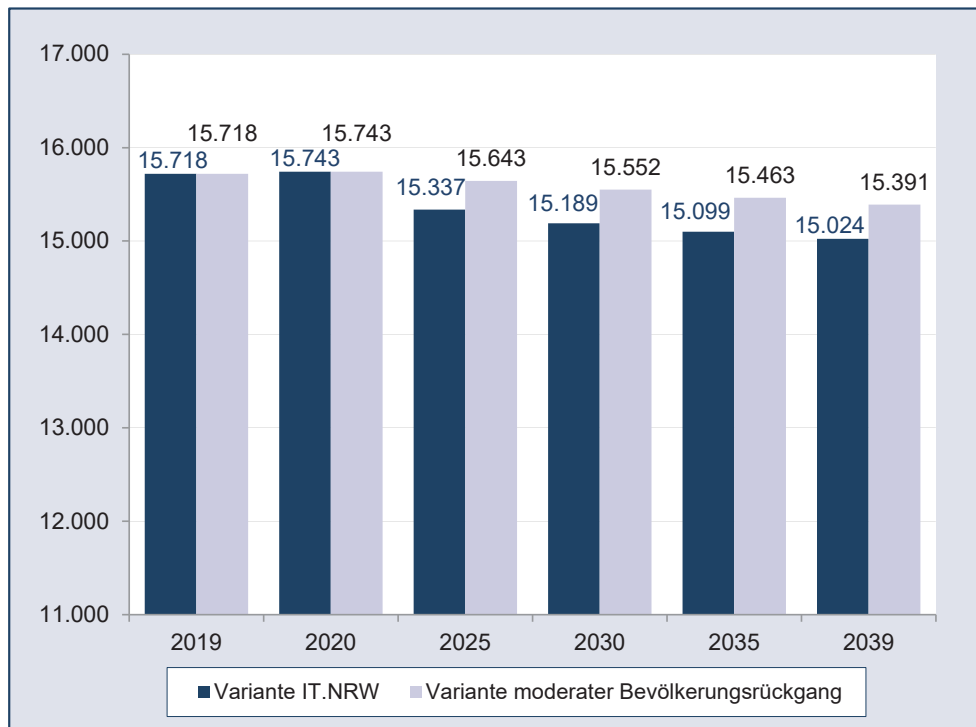
Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Mikrozensus 2018, eigene Berechnung

Die Haushaltprognose für Ennepetal zeigt dabei folgendes Ergebnis: Bis zum Jahr 2039 wird für Ennepetal eine Abnahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf auf 15.024 prognostiziert. Hier sind bereits Nebenwohnsitzhaushalte mit berücksichtigt. Diese Abnahme resultiert ausschließlich aus der prognostizierten Bevölkerungsabnahme, während sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,97 Personen in 2019 auf 1,92 Personen im Jahr 2039 verringert.

Für die Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf werden im Folgenden zwei Varianten zugrunde gelegt:

- In der Variante „Haushaltsprognose gemäß IT.NRW Bevölkerungsprognose“ ist der von IT.NRW prognostizierte Entwicklungstrend in der demografischen Entwicklung Basis für die Haushaltsprognose. Die Zahl der Haushalte sinkt um rd. 4 Prozent im Zeitraum 2019 bis 2039 von rd. 15.720 Haushalten auf insgesamt rd. 15.000 Haushalte mit Wohnungsbedarf in 2039.
- In der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ wird angenommen, dass die Bevölkerungsprognose von IT.NRW zu pessimistisch ausgerichtet ist. Es wird daher nur ein Rückgang der Haushalte mit Wohnungsbedarf um 2 Prozent bis 2039 angenommen, was einer Abnahme auf insgesamt rd. 15.390 Haushalte in 2039 entspricht.

Die folgende Abbildung zeigt die prognostizierte Entwicklung der Haushalte in den beiden Varianten.

Abbildung 35: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf in Ennepetal


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW, Mikrozensus 2018, eigene Berechnung

6.3. Wohnungsbedarfsprognose

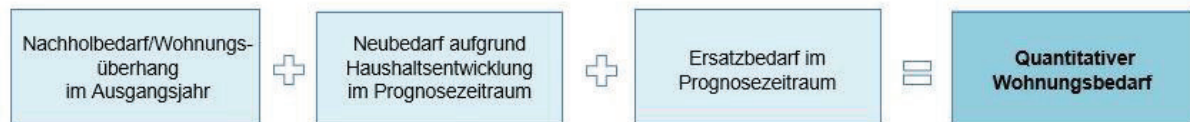
Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf nun in einem nächsten Schritt dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber gestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell in Ennepetal zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden) und struktureller Leerstand (Wohnungen, die zwar leer, jedoch dem Markt aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen. Der strukturelle Leerstand dürfte seit der Zensus-Erhebung im Jahr 2011 zurückgegangen sein und beträgt nach gutachterlicher Annahme aktuell rd. 100 Wohneinheiten, was etwa 5 Mehrfamilienhäusern mit 4 Geschossen und 12 Wohneinheiten entspricht oder 20 Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern, sowie 4 Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten verteilt über 3 bis 4 Geschosse. Auch die Wohnungsmarktexterten bestätigen einen Rückgang des Leerstands, weisen aber gleichzeitig darauf hin, dass sich vor allem Bestände in schlechteren Lagen und Zuständen und Gewerbeimmobilien nur schwer vermarkten lassen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Ennepetal ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,36 Prozent pro Jahr (knapp 60 WE p.a.).

Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs/Wohnungsüberhangs im Jahr 2019, des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von drei Prozent errechnet sich schließlich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Abbildung 36: Komponenten des quantitativen Wohnungsbedarfs



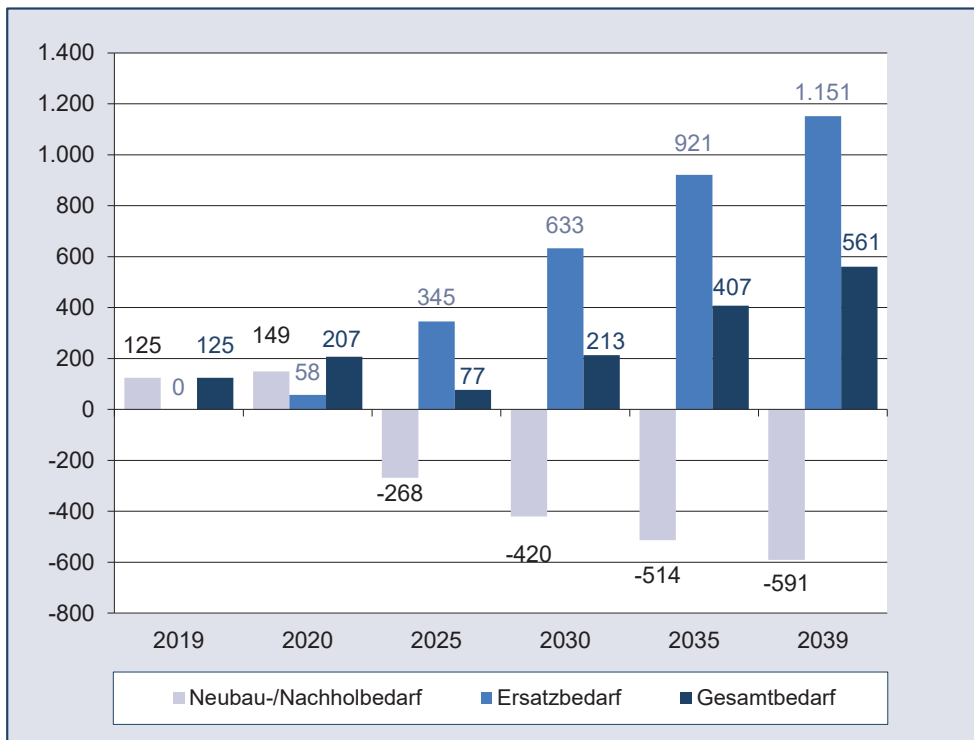
Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Zum Stand 31.12.2019 resultiert die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand in einem Nachholbedarf von 125 Wohnungen. Dies entspricht dem Doppelten der durchschnittlichen jährlichen Bautätigkeit in den vergangenen fünf Jahren. Der Nachholbedarf bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose noch unterversorgten Haushalte in Ennepetal, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechenden Wohnraum gäbe.

Da sich die Zahl der Haushalte in beiden Prognosevarianten auf mittel- oder langfristige Sicht negativ entwickeln, resultiert bis 2039 kein Wohnungsbedarf aus der Haushaltsentwicklung. Die entscheidende Größe des Wohnungsbedarfs in Ennepetal ist der Ersatzbedarf. Durch den kontinuierlichen Abgang von Wohnungen wächst bis 2039 ein Ersatzbedarf von 1.150 Wohnungen an.

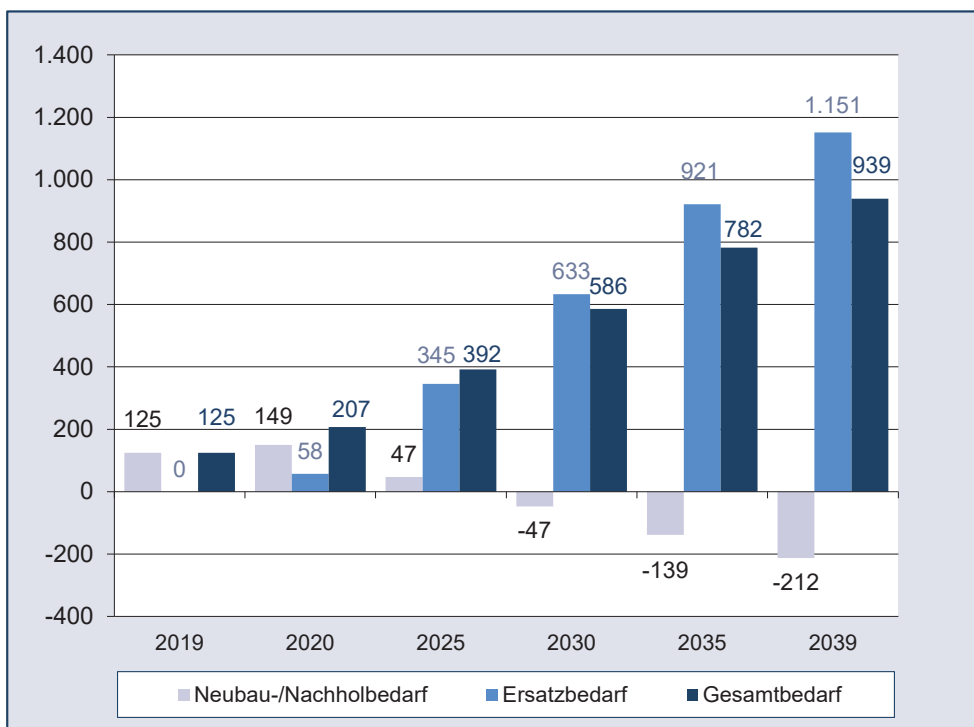
Insgesamt ergibt sich bis 2039 je nach Prognosevariante ein Gesamtbedarf von 561 bis zu 939 Wohneinheiten, was einem jährlichen Bedarf in Höhe von 28 bis 47 Wohneinheiten pro Jahr entspricht. Mit Blick auf die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre (2014 bis 2019, durchschnittlich 49 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr) müsste die Bautätigkeit in den kommenden Jahren entweder beibehalten werden (Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“) oder könnte sich auch deutlich reduzieren (Variante „Haushaltsprognose gemäß IT.Bevölkerungsprognose“). Entscheidend wird sein, welcher Bevölkerungsentwicklungstrend sich in Ennepetal durchsetzen wird.

Abbildung 37: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 – Variante IT.NRW



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 38: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2039 – Variante moderater Bevölkerungsrückgang

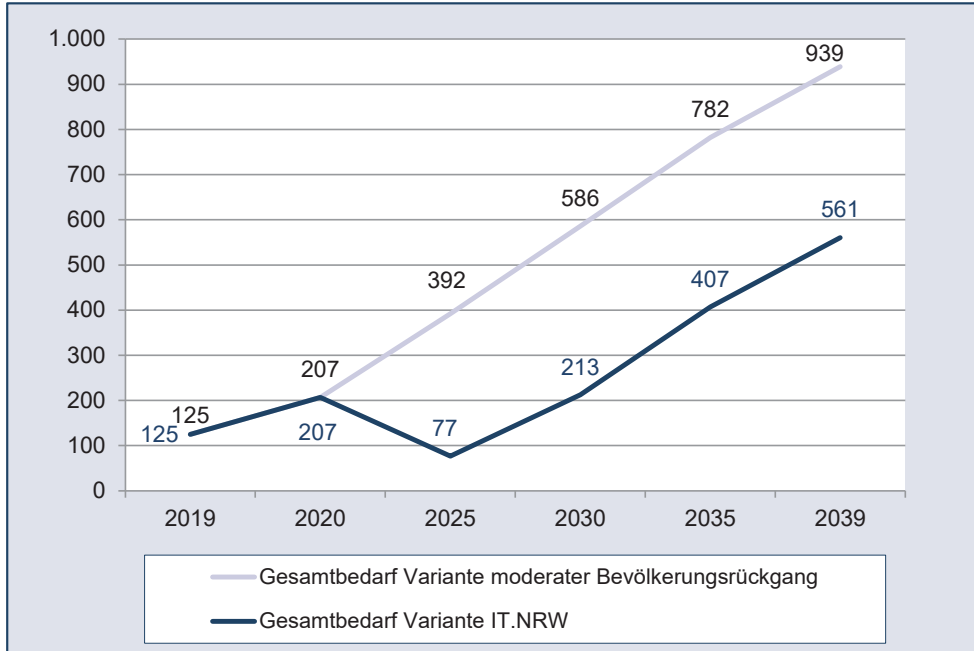


Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Die folgende Abbildung zeigt den Korridor des Wohnungsbedarfs in Ennepetal auf. Es wird deutlich, dass sich im Rahmen der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ der Gesamtwohnungsbedarf gegenüber der auf der IT.NRW basierenden Variante fast verdoppelt. Mit Blick auf den Zeitverlauf bis 2039 zeigt sich, dass der Wohnungsbedarf in 2020 gegenüber dem Vorjahr noch gestiegen ist. Während der Bedarf in der Variante

„moderater Bevölkerungsrückgang“ stetig steigt, vermindert er sich in der Variante IT.NRW aufgrund der pessimistischen Bevölkerungsprognose, die bereits ab dem Jahr 2018 einen Bevölkerungsrückgang annimmt, zunächst bis 2025.

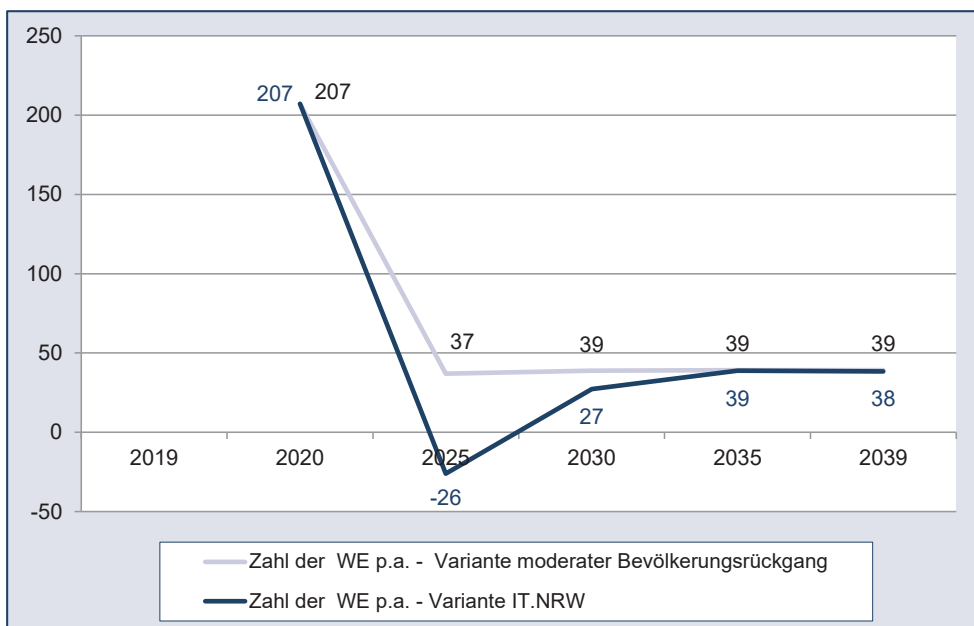
Abbildung 39: Korridor des Wohnungsbedarfs bis 2039



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Es zeigt sich, dass der Wohnungsbedarf in beiden Varianten vor allem kurzfristig, also bis 2020 hoch ist und dann bis 2039 auf einem niedrigeren Niveau verläuft.

Abbildung 40: Neubaubedarf p.a. bis 2039

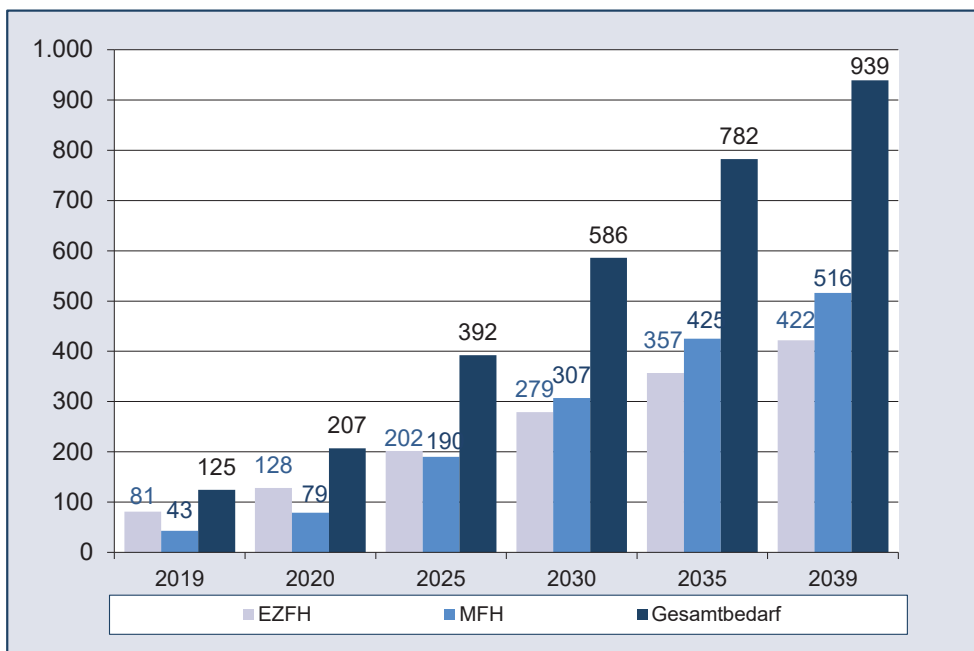


Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Aus gegenwärtiger Sicht schätzen wir die Bevölkerungsprognose von IT.NRW als zu pessimistisch für Ennepetal ein und messen der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ eine wesentlich höhere Eintrittswahrscheinlichkeit bei. Alle nachfolgenden Teilmarktprognosen basieren daher auf der moderaten Prognosevariante.

Differenziert man den Wohnungsbedarf nach den großen Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser und des Mehrfamilienhaussegmentes, zeigt sich, dass immerhin 45 Prozent des Neubaubedarfs bzw. 422 Wohnungen auf den individuellen Wohnungsbau und rd. 55 Prozent bzw. 516 Wohnungen auf den Bau von Geschosswohnungen entfallen. Doch der Wohnungsbedarf verändert sich im Zeitverlauf. Aktuell ist ein Nachholbedarf im individuellen Wohnungsbau als auch im Mehrfamilienhaussegment abzubauen, der sich aufgrund einer Bautätigkeit aufbaute, die nicht mit der Nachfrage am Markt mithalten konnte. Daher übersteigt der Bedarf im individuellen Wohnungsbau mit 34 WE pro Jahr bis 2025 die bisherige Bautätigkeit von rd. 25 WE jährlich seit 2014. Der Geschosswohnungsbau wäre von bislang rd. 16 WE jährlich auf ca. 32 WE zu verdoppeln. In beiden Segmenten sinkt der Neubaubedarf im weiteren Zeitverlauf, sofern der derzeit angestaute Bedarf durch Neubau abgebaut werden kann. Doch der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment ist langfristig mit etwa 26 zu errichtenden Wohneinheiten jährlich größer als im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, in dem ein jährlicher Bedarf von ca. 21 Wohneinheiten herrschen wird. Dies ist der steigenden Zahl älterer Menschen geschuldet, die ab 2030 vermutlich vermehrt barrierearme/-freie Wohnungen mit moderner Ausstattung in integrierter Wohnlage suchen und die Nachfrage nach neu errichteten Miet- und Eigentumswohnungen befördern werden. Demgegenüber ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig, d.h. ab 2030, vermehrt durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann und die Neubaudnachfrage infolge Haushaltsrückgangs etwas nachlassen wird.

