

Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid

Endbericht

Auftraggeber:

Stadt Lüdenscheid

Ansprechpartner:

Thomas Abraham, Philipp Schwede

Projektnummer:
2015080

Datum:
30.03. 2017

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund	1
2.	Grundlagenanalyse.....	2
2.1	Wirtschaft.....	2
2.1.1	Beschäftigungsentwicklung	2
2.1.2	Pendlerverflechtungen.....	4
2.1.3	Kaufkraft	5
2.2	Demografie.....	7
2.2.1	Einwohnerentwicklung	7
2.2.2	Natürliche Entwicklung und Wanderungen	10
2.2.3	Alters- und Sozialstrukturen	15
2.2.4	Sonderthema: Flüchtlinge.....	19
2.3	Wohnungsmarkt.....	20
2.3.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	20
2.3.2	Einfamilienhausmarkt.....	26
2.3.3	Mietwohnungsmarkt / Preisgünstiges Segment	33
2.3.4	Seniorengerechtes Wohnungssegment.....	46
2.3.5	Sonderthema: Flüchtlingsunterbringung	47
2.4	Teilräume	49
2.4.1	Einwohnerentwicklung und Altersstrukturen	49
2.4.2	Sozioökonomische Strukturen	51
2.4.3	Baualter und Wohnungsleerstand	52
2.4.4	Steckbriefe der Lüdenscheider Bezirke	54
3.	Zukünftige Entwicklung des Lüdenscheider Wohnungsmarktes	70
3.1	Mengengerüst der Wohnungsnachfrage in drei Varianten	70
3.1.1	Variante „Langfristiger Trend“	70
3.1.2	Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“	74
3.1.3	Variante „Kurzfristiger Trend“	76
3.2	Ableich von Wohnungsnachfrage und Wohnbaupotenzialen	79
4.	Ziele und Maßnahmenempfehlungen	80
4.1	Handlungsfeld „Neubau und Strategisches Flächenmanagement	80
4.1.1	Thema „Zukünftiges Mengengerüst“	80
4.1.2	Thema „Nachverdichtungspotenziale“	83
4.1.3	Thema „Wohnbaulandpotenziale“	84
4.1.4	Maßnahmen im Handlungsfeld	85

4.2	Handlungsfeld Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktentwicklung.....	87
4.2.1	Thema „Familien“	87
4.2.2	Thema „Ältere Menschen“	88
4.2.3	Thema „Jüngere Menschen“	89
4.2.4	Thema „Einkommensschwächere“	90
4.2.5	Maßnahmen im Handlungsfeld	91
4.3	Handlungsfeld Weiterentwicklung des Bestands	99
4.3.1	Thema „Weiterentwicklung von Quartieren“	99
4.3.2	Thema „Selektive Modernisierungen im Bestand“	100
4.3.3	Thema „Ältere Einfamilienhausgebiete“	101
4.3.4	Maßnahmen im Handlungsfeld	102
4.4	Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen	105
4.4.1	Ausgangssituation und Ziele	105
4.4.2	Maßnahmen	105

1. Hintergrund

Die Stadt Lüdenscheid hat ein Handlungskonzept Wohnen erstellt, das die langfristigen Leitlinien der Lüdenscheider Wohnungspolitik festlegen soll. Im Unterschied zu den vergangenen Jahrzehnten sind die Rahmenbedingungen und die Entwicklungspfade des Lüdenscheider Wohnungsmarktes allerdings heute komplexer und zugleich mit Blick auf die Zukunft unsicherer.

- Die hohe Zahl von Flüchtlingen, die 2015 nach Lüdenscheid gekommen sind, und innereuropäische Wanderungsbewegungen zeigen die zunehmenden Schwierigkeiten, verlässliche Trends der demografischen Entwicklung Lüdenscheids abzuschätzen.
- Die wachsende Anzahl älterer Menschen ist vermutlich eine Herausforderung, auf die sich Lüdenscheid noch viel stärker einstellen muss als in den letzten Jahren.
- Es besteht ein signifikanter Einpendlerüberschuss als Folge der hohen Zentralität als Wirtschaftsstandort.
- Lüdenscheid ist ein beliebter Wohnort für Familien. Es ist daher auch eine wichtige Aufgabe, für diese Zielgruppe des Wohnungsmarktes die Rahmenbedingungen entsprechend positiv zu setzen, so dass Familien in geringerem Maße als bislang aus der Stadt abwandern müssen, um geeigneten Wohnraum zu finden und gleichzeitig vermehrt Familien aus der Region nach Lüdenscheid ziehen.
- Zudem gilt es, Wohnraum insbesondere für einkommensschwächere Nachfrager anbieten zu können.

Die Ziele und auf Maßnahmen fokussierten Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen (Kapitel 4) sind Ergebnis einer fundierten, umfassenden Grundlagenanalyse (Kapitel 2) sowie eines Blickes auf mögliche zukünftige Entwicklungspfade (Kapitel 3) und daraus resultierende Anforderungen an die Neubau- und die Bestandentwicklung. Dabei wurden nicht nur statistische Auswertungen, die Sichtung von entsprechenden Materialien und Dokumenten durchgeführt, sondern auch 25 Gespräche mit Akteuren des Lüdenscheider Wohnungsmarktes geführt und zwei Workshops zu den Zielen und Maßnahmen mit Wohnungsmarktakteuren (einschließlich der Lüdenscheider Politik) veranstaltet.

Die Maßnahmenvorschläge sind in Form von Steckbriefen dargestellt, so dass jede Maßnahme im nächsten Schritt der Umsetzung des Handlungskonzeptes angegangen werden kann.

2. Grundlagenanalyse

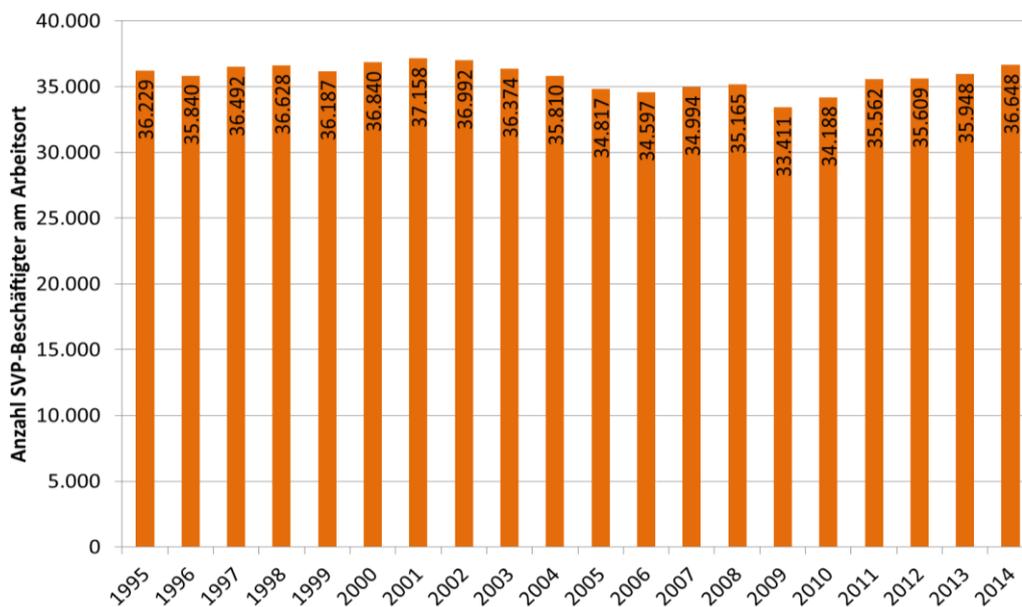
2.1 Wirtschaft

2.1.1 Beschäftigungsentwicklung

Am Arbeitsort Lüdenscheid waren Mitte 2014 rund 37.000 sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte tätig. Seit Mitte der 1990er Jahre, hat sich die Beschäftigten- zahl nur marginal verändert (ein leichtes Plus von 1%). Die Beschäftigungsentwick- lung in diesem Zeitraum spiegelt die Höhen und Tiefen der wirtschaftliche Entwick- lung Lüdenscheids in den vergangenen zwanzig Jahren wieder. Im Vergleich mit ausgewählten Regionen und Städten fällt jedoch auf, dass die Ausschläge in Lüdens- scheid geringer waren. Die quantitativ bedeutsamste Zäsur war der Rückgang der Beschäftigtenzahlen auf rund 33.500 im Jahr 2009 (dies entsprach einer Schrump- fung von 7,5%). Der Arbeitsplatzverlust von 2008 auf 2009 fand sowohl im ohnehin seit Jahren schrumpfenden Produzierenden Gewerbe aber auch bei den Dienstleis- tungen statt. Seit 2009 wächst die Lüdenscheider Wirtschaft im Kontext eines ge- bremsten Arbeitsplatzabbaus im Produzierenden Bereich und zusätzlichen Beschäf- tigten im Dienstleistungsgewerbe wieder, liegt mit einem 10%igen Zuwachs zwis- chen 2009 und 2014 jedoch z.B. unter der Iserlohner Dynamik (+16%).

**Stabile Entwicklung
der Lüdenscheider
Wirtschaft**

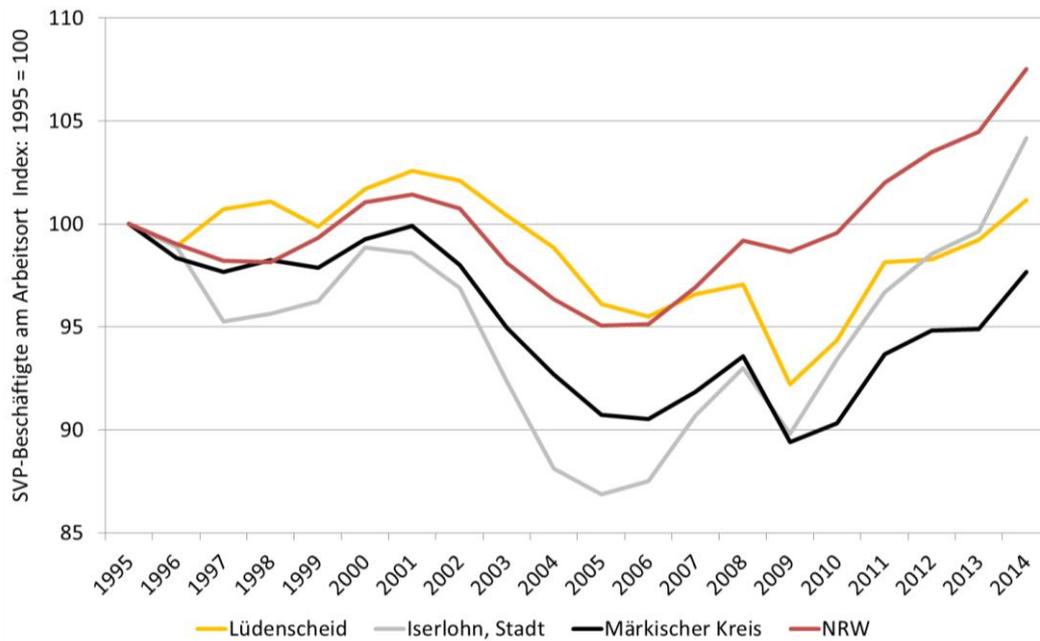
Abbildung 1: Entwicklung SVP-Beschäftigte, Lüdenscheid (1995-2014)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

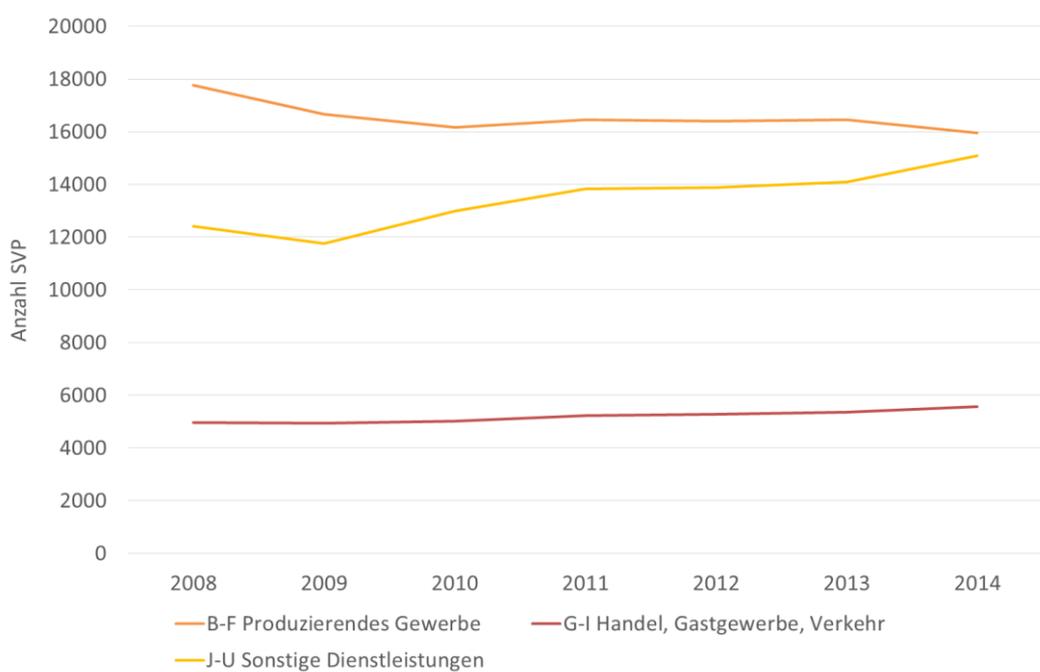
Abbildung 2: Entwicklung SVP-Beschäftigte, Lüdenscheid im Vergleich (1995-2014)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 3: Entwicklung SVP-Beschäftigte am Arbeitsort Lüdenscheid nach Wirtschaftszweig, 2008-2014



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Das Produzierende Gewerbe in Lüdenscheid schrumpft zwar, stellt aber noch 44% der Arbeitsplätze in der Stadt dar. Für eine Mittelstadt liegt dieser Anteil relativ hoch. Das von der Beschäftigtenzahl ähnlich große Iserlohn hat einen Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes von 38%. Insgesamt ist der Märkische Kreis ein Schwerpunkt des Produzierenden Gewerbes: jeder zweite arbeitet in diesem Sektor. Wichtige Branchen des Produzierenden Gewerbes in Lüdenscheid sind die historisch gewachsene Metallverarbeitung und die aus der Metallverarbeitung hervorgegangene Kunststoffverarbeitung – beides wichtige Zuliefererbranchen des Automotive-Sektors. Darüber hinaus gibt es weitere Unternehmen aus dem Automotive-Sektor, wie etwa Kostal (elektronische, elektromechanische und mechatronische Produkte). Ebenfalls ein historisch in Lüdenscheid gewachsener Industriezweig ist die Herstellung von Lichtsystemen mit Unternehmen wie ERCO, Insta oder Vossloh-Schwabe.

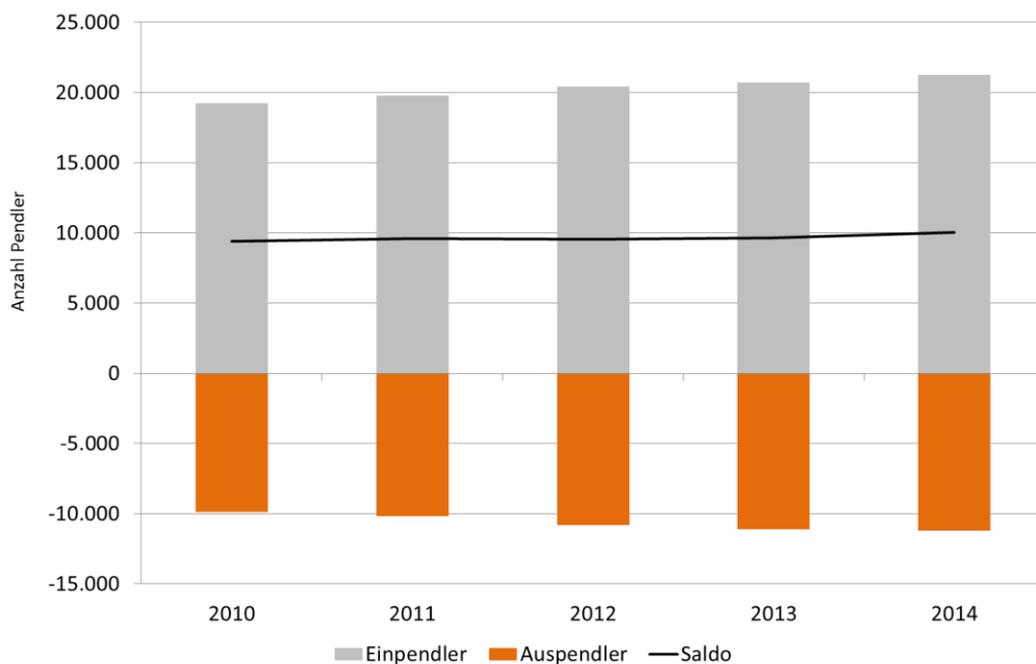
Produzierender Sektor nach wie vor wichtig – Metall- und Kunststoffverarbeitung, Automotive, Lichtsysteme als Leitbranchen

2.1.2 Pendlerverflechtungen

Lüdenscheid ist ein wichtiger Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region. Auf 1.000 Lüdenscheider Einwohner kommen rund 500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, in Iserlohn sind es nur rund 370. Folglich ist der Berufspendlerüberschuss mit ca. 10.000 Beschäftigten – bei steigender Tendenz – hoch. Die Einpendler kommen vor allem aus dem Märkischen Kreis und aus der Stadt Hagen.

Pendlerüberschüsse aufgrund der großen Bedeutung als Arbeitsplatzstandort in der Region

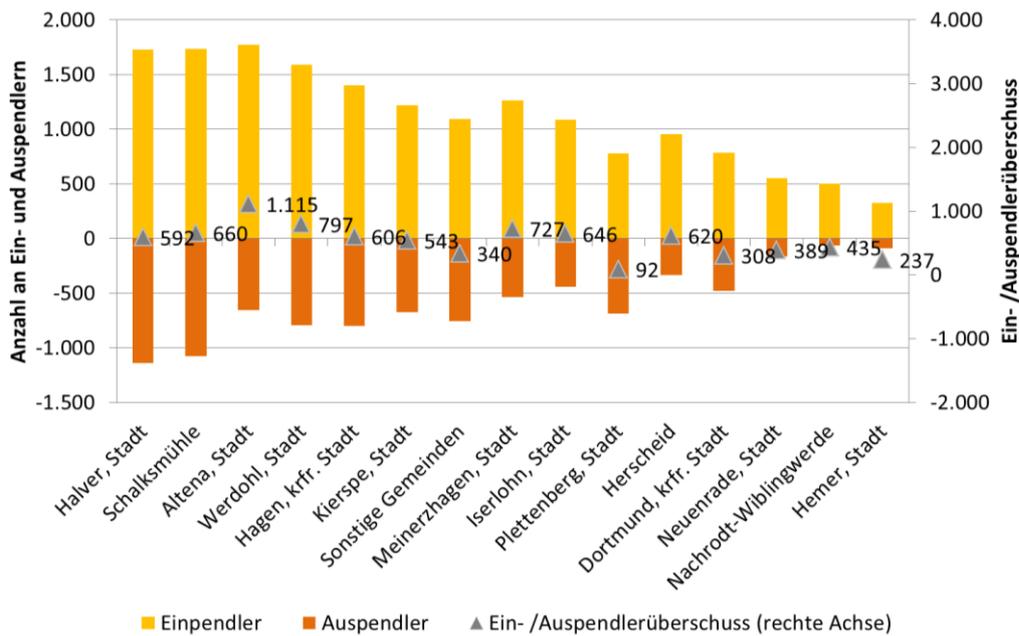
Abbildung 4: Ein- und Auspendler sowie Saldo nach Jahren, Lüdenscheid (2010-2014)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 5: Ein- und Auspendler nach Quelle/Ziel (15 intensivste Pendlerverflechtungen)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

2.1.3 Kaufkraft

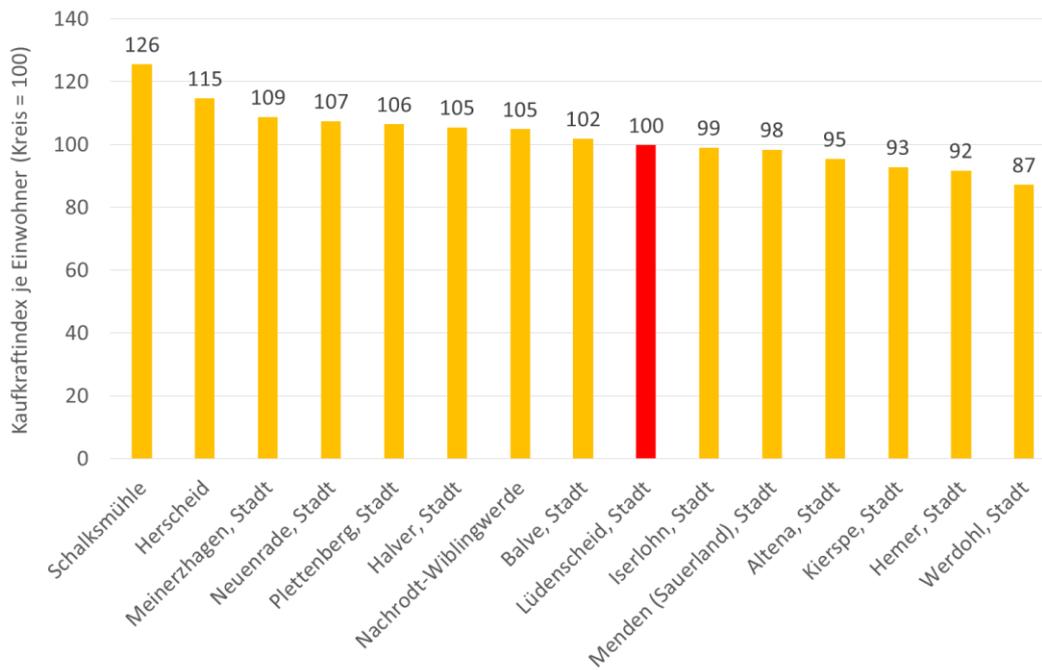
Die Kaufkraft je Einwohner in der Stadt Lüdenscheid entspricht dem Durchschnitt des gesamten Märkischen Kreises und liegt auf dem Niveau der zweiten großen Kommune im Kreis, Iserlohn. Die beiden Nachbarkommunen Schalksmühle im Osten (126) und Herscheid im Westen (115) weisen die höchste Kaufkraft im Märkischen Kreis auf. Die nördlichen Nachbarkommunen Werdohl und Altena liegen demgegenüber im unteren Drittel der Kaufkraft im Kreis. Ein räumliches Muster der Kaufkraft im Märkischen Kreis ist nicht zu erkennen.

Lüdenscheider Kaufkraft im Kreis-durchschnitt

Belastbare Zeitreihen für Kaufkraftindizes gibt es nicht. Hier kann auf das von der im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelte verfügbare Einkommen als Annäherung an die Kaufkraft zurückgegriffen werden. Dazu liegen jedoch nur Daten auf der Ebene der Landkreise vor. Im Zeitraum von 2000 bis 2013 ist das verfügbare Einkommen im Märkischen Kreis um 36% und damit stärker als auf NRW-Landesebene gestiegen. Im Vergleich der Landkreise im südöstlichen NRW schneidet der Märkische Kreis damit gut ab und wird lediglich vom Kreis Olpe und dem Ennepe-Ruhr-Kreis übertroffen. Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens spiegelt auch den Rückgang im gesamtwirtschaftlichen Krisenjahr 2008 wider.

Verfügbares Einkommen im Märkischen Kreis stärker gestiegen als in NRW

Abbildung 6: Kaufkraftindex (je Einwohner) im Märkischen Kreis



Quelle: nexiga, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 7: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner im Märkischen Kreis im Vergleich, 2000-2013



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

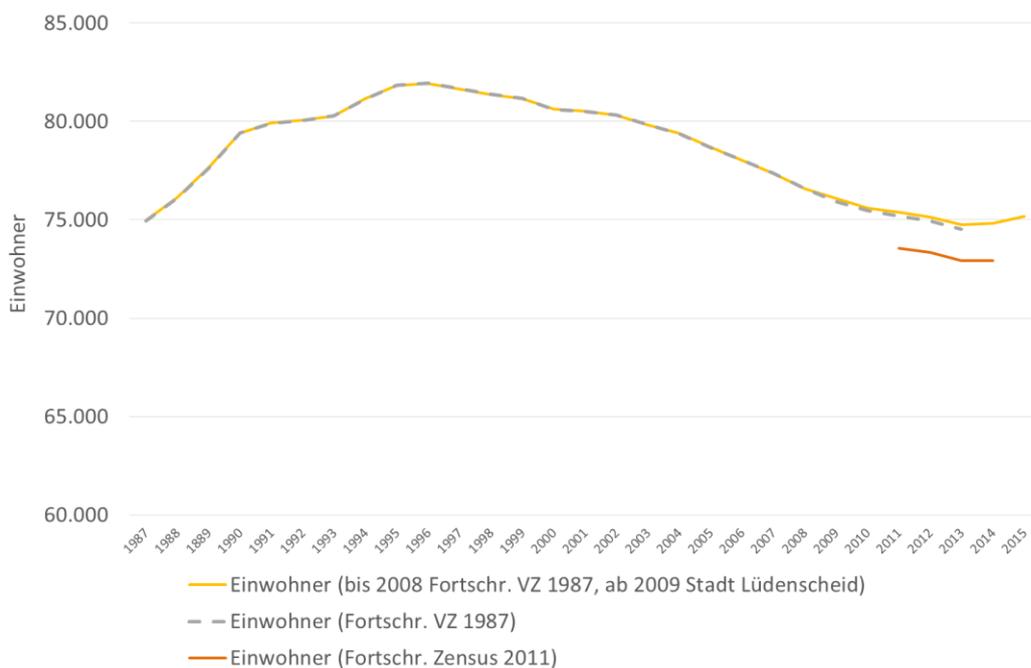
2.2 Demografie

2.2.1 Einwohnerentwicklung

Zur Entwicklung der Einwohnerzahl Lüdenscheids gibt es unterschiedliche Quellen (Abbildung 8). Der Unterschied resultiert aus den unterschiedlichen Fortschreibungen nach dem Zensus 2011. Nach Angaben der Stadtverwaltung zählte die Stadt Lüdenscheid am 31.12.2015 75.179 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Ende 2014 waren es 74.831 Personen und damit rund 1.900 Personen mehr als nach der Fortschreibung des Zensus 2011. Beide Quellen zeigen jedoch, dass nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs (zwischen 1995 und 2013 hat Lüdenscheid mehr als 7.000 Einwohner bzw. 9% verloren), mittlerweile eine stabile Entwicklung eingesetzt hat, die nach städtischen Zahlen sogar erstmals in 2015 wieder zu einem Einwohnerzuwachs um 0,5% geführt hat.

Einwohnerrückgang der letzten Jahrzehnte gebremst

Abbildung 8: Einwohnerentwicklung von Lüdenscheid nach unterschiedlichen Quellen, 1987-2015

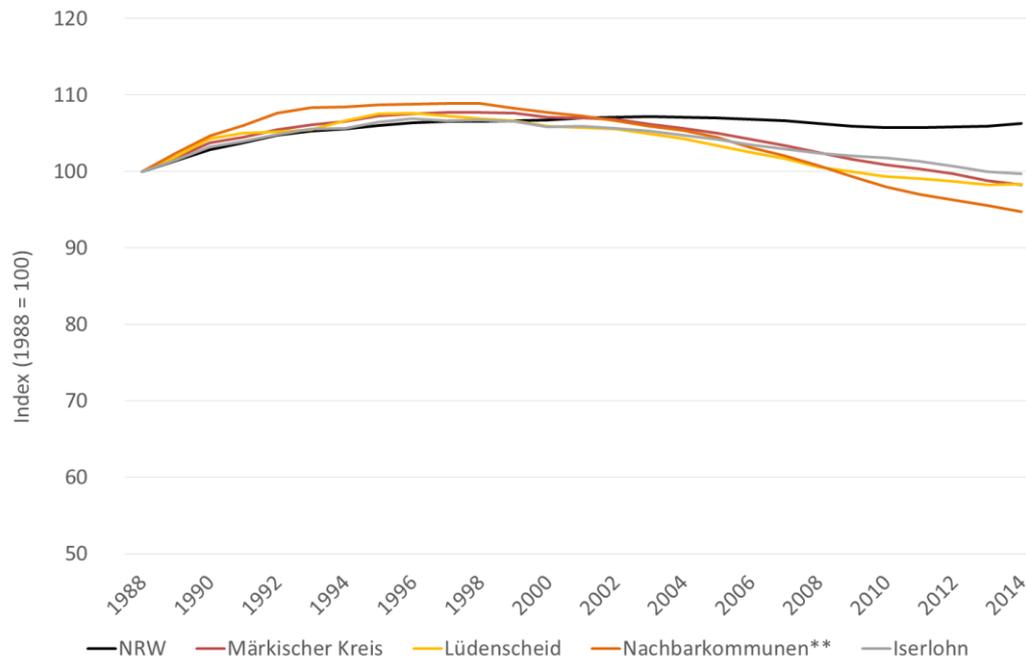


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den 2000er Jahren – analog zum Märkischen Kreis – von der Landesentwicklung abgekoppelt (Abbildung 9). Während die Einwohnerzahlen in NRW stabil blieben, haben Lüdenscheid und Iserlohn, die Lüdenscheider Nachbarkommunen sowie der gesamte Märkische Kreis Bevölkerung verloren. Seit 2013 differenziert sich die demografische Entwicklung im Märkischen Kreis aus. Während Iserlohn und Lüdenscheid stabile Einwohnerzahlen haben, schrumpfen die Lüdenscheider Nachbarkommunen weiterhin.

Abbildung 9: Einwohnerentwicklung von Lüdenscheid im Vergleich*, 1988-2014



* Bei den Zeitreihen von NRW, dem Märkischen Kreis, den Nachbarkommunen und Iserlohn sind die durch den Zensus 2011 entstandenen Sprünge herausgerechnet. Für Lüdenscheid wurde die Zeitreihe der Stadtverwaltung Lüdenscheid verwendet.

** an Lüdenscheid angrenzende Nachbarkommunen: Altena, Werdohl, Herscheid, Meinerzhagen, Kierspe, Halver, Schalksmühle

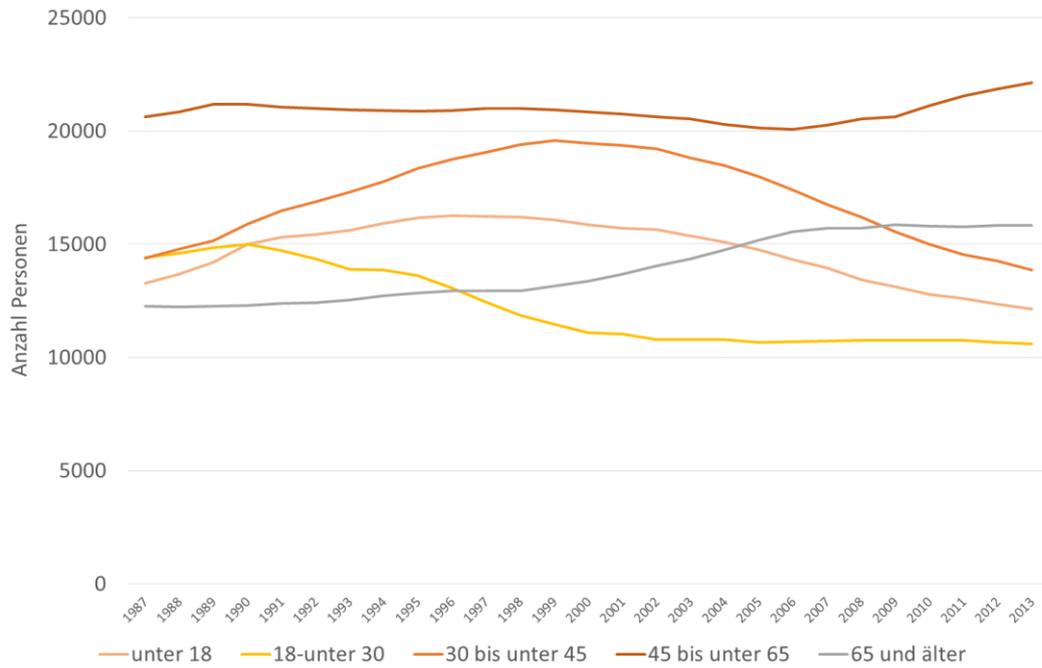
Quelle: IT.NRW, Stadt Lüdenscheid, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

Der Bevölkerungsrückgang Lüdenscheids begann 1995 und verstärkte sich in den 2000ern. Zuerst ging die Zahl der 18 bis unter 30-Jährigen zurück, ab 2000 sank auch die Einwohnerzahl der 30 bis unter 45-Jährige (2013 lebten 29% weniger 30 bis unter 45-Jährige in Lüdenscheid als 2000). Dies hatte zur Folge, dass auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren abnahm. Der Bevölkerungsschwund in diesen Altersklassen konnte nicht durch die wachsenden Zahlen der 45 bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen ausgeglichen werden. In den 2000er Jahren ging sowohl die Zahl der deutschen als auch der ausländischen Bevölkerung zurück (2000-2013: um 7,2% bzw. 9,1%). Aktuell zeichnet sich ein kontinuierlicher jährlicher Anstieg der ausländischen Bevölkerung ab, während die deutsche Bevölkerung weiter abnimmt.

Rückgänge in fast allen Altersgruppen und sowohl bei deutscher als auch ausländischer Bevölkerung

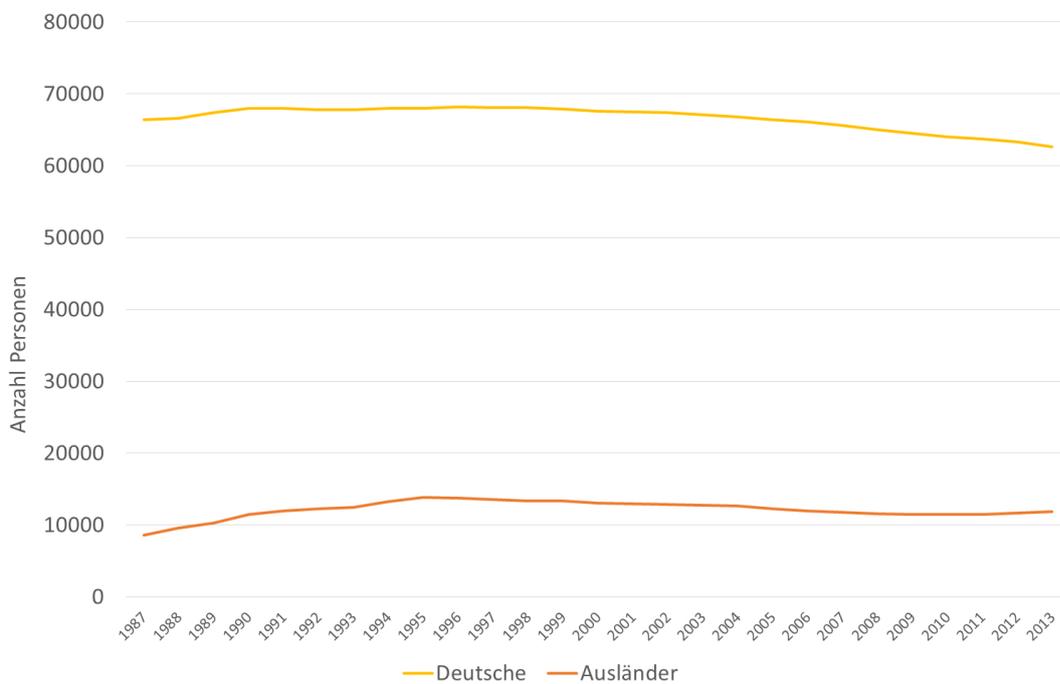
Abbildung 10: Lüdenscheider Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen, 1987-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 11: Lüdenscheider Einwohnerentwicklung nach Nationalität, 1987-2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

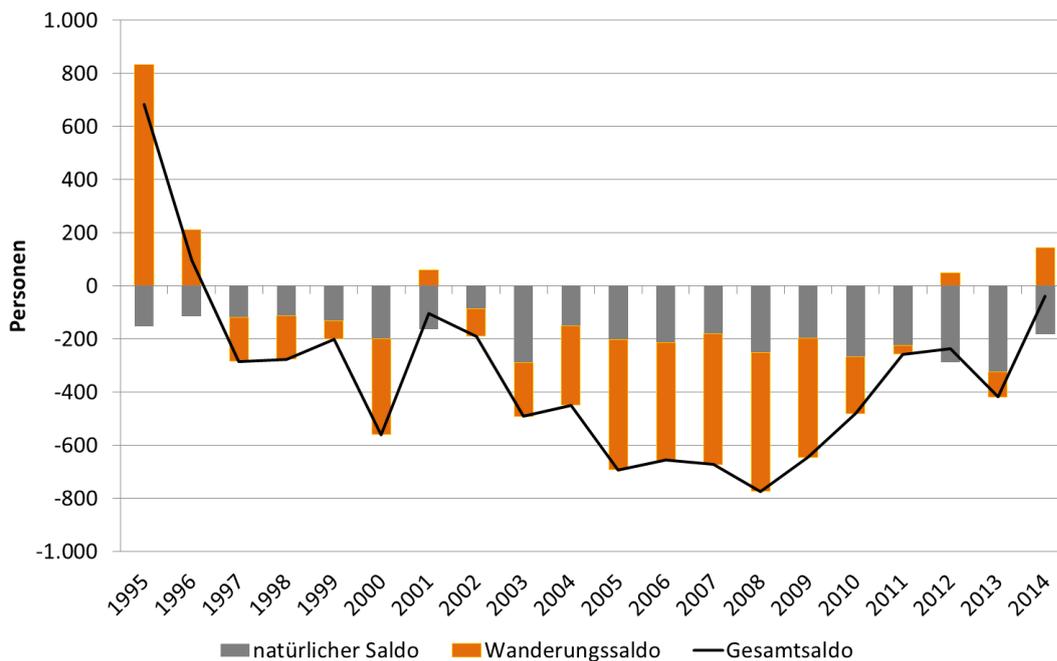
2.2.2 Natürliche Entwicklung und Wanderungen

Bilanz der natürlichen Entwicklung und der Wanderungen

Wanderungsverluste und Sterbefallüberschüsse sind die Gründe für den Rückgang der Einwohnerzahl Lüdenscheids (Abbildung 12). Der Sterbefallüberschuss betrug in den letzten Jahren 200-250 Personen pro Jahr. Die Wanderungsverluste setzten 1997 ein und stiegen in den 2000er Jahren – in den Hauptverlustjahren 2005 bis 2009 verlor Lüdenscheid durch Wanderungen im Saldo jedes Jahr wenigstens 500 Einwohner. Seit 2011 haben sich die Wanderungsverluste deutlich reduziert und 2012 und 2014 gab es sogar erstmals nach zwei Dekaden wieder leichte Wanderungsgewinne.

