



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Handlungskonzept Wohnen Kamen

Kurzbericht zum Sachstand 07/2011

Impressum

Auftraggeber:
Stadt Kamen
FB 60.2 Planung, Umwelt
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Auftragnehmer:
SSR Schulten Stadt- und
Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
(Projektleitung),
Dipl.-Ing. Marco Fleischer
Dipl.-Ing. Björn Maaß
Dipl.-Ing. Jörg Schmitt

Hinweis
In dem nachfolgenden Text verzichten
wir zugunsten einer besseren Lesbar-
keit auf die Schreibweise „Innen“ bei
Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbst-
verständlich sind immer gleichzeitig
und chancengleich Frauen und Männer
angesprochen.

Stand
Dortmund, Juli 2011

Inhalt

5	1.0 Einleitung
6	2.0 Demografische Rahmenbedingungen
10	3.0 Wohnungsmarktanalyse
18	4.0 Erste Schlussfolgerungen
19	5.0 Ausblick

1.0

Einleitung

Warum ein Handlungskonzept Wohnen?

Veränderte demographische und sozio-ökonomische Entwicklungstrends bewirken quantitative und qualitative Verschiebungen auf den Wohnungs- und Baulandmärkten. Aus vielfältigen Wechselwirkungen zwischen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (z. B. Alterung, Familienbildung, Trend des Alleinlebens), der Einkommensentwicklung (z. B. Wohnungsgrößen, Ausstattungsniveaus) und der Ausdifferenzierung von Lebensstilen und Wohnpräferenzen (z. B. Standorte, Ansprüche an das Wohnumfeld) ergeben sich Nachfrage- und angebotsseitige Effekte.

Es wird künftig für die kommunale Planung kaum mehr möglich sein, sich auf landesweit gültige Aussagen zu den Wohnungsmärkten zu stützen. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in Bestand und Neubau ist es notwendig, die regionalen Trends und die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor Ort möglichst genau zu kennen, um die Perspektiven der lokalen Nachfrage- und Angebotsentwicklung abschätzen zu können.

Die Kommunen stehen dabei vor vielfältigen planerischen Herausforderungen: Einem insgesamt rückläufigen Bestand im geförderten Wohnungsbau steht eine steigende Anzahl einkommensschwacher Haushalte gegenüber. Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel erfordern qualitativ schlechte Wohnungsbestände und städtebaulich sowie sozial problematische Bestandsquartiere erhebliche Investitionen. Aufgrund demografischer Effekte rücken Einfamilienhausquartiere aus den 60er/70er/80er Jahren in den Fokus der Stadtentwicklung. Gleichzeitig verändern sich bisher stabile Nachfragetrends zum Beispiel im Ein- und Zweifamilienhausbau zum Teil deutlich und stellen damit besondere Anforderungen an die zukünftige Wohnstandortentwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Kamen das **Büro SSR** Schulten Stadt- und Raumentwicklung (ehem. Geschäftsbereich Stadtentwicklung der Fa. Planersocietät) mit der Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen beauftragt. Das Handlungskonzept Wohnen Kamen weist hierbei folgende Merkmale auf:

- Integrierte Betrachtungsweise
- Fundierte Situationsanalyse (quantitativ und qualitativ)
- Ämterübergreifender Ansatz
- Intensiver Austausch mit der Wohnungswirtschaft
- Umsetzungsorientierung

Das Handlungskonzept beinhaltet verschiedene inhaltliche Bausteine:

- Risikoanalyse des Siedlungsbestandes: Analyse der kleinräumigen Altersstruktur
- Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Sozialräume Kamens in verschiedenen Varianten
- Wohnungsmarktanalyse nach verschiedenen Segmenten, Lagen und Nachfragegruppen
- Aufzeigen von Entwicklungskorridoren und Handlungsfeldern des Wohnungsmarktes
- Besondere Betrachtung des geförderten Wohnraums
- Stadtraumanalyse nach Erreichbarkeitskriterien
- Projektdialog (Verwaltungsworkshops, Einbindung der privaten Wohnungsmarktexperten)

Die Fertigstellung des Handlungskonzeptes ist voraussichtlich im Herbst 2011 zu erwarten. In diesem Kurzbericht wird der Sachstand der Erarbeitung zum Stand 07/2011 dargestellt. In diesen Sachstand konnten neben den Analyseergebnissen der Gutachter die Erkenntnisse aus drei (von insgesamt vier im Prozess vorgesehenen) Verwaltungsworkshops einfließen.

2.0

Demografische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung der Region

Die Einwohnerzahl in Kamen stieg von Beginn der 1980er Jahre bis Mitte der 1990er kontinuierlich an. 1996 lebten mit 47.160 Personen die meisten Einwohner in der Stadt. Seitdem ist ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Im Jahr 2009 hatten rund 45.000 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Kamen.

Diese Entwicklung ist typisch für die Region. Zwischen 2000 und 2009 ging die Einwohnerzahl in allen Gemeinden des Kreises Unna sowie in Dortmund und Hamm zurück. In der Stadt Unna nahm die Zahl der Einwohner relativ betrachtet am stärksten ab (mehr als -5%), während die Verluste in Dortmund, Hamm, Selm und Holzwickede mit weniger als -2,5% am geringsten waren.

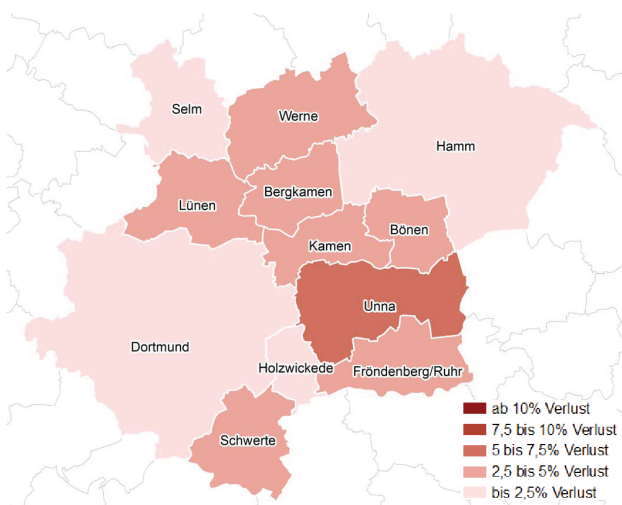
Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich der moderat negative Entwicklungstrend der letzten Jahre fortsetzen wird: Alle Städte und Gemeinden der Region werden bis 2025 schrumpfen. Für die Stadt Kamen werden dabei im Vergleich durchschnittliche Verluste der Einwohnerzahl prognostiziert. Lediglich

in Dortmund, Hamm und Unna wird der Einwohnerverlust relativ betrachtet geringer ausfallen.