Abbildung 41: Wohnungsbedarf in den Teilmärkten – auf Grundlage der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Zwischenfazit

- Die Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf wurde in zwei Varianten vorausgeschätzt. In beiden Varianten nimmt die Zahl der Haushalte bis 2039 ab. In der IT.NRW-Variante stärker, in der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ weniger stark
- In der Gegenüberstellung der beiden Varianten in der Wohnungsbedarfsprognose rechnen wir der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit zu, da der IT.NRW-Variante eine zu pessimistische Bevölkerungsprognose zugrunde liegt. Der Stadt Ennepetal wird somit empfohlen, sich im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung auf die Ergebnisse der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ zu konzentrieren
- Die Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ zeichnet eine obere Variante in der Bedarfsentwicklung. Der Wohnungsbedarf steigt bis 2039 auf rd. 939 Wohnungen. Dies entspricht einer notwendigen Bautätigkeit in Höhe von rd. 47 Wohnungen jährlich
- Das bisherige Baufertigstellungsniveau in Ennepetal kann bzw. sollte nach der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ langfristig beibehalten werden. Zunächst ist es jedoch zu steigern, um den derzeit vorhandenen Nachholbedarf, etwa in der Wohneigentumsbildung, abzubauen
- Dementsprechend sollte bereits kurz- bis mittelfristig auf eine Entwicklung von geeigneten Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau hingewirkt werden

6.4. Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen sowie Wohnformen im Alter

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Ennepetaler Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

6.4.1 Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen

In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Ennepetal konstant bleiben wird
- der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte
- in die Kalkulation des Ersatzbedarfs fließen die Modellrechnungen der NRW.Bank zu den Bindungsverlusten in Ennepetal ein (vgl. hierzu Kap. O). Jedoch bedeutet nicht jeder Bindungsverlust zugleich auch ein Verlust der Preisgünstigkeit. Zum Beispiel ist anzunehmen, dass die Wohnungen der Baugenossenschaften GEBAU Wohnen eG und die Voerder-Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG auch nach Bindungsauflauf noch preisgünstig, d.h. erschwinglich für Einkommensschwache sein werden. Diese Annahme kann jedoch nicht für Wohnungen getroffen werden, die im Eigentum von Privateigentümern sind. Daher ist bei rund jedem 2. Bindungsverlust auch mit dem Verlust der Preisgünstigkeit zu rechnen und Ersatz zu schaffen
- des Weiteren ist der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch

auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben

Im Rahmen der Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“ wurden folgende Bedarfe für die oben genannten Zielgruppen berechnet:

- Bis zum Jahr 2039 werden insgesamt 76 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Diese setzen sich zusammen aus dem Neubaubedarf aufgrund von Haushaltsveränderung, dem Nachholbedarf, dem Ersatz für Bindungsverluste und dem Wohnbedarf für Flüchtlinge.
- Mit 63 Wohnungen macht der Wohnbedarf für Flüchtlinge den größten Anteil am gesamten Bedarf aus, gefolgt von dem Ersatz für Bindungsverluste.

Abbildung 42: Wohnraumbedarfe Einkommensschwacher (Variante „moderater Bevölkerungsrückgang“)



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

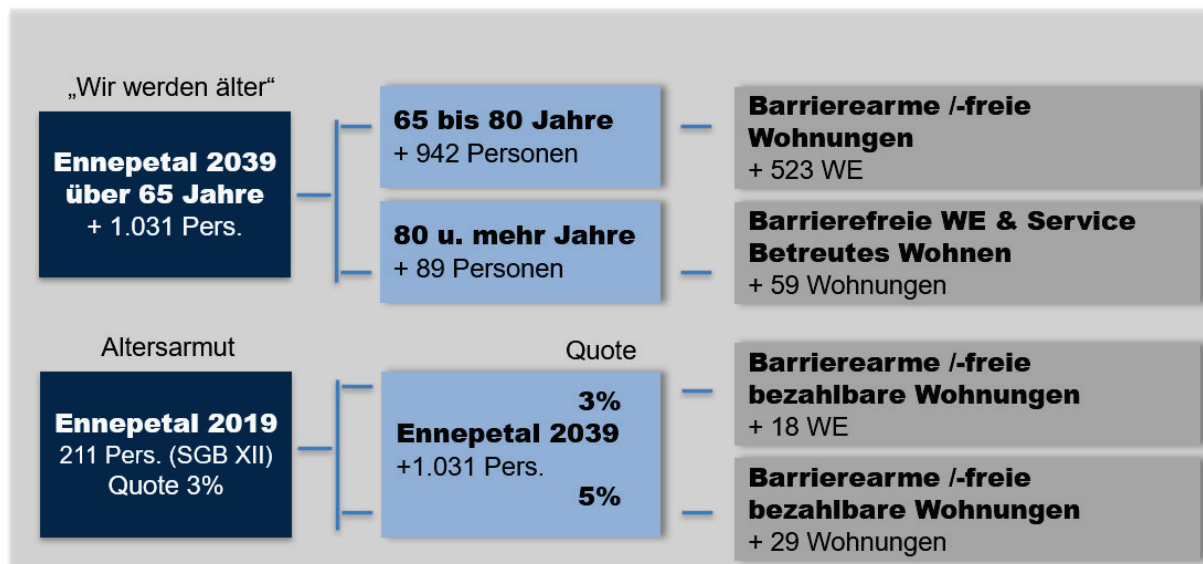
Zwischenfazit

- Es herrscht ein Bedarf an 76 Wohnungen im preisgünstigen Segment bis zum Jahr 2039. Das bedeutet, dass jährlich rund 4 preisgebundene Wohnungen zu errichten sind. Also doppelt so viele wie bisher
- Angesichts einer in den letzten Jahren sehr geringen Bautätigkeit im geförderten Segment sollten die neuen, verbesserten Förderbedingungen des Landes NRW impulsgebend sein, sich der Ausweitung der Bautätigkeit zu widmen
- Der errechnete Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann zu einem gewissen Anteil durch Bestandsaktivierung gedeckt werden, etwa mittels Einsatzes der Modernisierungsförderung des Landes. Im Hinblick auf die Schaffung moderner Wohnqualitäten ist jedoch nicht auf das Instrument des geförderten Wohnungsneubaus zu verzichten

6.4.2 Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnformen im Alter

Um die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum zu sichern, werden bis zum Jahr 2039, aufgrund der langfristigen Zunahme der älteren Bevölkerung, zusätzlich zum gegenwärtigen Angebot 523 barrierearme bzw. -freie Wohnungen und 59 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung benötigt. Im bezahlbaren Segment werden je nachdem, ob der Anteil der Senioren in der Alterssicherung bei derzeit rund drei Prozent konstant bleiben oder zum Beispiel auf fünf Prozent ansteigen sollte, zwischen 32 und 52 Wohneinheiten benötigt.

Abbildung 43: Wohnraumbedarfe Senioren



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Zwischenfazit

- Der demografische Wandel wird angesichts der stark wachsenden Wohnraumbedarfe im Alter erhebliche Anstrengungen in der Schaffung altengerechter Wohnformen in Ennepetal erfordern
- Es ist ein großes Spektrum an Wohnformen im Alter zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Hilfebedarfen gerecht wird. Es reicht von der barrierearmen Bestandswohnung über barrierefreien Neubau, das Wohnen mit Serviceleistungen oder Betreuung bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen
- Der Generationenwechsel im Bestand vorzugsweise älterer Ein- und Zweifamilienhausgebiete ist durch ein attraktives altengerechtes Wohnraumangebot in den Siedlungen zu unterstützen. Denn erfahrungsgemäß steigt die Umzugsbereitschaft Älterer, wenn eine konkrete attraktive Wohnalternative zum zu groß gewordenen Eigenheim vor Ort vorhanden ist
- Es sollte beachtet werden, dass erst im Neubau notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden können

7. Wohnbauflächenpotenziale

Um zu beurteilen, ob in Ennepetal hinreichend Wohnbauflächen für die unterschiedlichen Wohnraumbedarfe vorhanden sind, ist eine Zusammenstellung und Bilanzierung der Wohnbauflächenreserven notwendig. Die Gegenüberstellung der Reserveflächen und der prognostizierten Wohnraumbedarfe bis 2039/2040 zeigt, ob die Flächenpotenziale in teilträumlicher, zeitlicher und teilmarktbezogener Hinsicht ausreichen werden, um die Bedarfe zu decken.

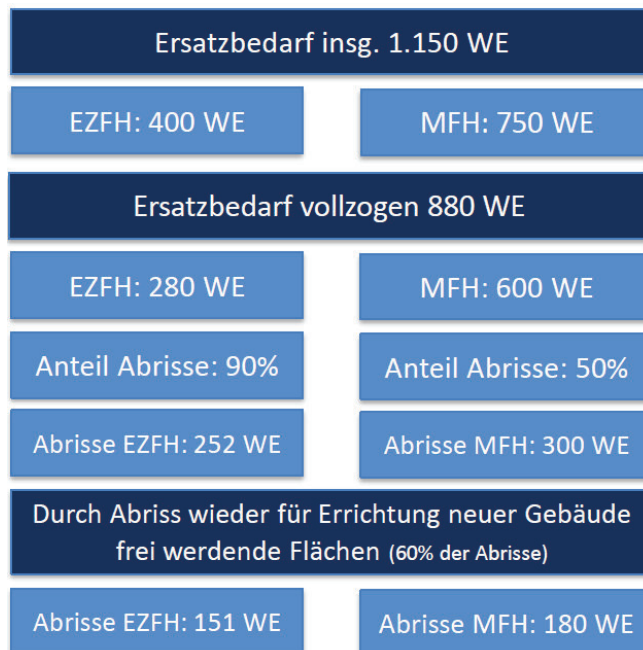
7.1. Wohnbauflächenpotenziale durch Abrisse

Zunächst muss ermittelt werden, wie viele Flächen durch künftige Wohnungsabriss für den Ersatzwohnungsbau (1.151 WE) frei werden, denn dieser kann zum Teil auf denselben Flächen realisiert werden, was wiederum den Flächenbedarf vermindert. Der Ersatzbedarf entsteht durch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen und Abrisse. Auf der Basis von Erfahrungswerten, u.a. aus Kommunen in Nordrhein-Westfalen, und Erhebungen des Landes Nordrhein-Westfalen werden folgende Annahmen getroffen:

- Ein Fünftel des Ersatzbedarfes wird nicht vollzogen, weil Häuser trotz erneuerungsbedingter Bausubstanz weiter bewirtschaftet werden bzw. der Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht vollzogen wird
- Bei Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern resultieren 50 Prozent des Ersatzbedarfes aus Abrissen. Im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser wird hingegen von einem Wert von 90 Prozent ausgegangen
- In zwei Drittel der Fälle erfolgt ein Abriss, um einen Ersatzwohnungsbau zu erstellen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Berechnungen dazu dargestellt, wie viele Flächen durch künftige Wohnungsabriss für den Ersatzwohnungsbau frei werden und wie sich diese jeweils auf die Segmente aufteilen:

Abbildung 44: Durch Abriss freiwerdende Flächen



Quelle: InWIS 2021

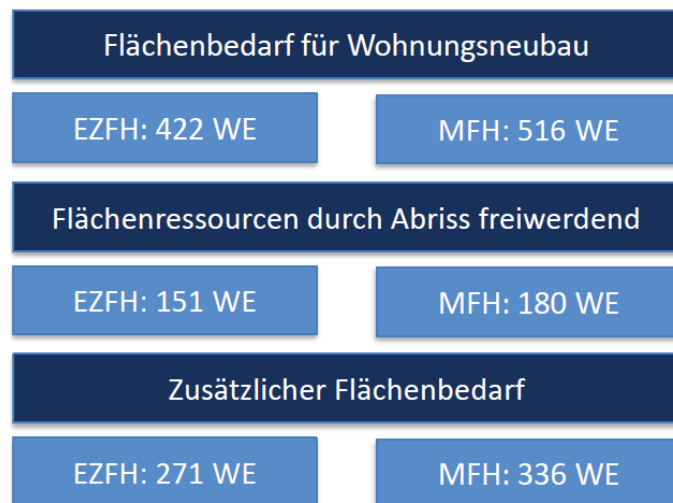
Das Ergebnis zeigt, dass in Ennepetal infolge von Abrissen Flächen für rd. 330 Neubauwohnungen bis 2039 frei werden.

Unter Berücksichtigung dessen, dass der dieser Teil des Ersatzbedarfes auf bestehenden Flächen realisiert werden kann, errechnen sich kurz- und mittelfristig bis 2030 bzw. langfristig bis 2039 in Ennepetal folgende zusätzliche Flächenbedarfe:

- 202 bzw. 271 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern
- 214 bzw. 336 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- 416 bzw. 607 Wohneinheiten insgesamt

Nachfolgend sind die Berechnungen des zusätzlichen Flächenbedarfes bis 2039 detailliert dargestellt. Insgesamt ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf für rd. 600 Neubauwohnungen bis 2039, der auf den gesamtstädtischen Wohnbauflächenreserven zu realisieren ist.

Abbildung 45: Zusätzlicher Flächenbedarf



Quelle: InWIS 2021

7.2. Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

Um in einem nächsten Schritt Aussagen darüber zu treffen, inwiefern die in Ennepetal vorhandenen Wohnbauflächenreserven dazu beitragen können den Wohnungsbedarf zu decken, wurden die Potenzialflächen zunächst in eine Excel-Datei überführt und einer Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für die Deckung der Wohnraumbedarfe unterzogen, bevor eine Bilanzierung der Wohnbaupotenziale erfolgte.

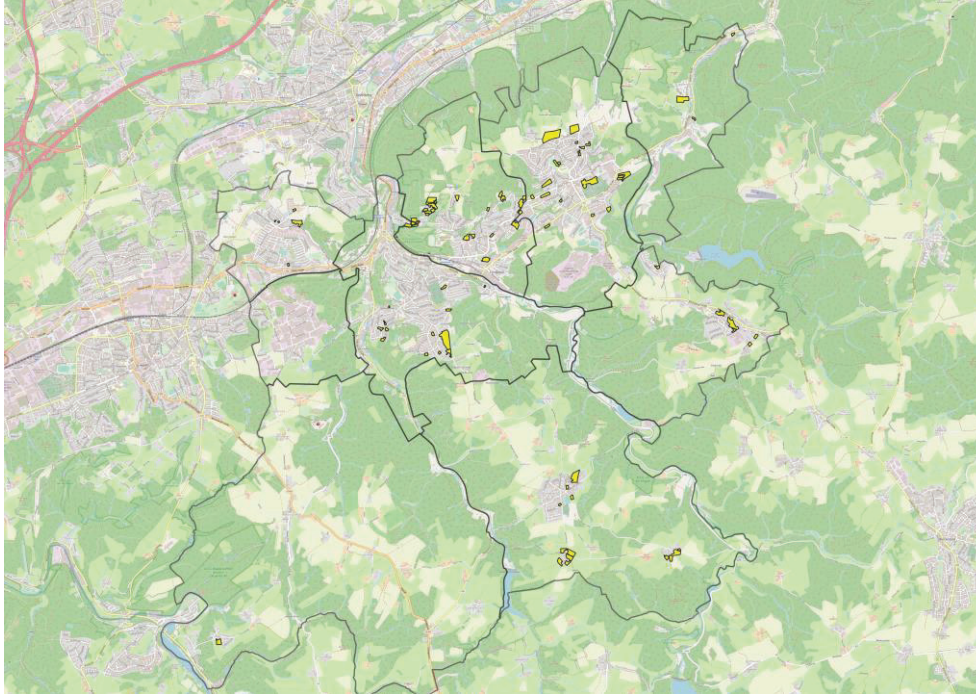
7.2.1 Überblick über die Flächenpotenziale

In Abstimmung mit der Stadt Ennepetal wurden die Wohnbaupotenzialflächen festgelegt und bilanziert. Insgesamt wurden drei Arten von Flächenpotenzialen, die auch Baulücken einschließen, berücksichtigt:

- Flächenreserven in noch nicht realisierten B-Plan-Gebieten
- Freie Grundstücke in aktuellen B-Plan-Umsetzungen
- Flächen ohne B-Plan, auf denen die Bebauung nach §34 erfolgt

Die einzelnen Flächen (56 Wohnbaureserveflächen und 30 Baulücken) wurden neben der nachfolgenden kartografischen Abbildung in eine digitale, Excel-basierte Wohnbauflächenübersicht aufgenommen, die pro Fläche Angaben zum Umfang der Fläche sowie weitere zentrale Informationen zur Bebaubarkeit und zeitlichen Verfügbarkeit enthält.

Abbildung 46: Wohnbauflächenpotenziale in Ennepetal



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS

Baulücken

In Ennepetal existieren 30 Baulücken in der Größenordnung zwischen 0,04 und 0,2 ha, die statistisch betrachtet mit insgesamt 105 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 bebaut werden können. Davon 53 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 52 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

In Deutschland gibt es bereits zahlreiche Befragungen von Eigentümern von Baulücken und digitale Baulückenkataster. Denn diese Flächenreserven können einen relevanten Beitrag als Nettowohnbauland leisten. Durch die Mobilisierung bereits eines Teils dieser Bauflächen lässt sich ein nennenswerter Beitrag zur Innenentwicklung, zur besseren Auslastung von vorhandenen Infrastrukturen und zur Reduzierung des Wohnbauflächenverbrauchs leisten. Die Erfahrungen der Kommunen in der Mobilisierung dieser Potenziale zeigen, dass hierbei zahlreiche und vielschichtige Hemmnisse bestehen und ein langer Atem benötigt wird. Die häufigsten Gründe umfassen:

- Bevorratung für die Nachkommen oder andere Familienmitglieder oder die spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Grundstück dient als Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Gültiges Baurecht oder Größe/Zuschnitt passen nicht zur gewünschten Bebauung oder es besteht Unklarheit über die baurechtlichen Möglichkeiten

Bei vollständiger Aktivierung der Baulückenpotenziale errechnet sich ein Bebauungspotenzial von 105 Wohnungen, das auf rund 35 Wohnungen zusammenschmilzt, wenn lediglich eine 30%ige Aktivierung zugrunde gelegt wird. Dieser Referenzwert entspricht den Erfahrungen von Ennepetal und wird auch von den regionalen Planungsbehörden als bewährter Berechnungsansatz genutzt.

Tabelle 16: Baulücken in Ennepetal

Möglicher Realisierungszeitraum	Anzahl Baulücken	Brutto-Wohnbaufläche in ha	Anzahl möglicher WE in EZFH	Anzahl möglicher WE in MFH	Anzahl möglicher WE gesamt
Kurzfristig	18	2,1	30	36	66
Mittelfristig	6	0,8	8	8	16
Langfristig	6	0,9	15	8	23
Insgesamt	30	3,8	53	52	105
Davon 1/3 aktivierbar	10	1,3	18	17	35

Quelle: ruhrFIS 2020, Stadt Ennepetal 2020, eigene Darstellung & Berechnung

7.2.2 Bilanzierung der Wohnbauflächenpotenziale

In dem folgenden Abschnitt werden die verschiedenen Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich ihrer zeitlichen Mobilisierbarkeit und der Art der dort möglichen Bebauung (Teilmarkt) bilanziert.

Die Differenzierung der Wohnbauflächenpotenziale nach Art der dort möglichen Bebauung und deren Gegenüberstellung mit den Wohnraumbedarfen in den Segmenten bis 2039/2040 zeigte folgende Ergebnisse:

- Insgesamt umfassen die Wohnbauflächenpotenziale ein Bebauungspotenzial von bis zu 727 Wohnungen bis 2040, wenn alle Flächen zu 100 Prozent aktiviert werden können. Da dies aus bereits benannten Gründen für die Baulücken nur in eingeschränkter Weise gilt, ergeben sich bei einem 30-Prozent-Ansatz in der Baulückenaktivierung insgesamt 657 realisierbare Wohnungen (Stand: März 2021).
- Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser existiert ein hinreichendes Baulandangebot, sodass der errechnete Wohnraumbedarf langfristig gedeckt werden kann. Der Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kann jedoch nicht durch die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale gedeckt werden. Da die Flächenpotenziale allerdings ausreichen, um den Gesamtbedarf zu decken, ist eine Feinsteuerung nach Marktsegmenten und Zeithorizonten notwendig.

Tabelle 17: Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen

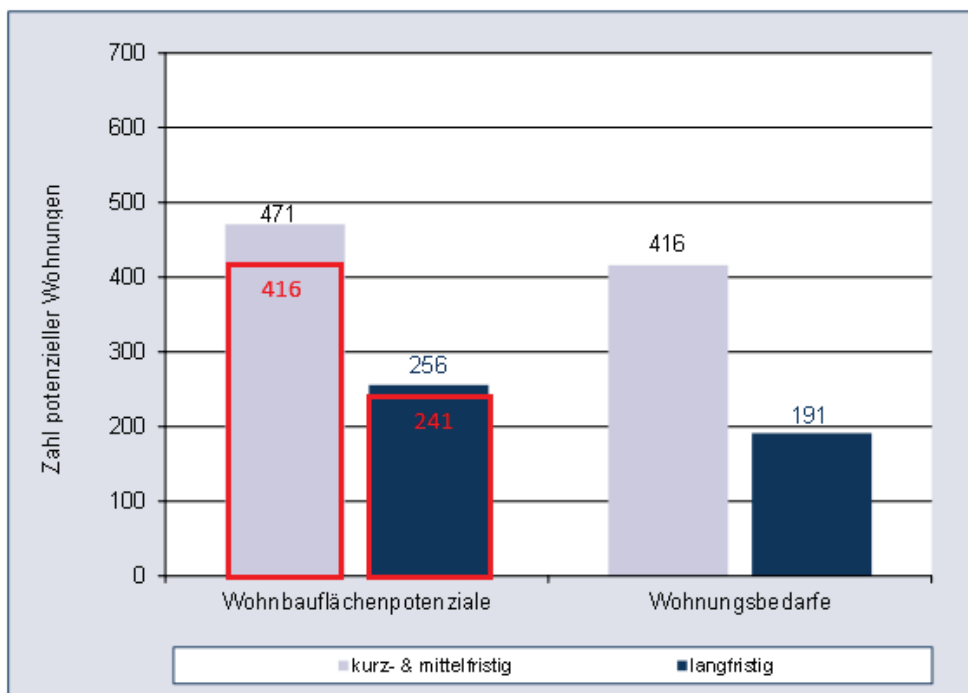
	WE in MFH	WE in EZFH	WE gesamt
Wohnbaupotenziale	177 212	480 515	657 727
- dar. Reserveflächen	160	462	622
- dar. Baulücken	52	53	105
Wohnbedarfe	336	271	607
Bewertung	Bedarf kann nicht gedeckt werden	Bedarf kann gedeckt werden	Bedarf kann gedeckt werden

Bei Aktivierung der Baulücken zu 1/3-Anteil

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ruhrFIS 2020, Stadt Ennepetal 2020/2021, eigene Darstellung und Berechnung, Stand: 09.03.2021

In der nachfolgenden Grafik wurden die Wohnbaupotenziale und die Wohnungsbedarfe einander nach ihrer zeitlichen Verfügbarkeit gegenübergestellt. Es lässt sich feststellen, dass vor allem kurz- und mittelfristig das Baulandpotenzial, wenn überhaupt, nur knapp ausreicht. Langfristig sind dagegen hinreichend Flächenpotenziale vorhanden.