Wanderungsverluste und Sterbefallüberschüsse lassen Einwohnerzahl schrumpfen

Abbildung 12: Bevölkerungsbilanz, Lüdenscheid (1995-2014)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

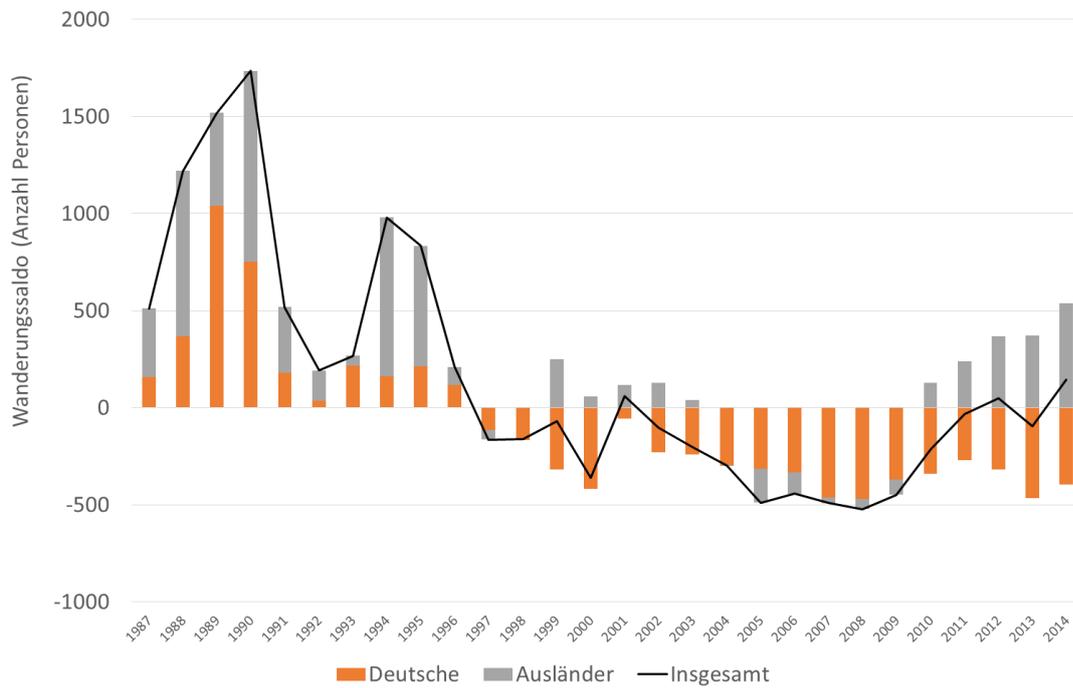
empirica

Wanderungen nach Nationalität und Alter

In den Jahren 1997 bis 2009 hat Lüdenscheid in Summe fast 3.800 deutsche Einwohner verloren, die durch rund 100 Personen als Wanderungsgewinne der ausländischen Bevölkerung nicht kompensiert werden konnten (Abbildung 13). Seit 2010 hat sich das Wanderungsmuster Lüdenscheids verändert. Während die Verluste bei der deutschen Bevölkerung von 2010 bis 2014 unverändert bei ca. 350-400 Personen pro Jahr lagen, gibt es bei der ausländischen Bevölkerung steigende Wanderungsgewinne (die 2014 rund 500 Personen betragen). Dabei handelt es sich nicht um Flüchtlinge, sondern um Bewohner aus Ost- und Südosteuropa.

Positive Einwohnerentwicklung der jüngsten Zeit aufgrund von Wanderungsgewinnen der ausländischen Bevölkerung

Abbildung 13: Lüdenscheider Wanderungsbilanz nach Nationalität, 1987-2014

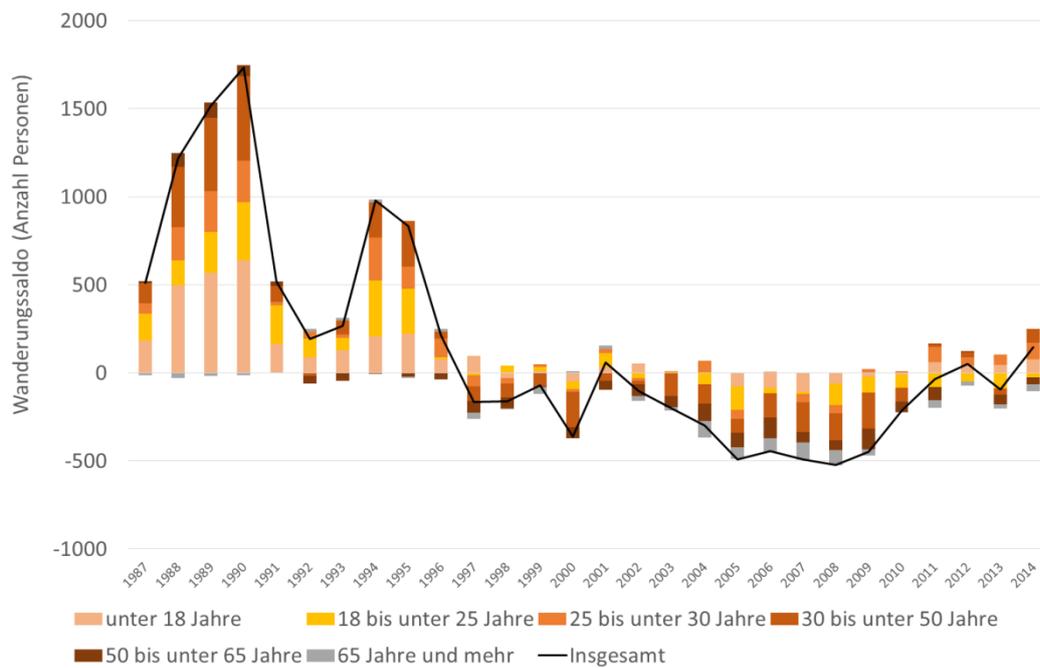


Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Ende der 1980er Jahre bis Mitte der 1990er Jahre gab es in Lüdenscheid in allen Altersgruppen Wanderungsgewinne. 1997 bis 2010 hat die Stadt hingegen in allen Altersgruppen durch Wanderungen Einwohner verloren (Abbildung 14). 40% dieser Verluste entfielen auf Bewohner im Alter von 40 bis unter 45 Jahren, weitere 18% auf 18 bis unter 30-Jährige. Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung seit 2010 sind auf Gewinne bei den unter 18-Jährigen und den 25 bis unter 30-Jährigen zurückzuführen.

Bis 2010 Wanderungsverluste in allen Altersgruppen – seit 2011 Gewinne bei den 25 bis unter 30-Jährigen und den unter 18-Jährigen

Abbildung 14: Lüdenscheider Wanderungsbilanz nach Alter, 1987-2014

Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Wanderungen nach Regionen

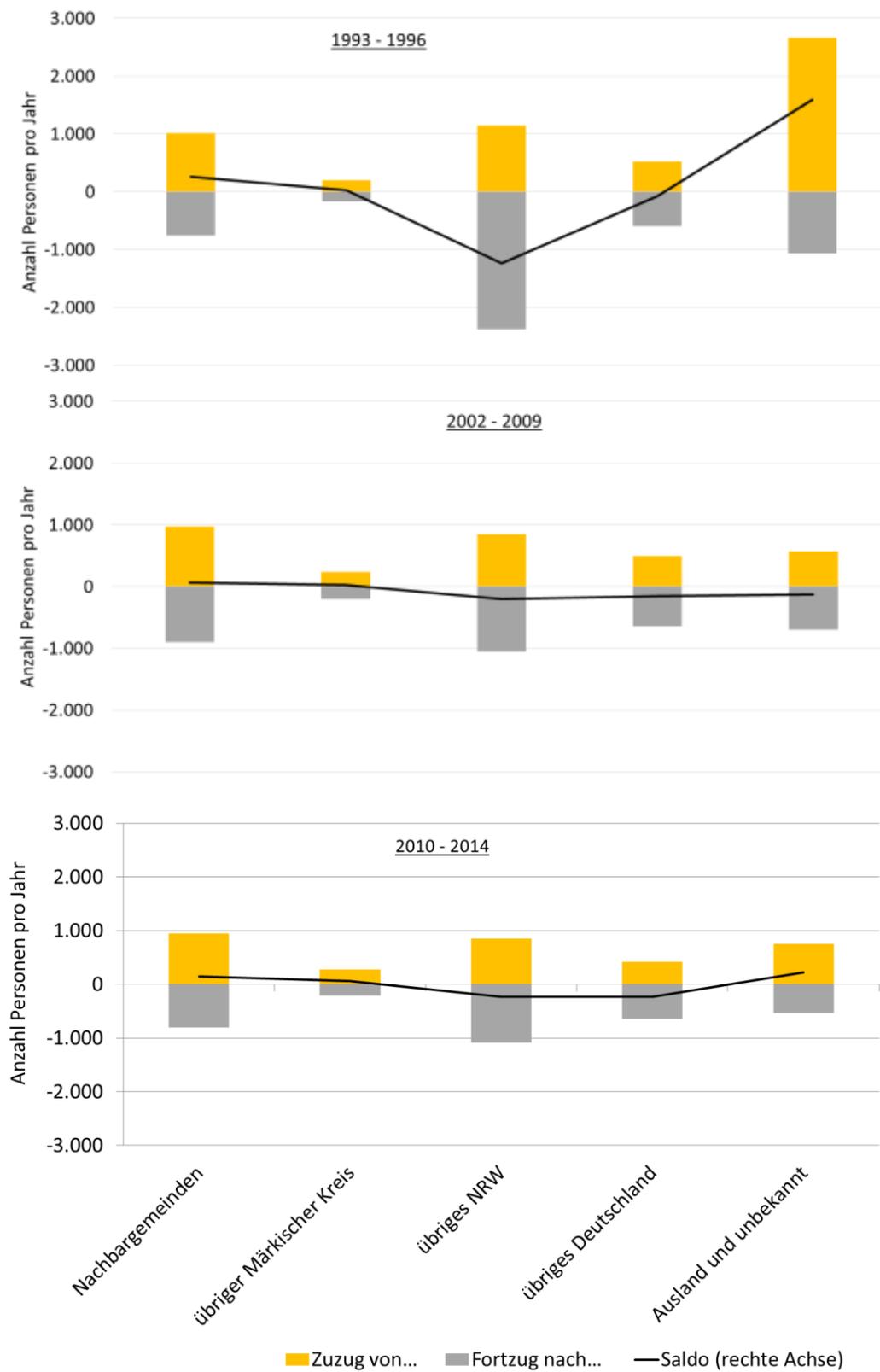
Von 2010 bis 2014 hat Lüdenscheid im Saldo Einwohner an NRW und an das übrige Deutschland verloren. Demgegenüber stehen geringe Wanderungsgewinne mit den Nachbarkommunen und dem übrigen Märkischen Kreis sowie klare Wanderungsgewinne mit dem Ausland.

Aktuell Wanderungsgewinne mit dem Ausland und dem Kreis

Hinter den starken Bevölkerungsverlusten zwischen 2002 und 2009 standen Wanderungsverluste mit dem übrigen NRW (ohne den Märkischen Kreis) und dem übrigen Deutschland sowie im Unterschied zur aktuellen Phase (s.o.) ebenfalls Verluste mit dem Ausland. Diese hohen Verluste konnten nicht kompensiert werden durch Wanderungsgewinne mit den Lüdenscheider Nachbarkommunen. Mit dem übrigen Märkischen Kreis waren die Wanderungsbeziehungen in diesen Jahren ausgeglichen.

Zwischen 1993 bis 1996 führten vor allem hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland (rd. 1.500 Personen jährlich) zum Anstieg der Einwohnerzahl Lüdenscheids. Aber auch mit den Nachbarkommunen gab es Wanderungsgewinne, die doppelt so hoch waren wie aktuell. Mit dem übrigen NRW hatte Lüdenscheid Wanderungsverluste.

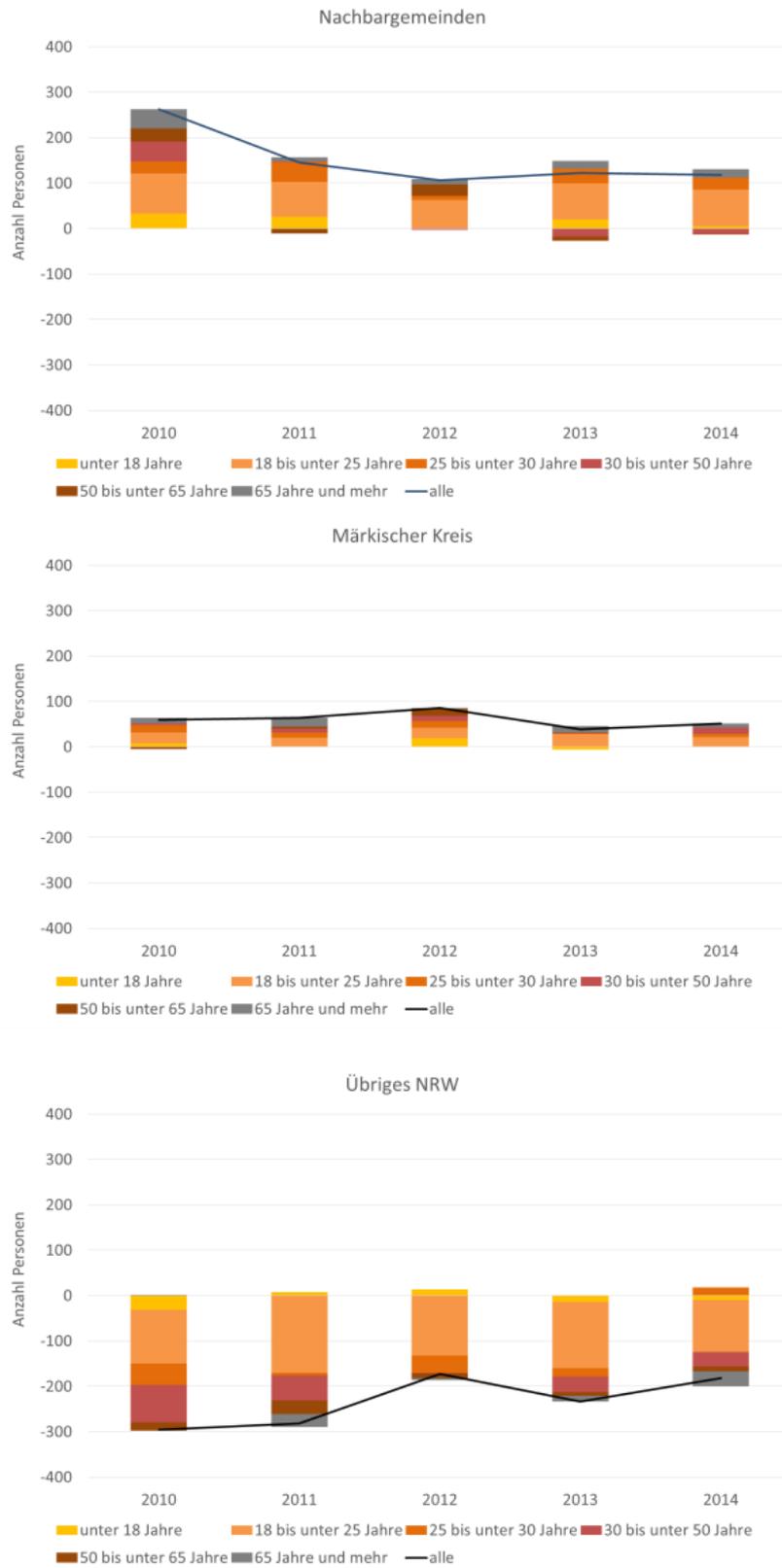
Abbildung 15: Veränderung der Lüdenscheider Wanderungsdynamik nach Regionen im Zeitablauf, 1993-2014



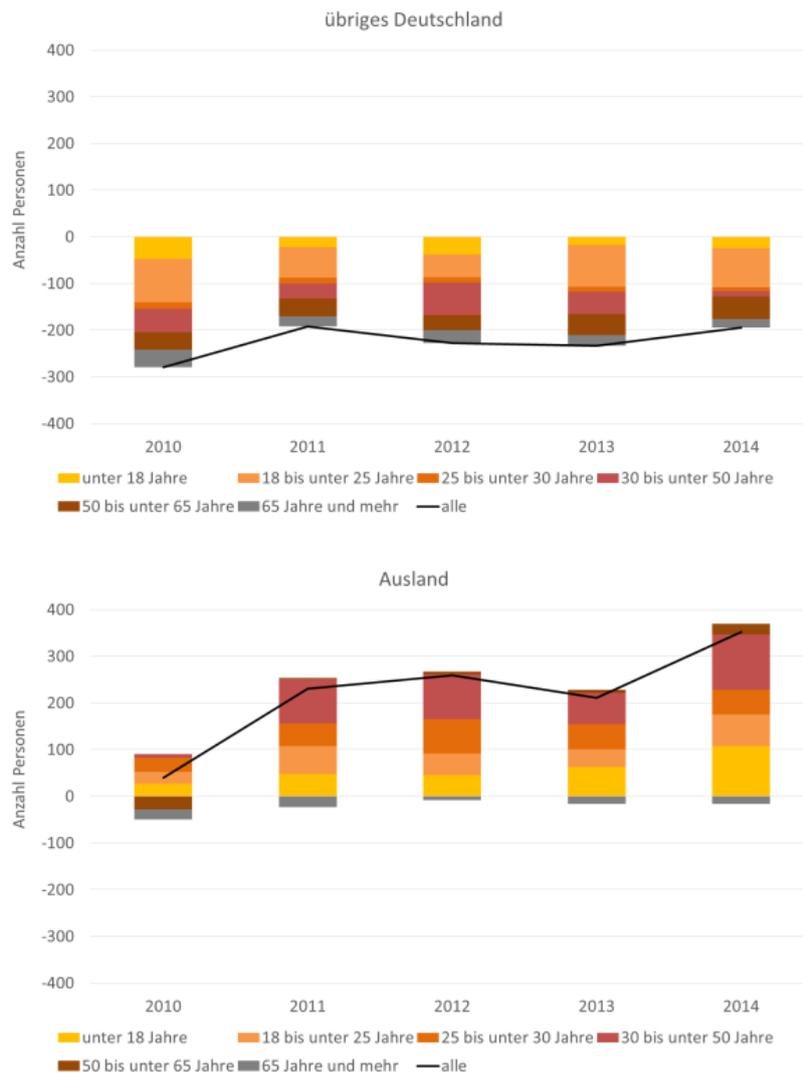
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 16: Lüdenscheider Wanderungsdynamik nach Regionen und Altersgruppen, 2010-2014



Noch Abbildung 16:



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

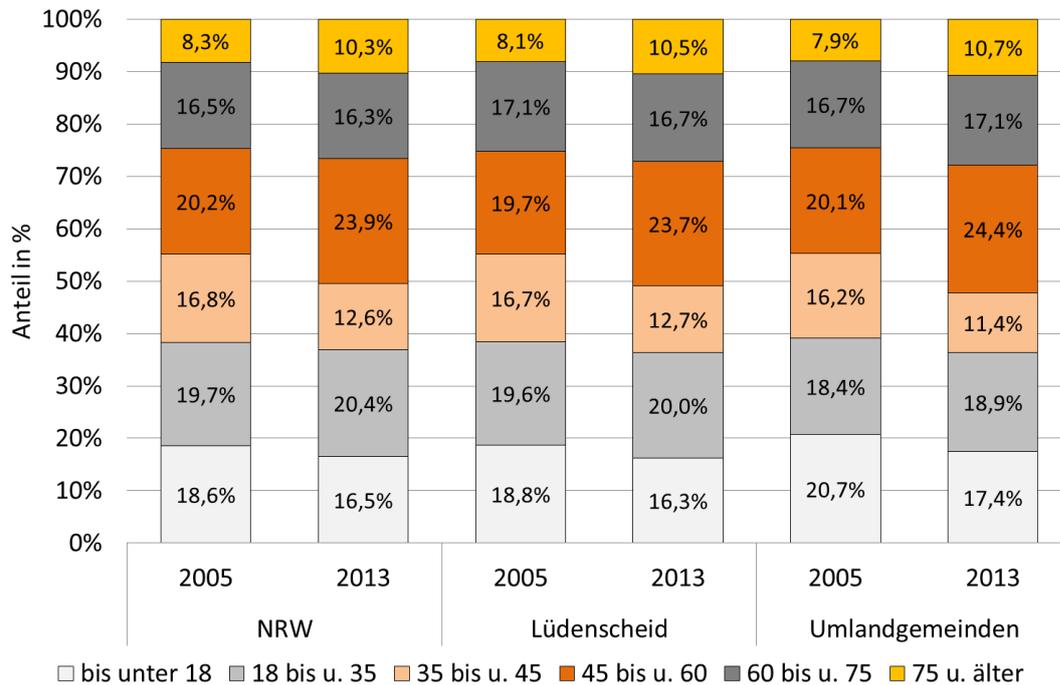
empirica

2.2.3 Alters- und Sozialstrukturen

Altersstruktur

Die Altersstrukturen in Lüdenscheid haben sich in den letzten Jahren verschoben. Während die Gruppe der 45 bis unter 60-Jährigen größer geworden ist, gab es bei den familienrelevanten Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 35 bis unter 45-Jährigen Rückgänge der Bewohnerzahlen. Während der Bevölkerungsanteil der jüngeren Senioren (60 bis unter 75 Jahren) kleiner wurde, leben heute mehr Hochbetagte ab 75 Jahren in der Stadt. Diese Trends gibt es auch in den Vergleichsregionen NRW und den Umlandgemeinden, wobei letztere einen höheren Anteil unter 18-Jährigen aufweisen. Im Vergleich mit diesen Regionen ist die Lüdenscheider Bevölkerung weder deutlich älter noch jünger.

Abbildung 17: Altersgruppen, Lüdenscheid im Vergleich, 2005 und 2013



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

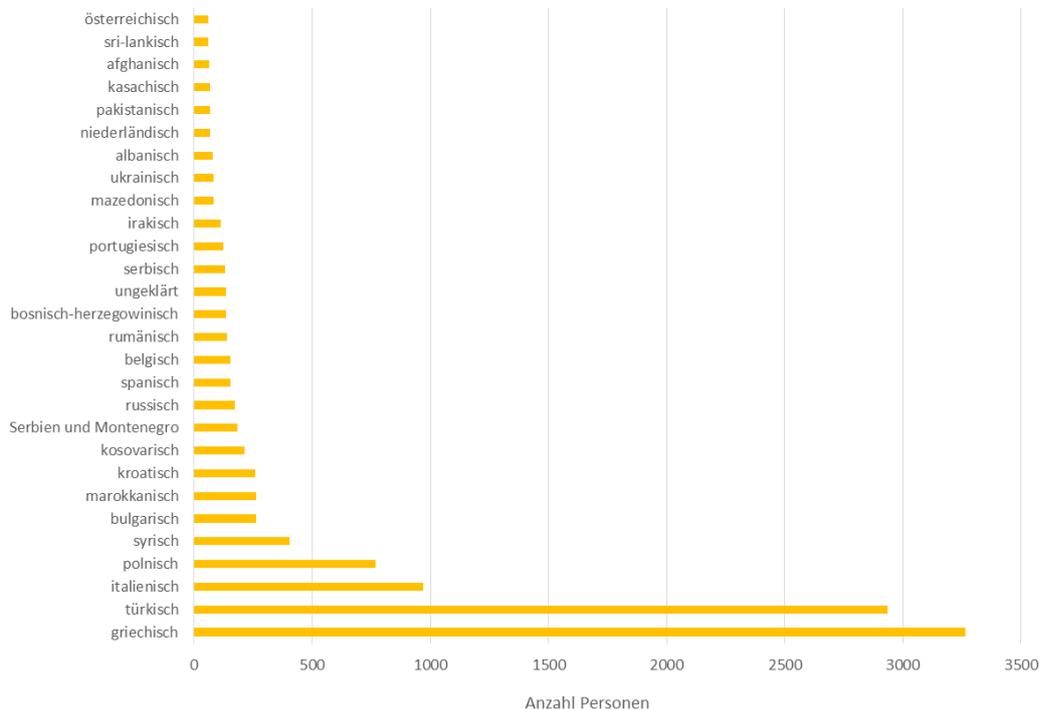
empirica

Ausländische Bevölkerung

Ende 2015 lebten nach Angaben der Stadtverwaltung 16,6% Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in Lüdenscheid. Die größten Gruppen sind Griechen (rund 3.250 Bewohner) und Türken (knapp 2.900 Bewohner). Polen hat mit rund 750 Personen die Italiener, die zu den ersten Einwanderernationen auch in Lüdenscheid zählten, eingeholt. Durch die Flüchtlingszuwanderung in 2015 ist die Zahl der in Lüdenscheid lebenden Syrer auf fast 400 Personen angestiegen (Abbildung 18). Weitere 16,5 % der Bevölkerung verfügt neben der deutschen über eine weitere Staatsangehörigkeit.

16,6% Einwohner ausländischer Staatsangehörigkeit – Griechen und Türken größte Gruppen

Abbildung 18: Ausländische Nationalitäten mit den meisten Einwohnern in der Stadt Lüdenscheid



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

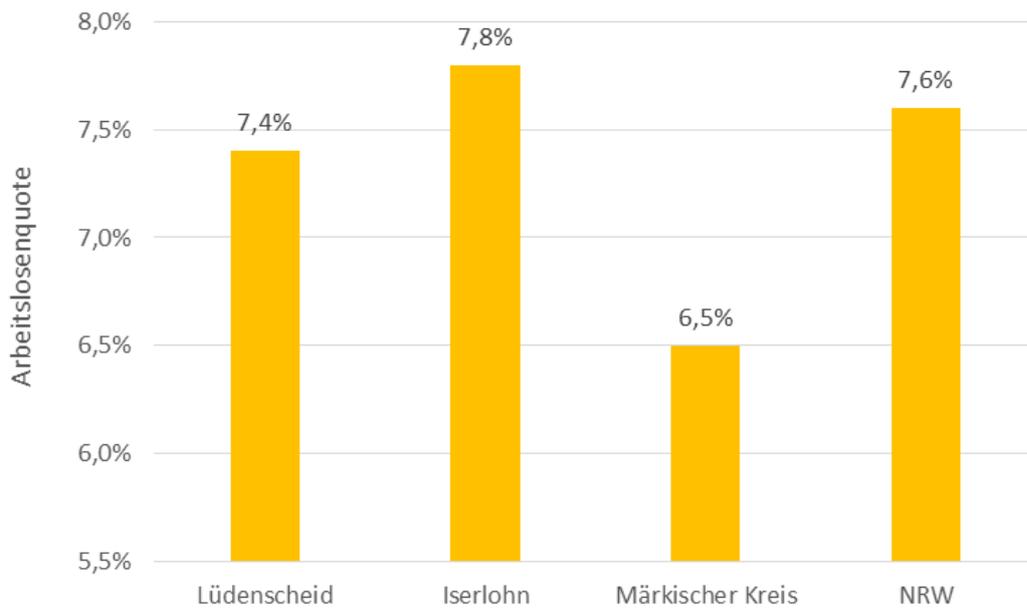
empirica

Arbeitslose

Im Juni 2015 waren 7,4% der erwerbsfähigen Bewohner Lüdenscheids arbeitslos (Abbildung 19). Damit lag Lüdenscheid einen Prozentpunkt höher als der Märkische Kreis. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Lüdenscheid korrespondiert mit der Beschäftigtenentwicklung (Abbildung 2): Rückgänge der Beschäftigung in 2005 und in 2009 führten zu ansteigenden Arbeitslosenzahlen. Aufgrund des hohen Anteils des Produzierenden Gewerbes war die Region 2008/2009 in sehr hohem Maße von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen.¹

¹ Bundesagentur für Arbeit, 2015, Strukturbericht Märkischer Kreis, S. 59

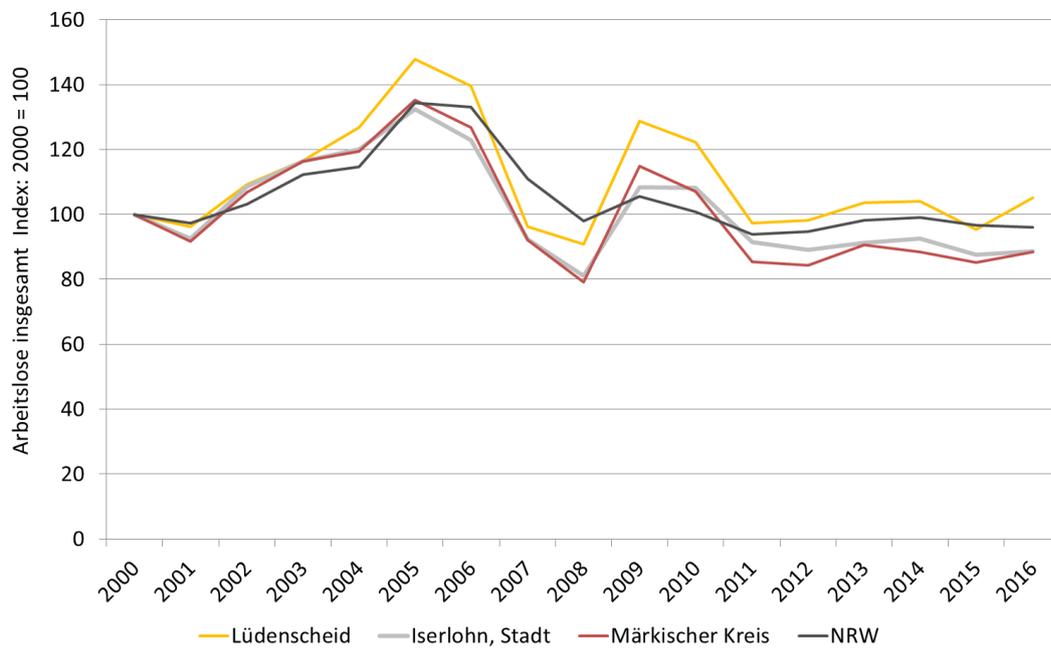
Abbildung 19: Arbeitslosenquote in Lüdenscheid im Vergleich, Juni 2015



Quelle: Arbeitsagentur, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 20: Entwicklung Arbeitslose, Lüdenscheid im Vergleich, 2000-2016



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

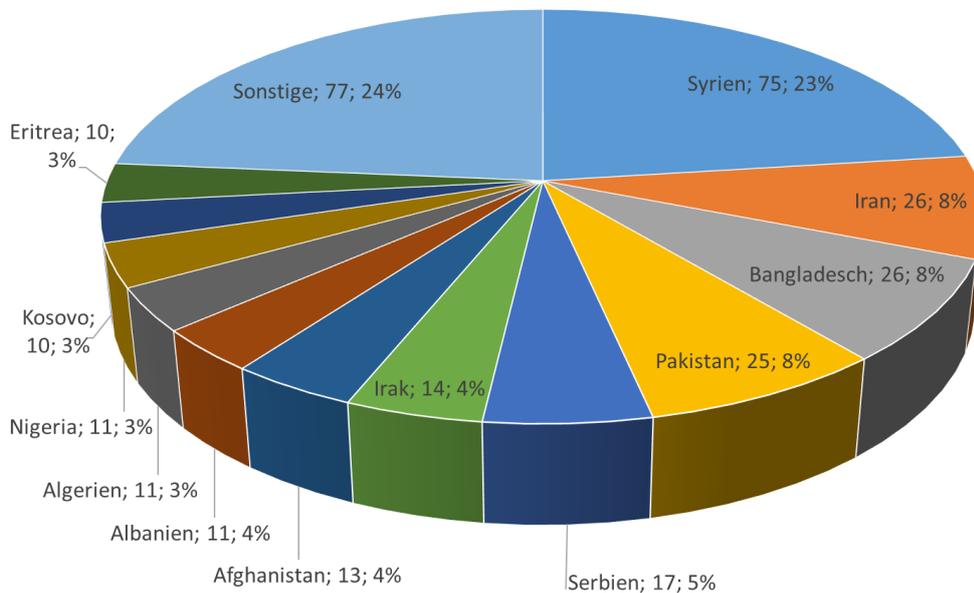
empirica

2.2.4 Sonderthema: Flüchtlinge

Wie jede Stadt in Deutschland, so ist auch Lüdenscheid durch die jüngste Flüchtlingsdynamik beeinflusst. Lag die Zahl der vom Land NRW nach Lüdenscheid zugewiesenen Flüchtlinge 2014 noch bei rund 200 Personen, so waren es 2015 mehr als 700 Personen. Seit Jahresbeginn 2016 macht sich auch in Lüdenscheid das Flüchtlingsabkommen Deutschlands mit der Türkei bemerkbar. Die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge lag im Zeitraum von Januar bis August 2016 bei gerade einmal rund 100 Personen. Ende August lebten nach Angaben der Stadtverwaltung 640 zugewiesene Flüchtlinge in Lüdenscheid, die Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz beziehen (AsylbLG).

Die zugewiesenen Flüchtlinge in Lüdenscheid stammen aus unterschiedlichen Ländern. In den Flüchtlingsunterkünften (siehe auch Kapitel 2.3.5) lebten in der ersten Jahreshälfte 2016 knapp 300 Personen aus 31 Ländern. Ein Viertel davon kommt aus Syrien, ein weiteres Viertel aus dem Iran, aus Bangladesch und Pakistan (siehe nachfolgende Abbildung).² Diese Zusammensetzung spiegelt nach Auskunft der Stadtverwaltung Lüdenscheid auch die Struktur aller zugewiesenen Flüchtlinge im Stadtgebiet wider. Im Vergleich ist die Flüchtlingsstruktur nach Herkunftsländern in Lüdenscheid breiter als in Deutschland insgesamt.

Abbildung 21: Flüchtlinge in den Lüdenscheider Flüchtlingsunterkünften nach Nationalitäten, Mai 2016



Quelle, Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Von den Flüchtlingen, die zurzeit in Unterkünften in Lüdenscheid leben, sind knapp 60% Einzelpersonen; 40% leben in Familienverbänden. Der Familienanteil hat sich

² Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Sonstige Soziale Dienste und Verwaltung

durch die jüngsten Zuweisungen in 2016 erhöht. So leben von den rund 100 nach Lüdenscheid Zugewiesenen rund drei Viertel im Familienverbund und nur ein Viertel ist alleine unterwegs. Dies ist auch Ausdruck dessen, dass es erklärtes Ziel der Stadt ist, vor allem Flüchtlingsfamilien zugewiesen zu bekommen, da diese in einer überschaubaren Stadt wie Lüdenscheid verhältnismäßig gute Integrationsvoraussetzungen vorfinden.

Aktuelle Zahlen zu anerkannten Flüchtlingen, die in Lüdenscheid leben, liegen der Stadtverwaltung nicht vor. Bekannt ist lediglich, dass rund 30 anerkannte Flüchtlinge noch in Unterkünften leben. Nach Angaben des Jobcenters gab es im Märkischen Kreis im März 2016 knapp 700 anerkannte Flüchtlinge mit Leistungsbezug vom Jobcenter. Das Jobcenter erwartete zu dem Zeitpunkt ca. 2.000 erwerbsfähige Flüchtlinge bis zum Jahresende 2016.³

2.3 Wohnungsmarkt

2.3.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

2.3.1.1 Struktur des Bestands

In Lüdenscheid gab es Ende 2014 etwa 39.000 Wohneinheiten (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der größte Teil davon befindet sich in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr WE.

70% der WE befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich mit ähnlich großen kreisangehörigen Städten in NRW ist dies überdurchschnittlich. In Iserlohn sind es z.B. 64%. Der Lüdenscheider Wohnungsbau fokussierte in den vergangenen Jahrzehnten stark auf den Mehrfamilienhausbau. Die meisten Geschosswohnungen (57%) liegen in Gebäuden mit 3 bis 6 WE. Im Vergleich mit dem Kreis und Iserlohn sind Gebäude mit 7-12 WE in Lüdenscheid stärker vertreten.

Dem gegenüber steht ein relativ geringer Wohnungsbestand im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Nur knapp 30% des Wohnraums befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies ist umso erstaunlicher, da Lüdenscheid in einer ländlich geprägten Region liegt, die üblicherweise durch erhöhte Anteile von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt sind. In den Nachbarkommunen liegt z.B. jede zweite WE im Ein- oder Zweifamilienhaus.