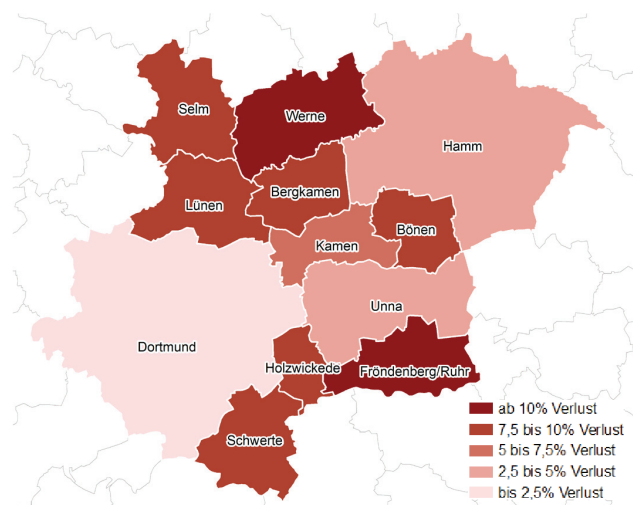
Einhergehend mit der Veränderung der Gesamtzahl der Einwohner ist die Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Während zu Beginn der 1990er Jahre die Altersklassen der 20- bis 35-jährigen einen Großteil der Bevölkerung in Kamen ausmachten, sind heute die 40- bis 55-jährigen die Altersklassen mit dem größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Absolut betrachtet sank in diesem Zeitraum die Zahl der Kinder und Jugendlichen und die Zahl der Einwohner älter als 60 Jahre nahm zu. Künftig wird sich dieser Alterungsprozess der Gesellschaft fortsetzen.

Zusammenfassung:

- Die gesamte Region hat Einwohnerverluste hinnehmen müssen
- Auch zukünftig werden Rückgänge der Einwohnerzahl in der gesamten Region zu verzeichnen sein
- Die Bevölkerung ist im Durchschnitt wesentlich älter geworden; dies wird sich weiter fortsetzen



Bevölkerungsentwicklung der Region von 2000 bis 2009
Quelle: IT.NRW



Bevölkerungsprognose der Region von 2009 bis 2025
Quelle: IT.NRW

Wanderungen

Neben der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung durch Geburten und Sterbefälle entscheiden vor allem die Wanderungen über die Einwohnerentwicklung. Die Wanderungen stellen zudem den Faktor dar, der durch städtisches Handeln am ehesten beeinflusst werden kann.

Die stärksten Wanderungsverflechtungen der Stadt Kamen waren in den letzten Jahren innerhalb der engeren Wohnungsmarktregion (Kreis Unna, Dortmund, Hamm) zu beobachten. Bei einem insgesamt geringfügig negativen Wanderungssaldo vollzogen sich etwa zwei Drittel aller Zu- bzw. Wegzüge innerhalb dieser Region. Das verbleibende Drittel verteilt sich auf alle übrigen Kommunen Deutschlands.

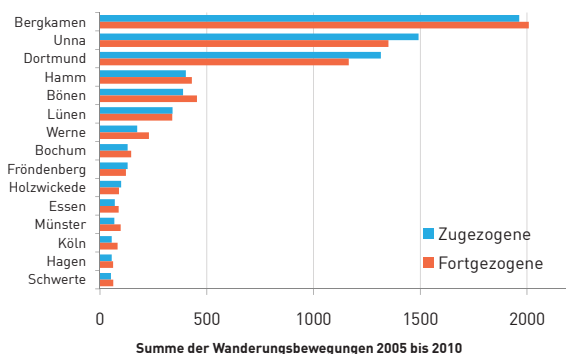
Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Wanderungssalden nach Altersklassen innerhalb der Region große Unterschiede aufweisen. Die Stadt Kamen verliert moderat in allen Altersklassen. Die Verluste bei den 18- bis 25-jährigen, den sog. „Ausbildungswanderern“, sind in der Stadt Bergkamen sowie im gesamten Kreis Unna allerdings größer als in Kamen. In den Altersklassen der „Bauherren“ (30- bis 50-jährige), verliert Kamen hingegen stärker als Bergkamen und der Kreis Unna. Bei den 50- bis

65-jährigen kann Kamen ein nahezu ausgeglichenes Saldo aufweisen. Ein grundsätzlich anderes Profil als Kamen und der Kreis Unna weist die Stadt Dortmund auf. Sie gewinnt insbesondere bei den Ausbildungswanderern, verliert aber ebenso wie Kamen bei den 30- bis 50-jährigen.

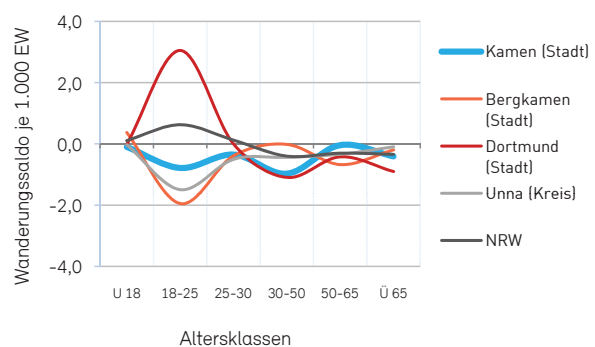
Verknüpft man in einer Auswertung der letzten 5 Jahre das Alter der Wandernden mit der Quelle bzw. dem Ziel, so zeigt sich, dass Kamen mit Ausnahme der Altersklasse der 15- bis unter 30-jährigen in allen Altersklassen Einwohner aus Dortmund gewinnen kann. In der Altersklasse der 30- bis unter 45-jährigen verzeichnet Kamen im Saldo Verluste an u. a. die Städte Bergkamen und Bönen.

Zusammenfassung:

- Wanderungen vollziehen sich hauptsächlich in der Region; die Region ist daher die Haupt-„Konkurrenz“ im Wettbewerb um Einwohner
- In der Altersklasse der 30- bis 50-jährigen (die „Bauherren“) verliert Kamen etwas stärker als der Kreis insgesamt
- Bei den „Bauherren“ weist Kamen negative Saldi mit Bergkamen und Bönen auf



Quellen und Ziele von Wanderungen von und nach Kamen,
Quelle: eigene Auswertung auf Basis von IT.NRW



Wanderungssalden je 1.000 EW nach Altersklassen
Quelle: eigene Auswertung auf Basis von IT.NRW