Abbildung 47: Gegenüberstellung Wohnbaufächenpotenziale und Wohnungsbedarfe



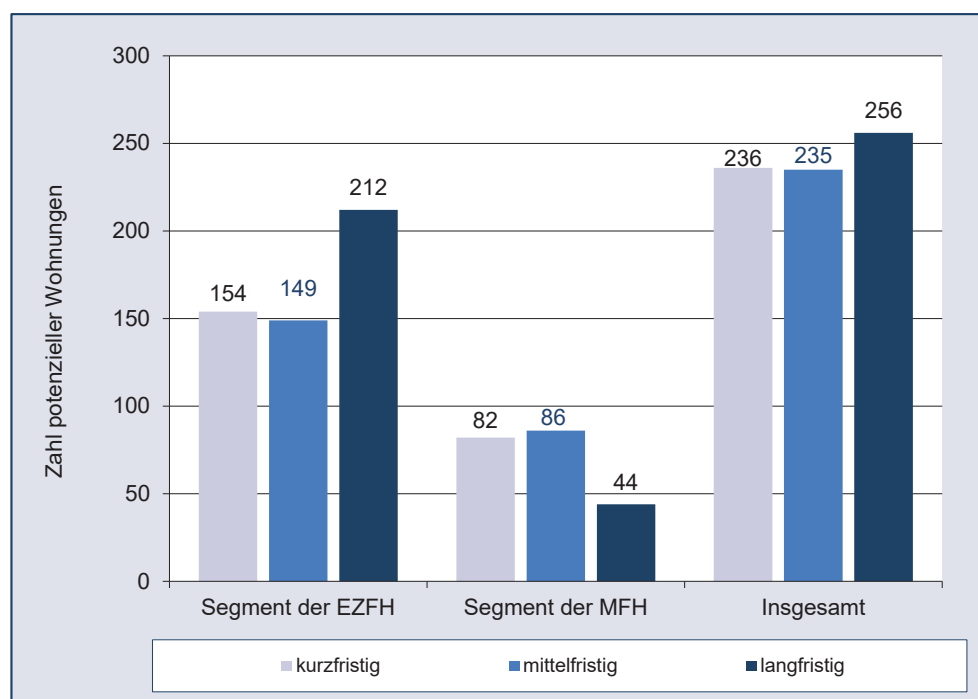
Bei Aktivierung der Baulücken zu 1/3

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ruhrFIS 2020, Stadt Ennepetal 2020/2021, eigene Darstellung und Berechnung, Stand: 09.03.2021; Anmerkung: Zeiträume: Kurzfristig: 2020 bis 2024, mittelfristig: 2025 bis 2030, langfristig: 2031 bis 2040

Eine zusätzliche Unterscheidung der Bebauungspotenziale in den beiden Segmenten des Wohnungsmarktes nach der zeitlichen Verfügbarkeit der Flächen zeigt Folgendes:

- 32 % der Potenziale sind kurzfristig mobilisierbar (für 236 Wohnungen); hier fließen sämtliche Reserveflächen ein, also auch Baulückenreserven. Diese Flächen können mehrheitlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern (154 Wohnungen), aber auch zahlreichen Wohnungen in Mehrfamilienhausbauweise bebaut werden (82 Wohnungen).
- 32 % der Flächenpotenziale können mittelfristig mobilisiert werden (235 Wohnungen). Hierzu zählen ebenfalls sämtliche Reserveflächen, Baulücken spielen jedoch eine untergeordnete Rolle.
- 35 % der Flächenpotenziale können unter den gegebenen Umständen erst langfristig mobilisiert werden. Baulückenreserven spielen auch hier eine untergeordnete Rolle. Entsprechend können diese Flächen vor allem dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zugerechnet werden und – sofern eine Mobilisierung tatsächlich gelingen würde – eine Vielzahl an Eigenheimen aufnehmen (212 Wohnungen).

Abbildung 48: Bilanzierung der Wohnbaureserveflächen nach Teilmärkten



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ruhrFIS 2020, Stadt Ennepetal 2020/2021, eigene Darstellung und Berechnung, Stand: 09.03.2021; Anmerkung: Zeiträume: Kurzfristig: 2020 bis 2024, mittelfristig: 2025 bis 2030, langfristig: 2031 bis 2040

Das Bebauungspotenzial verteilt sich also weitgehend gleichmäßig auf die Zeiträume. Insgesamt kann festgestellt werden, dass für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu wenig kurzfristig verfügbare Wohnbaupotenzialflächen vorhanden bzw. mobilisierbar sind. Diese reichen lediglich aus, um das derzeit geringe Neubauniveau fortzusetzen. Langfristig gibt es in diesem Segment dagegen hinreichend Flächenreserven. Für das Segment der Mehrfamilienhäuser sind generell zu wenig Wohnbaupotenzialflächen vorhanden, um Eigentumswohnungen, altengerechtes Wohnen zur Miete etc. zu errichten. Da auch der Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser gehemmt ist, besteht eine hohe Neubaunachfrage im Segment der Mehrfamilienhäuser. Um dem nachzukommen sollten sowohl zusätzliche Baulücken aktiviert sowie zusätzliche Flächen bereitgestellt werden als auch der Wohnungsmix in zukünftigen Bebauungsplangebietern zugunsten des Mehrfamilienhausbaus angepasst werden.

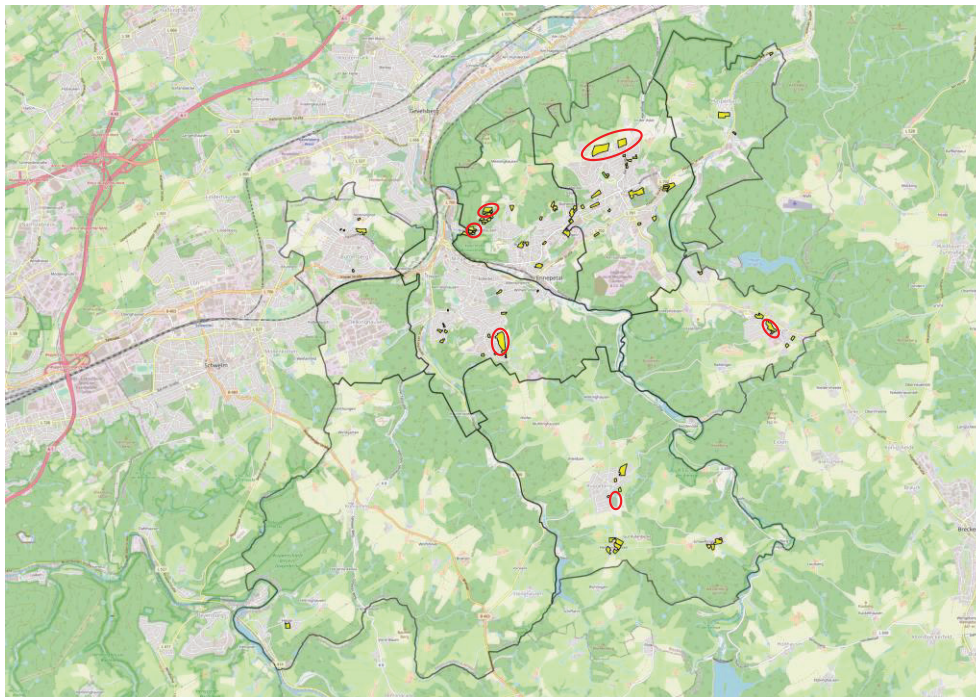
Zwischenfazit

- In Ennepetal existieren 86 Wohnbaupotenzialflächen, darunter 56 Wohnbaureserveflächen und 30 Baulücken. Bei einer vollständigen Aktivierung dieser Flächen können bis 2040 insgesamt bis zu 727 Wohneinheiten realisiert werden. Es wird jedoch eine realistischere Mobilisierungsquote von einem Drittel aller Baulückenreserven angenommen, so dass die Potenzialflächen für 657 Wohneinheiten reichen können
- Der ermittelte Wohnraumbedarf bis 2039/2040 kann insgesamt gedeckt werden. Gerade im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind langfristig genügend Wohnbaupotenziale vorhanden. Kurzfristig sind die Flächenpotenziale hingegen knapp. Der Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kann jedoch nicht gedeckt werden, sodass die Notwendigkeit einer Feinsteuerung nach Marktsegmenten und Zeithorizonten besteht
- Um dem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment nachzukommen gilt es, weitere Baulücken zu aktivieren und Flächen bereitzustellen sowie den Wohnungsmix auf den Wohnbaupotenzialflächen bedarfsgerecht anzupassen

7.3. Bewertung ausgewählter Wohnbauflächenpotenziale

Im Folgenden werden die sechs bedeutsamsten Wohnbauflächenpotenziale hinsichtlich ihrer Eignung für die Zielgruppen des Wohnungsmarktes und die Deckung der Wohnraumbedarfe bewertet. Dabei handelt es sich um die Flächen Homberge, Oberbauer, Windecke, Ebbinghausen-Kehr (umfasst zwei Wohnbauflächen) und den ehemaligen Sportplatz Rüggeberg, wobei auf letzteren weniger ausführlich eingegangen werden kann. Diese Flächen bilden insgesamt rd. sieben Prozent aller Wohnbaupotenzialflächen und es lassen sich darauf etwa ein Viertel aller potenziell realisierbaren Wohneinheiten errichten. Die Auswahl der Flächen erfolgte durch die Stadt Ennepetal.

Abbildung 49: Ausgewählte Wohnbaupotenzialflächen



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS

Es wurde pro ausgewählter Fläche ein Flächensteckbrief erstellt sowie eine Erreichbarkeitsanalyse von zentralen Infrastrukturen durchgeführt. Die Erreichbarkeit dieser ist ein zentrales Kriterium im Hinblick auf die zielgruppenspezifische Eignung einer Wohnbaufläche.

Folgende Infrastrukturen sind in die Erreichbarkeitsanalyse eingeflossen:

- Grundschulen
- Kindertageseinrichtungen
- Nahversorgungsstandorte
- Ärzte
- Apotheken
- ÖPNV-Haltestellen

Für verschiedene Zielgruppen stehen im Zusammenhang mit der Suche nach Wohnraum unterschiedliche Infrastrukturen im Vordergrund. So wünschen Familien beispielsweise die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie eine gute ÖPNV-Anbindung und eine gesicherte Nahversorgung. Für kinderlose Einzelpersonen oder Paare steht die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen und ein hinreichendes ÖPNV-Angebot im Vordergrund. Für Senioren ist hingegen die gute Erreichbarkeit der Nahversorgungsmöglichkeiten und der medizinischen Infrastruktur wichtig. Auch ein hinreichendes ÖPNV-Angebot sollte gegeben sein. Vor allem einkommensschwache Haushalte sind verstärkt darauf angewiesen, die für sie notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen fußläufig zu erreichen, daher fiel bei dieser Zielgruppe die Erreichbarkeit eines Nahversorgers stärker ins Gewicht.

Eine Lesehilfe mit entsprechenden Definitionen zur Erreichbarkeitsanalyse sowie zu den Flächensteckbriefen befindet sich im Anhang.

7.3.1 Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1

Die etwa 0,7 ha große Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1“ befindet sich im Westen des Ennepetaler Stadtteils Altenvoerde und verläuft um den Orchideenweg herum. Westlich und östlich der Fläche grenzt aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern an, im Süden das Naturschutzgebiet Klutertberg und im Norden ebenfalls eine Waldfläche. Die Fläche befindet sich im privaten Eigentum und könnte kurzfristig entwickelt werden. Sie bietet ein Potenzial für 12 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, würde sich nach gutachterlicher Einschätzung, aufgrund der städtebaulichen Struktur im direkten Wohnumfeld und der guten infrastrukturellen Versorgung für alle Zielgruppen und auch für gering verdichtete Mehrfamilienhausbebauung eignen. Für geförderten Wohnungsbau kommt die Fläche allerdings, vor allem wegen der Eigentümerverhältnisse und des hohen Bodenpreisniveaus, nicht infrage.

Abbildung 50: Lage und Abgrenzung der Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1“


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1	
Stadtteil	Altenvoerde
Stadtteilbewertung HKW 2010	Gehobener Stadtteil mit urbaner, eher verdichteter Struktur und guter Infrastruktur bei als durchschnittlich zu bewertenden Beeinträchtigungen
Größe in ha	Ca. 0,7 ha
Eigentümer	Privater Eigentümer
Wohnumfeldmerkmale	Nahegelegenes Naturschutzgebiet Klutertberg, Bebauungsstruktur: EZFH & MFH aufgelockert
Bodenpreisniveau	Hohes Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Nein
Realisierbarkeit	Kurzfristig
Mögliche Bebauung	12 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Hoch
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH & MFH, aufgelockert
- Infrastrukturelle Versorgung	Für alle Zielgruppen sehr gut bis gut
- Qualität der Wohnlage	Gut

Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Gering
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Nein
- Bodenpreisniveau	Hoch
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Für alle Zielgruppen sehr gut bis mittel

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1 – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppeneignung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	680 m	In hinreichender Entfernung, jedoch nicht für Senioren
ÖPNV-Haltestelle	420 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	620 m	In hinreichender Entfernung
Kindergarten	610 m	In hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	570 m	In hinreichender Entfernung
Apotheke	470 m	In hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	A-Lage	
Singles/Paare	A-Lage	
Senioren	B-Lage*	

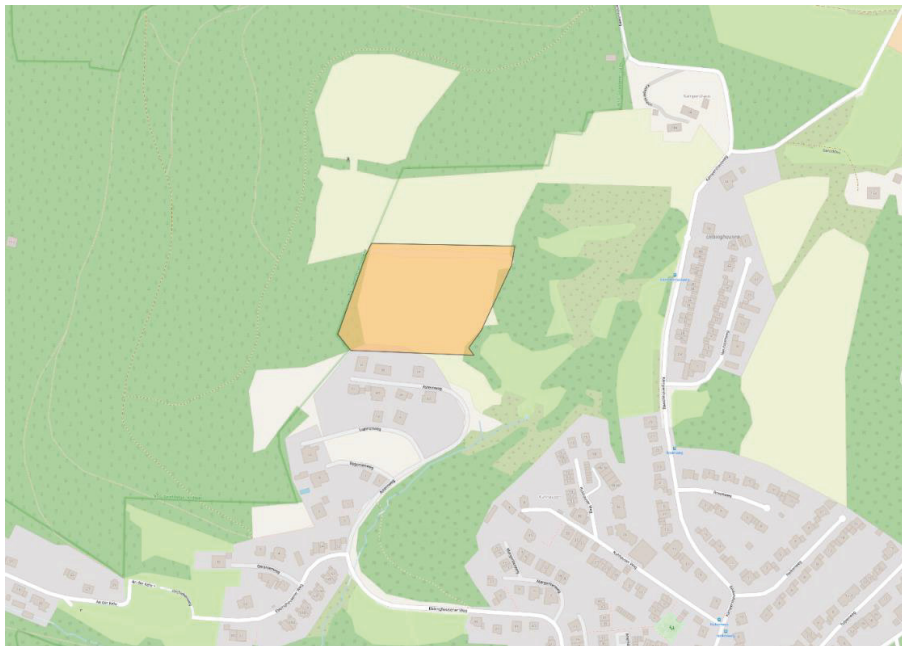
*Anm.: Topographische Herausforderungen für Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1 können Erreichbarkeit einschränken

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.2 Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2

Die etwa 2,6 ha große Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2“ befindet sich im Westen des Ennepetaler Stadtteils Altenvoerde und grenzt im Süden an die Wohnbebauung am Aternweg. Um die Fläche herum befinden sich Waldflächen. Die Bebauungsstruktur im direkten Umfeld besteht aus aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Fläche befindet sich im Eigentum der GEBAU Wohnen eG und könnte kurzfristig entwickelt werden. Sie bietet ein Potenzial für 27 Ein- und Zweifamilienhäuser. Aufgrund der exklusiveren Wohnlage am Waldrand und der städtebaulichen Struktur würde sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern nicht eignen und auch für geförderten Wohnungsbau kommt die Fläche, wegen der Eigentümerverhältnisse und des hohen Bodenpreisniveaus sowie der mittelmäßigen infrastrukturellen Versorgung, nicht infrage.

Abbildung 51: Lage und Abgrenzung der Fläche „Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2“



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2	
Stadtteil	Altenvoerde
Stadtteilbewertung HKW 2010	Gehobener Stadtteil mit urbaner, eher verdichter Struktur und guter Infrastruktur bei als durchschnittlich zu bewertenden, Beeinträchtigungen
Größe in ha	Ca. 1,6 ha
Eigentümer	GEBAU Wohnen eG
Wohnumfeldmerkmale	Bebauungsstruktur: EZFH aufgelockert
Bodenpreisniveau	Hohes Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Nein

Realisierbarkeit	Kurzfristig
Mögliche Bebauung	27 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Gering
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH, aufgelockert
- Infrastrukturelle Versorgung	Gut, außer für Senioren
- Qualität der Wohnlage	Gut
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Gering
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Nein
- Bodenpreisniveau	Hoch
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Mittel, eingeschränkt für Senioren

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

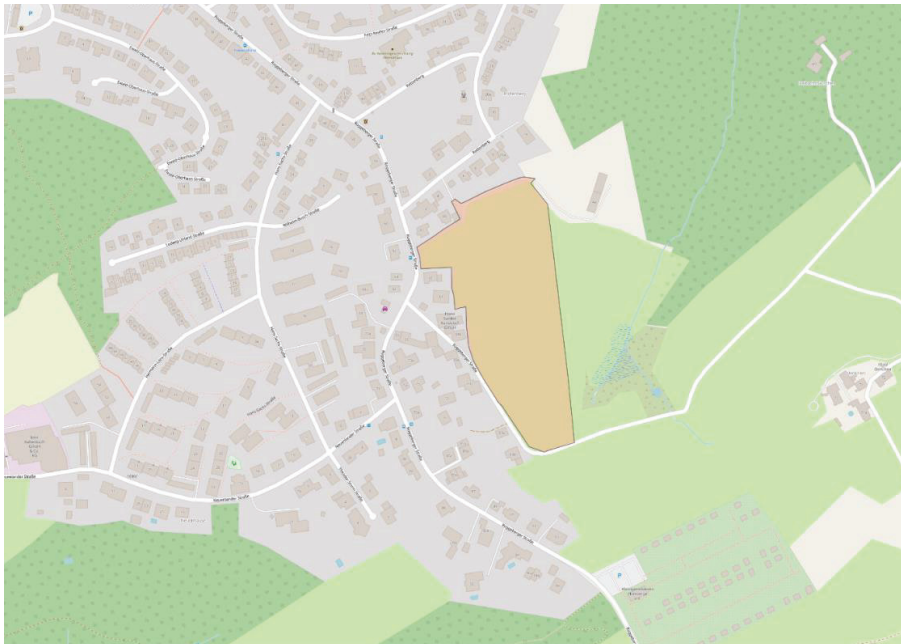
Ebbinghausen-Kehr – Fläche 2 – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppeneignung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	870 m	In nicht hinreichender Entfernung
ÖPNV-Haltestelle	270 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	960 m	In hinreichender Entfernung
Kindergarten	930 m	In nicht hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	1.260 m	In nicht hinreichender Entfernung
Apotheke	880 m	In nicht hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	B-Lage	
Singles/Paare	B-Lage	
Senioren	C-Lage	

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.3 Homberge

Die Fläche „Homberge“ ist 2,8 ha groß, wovon 1,9 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Sie befindet sich im Süden des Ennepetaler Stadtteils Milspe und verläuft entlang der Rüggeberger Straße. Im Norden wird die Fläche durch die Straße Rottenberg begrenzt. Nördlich und westlich grenzt aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise an, südlich und westlich vorwiegend Wald- und Grünflächen. In der Nähe befindet sich auch das Naherholungsgebiet Hülsenbecker Tal. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und könnte nach Angaben der Stadt Ennepetal mittelfristig entwickelt werden. Sie bietet ein Potenzial für 49 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und würde sich nach gutachterlicher Einschätzung, aufgrund der städtebaulichen Struktur im direkten Wohnumfeld und der guten infrastrukturellen Versorgung, für fast alle Zielgruppen (außer Senioren) und prinzipiell auch für Mehrfamilienhausbebauung eignen. Allerdings stehen einer Mehrfamilienhausbebauung diverse ortsspezifische Gründe entgegen, sodass sie nicht empfohlen werden kann. Für geförderten Wohnungsbau kommt die Fläche prinzipiell infrage, da die Stadt die Eigentümerin und das Bodenpreisniveau als mittelpreisig einzustufen ist, allerdings fehlt ein fußläufig erreichbarer Nahversorger als wichtige infrastrukturelle Ausstattung. Daher ist der Einsatz von öffentlichen Mitteln für den Bau von geförderten Reiheneigenheimen für Familien nur bedingt anzuraten.