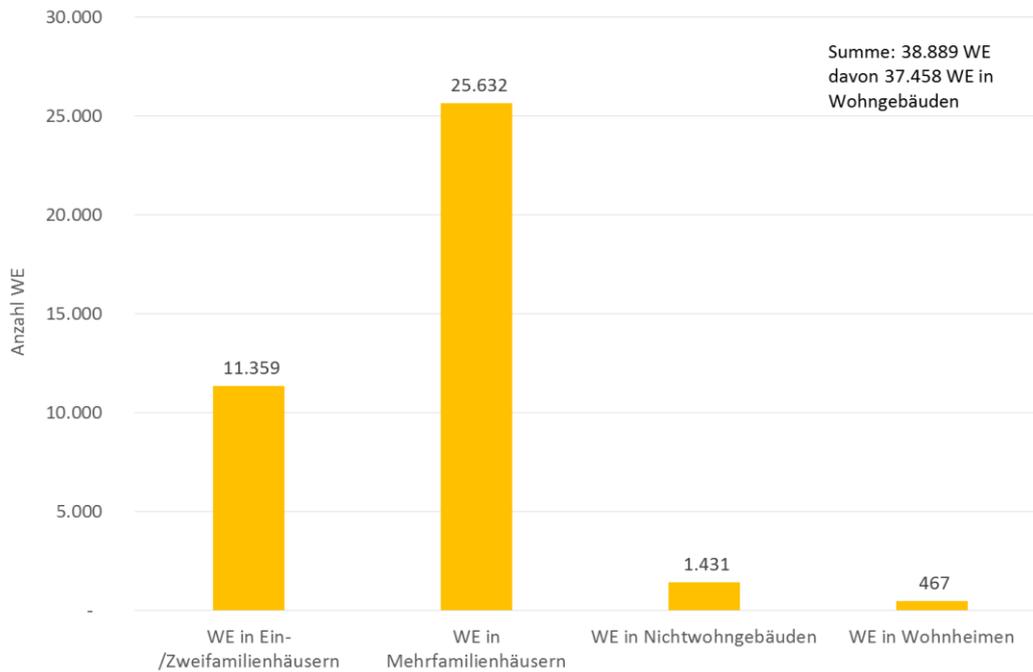
39.000 WE in Lüdenscheid

Lüdenscheider Bestand durch kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3-6 WE geprägt -

Ein-/Zweifamilienhausanteil entspricht nicht der ländlichen Struktur der Region

³ <http://www.maerkischer-kreis.de/service/pressemeldungen/presseservice929489.php>

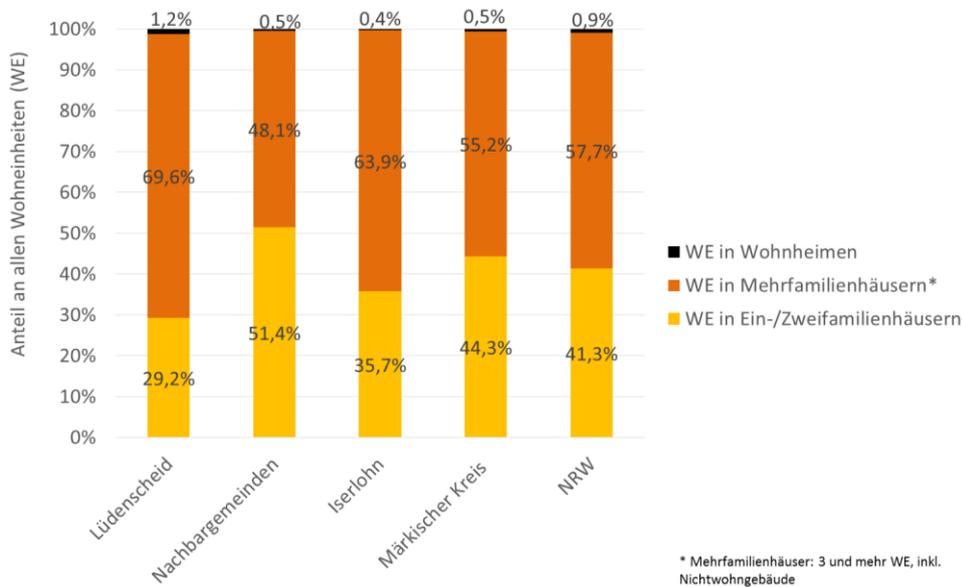
Abbildung 22: Wohnungsbestand in Lüdenscheid nach Segmenten, 2014



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

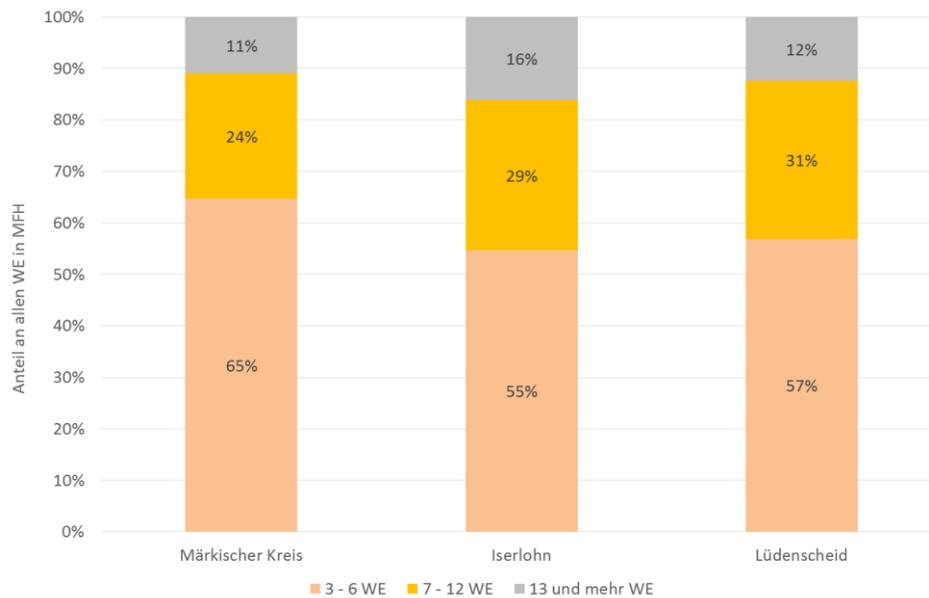
empirica

Abbildung 23: Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Wohnheimen, Lüdenscheid, 2014



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 24: Wohneinheiten in MFH nach Gebäudegröße, 2011

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

51% der WE in der Stadt befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Dies sind anteilig weniger als in Iserlohn und im Märkischen Kreis insgesamt. In Lüdenscheid sind dafür Wohneigentümergeinschaften mit 28% stärker vertreten als in Iserlohn und im Märkischen Kreis. Überdurchschnittlich ist auch der Anteil privater Wohnungsunternehmen und anderer privater Unternehmen, die zusammen 18% aller WE besitzen. In Iserlohn liegt deren Anteil bei 12%.

Drei von vier Wohngebäuden in Lüdenscheid sind im Eigentum von Privatpersonen. Dies sind fast alle Ein- und Zweifamilienhäuser und 41% der Mehrfamilienhäuser. Jedes dritte Mehrfamilienhaus ist im Eigentum einer WEG, jedes fünfte gehört einem privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Je größer ein Mehrfamilienhaus ist, desto höher ist der Eigentümeranteil von WEG's, die fast die Hälfte der Gebäude mit 13 und mehr WE besitzen. 80% der Gebäude im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen haben 3 bis 6 WE.

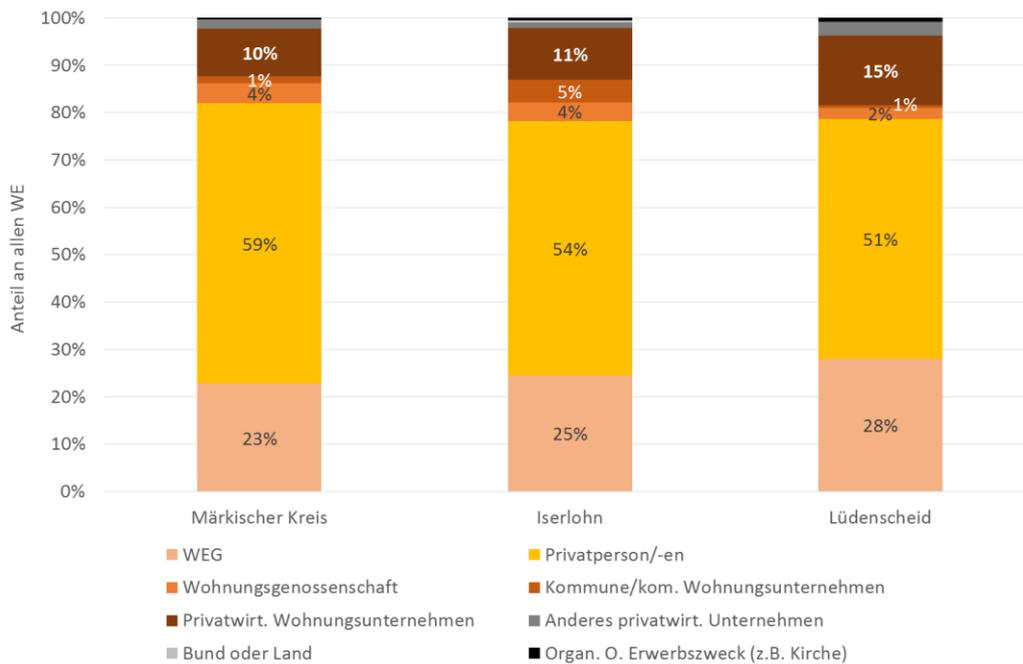
Der Lüdenscheider Wohnungsbestand ist relativ alt. 36,7% der Mehrfamilienhäuser in Lüdenscheid wurden vor 1949 errichtet, im Märkischen Kreis sind es 31% und in NRW 24,9%. Fast jedes zweite Gebäude mit 3 bis 6 WE in Lüdenscheid wurde vor 1949 errichtet. Ähnlich alt ist der Mehrfamilienhausbestand in Iserlohn. Nur 15,3% der Lüdenscheider Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nach 1990 gebaut – im Märkischen Kreis liegt die Quote bei 19%, in NRW bei 22,3%. Auch in Iserlohn liegt der Anteil mit 19,4% höher.

Jede zweite WE im Eigentum privater Personen – überdurchschnittliche Bedeutung von WEG's und privatwirtschaftlichen Unternehmen

Große MFH v.a. im Eigentum von WEG's – Fokus der Wohnungsunternehmen auf kleine MFH

Lüdenscheider Wohnungsbestand überaltert

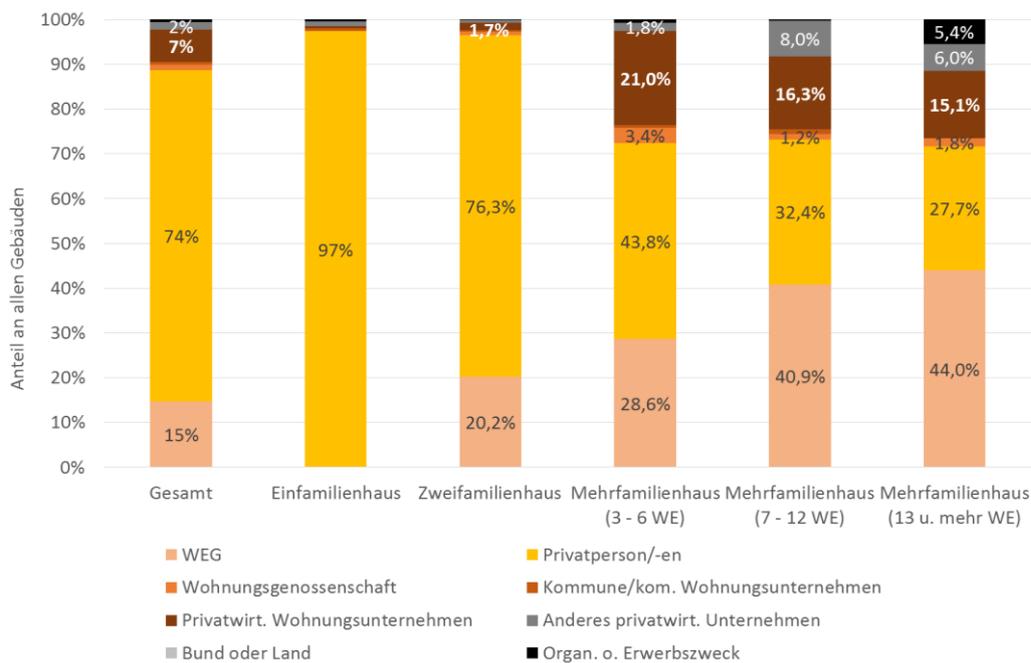
Abbildung 25: Alle Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes, 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

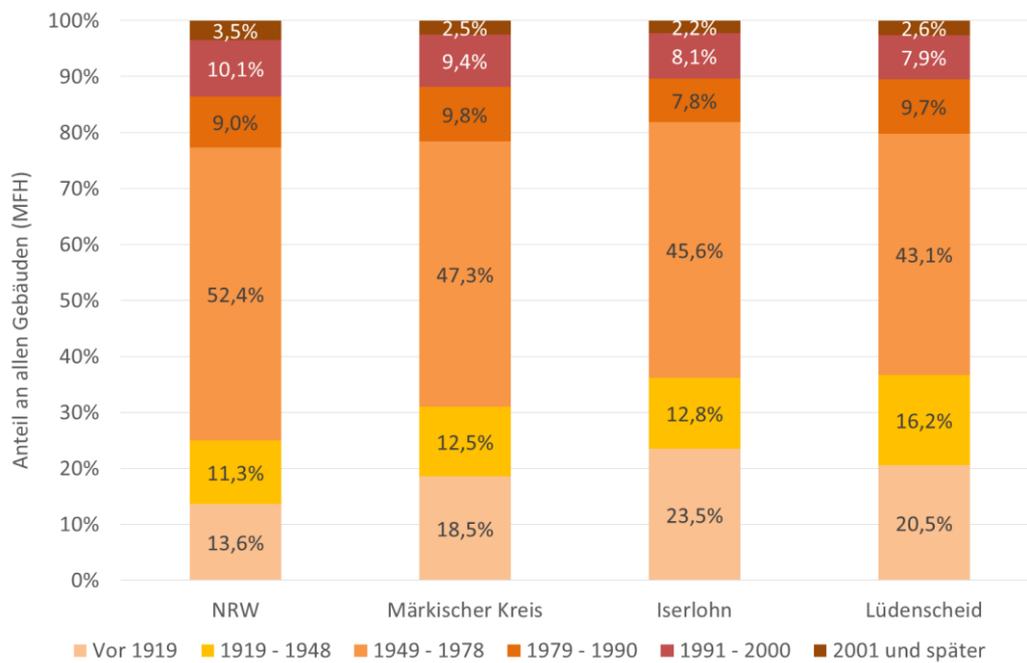
Abbildung 26: Wohngebäude nach Größe und Eigentumsform in Lüdenscheid, 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

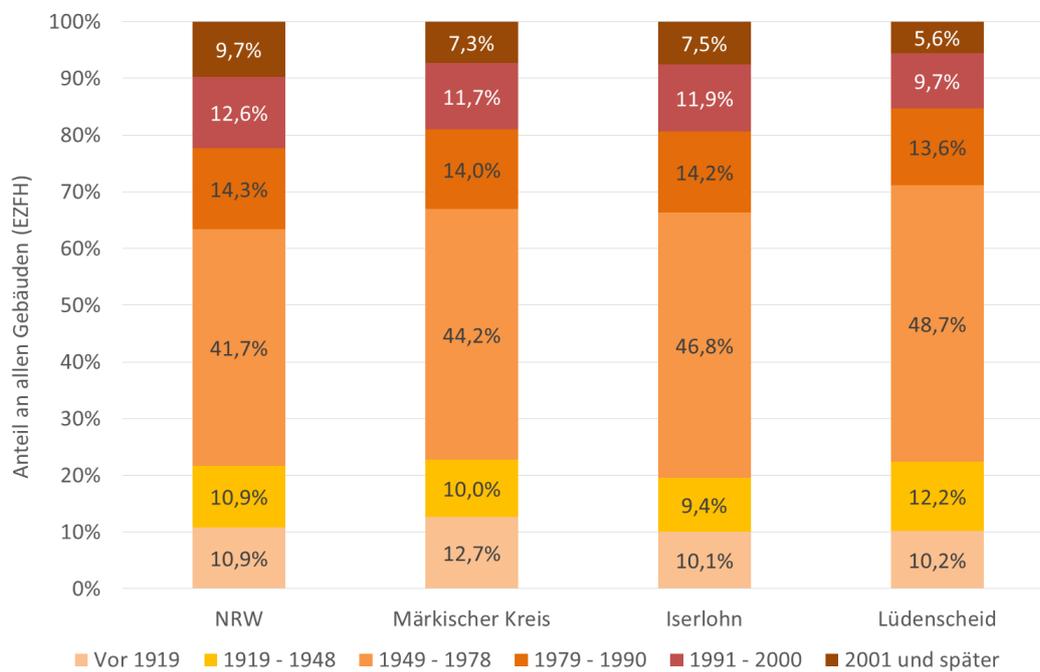
Abbildung 27: Mehrfamilienhäuser nach Baualter (2011)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 28: Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualter (2011)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

2.3.1.2 Wohnungsbautätigkeit

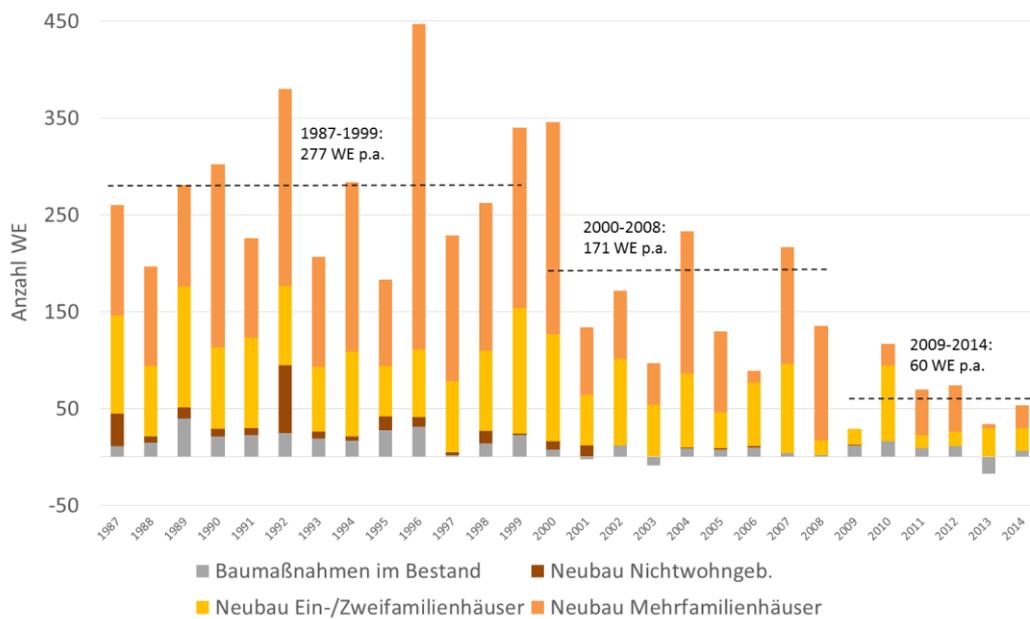
In langfristiger Perspektive ist die Wohnungstätigkeit in der Stadt Lüdenscheid auf einem sehr geringen Niveau angekommen. Wurden in den 1990er Jahren noch knapp 280 WE pro Jahr errichtet, so sank das Niveau in den 2000ern auf rund 180 WE jährlich und in den letzten sechs Jahren auf nur noch 60 WE pro Jahr (etwas mehr als die Hälfte davon entstand in Ein- und Zweifamilienhäusern). Dies umfasst die gesamte Wohnungsbautätigkeit in Lüdenscheid dar, d.h. den Neubau von Wohnraum in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (zumeist Wohn- und Geschäftshäuser) sowie Baumaßnahmen im Bestand. Durch Bestandsmaßnahmen können sowohl zusätzlichen Wohnungen entstehen (z.B. durch Dachaufstockungen, Wohnungsteilungen) als auch Wohnungen verloren gehen (z.B. durch Zusammenlegung), wobei letzteres in Lüdenscheid eher selten ist.

Langfristiger Tiefpunkt der Wohnungsbautätigkeit

Gemessen an der Einwohnerzahl war die Wohnungsbautätigkeit in Lüdenscheid in der Vergangenheit geringer als in NRW und lag mit geringen Schwankungen auf dem Niveau der Nachbarkommunen und des Märkischen Kreises insgesamt. In Iserlohn war die Wohnungsbautätigkeit je 1.000 WE geringer als in Lüdenscheid.

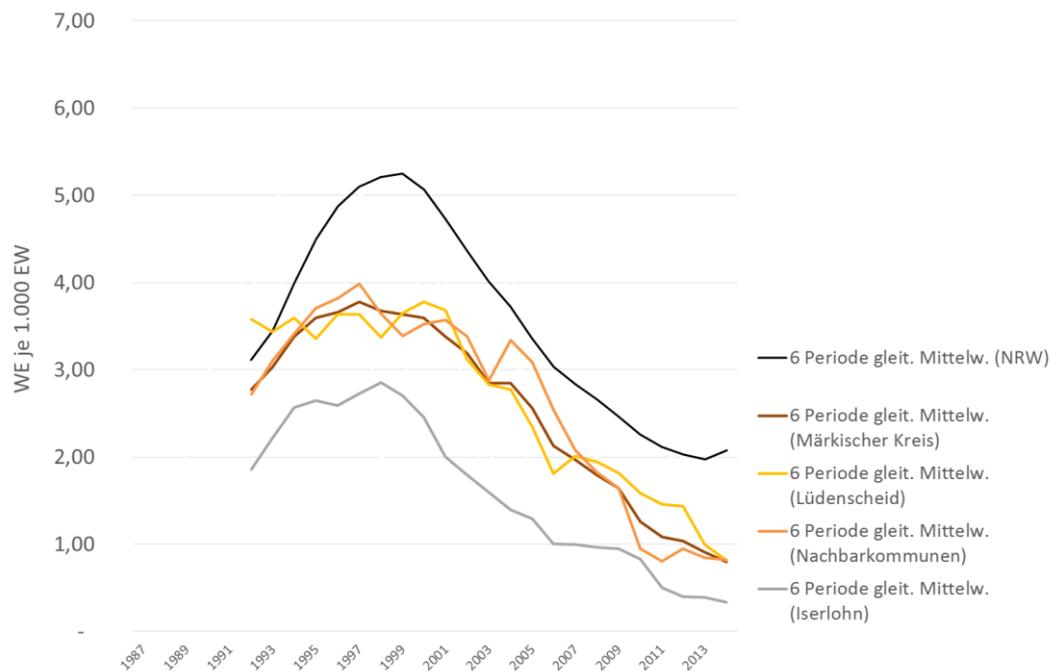
Bauintensität Lüdenscheids auf Kreisniveau

Abbildung 29: Wohnungsbautätigkeit in Lüdenscheid, 1987-2014



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 30: Bauintensität in Lüdenscheid im Vergleich, 1995-2014

Gleitender Mittelwert: Mittelwertbildung aus 6 aufeinanderfolgenden Jahren

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

2.3.2 Einfamilienhausmarkt

Wohnungsbestand: Volumen, Typologien, Baualter, Leerstand

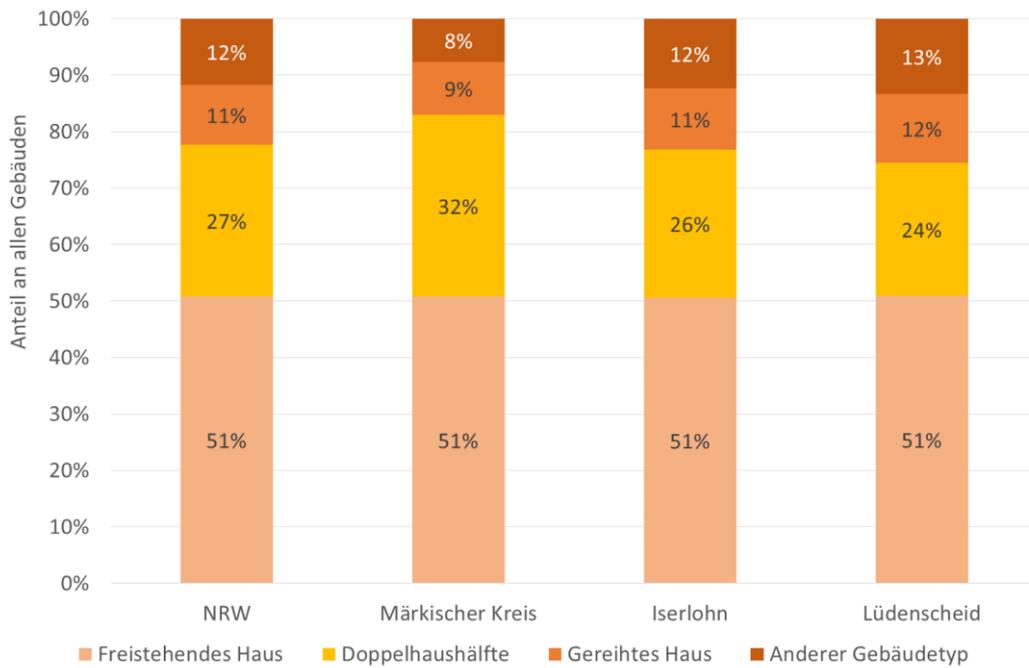
In Lüdenscheid gab es Ende 2014 rund 11.400 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abbildung 22). Jedes zweite Gebäude war ein freistehendes Objekt, jedes Vierte ein Doppelhaus und 12% Reihenhäuser. Hinzu kommen noch Sonderformen, deren Anteil an allen Gebäuden bei 13% liegt. Im Vergleich zum Märkischen Kreis gibt es in Lüdenscheid anteilig mehr Reihenhäuser und weniger Doppelhäuser. Die Unterschiede zwischen Lüdenscheid und Iserlohn sind marginal. Der Ein- und Zweifamilienhausbestand in Lüdenscheid ist relativ alt, fast jedes zweite Gebäude wurde in den 1950er bis 1970er Jahren gebaut (Abbildung 28).

1,6% der Einfamilienhäuser und 5,7% der Zweifamilienhäuser in Lüdenscheid standen 2011 leer. Dies liegt auf dem Niveau des Märkischen Kreises und der Stadt Iserlohn. Der Leerstand bei Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid ist ausgeprägter als in NRW insgesamt (5,7% gegenüber 4,8%).

Große Bedeutung des freistehenden Ein-/Zweifamilienhauses

Leerstand bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht überdurchschnittlich

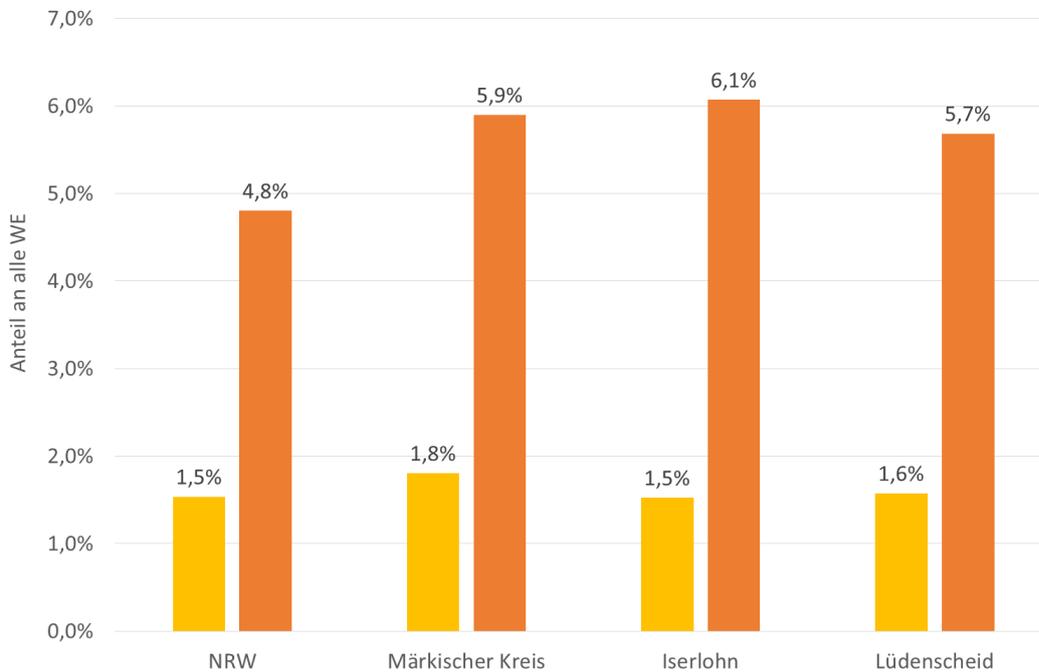
Abbildung 31: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand, 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 32: Leerstandsquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid im Vergleich, 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

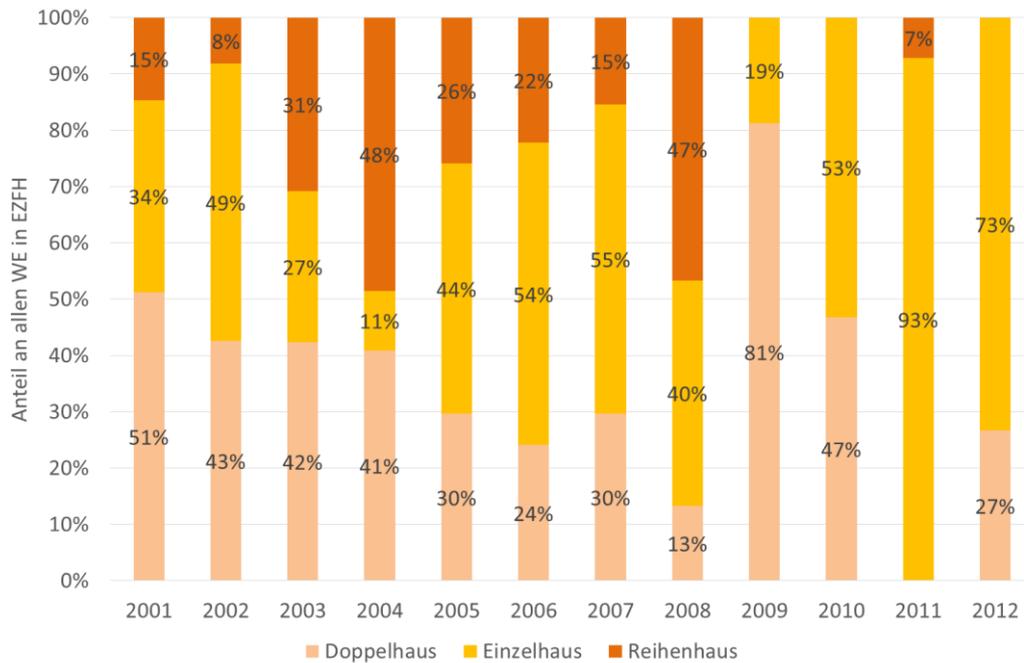
empirica

Wohnungsbautätigkeit

In den letzten sechs Jahren wurden pro Jahr durchschnittlich 60 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt. Dies waren vor allem freistehende Objekte und Doppelhäuser. Der Bau von Reihenhäusern ist in Lüdenscheid seit 2009 zum Erliegen gekommen. Die Bauintensität im Ein- und Zweifamilienhaussegment liegt auf dem Niveau der Nachbarkommunen und des gesamten Märkischen Kreises, bleibt jedoch deutlich unter der Zahl der fertig gestellten WE in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in NRW insgesamt.

Neubau: freistehend und Doppelhäuser – Bauintensität unter NRW auf Kreisniveau

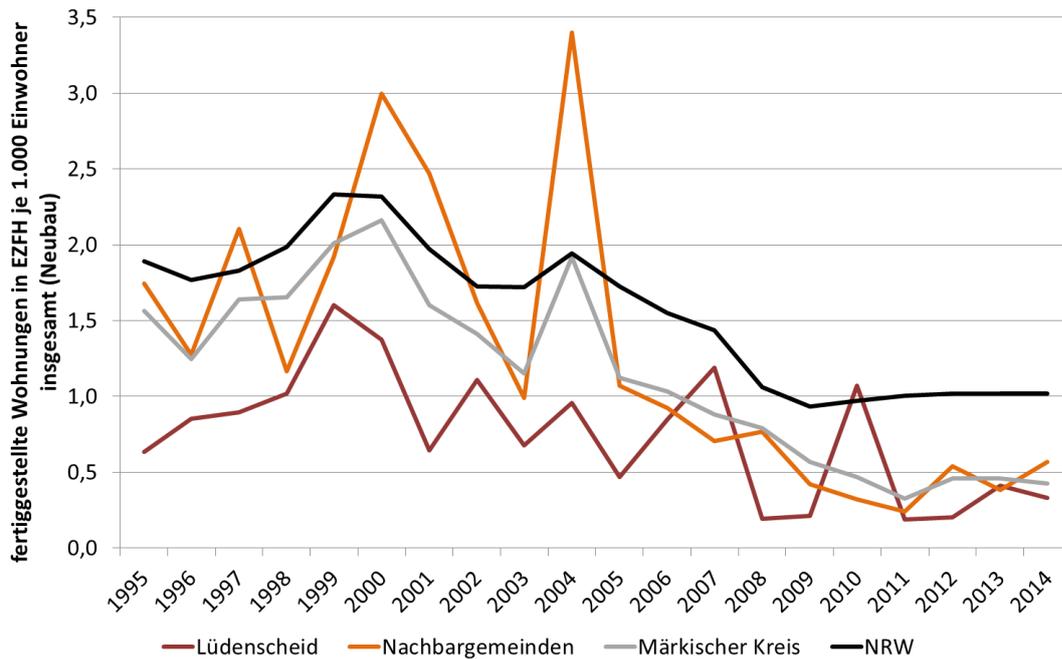
Abbildung 33: Gebäudetypen fertig gestellter Ein- und Zweifamilienhäuser in Lüdenscheid, 2011 - 2012



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 34: Bauintensitäten im Ein- und Zweifamilienhausbau in Lüdenscheid, 1995-2014



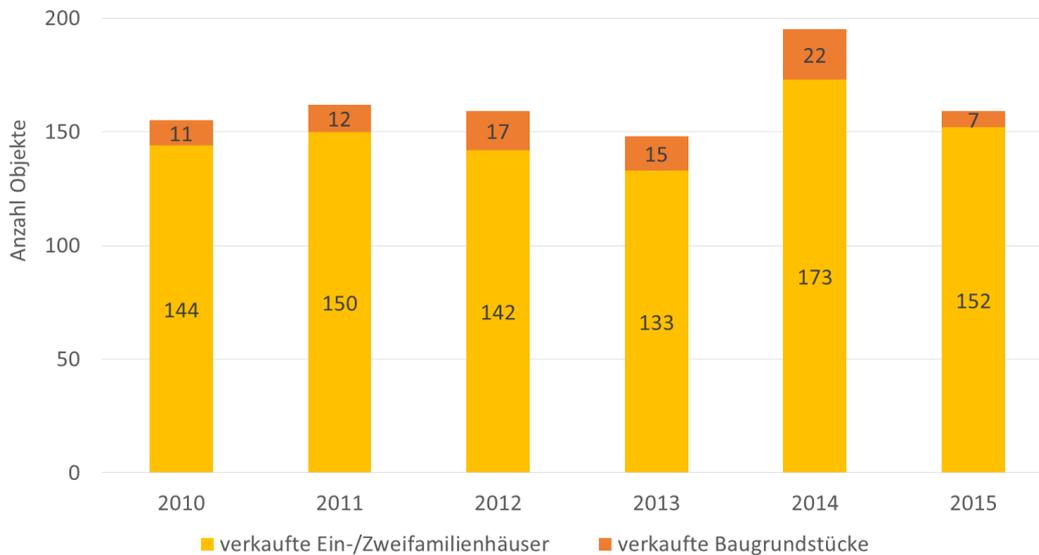
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Verkaufsvolumen

In Lüdenscheid wurden in den letzten sechs Jahren im Schnitt rund 160 Objekte im Ein- und Zweifamilienhaussegment verkauft. Der größte Teil davon – 150 Objekte im mehrjährigen Schnitt – waren gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser. Verkäufe im Neubausegment finden fast ausschließlich im Bereich der individuell bebaubaren Grundstücke statt. Deren Volumen war jedoch mit 14 Grundstücken pro Jahr gering.

Abbildung 35: Anzahl der in Lüdenscheid verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser und Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau, 2010-2015



Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, eigene Darstellung

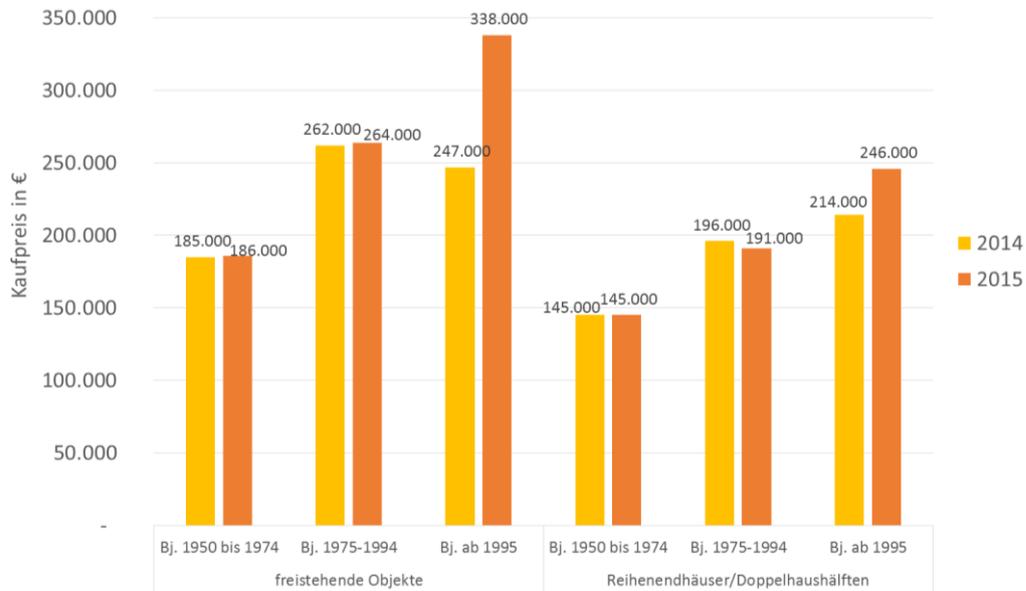
empirica

Kaufpreise für Häuser und Bauland

Entsprechend der Baualtersstruktur des Lüdenscheider Einfamilienhausbestandes (Abbildung 28) wurden vor allem Objekte der Baualtersklasse 1950 bis 1974 veräußert, zumal in diesen Häusern häufig der Generationenwechsel ansteht. Häufig handelt es sich bei den Verkäufen dieser Baualtersklasse um freistehende Häuser, die im vergangenen Jahr für durchschnittlich 186.000 € (inkl. Garage) verkauft wurden (Abbildung 36). Gegenüber 2014 blieb der Durchschnittspreis stabil. Langfristig gesehen, ist der durchschnittliche Verkaufspreis für diese Objekte jedoch gesunken, zwischen 2000 und 2013 um ein Drittel (Abbildung 37). Auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften der 1950er bis 1970er Jahre haben preislich nachgelassen, der Rückgang fiel mit minus 20% (2000-2013) jedoch weniger stark aus – Indiz dafür, dass diese preiswerten Objekte (2015 im Schnitt bei 145.000€) relativ stärker nachgefragt werden als teurere freistehende Objekte. Die höchsten Preise wurden für jüngere freistehende Häuser (338.000€) und für jüngere Reihenhäuser und Doppelhaushälften (246.000€) gezahlt.