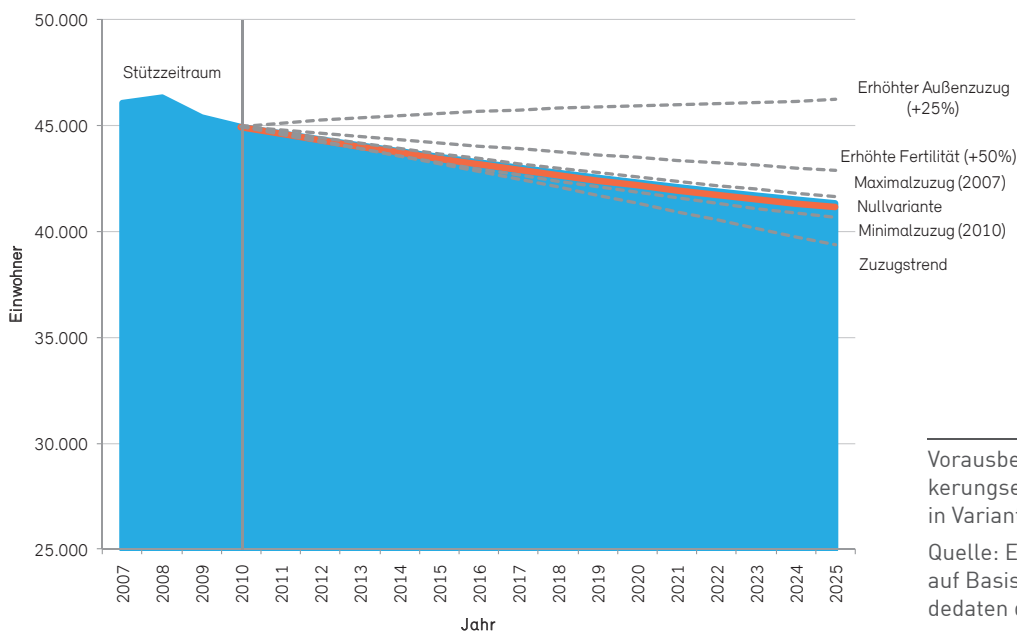
Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

Neben den gesamtstädtischen Entwicklungstrends sind für strategische Planungen am Wohnungsmarkt Aussagen über die künftig zu erwartenden kleinräumigen Entwicklungen notwendig. Die Stadt Kamen hat SSR daher mit der Erstellung einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung beauftragt. Die Vorausberechnung wurde für fünf Zonen durchgeführt, die den Sozialräumen Kamens entsprechen. Basis der Berechnungen sind Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen der Jahre 2007 bis 2010.

Zentrales Ergebnis der Vorausberechnung ist die Trendfortschreibung des Einwohnerbestandes der Stadt Kamen (Stichtag 31.12.2010). Hierzu wurden die Eingangsparameter der Vorausberechnung (altersscharfe Mortalitäts- und Fertilitätskennziffern, altersscharfe Um- und Fortzugswahrscheinlichkeiten sowie Zuzugsvolumina) im Stützzeitraum analysiert und jährlich bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben. Für die Berechnungen wurde jeweils der Mittelwert der vier Jahre gewählt.

Neben der Trendvorausberechnung wurden weitere Varianten berechnet:

- Die Nullvariante bereinigt die Trendfortschreibung um die durch Neubauentwicklung im Stützzeitraum generierten Zuzüge. Sie skizziert die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, wenn künftig keine Neubautätigkeit auf dem Niveau des Stützzeitraums erfolgt.
- Die Varianten Maximalzuzug / Minimalzuzug basieren auf einer Fortschreibung der Bevölkerung mit dem im Stützzeitraum absolut höchsten / niedrigsten Zuzugsvolumen eines Jahres.
- Der Variante Zuzugstrend liegt die Annahme zu Grunde, dass die Anzahl der Außenzuzüge jährlich zurückgeht (denkbares Szenario als Ergebnis der Analyse der Wanderungsdaten des Stützzeitraums)
- Bei der Variante Erhöhter Außenzuzug wird das Mittel der Außenzugzüge der Trendfortschreibung fiktiv um ein Viertel erhöht.
- Die Variante Erhöhte Fertilität zeigt auf, wie sich die Bevölkerung entwickeln würde, wenn sich die Fertilität um 50% erhöhen würde.

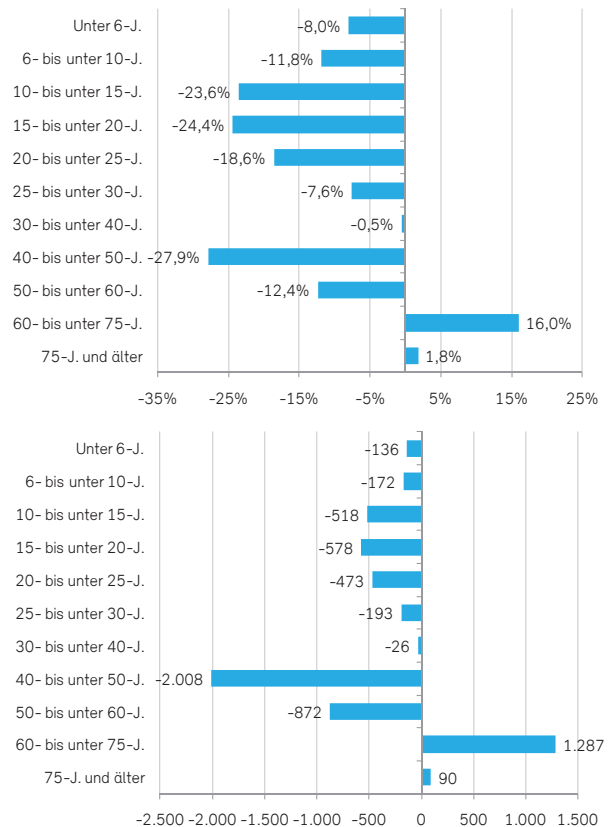


Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 in Varianten

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

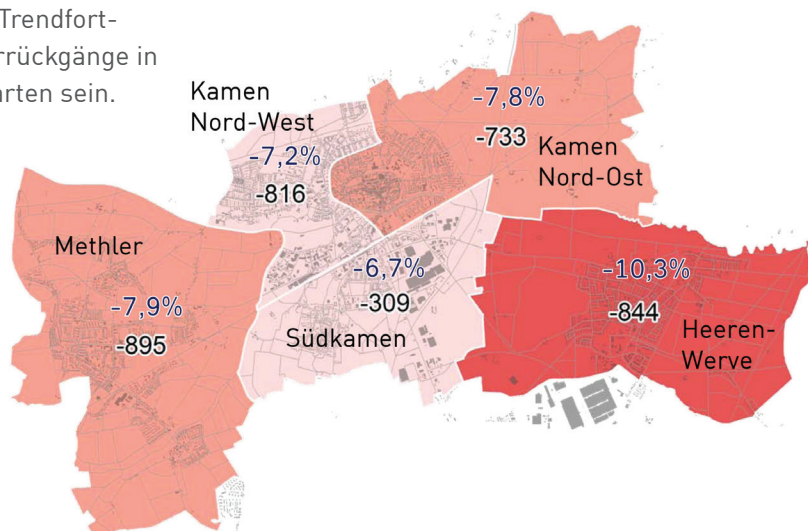
Zentrale Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung:

- Die Einwohnerzahl Kamens wird bis 2025 um etwa 8% oder 3.500 Einwohner sinken (dies entspricht etwa der Prognose des Landesamtes für Statistik)
- Der Bevölkerungsrückgang zeichnet sich in allen (realistischen) Varianten in etwa gleichem Umfang ab; die Trendfortschreibung ist die plausibelste aller Varianten
- Für einen Bevölkerungszuwachs, der 2025 zu einer Einwohnerzahl wie 2008 führen würde, müssten demnach jährlich rund ein Viertel mehr Zuzüge generiert werden als im Schnitt der letzten vier Jahre
- Auch eine (nur in der Theorie denkbare) um 50% erhöhte Fertilität kann den Bevölkerungsrückgang mittelfristig nicht aufhalten
- Die Trendfortschreibung, Maximal- und Minimalzuzug sowie die Nullvariante weisen nur sehr geringe Abweichungen auf
- In allen Varianten wird ein Trend deutlich: Zunahme der Personen älter als 60 Jahre sowie Rückgang der Zahl der Einwohner jünger als 60 Jahre
- Der Bevölkerungsrückgang wird sich kleinräumig nur geringfügig unterschiedlich darstellen. Relativ betrachtet werden gemäß Trendfortschreibung die größten Einwohnerrückgänge in der Zone „Heeren-Werve“ zu erwarten sein.