Abbildung 52: Lage und Abgrenzung der Fläche „Homberge“



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Homberge	
Stadtteil	Milspe
Stadtteilbewertung HKW 2010	Urbaner Stadtteil mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung, aber teilweise stark verdichteter Bebauungsstruktur und sehr heterogenen Gebäudezuständen, sowie stärkeren Belastungen durch Lärm und optische Beeinträchtigungen
Größe in ha	2,8 ha, davon 1,9 ha Wohnbaufläche
Eigentümer	Stadt
Wohnumfeldmerkmale	Nahgelegenes Naherholungsgebiet Hülsenbecker Tal, Bebauungsstruktur: EZFH, auch MFH in Zeilenbauweise, insg. aufgelockert
Bodenpreisniveau	Mittleres Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Ja
Realisierbarkeit	Mittelfristig
Mögliche Bebauung	49 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Prinzipiell hoch, aufgrund lokaler Gegebenheit jedoch sehr eingeschränkt
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH & MFH, aufgelockert
- Infrastrukturelle Versorgung	Gut, außer für Senioren
- Qualität der Wohnlage	Durchschnittlich
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Mittel, aufgrund fehlendem Nahversorger
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Ja
- Bodenpreisniveau	Mittel
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Mittel, eingeschränkt für Senioren

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

Homberge – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppeneignung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	1.060 m	In nicht hinreichender Entfernung
ÖPNV-Haltestelle	260 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	970 m	In hinreichender Entfernung
Kindergarten	310 m	In hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	1.240 m	In nicht hinreichender Entfernung
Apotheke	1.200 m	In nicht hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	B-Lage	
Singles/Paare	B-Lage	
Senioren	C-Lage	

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.4 Oberbauer

Die Fläche „Oberbauer“ ist 1,3 ha groß, wovon 0,9 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Sie befindet sich im Osten des Ennepetaler Stadtteils Bülbringen/Oberbauer und wird durch die Straßen Kotthausstraße, Kalkstück und Breckerfelder Straße begrenzt. Die Fläche ist von aufgelockerter bis verdichteter Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern umgeben und südlich grenzt zudem ein Industriegelände an. In der Nähe befindet sich auch das Naherholungsgebiet Hasper Bach. Die Stadt Ennepetal ist die Eigentümerin dieser Fläche und könnte sie mittelfristig entwickeln. Potenziell können 20 Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde sich nach gutachterlicher Einschätzung nur bedingt eignen, vor allem wegen der städtebaulichen Struktur im direkten Wohnumfeld. Auch für geförderten Wohnungsbau kommt die Fläche nur bedingt infrage. Positiv ist in diesem Zusammenhang zwar die Tatsache, dass sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet und dass das Bodenpreisniveau niedrig ist, die infrastrukturelle Versorgung ist allerdings als mittelmäßig zu bewerten und für Senioren ist sie sogar eingeschränkt. Daher würde sich geförderter Wohnungsbau lediglich im Eigenheimsegment anbieten.

Abbildung 53: Lage und Abgrenzung der Fläche „Oberbauer“


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Oberbauer	
Stadtteil	Bülbringen/Oberbauer
Stadtteilbewertung HKW 2010	Ländlich geprägter Stadtteil mit attraktiver, aufgelockerter Siedlungsstruktur und geringen Beeinträchtigungen, jedoch eingeschränkter Infrastruktur
Größe in ha	1,3 ha, davon 0,9 ha Wohnbaufläche
Eigentümer	Stadt
Wohnumfeldmerkmale	nahegelegenes Naherholungsgebiet Hasper Bach, Industriegelände angrenzend, Bebauungsstruktur: EZFH aufgelockert bis verdichtet
Bodenpreisniveau	Niedriges Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Ja
Realisierbarkeit	Mittelfristig
Mögliche Bebauung	20 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Mittel
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH, aufgelockert bis verdichtet
- Infrastrukturelle Versorgung	Gut, außer für Senioren

- Qualität der Wohnlage	Durchschnittlich
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Mittel, aufgrund fehlendem Nahversorger
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Ja
- Bodenpreisniveau	Niedrig
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Mittel, eingeschränkt für Senioren

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

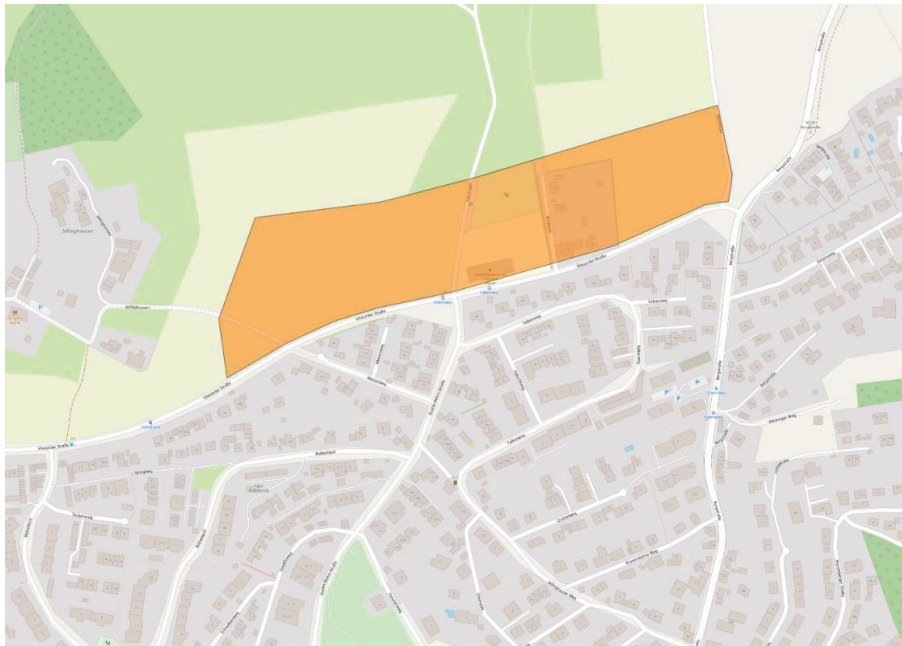
Oberbauer – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppeneignung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	3.000 m	In nicht hinreichender Entfernung
ÖPNV-Haltestelle	120 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	3.450 m	In nicht hinreichender Entfernung
Kindergarten	480 m	In hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	3.000 m	In nicht hinreichender Entfernung
Apotheke	3.120 m	In nicht hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	B-Lage	
Singles/Paare	B-Lage	
Senioren	C-Lage	

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.5 Windecke/Vilvoorder Straße

Die Fläche „Windecke/Vilvoorder Straße“ ist 6 ha groß, wovon 3,2 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Sie befindet sich im Norden des Ennepetaler Stadtteils Voerde und verläuft entlang der Vilvoorder Straße und wird östlich durch die Straße Störringen begrenzt. Südlich grenzt Wohnbebauung in heterogenen Bebauungsstrukturen und mittlerer Dichte an, es sind sowohl freistehende Einfamilienhäuser vorhanden als auch ein Quartier der 1970er Jahre mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie hochgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Solitärbauweise. Auf der Fläche selbst sind bisher wenige freistehende Gebäude an der Straße Windecke vorhanden. Ansonsten befinden sich um die Fläche herum Grün- und Freiflächen. Nördlich befindet sich auch der Gevelsberger Stadtwald. Der östliche Teil der Fläche befindet sich in städtischem Eigentum und könnte langfristig entwickelt werden. Der westliche Teil hingegen ist Eigentum der Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG und kann mittelfristig bebaut werden. Insgesamt ist nach Angaben der Stadt Ennepetal ein Potenzial von 47 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern denkbar. Nach gutachterlicher Einschätzung würde sich, aufgrund der städtebaulichen Struktur im direkten Wohnumfeld und der guten infrastrukturellen Versorgung, für fast alle Zielgruppen (außer Senioren), ebenfalls eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen. Der östliche Teil der Fläche würde sich für geförderten Wohnungsbau eignen, da sich diese im Eigentum der Stadt befindet und ein mittleres Bodenpreisniveau aufweist. Zudem ist die infrastrukturelle Versorgung sehr gut, außer für die Zielgruppe der Senioren. Die westliche Fläche könnte auch für eine solche Bebauung in Frage kommen, sofern der dortige Grundstückseigentümer in Kooperation mit der Stadt ein solches Vorhaben unterstützt. Die städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld lässt auch eine verdichtete Bebauung zu.

Abbildung 54: Lage und Abgrenzung der Fläche „Windecke/Vilvoorder Straße“



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: OpenStreetMap, ruhrFIS, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Windecke/Vilvoorder Straße	
Stadtteil	Voerde
Stadtteilbewertung HKW 2010	Urban geprägter Stadtteil mit guter infrastruktureller Ausstattung, aber vglsw. stark verdichteter Siedlungsstruktur und teilweise eingeschränkter Verkehrsinfrastruktur
Größe in ha	Ca. 6 ha, davon 3,2 ha Wohnbaufläche
Eigentümer	Östl. Fläche: Stadt, westl. Fläche: Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG
Wohnumfeldmerkmale	Naherholungsgebiet Gevelsberger Stadtwald nördlich angrenzend, Bebauungsstruktur: gemischt (FEFH sowie Quartier der 1970er J. mit EZFH sowie hochgeschossigen MFH in Solitärbauweise), mittlere Dichte
Bodenpreisniveau	Mittleres Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Nur östliche Fläche, da dort kommunales Eigentum; ggf. kann auch in Kooperation mit Eigner der westl. Fläche eine Bebauung nach sozialen Kriterien stattfinden
Realisierbarkeit	Mittel- bis langfristig
Mögliche Bebauung	47 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Hoch
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH & MFH, auch Solitärbauweise, mittlere Dichte
- Infrastrukturelle Versorgung	Sehr gut, außer für Senioren
- Qualität der Wohnlage	Durchschnittlich
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Insgesamt hoch
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Besonders auf östlicher Fläche, da dort Kommune Eignerin ist; ggf. auf Grundlage einer Kooperation mit Eigner der westlichen Fläche auch dort umsetzbar
- Bodenpreisniveau	Mittel
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Sehr gut, eingeschränkt für Senioren

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

Windecke/Vilvoorder Straße – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppeneignung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	720 m	In hinreichender Entfernung, nicht jedoch für Senioren
ÖPNV-Haltestelle	70 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	530 m	In hinreichender Entfernung
Kindergarten	50 m	In hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	770 m	In nicht hinreichender Entfernung
Apotheke	880 m	In nicht hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	A-Lage	
Singles/Paare	A-Lage	
Senioren	C-Lage	

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.6 Ehemaliger Sportplatz Rüggeberg

Der ehemalige Sportplatz Rüggeberg umfasst eine Gesamtfläche von 1,1 ha. Die Fläche liegt im Stadtteil Rüggeberg an der Hesterberger Straße. Nördlich und westlich grenzt verdichtete Wohnbebauung in heterogenen Bauungsstrukturen, es sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden als auch Mehrfamilienhäuser, davon im weiteren Umfeld auch teilweise in Solitärbauweise. Südlich und östlich der Fläche befinden sich Grün- und Freiflächen, auch ein Wald grenzt an. Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum und könnte kurzfristig entwickelt werden. Insgesamt ist ein Potenzial von 17 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Nach gutachterlicher Einschätzung würde sich prinzipiell, aufgrund der städtebaulichen Struktur im direkten Wohnumfeld und der guten infrastrukturellen Versorgung für alle Zielgruppen, ebenfalls eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen. Die städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld lässt auch eine verdichtete Bebauung zu. Allerdings stehen einer Mehrfamilienhausbebauung diverse ortsspezifische Gründe entgegen, sodass sie nicht empfohlen werden kann.

Abbildung 55: Lage und Abgrenzung der Fläche „ehemaliger Sportplatz Rüggeberg“


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Google Maps, eigene Darstellung

Flächensteckbrief – Ehemaliger Sportplatz Rüggeberg	
Stadtteil	Rüggeberg
Größe in ha	Ca. 1,1 ha Gesamtfläche
Eigentümer	Stadt
Wohnumfeldmerkmale	Angrenzender Wald, Bebauungsstruktur: EZFH & MFH, auch Solitärbauweise, verdichtet
Bodenpreisniveau	Mittleres Preisniveau
Eignung soziales Vertriebsmodell	Ja
Realisierbarkeit	Kurzfristig
Mögliche Bebauung	17 EZFH
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	Hoch
- Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH & MFH, auch Solitärbauweise, verdichtet
- Infrastrukturelle Versorgung	Für alle Zielgruppen sehr gut bis gut
- Qualität der Wohnlage	Durchschnittlich
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	Prinzipiell hoch, aufgrund lokaler Gegebenheiten jedoch sehr eingeschränkt
- Kommune als Eigentümerin der Fläche	Ja

- Bodenpreisniveau	Mittel
- Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	Für alle Zielgruppen sehr gut bis gut

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021

Ehemaliger Sportplatz Rüggeberg – Erreichbarkeit der Infrastrukturen und Zielgruppenneigung		
Infrastruktur	Nächstgelegenes Angebot	Bewertung
Nahversorger	180 m	In hinreichender Entfernung
ÖPNV-Haltestelle	140 m	In hinreichender Entfernung
Grundschule	340 m	In hinreichender Entfernung
Kindergarten	270 m	In hinreichender Entfernung
Allgemeinmediziner	4.000 m	In nicht hinreichender Entfernung
Apotheke	3.800 m	In nicht hinreichender Entfernung
Zielgruppe	Wohnstandortqualität	
Familien/Alleinerziehende mit Kind	A-Lage	
Singles/Paare	A-Lage	
Senioren	B-Lage	

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

7.3.7 Zusammenfassung

- Die ausgewählten Wohnbauflächen verteilen sich auf mehrere Stadtteile und weisen daher eine gute räumliche Verteilung im Stadtgebiet auf. Außerdem verfügen sie über unterschiedliche Wohnlagequalitäten und es können auf ihnen rd. ein Viertel aller realisierbaren Wohneinheiten errichtet werden
- Alle Standorte weisen eine gute (A-Lage) bis mittlere Eignung (B-Lage) für Familien und Singles sowie Paare im erwerbsfähigen Alter auf. Bei diesen handelt es sich auch um die Hauptzielgruppe für den Eigenheimbau
- Mit Ebbinghausen-Kehr – Fläche 1 und dem ehemaligen Sportplatz Rüggeberg eignen sich lediglich zwei kleine Fläche für die Zielgruppe der Senioren. Außerdem bestehen auf der ersten Fläche Einschränkungen hinsichtlich der Nahversorgung und der Topographie. Senioren stellen jedoch eine wachsende Zielgruppe in Ennepetal dar, die auf den übrigen Flächen versorgt werden muss
- Die Eignung der ausgewählten Flächen für Senioren scheitert hauptsächlich an der Erreichbarkeit von medizinischen Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsangeboten. ÖPNV-Haltestellen sind jedoch grundsätzlich gut erreichbar. Um die Eignung der Flächen für Senioren zu erhöhen, bietet es sich an, entweder die fehlenden Infrastrukturen im Zuge des Neubauvorhabens mit anzusiedeln, oder im Ortsteil neue Formen der Nahversorgung auf Basis von Dorfläden und Lieferdiensten und/oder über bürgerschaftlich getragene Formen des Einkaufens aufzubauen.
- Es sollte überlegt werden, auf welchen der ausgewählten Flächen die Eignung für Senioren ggf. durch entsprechende Angebote verbessert werden könnte
- Die Hälfte der Flächen befindet sich im städtischen Eigentum, somit kann die Stadt Ennepetal Einfluss auf deren Gestaltung ausüben. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Voerder Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG oder in privatem Besitz

Da grundsätzlich Flächenreserven im Segment der Mehrfamilienhäuser für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie für den geförderten Wohnungsbau fehlen, wurde auch geprüft, inwieweit sich die ausgewählten Flächen dafür eignen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein großer Teil der ausgewählten Wohnbauflächen für eine städtebaulich gemischte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern infrage kommt. Für die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau eignet sich die Fläche Windecke/Vilvoorder Straße am Besten, sowohl im Segment des preisgebundenen Mehrfamilienhausbaus als auch des Ein- und Zweifamilienhausbaus. Bei den Flächen Homberge und Oberbauer bestehen dazu gewisse Einschränkungen: Zum einen eignen sie sich aus städtebaulichen Gründen „nur“ für das Segment der geförderten Ein- und Zweifamilienhäuser. Zum anderen fehlt ein fußläufig erreichbarer Nahversorger als wichtiges Standortkriterium für die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte. Daher ist im Zuge der Neubebauung eine Verbesserung dieser Situation anzustreben ist.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Bebauungseignung der verschiedenen Flächen.

Tabelle 18: Flächeneignungen

	Homberge	Oberbauer	Windecke/Vilvoorder Straße	Ebbinghausen- Kehr - Fläche 1	Ebbinghausen-Kehr - Fläche 2	ehem. Sportplatz Rüggeberg
Mögliche Bebauung	49 EZFH	20 EZFH	47 EZFH	12 EZFH	27 EZFH	17 EZFH
Eignung für Ein-/Zweifamilienhausbebauung	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch	hoch
Eignung für Mehrfamilienhausbebauung	prinzipiell hoch, aufgrund lokaler Gegebenheiten jedoch sehr eingeschränkt	mittel	hoch	hoch	gering	hoch
Städtebauliche Struktur im direkten Wohnumfeld	EZFH & MFH, aufgelockert	EZFH, aufgelockert bis verdichtet	EZFH & MFH, auch Solitärbauweise, mittlere Dichte	EZFH & MFH, aufgelockert	EZFH, aufgelockert	EZFH & MFH, auch Solitärbauweise, verdichtet
Infrastrukturelle Versorgung	gut, außer für Senioren	gut, außer für Senioren	sehr gut, außer für Senioren	für alle Zielgruppen sehr gut bis gut	gut, außer für Senioren	für alle Zielgruppen sehr gut bis gut
Qualität der Wohnlage	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich	gut	gut	durchschnittlich
Flächeneignung für geförderten Wohnungsbau	mittel, aufgrund fehlendem Nahversorger	mittel, aufgrund fehlendem Nahversorger	hoch	gering	gering	prinzipiell hoch, aufgrund lokaler Gegebenheiten jedoch sehr eingeschränkt
Kommune als Eigentümerin der Fläche	ja	ja	nur auf östlicher Fläche	nein	nein	ja
Bodenpreisniveau	mittel	niedrig	mittel	hoch	hoch	mittel
Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	mittel, eingeschränkt für Senioren	mittel, eingeschränkt für Senioren	sehr gut, eingeschränkt für Senioren	für alle Zielgruppen sehr gut bis mittel	mittel, eingeschränkt für Senioren	für alle Zielgruppen sehr gut bis gut

Quelle: InWIS 2021

8. Marktbewertung

Ennepetal ist ein attraktiver Wohnstandort in der Region, der in den letzten Jahren eine Trendumkehr in Richtung Bevölkerungswachstum und mit Blick auf das Wohnungsmarktgeschehen eine zunehmende Wohnungsnachfrage verzeichnen konnte, so dass sich in einigen Wohnungsteilmärkten Angebotsengpässe entwickelt haben.

Ennepetal profitiert vor allem als Standort für die Wohneigentumsbildung von Familien, die aus der Region – vor allem aus Wuppertal, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Raum Düsseldorf – zuziehen. Der einstige Lagenachteil einer verkehrlich wenig guten Erreichbarkeit der großen Arbeitsmarktzentren im Düsseldorf-Kölner-Raum hat sich in einen Preisvorteil umgekehrt. Die Stadt gewinnt an Zuzüglern vor allem wegen seiner vergleichsweise günstigen Baulandpreise. In Anbetracht der Zuzugsgewinne und der damit einhergehenden Bautätigkeit konnte Ennepetal das sich vor wenigen Jahren öffnende Zeitfenster von steigenden Wohnungspreisen und leergefegten Wohnungsmärkten in den nahegelegenen Großstädten genutzt und in der Region vorhandene Nachfrage abschöpfen können.

Allerdings verzeichnet Ennepetal – im Vergleich zum Beispiel zur Kreisstadt Schwelm – unverhältnismäßig hohe Bevölkerungsverluste bei jungen Haushalten in der Gründungsphase und bei älteren Personen ab 50 Jahren. Die Ursachen hierfür sind in einer mangelnden ÖPNV-Anbindung zahlreicher Ortsteile an die Zentren der umliegenden Großstädte, Lücken in der infrastrukturellen Versorgung, fehlenden Wohnalternativen im Alter und einer noch nicht hinreichend attraktiven Innenstadt zu vermuten, die selbst noch zu wenig Strahlkraft besitzt. Darauf deuten die Befunde aus Expertengesprächen und Datenanalysen hin.

Die fehlenden Wohnalternativen im Alter behindern den Generationswechsel in der Bewohnerschaft älterer Eigenheimsiedlungen. Dadurch gehen Ennepetal junge Familien verloren, die am örtlichen Markt ein älteres, gebrauchtes Eigenheim zum Kauf suchen. Durch das nicht mobilisierbare Potenzial an Gebrauchtimmobilien wächst zwangsläufig der Druck auf den Neubau von Eigenheimen. Im Ergebnis führen diese Zusammenhänge zu einem Verlust an Potenzialen für den demografischen Nachwuchs und für eine Verjüngung der Altersstruktur Ennepetals sowie zu einem steigenden Druck auf die noch vorhandenen Wohnbauflächenreserven.

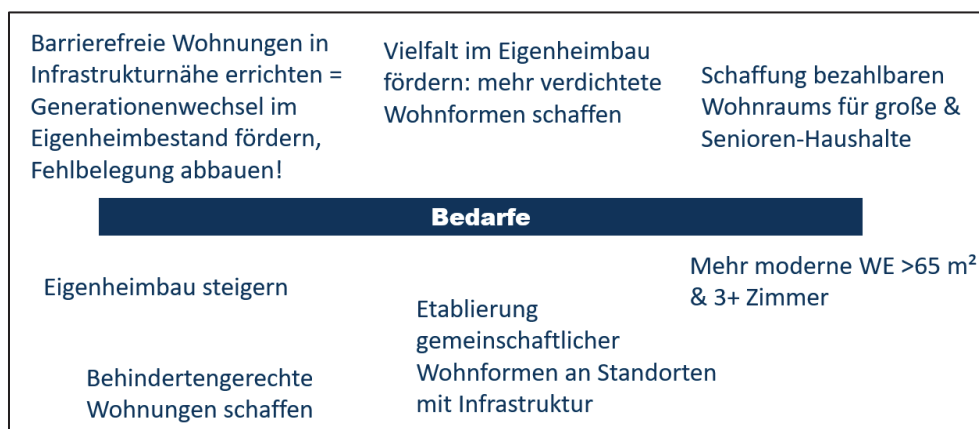
Die gestiegene Wohnungsnachfrage und der demografische Wandel machen sich in einem mangelnden Angebot in der Wohneigentumsbildung – sei es in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen – und bei Wohnformen im Alter bemerkbar. Auch sind preisgünstige Wohnungen für bestimmte einkommensschwache Zielgruppen nicht in hinreichender Zahl vorhanden. Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass in Ennepetal die Mehrheit der Haushalte den mittleren Einkommensgruppen zugeordnet werden können. Entsprechend einer zahlungsfähigen Nachfrage werden am örtlichen Markt moderne Wohnqualitäten stark nachgefragt, die durch Bestandsmodernisierung und / oder durch Neubau geschaffen werden und durchaus ihren Preis haben dürfen.