Kaufpreise im Bestand seit 2000 gesunken – seit 2014 stabile Preise

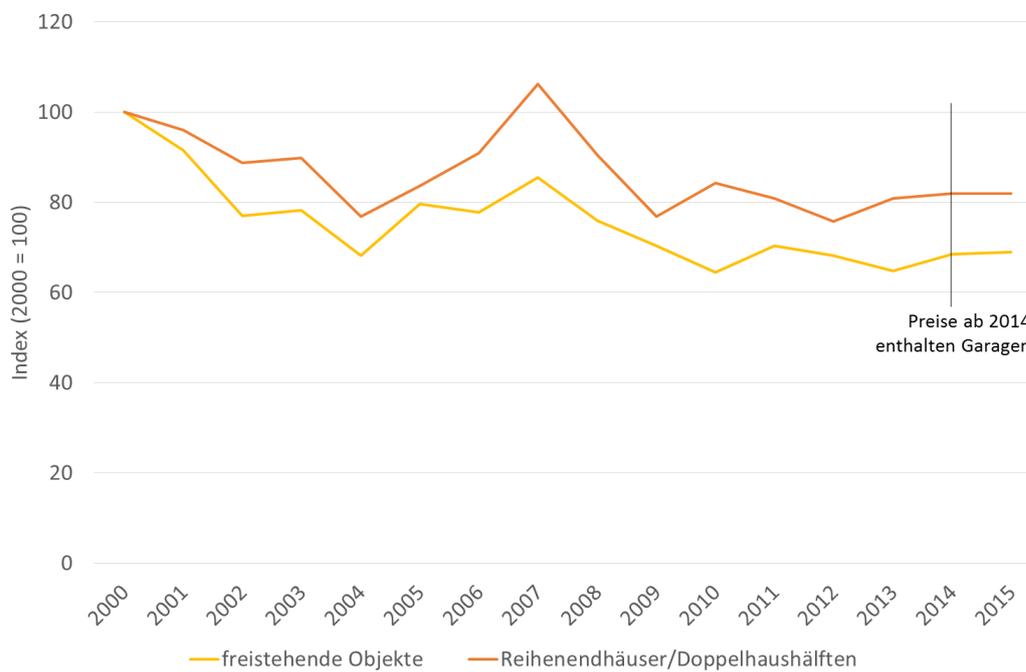
Abbildung 36: Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Lüdenscheid, 2014 und 2015



Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 37: Kaufpreise für Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 – 1974 in Lüdenscheid, 2000-2015



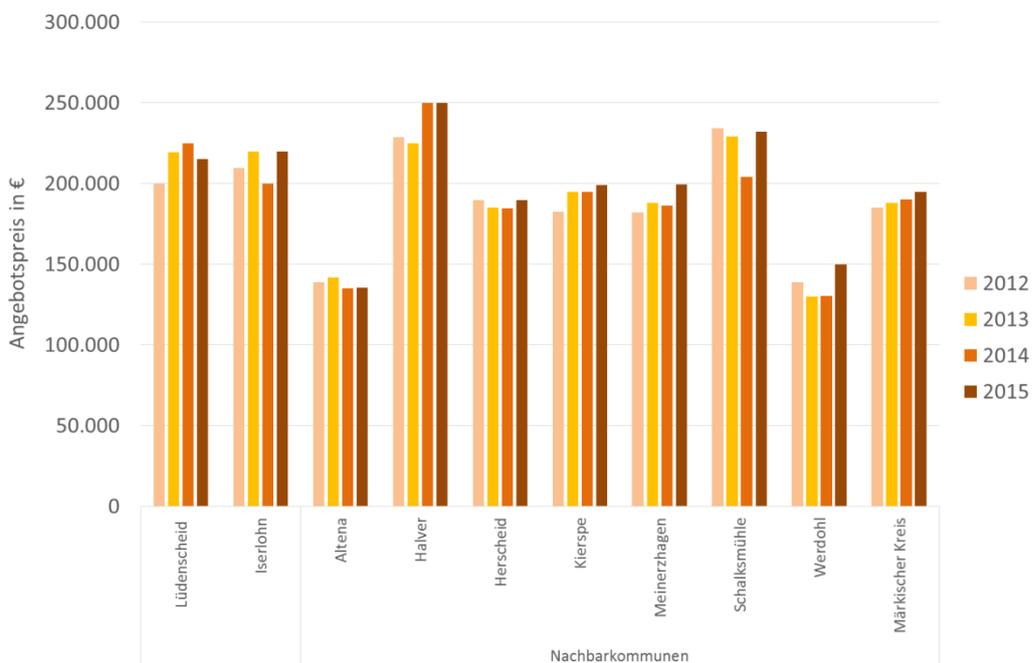
Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Die Daten der Gutachterausschüsse in der Region sind nicht vergleichbar. Daher wird für einen regionalen Vergleich Lüdenscheids die empirica Preisdatenbank herangezogen (Abbildung 38). Mit einem Median-Angebotspreis von rund 215.000 € für ein gebrauchtes Einfamilienhaus liegt Lüdenscheid auf dem Niveau von Iserlohn. Der Medianpreis in Lüdenscheid schwankte in den letzten Jahren, ein klarer Trend ist nicht zu erkennen. Nachdem die Preise zwischen 2012 und 2014 gestiegen sind, gab es in 2015 wieder einen Rückgang. 2015 wurde ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Lüdenscheid zu einem 10% höheren Preis angeboten als im Märkischen Kreis insgesamt. Unter den Lüdenscheider Nachbarkommunen gibt es teurere Standorte wie Halver und Schalksmühle und preisgünstigere wie Altena und Werdohl.

Lüdenscheid auf Iserlohner Preisniveau bei gebrauchten Objekten – Toplagen Halver und Schalksmühle

Abbildung 38: Median-Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in Lüdenscheid im Vergleich, 2012-2015



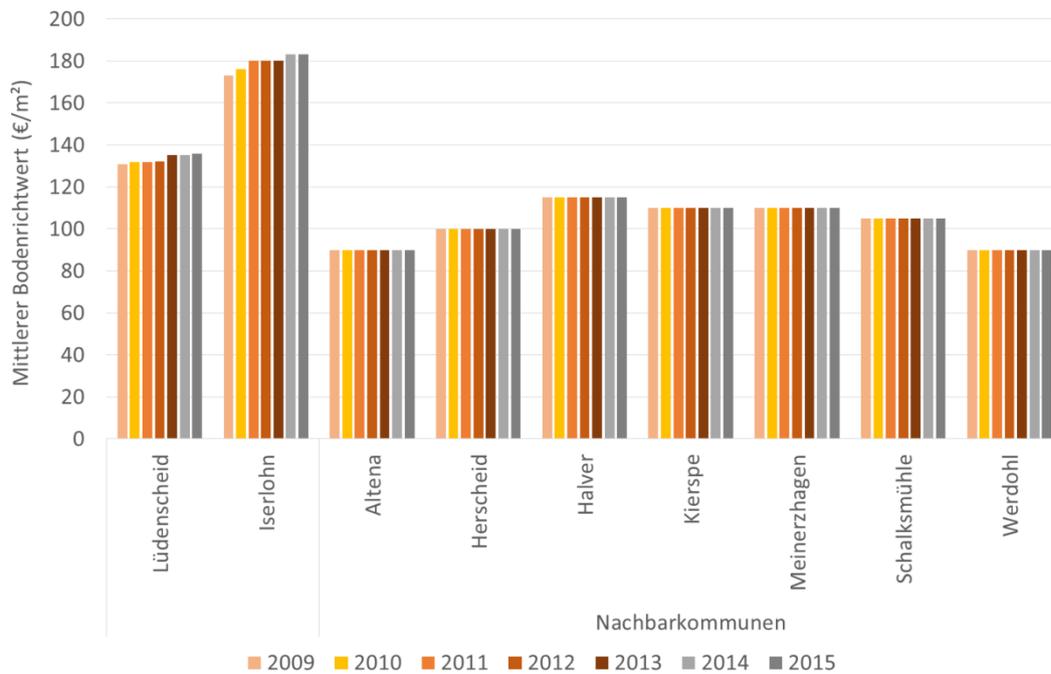
Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten mittleren Bodenrichtwerte spiegeln nicht vollständig das Preisgefüge der angebotenen gebrauchten Einfamilienhäuser in der Region wieder. Insbesondere fällt das hohe Bodenpreisniveau für individuellen Wohnungsbau in Iserlohn auf, das 2015 bei 180 €/m² lag (Abbildung 39). Lüdenscheid lag bei 136 €/m². Die bei gebrauchten Einfamilienhäusern preisgünstigen Standorten Altena und Werdohl sind auch bei den Bodenrichtwerten am günstigsten (jeweils 90 €/m²). Die Bodenrichtwerte in Lüdenscheid sind in den letzten Jahren geringfügig gestiegen (2009-2015: +3,8%). In Iserlohn lag die Steigerung bei 5,8%. Die Bodenrichtwerte in den Nachbarkommunen Lüdenscheids blieben zwischen 2009 und 2015 unverändert.

Bauland für Einfamilienhäuser in Lüdenscheid bei 136€/m² - 3,8%iger Zuwachs seit 2009

Abbildung 39: Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertes für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, 2009-2015



Quelle: Gutachterausschuss Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

2.3.3 Mietwohnungsmarkt / Preisgünstiges Segment

2.3.3.1 Freifinanziertes Segment

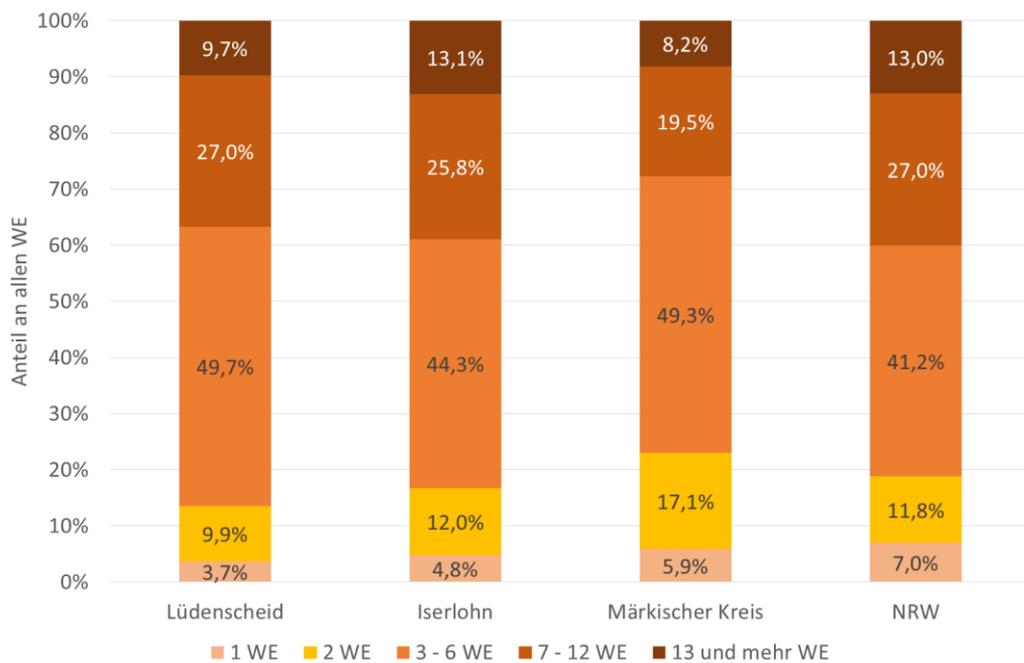
Rund 23.000 WE in Lüdenscheid sind vermietet. Der größte Teil davon – 86% bzw. rund 20.000 WE - befindet sich in Mehrfamilienhäusern (Abbildung 40). Abzüglich der rund 2.400 öffentlich geförderten Mietwohnungen (Abbildung 52) verbleiben rund 17.600 frei finanzierte Mietwohnungen in Lüdenscheid. Jede zehnte vermietete Wohnung liegt in einem Zweifamilienhaus. Entsprechend der Wohnungsbestandsstruktur liegen die meisten Mietwohnungen (jede zweite) in Gebäuden mit 3 bis 6 WE. Der Anteil großer Gebäude ab 13 WE ist in Lüdenscheid geringer als in NRW insgesamt und als in Iserlohn.

Bei vermieteten Wohnungen dominieren drei Gruppen den Lüdenscheider Wohnungsmarkt: jeweils 22% werden von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen und von WEG vermietet, der größte Teil – 45,3% - von Privatpersonen. Im Vergleich mit Iserlohn spielen Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen in Lüdenscheid eine untergeordnete Rolle (Abbildung 41). Eine Differenzierung in freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen ist nicht möglich.

23.000 Mietwohnungen v.a. in Gebäuden mit 3-6 WE

Vermieter sind v.a. Privatpersonen, WEG's und private Wohnungsunternehmen

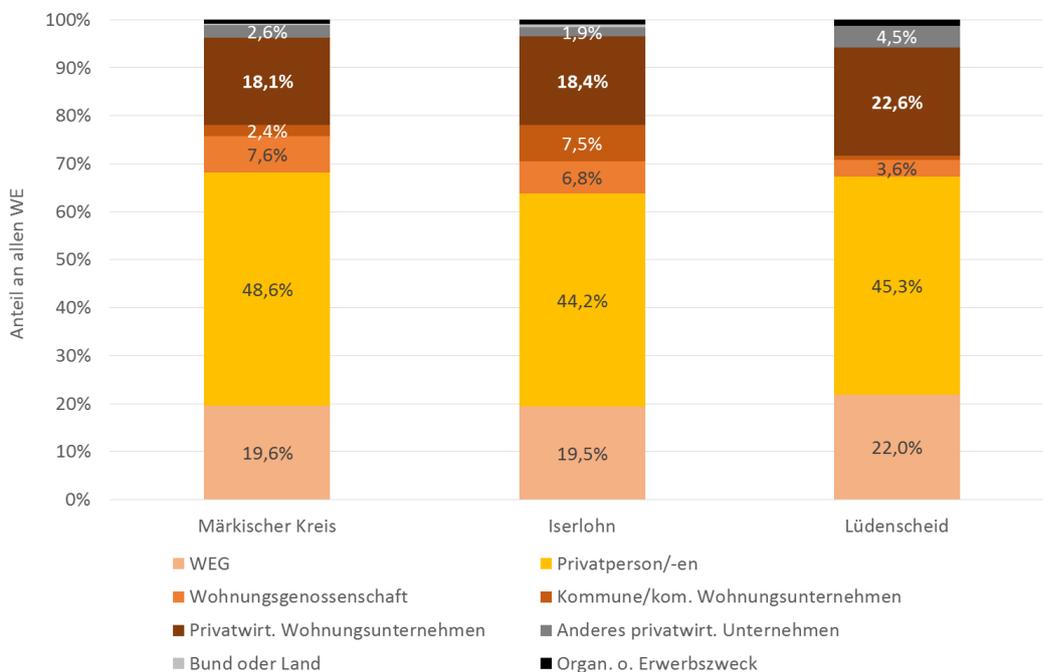
Abbildung 40: Vermietete WE nach Gebäudegröße, 2011



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 41: Vermietete Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes, 2011



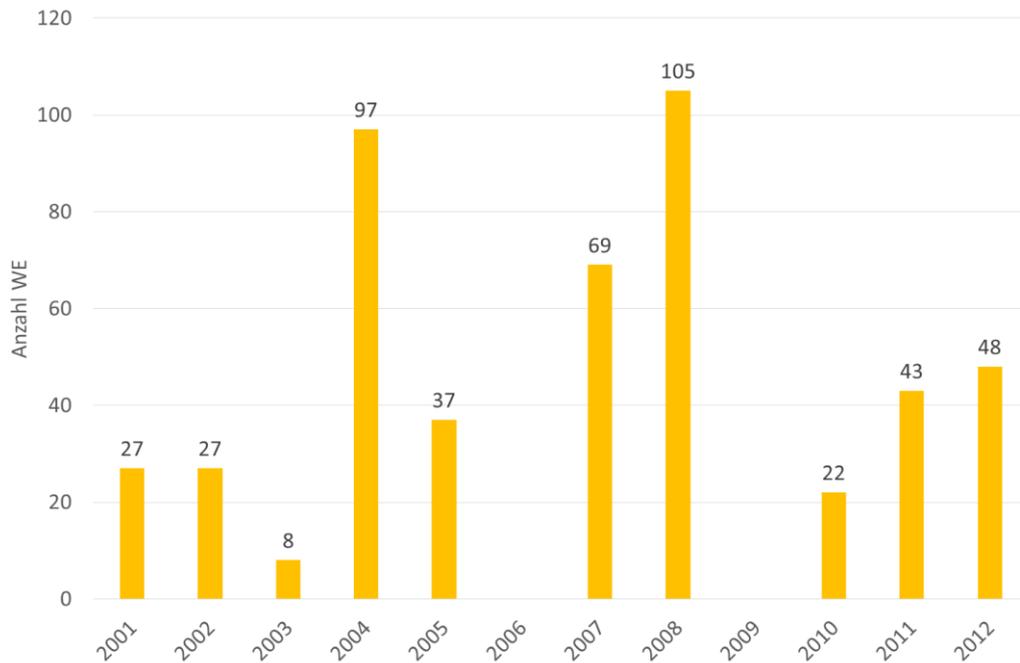
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, eigene Darstellung

empirica

Nach der Bautätigkeitsstatistik von IT.NRW wurden zwischen 2001 und 2012 insgesamt rund 500 Mietwohnungen in Lüdenscheid gebaut.⁴ Der größte Teil davon ist bis 2008 entstanden (Abbildung 42). Die Jahre 2010 bis 2012 waren dadurch gekennzeichnet, dass es sich bei den fertig gestellten Geschosswohnungen größtenteils um Mietwohnungen handelte.

Mietwohnungen machen das Gros der zwischen 2010 und 2012 gebauten Geschosswohnungen aus

Abbildung 42: Fertig gestellte Mietwohnungen in Lüdenscheid, 2001 - 2012



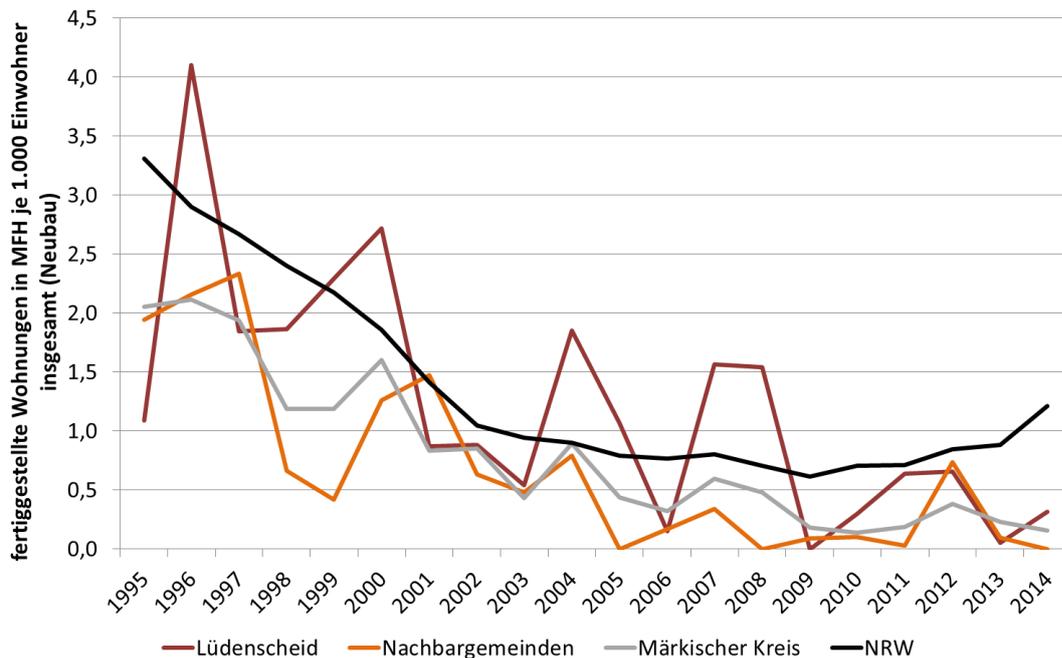
Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

empirica

Im Vergleich mit NRW wurden - gemessen an der Zahl der Einwohner - in Lüdenscheid relativ wenige Geschosswohnungen gebaut. Hier macht sich bemerkbar, dass NRW in hohem Maße durch Großstädte geprägt ist, in denen üblicherweise die Bautintensität bei Geschosswohnungen höher ist als in Mittelzentren wie Lüdenscheid. In Lüdenscheid werden aber auch anteilig mehr Geschosswohnungen gebaut als im insgesamt ländlich geprägten Märkischen Kreis und in den Nachbarkommunen. Die geringe Geschosswohnungsbautätigkeit in Lüdenscheid dürfte auch im Zusammenhang stehen mit den geringen Ertragsperspektiven insbesondere im preiswerten Segment.

⁴ Die Zahl der gebauten Mietwohnungen wird anhand der in der Bautätigkeitsstatistik ausgewiesenen Fertigstellungszahlen in Mehrfamilienhäusern abzüglich der als Eigentumswohnungen errichteten Wohnungen ermittelt.

Abbildung 43: Baufertigstellungen MFH je 1.000 Einwohner, Lüdenscheid im Vergleich (1995-2014)



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

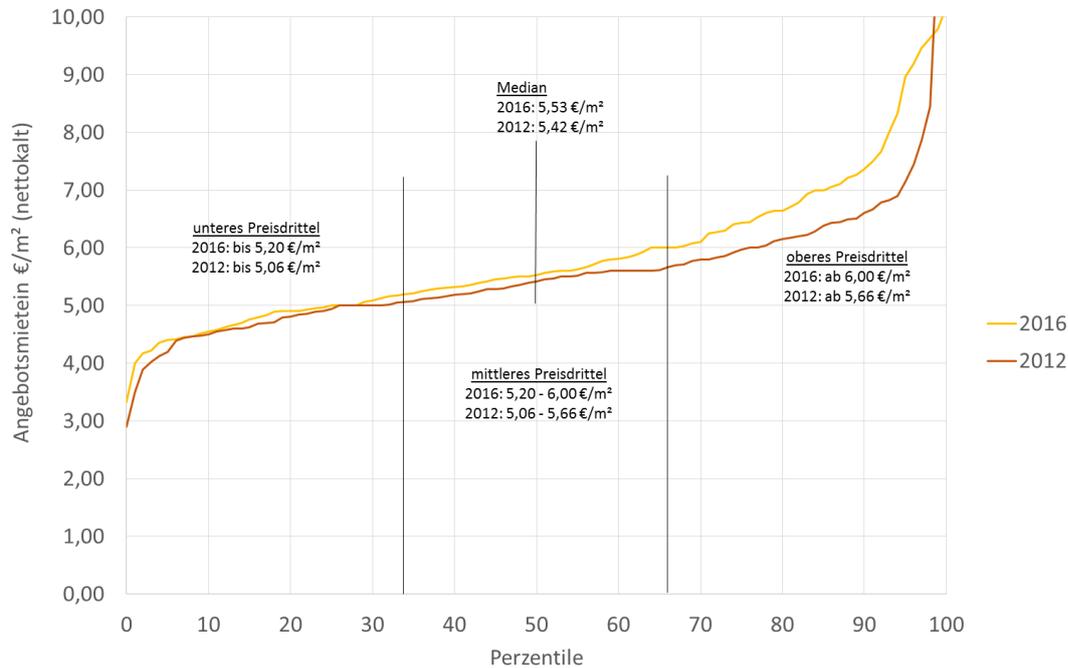
empirica

Mieten

Die Median-Angebotsmiete für eine freifinanzierte Mietwohnung in Lüdenscheid betrug im ersten Quartal 2016 5,53 €/m² (nettokalt) (Abbildung 44). Die Preisspanne des Angebotes liegt im Schwerpunkt zwischen 4,50 und 7,40 €/m² (ohne die unteren und oberen 10% des Angebotes). Gegenüber 2012 ist der Median um 2,0% gestiegen. Überdurchschnittliche Preisanstiege gab es im oberen Preisdrittel, d.h. bei höherwertigen Wohnungen. Dies liegt sowohl daran, dass gebrauchte Wohnungen in besseren Lagen bzw. mit überdurchschnittlichen Ausstattungsstandards aktuell zu höheren Mieten inseriert werden als noch 2012, als auch an höheren Neubaumieten, da die Zahl der inserierten Neubauwohnungen insgesamt gering ist.

Medianmiete seit 2012 moderat gestiegen - überdurchschnittlicher Zuwachs im höherwertigen Segment

Abbildung 44: Preisspanne der Angebotsmieten für Geschosswohnungen in Lüdenscheid, 2012-2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

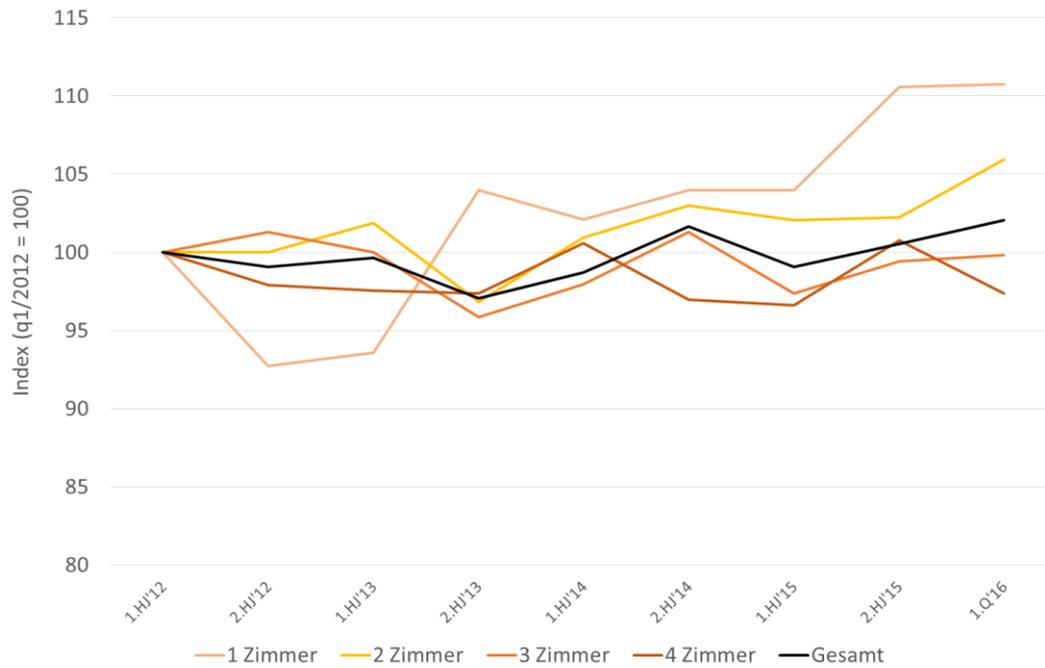
Überdurchschnittlich sind die Angebotsmieten für kleine Wohnungen mit einem Zimmer (+10%) und mit zwei Zimmern (+6%) gestiegen (Abbildung 45). Die kleinen Wohnungen kosten auch absolut am meisten: ein Ein-Zimmer-Apartment lag im ersten Quartal 2016 bei 6,40 €/m² (16% mehr als der Durchschnitt), ein Apartment mit zwei Zimmern bei 5,70 €/m² (3,6% mehr). Drei-Zimmer-Wohnungen (Median: 5,30€/m²) blieben auf dem Niveau von 2012 und Wohnungen mit vier Zimmern (Median: 5,15 €/m²) gaben leicht um 2,5% nach.

Stärkste Mietzuwächse bei kleinen Wohnungen

Im regionalen Vergleich liegt Lüdenscheid auf dem Mietniveau von Iserlohn (Abbildung 46). Die Nachbarkommunen Halver und Herscheid haben ähnliche Medianmieten wie Lüdenscheid, deutlich günstiger sind Altena und Werdohl. Dort sind auch die Medianmieten zwischen 2012 und 2015 stärker gestiegen als in Lüdenscheid. Auch in Iserlohn gab es Mietpreisanstiege – im Unterschied zu Lüdenscheid.

Lüdenscheid profitiert nicht von Wachstumsdynamik im Kreis

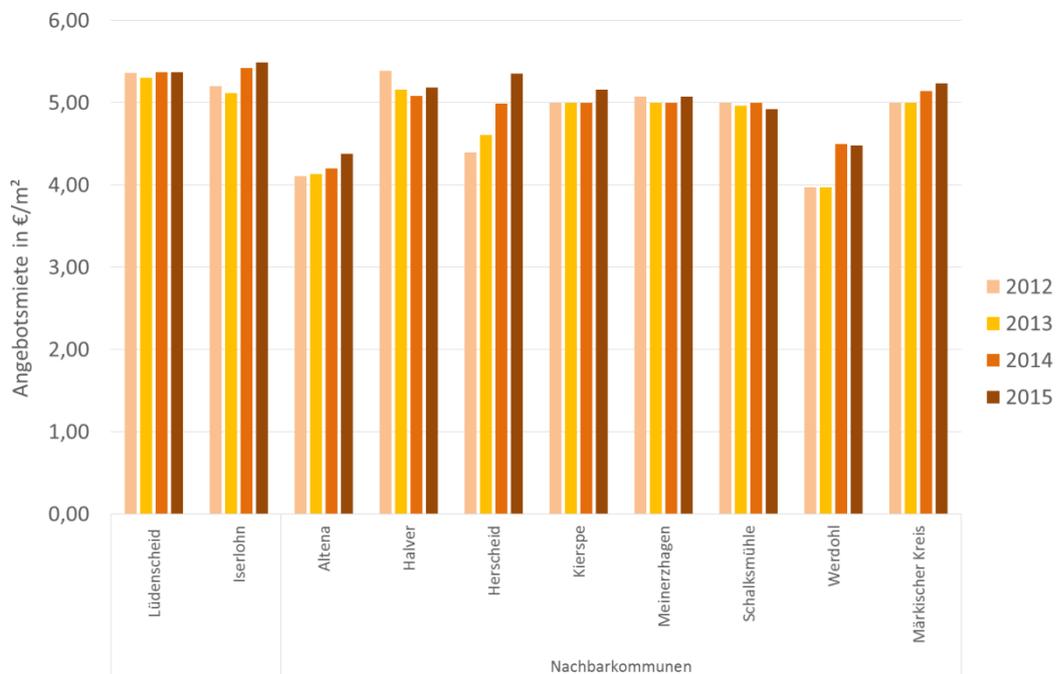
Abbildung 45: Entwicklung der Median-Angebotsmieten für gebrauchte Geschosswohnungen in Lüdenschaid, 2012-2016



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

empirica

Abbildung 46: Median-Angebotsmieten für gebrauchte Geschosswohnungen in Lüdenschaid im Vergleich, 2012-2015



Quelle: empirica Preisdatenbank (empirica-systeme), eigene Darstellung

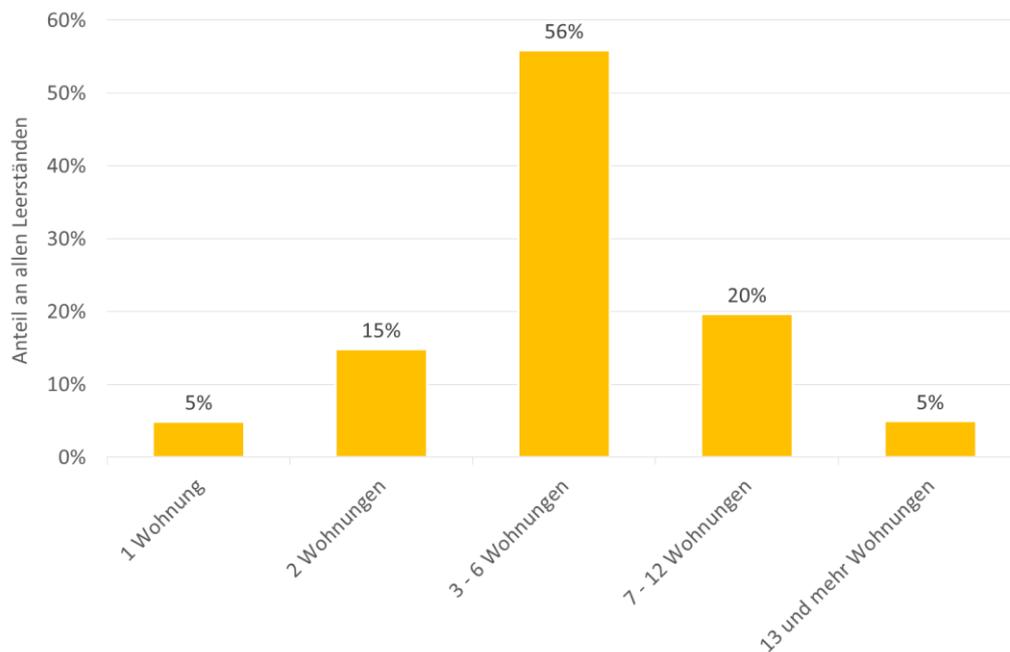
empirica

Leerstand

Im Mai 2011 standen 5,3% der Wohnungen in Lüdenscheid leer. Zum Vergleich: im Märkischen Kreis insgesamt lag die Quote bei 5,4%, in Iserlohn bei 4,4%. Absolut waren das in Lüdenscheid 2.056 Wohnungen – rund 400 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuser und rund 1.650 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die meisten Leerstände (56% aller leer stehenden Wohnungen) entfielen auf Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohnungen, gefolgt von Objekten mit 7 bis 12 Wohnungen (20% aller Leerstände). Der Vergleich mit Iserlohn zeigt, dass Gebäude mit 3 bis 6 Wohnungen in höherem Maße durch Leerstand betroffen sind als in Iserlohn.

Rund 2.000 leere Wohnungen im Mai 2011 – Rate von 5,3% auf Kreisniveau

Abbildung 47: Leerstand in Lüdenscheid nach Gebäudegröße, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

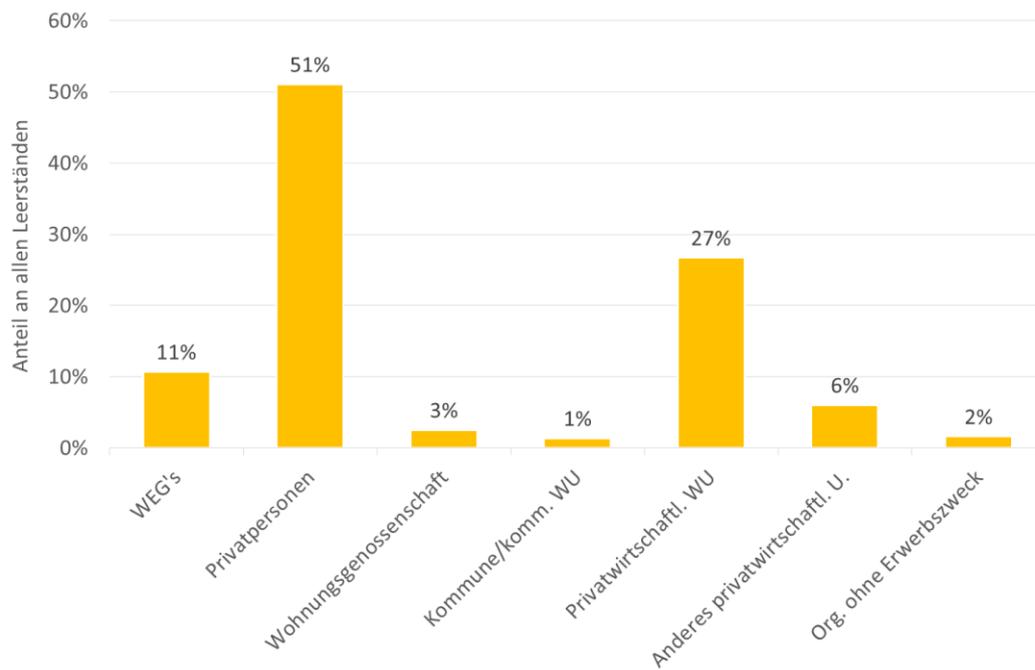
empirica

Der Wohnungsleerstand in Lüdenscheid weist folgende Strukturen auf (siehe auch nachfolgende Abbildungen):

- Die meisten leerstehenden Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Zensuserhebung im Eigentum von Privatpersonen (jede zweite leer stehende Wohnung). Weitere 27% des Leerstands befanden sich im Mai 2011 im Eigentum von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Die relativ geringe Leerstands-Betroffenheit der Wohnungsunternehmen zeigten sich auch in den Diskussionen im Rahmen des Runden Tisches Leerstand.
- Der Leerstand korrespondiert in hohem Maße mit dem Baualter des Gebäudes. Rund 70% der leerstehenden Wohnungen wurden vor 1978 gebaut – ein Schwerpunkt bilden die 1950er, 1960er und 1970er Jahre.
- Es stehen vor allem Wohnungen mit Wohnflächen von 40 bis 79m² leer. Knapp zwei Drittel des Leerstands entfällt auf diese Größenklasse.

Leerstand vor allem bei kleinen älteren Mehrfamilienhäusern im Eigentum von Privatpersonen

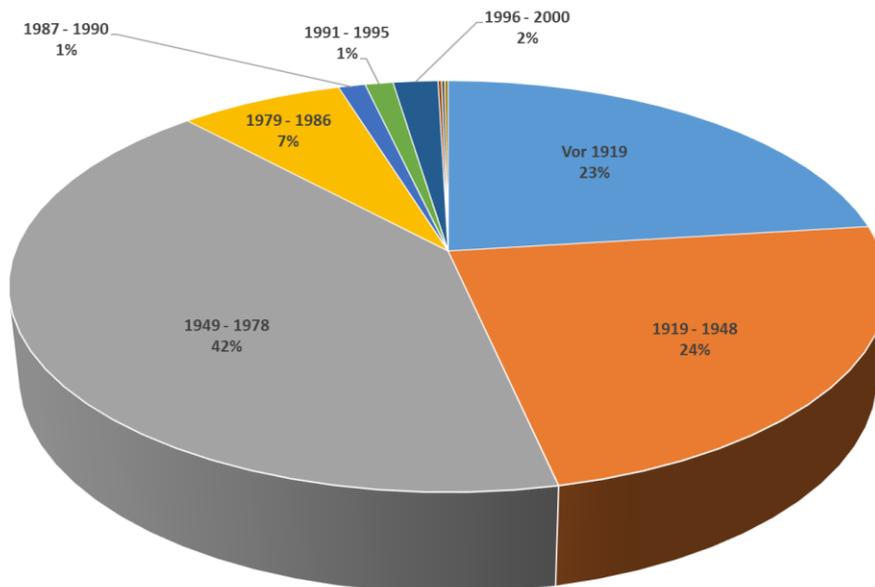
Abbildung 48: Leerstand in Lüdenscheid nach Eigentübertyp, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

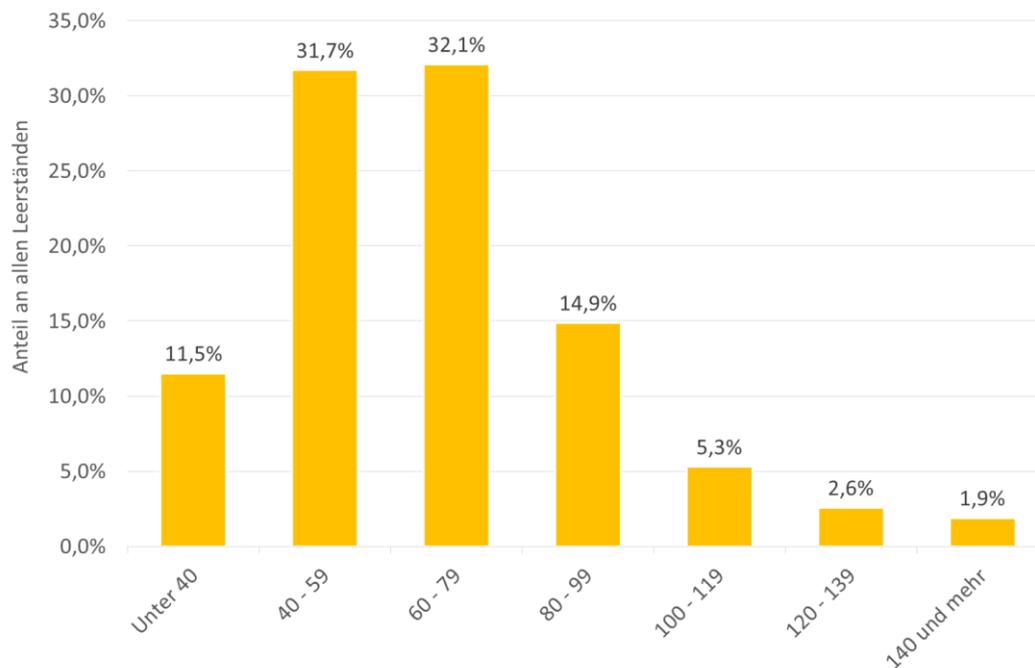
empirica

Abbildung 49: Leerstand in Lüdenscheid nach Baualter, 2011



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

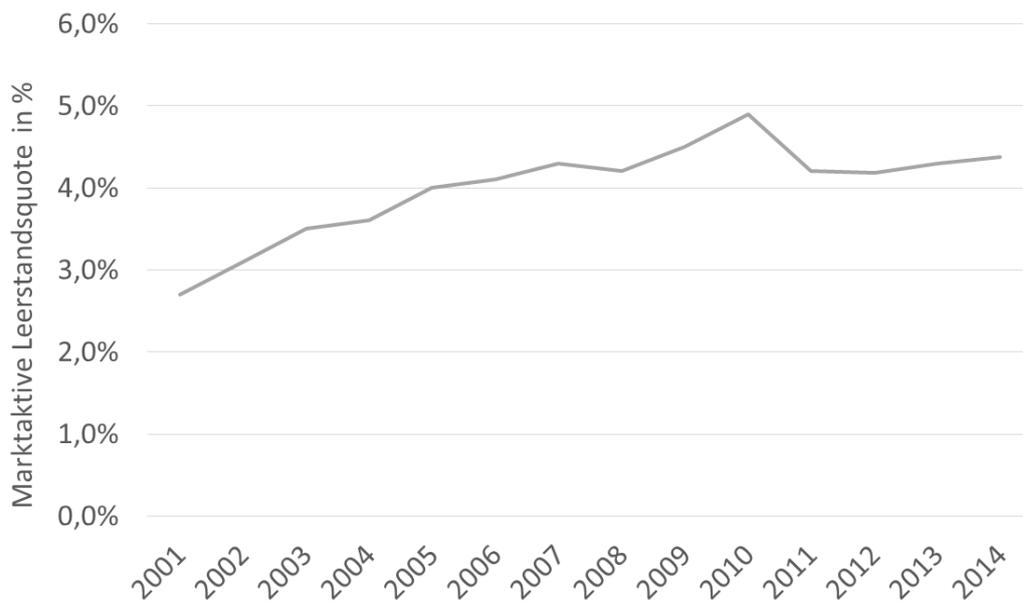
Abbildung 50: Leerstand in Lüdenscheid nach Wohnfläche, 2011

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

empirica

Wohnungen stehen aus unterschiedlichen Gründen und mit unterschiedlichen Marktperspektiven leer. Zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt gehört ein Mindestmaß an Fluktuationsleerstand, so dass Wohnungswechsel ermöglicht werden. Leere Wohnungen, die nur mit viel Investitionsaufwand wieder vermietet werden können, werden als struktureller Leerstand bezeichnet. Diese Wohnungen stehen üblicherweise schon länger leer. Bei den im Mai 2011 erhobenen Wohnungen in Lüdenscheid handelt es sich um den gesamten Leerstand einschließlich aller genannten Kategorien. Wichtig für die Beurteilung des Wohnungsmarktes ist der Leerstand von Wohnungen, die dem Markt sofort oder mit kurzer Verzögerung zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um den marktaktiven Leerstand. Nach dem CBRE-empirica Leerstandsindex lag dieser 2014 im Märkischen Kreis bei 4,4% und ist seit 2011 – im Jahr der Zensuserhebung – noch leicht angestiegen (von 4,2%). Diese Entwicklung ist Kennzeichen für einen relativ entspannten Wohnungsmarkt auf der Kreisebene. Daten für Lüdenscheid liegen nicht vor. Es ist aber anzunehmen, dass der marktaktive Lüdenscheider Leerstand auf dem Niveau des Märkischen Kreises liegt (dies zeigt der Vergleich der Leerstandsraten im Rahmen des Zensus 2011). Berücksichtigt man die jüngsten Anspannungen auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt, so ist davon auszugehen, dass der Leerstand in Lüdenscheid seit 2014 zurückgegangen ist und aktuell (2016) weniger als 4% betragen dürfte.