Relative und absolute Veränderung der Altersklassen von 2009 bis 2025

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen



Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Sozialräume
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

3.0

Wohnungsmarktanalyse

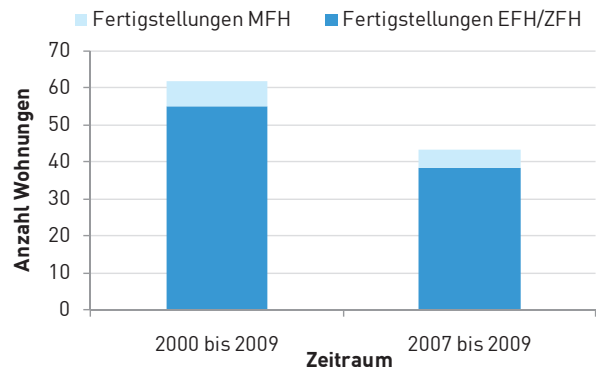
Vorgehensweise

Zur Analyse des Wohnungsmarktes hat SSR zum einen eine umfangreiche Datenauswertung vorgenommen. Zum anderen wurde ein qualitativer Ansatz gewählt, der die Einschätzungen der privaten Wohnungsmarktexperten in die Analyse einfließen lässt: Es wurden Einzelgespräche mit Projektentwicklern und Banken sowie ein Hearing der bedeutendsten Wohnungsbauunternehmen Kamens durchgeführt.

Ausgangssituation [Datenanalyse]

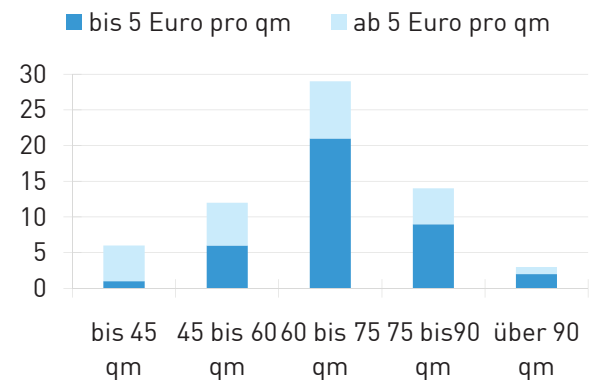
Die Analyse verschiedener Datenquellen lässt folgende Rückschlüsse zu (vgl. z. T. Abb. rechts und auf der folgenden Seite):

- Der Wohnungsbestand Kamens liegt zu etwa 50% in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 50% in Mehrfamilienhäusern vor. Dies entspricht dem Kreisdurchschnitt.
- Das Baualter des Gebäudebestands entspricht etwa dem der Nachbarstädte. In Kamen ist der Anteil der Gebäude aus den 70er und 80er Jahren minimal größer.
- Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren deutlich rückläufig. Der Bau von Mehrfamilienhäusern spielt nur eine untergeordnete Rolle.
- Es liegt ein vergleichsweise großes Angebot an Wohnungen zwischen 60 und 75 m² vor.
- Kleine, günstige Wohnungen sind am Wohnungsmarkt nur in geringer Anzahl vertreten.
- Die meisten Kauf-Angebote für Häuser liegen in der Größenklasse zwischen 120 und 150 m² vor.
- Der Bodenpreis Kamens befindet sich im regionalen Spannungsfeld günstiger und teurer Bodenpreise. Insbesondere in Dortmund, aber auch in Unna liegen höhere Preise vor. In den Nachbarstädten Bergkamen und Bönen ist das Bauland hingegen günstiger.



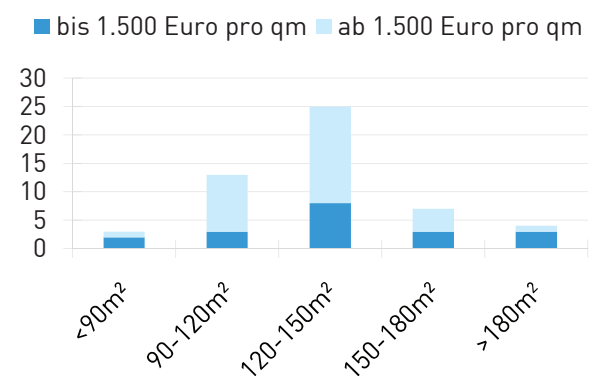
Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: NRW.Bank



Miet-Angebote der Internet-Plattform „ImmobilienScout“

Quelle: Eigene Stichtagsauswertung zum 10.06.2011



Kauf-Angebote für Häuser der Internet-Plattform „ImmobilienScout“

Quelle: Eigene Stichtagsauswertung zum 10.06.2011

Markteinschätzung Experten

Aus den Gesprächen mit den Wohnungsmarktexperten können folgende Kernaussagen wiedergegeben werden:

- Zentrale Lagen (Stadtzentrum, Stadtteilzentren) gewinnen an Bedeutung.
- Angebote für Senioren sind stark nachgefragt
- Die Neubaunachfrage ist rückläufig
- Bestandsobjekte funktionieren (noch) am Markt; bei Objekten der 50er-, 60er- und 70er-Jahre sind jedoch erste Probleme erkennbar
- Bestände im privaten Einzeleigentum könnten zukünftig problematisch werden (fehlendes Kapital zur Sanierung)
- Funktionierende Quartiere sind entscheidend - zum Teil wichtiger als das Einzelgebäude

Die Wohnungsbauunternehmen ergänzen diese Einschätzung noch um weitere Aspekte.

- Es liegt ein funktionierender, entspannter, ausgeglichener Markt vor.
- In sanierten Beständen sind keine Leerstände zu verzeichnen, in Beständen mit schlechterer Bau-

substanz hingegen schon.