Die Marktanspannung der letzten Jahre hat den einstigen Wohnungsleerstand abschmelzen lassen, so dass die beiden großen Wohnungsunternehmen nur noch einen umzugsbedingten Leerstand verzeichnen in Höhe einer so sogenannten Mobilitätsreserve, die für die Funktionsfähigkeit des Marktes unerlässlich ist. Natürlich gibt es noch Leerstände und Vermietungshemmnisse, aber sie konzentrieren sich auf Gebäude in einfachen Wohnlagen, die zusätzlich einen Sanierungsbedarf aufweisen.

Die Bautätigkeit hat in Ennepetal wie auch in vielen anderen Städten erst zeitversetzt zum Anstieg der Wohnungsnachfrage an Fahrt aufgenommen. Die Bauintensität, also die Zahl der Baufertigstellungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl, ist jedoch in Ennepetal geringer als in anderen kleinen Mittelstädten Nordrhein-Westfalens und in der Wohneigentumsbildung nachweislich zu gering.

Zusammenfassend lassen sich am Ennepetaler Wohnungsmarkt in einigen Bereichen Handlungserfordernisse in einer zielgruppenspezifischen Anpassung bzw. Erhöhung des Wohnungsangebotes erkennen:

Abbildung 56: Bedarfe am Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

In Ennepetal hat die Wohneigentumsbildung für Familien einen hohen Stellenwert. Der Markt im Eigentumssegment ist jedoch sehr angespannt und es herrscht ein Mangel an freien Bestandseigenheimen. Besonders schwer haben es sogenannte „Schwellenhaushalte“, die auf der Suche nach bezahlbaren Einfamilienhäusern sind. Es handelt sich dabei um Haushalte, die ohne eine staatliche Unterstützung nicht in der Lage wären, Eigentum zu bilden. Um die Wohneigentumsbildung zu befördern, ist der Generationenwechsel im Eigenheimbestand zu forcieren. Doch durch den Mangel an attraktiven altersgerechten Wohnangeboten, verbleibt ein großer Teil der älteren Bevölkerung in ihrem Eigenheim.

Aus diesem Grund ist es dringend notwendig, barrierefreie Wohnungen in Lagen mit guter, seniorenrechtlicher Infrastruktur zu errichten. In die durch Umzug frei werdenden Bestandseigenheime können somit Familien nachziehen. Jedoch benötigen nicht nur Senioren barrierefreie Wohnungen, sondern auch Menschen mit Behinderungen. Auf die spezifischen Wohnbedarfe dieser kleinen Zielgruppe muss in Ennepetal ebenfalls verstärkt eingegangen werden.

Ein Fahrt aufnehmender Generationenwechsel im Eigenheimbestand wird jedoch nicht die Wohnwünsche von denjenigen Haushalten erfüllen, die eine modernes Ein- und Zweifamilienhaus kaufen oder es selbst errichten wollen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im individuellen Wohnungsbau in Ennepetal ist derzeit hoch. Aus diesem Grund sollte das Niveau im Eigenheimneubau kurzfristig erhöht werden. Es ist aber auch eine stärkere Vielfalt im Eigenheimbau zu fördern, die für ein größeres Angebot an verdichteten Wohnformen wie Reihenhäuser und Doppelhaushälften sorgt, wengleich sich der vorherrschende Wohnwunsch auf die freistehende Immobilie richtet. Doppelhaushälften und Reiheneigenheime sind jedoch im Kaufpreis günstiger und steigen in der Gunst potenzieller Eigentümer in dem Maße, wie steigende Baukosten den Wunsch nach den eigenen vier Wänden erschweren.

Wohnraumbedarfe bestehen auch im Hinblick auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Es ist mehr bezahlbarer Wohnraum mit neuen Qualitäten zu schaffen, um die sich zukünftig entwickelnden Bedarfe zu befriedigen, sowohl für größere Familien und speziell auch für Senioren mit kleiner Rente. Denn der demographische Wandel mit seiner Zunahme älterer Menschen schreitet voran, wodurch auch die Altersarmut weiter zunehmen und die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen mit entsprechender Ausstattung größer werden dürfte.

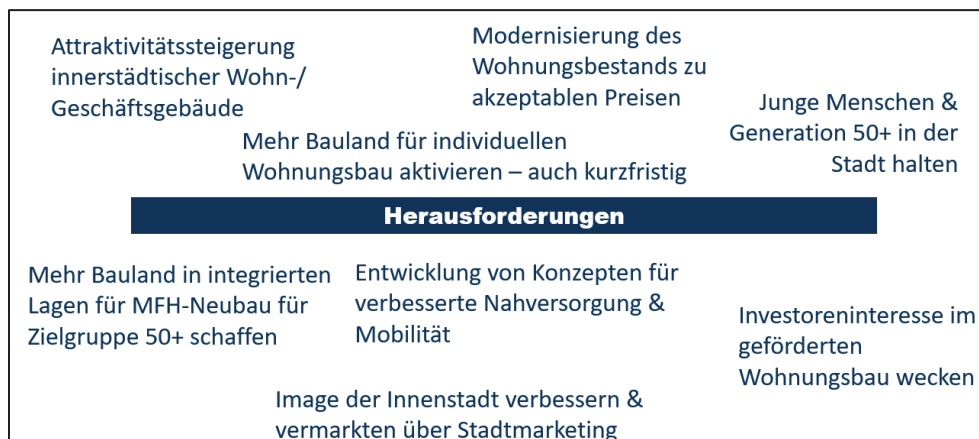
Des Weiteren besteht ein Nachholbedarf bei attraktiven Mietwohnungen mit modernen Ausstattungsstandards und einer Größe von über 65 m² und mehr als drei Zimmern. Eine Qualifizierung der Wohnungsbestände

soll aber nicht nur für eine bestimmte Zielgruppe erfolgen, sondern ist, vor dem Hintergrund sich verändernder Wohnwünsche, generell empfehlenswert.

Last not least besteht nach Experteneinschätzungen auch in der Marktnische der gemeinschaftlichen Wohnformen eine nicht befriedigte Nachfrage. Prädestiniert sind Standorte mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Denn Nachfrager gehören nicht selten zu Zielgruppen mit einer Affinität für „urbane“, gut integrierte Standorte, und sind zum Teil bereit, ihren PKW-Konsum einzuschränken, wenn sich wohnungsnaher Infrastrukturen bzw. Mobilitätsalternativen bieten.

Zusätzlich zu den Wohnraumbedarfen, lassen sich am Ennepetaler Wohnungsmarkt auch Herausforderungen in der zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung identifizieren:

Abbildung 57: Herausforderungen am Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, vor allem kurzfristig mehr Bauland für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, da ein hoher Zuzugsdruck nach Ennepetal besteht. Dieser geht vorwiegend von Familien aus, die ein Eigenheim erwerben möchten.

Außerdem ist eine Modernisierung älterer Wohnungen mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards notwendig, denn die Nachfrage nach diesen Qualitäten übersteigt das Angebot. Natürlich muss auch es auch weiterhin ein Wohnungsangebot für einen kleineren Mietpreis geben, das auch für Menschen mit geringeren Einkommen erschwinglich ist. Daher sind in der Wohnungsmodernisierung unterschiedliche Standards – von der ausschließlichen Badsanierung bis zur Vollmodernisierung.

Ein Problem in der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte entstand dadurch, dass es in Ennepetal wie auch in zahlreichen anderen Städten Nordrhein-Westfalens bislang zu wenig Anreize für geförderten Wohnungsneubau gab, der in der Lage gewesen wäre, die mengenmäßigen Verluste im preisgebundenen Wohnungsbestand zu kompensieren, die durch die planmäßige oder vorzeitige Rückzahlung der Wohnungsbaudarlehen entstanden. Die Investitionsbereitschaft für den Wohnungsneubau mit öffentlicher Förderung war kaum vorhanden, da sich geförderter Wohnungsbau aus Sicht potenzieller Investoren bislang nicht hinreichend rechnete bzw. die mögliche niedrige Rendite nicht die damit einhergehenden Einschränkungen in der freien Mieterauswahl ausglich. Mit der Verbesserung der landesweiten Förderbedingungen in der sozialen Wohnraumversorgung haben sich jedoch in 2021 stärker auskömmliche Rahmenbedingungen für Investoren eingestellt, die auch in Ennepetal genutzt werden könnten.

In der Frage der Herausforderungen in der Stärkung Ennepeals als Wohnstandort schälte sich in der Diskussion mit Marktexperten die besondere Rolle und noch nicht hinreichende Strahlkraft und Attraktivität der Ennepetaler Innenstadt heraus. Es wird die Tendenz ausgemacht, die durch Wanderungsdaten gestützt

werden kann, dass gerade jüngere Altersgruppen vermehrt aus Ennepetal in andere Städte abwandern, und hierbei die unzureichende Attraktivität der Innenstadt ein nicht zu unterschätzendes Wanderungsmotiv darstellt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wären die bisherigen Bestrebungen und Aktivitäten zur Stärkung der Innenstadt als vielseitiges und attraktives Zentrum sowie eine Imageverbesserung im Zusammenhang mit entsprechenden Aktionen des Stadtmarketings erforderlich. Unter anderem müsste eine Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebäude stattfinden.

Um die Generation der über 50-jährigen, also der sogenannten Best-Ager und der Senioren, in Ennepetal zu halten, ist ein größeres Wohnungsangebot an modernen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern notwendig, zur Miete oder als Eigentumswohnung. Dem Wohnungsneubau kommt hierbei eine besondere Rolle zu und als Voraussetzung hierfür die Verfügbarkeit von Bauflächen in integrierten Wohnlagen.

Des Weiteren sind auch die Wohnstandortqualitäten von eher dörflich geprägten Ortsteilen und peripher gelegenen Wohnquartieren zu verbessern. Hierzu werden kluge Konzepte für eine verbesserte Nahversorgung sowie eine verbesserte Mobilität benötigt, durch die vor allem auch dort ansässige Bevölkerung profitiert. Allerdings geht es dabei nicht zwangsläufig nur um die Zielgruppe der Senioren. Vor allem der Aspekt der Verbesserung der Mobilität spielt auch für jüngere Altersgruppen eine Rolle. Denn auch Menschen aus anderen Städten, vor allem aus Düsseldorf und meist gebürtige Ennepetaler, die zurückkehren möchten, fragen Wohnraum in Ennepetal nach. Um den Wohnstandort für diese Nachfragegruppe, von der dann wahrscheinlich ein Großteil auch zur Arbeit pendeln muss, noch attraktiver zu gestalten, müsste die Verkehrsanbindung verbessert werden, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr.

9. Handlungsempfehlungen und Ziele

Im folgenden Kapitel werden die aus den vorherigen Analysen abgeleiteten Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen sowie konkrete Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

9.1. Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung

Aus den voranstehenden Analysen und Bewertungen lassen sich die folgenden vier übergeordneten Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung in Ennepetal ableiten:

Abbildung 58: Zielsetzungen in der Wohnungsmarktentwicklung

- **Durch attraktives Wohnungsangebot und starke Stadtteile Einwohner binden, Zuzug stärken und Einwohnerstruktur verjüngen**
- **Vielfältiges und modernes Wohnungsangebot in den Teilmärkten schaffen durch**
 - zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau
 - Qualifizierung des Wohnungsbestandes
- **Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei einkommensschwachen Haushalten sicherstellen**
- **Neue Wohnangebote entstehen vorrangig durch Innenentwicklung, also durch Nachverdichtung im Bestand, Abriss & Ersatzneubau sowie Arrondierung bestehender Quartiere**

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Durch attraktives Wohnungsangebot und starke Stadtteile Einwohner binden, Zuzug stärken und Einwohnerstruktur verjüngen

Die künftige Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahl ist sowohl entscheidend von Zuwanderungen nach Ennepetal als auch von einer Reduzierung der wohnwertbezogenen Abwanderung aus Ennepetal in benachbarte Kommunen abhängig. In der jüngsten Vergangenheit konnte Ennepetal von einem positiven Wanderungssaldo profitieren, der sich in einer Erhöhung des Wohnungsbedarfs ausdrückte. Die Wanderungszahlen zeigen deutliche Gewinne bei Familien mit Kindern sowie bei den Haushalten mittleren Alters, zwischen 30 und 50 Jahren. Damit bestätigt sich die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort für Familien, aber auch für Singles und Paare ohne Kind im mittleren Alter. Die Gewinnung dieser Zielgruppen sollte auch weiterhin in den Fokus gerückt werden. Um dieses Ziel zu erreichen und darüber hinaus auch mittel- bis langfristig eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu erzielen, ist allerdings ein attraktiveres, zielgruppengerechteres Wohnungsangebot erforderlich.

Im Zuge der Wohnungsbedarfsprognose wurde die Spannweite des erforderlichen Neubaus aufgezeigt, von dem die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl Ennepetals abhängig ist. Ennepetal erreicht bis 2039 ein Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 940 Wohnungen. Diese Wohnungen sind nicht ausschließlich, aber zu einem bedeutenden Anteil derzeit unbebauten Flächen zu realisieren.

Parallel nimmt die Bedeutung qualitativer Aspekte der Wohnraumnachfrage aufgrund der sich ausdifferenzierenden Wohnvorstellungen und Wohnwünsche in der Bevölkerung zu. Neubauaktivitäten sind daher nicht nur im Zuge einer Bedarfserhöhung durchzuführen, sondern auch als Ersatzmaßnahmen für nicht

nachfragegerechte Wohnungsbestände. Neben der Stärkung des Zuzugs vor allem jüngerer Einwohner bzw. Familien ist nämlich auch die Bindung der vorhandenen Einwohnerschaft an den Wohnstandort erforderlich.

Vielfältiges und modernes Wohnungsangebot in den Teilmärkten schaffen

Die vorliegenden Analysen zum Ennepetaler Wohnungsmarkt zeigen, dass ein vielfältiges Spektrum an Zielgruppen Wohnraum nachfragt. Ein vielfältiges und modernes Wohnungsangebot sollte in den verschiedenen Stadtteilen und Quartieren sowohl durch zielgruppenspezifischen Wohnungsneubau als auch durch die Qualifizierung des Wohnungsbestandes realisiert werden.

Die Leerstandsquote des Ennepetaler Wohnungsbestandes beschränkt sich weitgehend auf eine reine Fluktuationsreserve, jedoch existiert auch ein struktureller Leerstand, vorwiegend in den Beständen in der Innenstadt. Die hohe Auslastung des Bestands verdeutlicht die tragende Rolle bei der Wohnversorgung der Ennepetaler Bevölkerung. Der Wohnungsbestand ist daher qualitativ kontinuierlich durch Modernisierungen und energetische Sanierungen weiterzuentwickeln. Dies betrifft, neben Altbauten und Nachkriegsbeständen, in naher Zukunft auch Bestände der 1980er Jahre. Nicht alle älteren Wohngebäude werden zu rentablen Preisen saniert werden können. Wohnungsbestände mit Mängeln in der Substanz und langfristig eingeschränkter Zukunftsfähigkeit gilt es zu identifizieren, um im Rahmen von Ersatzwohnungsneubau neue Qualitäten am Ennepetaler Wohnungsmarkt zu schaffen.

Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung bei einkommensschwachen Haushalten sicherstellen

Trotz der vergleichsweise positiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Ennepetal besteht auch zukünftig der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Mit steigenden Marktpreisen rückt der schrumpfende Bestand öffentlich geförderten Wohnraums verstärkt in den Fokus der Nachfrage.

Explizit als einkommensschwach zu definieren sind in Ennepetal insgesamt rund 19 Prozent aller Haushalte - sie bedürfen verstärkt der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Um die zu erwartenden Bindungsverluste zu kompensieren, müssen weitere Anstrengungen geleistet werden. Über den Wohnungsneubau hinaus sind ggf. auch Bindungen im Bestand zu erwerben. Aber auch der geförderte Wohnungsneubau ist konsequent weiterzuverfolgen. Bis zum Jahr 2039 wird die Realisierung von zusätzlich 76 geförderten Wohneinheiten empfohlen.

Mit Blick auf junge Familien, die für Ennepetal eine wichtige Zielgruppe darstellen, ist bezahlbarer Wohnraum in geförderten familiengerechten Mietwohnungen und vor allem in Form von Mieteinfamilienhäusern vorzuhalten. Um parallel dem Alterungsprozess der Bevölkerung im Zusammenspiel mit der zunehmenden Altersarmut zu begegnen, ist zudem ein erhöhter Bedarf altengerechter bzw. barrierefreier Sozialwohnungen notwendig.

Nicht zuletzt, da die Bewilligungsmieten im Neubau derzeit (Mitte 2021) oberhalb der KdU-Angemessenheitsgrenze liegen, muss darüber hinaus bezahlbarer Wohnraum auch im Bestand erhalten bleiben, beispielsweise durch die Einwerbung von öffentlichen Mitteln für die Wohnungsmodernisierung mit einer einhergehenden Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Neue Wohnangebote entstehen vorrangig durch Innenentwicklung

Der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung ist nicht nur definiertes Ziel im Baugesetzbuch, sondern auch eine empfehlenswerte Strategie zur Minimierung des Flächenverbrauchs. Die Aktivierung von Bauflächen im Bestand bietet hinreichend Chancen zur Umsetzung individueller Wohnwünsche. In integrierten Wohnlagen lassen sich die Bedürfnisse und Anforderungen vieler Zielgruppen an ihr Wohnumfeld besser erfüllen als bei Baugebieten am Ortsrand, da notwendige Infrastrukturen fußläufig schnell erreichbar sind. Hierbei sind zwei Formen der Innenentwicklung mitzudenken: Die Nutzung von Baulücken auf der einen Seite und der Neubau

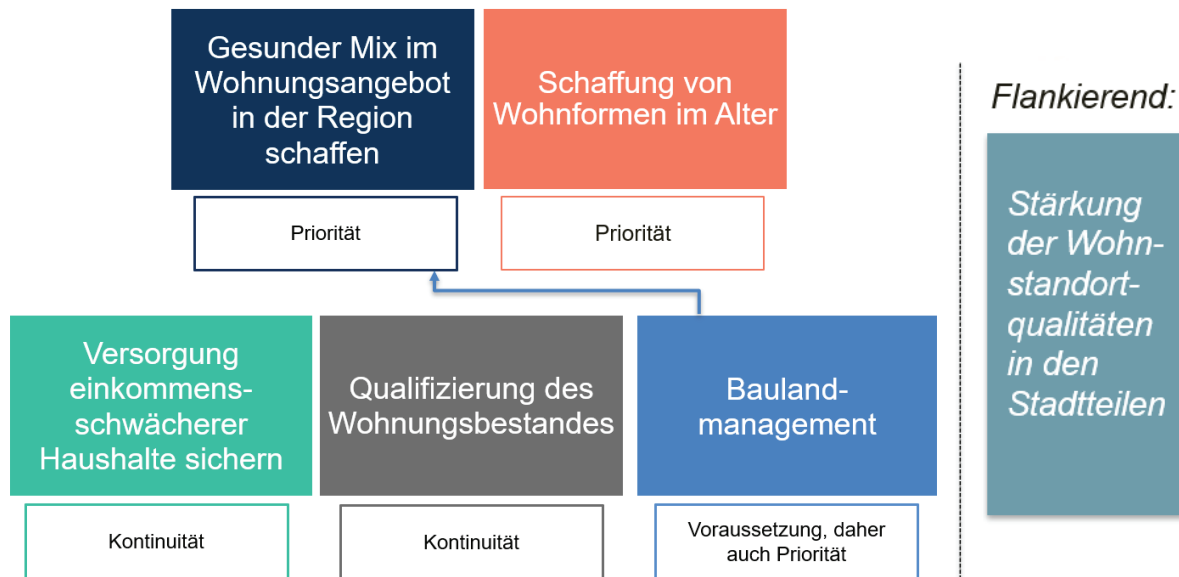
in Verbindung mit dem vorherigen Abriss einer nicht mehr sanierungsfähigen Immobilie auf der anderen Seite.

Die Stadt Ennepetal verfolgt bereits die Zielsetzung. Viele neue Wohnangebote entstehen v.a. durch Innenentwicklung. Dazu gehört beispielsweise die Nachverdichtung im Bestand in Form von Abriss und Ersatzneubau, wie er derzeit in der Masurenstraße durch die Voerder-Baugenossenschaft Ennepetal-Voerde eG betrieben wird, sowie auch die Arrondierung bestehender Quartiere. Auch die Aktivierung von Baulücken wird von der Stadt Ennepetal bereits als Instrument eingesetzt – die Erfolge sind nach Angaben der Stadtverwaltung jedoch mittlerweile geringer geworden, da das Potenzial an aktivierbaren Baulücken weitgehendst abgeschöpft ist.

9.2. Empfehlungen in den Handlungsfeldern

Auf der Grundlage der oben genannten Zielsetzungen und der Marktbewertung lassen sich die untenstehenden Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für die Stadt Ennepetal identifizieren. Diese wurden zusammen mit der Stadtverwaltung und den lokalen Wohnungsmarktextperten diskutiert und priorisiert.

Abbildung 59: Handlungsfelder



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Den Handlungsfeldern „Gesunder Mix und attraktives Wohnungsangebot in der Region schaffen“ sowie „Schaffung von Wohnformen im Alter“ wurde eine hohe Priorität eingeräumt, da von ihnen eine Synergiewirkung in Richtung des Gesamtzieles der Stärkung des Wohnens in Ennepetal und eine höhere Dringlichkeit im Handeln ausgeht. Auch dem Handlungsfeld „Baulandmanagement“ ist eine zentrale Rolle zugewiesen worden, da es Voraussetzungen für Umsetzungen im Handlungsfeld „Gesunder Mix und attraktives Wohnungsangebot in der Region schaffen“ darstellt.