Marktaktiver Leerstand in Lüdenscheid aktuell weniger als 4%

Abbildung 51: Marktaktiver Leerstand im Märkischen Kreis, 2001-2014

Quelle: CBRE-empirica Leerstandsindex

empirica

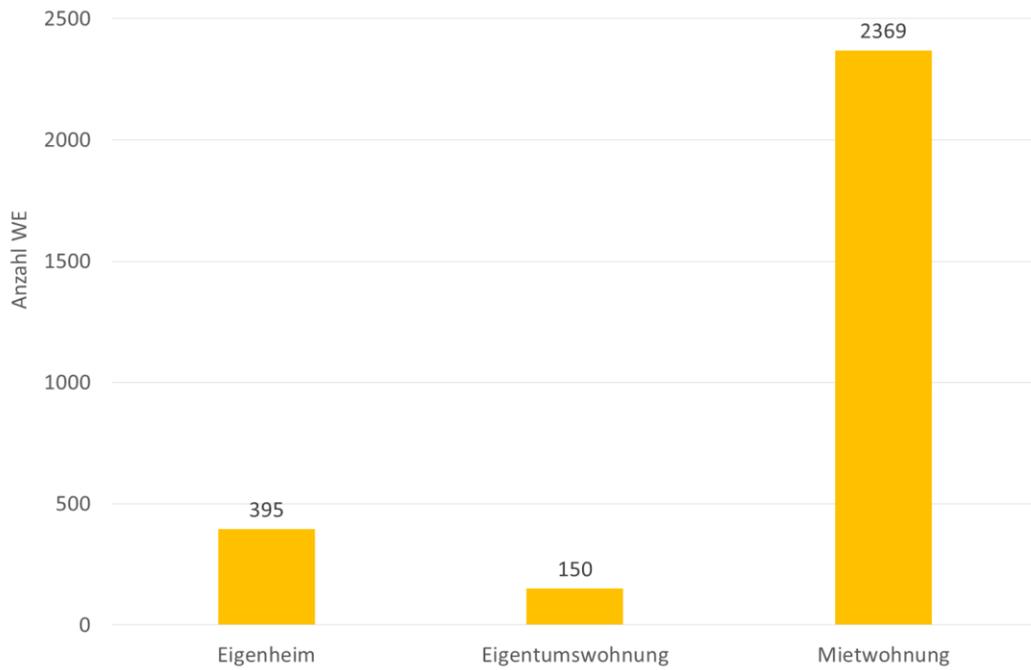
2.3.3.2 Gefördertes Segment

Zurzeit gibt es nach Angaben der Stadtverwaltung in Lüdenscheid 2.914 Wohneinheiten (WE), die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. Der größte Teil davon (81,2%) sind preisgebundene Mietwohnungen (siehe nachfolgende Abbildung). Gemessen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern gibt es in Lüdenscheid anteilig ähnlich viele geförderte Mietwohnungen wie in NRW insgesamt (10,1% in 2014), allerdings relativ weniger als in den meisten übrigen Kommunen des Märkischen Kreises.⁵

In den vergangenen zehn Jahren ist die Zahl des geförderten Wohnungsbestands in Lüdenscheid zurückgegangen (siehe nachfolgende Abbildung). Während der geförderte Bestand selbstgenutzten Wohnraums gestiegen ist (+18%), gibt es heute 38% weniger preisgebundene Mietwohnungen als 2007. Den stärksten Rückgang gab es zwischen 2007 und 2009; in diesen drei Jahren sind vermutlich bei vielen geförderten Objekten aus den 1980er Jahren die Bindungen ausgelaufen (geht man von einer typischen Preisbindung von ca. 20 Jahren aus) und nicht mehr verlängert worden. Der Rückgang des geförderten Wohnungsbestands in Lüdenscheid in den letzten zehn Jahren war höher als in NRW insgesamt.

⁵ NRW.Bank, 2014, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen

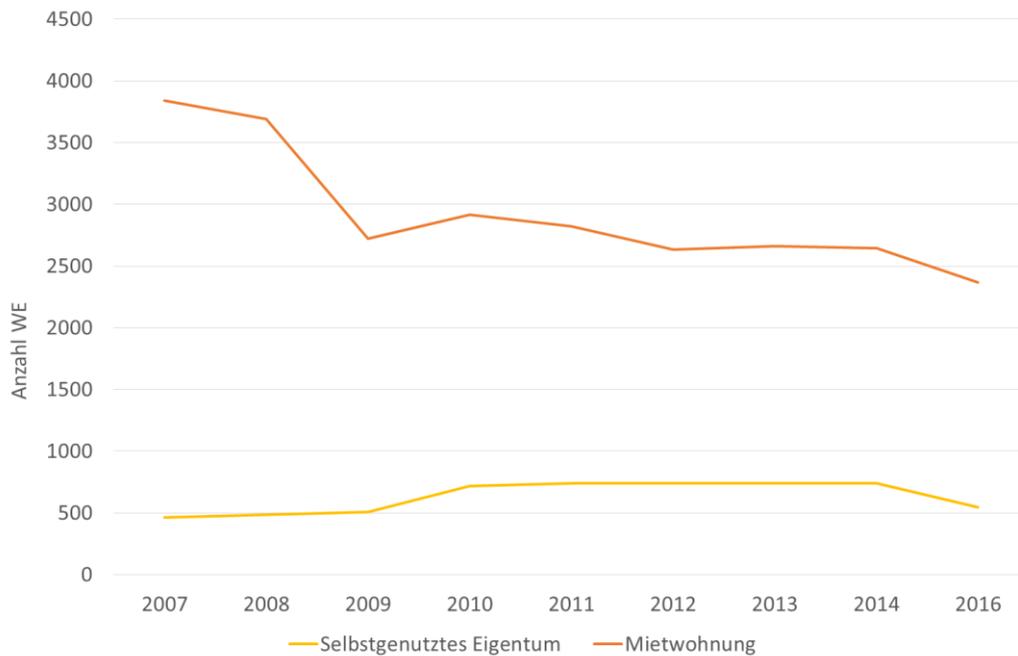
Abbildung 52: Geförderter Wohnungsbestand in Lüdenscheid, 2016



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

Abbildung 53: Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands in Lüdenscheid, 2007-2016

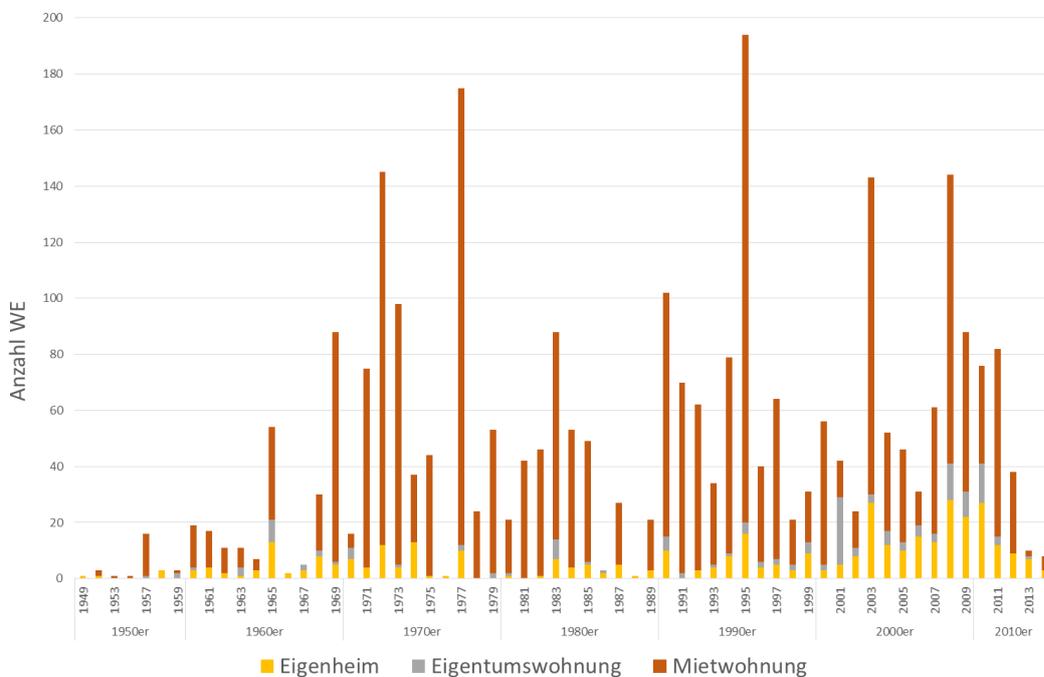


Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid und NRW.Bank

empirica

In den 2000er Jahren ist in Lüdenscheid ähnlich viel geförderter Wohnraum entstanden wie in den 1990ern (je Dekade ca. 700 WE, siehe Abbildung 54).⁶ Es gibt aber Verschiebungen hin zu einem höheren Anteil selbstgenutzten Wohnraums (Eigenheime, Eigentumswohnungen). Machten Eigentumsmaßnahmen in den 1990ern rd. 12% der Bautätigkeit im geförderten Segment in Lüdenscheid aus, so waren es in den 2000ern bereits 31%. Der Mietwohnungsbau ging in den 2000er Jahren um ein Fünftel zurück. Im landesweiten Vergleich betrachtet wurden in Lüdenscheid in den 2000ern dennoch relativ viele preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut. Während in NRW zwischen 2003 und 2012 rund 30% der fertig gestellten Geschosswohnungen preisgebunden errichtet wurden, war es in Lüdenscheid im gleichen Zeitraum annähernd die Hälfte.⁷ In den letzten drei Jahren entstand in Lüdenscheid kaum geförderter Wohnraum (2012 rund 40 WE, in 2013 und 2014 zusammen rund 20 WE).

Abbildung 54: Baujahre des aktuellen geförderten Wohnungsbestands in Lüdenscheid



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

⁶ Die Abbildung stellt zwar nicht die Bautätigkeit geförderter Wohnungen dar, sondern die Baujahre des heutigen geförderten Bestands. Geht man aber davon aus, dass die meisten der in den 1990ern und 2000ern entstandenen Wohnungen nach wie vor der Preisbindung unterliegen, lässt dies auch einen Rückschluss auf die Bautätigkeit im geförderten Segment zu.

⁷ NRW.Bank, 2013, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Soziale Wohnraumförderung 2013, Statistischer Bericht, S. 110ff.

Nach Modellrechnungen der NRW.Bank wird der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid bis 2025 um rd. 520 WE und bis 2030 um weitere 160 WE abschmelzen – vorausgesetzt, es entsteht kein neuer preisgebundener Mietwohnraum (siehe Abbildung 55). Damit folgt Lüdenscheid in der relativen Veränderung dem landesweiten Pfad. Von 2014 bis 2025 nimmt der Bestand in Lüdenscheid um 30,1% ab, in NRW um 25,7%. Im gesamten Zeitraum von 2014 bis 2030 geht die Zahl preisgebundener Mietwohnungen in Lüdenscheid um 36,2% und in NRW um 31,0% zurück.⁸

Abbildung 55: Geförderter Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid nach Auslauf der Bindungen 2025 und 2030



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

⁸ NRW.Bank, 2014, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, S. 36ff.

2.3.4 Seniorengerechtes Wohnungssegment

Die Nachfrage älterer Menschen bzw. Haushalte nach Wohnraum hat auch in Lüdenscheid in den letzten Jahren zugenommen – zum einen, da die Zahl der Älteren insgesamt gestiegen sind, zum anderen, da sich auch die Präferenzen von Älteren an das Wohnen im Wandel befinden. Für Ältere ist es von zentraler Bedeutung, dass sie ein selbständiges Leben führen können, auch für den Fall, dass die Hilfs- bzw. Pflegebedürftigkeit zunehmen sollte. Die in der nachstehenden Abbildung dargestellten Wohnpräferenzen älterer Haushalte treffen vor allem auf die Zielgruppe der Älteren zwischen 60 und 80 Jahren zu.

Abbildung 56: Wohnpräferenzen von älteren Haushalten

Standort / Wohnumfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung ▪ Gleichzeitige Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u. a. Durchgrünung, belebte Bereiche ▪ ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung ▪ Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen ▪ Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft ▪ Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit ▪ Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier (z. B. durch Betreutes Wohnen, Kooperationen mit Pflegedienstleistern, Pflegekerne im Quartier)
Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierearme oder –freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage ▪ Barrierefreie bzw. –arme Erschließung der Gebäude ▪ Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im hausnahen Bereich (z. B. für Fahrrad, Rollator) ▪ Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich ▪ Im Erdgeschoss geschützte Lage, z. B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt) ▪ Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür ▪ Wohnungen mit mindestens 1,5, besser zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. drei Zimmern oder mehr für Paare ▪ Großzügige private Freiflächen (Balkon/ Terrassen/ Mietergarten) ▪ Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung ▪ Abstellmöglichkeit in der Wohnung ▪ Bodengleiche Dusche im Bad ▪ Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Die Wohnungsnachfrage älterer Haushalte, fokussiert sich auf unterschiedliche Segmente des Lüdenscheider Wohnungsmarktes, stellt sich wie folgt dar:

- Die meisten älteren Haushalte heute und vermutlich auch zukünftig leben im Bestand, d.h. in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mietwohnungen (in allen Preissegmenten). Es wird darauf ankommen, die o.g. Präferenzen im Bestand umzusetzen, d.h. die gebrauchten Objekte altersgerecht anzupassen. Dies findet schon heute statt, (z.B. Anbringung von Rampen an den Hauseingängen).
- Ein Teil der älteren Haushalte fragt Wohnraum in Einrichtungen des Betreuten Wohnens nach. Diese fokussieren in Lüdenscheid verstärkt auf das Mietsegment und nur in einigen wenigen Fällen auf neu gebaute Eigentumswohnungen mit einem Betreuungskonzept. In der Regel werden in Einrichtungen des Betreuten Wohnens pauschal zu vergütende Grundleistungen (z.B. Notrufdienst) angeboten. Als Ergänzung werden Zusatz-/Wahlleistungen (zum Teil bis hin zur ambulanten Pflege in der Wohnung) angeboten, die man nach Bedarf abrufen kann und nur bei Inanspruchnahme bezahlt. Die Dienstleistungen werden in unterschiedlicher Kombination und in unterschiedlichem Leistungsumfang durch eine so genannte Service-bzw. Betreuungspauschale vergütet. Die Mieten in solchen Einrichtungen sind aufgrund des Servicekonzepts üblicherweise höher als auf dem normalen Wohnungsmarkt. In Lüdenscheid reichen die Mieten im freifinanzierten Bereich bis oberhalb von 12€/m² Wohnfläche (nettokalt). Trotz des für Lüdenscheider Verhältnisse tlw. hohen Mietniveaus sind fast alle 18 Einrichtungen des Betreuten Wohnens zur Miete in Lüdenscheid vollständig ausgelastet und haben lange Wartelisten.
- Höherpreisige Eigentums- und Mietwohnungen in zentraler Lage werden von zahlungskräftigeren älteren Haushalten, die noch keine Servicedienste benötigen, nachgefragt. Dies geht häufig einher mit einem Verkauf des gebrauchten Einfamilienhauses am Stadtrand oder in der Region. Die Erfahrungen in Lüdenscheid mit diesem in Großstädten üblichen Marktsegment sind bislang gering. Das sehr gut funktionierende Neubauprojekt Hofuhrterrassen oder auch die altersgerechte Modernisierung eines attraktiven Altbaus in der Lüdenscheider Innenstadt zeigen, dass es auch hier eine solide Nachfrage nach solchen Objekten gibt, dies bislang aber nur unzureichend mit entsprechenden Angeboten bedient wird.

2.3.5 Sonderthema: Flüchtlingsunterbringung

Im Kontext des Hauptziels, Flüchtlinge langfristige in die Gesellschaft zu integrieren, verfolgt die Stadt das Ziel, die zugewiesenen Flüchtlinge möglichst frühzeitig auf dem normalen Wohnungsmarkt unterzubringen. Die Aufenthaltsdauer in Gemeinschaftsunterkünften soll so kurz wie möglich sein. Dem normalen Wohnungsmarkt kommt damit eine wichtige Funktion in der langfristigen Integration von Flüchtlingen zu.

Bereits mehr als die Hälfte der 640 zugewiesenen Flüchtlinge ist in privaten Wohnungen - sowohl bei Wohnungsunternehmen als auch bei privaten Vermietern - untergebracht. Nur noch knapp über 40% der Flüchtlinge leben in den 10 „Übergangsheimen für ausländische Flüchtlinge“, die damit fast vollständig ausgelastet sind. Über die in privaten Wohnungen lebenden Flüchtlinge (noch nicht anerkannt) gibt es keine näheren Informationen. Ebenso wenig verfügt die Stadtverwaltung oder der Märkische Kreis über Informationen zu bereits anerkannten Flüchtlingen und ihrer Unterbringung bzw. Wohnform.

Die Diskussionen beim Runden Tisch Leerstand (im März und August 2016) haben gezeigt, dass derzeit keine Versorgungsengpässe in der Flüchtlingsunterbringung in Lüdenscheid mehr bestehen. Im vergangenen Jahr wurden zudem Strukturen in der Verwaltung und darüber hinaus in Kooperation mit Externen geschaffen, die jederzeit aktiviert werden können (sollten z.B. die Flüchtlingszahlen wieder deutlich steigen). Ein gutes Beispiel ist die Koordinierungsstelle für Flüchtlinge und Asylsuchende (Kofa), die sich in den letzten Monaten auch erfolgreich um die Akquisition von privatem Wohnraum gekümmert hat.

Die Stadt kümmert sich auch darum, anerkannten Flüchtlingen Wohnraum zu vermitteln. So werden derzeit die Möglichkeiten geprüft, Wohnungen der Wohnungsreserve der Stadt als Wohngemeinschaften für anerkannte Flüchtlinge, die noch in Gemeinschaftsunterkünften leben, herzurichten.

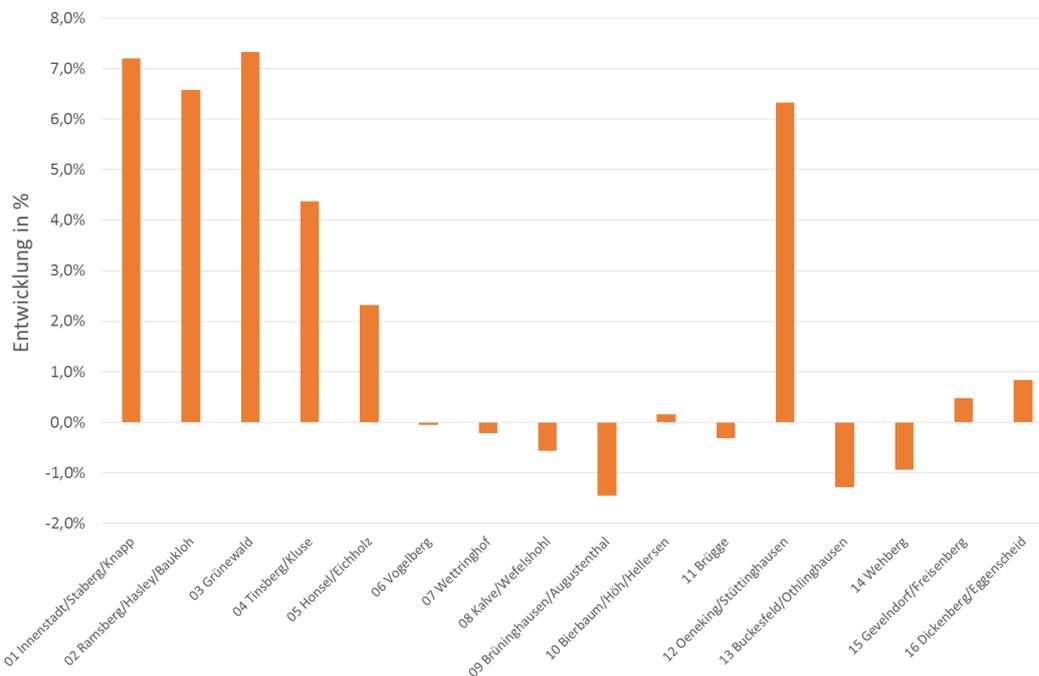
Im Hinblick auf die Frage, in welchem Maße Flüchtlinge die zukünftige Wohnungsnachfrage in Lüdenscheid beeinflussen, können angesichts von erheblichen Unsicherheiten bei wichtigen Parametern keine genauen Prognosen erstellt werden. Eine Modellrechnung kann aber dennoch die Effekte veranschaulichen: Geht man davon aus, dass von den derzeit 640 zugewiesenen Flüchtlingen 70% anerkannt werden, dann fragen in einer ersten Perspektive rund 450 Personen Wohnraum nach. Unklar ist, ob alle diese Personen auch in Lüdenscheid verbleiben werden oder ob sie die Stadt verlassen. Eine Befragung von Flüchtlingen, die empirica im Rhein-Sieg-Kreis (Region Bonn) durchgeführt hat, kommt zu folgendem Ergebnis: Basierend auf den Angaben zum Bleibewunsch am Anerkennungsort, dem Haushaltsbildungsverhalten und sonstigen Präferenzen ist davon auszugehen, dass die Zahl der (dann anerkannten) Flüchtlinge gleich bleiben wird, sich aber im Zuge der Sortierungsprozesse im Kontext des Familiennachzugs (sowohl aus dem Ausland als auch aus Deutschland) sehr viel größere Haushalte bilden werden als es die heutige Perspektive auf allein reisende Flüchtlinge bietet. Diese Prozesse werden auch in Lüdenscheid stattfinden. Vermutlich wird dabei die präferierte Lebensform von Flüchtlingen die Familie sein. Dementsprechend wird sich die Nachfrage (ehemaliger) Flüchtlinge in hohem Maße auf familiengerechte Wohnformen konzentrieren und nicht auf kleine Wohnungen (die nur heute als Übergangslösung nachgefragt werden). Legt man die im Rhein-Sieg-Kreis ermittelte durchschnittliche Haushaltsgröße etwa syrischer Haushalte an, dann resultieren aus den eingangs genannten rund 450 Personen ca. 100-120 Haushalte, die größere Wohnflächen an familieneigneten Standorten nachfragen.

2.4 Teilräume

2.4.1 Einwohnerentwicklung und Altersstrukturen

Die demografische Entwicklung in den 16 Lüdenscheider Bezirken verlief zwischen 2010 und 2015 unterschiedlich. Während zentrale Lage deutliche Einwohnerzuwächse aufweisen, ist das restliche Stadtgebiet von Bevölkerungsschrumpfung und Stagnation betroffen. Neben der langfristigen Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken dürften sich auch die Flüchtlingsbewegungen in dieser Dynamik ausdrücken.

Abbildung 57: Einwohnerentwicklung der Lüdenscheider Bezirke, 2010-2015



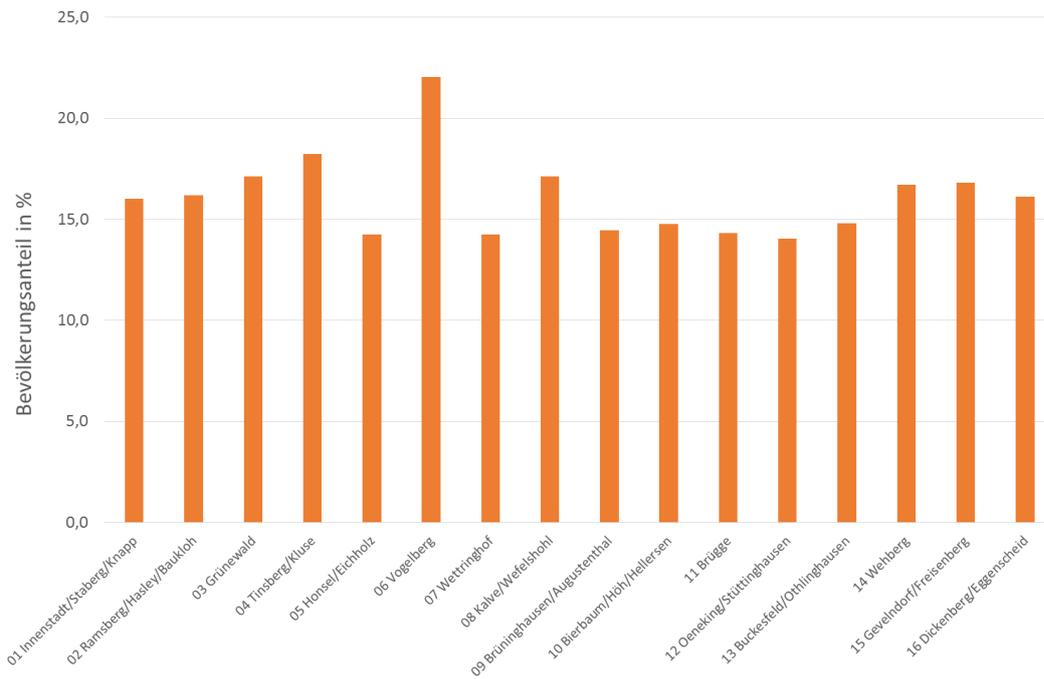
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

Bei den Altersstrukturen fällt auf, dass sich die Bezirke mit ihren Anteilen von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahren) nicht so deutlich unterscheiden. Es sind nicht nur die randlichen und durch Einfamilienhausbebauung geprägten Bezirke, in denen die Bevölkerungsanteile der unter 18-jährigen erhöht sind, sondern auch die Lüdenscheider Innenstadt.

Auf der anderen Seite gibt es deutlichere Unterschiede bei älteren Menschen (ab 65 Jahren). Während der Anteil in Vogelberg weniger als 15% beträgt, sind es in Oeneking/Stüttinghausen knapp 28%. Oeneking/Stüttinghausen ist ein gewachsener Bezirk, in dem noch viele Erstzugewanderte, die dort auch gebaut haben, leben. Aber auch in Honsel/Eichholz liegt die Rate bei 26%.

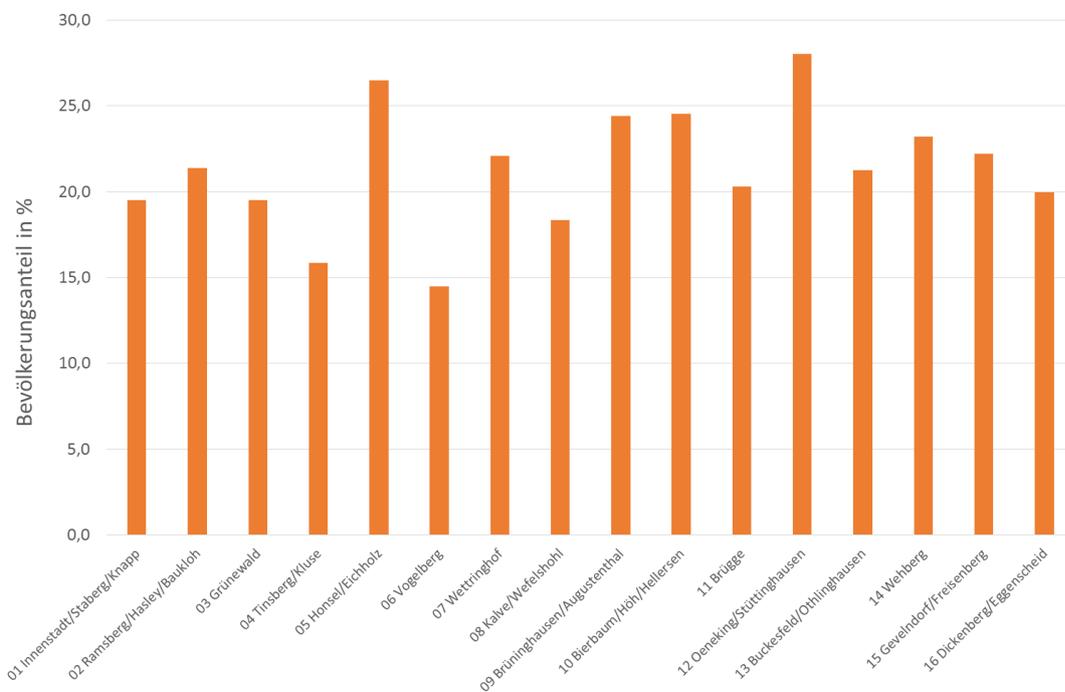
Abbildung 58: Bevölkerungsanteil der unter 18-Jährigen in Lüdenscheid nach Bezirken, 2015



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

Abbildung 59: Bevölkerungsanteil der ab 65-Jährigen in Lüdenscheid nach Bezirken, 2015



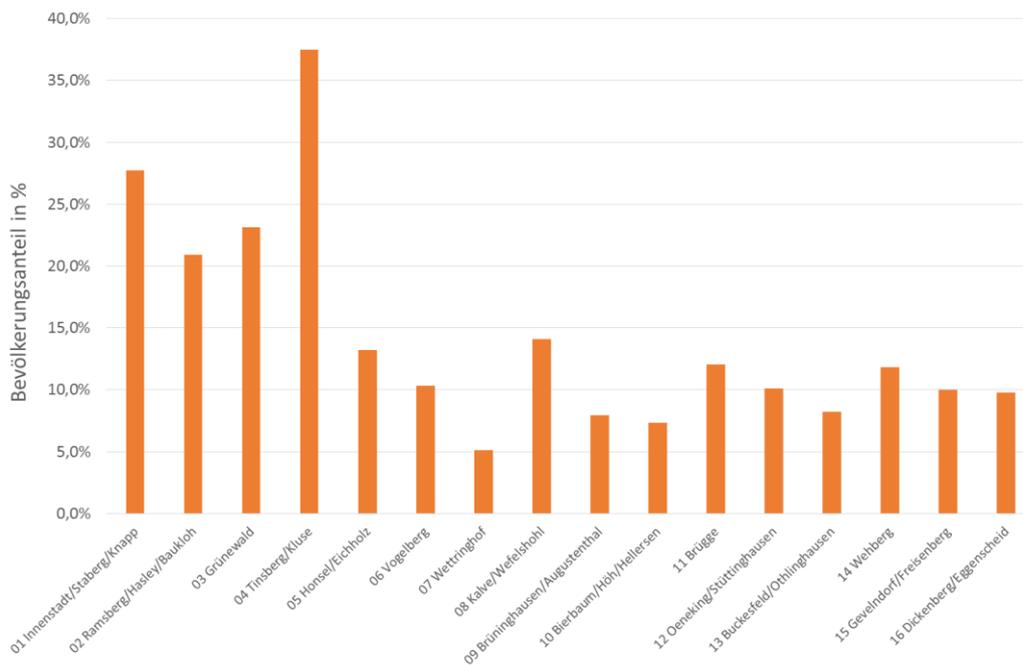
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

2.4.2 Sozioökonomische Strukturen

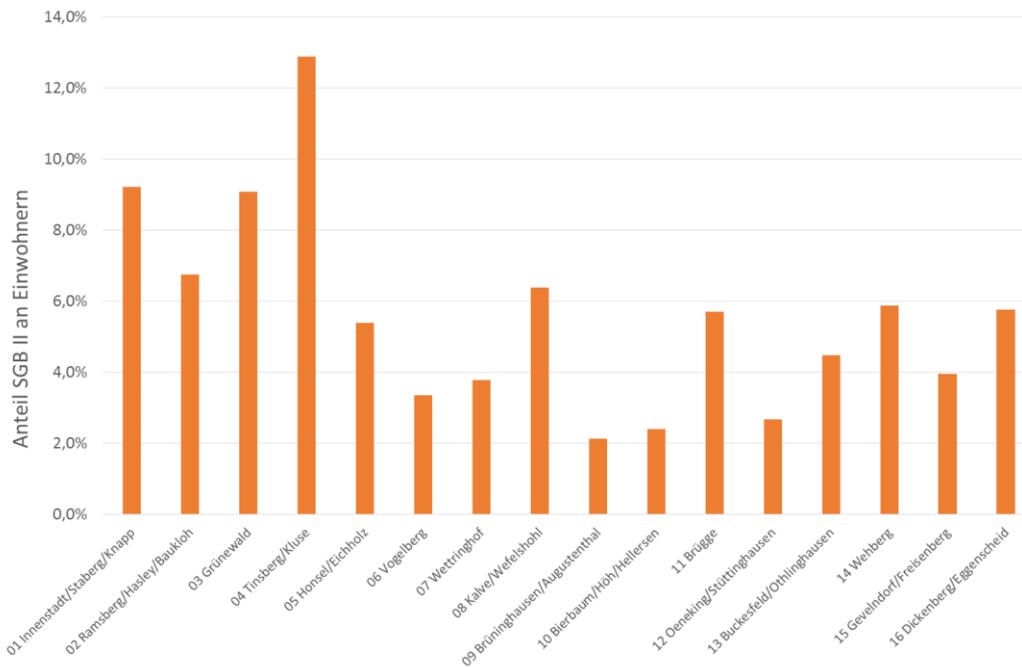
Zwei Indikatoren beschreiben die sozioökonomische Situation in den Lüdenscheider Bezirken sehr gut: zum einen der Anteil von Bewohnern mit ausländischer Nationalität, zum anderen der Anteil von SGB II Empfängern. Beide Indikatoren korrelieren miteinander, d.h. dort wo der Anteil ausländischer Bewohner hoch ist, leben auch überdurchschnittlich viele SGB II Empfänger. So ist der Ausländeranteil unter den Lüdenscheider Bezirken in Tinsberg/Kluse am höchsten (37,5%), gleichzeitig ist der Bezirk der Teilraum mit dem höchsten Anteil an SGB II Empfängern (12,9%). Das Muster der Ausländeranteile und der SGB II Empfänger Anteile gibt erste Hinweis auf evtl. schwierige soziale Situationen, die sich negativ auf dem Wohnungsmarkt auswirken können.

Abbildung 60: Ausländeranteil in Lüdenscheid nach Bezirken, 2015, oder 2015



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

Abbildung 61: Anteil SGB II Empfänger an Einwohnern in den Lüdenscheider Bezirken, 2015

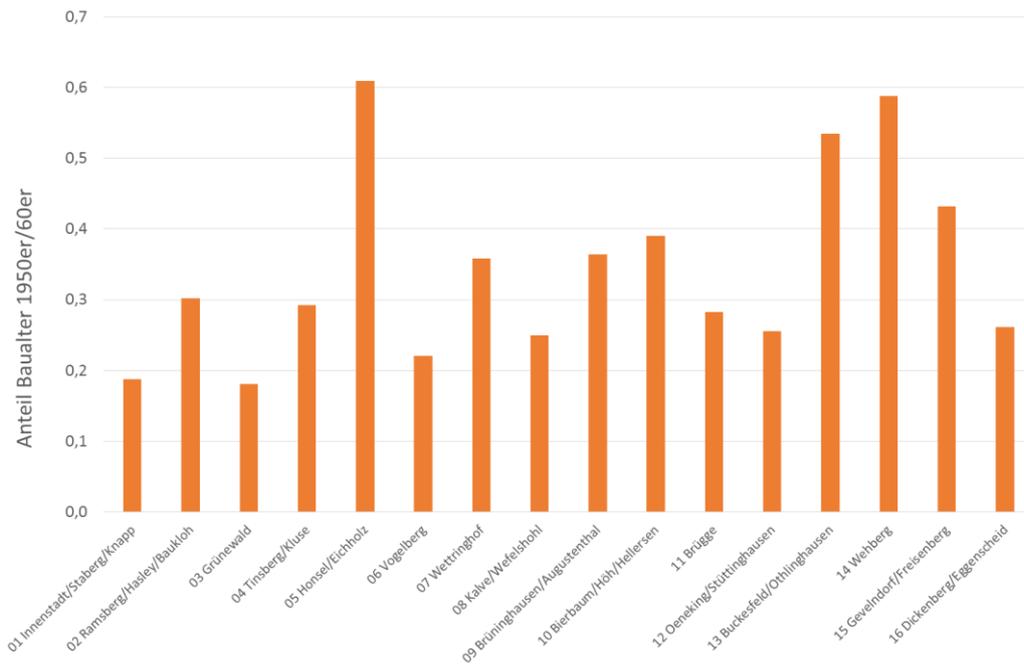
Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

2.4.3 Baualter und Wohnungsleerstand

Das Leerstandsrisiko korreliert nicht mit erhöhten Anteilen von Wohngebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren. Vielmehr sind die Leerstände dort erhöht, wo es anteilig relativ wenige Objekte dieser Baualterklassen gibt. So weist Honsel/Eichholz mit gut 60% den höchsten Anteil von Gebäuden der 1950er und 60er Jahre auf – der Leerstand dort liegt nur bei 4% und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die höchsten Wohnungsleerstände gibt es in Grünewald, wobei dies größtenteils auf eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme eines Wohnungsunternehmens zum Zeitpunkt des Zensus 2011 zurückzuführen ist. Aber auch in Brügge, Brüningshausen/Augustenthal und Tinsberg/Kluse sind die Leerstände überdurchschnittlich. Dabei handelt es sich um sehr unterschiedliche Lagen: Zum einen um den nördlichen Innenstadtrand (aber auch in der Lüdenscheider Innenstadt ist der Leerstand mit rund 6% höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt), zum anderen in peripheren Randlagen des Stadtgebietes.