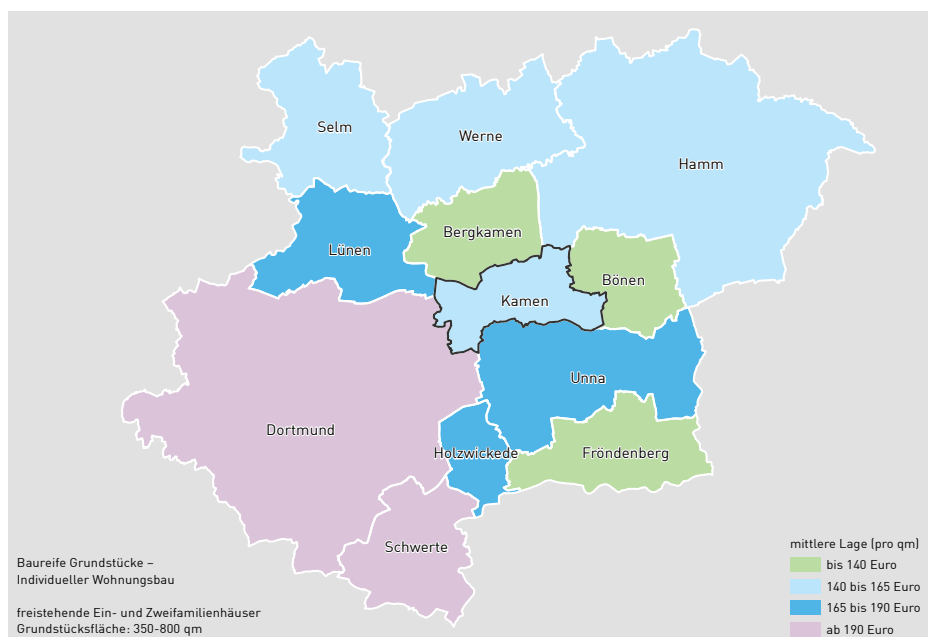
- Einkommensschwache Haushalte sind am Markt gut bedienbar.
- Es liegen keine Angebotsdefizite bei bestimmten Wohnungsgrößen vor, auch nicht bei kleinen, günstigen Wohnungen.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Wohnungsbau- und Baugesellschaften aktive, gut informierte Marktteilnehmer darstellen und daher vielfach bereits frühzeitig Anpassungsmaßnahmen durchgeführt haben. Bestände privater Einzeleigentümer weisen wesentlich häufiger Sanierungsrückstand etc. auf und sind daher am Markt ggf. schwieriger zu positionieren.

In Diskussionen im Rahmen der Verwaltungswshops wurden zudem Zweifel an der Einschätzung der Wohnungsbau- und Baugesellschaften geäußert, wonach die Situation des Wohnungsmarktes im Segment kleiner und günstiger Wohnungen als „entspannt“ beschrieben werden kann. Dieser Aspekt wird in der weiteren Analyse („Teilkonzept geförderter Wohnraum“) besonders berücksichtigt werden.

Baulandpreise in der Region

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Unna



Perspektive des Wohnungsmarktes

Für ein Handlungskonzept Wohnen stellt die Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung einen wesentlichen Baustein dar. Die demografischen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 2) sind hierbei wesentliche Faktoren. Als Kernergebnisse können zu diesem Punkt festgehalten werden:

- Die Einwohnerzahl wird um ca. 3.500 Personen bis 2025 sinken
- Die Altersstruktur wird sich deutlich verändern. Es wird mehr 55- bis 70-jährige und deutlich weniger 40- bis 55-jährige geben als heute.

Für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Haushaltszahlen wesentlich bedeutender als die Bevölkerungsentwicklung, da Haushalte die Nachfrager am Wohnungsmarkt darstellen (es gilt i. d. R.: 1 Haushalt = 1 Wohneinheit). Eine Prognose für den Kreis Unna zeigt, dass die Haushaltszahlen weniger stark zurückgehen werden. Es wird von einem Rückgang um etwa 4% bis 2025 ausgegangen.

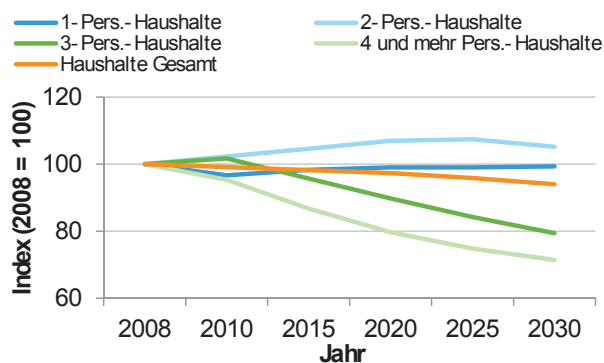
Die Haushaltsstrukturen verändern sich hierbei allerdings deutlich. Während Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich weniger werden, nimmt die Zahl der kleinen Haushalte (1 oder 2 Personen) sogar noch zu. Zurückzuführen ist dies auf gesellschaft-

liche Veränderungen. Der Anteil der Familien an der Gesamtbevölkerung geht zurück, es gibt aber mehr Single-Haushalte, Senioren, Alleinerziehende oder berufstätige Paare. Einhergehend mit dieser Entwicklung ist damit zu rechnen, dass die Wohnfläche pro Kopf weiter steigen wird.

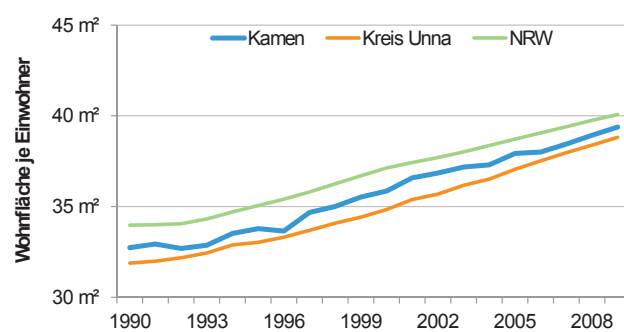
Eine Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte in Kamen bis zum Jahr 2025 auf Basis der Kreis-Prognose ergibt:

- Rückgang Zahl der HH insgesamt um -540 HH
- Zunahme 1- und 2-Pers.-HH um +630 HH
- Abnahme 3- und Mehr-Pers.-HH um -1.170 HH

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle hinzukommenden 1- und 2-Personen-Haushalte „neue“ Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Ein Beispiel kann dies verdeutlichen: Ziehen die (mittlerweile erwachsenen) Kinder aus einem 4-Personen-Haushalte aus, so verbleiben die Eltern als 2-Personen-Haushalt zurück. Dieser Haushalt bleibt jedoch voraussichtlich in der bestehenden Wohneinheit (z. B. einem Einfamilienhaus) wohnen. Ein Neubaubedarf an kleinen Wohnungen kann aus diesen Zahlen somit nicht direkt abgeleitet werden. Perspektivisch wird jedoch der Umbau des Bestands eine Zukunftsaufgabe darstellen.