Die beiden Handlungsfelder „Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern“ und „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“ werden ebenfalls als wichtig erachtet – ihnen wurde jedoch keine erhöhte Priorität, wohl aber die Notwendigkeit eines kontinuierlichen Handelns beigemessen.

Das Handlungsfeld „Stärkung der Wohnstandortqualitäten in den Stadtteilen“ ist als flankierend anzusehen, da es zwar wichtig ist, immer wieder entsprechende Maßnahmen dazu umzusetzen, die dort einzuordnenden Handlungsstrategien aber anderen Fachressorts zuzuordnen sind, die über den fachlichen Rahmen eines

Handlungskonzeptes Wohnen hinausgehen würden. Es sei an dieser Stelle jedoch in Stichworten verdeutlicht, welche Handlungsstrategien hier im Vordergrund stehen:

- *Entwicklung von Konzepten für eine verbesserte infrastrukturelle Ausstattung*, etwa durch Ansiedlung von kleinen Nahversorgern in noch unversorgten Ortsmitten, die Ansiedlung von Nahversorgern im Nahversorgungszentrum Voerde und eine bedarfsgerechte Ausweitung des Kita- und Grundschulangebotes im Zusammenhang mit Entwicklung von Baugebieten,
- *Entwicklung von Konzepten für eine verbesserte Mobilität innerhalb der Ennepetals*, etwa durch eine Anbindung aller Ortsteile ans ÖPNV-Netz, u.a. Königsfeld, Rüggeberg sowie durch eine verbesserte Anbindung der Ortsteile an den Bahnhof in Milspe und von dort an das überregionale Bahnnetz,
- *Attraktivitätssteigerung der Innenstadt*, etwa durch eine Aufwertung als Einzelhandelsstandort, der Steigerung von Aufenthaltsqualität und dem Abbau von Leerständen. Anstoß hierfür ist die Umsetzung der Empfehlungen aus dem Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt und der Bündelung von Fördermitteln, zum Beispiel in Form von spezifischen Management- und Anreizstrukturen wie der Einrichtung eines Innenstadtmanagements und eines Verfügungsfonds.

9.3. Handlungsfeld: Attraktiveres Angebot in der Region schaffen

Um die sich auf Ennepetal konzentrierende Wohnungsnachfrage aus der Region und der Stadt selbst realisieren zu können, ist ein Wohnungsangebot notwendig, das die relevanten Zielgruppen am Markt und ihre Wohnwünsche anspricht und berücksichtigt. Dazu muss das Wohnungsangebot in Ennepetal nicht nur ausgeweitet werden, es muss auch vielfältiger und passgenauer werden. Die vorliegenden Analysen und Prognosen haben die Angebotslücken und wichtigen Zielgruppen am örtlichen Markt identifiziert. Für die Zukunft gilt es, ein attraktiveres Wohnungsangebot in der Region zu schaffen. Im Rahmen dieses prioritären Handlungsfeldes wird die Umsetzung folgender Strategien und Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 60: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Attraktives Angebot in der Region schaffen“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.3.1 Eigenheimbau: Mehr Bauplätze bereitstellen

Für viele Familien in Ennepetal gehört der Erwerb eines Eigenheims nach wie vor zu den bedeutendsten Wohnwünschen. Die Analyse des Wohnungsmarktes sowie die Gespräche mit Marktakteuren haben gezeigt, dass die vorhandene Nachfrage nach Eigenheimen das derzeitige Angebot deutlich übersteigt. Auch das Angebot an Bestandsimmobilien kann die Nachfrage nicht decken, zudem wollen etliche Nachfrager neu bauen und keine Bestandsimmobilie erwerben. Um den Bedarf zu decken, ist die Errichtung von 420 zusätzlichen Eigenheimen bis 2039 notwendig. Vor allem kurz- und mittelfristig ist der Neubau auszuweiten, um die aktuell hohe Nachfrage zu befriedigen, sodass etwa 30 bis 40 Bauplätze pro Jahr bereitgestellt werden sollten. Diese sollten sich vorzugsweise in Lagen mit guter und auch familiengerechter infrastruktureller Ausstattung befinden. Hierzu zählen beispielsweise Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten (vgl. Kap. 9.3.4 & 9.4).

9.3.2 Mehr verdichtete Eigenheimformen schaffen

Ein Angebotsdefizit herrscht nicht nur bei freistehenden, sondern auch bei verdichtet gebauten Eigenheimformen: den Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Sie sind aufgrund ihres Preisvorteils sowohl im Neubau als auch im Bestand insbesondere bei Familien sehr beliebt, denen nur ein überschaubares Budget zur Eigentumsbildung zur Verfügung steht. Das am Markt vorhandene Angebot in dieser Bauform umfasst lediglich rd. 20 Prozent des gesamten Eigenheimangebotes.

Im Zuge des Neubaus von Ein-/ und Zweifamilienhäusern sind neben Haushalten mit Kind auch Paarhaushalte sowie unterschiedliche Einkommen und Lebensstile zu berücksichtigen. Insbesondere in puncto Eigenheimerschwinglichkeit spielen hierbei unterschiedliche Lagequalitäten, Wohn- und Grundstücksflächen und unterschiedliche Ausstattungsstandards (z.B. mit und ohne Keller) eine Rolle. Generell empfehlen wir eine breite Zielgruppenansprache durch die Schaffung vielfältigerer Wohnangebote als Alternative zum vorwiegend vorherrschenden freistehenden Einfamilienhaus. Verdichtete Wohnformen, wie z.B. Reihenhäuser oder auch Doppelhaushälften, sind preisgünstiger und damit für viele Familien erschwinglicher und minimieren zusätzlich den Flächenverbrauch. Außerdem liegen verdichtete Eigenheimformen aufgrund der Baukostensteigerungen bundesweit im Trend. Daher wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, den Anteil verdichteter Eigenheime am Eigenheimangebot perspektivisch von derzeit 20 auf 30 Prozent zu erhöhen. Aus Gründen einer größtmöglichen städtebaulichen Qualität ist darauf zu achten, die Reihen möglichst kurz zu halten. Außerdem ist diese Wohnform auch bei der Schaffung neuer Wohnformen in zentralen urbanen Lage Ennepetals zu berücksichtigen. Sie können dort Haushalte mit einem urbanen Lebensstil ansprechen, die sich für die Bauform der Townhouses bzw. Stadthäuser interessieren.

Ein noch zu entwickelndes Nischenangebot stellen öffentlich geförderte Mieteigenheime dar. Diese bieten auch Familien mit mehreren Kindern und geringerem Einkommen die Möglichkeit, in einem Eigenheim zu wohnen.

Auf Basis der vorangegangenen Analysen ist der Stadt Ennepetal zu empfehlen, folgende Flächen hinsichtlich eines mittelfristig realisierbaren, höheren Anteils an verdichteten Eigenheimformen zu prüfen:

- *Flächen Oberbauer,*
- *Homberge,*
- *Windecke/Vilvoorder Straße.*

9.3.3 Gesunden Wohnungsmix schaffen

Um den unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt und deren Wohnwünschen gerecht zu werden, ist anzuraten, im Rahmen von Neubauvorhaben stets einen gesunden Wohnungsmix anzustreben. Das bedeutet, dass verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden, für die der betreffende

Neubaustandort interessant sein könnte und die zu einer guten sozialen Mischung im Quartier beitragen können. Ein gesunder Wohnungsmix kann z.B. bei einem urbanen Standort aus Mehrfamilienhäusern bestehen, deren Wohnungen unter anderem altengerecht ausgestattet sind, die durch eine verdichtete Reiheneigenheimbebauung und in der Abrundung ggf. noch einige Doppelhaushälften ergänzt werden.

Aus gutachterlicher Sicht sollte mittelfristig geprüft werden, inwiefern für folgende Flächen die bestehenden Planungen oder Planungsüberlegungen mit Blick auf einen stärkeren Wohnungsmix angepasst / verändert werden können:

- *Oberbauer – Realisierung eines Eigenheimmix – freistehend, Doppelhaushälfte, Reiheneigenheim*
- *Homberge – großer Mix aus verschiedenen Eigenheimformen und ergänzenden Mehrfamilienhäusern*
- *Windecke/Vilvoorder Straße – großer Mix aus verschiedenen Eigenheimformen und ergänzenden Mehrfamilienhäusern*

9.3.4 Neubauprojekte in zentralen Lagen anstoßen

Um die Innenstadt Ennepetals und weitere Ortskerne durch Nutzungsmischung, neue Wohn- und städtebauliche Qualitäten, stärkere Belebung durch Stärkung der Wohnfunktion usw. zu stärken, ist anzuraten, Wohnungsbauprojekte in zentralen Lagen anzustoßen. Zugleich entsprechen diese Wohnlagen einem verbreiteten Bedürfnis urban orientierter Lebensstilgruppen und älterer Menschen nach gut erreichbaren Infrastrukturen, kulturellen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten. Es ist wichtig, dass Neubauprojekte vorwiegend in zentralen Lagen umgesetzt werden, die eine gute infrastrukturelle Ausstattung aufweisen, sodass ein breites Zielgruppenspektrum angesprochen werden kann.

- *Als kurzfristig umzusetzende Startermaßnahme eignet sich eine Entwicklung im Milsper Zentrum, z.B. in der östlichen Innenstadt entlang der Voerder Straße.*

Des Weiteren gilt es zu prüfen, welche weiteren Ortslagen sich kurz- bis mittelfristig noch für impulsgebende Neubauprojekte eignen. Aus gutachterlicher Sicht kommen Wohnlagen in Frage:

- *Voerde (z.B. Mietreiheneigenheime in der Milsper Straße)*
- *die Ortsmitte des Stadtteils Altenvoerde (z.B. Mietreiheneigenheime an der Querstraße; auf nicht mehr genutzten Gewerbeflächen) sowie*
- *andere Ortslagen z.B. in Büthenberg usw., die über eine noch hinreichende Infrastruktur verfügen*

9.3.5 Anpassung älterer Eigenheimsiedlungen an neue Wohnbedürfnisse

Viele ältere Eigenheimsiedlungen zum Beispiel aus den 1960er und 1970er Jahren sind „in die Jahre“ gekommen. Sie sind in einer Zeit geplant worden, als noch andere Vorstellungen und Ansprüche an das Wohnen bzw. die Wohnung bestanden als heutzutage. Man wohnte auf kleineren Wohnflächen, mit Präferenz für viele separate Zimmer statt der heute vorherrschenden großzügigen und flexiblen Grundrisse. Wenn nun nach dem Auszug langjährig dort wohnender Eigentümer ein neuer Haushalt einzieht, ist häufig ein Umbau des Eigenheims notwendig. Andere Grundrissvorstellungen, aber auch der Wunsch nach einer größeren Wohnfläche, nach einem zusätzlichen Freisitz oder einer geräumigeren Garage führen dazu, dass Eigentümer einen Dachgeschossausbau, den Einbau von Loggien oder Anbauten bis hin zum Abriss und Neubau von Nebengebäuden planen und umsetzen wollen. Will man diese Entwicklung nicht aufhalten, aber steuern, empfiehlt sich generell die Prüfung und Überarbeitung der Festsetzungen in älteren Bebauungsplänen, die diesen Siedlungen zugrunde liegen. Dies sollte kurz- bis mittelfristig erfolgen. Die Stadt Ennepetal ist in diesem Bereich bereits sehr aktiv. Ein positives Umsetzungsbeispiel ist der Bebauungsplan Nr. 1 in Büthenberg, der bezüglich der

städtebaulich verträglichen Möglichkeiten von Anbauten, Dachgeschossausbau etc. geprüft und angepasst wurde.

9.3.6 Marktnischen bedienen

Im Rahmen der Berücksichtigung verschiedener Einkommen und Wohnwünsche sollte in Ennepetal ein Angebot verschiedener Nischenprodukte etabliert werden. Dieses umfasst kleine Bungalows, rollstuhlgerechter Wohnraum wie auch gemeinschaftliche Wohnformen.

Kleine Bungalows

Bungalows sind besonders für die Zielgruppe der über 55-jährigen interessant, die barrierearm und auf weniger Wohnfläche wohnen, dabei jedoch nicht auf ein Eigenheim verzichten möchten. Umzusetzen wären in diesem Rahmen Wohnflächen von 75 bis zu 100 m² und möglichst auch die Anlage eines kleinen Gartens. Im Hinblick auf die ältere Zielgruppe, sollten Bungalows in der Nähe altengerechter Infrastrukturangebote entstehen.

Seitens der Stadt Ennepetal gilt noch zu prüfen, welche Fläche sich für ein entsprechendes Starterprojekt eignen würde.

Wohnraum für Rollstuhlfahrer

Für die Etablierung eines rollstuhlgerechten Wohnraumangebotes eignen sich am besten zentrale und infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen (vgl. Kap. 9.3.4). Ein entsprechendes Angebot ist kurz- bis mittelfristig umzusetzen. Menschen mit Behinderung sind nicht selten von Transferleistungen abhängig, um ihren Unterhalt zu finanzieren. Sie sind daher auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Es sollten daher bei einem Wohnungsumbau oder -neubau nach DIN 18025 Teil 2 Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden.

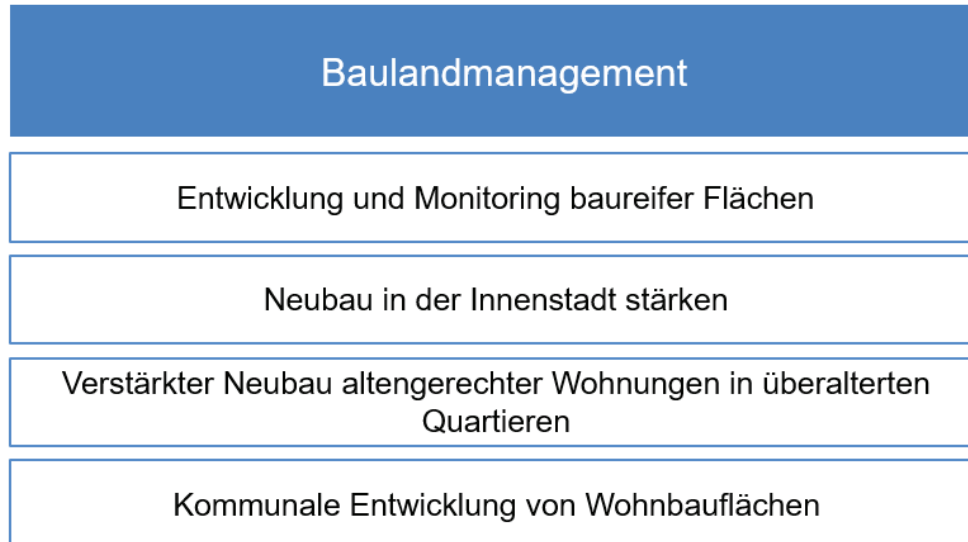
Gemeinschaftliche Wohnformen

Außerdem gilt es, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Ennepetal zu initiieren. Auch hierfür sind integrierte Wohnlage prädestiniert; beispielsweise würde sich das Milsper Zentrum bzw. die östliche Innenstadt eignen. Ein entsprechendes Wohnprojekt sollte kurz- bis mittelfristig angestoßen werden und bedarf der Unterstützung durch die Kommune. Es ist der Stadt Ennepetal anzuraten, proaktiv ein gezieltes kommunales Baugrundstück oder eine ungenutzte städtische Bestandsimmobilie auszuwählen und unter Vorgabe des bauplanungsrechtlichen Rahmens (Bauform, Zeitfenster etc.) an potenziell interessierte Wohngruppen oder an Bauträger gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu adressieren.

9.4. Handlungsfeld: Baulandmanagement

Die zentrale Voraussetzung für das Handlungsfeld „attraktiveres Angebot in der Region schaffen“ ist ein erfolgreiches Baulandmanagement. In diesem Rahmen wird die Umsetzung folgender Strategien und Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 61: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Baulandmanagement“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.4.1 Entwicklung und Monitoring baureifer Flächen

Eine planvolle Entwicklung von Wohnbauflächen auf Basis der Bedarfszahlen und die Priorisierung der Flächenentwicklungen entlang der Bedarfe ist eine wichtige Voraussetzung für eine planvolle kommunale Steuerung der Wohnraumversorgung. Während die Bedarfe und ihre Entwicklung mit der vorliegenden Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen qualitativ und quantitativ bestimmt sind, ist auf Seiten der Flächenressourcen eine ebenso differenzierte und vorausschauende Übersicht notwendig. Dazu eignet sich das bereits bestehende Siedlungsflächenmonitoring des RVR Regionalverband Ruhr, das vom Stadtplanungsamt bereits als Grundlage für das eigene Flächenmonitoring genutzt und laufend weitergeführt wird.

Das Siedlungsflächenmonitoring wird von der Stadt Ennepetal durch ein Baulückenkataster umgesetzt, das noch zu Zeiten, als zahlreiche Baulücken vorhanden waren, zu einer beachtlichen Aktivierung dieser Bauflächenreserven beitrug. Zurzeit sind die Baulückenpotenziale weitgehend abgeschmolzen, so dass eine zeitnahe Aktualisierung nicht geboten erscheint.

Zusätzlich zu der Aktivierung von Baulückenpotenzialen wird im Hinblick auf die Mobilisierung von Bauflächen im Innenbereich häufig auch das Thema der Nachverdichtung in älteren Eigenheimsiedlungen diskutiert. Für Ennepetal kann dazu festgestellt werden, dass nach Auskunft der Stadtverwaltung in den bestehenden Eigenheimgebieten wenig Ansatzpunkte für weitere Nachverdichtungen vorhanden sind. Wenn jedoch ein Interesse des Grundstückseigentümers vorhanden ist, seine rückwärtige Grundstückshälfte zu bebauen, oder wenn ein Investor das Interesse besitzt, durch Abriss und Neubau des Wohnhauses eine höhere Grundstücksausnutzung zu erzielen, und dies jeweils bauplanungsrechtlich unbedenklich ist, so werden diese Vorhaben nach Möglichkeit planungsrechtlich unterstützt.

Mit Blick auf die ermittelten Wohnraumbedarfe und die vorhandenen Engpässe im Angebot von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau sollte Ennepetal vor allem kurzfristig vermehrt Flächen entwickeln. Dazu eignet sich sowohl die vorgezogene Entwicklung als auch der Verkauf kommunaler Baugrundstücke für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern.

In dem Zusammenhang empfiehlt es sich, als Startermaßnahme die Entwicklung auf den Flächen Oberbauer und Windecke/Vilvoorder Straße anzustoßen. Es sollten prioritär freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden, aber auch verdichtete Eigenheimformen, darunter vor allem Doppelhaushälften.

9.4.2 Neubau in der Innenstadt stärken

Die Neuschaffung von Wohnraum in der Innenstadt und in zentralen Wohnlagen bringt viele Vorteile mit sich: Die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden und wird zusätzlich ausgelastet. Die Ortskerne werden stärker belebt und durch zusätzliche Kaufkraft die Angebote vor Ort gestärkt. Durch Neubauprojekte entstehen Impulse für die städtebauliche Aufwertung der Ortskerne, sie werden aufgewertet und nehmen an Anziehungskraft zu. Außerdem werden Engpässe in der Wohnraumversorgung abgebaut.

Die Bedarfsanalysen haben gezeigt, dass in kurz- bis mittelfristiger Zeitperspektive der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu forcieren ist, und zwar in den zentralen Wohnlagen, allen voran der Innenstadt. Dabei sollten sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen, sowohl für junge Paarhaushalte wie auch für Best Ager und Senioren, was bedeutet, dass zumindest ein Teil der Wohnungen auch barrierefrei oder altengerecht gestaltet werden sollte. Für den Neubau sind gute Mikrolagen prädestiniert.

Es ist anzuraten, den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen im Milsper Zentrum (z.B. im Zusammenhang mit der Stadterneuerung) und/oder in zentralen Lagen in Voerde und Altenvoerde umzusetzen.

Insgesamt werden bis 2039 im Segment der Mehrfamilienhäuser 940 Wohnungen benötigt. Es sollte grundsätzlich ein breiter Wohnungsgrößenmix realisiert werden, wobei der Schwerpunkt auf Wohnungen mit mehr als 65 m² und drei und mehr Zimmern liegen sollte.

9.4.3 Verstärkter Neubau altengerechter Wohnungen in überalterten Quartieren

Älteren Eigenheimbesitzer, die aus Altersgründen ihr angestammtes Familienheim nicht mehr adäquat bewirtschaften können und auf der Suche nach Handlungsalternativen sind, kann nach Kenntnisstand in der Wohnforschung ein Anstoß für einen Umzug gegeben werden, wenn zwei Voraussetzungen gegeben sind: Ein praktisches Anschauungsbeispiel in Form einer attraktiven altengerechten Wohnanlage in einem ansprechenden Wohnumfeld, das den Älteren ein großes Stück Versorgungssicherheit und Komfort bietet, sowie ein Umzugsmanagement.

Um den Generationenwechsel in den älteren Eigenheimen zu befördern und Wohnalternativen im Alter anzubieten, ist der Stadt Ennepetal anzuraten, in überalterten Quartieren den Neubau von altengerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu fördern. Dabei sollten auch Dorflagen nicht ausgenommen werden, sofern dort noch eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglich ist. Die Förderung sollte darin bestehen, dass in der Investorenberatung oder bei der Schaffung von Baurecht auf die Errichtung ergänzender, kleinteilige Seniorenwohnungen hingewirkt wird. Es betrifft zum Beispiel von Eigenheimbau geprägte Quartiere, die einen überproportional hohen Altersdurchschnitt aufweisen.