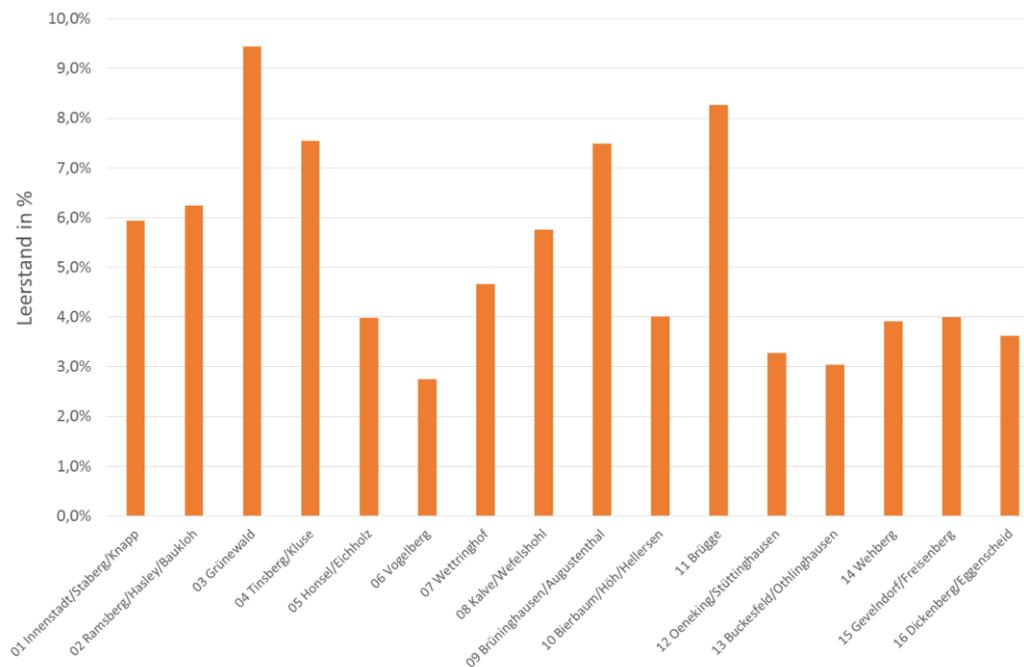
Abbildung 62: Anteil der Baualtersklassen der 1950er/60er Jahre am gesamten Wohnungsbestand, 2011



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

Abbildung 63: Wohnungsleerstand in den Lüdenscheider Bezirken, 2011



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Lüdenscheid

empirica

2.4.4 Steckbriefe der Lüdenscheider Bezirke

Innenstadt		
Stadtteilty		
Lage	Stadträumlich zentral	
Unterbezirke	Innenstadt, Altstadt, Knapp, Staberg	
Siedlungsdichte (2014)	8.931 Personen/km ² (bezogen auf Wohn- und Mischbauflächen des FNP's)	
Besondere Merkmale	Versorgungsfunktion der Innenstadt	
Demografie		
Einwohner	6.307 Einwohner (2015)	2010-2015: +7,2%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +535	Natürlicher Saldo: -111
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,3%	55-64 Jahre: 11,7%
	6-17 Jahre: 10,8%	65-79 Jahre: 13%
	18-24 Jahre: 8,5%	80+: 5,6%
	25-54 Jahre: 44,3%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 27,7%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW.: 64,2	SGB II/XII pro 1000 EW: 95/22
Wohnungsmarkt		
Wohnungsbestand (2011)	3.487 WE in 910 Gebäuden	1,8 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 13,1%	WE in MFH: 86,9%
Zimmer pro WE (2011)	3,4	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 26,8%	Genossenschaften: 1,5%
	Privatpersonen: 60,0%	Wohnungsunternehmen: 7,5%
	Sonstige: 4,3%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175 €/m ²	einfache Lage: 100 €/m ²
	mittlere Lage: 130 €/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 4,1% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	5,90%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 62%	1970 - 89: 13%
	1950 - 69: 19%	seit 1990: 7%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	8
	2011 - 2015	88
Neubaupotenziale	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 265	55,6% Anteil an gesamtstädtischen Betrieben
Schulen (2016)	3 Grundschulen	2 weiterführende Schulen
Kinderbetreuung (2016)	4 Einrichtungen	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 37	Apotheken: 9
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Eigentumswohnungen Rosengarten, Jockuschstraße 2a/b, Lüdenscheid (48 WE)	Seniorenwohngemeinschaft Villa Basse, Breslauer Straße 10, Lüdenscheid
	Seniorenwohnheim Weststraße GmbH, Weststraße 19, Lüdenscheid (82 WE)	Haus Elisabeth, Graf-von-Galen Straße 7, Lüdenscheid (48 WE)

	1.1 Innenstadt	1.2 Knapp	1.3 Altstadt	1.4 Staberg
Einwohner (2015)	269	1.732	1.624	2.528
Wohneinheiten (2011)	224 WE in 52 Gebäuden	926 WE in 216 Gebäuden	944 WE in 253 Gebäuden	1.393 WE in 389 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 17,0%	WE in EZFH: 9,1%	WE in EZFH: 13,9%	WE in EZFH: 14,5%
	WE in MFH: 83,0%	WE in MFH: 90,8%	WE in MFH: 86,1%	WE in MFH: 85,5%
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,4	im Schnitt: 3,3	im Schnitt: 3,5	im Schnitt: 3,6
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 31	vor 1950: 133	vor 1950: 169	vor 1950: 228
	1950-69: 9	1950-69: 31	1950-69: 24	1950-69: 107
	1970-89: 8	1970-89: 29	1970-89: 41	1970-89: 38
	seit 1990: 4	seit 1990: 23	seit 1990: 19	seit 1990: 16
Leerstehende WE (2011)	22	46	47	92

Ramsberg, Hasley, Baukloh		
Stadtteilyp		
Lage	zentrale Lage, südlich an die Innenstadt anschließend	
Unterbezirke	Ramsberg, Hasley, Baukloh, Nattenberg, Elspe	
Siedlungsdichte (2014)	7.937 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	8.339 Einwohner (2015)	2010-2015: +6,6%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +622 Personen	natürlicher Saldo: -107 Personen
Altersstruktur	0-5 Jahre: 5,1%	55-64 Jahre: 11,6%
	6-17 Jahre: 11,1%	65-80 Jahre: 15,6%
	18-24 Jahre: 8,6%	80+: 5,7%
	25-54 Jahre: 42,2%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 20,9%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW.: 39,8	SGB II / XII pro 1000 EW.: 63 / 17
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	4.410 WE in 1.238 Gebäuden	1,9 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 17,5%	WE in MFH: 82,5%
Zimmer pro WE (2011)	3,3	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 19,1%	Genossenschaften: 4,2%
	Privatpersonen: 67,2%	Wohnungsunternehmen: 8,2%
	Sonstige: 1,3%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 9,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	6,20%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 38%	1970-89: 20%
	1950-69: 30%	seit 1990: 12%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	99
	2011 - 2015	106
Neubaufächenpotenziale	Grüner Weg / Gartenstraße: Flächenangebot, roh (ha): 0,6 Bezirk: 2.2 F-Plan, B620	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 12	4,4 % Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen	Grundschulen: 1	Weiterführende Schulen: 2
Kinderbetreuung	Anzahl: 5	
Gesundheitsversorgung	Ärzte: 8	Apotheken: 1
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Seniorenwohnungen Gartenstraße 12, Lüdenscheid (12 WE)	Haus Toscana, Philippstraße 31, Lüdenscheid (41 WE)
	Seniorenresidenz Lutea, Südstraße 2-4, Lüdenscheid (10 WE)	

	2.1 Ramsberg	2.2 Hasley	2.3 Baukloh	2.4 Nattenberg	2.5 Elspe
Einwohner (2015)	3.671	3.720	429	91	434
Wohneinheiten	2.102 WE in 525 Gebäuden	1.934 WE in 561 Gebäuden	205 WE in 100 Gebäuden	12 WE in 8 Gebäuden	157 WE in 44 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	EFH: 120	EFH: 215	EFH: 79	EFH: 5	EFH: 20
	ZFH: 80	ZFH: 72	ZFH: 8	ZFH: 3	ZFH: 4
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,3	im Schnitt: 3,6	im Schnitt: 4,0	im Schnitt: 2,5	im Schnitt: 3,6
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 176	vor 1950: 268	vor 1950: 12	vor 1950: 4	vor 1950: 11;
	1950-69: 222	1950-69: 103	1950-69: 41	19 50-69: -	1950-69: 8
	1970-89: 78	1970-89: 127	1970-89: 12	1970-89: 4	1970-89: 21
	seit 1990: 49	seit 1990: 63	seit 1990: 35	seit 1990: -	seit 1990: 4
Leerstehende WE (2011)	181	87	4	-	4

Grünewald		
Stadtteilty		
Lage	zentrale Lage, nördlich an die Innenstadt anschließend	
Unterbezirke	Grünewald, Bahnhof, Schättekopf	
Siedlungsdichte (2014)	9.945 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	4.830 Einwohner (2015)	2010-2015: +7,3%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +468 Personen	Natürlicher Saldo: -137 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,9%	55-64 Jahre: 11,4%
	6-17 Jahre: 11,2%	65-79 Jahre: 12,7%
	18-24 Jahre: 8,3%	80+: 6,8%
	25-54 Jahre: 43,7%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 23,1%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 59,4	SGB II / XII pro 1000 EW: 91 / 27
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	2.883 WE in 687 Gebäuden	1,7 Personen pro WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 11,0%	WE in MFH: 89,0%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,04	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 20,5%	Genossenschaften: 2,4%
	Privatpersonen: 68,8%	Wohnungsunternehmen: 5,0%
	Sonstige: 3,3%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2016)	Preisgebundene Mietwohnungen: 1,1% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	9,40%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 60%	1970-89: 12%
	1950-69: 18%	1990 und später: 10%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	5
	2011 - 2015	5
Neubaufächenpotenziale	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 29	6,7% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	keine Grundschule	keine weiterführende Schule
Kinderbetreuung (2016)	2 Einrichtungen	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 6	Apotheken: 2
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Johanniter-Haus Lüdenscheid, Hagedornskamp 11-15, Lüdenscheid	Haus Elisabeth, Frankenstraße 29-31, Lüdenscheid (92 WE)

	031 Grünewald	032 Bahnhof	033 Schättekopf
Einwohner (2015)	2.451	1.134	1.250
Wohneinheiten	1.486 WE in 344 Gebäuden	564 WE in 145 Gebäuden	833 WE in 198 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	EFH: 59	EFH: 34	EFH: 54
	ZFH: 31	ZFH: 19	ZFH: 35
	MFH: 254	MFH: 92	MFH: 109
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 2,7	im Schnitt: 3,7	im Schnitt: 3,5
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 225	vor 1950: 81	vor 1950: 204
	1950-69: 58	1950-69: 21	1950-69: 213
	1970-89: 42	1970-89: 17	1970-89: 43
	seit 1990: 19	seit 1990: 26	seit 1990: 20
Leerstehende WE (2011)	208	35	29

Tinsberg / Kluse		
Stadtteilyp		
Lage	zentrale Lage, nördlich an die Innenstadt anschließend	
Unterbezirke	Tinsberg, Kluse, Worth	
Siedlungsdichte (2014)	10.598 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	7.302 Einwohner (2015)	2010-2015: +4,4%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +171 Personen	Natürlicher Saldo: +130 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,5%	55-64 Jahre: 12,2%
	6-17 Jahre: 12,7%	65-79 Jahre: 12,8%
	18-24 Jahre: 9,3%	80+: 3,1%
	25-54 Jahre: 44,4%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 37,5%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 73,7	SGB II / XII pro 1000 EW: 121 /27
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	3.713 WE in 966 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 14,3%	WE in MFH: 85,7%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,43	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 20,5%	Genossenschaften: 1,2%
	Privatpersonen: 62,7%	Wohnungsunternehmen: 12,8%
	Sonstige: 2,8%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 3,9% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	7,50%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 55%	1970-89: 10%
	1950-69: 29%	1990 und später: 6%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2009	30
	2010 - 2015	-
Neubaufächenpotenziale	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 39	11,3% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	1 Grundschule	keine weiterführende Schule
Kinderbetreuung (2016)	5 Einrichtungen	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 1	Apotheken: 2
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	4.1 Tinsberg/Kluse	4.2 Worth
Einwohner (2015)	3.679	3.632
Wohneinheiten	1.803 WE in 486 Gebäuden	1.910 WE in 480 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	EFH: 94	EFH: 128
	ZFH: 79	ZFH: 75
	MFH: 313	MFH: 277
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,6	im Schnitt: 3,5
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 323	vor 1950: 204
	1950-69: 69	1950-69: 213
	1970-89: 55	1970-89: 43
	1990 und später: 39	1990 und später: 20
Leerstehende WE (2011)	144	136

Honsel, Eicholz		
Stadtteilyp		
Lage	östlicher Innenstadtrand	
Unterbezirke	Honsel/Eichholz, Schützenplatz	
Siedlungsdichte (2014)	7.805 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	6.297 Einwohner (2015)	2010-2015: +2,3%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +345 Personen	Natürlicher Saldo: -202 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 4,8%	55-64 Jahre: 13,7%
	6-17 Jahre: 9,5%	65-79 Jahre: 19,3%
	18-24 Jahre: 7,1%	80+: 7,2%
	25-54 Jahre: 38,4%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 13,2%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 39,5	SGB II/ XII pro 1000 EW: 56/19
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	3.293 WE in 973 Gebäuden	1,9 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 22,6%	WE in MFH: 77,4%
Zimmer pro WE (2011)	3,36	
Eigentumsstruktur	WEG: 15,8%	Genossenschaften: 0,6%
	Privatpersonen: 70,1%	Wohnungsunternehmen: 11,0%
	Sonstige: 2,5%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 9,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	4%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 11%	1970-89: 21 %
	1950-69: 61 %	seit 1990: 7%
Bautätigkeit		WE in MFH
		WE in EZFH
	2006 - 2010	10
	2011 - 2015	-
Neubaufächenpotenziale (2016)	Honseler Bruch:	
	Flächenangebot, roh (ha): 1,6	
	Bezirk: 5.1	
	F-Plan, B 516	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 27	5,8% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	1 Grundschule	1 weiterführende Schule
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 2	
Gesundheitsversorgung (2016)	keine Ärzte	keine Apotheken
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Paulinum "Im Sternenhaus", Glatzer Straße 55a (15 WE)	Seniorenwohnungen Danziger Weg 33-35, Lüdenscheid (46 WE)
	Seniorenwohnungen Straßburger Weg 26, Lüdenscheid (37 WE)	

	5.1 Honsel/Eichholz	5.2 Schützenplatz
Einwohner (2015)	3.288	3.010
Wohneinheiten	1.741 WE in 537 Gebäuden	1.552 WE in 435 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	EFH: 242	EFH: 205
	ZFH: 93	ZFH: 56
	MFH: 202	MFH: 175
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,5	im Schnitt: 3,6
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 37	vor 1950: 72
	1950-69: 320	1950-69: 273
	1970-89: 132	1970-89: 73
	seit 1990: 48	seit 1990: 18
Leerstehende WE (2011)	86	45

Vogelberg		
Stadtteilyp		
Lage	nördlicher Innenstadtrand	
Unterbezirke	Vogelberg, Worthhagen, Nierhunscheid	
Siedlungsdichte (2014)	5.913 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	3.427 Einwohner (2015)	2010-2015: keine Veränderung
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: -57 Personen	Natürlicher Saldo: +55 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,2%	55-64 Jahre: 10,7%
	6-17 Jahre: 16,9%	65-79 Jahre: 10,3%
	18-24 Jahre: 8,0%	80+: 4,2%
	25-54 Jahre: 44,8%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 10,3%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 26,6	SGB II/XII pro 1000 EW: 34/6
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	1.458 WE in 770 Gebäuden	2,4 Personen / WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 55,3%	WE in MFH: 44,7%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,64	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 9,9%	Genossenschaften: -
	Privatpersonen: 86,4%	Wohnungsunternehmen: 2,7%
	Sonstige: 0,9%	
Kaufpreisniveaus (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 4,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	2,70%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 19%	1970-89: 7%
	1950-69: 22%	seit 1990: 52%
Bautätigkeit		WE in MFH
		WE in EZFH
	2006 - 2010	51
2011 - 2015	127	-
Neubaufächenpotenziale	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 4	0,9% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschule: 1; Weiterführende Schulen: 0	
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 2	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 1	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	6.1 Vogelberg	6.2 Worthhagen	6.3 Niederhunscheid
Einwohner (2015)	1791	1611	24
Wohneinheiten	610 WE in 399 Gebäuden	840 WE in 366 Gebäuden	8 WE in 6 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 325	1 WE: 191	1 WE: 3
	2 WE: 37	2 WE: 104	2 WE: 3
	MFH: 36	MFH: 73	MFH: 0
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 4,6	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 4,1
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 20	vor 1950: 126	vor 1950: 3
	1950-69: 16	1950-69: 154	1950-69: -
	1970-89: 11	1970-89: 40	1970-89: -
	seit 1990: 352	seit 1990: 46	seit 1990: -
Leerstehende WE (2011)	5	35	-

Wettringhof		
Stadtteiltyp		
Lage	nordöstlicher Stadtrand	
Unterbezirke	Bellmeri, Wettringhof	
Siedlungsdichte (2014)	4.258 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	897 Einwohner (2015)	2010-2015: keine Veränderung
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: -14	Natürlicher Saldo: 12
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,8%	55-64 Jahre: 14,6%
	6-17 Jahre: 8,4%	65-79 Jahre: 17,3%
	18-24 Jahre: 7,1%	80+: 4,7%
	25-54 Jahre: 42,1%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 5,1%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 32,3	SGB II/XII pro 1000 EW: 30/11
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	472 WE in 223 Gebäuden	1,9 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 60,6%	WE in MFH: 39,4%
Zimmeranzahl pro WE (2011)	3,46	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 11,7%	Genossenschaften: 1,4%
	Privatpersonen: 85,6%	Wohnungsunternehmen: -
	Sonstige: 1,4%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 14,6% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	4,70%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 21%	1970-89: 34%
	1950-69: 36%	seit 1990: 10%
Bautätigkeit	WE in EZFH: 60,6%	
	2006 - 2010	2
	2011 - 2015	-
Neubaufächenpotenziale (2016)	Timbergstraße:	
	Flächenangebot, roh (ha): 0,4	
	Bezirk: 7.1	
	F-Plan, § 34, wie B 14?	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 2	0,4% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	keine Grundschule	keine weiterführende Schule
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 1	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 0	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	7.1 Wettringhof	7.2 Bellmeri
Einwohner (2015)	763	134
Wohneinheiten	408 WE in 177 Gebäuden	64 WE in 46 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 66	1 WE: 30
	2 WE: 80	2 WE: 15
	MFH: 32	MFH 1
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,9	im Schnitt: 4,4
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 25	vor 1950: 21
	1950-69: 68	1950-69: 12
	1970-89: 68	1970-89: 7
	seit 1990: 16	seit 1990: 6
Leerstehende WE (2011)	22	

Kalve, Wefelshohl			
Stadtteilty			
Lage	erweiterter östlicher Innenstadtrand		
Unterbezirke	Kalve, Wefelshohl, Leifringhausen, Wibscla		
Siedlungsdichte (2014)	7.064 Personen/km ²		
Demografie			
Einwohner	4.803 Einwohner (2015)	2010-2015: -0,1%	
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: - 86 Personen	Natürlicher Saldo: +59 Personen	
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,2%	55-64 Jahre: 14%	
	6-17 Jahre: 12%	65-79 Jahre: 15,1%	
	18-24 Jahre: 8,8%	80+: 3,2%	
	25-54 Jahre: 41,8%		
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 14,1%		
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 37,7	GB II/ XI: pro 1000 EW: 59/16	
Wohnungsmarkt			
Wohneinheiten (2011)	2361 WE in 852 Gebäuden	2 Personen/WE	
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 32,0%	WE in MFH: 68,0%	
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,56		
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 14,5%	Genossenschaften: 0,4%	
	Privatpersonen: 73,2%	Wohnungsunternehmen: 8,7%	
	Sonstige: 3,3%		
Kaufpreinsniveaus (2016)	gute Lage: 175€/m ² mittlere Lage: 130€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	kein preisgebundener Bestand		
Leerstand (2011)	5,80%		
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 22,4%	1970-89: 38%	
	1950-69: 25%	seit 1990: 15%	
Bautätigkeit		WE in MFH	
	2006 - 2010	35	45
	2011 - 2015	18	12
Neubaufächenpotenziale (2016)	Rätherwiesen/ Sportplatz Höh Flächenangebot, roh (ha): 4,5 Bezirk: 8.2 F-Plan		
Infrastruktur			
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 12	2,3% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der BÉtriebe	
Schulen (2016)	Grundschule: 1	weiterführende Schule: 1	
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 2		
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 2	Apotheken: 0	
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-		

	8.1 Kalve	8.2 Wefelshohl	8.3 Wibscla
Einwohner (2015)	2.076	2.504	226
Wohneinheiten	1.028 WE in 366 Gebäuden	1.215 WE in 428 Gebäuden	118 WE in 58 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 174	1 WE: 220	1 WE: 30
	2 WE: 94	2 WE: 56	2 WE: 16
	MFH: 98	MFH: 153	MFH: 12
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 4,1
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 40	vor 1950: 127	vor 1950: 24
	1950-69: 95	1950-69: 108	1950-69: 10
	1970-89: 176	1970-89: 134	1970-89: 13
	seit 1990: 55	seit 1990: 59	seit 1990: 11
Leerstehende WE (2011)	93	36	7

Brüninghausen Augustenthal			
Stadtteilyp			
Lage	östlicher Stadtrand		
Unterbezirke	Brüninghausen, Augustenthal		
Siedlungsdichte (2014)	5.098 Personen/km ²		
Demografie			
Einwohner	1.380 (2010) / 1.360 (2015)		
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +42 Personen	Natürlicher Saldo: -62 Personen	
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 3,3%	55-64 Jahre: 13,2%	
	6-17 Jahre: 11,2%	65-79 Jahre: 19,4%	
	18-24 Jahre: 6,0%	80+: 5%	
	25-54 Jahre: 41,9%		
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 7,8%		
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 20,6	SGB II/XII pro 1000 EW: 26/2	
Wohnungsmarkt			
Wohneinheiten (2011)	601 WE in 319 Gebäuden	2,3 Personen/WE	
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 61%	WE in MFH: 39%	
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,5		
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 11,9%	Genossenschaften: 0,9%	
	Privatpersonen: 79,7%	Wohnungsunternehmen: 4,4%	
	Sonstige: 3,1%		
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ² mittlere Lage: 130€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	kein preigebundener Bestand		
Leerstand (2011)	7,50%		
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 38%	1970-89: 12,5%	
	1950-69: 36%	seit 1990: 13,5%	
Bautätigkeit	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in MFH	
	2006 - 2010	5	-
	2011 - 2015	4	-
Neubaufächenpotenziale (2016)	-		
Infrastruktur			
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: -	0% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe	
Schulen (2016)	Grundschulen: 0	weiterführende Schulen: 0	
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 1		
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 0	Apotheken: 0	
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-		

	9.1 Brüninghausen	9.2 Augustenthal
Einwohner (2015)	1.016	343
Wohneinheiten	406 WE in 222 Gebäuden	195 WE in 97 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 119	1 WE: 46
	2 WE: 69	2 WE: 32
	MFH: 32	MFH: 16
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 4,1	im Schnitt: 3,9
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 70	vor 1950: 50
	1950-69: 82	1950-69: 34
	1970-89: 33	1970-89: 7
	seit 1990: 37	seit 1990: 6
Leerstehende WE (2011)	24	21

Bierbaum, Höh, Hellersen		
Stadtteilyp		
Lage	südöstlicher Stadtrand	
Unterbezirke	Höh, Hellersen, Bierbaum, Piepersloh, Stilleking, Spielwigge	
Siedlungsdichte (2014)	4.558 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	4.399 (2010) / 4.406 (2015)	
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +233 Personen	Natürlicher Saldo: -226 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 3,7%	55-64 Jahre: 15,5%
	6-17 Jahre: 11,1%	65-79 Jahre: 16,5%
	18-24 Jahre: 6,7%	80+: 8%
	25-54 Jahre: 38,6%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 7,3%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 24,8	SGB II/ XII pro 1000 EW: 28/11
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	2.171 WE in 1099 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 27,2%	WE in MFH: 72,8%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,47	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 7,9%	Genossenschaften: -
	Privatpersonen: 83,9%	Wohnungsunternehmen: 5,6%
	Sonstige: 2,6%	
Kaufpreinsniveaus (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 7,9% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	4%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 12%	1970-89: 21%
	1950-69: 39%	seit 1990: 28%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	27
	2011 - 2015	-
Neubaufächenpotenziale (2016)	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 7	1,2% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschule: 1	weiterführende Schulen: 0
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 3	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 1	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Dietrich Bonnhoeffer Altenzentrum, Bonnhoefferstraße 3-13, Lüdenscheid (15 WE)	Seniorenzentrum Hellersen, Paulmannshöher Straße 14, Lüdenscheid (80 WE)

	10.1 Höh	10.2 Hellersen	10.3 Bierbaum	10.4 Peppersloh	10.5 Stilleking	10.6 Spielwigge
Einwohner (2015)	1.254	1.502	657	803	63	121
Wohneinheiten	655 WE in 238 Gebäuden	694 WE in 330 Gebäuden	373 WE in 189 Gebäuden	361 WE in 282 Gebäuden	33 WE in 23 Gebäuden	55 WE in 37 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 109	1 WE: 198	1 WE: 113	1 WE: 215	1 WE: 15	1 WE: 26
	2 WE: 63	2 WE: 80	2 WE: 43	2 WE: 61	2 WE: 6	2 WE: 8
	MFH: 66	MFH: 51	MFH: 31	MFH: 5	MFH: 2	MFH: 3
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,6	im Schnitt: 4,0	im Schnitt: 4,1	im Schnitt: 4,6	im Schnitt: 4,6	im Schnitt: 3,8
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 61	vor 1950: 21	vor 1950: 3	vor 1950: 23	vor 1950: 10	vor 1950: 17
	1950-69: 99	1950-69: 57	1950-69: 165	1950-69: 86	1950-69: 9	1950-69: 13
	1970-89: 66	1970-89: 48	1970-89: 15	1970-89: 93	1970-89: -	1970-89: 5
Leerstehende WE (2011)	46	15	12	8	3	3

Brücke		
Stadtteilyp		
Lage	Westlicher und südwestlicher Stadtrand	
Unterbezirke	Brügge, Gehäge/Ostendorf, Wahrde, Ahelle, Mintenbecke, Solmecke	
Siedlungsdichte (2014)	5.012 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	2.837 Einwohner (2015)	2010-2015: keine Veränderung
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: +8 Personen	Natürlicher Saldo: -17 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 4,3%	55-65 Jahre: 15%
	6-17 Jahre: 10%	65-79 Jahre: 15,3%
	18-24 Jahre: 8,4%	80+: 5,1%
	25-54 Jahre: 42%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 12,1%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 41,2	SGB II/XII pro 1000 EW: 53/12
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	1.597 WE in 650 Gebäuden	1,8 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 37,4%	WE in MFH: 62,6%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,53	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 13,0%	Genossenschaften: 1,1%
	Privatpersonen: 76,9%	Wohnungsunternehmen: 6,4%
	Sonstige: 2,7%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 0,01% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	8,30%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: (39,5%)	1970-89: (24%)
	1950- 69: (28%)	seit 1990: (8%)
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	1
	2011 - 2015	3
Neubaufächenpotenziale (2016)	WE in MFH	
	-	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 14	2,5% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschulen: 1	weiterführende Schulen: 1
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 2	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 1	Apotheken: 1
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	11.1 Brügge	1.2 Gehäge/Ostendo	11.3 Wahrde	11.4 Ahelle	11.5 Mintenbecke	11.6 Solmecke
Einwohner (2015)	1.611	462	322	270	140	35
Wohneinheiten	947 WE in 339 Gebäuden	243 WE in 94 Gebäuden	161 WE in 81 Gebäuden	155 WE in 78 Gebäuden	72 WE in 27 Gebäuden	19 WE in 14 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 114	1 WE: 34	1 WE: 38	1 WE: 44	1 WE: 25	1 WE: 11
	2 WE: 91	2 WE: 25	2 WE: 21	2 WE: 19	2 WE: 10	2 WE: -
	MFH: 134	MFH: 34	MFH: 22	MFH: 16	MFH: 9	MFH: 3
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 3,9	im Schnitt: 4,0	im Schnitt: 4,1	im Schnitt: 4,1	im Schnitt: 5,1
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 132	vor 1950: 19	vor 1950: 39	vor 1950: 39	vor 1950: 27	vor 1950: 10
	1950- 69: 106	1950- 69: 19	1950- 69: 21	1950- 69: 21	1950- 69: 14	1950- 69: 3
	1970-89: 73	1970-89: 49	1970-89: 17	1970-89: 19	1970-89: -	1970-89: -
	seit 1990: 28	seit 1990: 7	seit 1990: 4	seit 1990: 9	seit 1990: 3	seit 1990: -
Leerstehende WE (2011)	91	11	12	10	8	-

Oeneking, Stüttinghausen		
Stadtteilty		
Lage	südwestlicher Innenstadtrand	
Unterbezirke	Oeneking, Stüttinghausen, Frankenplatz, Pöppelsheim	
Siedlungsdichte (2014)	4.478 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	6.704 Einwohner (2015)	2010-2015: +6,3%
Dynamik	Wanderungssaldo: +574 Personen	Natürlicher Saldo: -175 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 4,5 %	55-64 Jahre: 15,2%
	6-17 Jahre: 9,6%	65-79 Jahre: 21,1%
	18-24 Jahre: 5,7%	80+: 6,9%
	25-54 Jahre: 37%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 10,2%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW.: 20,1	SGB II/XII pro 1000 EW: 25/7
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	3.299 WE in 1.510 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 36,2%	WE in MFH: 63,8%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,35	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 14,8%	Genossenschaften: 0,9%
	Privatpersonen: 81,0%	Wohnungsunternehmen: 2,2%
	Sonstige: 1,1%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 4,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	3,30%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 18%	1970-89: 41%
	1950-69: 26%	seit 1990: 15%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	27
	2011 - 2015	7
Neubaufächenpotenziale (2016)	Parkstraße: Flächenangebot, roh (ha): 0,6 Bezirk: 12.2 F-Plan, §34	Kiebitzweg/Falkenhöhe: Flächenangebot, roh (ha): 0,6 Bezirk: 12.2 F-Plan, §34
	Birkenweg: Flächenangebot, roh (ha): 1,4 Bezirk: 12.4 F-Plan, B 602	Sportplatz Schöneck, Parkstraße 150a: Flächenangebot, roh (ha): 1,4 Bezirk: 12.1 F-Plan, B 568
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 3	0,5% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschulen: 0	weiterführende Schulen: 0
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 3	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 3	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	AWO Seniorenzentrum Lüdenscheid, Parkstraße 126, Lüdenscheid	Johanniter Stift Oeneking, Harlingerstraße 7 - 9, Lüdenscheid (45 Plätze)
	Wohnquartier Stadtpark - Parkstraße, Lüdenscheid (35 WE)	

	12.1 Oeneking	12.2 Stüttinghausen	12.3 Frankenplatz	12.4 Pöppelsheim
Einwohner (2015)	3.117	1.456	1.858	292
Wohneinheiten	1.426 WE in 609 Gebäuden	753 WE in 454 Gebäuden	965 WE in 362 Gebäuden	155 WE in 84 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 385	1 WE: 254	1 WE: 167	1 WE: 25
	2 WE: 96	2 WE: 156	2 WE: 61	2 WE: 50
	MFH: 128	MFH: 44	MFH: 134	MFH: 7
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 4,0	im Schnitt: 3,5	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 4,1
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 66	vor 1950: 27	vor 1950: 172	vor 1950: 5
	1950-69: 151	1950-69: 87	1950-69: 81	1950-69: 67
	1970-89: 300	1970-89: 240	1970-89: 75	1970-89: 7
	seit 1990: 92	seit 1990: 101	seit 1990: 34	seit 1990: 5
Leerstehende WE (2011)	33	23	44	8

Buckesfeld Othlinghausen		
Stadtteilty		
Lage	erweiterter westlicher Innenstadtrand	
Unterbezirke	Eicken, Othlinghausen, Buckesfeld	
Siedlungsdichte (2014)	6.002 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	6.057 Einwohner (2015)	2010-2015: -1,3%
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: -68 Personen	Natürlicher Saldo: -12 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 4,8%	55-64 Jahre: 14,7%
	6-17 Jahre: 10 %	65-79 Jahre: 15,2%
	18-24 Jahre: 7,4%	80+: 6%
	25-54 Jahre: 41,8%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 8,2%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 34,8	SGB II/ XII pro 1000 EW: 42 / 11
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	3.186 WE in 1.353 Gebäuden	Personenzahl pro WE: 1,9
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 32,7%	WE in MFH: 67,3%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,48	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 10,4%	Genossenschaften: 0,6%
	Privatpersonen: 79,5%	Wohnungsunternehmen: 8,6%
	Sonstige: 1,0%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 3,0% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	3%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 14%	1970-89: 16%
	1950-69: 54%	seit 1990: 16%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	9
	2011 - 2015	24
Neubaufächenpotenziale (2016)	Mozartstraße: Flächenangebot, roh (ha): 0,6 Bezirk: 13.2 F-Plan, nqB 1	Haydnstraße: Flächenangebot, roh (ha): 2,3 Bezirk: 13.2 F-Plan, § 34
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 14	2,6% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschulen: 1	weiterführende Schulen: 1
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 4	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 2	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	13.1 Buckesfeld	13.2 Othlinghausen	12.3 Eicken
Einwohner (2015)	2.357	3.660	45
Wohneinheiten (2011)	1.313 WE in 587 Gebäuden	1.850 WE in 750 Gebäuden	23 WE in 16 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 366	1 WE: 418	1 WE: 11
	2 WE: 92	2 WE: 152	2 WE: 5
	MFH: 127	MFH: 180	MFH: -
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,7	im Schnitt: 3,9	im Schnitt: 4,7
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 127	vor 1950: 51	vor 1950: 10
	1950-69: 277	1950-69: 442	1950-69: 5
	1970-89: 114	1970-89: 108	1970-89: -
	seit 1990: 69	seit 1990: 149	seit 1990: -
Leer stehende WE (2011)	47	47	3

Wehberg		
Stadtteilty		
Lage	erweiterter nordwestlicher Innenstadtrand	
Unterbezirke	Wehberg, Grebbecke, Am Weiten Blick	
Siedlungsdichte (2014)	6.788 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	4.847 Einwohner (2015)	2010-2015: keine Veränderung
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: -84 Personen	Natürlicher Saldo: +38 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,5 %	55-64 Jahre: 13,7%
	6-17 Jahre: 11,2 %	65-79 Jahre: 17,6%
	18-24 Jahre: 7,9%	80+: 5,6%
	25-54 Jahre: 38,5%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 11,8%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 37,4	SGB II/XII pro 1000 EW: 62/12
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	2.427 WE in 833 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 25,1%	WE in MFH: 74,9%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,56	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 13,5%	Genossenschaften: 0,4%
	Privatpersonen: 77,4%	Wohnungsunternehmen: 7,0%
	Sonstige: 1,7%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 3,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	3,90%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 9%	1970-89: 26%
	1950-69: 59%	seit 1990: 6%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	15
	2011 - 2015	18
Neubaufächenpotenziale (2016)	Im Opendahl/Nachtigallenweg II Flächenangebot, roh (ha): 2,7 Bezirk: 14.1 F-Plan, B 555	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 16	3,3% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschule: 1	weiterführende Schule: 1
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 2	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 0	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Seniorenwohngemeinschaft "Am Breitenloh", Breitenfeld 20, Lüdenscheid (6 Plätze, 1WE)	

	14.1 Wehberg	14.2 Grebbecke	14.3 Am Weiten Blick
Einwohner (2015)	3.382	631	831
Wohneinheiten	1.629 WE in 522 Gebäuden	338 WE in 159 Gebäuden	460 WE in 152 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 328	1 WE: 97	1 WE: 73
	2 WE: 48	2 WE: 35	2 WE: 39
	MFH: 146	MFH: 27	MFH: 50
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 4,1	im Schnitt: 3,6
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 32	vor 1950: 14	vor 1950: 25
	1950-69: 359	1950-69: 50	1950-69: 81
	1970-89: 104	1970-89: 73	1970-89: 43
	seit 1990: 27	seit 1990: 22	seit 1990: 3
Leerstehende WE (2011)	64	6	25

Gevelndorf, Freisenberg		
Stadtteilyp		
Lage	nördlicher Stadtrand	
Unterbezirke	Gevelndorf, Freisenberg, Rahmede, Oedenthal, Oberhunscheid	
Siedlungsdichte (2014)	6.424 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	3.818 (2010) / 3.836 (2015)	2010-2015: keine Veränderung
Dynamik 2010-2015	Wanderungssaldo: -6 Personen	Natürlicher Saldo: +24 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 5,1%	55-64 Jahre: 13,5%
	6-17 Jahre: 11,7%	65-79 Jahre: 16,8
	18-24 Jahre: 6,5%	80+: 5,4%
	25-54 Jahre: 41%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 10,1%	
Sozialökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 25,5	SGB II/XII pro 1000 EW: 39/10
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	1.924 WE in 723 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 36,1%	WE in MFH: 63,9%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,56	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 15,4%	Genossenschaften: -
	Privatpersonen: 74,8%	Wohnungsunternehmen: 9,0%
	Sonstige: 0,8%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 5,9% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	4%	
Gebäudealter (2011)	Vor 1950: 12%	1970-89: 30%
	1950-69: 43%	seit 1990: 14%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	7
	2011 - 2015	14
Neubaufächenpotenziale (2016)	Sauerlandring/Freisenberg: Flächenangebot, roh (ha): 0,6	
	Bezirk: 15.2 F-Plan	
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 6	1,6% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschule: 1	weiterführende Schule: 0
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 3	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 0	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	Servicewohnen Karlshöhe 6, Lüdenscheid (41 Wohnungen)	