Prognose der Haushaltszahlen für den Kreis Unna
Quelle: IT.NRW



Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf
Quelle: IT.NRW

Vorhandene Flächenpotenziale

Neben der Entwicklung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes ist bedeutsam, welche Wohnbauflächenpotenziale in Kamen bestehen. Diese Potenziale liegen grundsätzlich in drei Kategorien vor:

- Wohnbaupotenzialflächen im Flächennutzungsplan
- Potenziale in Baulücken
- Potenziale im Wohnungsbestand

Wohnungsbaupotenzialflächen im FNP

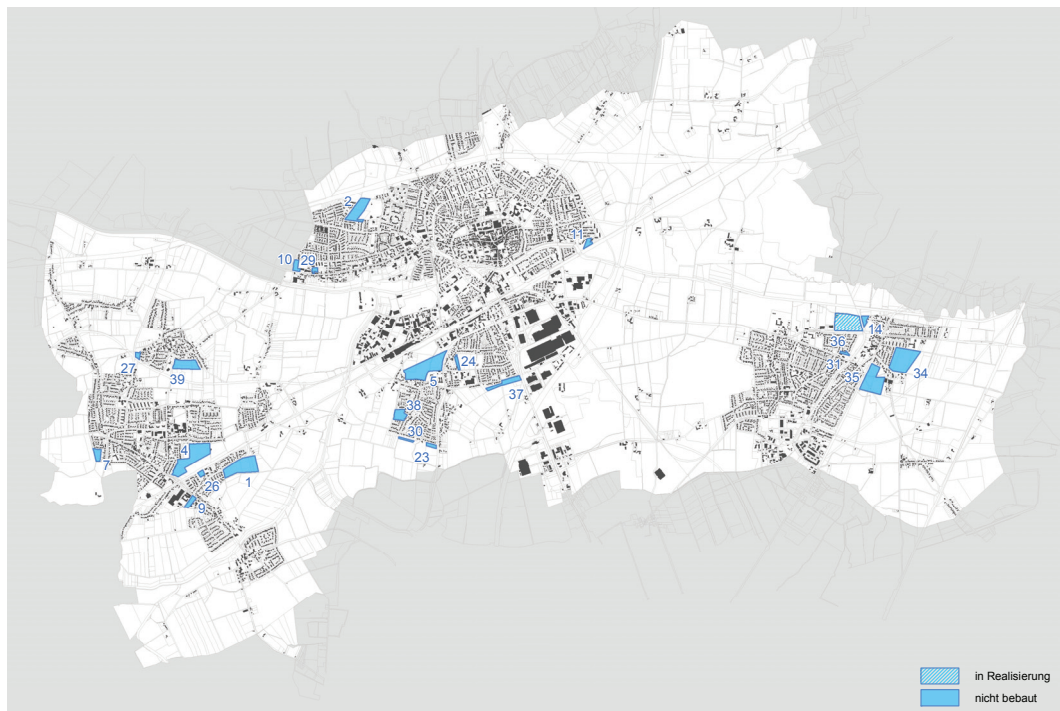
Im FNP der Stadt Kamen bestehen noch etwa 50 ha (theoretische) Wohnbaupotenzialflächen. Bei einigen Flächen ist eine Realisierung jedoch nicht wahrscheinlich. Die Flächen liegen hauptsächlich als Arrondierungsflächen der bestehenden Ortsteile vor. Das theoretische Potenzial verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile:

- Methler: 17 ha
- Kamen Nord-West: 4 ha
- Südkamen: 11 ha
- Heeren-Werve: 18 ha (hiervon 5 ha aktuell in Realisierung)

Baulücken

Als Baulücken können zum einen noch nicht ausgenutzte Flächen in bestehenden Satzungen, insbesondere in Bebauungsplänen, bezeichnet werden. Zum anderen bestehen die „klassischen“ Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB.

Das in Baulücken vorliegende Potenzial kann nach bisherigem Stand der Analyse nicht beziffert werden.



Theoretisches Wohnbaupotenzial im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Quelle: Eigene Darstellung

Potenziale im Einfamilienhausbestand („Stresstest“)

Neben den Potenzialen in Baulücken und im FNP-bestehen weitere „stille Potenziale“ im Wohnungsbestand. Durch eine Mikroanalyse der Bewohnerstruktur können diese Bestände identifiziert werden („Stresstest“). Basierend auf den von der Stadt Kamen zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister können über eine anonymisierte Verknüpfung mit einem Geoinformationssystem räumliche Bereiche hervorgehoben werden, die die vordefinierten Merkmale aufweisen.

Die folgenden Karten zeigen 1- oder 2-Personen-Adressen, die ausschließlich von mindestens 80- (obere Abb.) bzw. mindestens 70-jährigen (untere Abb.) bewohnt werden. Es sind aus Datenschutzgründen nur diejenigen Baublöcke dargestellt, in denen mindestens drei Adressen die abgefragten Merkmale aufweisen. Zudem sind aus Datenschutzgründen auch diejenigen Blöcke nicht dargestellt, die nur eine geringe Anzahl an Adressen aufweisen, aber einen hohen prozentualen Anteil von „Stresstest-Adressen“.

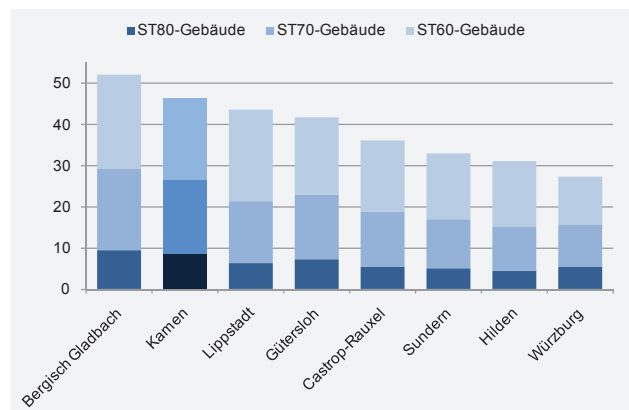
Zentrale Ergebnisse:

- 380 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 80-jährigen bewohnt.
- 1.202 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt.
- 2.090 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 60-jährigen bewohnt.
- Die Verteilung im Stadtgebiet zeigt keine signifikanten räumlichen Häufungen. Vielmehr liegen kleinräumig sehr unterschiedliche „Betroffenheiten“ vor.
- Der Anteil je 1.000 Einwohner ist im interkommunalen Vergleich sehr hoch.
- Der Umgang mit diesen Gebäuden stellt somit ein wichtiges Zukunftsthema für Kamen dar.

„Stresstest“ Einfamilienhausbestand?

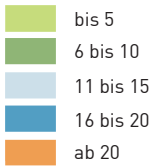
Beim Stresstest des Siedlungsbestands wird ermittelt, wie viele Adressen in einem Baublock vorkommen, in denen nur eine oder zwei Personen gemeldet sind, die zudem beide ein definiertes Mindestalter aufweisen. Auf diese Weise lassen sich Wohnungsbestände (zum überwiegenden Teil im Einfamilienhaussegment) identifizieren, in denen in absehbarer Zeit ein überdurchschnittlich häufiger Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist. In den so identifizierten Quartieren werden in den nächsten Jahren verstärkt Bestandobjekte auf den Markt kommen.

Der „Stresstest“ ermöglicht nicht nur kleinräumige Auswertungen. Auch die Betrachtung der Gesamtzahl der Gebäude, die ausschließlich von Bewohnern über einem bestimmten Alter bewohnt werden, kann von großem Interesse sein. Ist dieses „stille Potenzial“ vielleicht so enorm, dass bei paralleler Ausweisung von Bauland absehbare Leerstandsprobleme in den heutigen Siedlungsflächen des Einfamilienhausbestands erwartet werden müssen?