9.4.4 Kommunale Entwicklung von Wohnbauflächen

Durch den kommunalen Zwischenerwerb von potenziellen Bauflächen kann die Stadt Ennepetal das Neubaugeschehen steuern bzw. gezielt planen. Denn die Bereitstellung von Wohnbauland allein reicht nicht aus, um sicherzustellen, dass Flächen tatsächlich bebaut werden und bedarfsgerechte Wohnungsangebote entstehen. Die Stadt Ennepetal hat daher bereits bei diversen Flächenentwicklungen das Instrument des kommunalen Zwischenerwerbs zur Aktivierung von Wohnbauland eingesetzt, so z.B. auch bei der Baufläche Vilvoorder Straße. Das Instrument bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich:

- Es schafft Sicherheit, dass die Flächen tatsächlich dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

- Ennepetal kann Einfluss auf das Vorhaben nehmen, welches auf der Fläche realisiert werden soll. Die Stadt kann ihre Fläche beispielsweise nach dem Prinzip der Konzeptvergabe zur Verfügung stellen und dann letztendlich nach der Qualität der eingereichten Konzepte vergeben. Dabei kann sie über den dort zu errichtenden Wohnungsmix mitbestimmen und einen wichtigen Beitrag für die Schaffung eines besonders bedarfsgerechten Wohnungsangebotes geben. Bei einer Direktvermarktung der Bauplätze kann sie die Vergabe zum Beispiel nach bestimmten sozialen Kriterien stattfinden lassen, um gezielt bestimmte Zielgruppen anzusprechen.

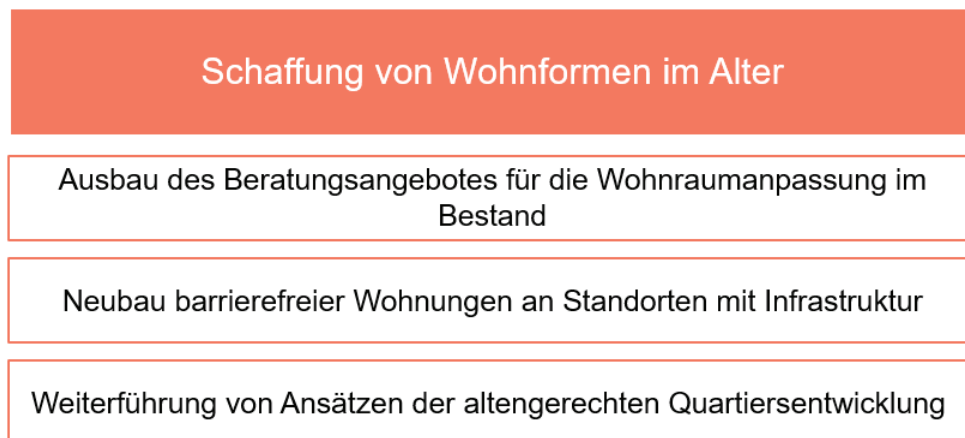
Der Stadt Ennepetal wird daher angeraten, den kommunalen Zwischenerwerb weiterhin laufend für die wohnbauliche Entwicklung Ennepetals zu praktizieren. Sie hat damit bereits in der Vergangenheit wie auch für die Zukunft (siehe Ankauf der Baufläche Vilvoorder Straße) eine wichtige Einflussnahme auf das Marktgeschehen gesichert.

Sollte es sich um eine große Brachfläche handeln, die aufzubereiten ist, wäre auch überlegenswert, sie über die kooperative Baulandentwicklung durch NRW.Urban ankaufen zu lassen. Dieser Weg steht Ennepetal zurzeit allerdings nur dann offen, sofern auf der Fläche 30 Prozent geförderter Wohnungsbau umgesetzt wird.

9.5. Handlungsfeld: Schaffung Wohnformen im Alter

Einen zentralen Aspekt in der zukünftigen Wohnraumversorgung stellt in Ennepetal das altengerechte Wohnen dar. Aufgrund der stetig wachsenden Zahl älterer Bevölkerung hat die Ausweitung des Angebotes Priorität. Es ist dabei eine zunehmende Vielfalt an gewünschten Wohnformen sowohl im Neubau als auch im Bestand zu entwickeln. Im Rahmen dieses Handlungsfeldes wird die Umsetzung der folgenden Strategien und Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 62: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Schaffung von Wohnformen im Alter“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.5.1 Ausbau des Beratungsangebotes für die Wohnraumanpassung im Bestand

Da bis zum Jahr 2039 mit einem Zuwachs von etwa 1.000 Senioren zu rechnen ist, müssen Mengeneffekte im barrierearmen bzw. -freien Wohnen geschaffen werden. Dafür ist das Instrument der altengerechten Wohnraumanpassung zentral, bei dem bestehende Wohnungen an die Bedürfnisse im Alter baulich angepasst werden. Entsprechende Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung, die Pflegebedürftigen Barrierefreiheit garantieren, werden von den Pflegekassen bezuschusst.⁷ Vermieter sind ihrerseits angehalten, für barrierearme

⁷ Quelle: LBJ GmbH (2020): Wohnraumanpassung: Das zahlt die Pflegeversicherung. [https://www.pflege.de/pflegekasse-pflegefinanzierung/pflegeleistungen/wohnraumanpassung/#:~:text=Wohnraumanpassung%20\(%C2%A7%2040%20SGB%20XI,Ma%C3%9Fnahmen%20der%20Barrierefreiheit%20pro%20Pflegetag,C3%BCrftigen., zuletzt zugegriffen am 07.07.2020](https://www.pflege.de/pflegekasse-pflegefinanzierung/pflegeleistungen/wohnraumanpassung/#:~:text=Wohnraumanpassung%20(%C2%A7%2040%20SGB%20XI,Ma%C3%9Fnahmen%20der%20Barrierefreiheit%20pro%20Pflegetag,C3%BCrftigen., zuletzt zugegriffen am 07.07.2020)

oder -freie Zugänge zur Wohnung, eine altengerechte Badmodernisierung oder die Beseitigung von Schwellen in der Wohnung zu sorgen.

In diesem Zusammenhang ist der Stadt Ennepetal anzuraten, Anstöße für den Ausbau des Beratungsangebotes zu geben. Hierfür bestehen folgende Ansatzpunkte:

- Es sind die bestehenden Chancen auszuloten, vorhandene Beratungsangebote sowohl für Mieter als auch für Eigentümer bekannter zu machen und transparenter zu gestalten und hierfür den Internetauftritt der Stadt Ennepetal zu nutzen.
- Wichtig wäre in diesem Zusammenhang, Informationen zu den vorhandenen Angeboten in gebündelter Form auf der kommunalen Website zur Verfügung zu stellen, wie es z.B. vorbildlich bereits bei dem Informationsportal AltBauNeu umgesetzt wurde (<https://www.ennepetal.de/bauen-planung-wirtschaft/umwelt-und-klimaschutz/klimaschutz/informationsportal-altbauneu/>). Dabei handelt es sich um eine kurzfristig umzusetzende Startermaßnahme.
- Mittel- und langfristig sollten zudem die vorhandenen Beratungsangebote, vor allem die FAN-Wohnraumberatung und das Beratungsangebot der Wohnungsbaugenossenschaften, stärker vernetzt sowie verstetigt werden.

9.5.2 Neubau barrierefreier Wohnungen an Standorten mit Infrastruktur

In Ennepetal ist der Ausbau eines barrierearmen und -freien Wohnungsangebotes im Umfang von zusätzlichen ca. 600 Wohneinheiten bis 2039 zu empfehlen. Wenngleich diese Wohnungen vorzugsweise durch Wohnraumanpassung im Bestand zu schaffen sind, ist auch der barrierefreie Wohnungsneubau zu fördern – zumal Barrierefreiheit im Bestand aus Kostengründen kaum realisierbar ist. Um verschiedene Wohnbedarfe zu befriedigen und Zielgruppen mit unterschiedlicher Wohnkaufkraft zu versorgen, ist es wichtig, einen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen zu realisieren:

- Da die Herstellung von Barrierefreiheit im Bestand grundsätzlich schwierig ist, liegt der Fokus im Bestand vor allem auf dem barrierearmen Um- bzw. Ausbau der Erdgeschosswohnungen. Die Wohnungsbaugenossenschaften sollten aufgrund ihrer Rolle als größerer Vermieter im Ort eine bedeutende Rolle in der altengerechten Wohnraumanpassung einnehmen.
- Zusätzlich zu barrierefreien Wohnungen sollen auch Wohnformen mit Service (z.B. Winterdienst, Treppenhausreinigung), ambulant-betreute Wohnformen (sowohl mit als auch ohne öffentliche Förderung) und gemeinschaftliche Wohnformen, wie z.B. Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte, geschaffen werden. Der konkrete Bedarf an neu zu schaffenden Wohneinheiten in diesen Bereichen wird regelmäßig im Rahmen der Pflegebedarfsplanung des Ennepe-Ruhr-Kreises herausgegeben. Im betreuten Wohnen werden unseren Berechnungen zufolge bis 2039 voraussichtlich etwa 60 zusätzliche Wohnungen benötigt.
- In Ennepetal besteht bei vielen älteren Haushalten aber auch der Wunsch nach barrierefreien Eigentumswohnungen mittlerer Größe als Alternative zum Eigenheim. Besonderes Interesse erfahren hochwertige und barrierefreie Objekte in guten und infrastrukturnahen Lagen (vgl. Kap. 9.4.2). Durch den Neubau entsprechender Eigentumswohnungen wird der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten unterstützt und die Umzugsketten auf dem Wohnungsmarkt werden aktiviert bzw. verstärkt.
- Als Nischenprodukt sollten auch barrierefreie Eigenheime für diejenigen Senioren angeboten werden, die nicht auf ein Eigenheim verzichten möchten. Diese Eigenheime können vorzugsweise als Bungalows realisiert werden (vgl. Kap. 9.3.6).

- Es ist aus gutachterlicher Sicht anzuraten, bei der Ausschreibung von Neubauprojekten, die nach Konzeptqualität vergeben werden, altengerechte Wohnformen als Anforderung aufzunehmen.

Die altengerechten Wohnformen sind in solchen Lagen zu errichten, die über eine hinlängliche infrastrukturelle Ausstattung verfügen, da diese für ältere Menschen unverzichtbar ist. Hierzu gehören beispielsweise Nahversorgungsmöglichkeiten, eine gute ÖPNV-Anbindung, sowie das Vorhandensein von Ärzten und Apotheken. In diesem Zusammenhang sind jedoch nicht nur die zentralen, sondern auch die dörflichen Lagen einzubeziehen und anhand deren Infrastrukturausstattung Vorrangbereiche für den Neubau von altengerechten Wohnformen zu definieren (vgl. Kap. 9.3.4).

9.5.3 Weiterführung von Ansätzen der altengerechten Quartiersentwicklung

Im Sinne einer zielgruppengerechten Entwicklung des Wohnumfelds, sollte in Quartieren mit einem hohen Anteil an Senioren deren Selbstständigkeit bis ins hohe Alter gewahrt und unterstützt werden. Aus diesem Grund bietet es sich an, in ausgewählten Quartieren den Prozess einer altengerechten Quartiersentwicklung anzustoßen.

Dazu sind zunächst als kurzfristige Startermaßnahme solche Quartiere mit einem hohen Anteil an Senioren zu identifizieren, denn eine quartiersbezogene Analyse der Wohnschwerpunkte von Senioren in den genannten Quartieren bilden eine Voraussetzung für die Umsetzung bewohnerbezogener Maßnahmen. Danach sollten folgende Schritte erfolgen:

- Bedarfe vor Ort erkennen: Beteiligungsmaßnahmen für Bewohner umsetzen (z.B. durch Zukunftswerkstatt und/oder Quartiersspaziergang) → Wichtig: Geäußerte Wünsche soweit möglich umsetzen, sonst droht Frustration der Bewohner
- In Kooperation mit (möglicherweise vorhandenen) sozialen Trägern eine Anlaufstelle einrichten, die Beratung für Senioren anbietet
- Einrichtung eines Runden Tisches zur Vernetzung der Akteure vor Ort
- Anstoß für altersgerechten Bestandsumbau/-neubau (z.B. in Kooperation mit Wohnungsunternehmen) geben

Eine hohe Bedeutung im Kontext altengerechter Quartiere haben auch Treffpunkte in Form von Nachbarschaftszentren, die Gelegenheiten für ein soziales Miteinander bieten und die Anknüpfungspunkte für die Organisation von Service-/Unterstützungseinrichtungen für ältere und hilfebedürftige Menschen bieten, da immer weniger Ältere auf traditionelle Versorgungsnetzwerke durch die Familien zurückgreifen können. Solche Treffpunkte gehören ebenso wie der Ausbau altengerechter Wohnformen durch den Abbau von Barrieren zu den wesentlichen Eckpfeilern einer altengerechten Quartiersentwicklung.

Des Weiteren sollten insbesondere die bereits bestehenden Ansätze der barrierearmen Wohnumfeldgestaltung weitergeführt werden. Aktuell werden taktile Elemente für ältere Menschen mit eingeschränktem Sehvermögen im Milsper Zentrum umgesetzt. Kurz- und mittelfristig gilt es, entsprechende Maßnahmen zusätzlich in Wohnlagen mit einem erhöhten Anteil an älteren Personen einzusetzen. Dafür bieten sich vor allem zentrale Lagen an.⁸

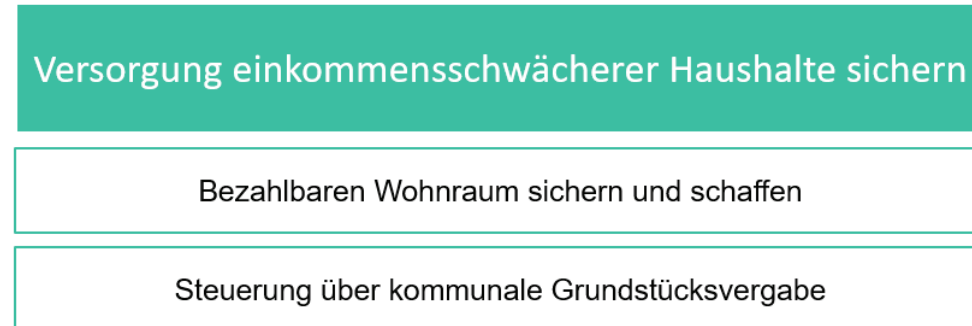
In Ennepetal existiert das Programm Vital zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements. In diesem Kontext wäre die Förderung altengerechter Maßnahmen ebenfalls denkbar.

⁸ Vgl. hierzu auch: Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW (o.J.): Quartier verstehen. <https://www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/>, zuletzt zugegriffen am 18.05.2021

9.6. Handlungsfeld: Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern

Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft sind in besonderem Maße auf preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen. Da entsprechender Wohnraum bereits jetzt knapp und sich sein Umfang zukünftig weiter reduzieren wird, gilt es, dieser Entwicklung rechtzeitig gegenzusteuern. Es wird die kontinuierliche Umsetzung folgender Strategien und Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 63: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.6.1 Bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen, kommen für die Stadt Ennepetal verschiedene Maßnahmen in Frage:

- Was beispielsweise die Versorgung von Geflüchteten betrifft, gilt es, das bereits angewandte Modell der kommunalen Anmietung von Wohnungen im Bestand privater Eigentümer zur Bedarfsdeckung laufend weiterzuführen.
- Bezüglich des Neubaus geförderter Wohneinheiten gilt es zu prüfen, inwiefern anvisierte Baugebietsentwicklungen Potenziale dafür bieten. Kurz- bzw. mittelfristig käme für eine solche Prüfung die Fläche Oberbauer infrage, wobei hier die Errichtung von geförderten Mieteigenheimen geprüft werden sollte. Die Prüfung dieser Fläche sollte eine Startermaßnahme darstellen. Mittel- bis langfristig sollte auch geschaut werden, ob sich die Fläche Windecke/Vilvoorder Straße für geförderten Neubau eignet.
- Um auf den geeigneten Neubauf Flächen den Bau geförderter Wohnungen zu unterstützen, sollte Ennepetal die Instrumente der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität sowie der Preisvergünstigung für diejenigen Grundstücke einsetzen, auf den geförderte Wohnungen errichtet werden soll. Die Preisvergünstigung kann durch eine Mischkalkulation, in die die übrigen Bauflächen einbezogen werden, ausgeglichen werden.
- Wir empfehlen, Fördermittel für den Neubau geförderter Mietwohnungen in Ennepetal zu akquirieren und in Abstimmung mit potenziellen Investoren einzusetzen. Da die Zuständigkeit im Bereich der Wohnraumförderung dem Ennepe-Ruhr-Kreis obliegt, sollte die Stadt Ennepetal die im Handlungskonzept Wohnen aufgezeigten Bedarfe an den Kreis adressieren und entsprechende Fördermittel für langfristig etwa 75 neue geförderte Wohnungen einwerben. Diese Wohnungen sollten vor allem auf große Haushalte und Senioren ausgelegt sein.
- Eine zentrale Rolle in der Sicherung und Schaffung preisgebundener Wohnungen durch den Einsatz der Wohnraumförderung NRW sollten neben privaten Investoren auch die Wohnungsbaugenossenschaften einnehmen. Bei letzteren sollte in diesem Zusammenhang auch der Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung bei Projekten mit Abriss und Ersatzneubau, vor allem in kurzfristiger

Hinsicht, beworben werden. Dabei werden geförderte Neubauwohnungen von der Belegung freigestellt, sofern gleichwertige Bestandswohnungen alternativ in die Bindung gegeben werden können.

- Wir empfehlen außerdem laufend den Einsatz öffentlicher Fördermittel bei Modernisierungsvorhaben im Bestand im Rahmen der Bau- bzw. Investorenberatung zu bewerben, da die Modernisierungsförderung des Landes sich derzeit durchaus attraktiv gestaltet. Es können Darlehen für bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden. Der Tilgungsnachlass von 20 Prozent ist in Verbindung mit der Umsetzung höherer energetischer Standards oder dem Einsatz ökologischer Dämmstoffe auf 30 Prozent erweiterbar. In einem Zeitraum von 10 Jahren entfallen außerdem die Zinsen. Zu beachten ist die Mietobergrenze, die wie im geförderten Wohnungsbau bei 5,90 Euro/m² liegt.⁹

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass seit Anfang 2021 in Nordrhein-Westfalen die Förderbedingungen im Mietwohnungsbau und in der Modernisierungsförderung erheblich verbessert wurden. Sie lassen zwar nicht die Erwirtschaftung hoher Renditen zu, jedoch ist es möglich, bei Bauvorhaben im öffentlich geförderten Segment eine kleine Verzinsung des Eigenkapitals zu erzielen.

Zwei geförderte Neubauvorhaben in Städten mit der Mietpreisstufe 3 können beispielgebend für Ennepetal sein: das „Quartier der Generationen“ in Meinerzhagen und das „Parkquartier Königsborn“ in Unna. In Meinerzhagen wurden 57 öffentlich geförderte Service-Wohneinheiten durch einen privaten Investor und einen ambulanten Pflegedienst gebaut (vgl. <https://www.apd.de/fuer-patienten/wohngemeinschaftshaeuser/leben-in-meinerzhagen/>). In Unna-Königsborn hat ein privater Investor ein Hochhaus abgerissen und auf der Fläche 108 öffentlich geförderte Wohneinheiten inkl. stationärer Pflegeeinrichtung und Wohngruppen neu errichtet (vgl. <https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/wohnen-parkquartier-koenigsborn.html>).

Die verbesserten Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung NRW sind in der nachfolgenden Grafik – bezogen auf den Mietwohnungsneubau in Mietenstufe 1 bis 3 (zusammengefasst) – dargestellt:

Abbildung 64: Förderbedingungen für den Mietwohnungsneubau

		vor 2021	ab 2021
Mietwohnungsneubau	Bewilligungsmiete	5,80 €/m ² (Einkommensgruppe A)	5,90 €/m ² (Einkommensgruppe A)
		6,50 €/m ² (Einkommensgruppe B)	6,60 €/m ² (Einkommensgruppe B)
	Förderpauschale	1.980 €/m ² (Einkommensgruppe A)	2.180 €/m ² (Einkommensgruppe A)
		1.150 €/m ² (Einkommensgruppe B)	1.320 €/m ² (Einkommensgruppe B)
	Zinssatz	0% für erste 15 J. (danach 0,5 %)	0% für erste 15 J. (danach 0,5%)
Tilgungsnachlass	15%	15% (Grunddarlehen, 50% bei Zusatzdarlehen)	

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK, eigene Darstellung

⁹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Modernisierung für bestehende Wohnungen und Häuser. <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum/modernisierung>, zuletzt zugegriffen am 18.05.2021

Außerdem gibt es eine attraktive Zusatzförderung für besondere Vorhaben:

Abbildung 65: Zusatzförderung für besondere Vorhaben

	Darlehenshöhe	Tilgungsnachlass
Modernisierungsförderung	Bis zu 100% d. Kosten max. 120.000 Euro	20%
Neuschaffung im Bestand	1.400 €/m ²	15%
Erhöhung Belegungsbindung auf 30 J.		+5%
Standortaufbereitung	Bis zu 75% d. Kosten max. 20.000 Euro	Bis zu 50%
Zusatzdarlehen u.a. für	Kleinwohnungen: 5.000 Euro Familienwohnungen: 5.000 Euro Aufzüge: 15.000 Euro Außenanlagen: < 500 Euro/m ² Rollstuhlnutzende: 7.000 Euro Schwerbehinderung: < 40.000 Euro Nahmobilitätsangebote: < 500 Euro/m ² Gruppenwohnungen: diverse Mieteigenheime: < 10.000 Euro pro Haus	

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, NRW.BANK, eigene Darstellung

9.6.2 Steuerung über kommunale Grundstücksvergabe

Ihre steuernde und unterstützende Rolle in der Schaffung preisgünstigen Wohnraums sollte die Stadt Ennepetal durch die Bereitstellung preisvergünstigter kommunaler Grundstücke einnehmen. Denn dadurch bietet sie einen Investitionsanreiz und übernimmt Verantwortung für die Bewältigung der Herausforderungen im geförderten Wohnungsneubau.