	15.1 Gevelndorf	15.2 Freisenberg	15.3 Rahmede	15.4 Oedenthal	15.5 Oberhunscheid
Einwohner (2015)	2.751	578	347	141	22
Wohneinheiten (2011)	1.346 WE in 473 Gebäuden	336 WE in 114 Gebäuden	161 WE in 84 Gebäuden	74 WE in 47 Gebäuden	7 WE in 6 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 235	1 WE: 43	1 WE: 47	1 WE: 24	1 WE: 3
	2 WE: 102	2 WE: 21	2 WE: 26	2 WE: 19	2 WE: 3
	MFH: 136	MFH: 50	MFH: 9	MFH: 4	MFH: -
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,9	im Schnitt: 3,5	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 4,2	im Schnitt: 3,8
Gebäude nach Baujahr (2011)	Vor 1950: 25,	Vor 1950: 17	Vor 1950: 34	Vor 1950: 11	Vor 1950: 3
	1950-69: 203	1950-69: 63	1950-69: 28	1950-69: 18	1950-69: -
	1970-89: 175	1970-89: 28	1970-89: 9	1970-89: 8	1970-89: -
	seit 1990: 70	seit 1990: 6	seit 1990: 13	seit 1990: 10	seit 1990: 3
Leer stehende WE (2011)	34	19	20	4	-

Dickenberg, Eddenscheid		
Stadtteilyp		
Lage	nördlicher Stadtrand	
Unterbezirke	Dickenberg, Eggenscheid, Rathmecke	
Siedlungsdichte (2014)	4.219 Personen/km ²	
Demografie		
Einwohner	2.879 (2010) / 2.903 (2015)	2010-2015: +0,8%
	Wanderungssaldo: +15 Personen	Natürlicher Saldo: +9 Personen
Altersstruktur (2015)	0-5 Jahre: 4,4%	55-64 Jahre: 13%
	6-17 Jahre: 11,7%	65-79 Jahre: 15,5%
	18-24 Jahre: 9,2%	80+: 4,4%
	25-54 Jahre: 41,7%	
Internationalität (2015)	Ausländeranteil: 9,9%	
Sozioökonomie (2014)	Arbeitslose pro 1000 EW: 27,9	SGB II/XII pro 1000 EW: 60/ 10
Wohnungsmarkt		
Wohneinheiten (2011)	1.435 WE in 617 Gebäuden	2 Personen/WE
Gebäudestruktur (2011)	WE in EZFH: 47,2%	WE in MFH: 52,8%
Zimmerzahl pro WE (2011)	3,71	
Eigentumsstruktur (2011)	WEG: 10,8%	Genossenschaften: -
	Privatpersonen: 81,8%	Wohnungsunternehmen: 7,2%
	Sonstige: 0,7%	
Bodenpreise (2016)	gute Lage: 175€/m ²	einfache Lage: 100€/m ²
	mittlere Lage: 130€/m ²	
Sozialwohnungen (2015)	Preisgebundene Mietwohnungen: 11,2% des Wohnungsbestands	
Leerstand (2011)	3,60%	
Gebäudealter (2011)	vor 1950: 28%	1970-89: 40%
	1950-69: 26%	seit 1990: 6%
Bautätigkeit	WE in EZFH	
	2006 - 2010	12
	2011 - 2015	3
Neubaufächenpotenziale (2016)	Dickenberg - Rathmecker Weg: Flächenangebot, roh (ha): 1,0 Bezirk: 16.3 F-Plan, §34	Dickenberg - Erweiterung Süd Flächenangebot, roh (ha): 1,6 Bezirk: 16.1 F-Plan, § 34, wie B 712?
Infrastruktur		
Einzelhandel (2013)	Anzahl der Betriebe: 3	0,9% Anteil an gesamtstädtischer Anzahl der Betriebe
Schulen (2016)	Grundschule: 0	weiterführende Schulen: 0
Kinderbetreuung (2016)	Anzahl: 0	
Gesundheitsversorgung (2016)	Ärzte: 0	Apotheken: 0
Pflegeheime / Betreutes Wohnen (2016)	-	

	16.1 Dickenberg	16.2 Eggenscheid	16.3 Rathmecke
Einwohner (2015)	1.422	295	1.184
Wohneinheiten (2011)	683 WE in 215 Gebäuden	170 WE in 80 Gebäuden	582 WE in 322 Gebäuden
Gebäudestruktur (2011)	1 WE: 82	1 WE: 40	1 WE: 175
	2 WE: 80	2 WE: 20	2 WE: 90
	MFH: 53	MFH: 20	MFH: 57
Zimmer pro WE (2011)	im Schnitt: 3,8	im Schnitt: 3,7	im Schnitt: 3,9
Gebäude nach Baujahr (2011)	vor 1950: 9	vor 1950: 35	vor 1950: 131
	1950-69: 12	1950-69: 26	1950-69: 123
	1970-89: 188	1970-89: 14	1970-89: 43
	seit 1990: 6	seit 1990: 5	seit 1990: 25
Leer stehende WE (2011)	23	11	18

3. Zukünftige Entwicklung des Lüdenscheider Wohnungsmarktes

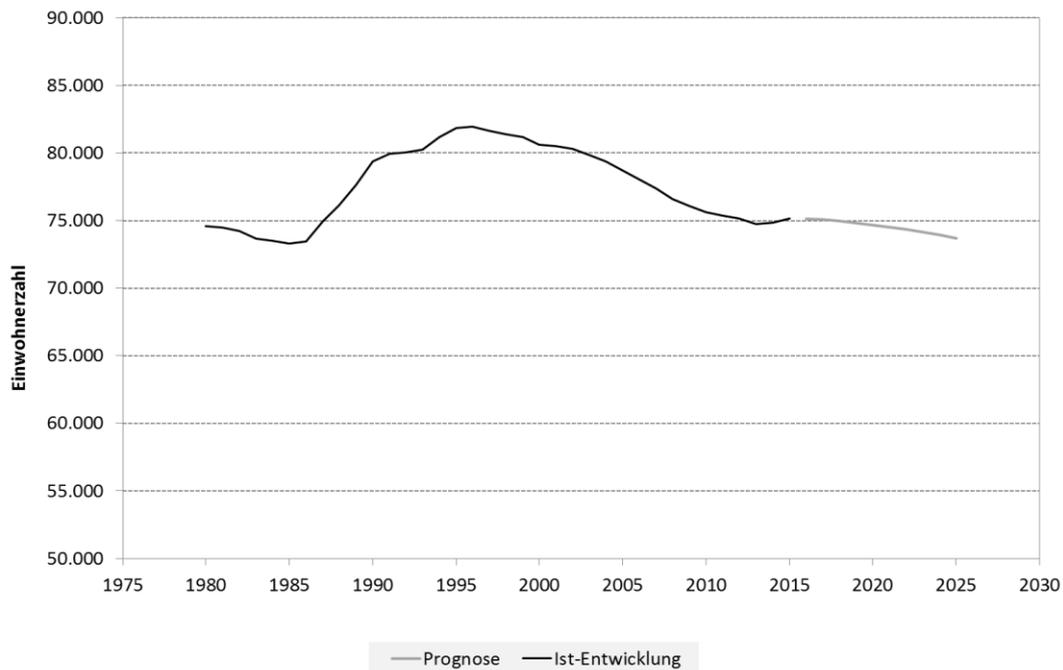
3.1 Mengengerüst der Wohnungsnachfrage in drei Varianten

3.1.1 Variante „Langfristiger Trend“

Bevölkerung

Der langfristige Trend der Lüdenscheider Einwohnerentwicklung ist geprägt durch die auch in Kapitel 2.2.2 dargestellten Wanderungsbeziehungen. Schreibt man die aktuellen Geburten- und Sterberaten in die Zukunft fort und modelliert die zukünftigen Wanderungen anhand der Wanderungsdynamik der Jahre 2011 bis 2014 (der positive Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen lag in dieser Phase bei 81 Personen pro Jahr), dann sinkt die Einwohnerzahl von Lüdenscheid im Zeitraum von 2015 bis 2025 um rund 1.450 Personen bzw. um 1,9% (Abbildung 65). Dieser Trend ist unbeeinflusst von der jüngsten Flüchtlingsdynamik, die sich insbesondere in den Wanderungen des Jahres 2015 ausdrückt. Trotz der fortgesetzten Wanderungsgewinne können nicht die hohen und steigenden Sterbefallüberschüsse in den nächsten zehn Jahren kompensiert werden.

Abbildung 64: Entwicklung der Einwohnerzahl Lüdenscheids in der Variante „Langfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Da es nur geringe Wanderungsgewinne geben wird, reichen diese nicht aus, die Altersstruktur Lüdenscheids in den nächsten zehn Jahren zu verjüngen. Die Bevölkerung Lüdenscheids wird 2025 im Schnitt deutlich älter sein als heute. Die heute am

stärksten besetzte Altersgruppe der 45 bis 59-Jährigen wird 2025 im Alter von 55 bis 69 Jahre und dann die am stärksten besetzte Altersgruppe sein. Die Zahl der 65 Jahre und älteren Einwohner wird bis 2025 um rund 1.600 Personen zunehmen. Aufgrund der auch zukünftig anzunehmenden Wanderungsverluste bei den 18 bis 24-Jährigen verringert sich das Potenzial junger Menschen in Lüdenscheid in den kommenden zehn Jahren. Im Ergebnis werden 2025 rund 1.000 weniger 18 bis 24-Jährige in Lüdenscheid leben als heute (d.h. ein durchschnittlicher Verlust von 100 Personen dieser Altersgruppe pro Jahr).

Abbildung 65: Entwicklung der Altersstruktur Lüdenscheids in der Variante „Langfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnungen wird nur indirekt durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Die entscheidende Größe ist vielmehr die Zahl der Haushalte. In den letzten Jahrzehnten ist dank einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte ständig stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner. Dies ist ein Prozess, der sich auch in Lüdenscheid vollzogen hat. Die Haushaltsprognose wird für verschiedene Alters- und Haushaltsgrößenklassen erstellt. Bei der Haushaltsprognose werden Zahl und Struktur (Alter der Bezugsperson, Haushaltsgröße) der Haushalte auf Basis des empirica-Haushaltsprognosemodells prognostiziert. Dabei wird die Zahl der Haushalte mit Hilfe von alters- und kohortenspezifischen Haushaltsvorstandsquoten berechnet.

Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung bewohnt oder eine Wohnung besitzt, müssen bei der Abschätzung der zukünftigen Haushaltszahlen die Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt werden. Hier wird auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zurückgegriffen. Die um diese Quoten und statistische Sondereffekte von empirica bereinigten Haushaltszahlen liefern die Zahl der künftig Wohnraum nachfragenden Haushalte. In Lüdenscheid sinkt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte nach der Variante „Langfristiger Trend“ der städtischen Einwohner Vorausschau (siehe oben) bis 2025 um rund 300 Haushalte auf knapp 35.000 Haushalte.

Im nächsten Schritt wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aufgeteilt in die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Prognose der Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern erfolgt anhand eines Kohortenmodells, das die regionalen Unterschiede, die zeitliche Entwicklung sowie die altersspezifischen Strukturen der Ein-/Zweifamilienhausquoten in Deutschland berücksichtigt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid nimmt nach dem Einwohnerpfad der Variante „Langfristiger Trend“ bis 2025 um rund 200 Haushalte auf insgesamt rund 11.000 Haushalte zu. Dieser Positivtrend ergibt sich auch aufgrund des steigenden Anteils älterer Haushalte in Lüdenscheid, die zu höheren Anteilen in Ein- und Zweifamilienhäusern leben als jüngere Haushalte.

Die Einfamilienhausprognose ist ein wesentlicher Baustein auf dem Weg zur Prognose der Geschosswohnungsnachfrage als maßgeblicher preisbildender Faktor für den Mietwohnungsmarkt. In vielen Regionen Deutschlands ist der Einfamilienhausbau zum direkten Konkurrenten der Geschosswohnungen geworden, sodass sich die Geschosswohnungsprognose als Differenz aus Haushalts- und Einfamilienhausprognose ergibt. Danach sinkt die Zahl der nach Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte in Lüdenscheid nach der Variante „Langfristiger Trend“ bis 2025 auf rund 24.000 Haushalte (minus 450 Haushalte).

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten.

- Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage (quantitativen Zusatznachfrage) Neubau erforderlich.
- Daneben gibt es aber auch eine auf den Zustand bezogene Neubaunachfrage, die daraus resultiert, dass Haushalte Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. In der Folge übersteigt der Neubau in vielen Regionen den Zuwachs an Haushalten.

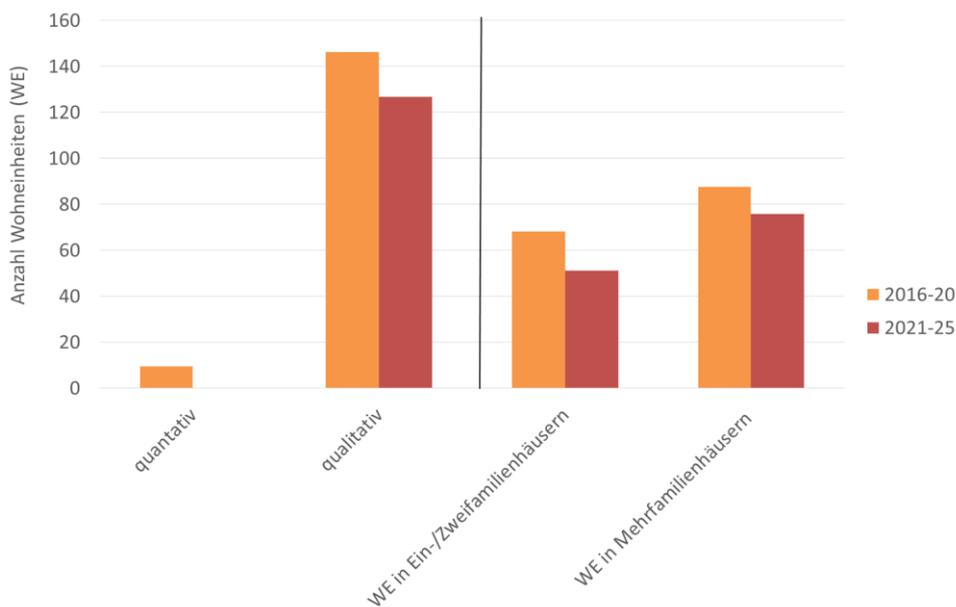
Während hohe Qualitäten in Zeiten kräftiger Haushaltszuwächse automatisch durch die quantitative Neubaunachfrage auf den Markt kommen, verlangsamt sich dieser Prozess künftig im Zuge der demografischen Schrumpfung. In der Folge können sich Leerstände ergeben, die sich auf weniger attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren. Wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen fragen aber auch dann noch Neubau nach – im Lüdenscheider Kontext sind das sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf größeren Grundstücken als auch kleine, überschaubare

Einheiten mit sechs bis acht Wohnungen - die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten. Traditionelle Geschosswohnungen (wie es sie in großen Mengen in Lüdenscheid gibt) erfüllen diese Anforderungen nur unzureichend. Je Einfamilienhaus ähnlicher ein Gebäude ausfällt, desto höher ist zudem dessen Affinität für Selbstnutzer.

Diese qualitative Zusatznachfrage wird für Lüdenscheid alternativ zum klassischen Ersatzbedarf geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dabei ergibt sich das Ausmaß der qualitativen Zusatznachfrage durch einen Vergleich der prognostizierten Mengengerüste der Wohnungsnachfrage mit den Qualitäten im vorhandenen Bestand.

Die Ergebnisse verdeutlichen den kaum vorhandenen mengenmäßigen Neubaubedarf, der daraus resultiert, dass die Zahl der Haushalte in Lüdenscheid in den nächsten zehn Jahren zurückgeht. Während es noch bis 2020 mengenmäßigen Zuwachs und dafür erforderlichen Neubau gibt (allerdings auf sehr geringem Niveau von 10 WE pro Jahr) besteht rein rechnerisch kein Neubaubedarf mehr ab 2021. Die Nachfrage nach Neubau in Lüdenscheid fokussiert in der Variante „Langfristiger Trend“ fast ausschließlich auf die qualitative Zusatznachfrage (siehe oben), die bis 2025 auf einem Niveau von durchschnittlich 130 WE pro Jahr liegt.

Abbildung 66: Jährlicher Neubaubedarf in Lüdenscheid in der Variante „Langfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: eigene Berechnungen

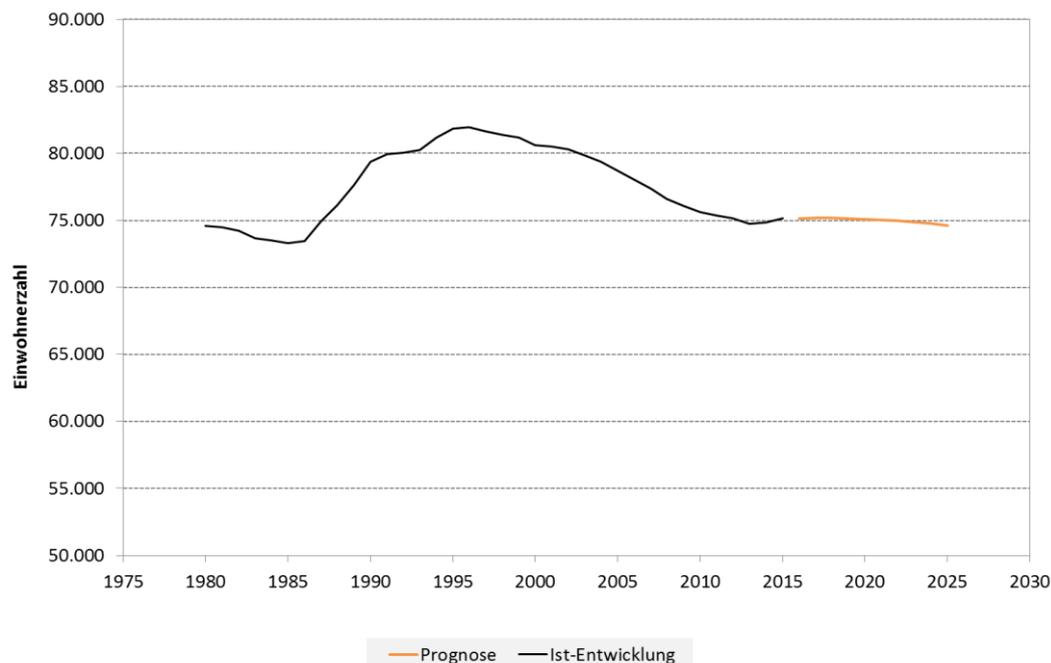
empirica

3.1.2 Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“

Bevölkerung

Erweitert man die Variante „Langfristiger Trend“ um die jüngsten Wanderungsbeziehungen des Jahres 2015 und interpretiert dies als Zukunftspotenzial für Lüdenscheid, dann lässt sich die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“ ermitteln. Der positive Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen lag in dieser Phase bei 143 Personen pro Jahr. Die Einwohnerzahl Lüdenscheids sinkt in dieser Variante bis 2025 nur noch um rund 500 Personen (minus 0,7%). Es wird deutlich, dass auch in dieser durch günstigere Wanderungsbeziehungen geprägten Variante die unverändert hohen und steigenden Sterbefallüberschüsse nicht kompensiert werden können.

Abbildung 67: Entwicklung der Einwohnerzahl Lüdenscheids in der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“, 2015-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Trotz der günstigeren Wanderungsannahmen wird auch in der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“ die Bevölkerung Lüdenscheids in den nächsten zehn Jahren spürbar altern (siehe nachfolgende Abbildung). Im Ergebnis werden mehr Jüngere im Alter von 18 bis 24 Jahren aus Lüdenscheid fortziehen als zuziehen – wenngleich die Wanderungsverluste in dieser Altersgruppe geringen ausfallen als in der Variante „Langfristiger Trend“.

Abbildung 68: Entwicklung der Altersstruktur Lüdenscheids in der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“, 2015-2015



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

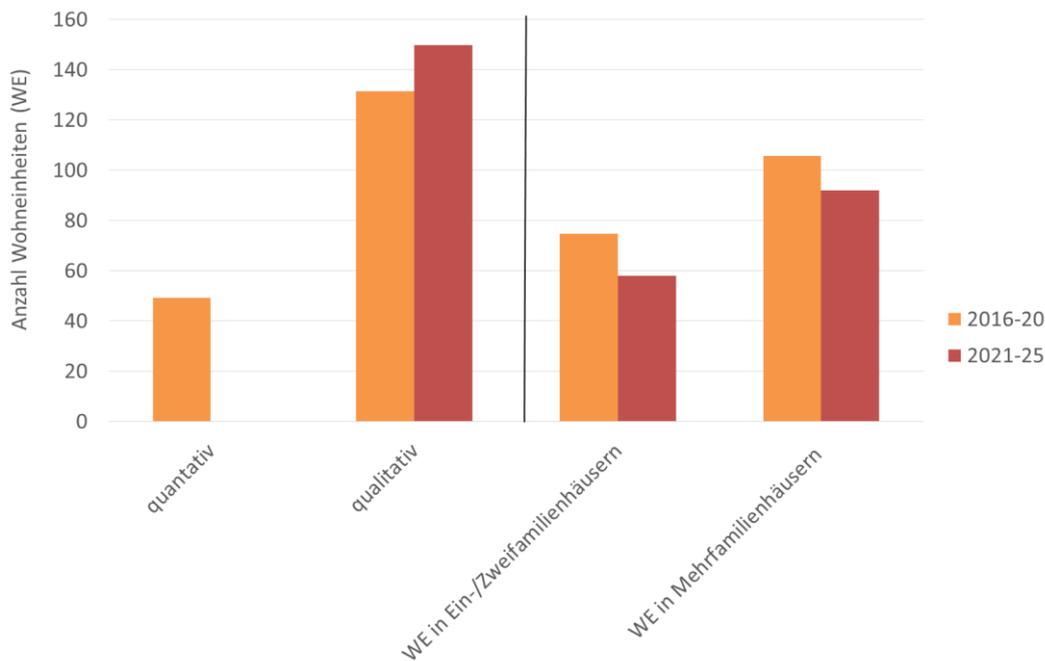
empirica

Wohnungsnachfrage

Die methodischen Schritte zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage werden im vorherigen Kapitel erläutert. Hier nur die Eckpunkte der Ergebnisse der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“:

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Lüdenscheid steigt bis 2025 um rund 200 Haushalte auf knapp 35.500 Haushalte.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid nimmt bis 2025 um rund 300 Haushalte auf insgesamt rund 11.300 Haushalte zu.
- Die Zahl der nach Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte nimmt bis 2025 um rund 140 Haushalte ab.
- Die Neubaunachfrage liegt in dieser Variante bei ca. 70 Ein-/Zweifamilienhäusern und 100 Geschosswohnungen pro Jahr (siehe nachfolgende Abbildung).
- Im Unterschied zur Variante „Langfristiger Trend“ führen in dieser Variante die Haushaltszuwächse bis 2020 noch zu einer mengenmäßigen Nachfrage von ca. 50 WE pro Jahr. Ab 2021 entsteht der Neubaubedarf aber auch in dieser Variante vor allem durch die qualitative Zusatznachfrage.

Abbildung 69: Jährlicher Neubaubedarf in Lüdenscheid in der Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“, 2015-2025



Quelle: eigene Berechnungen

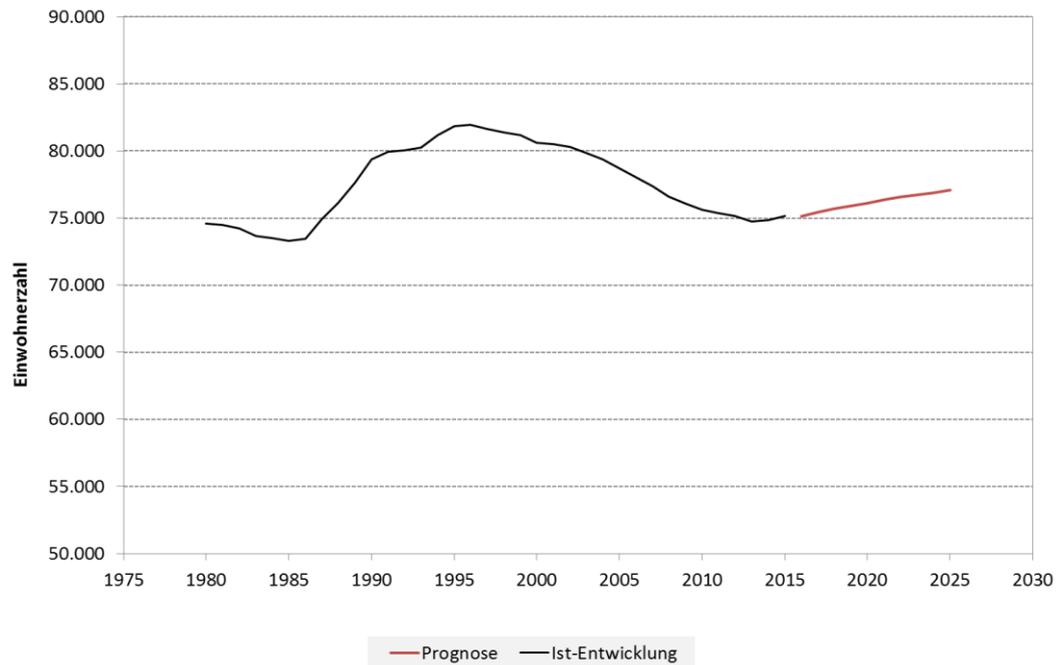
empirica

3.1.3 Variante „Kurzfristiger Trend“

Eher didaktischen Charakter hat die dritte Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Sie soll nur aufzeigen, wie sich die Bevölkerungsentwicklung Lüdenscheids fortsetzt, wenn sich die in hohem Maße durch die Flüchtlingsdynamik beeinflussten Wanderungen fortsetzen. Der angenommene Wanderungsüberschuss liegt fünfmal so hoch wie im langfristigen Trend der Jahre 2011 bis 2014. Erwartungsgemäß steigt dann die Einwohnerzahl Lüdenscheids bis 2025 deutlich an. Der Zuwachs in der Variante „Kurzfristiger Trend“ liegt bei knapp 2.000 Personen, d.h. die Einwohnerzahl Lüdenscheids würde in den kommenden zehn Jahren um 2,6% steigen.

Der Alterungsprozess Lüdenscheids würde in der Variante „Kurzfristiger Trend“ abgebremst werden, da die Zuwanderung vor allem jüngerer Menschen in großen Mengen zu hohen Wanderungsüberschüssen führen würde.

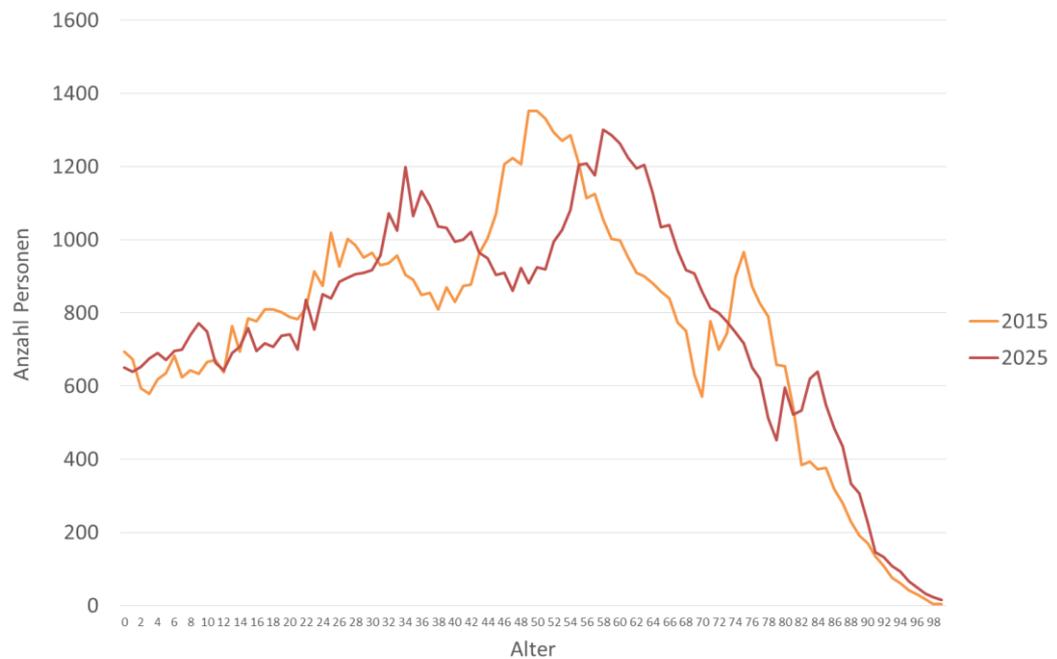
Abbildung 70: Entwicklung der Einwohnerzahl Lüdenscheids in der Variante „Kurzfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 71: Entwicklung der Altersstruktur Lüdenscheids in der Variante „Kurzfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, eigene Darstellung

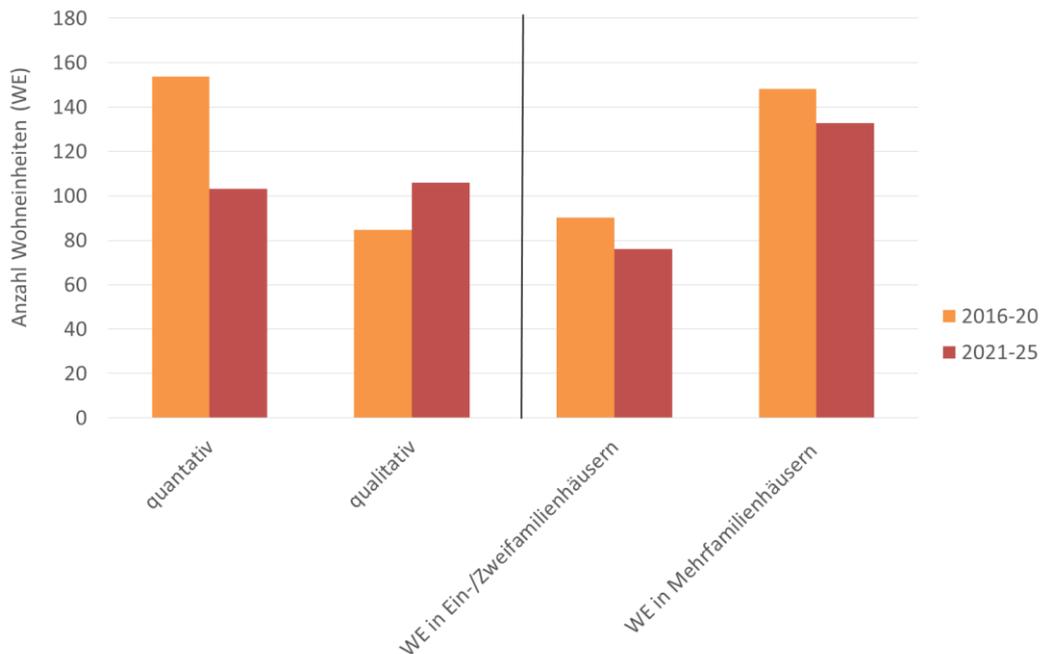
empirica

Wohnungsnachfrage

Die methodischen Schritte zur Ermittlung der Wohnungsnachfrage werden im Kapitel 3.1.1 erläutert. Hier nur die Eckpunkte der Ergebnisse der Variante „Kurzfristiger Trend“:

- die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Lüdenscheid steigt bis 2025 um rund 1.200 Haushalte auf knapp 36.500 Haushalte.
- Die Nachfrage nach Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt bis 2025 um rund 600 Haushalte zu.
- Die Zahl der nach Geschosswohnungen nachfragenden Haushalte nimmt bis 2025 um rund 700 Haushalte ab. Hier macht sich die Verjüngung der Bevölkerung bemerkbar, die zum höheren Anteil in Geschosswohnungen lebt als ältere Bewohner.
- Die Neubaunachfrage liegt in dieser Variante bei ca. 80 Ein-/Zweifamilienhäusern und 140 Geschosswohnungen pro Jahr (siehe nachfolgende Abbildung).
- Im Unterschied zur Variante „Langfristiger Trend“ führen in dieser Variante langfristige Haushaltszuwächse bis 2025 zu einer ausgeprägten mengenmäßigen Nachfrage von ca. 130 WE pro Jahr.

Abbildung 72: Jährlicher Neubaubedarf in Lüdenscheid in der Variante „Kurzfristiger Trend“, 2015-2025



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

3.2 Abgleich von Wohnungsnachfrage und Wohnbaupotenzialen

Aus den drei Varianten ergeben sich für die zukünftige Wohnungsnachfrage in Lüdenscheid folgende Summen:

- Variante „Langfristiger Trend“: rund 1.400 WE für den Zeitraum 2016-2025 – davon 600 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 800 WE in Mehrfamilienhäusern
- Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“: rund 1.700 WE für den Zeitraum 2016-2025 - davon 700 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.000 WE in Mehrfamilienhäusern
- Variante „Langfristiger Trend“: rund 2.200 WE für den Zeitraum 2016-2025 - davon 800 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.400 WE in Mehrfamilienhäusern

Nach Einschätzung der Stadtverwaltung gibt es im Stadtgebiet Lüdenscheids folgende Wohnbaupotenziale im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings:

- 18 ha in Baulücken bis zur Größe von rd. 2.000 m²
- Etwa 17 ha Flächen ab rd. 2000 m² mit einem Entwicklungshorizont von 10 Jahren (d.h. bis 2025)

Umgerechnet in Wohneinheiten ergibt sich folgendes:

- Da Baulücken nur zu einem geringen Anteil für Wohnnutzungen entwickelt bzw. mobilisiert werden können, darf nicht das gesamte Potenzial herangezogen werden. Geht man erfahrungsgemäß von 15-20% Mobilisierungsquote für den Zeitraum bis 2025 und einer durchschnittlichen Dichte von 30 Wohneinheiten (WE) je ha aus, dann könnten geschätzte 80 – 110 WE in Baulücken dem Wohnungsmarkt als Neubaupotenzial zugeführt werden.
- Geht man von einer Dichte von 25-35 WE/ha für die Reserveflächen aus, dann entspricht das Potenzial von rund 17 ha einem maximal möglichen Volumen von 400 bis 600 WE. Dazu müssten allerdings tatsächlich alle Flächen umgesetzt oder entsprechender Ersatz gefunden werden.

In Summe stehen demzufolge maximal 500 bis 700 WE als langfristiges Wohnbaupotenzial bis 2025 in Lüdenscheid zur Verfügung. Dies würde die Nachfrage in den drei Varianten der zukünftigen Wohnungsnachfrage nicht vollständig abdecken können. Bei der Variante „Langfristiger Trend“ würde das Potenzial für weniger als die Hälfte der erforderlichen Neubaumenge reichen, für die Variante „Langfristiger Trend mit Zukunftspotenzial“ für gerade einmal ein Drittel und in der Variante „Kurzfristiger Trend“ nur noch für ein Viertel.

4. Ziele und Maßnahmenempfehlungen

4.1 Handlungsfeld „Neubau und Strategisches Flächenmanagement“

4.1.1 Thema „Zukünftiges Mengengerüst“

4.1.1.1 Ausgangssituation

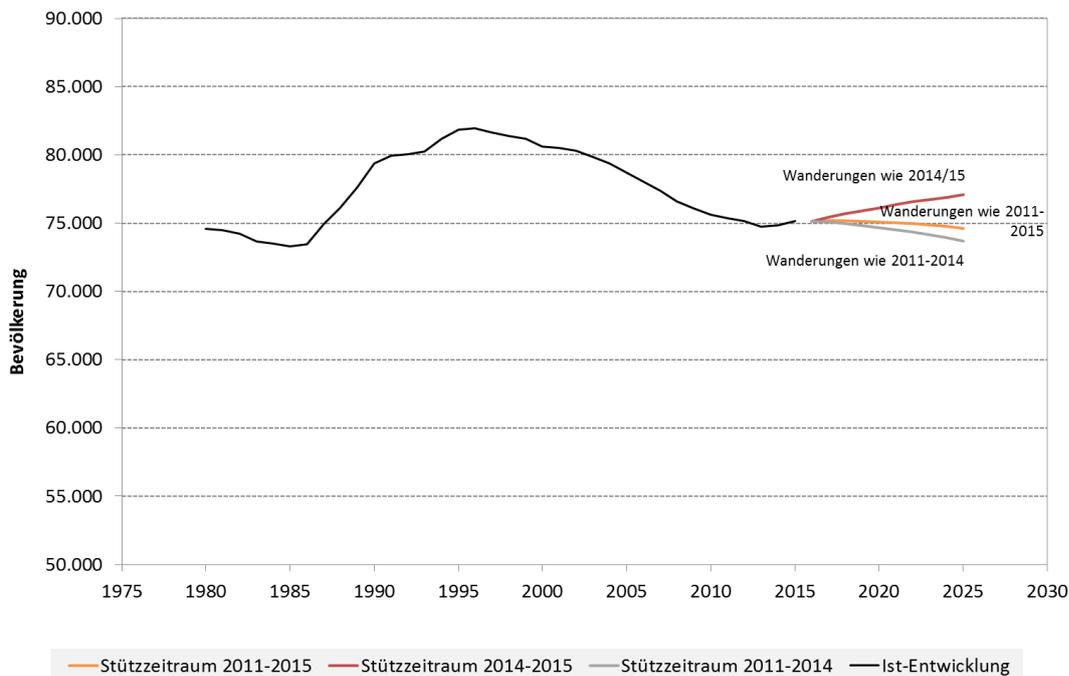
Die Einwohnerzahl Lüdenscheids ist seit Anfang der 2000er Jahre zurückgegangen. Seit 2011 ist der Rückgang allerdings gebremst und insbesondere mit den Flüchtlingsbewegungen seit 2014/2015 wächst die Bevölkerung erstmals seit Jahren wieder. Die aktuell relativ geringen Flüchtlingszahlen zeigen wieder ein stagnierendes Bild für das Jahr 2016. Aus der Vergangenheit lässt sich somit kein eindeutiger Trend ableiten und der Blick in die Zukunft sollte in Bandbreiten erfolgen. Die Stadt Lüdenscheid hat drei Entwicklungspfade untersucht, die bis zum Jahr 2025 das Spektrum von einem Rückgang von rd. 1.450 Personen (Variante: Wanderungen wie 2011 bis 2014) bis zu einem Wachstum von rd. 1.950 Personen (Variante: Wanderungen wie 2014/2015) aufzeigen.