Interkommunaler Vergleich: Stresstest-Gebäude je 1.000 EW
Quelle: Eigene Darstellung

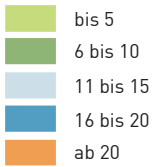
Stresstest-Gebäude



Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt werden

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

Stresstest-Gebäude



Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 70-jährigen bewohnt werden

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

„Integrierte Lagen“

Die Ausstattung von Stadtbereichen mit Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ist ein entscheidender Faktor bei der Bestimmung von Lage- und insbesondere von Wohnstandortqualitäten. Für das Stadtgebiet Kamens hat SSR daher eine Analyse der Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten vorgenommen. In die Analyse fließen Nahversorgungsstandorte, ÖPNV-Haltestellen, Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, öffentliche Grünflächen, die medizinische Versorgung durch Apotheken sowie Spielplatzstandorte je nach betrachteter Zielgruppe ein. Die Analyse unterscheidet zwischen den Zielgruppen „Familien“, „Senioren“ und „Kleine Haushalte“ (1- oder 2-Personen-Haushalte ohne Kinder).

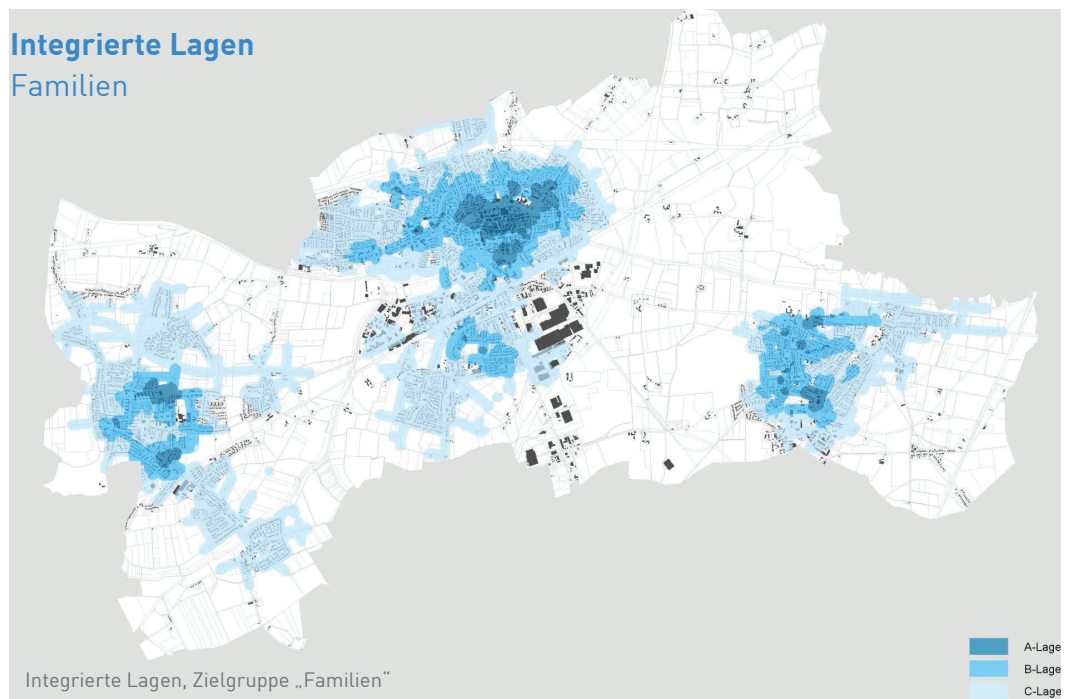
In einer Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen einer GIS-basierten Stadt-

raumanalyse ergeben sich abgestufte Kategorien der Erreichbarkeit oder abgestufte „integrierte Lagen“:

- A-Lage: Alles in optimaler Entfernung erreichbar
- B-Lage: Alles in hinreichender Entfernung erreichbar
- C-Lage: Die Hälfte der Angebote in hinreichender Entfernung erreichbar

Die im Folgenden dargestellten Abbildungen verdeutlichen die Abstufungen an „integrierten Lagen“ im Stadtgebiet Kamens. Es fällt u. a. auf:

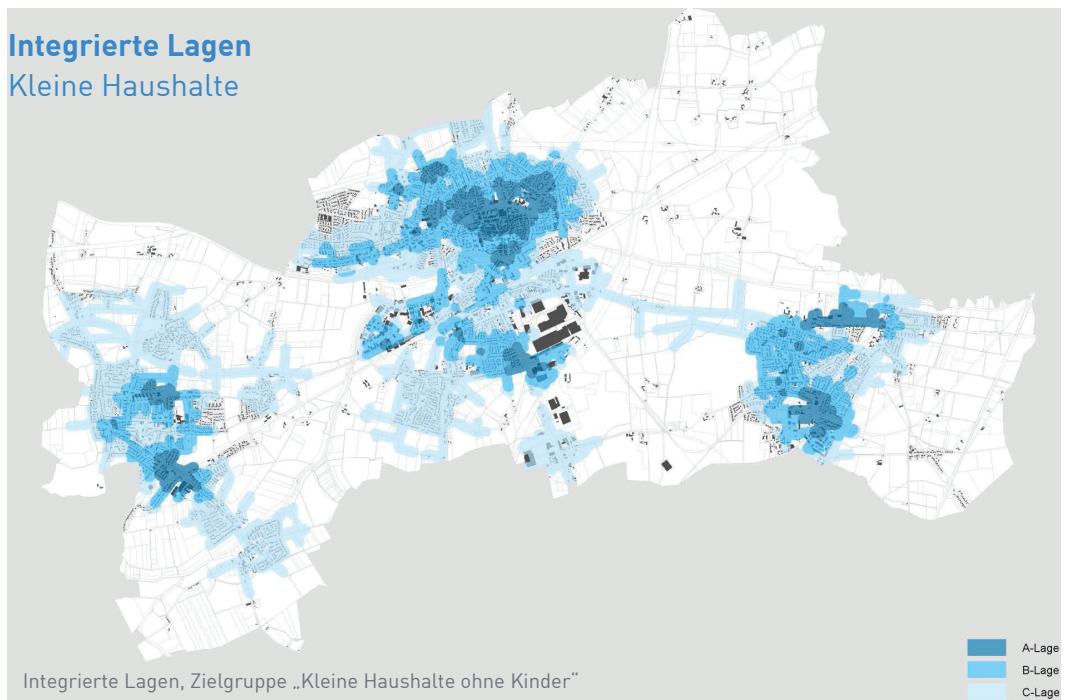
- Das Stadtzentrum ist der mit Abstand am besten versorgte Bereich
- Auch einzelne Teilbereiche der Stadtteile weisen gut versorgte Bereiche auf
- Optimal versorgte Standorte für Senioren sind selten, die „Ansprüche“ der kleinen Haushalte an den Wohnstandort hingegen eher zu erfüllen