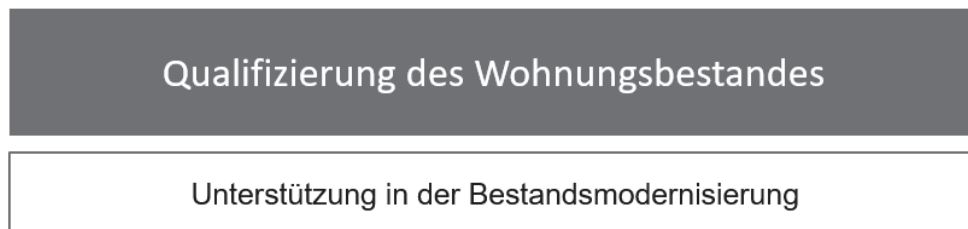
Zudem ist der Stadt Ennepetal anzuraten, ihre eigenen Grundstücke nach dem Prinzip der Konzeptqualität zu veräußern, was den Vorteil hat, dass sie bestimmte Kriterien, wie beispielsweise die Schaffung von gefördertem Wohnraum, festlegen kann. Über entsprechende planungsrechtliche Instrumente wie zum Beispiel städtebauliche Verträge sollte die Stadt Ennepetal mit dem Investor vertragliche Vereinbarungen treffen. Städtebauliche Verträge können neben konkreten städtebaulichen Zielsetzungen auch Vereinbarungen beinhalten, welche Leistungen bzw. Kosten vom Projektentwickler übernommen werden müssen. Dies kann sowohl den Umfang oder die Quote öffentlich geförderter Wohnungen betreffen als auch z.B. die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten, aber auch Folgekosten für soziale Infrastruktur (z.B. eine Kita).

Die beiden dargestellten Maßnahmen können ggf. auch in Kombination mit dem Instrument der mittelbaren Belegung umgesetzt werden. Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung der Maßnahmen – vorbehaltlich einer genauen städtischen Überprüfung – auf den Flächen Oberbauer, Homberge und Windecke/Vilvoorder Straße empfohlen.

9.7. Handlungsfeld: Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots gilt es, den Wohnungsbestand zu qualifizieren und an moderne Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang wird die kontinuierliche Umsetzung folgender Strategien und Maßnahmen empfohlen:

Abbildung 66: Überblick zu Empfehlungen im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes“



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

9.7.1 Unterstützung in der Bestandsmodernisierung

In der Schaffung moderner, attraktiver Wohnqualitäten im Wohnungsbestand kommt den Wohnungs- und Immobilieneigentümern eine zentrale Rolle zu. Haben sie ausreichend Investitionsanreize, dürfte der Bestandsmodernisierung nichts mehr im Weg stehen. Allerdings gibt es in Ennepetal Quartiere und Bestände, in denen ein größerer Modernisierungsbedarf und / oder mangelnde Investitionsanreize, z.B. aufgrund einer begrenzten Zahlungsfähigkeit der vorhandenen Mieter, bestehen. Um die betreffenden Eigentümer in der Bestandsmodernisierung zu unterstützen, empfehlen sich verschiedene Maßnahmen:

- Zum einen kann der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dazu beitragen, einzelne Wohnstandorte bzw. Wohnumfeldsituationen aufzuwerten und somit mittelbare Impulse auch für Privateigentümer zu geben. Im Rahmen des Stadtumbaus werden derzeit entsprechende Mittel in der Ennepetaler Innenstadt in Milspe, genauer gesagt im Bereich Voerder Straße / Friedrichstraße eingesetzt. Nach der Beendigung des Stadtumbaus in Milspe empfiehlt sich mittel- bis langfristig zu prüfen, inwiefern die Städtebauförderung auch in anderen Quartieren Ennepetals eingesetzt werden kann.
- Außerdem wird in der Stadt bereits eine energetische Sanierungsberatung durch die Initiative Alt-BauNeu umgesetzt, die es laufend weiterzuführen gilt. Das Online-Informationsangebot der Initiative wird bisher gut angenommen (<https://www.ennepetal.de/bauen-planung-wirtschaft/umwelt-und-klimaschutz/klimaschutz/informationsportal-altbauneu/>).
- Weiterhin kann der Einsatz der Fördermittel der Modernisierungsförderung des Landes, aufgrund der stark verbesserten Konditionen, insbesondere Tilgungsnachlässen, vor allem für Eigentümer mit größeren Beständen einen attraktiven Finanzierungsweg in der Bestandmodernisierung bieten. Die Fördermittel eignen sich besonders für Mietwohnungsbestände, z.B. in den Stadtteilen Voerde, Altenvoerde, Büttenberg, Hasperbach, Oelkinghausen und Rüggeberg und könnten kontinuierlich eingesetzt werden.
- Eine weitere Maßnahme stellt die laufende kommunale Unterstützung der Wohnungsbaugenossenschaften in der Bestandsmodernisierung dar. Anzuraten ist bei Bedarf die Durchführung gemeinsamer Quartiersaufwertungen, bei denen die Genossenschaften ihre Bestände modernisieren, während die Stadt begleitende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum durchführt. Ein entsprechendes Projekt ist bereits in der Kirchstraße in Planung.

10. Fazit

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen soll als Orientierungsrahmen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung in Ennepetal dienen. Es gibt in quantitativer und qualitativer Hinsicht Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik vor. Zielsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen war es, die zentralen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu beleuchten und die wesentlichen Handlungsbedarfe abzuleiten.

Die Analyse der soziodemografischen und sozioökonomischen Situation in Ennepetal hat gezeigt, dass sich Ennepetal momentan im Spannungsfeld zwischen Wachstum und Stabilisierung befindet und sich der demografische und gesellschaftliche Wandel auch in Ennepetal manifestiert. Die Zeichen für den Ennepetaler Wohnungsmarkt stehen insgesamt positiv, u.a. aufgrund einer insgesamt belastbaren ökonomischen Situation der Bevölkerung und der Zuwanderung aus Kommunen im näheren Umfeld. Damit dies auch weiterhin so bleibt, ist ein zielgerichtetes Handeln zum Abbau von Versorgungs- und Angebotsengpässen am hiesigen Wohnungsmarkt und zur Schaffung nachhaltiger Qualitäten im Wohnen notwendig.

Die vorangegangenen Kapitel verdeutlichen, warum und in welche Richtung eine gezielte Steuerung des Wohnungsmarktgeschehens notwendig ist. Auch die übergeordneten Zielsetzungen in der kommunalen Wohnungspolitik, die zentralen Handlungsfelder sowie die Empfehlungen in der Umsetzung wurden erläutert. Alle Bausteine wurden in gemeinsamer Diskussion zwischen Marktexperten aus Verwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und sozialen Institutionen erarbeitet.

Um die Entwicklungen am Wohnungsmarkt gezielt zu steuern und auf die künftigen Bedarfe abzustimmen, wurde somit ein qualifiziertes Maßnahmenprogramm inklusive einer zeitlichen und räumlichen Priorisierung der Empfehlungen erarbeitet, das nachfolgend in einer zusammenfassenden Übersicht dargestellt ist:

Handlungsfeld	Vorrangiges Handlungsfeld?	Strategie	Maßnahme	Geeignete Flächen bzw. Ortslagen	Zeithorizont f. Maßnahme		
Attraktives Angebot in der Region	Priorität	Eigenheimbau: Mehr Bauplätze bereitstellen	Baulandbereitstellung für Eigenheimbau	s. Handlungsfeld „Baulandmanagement“			
		Mehr verdichtete Eigenheimformen schaffen	Prüfauftrag: Verdichtung der Eigenheimformen für folgende Flächen prüfen	Oberbauer Homberge Windecke/Vilvoorder Straße	Kurz-/mittelfristig		
		Gesunden Wohnungsmix schaffen – MFH, EZFH, DHH, RH	Prüfauftrag: Anpassung der Planungen auf den Flächen ... im Sinne der Schaffung eines gesunden Wohnungsmix	Oberbauer Homberge Windecke/Vilvoorder Straße	Mittelfristig		
		Neubauprojekte in zentralen Lagen (mit Infrastruktur) anstoßen	Neubauprojekt Milsper Zentrum anstoßen	Milsper Zentrum (östl. Innenstadt; Voerder Straße)	Kurzfristig (S)		
		Anpassung älterer EZFH-Siedlungen an neue Wohnbedürfnisse			Prüfauftrag: weitere geeignete Ortslagen auf Eignung für Neubauprojekte prüfen	Voerde Ortsmitte Altenvoerde (z.B. Querstraße) Andere Ortslagen mit noch hinführender Infrastruktur (z.B. Büttenberg usw.)	Kurz-/mittelfristig Kurz-/mittelfristig Kurz-/mittelfristig
					Prüfauftrag: weitere Prüfung und Überarbeitung älterer BPläne i.S. der Anpassung der Festsetzungen an moderne Wohnstandards	Noch zu prüfen	Kurz- bis mittelfristig
					Prüfauftrag: Flächeneignung für Starterprojekt „Neubau kleinerer, barrierearme Bungalows für Zielgruppe 55+“ prüfen	Noch zu prüfen	Kurzfristig (S)
		Marktmischen bedienen			Wohnraum für Rollstuhlfahrer schaffen	Zentrale, infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen	Kurz-/mittelfristig
					Gemeinschaftliche Wohnformen an Standorten mit Infrastruktur fördern, dazu Baufläche oder Bestandsimmobilie auswählen & an Interessierte adressieren	z.B. Milsper Zentrum (östl. Innenstadt)	Kurz-/mittelfristig

Handlungsfeld	Vorrangiges Handlungsfeld?	Strategie	Maßnahme	Geeignete Flächen bzw. Ortslagen	Zeithorizont f. Maßnahme
Baulandmanagement	Voraussetzung für Handlungsfeld „Attraktiveres Angebot in der Region schaffen“	Entwicklung und Monitoring baureifer Flächen	Vorgezogene Entwicklung und Verkauf kommunaler Baugrundstücke für EZFH-Bau	Oberbauer	Kurzfristig (S)
			Nutzung des Instrumentes des RVR-Stedlungsflächenmonitorings für eigenes Flächenmonitoring	Windecke/Vilvoorder Straße	Laufend
		Neubau in der Innenstadt stärken	Verstärkter MFH-Bau zu Miete oder als ETW auch als Impuls für die zentralen Ortskerne, auch in Kombination mit Schaffung altengerechter Wohnungen	Milsper Zentrum	Kurz- bis mittelfristig
				Zentrale Lagen in Voerde	
				Zentrale Lagen in Altenvoerde	
		Breiteres Angebot an Wohnformen im Alter schaffen	Neubau altengerechter Wohnungen in MFH-Bau in überalterten Quartieren mit noch vorhandener Infrastruktur	Vorzugsweise in Bereichen der Siedlungsschwerpunkte	Kurz- bis mittelfristig
Kommunale Entwicklung von Wohnbauflächen	bereits bei diversen Flächenentwicklung umgesetzt		Laufend		

Handlungsfeld	Vorrangiges Handlungsfeld?	Strategie	Maßnahme	Geeignete Flächen bzw. Ortslagen	Zeithorizont f. Maßnahme	
Schaffung von Wohnformen im Alter	Priorität	Ausbau des Beratungsangebotes für die Wohnraumanpassung im Bestand	Prüfauftrag: Möglichkeiten ausloten, vorhandene Beratungsangebote für Vermieter und Nutzer bekannter & transparent zu machen; Beratungsangebot auf kommunale Website stellen		Kurzfristig (S)	
			Vernetzung & Verstärkung der vorhandenen Beratungsangebote, vor allem FAN-Wohnberatung, Beratungsangebot der WU		Mittel-/langfristig	
		Neubau barrierefreier Wohnorten an Standorten mit Infrastruktur	Barrierefreien Wohnungsneubau an Standorten mit Infrastruktur schaffen	s. Handlungsfelder „Attraktives Angebot in der Region schaffen“ sowie „Baulandmanagement“		Kurzfristig (S)
		Weiterführung von Ansätzen der altengerechten Quartiersentwicklung, insb. Weiterführung der barrierearmen Wohnumfeldgestaltung	Identifizierung von Quartieren mit erhöhtem Anteil an Älteren			Kurzfristig (S)
			Weiterführung der barrierearmen Wohnumfeldgestaltung in Wohnlagen mit erhöhtem Anteil an Älteren	Vorzugsweise in zentralen Lagen		Kurz-/mittelfristig

Handlungsfeld	Vorrangiges Handlungsfeld?	Strategie	Maßnahme	Geeignete Flächen bzw. Ortslagen	Zeithorizont f. Maßnahme	
Versorgung einkommensschwächerer Haushalte sichern	Kontinuität	Bezahlbaren Wohnraum sichern und schaffen	Weiterführung Ennepetaler Modell in der Flüchtlingsversorgung: kommunale Anmietung im Bestand		laufend	
			Prüfauftrag: anvisierte Baugebietenentwicklungen auf Potenziale für den geförderten Wohnungsneubau prüfen und Neubauanreize geben	Oberbauer (auf Mieteigenheime prüfen)	Kurz-/Mittelfristig (S)	
			Einsatz der mittelbaren Belegung bei Abriss/Ersatzneubau durch Wohnungsunternehmen bewerben	Windecke/Vilvoorder Straße	Mittel- bis langfristig	
		Steuerung über kommunale Grundstücksvergabe	Für Einsatz der Modernisierungsförderung u.a. im Rahmen der Bau-/Investorenberatung werben			laufend
			Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität und Preisvergünstigung für Flächen des geförderten Wohnungsbaus; ggf. auch in Kombination mit der mittelbaren Belegung umsetzen	Oberbauer		Prüfauftrag

Handlungsfeld	Vorrangiges Handlungsfeld?	Strategie	Maßnahme	Geeignete Flächen bzw. Ortslagen	Zeithorizont f. Maßnahme
Qualifizierung des Wohnungsbestandes			Anreize geben für Eigentümer durch Beratung und Förderung im Rahmen der Städtebauförderung	Stadtbau in der Innenstadt (Milspe)	laufend
			Weiterführung der energetischen Sanierungsberatung im Rahmen von AltBauNeu	Nach Beendigung der Städtebauförderung in Milspe: Prüfung anderer Quartiere	Mittel- bis langfristig
		Unterstützung in der Bestandsmo- dernisierung	Einsatz Modernisierungs-för- derung des Landes		laufend
			Unterstützung der Baugenos- enschaften in der Bestands- modernisierung durch gemein- same Quartiersaufwertung i. S. begleitender Aufwertungsmaß- nahmen im öffentlichen Raum	In Mietwohnungsbeständen von z.B. Voerde, Altenvoerde, Büttenberg, Hasperbach, Oelkinghausen sowie Rüggeberg	Kurz- bis langfristig
				In der Kirchstraße bereits in Planung	laufend

Legende: (S) = Startermaßnahme, kurzfristig= 2020-2024, mittelfristig= 2025-2029, langfristig= 2030 und später

Quellenverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Erstellt durch BBSR. Bonn.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepetal-Ruhr-Kreis (Hrsg.) 2021: Grundstücksmarktbericht 2021 für den Ennepetal-Ruhr-Kreis mit der Stadt Witten
- IT.NRW (Hrsg.) 2020: Kommunalprofil Ennepetal: Ennepe-Ruhr-Kreis, Regierungsbezirk Arnsberg, Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt. Düsseldorf
- KfW 2020: Barrierereduzierung – Investitionszuschuss. Zuschuss für den Abbau von Barrieren für mehr Wohnkomfort. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-\(455\)/index.html](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-Investitionszuschuss-(455)/index.html), zuletzt zugegriffen am 26.03.2021
- Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW (o.J.): Quartier verstehen. <https://www.aq-nrw.de/quartier-verstehen/>, zuletzt zugegriffen am 18.05.2021
- LBJ GmbH (2020): Wohnraumanpassung: Das zahlt die Pflegeversicherung. [https://www.pflege.de/pflegekasse-pflegefinanzierung/pflegeleistungen/wohnraumanpassung/#:~:text=Wohnraumanpassung%20\(%C2%A7%2040%20SGB%20XI,Ma%C3%9Fnahmen%20der%20Barrierefreiheit%20pro%20Pflegebed%C3%BCrftigen.,](https://www.pflege.de/pflegekasse-pflegefinanzierung/pflegeleistungen/wohnraumanpassung/#:~:text=Wohnraumanpassung%20(%C2%A7%2040%20SGB%20XI,Ma%C3%9Fnahmen%20der%20Barrierefreiheit%20pro%20Pflegebed%C3%BCrftigen.,) zuletzt zugegriffen am 07.07.2020
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021): Modernisierung für bestehende Wohnungen und Häuser. <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/mieten-und-eigentum/modernisierung>, zuletzt zugegriffen am 18.05.2021
- NRW.BANK (Hrsg.) 2019: Ennepetal Wohnungsmarktprofil 2019: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf
- Stadt Ennepetal 2010: Handlungskonzept Wohnen. Erstellt durch InWIS GmbH
- Stadt Ennepetal 2017: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Erstellt durch Stadt- und Regionalplanung. Dr. Jansen GmbH
- Stadt Ennepetal 2017: Stadtentwicklung in Ennepetal: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK): Innenstadt im Wandel. 2. Fortschreibung
- Stiftung Wohlfahrtspflege NRW o.J.: Förderung der Quartiersentwicklung. Eine Kultur der Unterstützung begünstigen. https://www.sw-nrw.de/fileadmin/user_upload/Redakteure/pdf/foerderung/Quartiersentwicklung_nachhaltig_foerdern.pdf, zuletzt zugegriffen am 26.03.2021

Anhang

Lesehilfe für die stadtteilbezogenen Wohnungsmarktpprofile – Quellen und Definitionen

Nachfrageprofil	Quelle	Anmerkungen
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	Stadt Ennepetal, 2020	Stand zum jeweils 31.12.
Einwohnerveränderung 2010 zu 2019		Einwohnerveränderung 2010 zu 2019 beinhaltet die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	Zensus 2011	Zu berücksichtigen ist, dass es sich jeweils um einen nach Haushalten gewichteten Mittelwert handelt. Dies hat zur Folge, dass bevölkerungsreichere Stadtteile den Mittelwert tlw. nach oben bzw. nach unten ziehen
Altersdurchschnitt		Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen
Kaufkraft	GfK, infas360, eigenes Modell 2019	Kaufkraft in € (netto) pro Monat und Haushalt Zu berücksichtigen ist, dass es sich jeweils um einen nach Haushalten gewichteten Mittelwert handelt. Dies hat zur Folge, dass bevölkerungsreichere Stadtteile den Mittelwert tlw. nach oben bzw. nach unten ziehen Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen

Angebotsprofil	Quelle	Anmerkungen	
Der Markt für Eigenheime	Immobilien-Scout24, Wohnungannoncenauswertung der Jahre 2012-2019	Grundlage für alle Merkmale bildet die Wohnungsannoncenauswertung Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen	
Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser			
Angebotspreis Eigenheime (Bestand)			
Der Markt für Eigentumswohnungen			
Anteil Eigentumswohnungen			
Angebotspreis Eigentumswohnungen (Bestand)			
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	Eigene Berechnung/eigenes Modell basierend auf Immobilien-Scout24, 2019	
	Nettokaltmiete (Bestand)		
	Nettokaltmiete (Neubau)		
	Anteil 70er-Jahre-Wohnungen		Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen
	Anteil institutioneller Vermieter		Zensus 2011
Gesamtmarkt	Eigene Berechnung/eigenes Modell basierend auf	Der Anteil Objekte mit moderner Ausstattungsqualität setzt sich zusammen aus den Zuständen	

		Immobilien-Scout24, 2019	Erstbezug und saniert (es wurde ein gewichteter Mittelwert gebildet) → Die Differenz zu 100% bilden Wohnungen mit gepflegtem, durchschnittlichem Ausstattungsstandard Die Klassifizierung folgt dem Prinzip, dass sich alle 9 Stadtteile gleichmäßig auf die vorgegebenen 5 Klassen aufteilen
--	--	--------------------------	---

Quelle: InWIS 2021

Erreichbarkeitsanalyse

Grundlagen für die Bewertung der Standortgunst

Standortanforderungen	Haushalte mit Kind	Singles/Paare	Senioren
Nahversorger	unter 750 m	unter 750 m	unter 500 m
ÖPNV-Haltestelle	unter 600 m	unter 600 m	unter 500 m
Grundschule	Unter 1.000 m	-	-
Kindergarten	Unter 750 m	-	-
Allgemeinmediziner	-	-	Unter 750 m
Apotheke	-	-	Unter 750 m

Bewertung der Standortqualität		Haushalte mit Kind	Singles/Paare	Senioren
A-Lage	Alle Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung	4 von 4	2 von 2	4 von 4
B-Lage	Mindestens die Hälfte der Angebote in hinreichender Entfernung	min. 2 von 4	1 von 2	min. 2 von 4
C-Lage	Weniger als die Hälfte der Angebote in hinreichender Entfernung	1 oder weniger	0	1 oder weniger

Quelle: InWIS in Anlehnung an DGNB System, Kriterienkatalog Quartiere, Version 2020

Anm.: Die Entfernungsangaben entsprechen der Luftlinienentfernung. Die Entfernung zu einem Angebot wurde vom Flächenmittelpunkt aus gemessen. Es wurde jeweils die Entfernung zum nächstgelegenen Angebot gemessen.

Flächensteckbriefe

Merkmal	Definition
Stadtteilbewertung HKW 2010	Stadtteilbewertung aus dem Handlungskonzept Wohnen 2010
Bodenpreisniveau	Bodenrichtwert für baureife Grundstücke im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser Klassifizierung lt. Grundstücksmarktbericht Niedriges Preisniveau: <170 €/m ² Mittleres Preisniveau: 170-200 €/m ² Hohes Preisniveau: 200 und mehr €/m ²

Eignung soziales Vertriebsmodell	Befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt, eignen sie sich für ein soziales Vertriebsmodell
Realisierbarkeit	Kurzfristig: 2020-2024 Mittelfristig: 2025-2030 Langfristig: 2031-2040
Infrastrukturelle Versorgung	s. zielgruppenspezifische Wohnstandortqualität
Qualität der Wohnlage	s. Wohnumfeldmerkmale, Preisniveau
Infrastrukturelle Versorgung für Einkommensschwache	s. zielgruppenspezifische Wohnstandortqualität, fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers stärker gewichtet

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen 2021, InWIS, Stadt Ennepetal 2021, ruhrFIS 2020