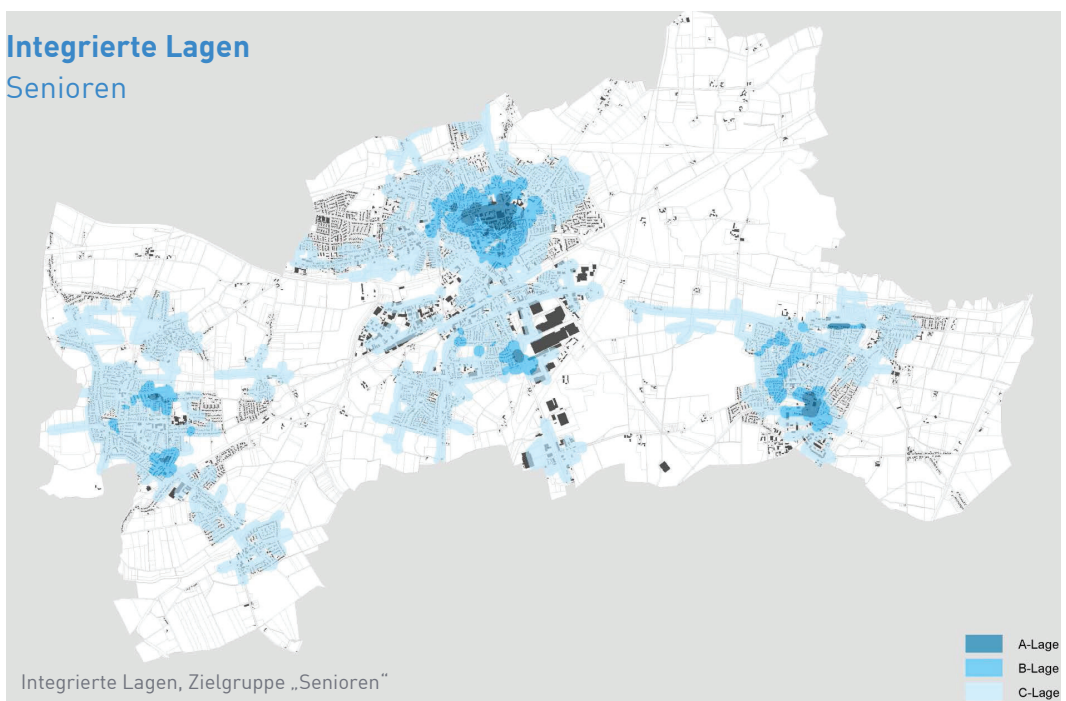
Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Familien“

Quelle: Eigene Darstellung

Integrierte Lagen Kleine Haushalte



Integrierte Lagen Senioren



Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Kleine Haushalte“ (oben) bzw. Zielgruppe „Senioren“ (unten)

Quelle: Eigene Darstellung

4.0

Erste Schlussfolgerungen

SWOT-Analyse

Die nachfolgende SWOT-Betrachtung fasst die bisherigen Erkenntnisse zum Kamener Wohnungsmarkt prägnant zusammen. Hierbei werden Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) unterschieden.

Stärken

- Weitestgehend entspannter, funktionierender Mietwohnungsmarkt
- Keine aktuellen Probleme in „Randsegmenten“ (kleine, günstige Wohnungen) im Bestand der Wohnungsbauunternehmen
- Kompakte Siedlungsstruktur mit relativ vielen gut versorgten Stadtteilen
- Nähe zum Oberzentrum Dortmund

Schwächen

- Homogene Wohnquartiere (Einfamilienhäuser)
- Mangel bei großen Eigentumswohnungen und Häusern mittlerer / gehobener Ausstattung
- Wenige Angebote für Senioren
- Höheres Bodenpreisniveau als nördliche und östliche Nachbarkommunen
- Zunehmender Druck auf „Problemquartiere“

Chancen

- Problembewusstsein
- Viele integrierte Wohnlagen
- Baulandpotenziale in guten Lagen
- Aktive, regionale Wohnungsbaugesellschaften
- Wanderungsverflechtungen mit der Region

Gefahren

- Leerstände und trading-down in Wohnquartieren („Stresstest“)
- Alterung der Bevölkerung führt dazu, dass vermehrte Barrieren im Stadtgebiet bestehen und damit ggf. der Hilfsbedarf steigt
- Rückläufige Neubaunachfrage
- Baulandpotenziale in schlechten Lagen
- Bestände privater Einzeleigentümer (mangelnde Kapitaldecke)

Erstes Zwischenfazit

Die Analyse zeigt bisher keine evidenten Probleme am Kamener Wohnungsmarkt auf. Dennoch zeigt sich, dass die aktuell grundsätzlich am Wohnungsmarkt erkennbaren Prozesse auch in Kamen die kleinräumigen Differenzen zwischen Stadtteilen und Quartieren verstärken. Es vollziehen sich in erster Linie qualitative Veränderungen, denen die Stadt Kamen frühzeitig entgegen wirken sollte. Das Ziel muss sein, Schwächen frühzeitig zu erkennen und aufzufangen.

In Zukunft ist die qualitative Aufwertung und Ergänzung des Bestands daher eine Hauptaufgabe. Bei Neuentwicklungen sollte auf die besonderen Qualitäten Kamens gesetzt werden. Die räumliche Lage der Stadt zwischen dem Oberzentrum Dortmund und eher ländlich geprägten Bereichen (mit deutlich niedrigeren Baulandpreisen) stellt hierbei eine besondere Herausforderung dar.

5.0

Ausblick

Weiteres Vorgehen

In der weiteren Arbeit des Büros SSR wird die Verfeinerung der bisherigen Erkenntnisse im Vordergrund stehen. Hierzu zählt u. a. die genauere Betrachtung einzelner stadträumlicher Bereiche sowie eine Risikobewertung der im Rahmen des „Stresstests“ identifizierten Quartiere.

Darüber hinaus wird ein besonderes Augenmerk auf das Segment des geförderten Wohnungsbaus gelegt werden.

Nicht zuletzt werden die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Kamen aufgezeigt und Empfehlungen gegeben. Das denkbare Handlungsspektrum kann hierbei durch folgende vier Bereiche umrissen werden:

- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte (z. B. zur Wohnumfeldverbesserung, Bestandsergänzung, ...)
- Baulandaktivierung (Baulückenerfassung, Neuausweisung von Flächen, Überprüfung bestehender Bebauungspläne, ...)
- Information / Kommunikation / Kooperation (Aktivierungsstrategien, Öffentlichkeitsarbeit, ...)
- Förderung und Umsetzung (Baulandmodell, Förderprogramme, ...)

Die gutachterliche Tätigkeit wird in der weiteren Arbeit durch den noch ausstehenden vierten Verwaltungsworkshop qualifiziert werden.

**Schulten**

Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22

44135 Dortmund

Tel. 0231.39 6943-0

Fax 0231.39 6943-29

kontakt@ssr-dortmund.de

www.ssr-dortmund.de