- Weitgehend unbeeinflusst vom Flüchtlingsgeschehen waren die Jahre 2011 bis 2014, in denen es im Schnitt Wanderungsgewinne (insbesondere aus dem Märkischer Kreis und Europa) von 81 Personen pro Jahr gab. Dies ist der Lüdenscheider Trend „vor der Flüchtlingswelle“. Die in dieser Variante angenommenen relativ geringen Wanderungsgewinne, die die deutlichen Sterbefallüberschüsse der Zukunft allerdings nicht mehr kompensieren können, lassen ein weiteres signifikantes Absinken der Einwohnerzahl erwarten. Offen ist allerdings noch, in welcher Größe sich die derzeit steigenden Geburtenzahlen ausgleichend auswirken können.
- Der Stützzeitraum 2011 bis 2015 schließt die vor allem im Jahr 2015 hohen Flüchtlingszahlen ein, die nach Lüdenscheid gekommen sind (der durchschnittliche Wanderungsgewinn lag in dieser Variante bei 143 Personen pro Jahr). Der Entwicklungspfad dieser Variante ist erwartungsgemäß positiver. Bis 2020 hält Lüdenscheid demnach seine Einwohnerzahl und danach sinkt die Einwohnerzahl moderat. Zwischen 2015 und 2025 verliert Lüdenscheid in dieser Variante knapp 500 Einwohner. Die abgebildete Zuwanderung beinhaltet hierbei moderat Flüchtlingszuzüge bzw. entsprechend resultierende Familienzuzüge.
- Die dritte Variante (Wanderungen wie 2014/2015) geht davon aus, dass sich die vor allem durch die hohen Flüchtlingszahlen beeinflussten Wanderungsbilanzen der beiden Jahre 2014 und 2015 langfristig bis zum Jahr 2035 fortsetzen (der angenommene Wanderungsüberschuss läge knapp fünfmal so hoch wie im langfristigen Trend der Jahre 2011 bis 2014). Diese eher didaktische Variante soll aufzeigen, wie sich Lüdenscheid entwickeln würde, wenn sich der Trend der Jahre 2014/2015 fortsetzen würde. Danach wären auch

in den gesamten nächsten zehn Jahren die Kapazitäten der Stadtverwaltung und aller wichtigen Akteure mehr als ausgelastet.

Aus gutachterlicher Sicht sollte die mittlere Variante, die eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung in den nächsten zehn aufzeigt, als Zielvariante von der Stadt ausgewählt werden.

Abbildung 73: Modellrechnungen der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von Lüdenscheid, 2015-2025



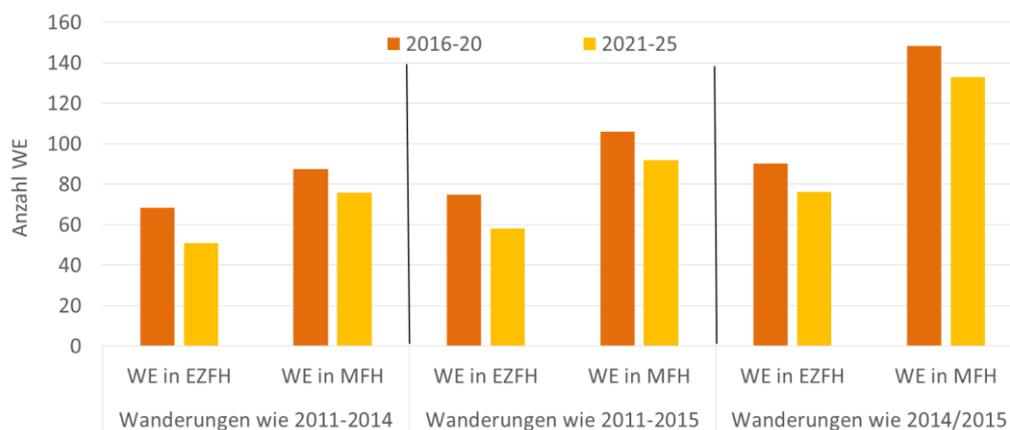
Quelle: Stadt Lüdenscheid

Aus den zukünftigen Einwohnerentwicklungen in den drei Varianten leitet sich eine entsprechende Bandbreite des Neubaubedarfs ab.

- In der Variante „Wanderungen wie 2011 bis 2014“ ist die Neubaunachfrage aufgrund der am stärksten rückläufigen Einwohnerentwicklung (im Vergleich der drei Varianten) am geringsten. Bis 2020 müssten demnach pro Jahr 70 Ein- und Zweifamilienhäuser und 90 Geschosswohnungen gebaut werden. Danach sinkt die Nachfrage auf ein Niveau von 25 Ein- und Zweifamilienhäusern und 75 Geschosswohnungen. Da es nach dieser Variante zum stärksten Einwohnerrückgang kommt, konzentriert sich die Neubautätigkeit fast ausschließlich auf die qualitative Zusatznachfrage, die aus der relativ geringen Qualität des Lüdenscheider Wohnungsbestandes resultiert.

- Nach der Variante „Wanderungen wie 2011 bis 2015“ fällt die Neubaunachfrage mit 75 Ein-/Zweifamilienhäusern und 105 Geschosswohnungen höher aus. Im Unterschied zur ersten Variante entsteht durch Haushaltszuwächse bis 2020 noch eine mengenmäßige Nachfrage im Umfang von ca. 50 WE pro Jahr. Ab 2021 entsteht der Neubaubedarf aber auch in dieser Variante vor allem durch die qualitative Zusatznachfrage.
- Die dritte Variante (Wanderungen wie 2014/2015) schlägt sich bis 2020 in dem Erfordernis von jährlich 90 zu bauenden Ein-/Zweifamilienhäusern und 150 Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern nieder. Ab 2020 sinkt die Neubaunachfrage auf ein Niveau von immer noch über 200 WE (beide Segmente) pro Jahr. Ein großer Teil der Neubaunachfrage entsteht durch mengenmäßigen Zuwachs von Haushaltszahlen.

Abbildung 74: Neubaubedarf in den Varianten der Modellrechnungen



Quelle: eigene Berechnungen

Die ermittelten Neubaubedarfe werden im Folgenden in Relation zur bisherigen Wohnungsneubautätigkeit in der Stadt Lüdenscheid gesetzt:

- In den letzten fünf Jahren (2011 bis 2015) wurden pro Jahr rd. 50 WE in Lüdenscheid fertig gestellt.
- Von 2000 bis 2010 lag die Fertigstellungsrate noch dreimal so hoch wie derzeit (d.h. rd. 150 WE pro Jahr). Diese Neubautätigkeit war in erster Linie eine qualitative Zusatznachfrage, da die Zahl der Wohnungen nachfragenden Haushalte in den 2000ern in Lüdenscheid zurückgegangen ist.

Eingeordnet in den derzeitigen Marktkontext stellt sich das aktuelle Niveau von 50 fertiggestellten WE pro Jahr wie folgt dar:

- Die Bodenpreise für individuell bebaubares Wohnbauland in Lüdenscheid sind in den letzten Jahren gestiegen, ebenso wie die Preise für höherwertige Einfamilienhäuser.

- Nach Information von relevanten Wohnungsmarktakeuren, die auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt tätig sind, hat sich der Markt in den letzten Jahren angespannt. Dies gilt sowohl für den Einfamilienhausbereich, auf dem nach Ansicht der Experten mehr Baugrundstücke verkauft werden könnten (sofern diese im Angebot wären) als auch für preisgünstigere Mietwohnungen. Hier macht sich auch die Anspannung durch die zu 60% in Wohnungen untergebrachten zugewiesenen Flüchtlinge bemerkbar.

4.1.1.2 Positionierung / Ziele

Bei fortschreitend geringer Bautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre ist zu erwarten:

- Dass sich der Markt weiter anspannt und die Preise weiter steigen.
- Der Lüdenscheider Wohnungsbestand weiterhin überproportional altert.
- Es ist ferner davon auszugehen, dass insbesondere Familienhaushalte ihren Eigentumswunsch nicht in Lüdenscheid realisieren können und abwandern.
- Es können kaum zusätzliche Familienhaushalte von außerhalb angezogen werden.
- Die zukünftige Wohnungsbautätigkeit muss höher liegen als in den letzten fünf Jahren, um die Chancen zu nutzen, zusätzliche Einwohner anzuziehen und die Risiken einer Abwanderung von Haushalten sowie einer qualitativen Erosion des Lüdenscheider Wohnungsbestands zu minimieren. In den kommenden zehn Jahren sollte aus gutachterlicher Sicht das Neubauniveau bei 100 bis 130 WE pro Jahr liegen – ca. 50% davon sollten in Ein-/Zweifamilienhäusern entstehen. Bis 2025 entspricht dies dem Neubau von 1.000 bis 1.300 WE. Die unsicheren Trends erfordern jedoch eine kontinuierliche Beobachtung des Marktgeschehens und ggf. eine Neubewertung nach 2020.
- Ein großer Teil des Neubaubedarfs ist qualitativ, ein geringer Teil quantitativ bedingt, d.h. die tatsächliche Menge an neu zu errichtenden Wohnungen kann geringer als die anzustrebenden 100 bis 130 WE pro Jahr sein, falls es gelingt die Differenz zum echten Neubau als neubauähnliche Bestandsentwicklung voranzutreiben.

4.1.2 Thema „Nachverdichtungspotenziale“

4.1.2.1 Ausgangssituation

In Lüdenscheid gibt es nach Angaben der Stadtverwaltung aktuell rund 18 ha Baulücken. Erfahrungsgemäß werden solche Baulücken nur zu einem relativ geringen Teil genutzt, da die Mobilisierung der Eigentümer ein großes Hemmnis ist. Geht man erfahrungsgemäß von 15-20% Mobilisierungsquote für den Zeitraum bis 2025 und einer durchschnittlichen Dichte von 30 Wohneinheiten (WE) je ha aus, dann könnten geschätzte 80 – 110 WE in Baulücken dem Wohnungsmarkt als Neubaupotenzial

zugeführt werden. Dieses stünde dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt unmittelbar zur Verfügung, da für die bestehenden Baulücken größtenteils Baurecht besteht. Hinzu kommt ein noch näher zu bestimmendes Potenzial an Flächen, die für die aktuellen Nutzungen nicht mehr benötigt werden (z.B. absehbare gewerbliche Branchen) und theoretisch einer Wohnbaunutzung zugeführt werden könnten. Das gleiche gilt auch für unterausgenutzte Wohngrundstücke, die jedoch bereits im Baulückenpotential mit berücksichtigt wurden. Hier scheint das nutzbare Flächenpotential jedoch stark limitiert.

4.1.2.2 Positionierung / Ziele

- Da das Potenzial an Wohnbauland in der Stadt Lüdenscheid begrenzt ist, müssen in höherem Maß als bislang Nachverdichtungspotenziale im Bestand genutzt werden. Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“.
- Nachverdichtungspotenziale sind z.B. Baulücken (siehe auch vorheriges Kapitel), gewerbliche Branchen und unterausgenutzte Grundstücke, die zukünftig transparenter darzustellen sind.
- Mit der Aktivierung wurde im Rahmen der Überarbeitung des Baulückenkatasters begonnen.
- Hier müssen die Aktivitäten weiter intensiviert werden, um möglichst hohe Umsetzungsquoten zu realisieren.

4.1.3 Thema „Wohnbaulandpotenziale“

4.1.3.1 Ausgangssituation

Nach Angaben der Stadt gibt es ein als realistisch einzuschätzendes Wohnbaulandpotenzial im Umfang von rd. 17 ha (einschließlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiete „Rätherwiese“ und „Zaunkönigweg“). Je nach angenommener Dichte (25-35 WE/ha) entspricht dies einem Potenzial von 400 bis 600 WE. Gemessen am Mengengerüst (siehe vorheriges Kapitel), das in den nächsten zehn Jahren einen Bedarf von 1.000 bis 1.300 WE umfasst, reicht das Potenzial nicht aus – vermutlich auch dann nicht, wenn nur ein Teil des Mengengerüsts als echter Neubau realisiert wird. Zudem kann bei dem Potenzial von 17 ha nicht davon ausgegangen werden, dass dieses auch zu 100% mobilisiert werden kann.

4.1.3.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt Lüdenscheid verfügt derzeit nicht über ausreichend Wohnbaulandpotenziale, so dass ein hohes Risiko besteht, die mögliche Neubaunachfrage nicht bedienen zu können. Dadurch besteht die Gefahr, dass das ohnehin begrenzte Bevölkerungsentwicklungspotenzial weiter reduziert wird.

- Die Stadt sucht gezielt zusätzliche Wohnbaulandpotenziale im Stadtgebiet, auf denen Neubau – zu größeren Anteilen für Ein- und Zweifamilienhausbau – realisiert werden kann.
- Die Stadt hat ein Baulückenkataster aktuell im Jahr 201 zur weiteren Aktivierung von unbebauten Flächen im Bestand erstellt, das fortzuschreiben ist.

4.1.4 Maßnahmen im Handlungsfeld

4.1.4.1 Konzept „Qualitative Nachverdichtung“

Titel	Entwicklung eines Nachverdichtungskonzepts
Ziel	Nutzung der vorhandenen Potenziale im Bestand für die zukünftige qualitative Wohnungsbauentwicklung
Inhalt	<p>Bestehende Baulücken</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pflege des aktuellen Baulückenkatasters sowie Prüfung konkreter Rahmenbedingungen der einzelnen Baulücken (auch als Entscheidungsgrundlage für potenzielle Investoren) ▪ Eigentümeransprache mit dem Ziel einer stärkeren Grundstücksmobilisierung als bislang ▪ Nutzung der Erfahrungen anderer Städte (z.B. Kölner Baulückenprogramm) ▪ Überlegungen zu Zielgruppen im jeweiligen Quartierskontext <p>Weitere Flächen im Bestand (z.B. Dachaufstockung/-ausbau, gewerbliche Brachen, unterausgenutzte Grundstücke)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifikation weiterer möglicher Potenziale für Wohnnutzungen ▪ Analyse der Eignung möglicher Flächen für eine Wohnbebauung
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung der konzeptionellen Inhalte und Zeitplanung ▪ Entscheidung, ob (Teil)Leistungen an Dritte vergeben werden ▪ Ggf. Vorbereitung von Ausschreibungsunterlagen
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften)
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.1.4.2 Umsetzung der Wohnbaulandpotenziale des Flächennutzungsplans

Titel	Umsetzung der FNP-Potenziale
Ziel	Zügige Aktivierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbauflächen (z.B. Rätherwiese, Zaunkönigweg)
Inhalt	<p>Zielgruppenorientierte Entwicklung der Potenziale als attraktive Wohngebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortangepasste Mischung aus Einfamilienhaustypologien, Mehrfamilienhäusern und ergänzenden Nutzungen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen (u.a. Familien, Ältere, Einkommensschwächere) ▪ Bildung von sinnvollen Teilquartieren ▪ Attraktive Außenraumgestaltung (Wegeführung, Plätze)
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfen der Rahmenbedingungen der einzelnen Flächenpotenziale (z.B. Nutzungshemmnisse) ▪ Erarbeitung von Nutzungskonzepten und Priorisierung von Baustufen ▪ Ansprache der Flächeneigentümer mit dem Ziel des Flächenerwerbes ▪ Möglichst frühzeitiger Start mit der Bebauung (ergibt sich aus der Priorisierung)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Eigentümer / Investoren
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz, ggf. Vorfinanzierung der Entwicklungskosten

4.1.4.3 Akquisition weiterer Wohnbaulandpotenziale

Titel	Akquisition weiterer Wohnbaulandpotenziale
Ziel	Suche nach weiteren Wohnbaulandpotenzialen für die Entwicklung nach 2020
Inhalt	In Ergänzung der beiden Maßnahmen „Nachverdichtungspotenziale“ und „Umsetzung FNP-Potenziale“ sollten zusätzliche Potenzialflächen geprüft werden, damit Lüdenscheid auch nach 2020 handlungsfähig bleibt, um attraktive Wohnangebote im Neubau schaffen zu können.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Suche nach weiteren Wohnbaulandpotenzialen ▪ Diskussion mit der Bezirksregierung Arnsberg über die Notwendigkeit, auch längerfristig weitere Potenziale zu mobilisieren ▪ Frühzeitige Einbindung der politischen Gremien ▪ Akzeptanz in der Öffentlichkeit schaffen ▪ Ausprobieren neuer Wege und Instrumente, um möglichst viele Akteure einzubinden ▪ Prüfen/Optimieren der bisherigen Akquisewege (verschiedenste Foren, Vermarktungsnetzwerke)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften)
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.2 Handlungsfeld Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktentwicklung

4.2.1 Thema „Familien“

4.2.1.1 Ausgangssituation

Lüdenscheid ist ein bei Familien beliebter und nachgefragter Wohnort. Die Überschaubarkeit, ein vertretbares Preisniveau und familiengerechte Standortqualitäten sprechen für die Stadt. Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gibt es derzeit am stärksten bei Baugrundstücken für eine individuelle Einfamilienhausbebauung und bei preiswerteren Objekten. Gebrauchte Ein-/Zweifamilienhäuser werden zu überhöhten Preisen angeboten, finden aber dennoch Nachfrage, da das Angebot knapp

ist. Ein Indikator für die zurzeit relative Angebotsknappheit sind geschätzte 15-20% über der Zahlungsbereitschaft liegende Angebotspreise. Familien, die ihre Wohnpräferenzen nicht durch entsprechende Angebote in Lüdenscheid bedient sehen, bleiben entweder in der aktuellen Wohnung (häufig zur Miete) in einer suboptimalen Lösung oder wandern aus in die umliegenden Städte und Gemeinden ab. Viele Familien sind in den letzten Jahren insbesondere nach Schalksmühle und Herscheid gezogen. Sie suchen in Lüdenscheid im Idealfall das freistehende Einfamilienhaus, wählen als Kompromisslösung dann aber auch die Doppelhaushälfte. Familien mit geringeren Einkommen suchen große Wohnungen zur Miete. Im Zuge der Flüchtlingszuwanderungen wird es zukünftig zu Familiennachzügen kommen, erste Entwicklungen in diese Richtung zeigen sich nach Aussagen der Stadtverwaltung schon jetzt.

4.2.1.2 Positionierung / Ziele

- Lüdenscheid ist ein wichtiger Wohnort für Familien, die in allen Segmenten geeignete und an das Budget angepasste Wohnangebote finden sollten.
- Die Stadt muss im Neubaubereich eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken schaffen, die individuell bebaut werden können. Dies ist auch deshalb erforderlich, da es in der Region ein großes Grundstücksangebot gibt.
- Neben dem klassischen Einfamilienhaus sollte aber auch urbaner orientierten Familien die Option, in zentralen Lagen familiengerechten, anspruchsvollen Wohnraum zu finden, angeboten werden.
- Ein großer Teil der zukünftig als anerkannte Flüchtlinge in Lüdenscheid lebenden Menschen wird im Familienverbund leben. Die Stadt bietet Flüchtlingsfamilien durch entsprechende familienorientierte Wohnraumangebote eine Chance, sich in die Stadtgesellschaft zu integrieren.

4.2.2 Thema „Ältere Menschen“

4.2.2.1 Ausgangssituation

Die Lüdenscheider Bevölkerung hat schon in den vergangenen Jahren den demografischen Alterungsprozess durchlebt und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten steigen lassen. So sind die Angebote des Betreuten Wohnens weitgehend ausgelastet und es gibt lange Wartelisten. Die Nachfrage älterer Haushalte nach entsprechenden Wohnangeboten wird zukünftig weiter wachsen. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist die zukünftig am stärksten wachsende Altersgruppe. Im Wohnungsbestand geht es um eine stärkere altersgerechte Anpassung, der aber aus Gründen der Bausubstanz oftmals Grenzen gesetzt sind. Im Neubau müssen vermehrt barrierefreie Angebote geschaffen werden. Mit der bundesweiten politischen Prämisse „ambulanter vor stationärer Versorgung“ werden die Anforderungen an eine Integration von Wohnen und Pflege auch in Lüdenscheid steigen.

4.2.2.2 Positionierung / Ziele

- Als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen bietet Lüdenscheid älteren Menschen ein gutes Infrastruktur- und Versorgungsangebot. Dies gilt nicht nur für die bereits in der Stadt wohnenden älteren Haushalte; es sollte auch für die mögliche Zuwanderung älterer Haushalte aus der Region stärker in Wert gesetzt werden.
- Ältere Menschen sollten so lange wie möglich in ihren eigenen Wänden wohnen bleiben können. Dies erfordert einerseits die Nutzung der Möglichkeiten für einen altersgerechten Umbau. Andererseits muss angesichts der demografischen Prozesse in stärkerem Maße als bislang über ambulante Pflegelösungen nachgedacht werden, die eine optimale Versorgung älterer, hilfebedürftiger Menschen an ihrem jetzigen Wohnort sicherstellen.
- Lüdenscheid sollte zukünftig noch stärker Neubauten für Ältere in stadtzentralen Lagen und an ausgewählten Standorten in den Quartieren mobilisieren (dort, wo die Wege zum Versorgen kurz sind). Ältere fragen sowohl normale barrierefreie Neubauten nach als auch Angebote des Betreuten Wohnens.
- Die Schaffung von Wohnangeboten für ältere Menschen muss auch im Zusammenhang gesehen werden mit den Möglichkeiten, von diesen genutzte Ein- und Zweifamilienhäusern frei zu ziehen, um dort jungen Familien Wohnraum anbieten zu können (siehe auch Kap. 3.1).
- Bei der Entwicklung von Neubaustandorten sollten Wohnangebote für Ältere immer mitgedacht und –geplant werden. Solche Gebiete sollten als Mehrgenerationenquartiere konzipiert werden (dies ist auch im Sinne von Familien).
- Die Wohnbedürfnisse im Alter haben sich schon in den letzten Jahren verändert und werden sich auch zukünftig wandeln. Ältere von morgen werden anders leben als die heutigen Älteren. Aktuelle Befragungen zeigen, dass das gemeinschaftliche Wohnen eine zunehmende Bedeutung hat. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Lüdenscheid auch stärker als bislang die Rahmenbedingungen für die Entwicklung innovativer Wohnangebote für ältere Menschen verbessern.

4.2.3 Thema „Jüngere Menschen“

4.2.3.1 Ausgangssituation

Mit der Fachhochschule und zahlreichen Unternehmen vor Ort, die zukunftsorientierte Ausbildungsplätze anbieten, zieht Lüdenscheid auch jüngere Menschen an bzw. hält Jüngere in der Stadt. Auch wenn diese Gruppe zahlenmäßig geringer besetzt ist, ist sie für die Positionierung Lüdenscheids als Wirtschafts- und Wohnort eminent wichtig.

4.2.3.2 Positionierung / Ziele

- Junge Menschen sind für die zukünftige Entwicklung der Stadt sehr wichtig und sollten entsprechenden Wohnraum finden.
- Unter den Flüchtlingen gibt es viele junge Menschen. Dieses Potenzial sollte auch für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft genutzt werden. Dies erfordert nachgefragten Wohnraum, der ein wichtiger Faktor dafür ist, junge, anerkannte Flüchtlinge in Lüdenscheid zu halten. Die Stadtverwaltung engagiert sich bereits, indem sie die Schaffung von Wohnraum für Wohngemeinschaften von anerkannten Flüchtlingen in der Wohnungsreserve prüft.

4.2.4 Thema „Einkommensschwächere“

4.2.4.1 Ausgangssituation

Die Gegenüberstellung von Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und dem Angebot, das sich zusammensetzt aus ca. einem Drittel des freifinanzierten Mietwohnungsbestands und dem aktuellen Bestand an rd. 2.370 miethpreisgebundenen Wohnungen, zeigt für die jüngere Vergangenheit eine ausgeglichene Situation und damit keine Versorgungslücken für einkommensschwache Haushalte.

Wie sich die Versorgungssituation in den kommenden Jahren entwickelt, hängt von Angebot und Nachfrage ab. In den kommenden zehn Jahren (bis 2025) fallen rd. 500 Wohnungen aus der Mietpreisbindung, bis 2030 fallen weitere 160 miethpreisgebundene Wohnungen weg. Entscheidend dabei wird sein, ob die Eigentümer die Mieten deutlich erhöhen oder sie auf dem Niveau miethpreisgebundener Wohnungen belassen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Vermieter versuchen wird, höhere Mieten durchzusetzen. Dies dürfte aber nur eingeschränkt möglich sein und sich auf zentrale Lagen und auf Objekte in guter Qualität (d.h. jüngere Baujahre) beziehen.

Unter den derzeitigen Förderbedingungen des Landes (Mietenstufe 2), unveränderten Bodenpreisniveaus und möglicherweise noch stärkeren Regularien (z.B. energetische Auflagen) ist nicht davon auszugehen, dass geförderter Wohnungsneubau in Lüdenscheid „wiederbelebt“ wird. Der Trend, dass sich dies für private Investoren wirtschaftlich nicht lohnt, dürfte sich damit fortsetzen.

Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Jahren gerade auch angesichts der noch ausstehenden Anerkennungen zugewiesener Flüchtlinge (vorausgesetzt diese verbleiben auch in Lüdenscheid), zu erwartender Familiennachzüge und fortgesetzten Zuwanderungen aus Süd- und Osteuropa zu erwarten, dass sich das preiswerte Segment tendenziell anspannen wird.

4.2.4.2 Positionierung / Ziele

- Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind (diese sind in allen Zielgruppen zu finden), sollen ausreichenden Wohnraum finden können. Vermutlich werden auch viele der zukünftig anerkannten Flüchtlinge in diese Gruppe fallen (wobei es sich dabei in hohem Maße um Familien handeln wird).
- Die Stadt hat ein besonderes Augenmerk auf die Gruppe der zu integrierenden, anerkannten Flüchtlinge und ihrer Wohnraumnachfrage.
- Sie verfolgt auch das Ziel, für Investoren wieder wirtschaftlichere Förderbedingungen zu erreichen. Hierzu werden dringend Gespräche mit dem Land, der Bezirksregierung und dem Märkischen Kreis erforderlich
- Lüdenscheid fokussiert beim Thema preiswerter Wohnraum aber auch in hohem Maße auf den Wohnungsbestand und nutzt die zur Verfügung stehenden Instrumente.

4.2.5 Maßnahmen im Handlungsfeld

4.2.5.1 Schaffung familiengerechter Baugrundstücke

Titel	Schaffung familiengerechter Baugrundstücke
Ziel	Durch Neubaumaßnahmen wird das Wohnungsangebot für Familien mengenmäßig und qualitativ verbessert.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebot individuell bebaubarer Wohnbaugrundstücke (in hohem Maße für eine freistehende Bebauung geeignet) ▪ Hohes Maß an Sicherheit im Gebiet ▪ Familieneignung auch im Außenraum (Wege, Kommunikationsplätze)
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterführung der Interessentenliste / Kriterienkatalog für Baugrundstücke für Familien ▪ Intensivere Vermarktung bestehender Baugrundstücke ▪ Ausweisung weiterer Neubaugebiete (siehe auch Kap. 2.4) ▪ Vermarktung der zukünftigen Baugrundstücke
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften)
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz, ▪ ggf. Vorfinanzierung Projektentwicklung

4.2.5.2 Familiengerechte Anpassung des Bestands

Titel	Familiengerechte Anpassung des Bestands
Ziel	Im weiterentwickelten Bestand wird das Wohnungsangebot für Familien qualitativ verbessert.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu größeren Einheiten ▪ Nutzbarmachung von Gärten und Zuordnung zu Erdgeschosswohnungen ▪ Schaffung geeigneter Abstellflächen (u.a. für Kinderwagen) ▪ Prüfen einer Entdichtung in Teilquartieren (Abriss und Neubau)
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansprache von Eigentümern / Investoren im Bestand tätig zu werden
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Eigentümer
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.2.5.3 Barrierearmut im Bestand

Titel	Förderung barrierearmer Maßnahmen im Bestand
Ziel	Altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestands in Lüdenscheid
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielgruppen sind Mehrfamilienhäuser und Ein-/Zweifamilienhäuser sowohl im Bestand privater Eigentümer als auch größerer Wohnungsgesellschaften ▪ Herstellung eines schwellenfreien Zugangs zum Gebäude (Rampen) ▪ Barrierearmut im Gebäude (z.B. Handläufe, Treppenlifte, wo kein Aufzug möglich bzw. vorhanden ist) ▪ Schaffung von Abstellflächen für Rollatoren ▪ Anpassung der Badsituation ▪ Zugang zum Balkon/Garten
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung von Informationsangeboten zum altersgerechten Umbau u.a. auf der Homepage der Stadt (was wird von wem gefördert?, Benennung konkreter Ansprechpartner bei der Stadt) ▪ Initiierung einer Informationskampagne ▪ Einbindung des Themas in ein Beratungsnetzwerk (siehe auch Kap. 4.4.3) ▪ Förderlicher Umgang mit genehmigungspflichtigen Anpassungsmaßnahmen
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachbereich 3 (Bürgerservice/Soziale Hilfen) ▪ Märkischer Kreis ▪ Haus & Grund ▪ Architekten / Handwerk ▪ Wohnungsgesellschaften
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzierung des altersgerechten Umbaus durch die Eigentümer, ggf. unter Berücksichtigung von Fördermitteln ▪ Kosten für Personaleinsatz, Informationsangebote, Infokampagne u.ä. liegen bei der Stadt Lüdenscheid

4.2.5.4 Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote

Titel	Mobilisierung altersgerechter Neubauangebote
Ziel	Verbesserung der Wohnsituation für ältere Haushalte durch entsprechende Neubaumaßnahmen
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Maßnahme bezieht sich sowohl auf „normales“ Wohnen als auch betreutes Wohnen mit obligatorischen Dienstleistungen ▪ Der Neubau von Mehrfamilienhäusern ist üblicherweise immer auch eine Verbesserung des Angebots für ältere Haushalte. Hier ist es möglich, dass der Bauträger einen höheren Anteil barrierefreier Wohnungen als nach Landesbauordnung vorgeschrieben errichtet. Die höchste Nachfrage nach Neubauten durch Ältere ist an zentralen Standorten (Nähe zur Lüdenscheider Innenstadt und zu Quartierszentren) anzustreben. ▪ Es besteht auch eine Nachfrage nach zusätzlichen Neubauten im betreuten Segment. Diese sollten immer auch im Zusammenhang mit einer später erforderlich werdenden Pflege gedacht werden, entweder als Verbundangebote (betreutes Wohnen neben einer stationären Pflegeeinrichtung, aber baulich möglichst getrennt) oder aber durch Sicherstellung eines späteren mobilen Angebotes (u.a. Pflegekerne in der Nähe).
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezielte Ansprache von Investoren und Bauträgern ▪ Initiierung von Modellprojekten, um Erfahrungen mit bislang in Lüdenscheid ungewohnten, innovativen Wohnformen im Alter zu sammeln (z.B. Umbau einer Bestandsimmobilie zu einem Projekt, in dem betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften älterer Haushalte u.ä. möglich sind). ▪ Überprüfen von vorgesehenen Wohnbaupotenzialen hinsichtlich der Eignung für altersgerechten Neubau (z.B. im Kontext der Maßnahme Umsetzung FNP-Potenziale in Kap. 2.4.2)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Investoren
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.2.5.5 Weiterqualifizierung des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen

Titel	Weiterqualifizierung des Pflegeangebotes an der Schnittstelle zum Wohnen
Ziel	Stärkere Integration des Themas „Pflege“ in die altersgerechte Anpassung des Lüdenscheider Wohnungsmarktes. Der ambulanten Pflege kommt zukünftig eine sehr viel größere Rolle zu als bislang – gerade weil ein selbstbestimmtes Wohnen anzustreben und stationäre Pflege sehr teuer ist.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielgruppe sind die Hochbetagten (ab 80 Jahre) ▪ Identifikation von Pflegekernen / Standorten in den Quartieren ▪ Es entstehen neue Themen an der Schnittstelle zwischen den Bereichen Wohnen und Pflege, die im weiteren Prozess definiert werden können ▪ Unterstützung alternativer Angebote für selbstbestimmtes Wohnen ▪ Nutzung von Synergieeffekten (z.B. positive Effekte für das Thema Wohnen durch Mittel, die generell für das Thema Pflege zur Verfügung stehen) ▪ Kooperation zwischen allen relevanten Akteuren aus Wohnen und Pflege
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkere Vernetzung in der Verwaltung und mit externen Akteuren z.B. über eine regelmäßige Arbeitsgruppe ▪ Festlegung vertiefender Themen/Projekte und Ausloten der Synergiepotenziale
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtverwaltung ▪ Märkischer Kreis ▪ Pflegeanbieter ▪ Wohnungsgesellschaften ▪ Quartiersakteure
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.2.5.6 Mehrgenerationenangebote

Titel	Mehrgenerationenangebote
Ziel	Familien und ältere Menschen sind in erhöhtem Maße auf Betreuung angewiesen. Im Rahmen von Mehrgenerationsangeboten wird die Wohnsituation und damit stärker als bei anderen Zielgruppen auch die Lebenssituation der beiden Zielgruppen verbessert.
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrgenerationenangebote sind nicht nur einzelne Immobilien, in denen verschiedene Generationen zusammenleben, sondern funktionieren gerade auch im Gesamtzusammenhang eines Quartiers (sowohl Neubau als auch Weiterentwicklung von Bestandsquartieren, siehe daher auch Kap. 4.4.2). ▪ Es geht sowohl darum, zielgruppenspezifische Anforderungen von Familien und älteren Haushalten an Standort, Wohnumfeld und Immobilie zu berücksichtigen und Service- bzw. Dienstleistungsaspekte mit einzubeziehen. Das bedeutet auch, dass es um die Initiierung eines sozialen Netzwerkes geht.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswahl geeigneter Standorte für Mehrgenerationenquartiere im Neubau (auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der FNP-Potenziale (siehe Kap. 2.4.1). ▪ Auswahl geeigneter Quartiere im Bestand. Hier eignen sich gerade auch ältere Einfamilienhausgebiete, die im Hinblick auf ihre Eignung für Familien und ältere Haushalte zu überprüfen sind (siehe auch Kap. 4.4.2). ▪ Unterstützung einer Gruppe von Familien, Älteren u.a., die eine Mehrgenerationenimmobilie in Lüdenscheid realisieren möchten. Ausgangspunkt ist ein verfügbares Grundstück (alternativ: Bestandsobjekte, das umgebaut werden kann) und eine professionelle Moderation (ggf. durch einen Dritten).
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Investoren / Bauträger ▪ Eigentümer in Bestandsquartieren
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.2.5.7 Preisgebundener Wohnraum im Bestand

Titel	Preisgebundener Wohnraum im Bestand
Ziel	Erhaltung bzw. Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum im Lüdenscheider Wohnungsbestand
Inhalt	<p>Zum einen werden Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen dazu motiviert, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern. Zum anderen werden Eigentümer bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen dazu motiviert, Belegungsrechte an die Kommune für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Grundsätzlich gibt es im Bestand zwei Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kauf von Belegungsrechten im Bestand: Die Stadt kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) jedoch dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Diese Option wäre auch für die aus der Mietpreisbindung gelaufenen Wohnungen vorstellbar. ▪ Mittelbare Belegungsrechte: Der Neubau von Mietwohnungen ohne Bindung wird mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes gefördert, wenn im Gegenzug Besetzungsrechte an freien oder frei werdenden Ersatzwohnungen im Bestand eingeräumt werden.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansprache von Eigentümern mietpreisgebundener Wohnungen über deren Perspektive nach Bindungsauslauf und Darstellung möglicher Optionen ▪ Ansprache von größeren Bestandshaltern, die auch Neubauten realisieren (können), um die Option der mittelbaren Belegungsrechte zu prüfen.
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ FB 3 ▪ Eigentümer mietpreisgebundener Wohnungen (Option Verlängerung Belegungsrechte) ▪ Wohnungsunternehmen ▪ Märkischer Kreis / NRW.Bank
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz, ▪ Umsetzungsbudget

4.2.5.8 Neubau von geförderten Wohnungen motivieren

Titel	Neubau geförderten Wohnraums
Ziel	Prüfen der Rahmenbedingungen und Motivation mietpreisgebunden neuen Wohnraum zu bauen
Inhalt	Unter der aktuellen Perspektive ist der Neubau von mietpreisgebundenem Wohnraum aus wirtschaftlicher Perspektive nicht lohnenswert. Lüdenscheid ist vom Land in die Mietstufe 2 eingeordnet (4,65 €/m ²). Es ist daher zusammen mit dem Land, der Bezirksregierung und dem Märkischen Kreis darauf hinzuwirken, die fördertechnischen Voraussetzungen für Investoren zu verbessern
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darstellung der aktuellen wirtschaftlichen Situation bei einer üblichen Projektentwicklungskalkulation ▪ Hinwirken auf eine Änderung der Einordnung zur Mietpreisstufe ▪ Überprüfen, ob und inwieweit die Stadt vergünstigte Grundstücke an potenzielle Investoren abgeben kann – mit der Verpflichtung, dort mietpreisgebunden zu bauen
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Politik ▪ Investoren ▪ Märkischer Kreis
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz, ▪ Kosten Grundstücksvergünstigungen

4.3 Handlungsfeld Weiterentwicklung des Bestands

4.3.1 Thema „Weiterentwicklung von Quartieren“

4.3.1.1 Ausgangssituation

Die Lüdenscheider Quartiere (Bezirke/Unterbezirke) haben in den letzten Jahren unterschiedliche Entwicklungsrichtungen genommen. Es gibt auf der einen Seite Quartiere, die sich besser entwickelt und Einwohner hinzugewonnen haben und auf der anderen Seite Quartiere mit rückläufigen Einwohnerzahlen. Dies korrespondiert teilweise mit Neubauaktivitäten im Wohnungsbau (Zuwächse in Quartieren mit Wohnungsbau), ist teilweise aber losgelöst davon (überalterte Quartiere mit dementsprechend hohen Sterberaten). Eine weitereer Aspekt ist die soziale Belastung, d.h. es gibt einerseits Quartiere mit überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit und damit einhergehenden erhöhten Migrationsanteilen, relativ vielen Bedarfsgemeinschaften und andererseits gut situierte Quartiere mit geringen Werten bei den sozioökonomischen Kennziffern. Überlagert wird dies von unterschiedlichen infrastrukturellen Ausstattungsniveaus (hier gemeint als soziale Infrastruktur sowie als Einkaufs- und sonstige Versorgungsangebote). Es ist zu erwarten, dass im Rahmen einer langfristig tendenziell eher rückläufigen Einwohnerzahl schon heute stattfindende Trends mit weniger beliebten Wohnquartieren (zumeist in randlicher Lage und mit einem geringen infrastrukturellen Ausstattungsgrad) sich fortsetzen werden (ein schon heute weniger beliebtes Quartiere wird auch in 2020 oder 2025 keinen Nachfrageboom verursachen).

4.3.1.2 Positionierung / Ziele

- Die Quartiersperspektive ist nicht nur Wohnungsmarkt, sondern muss im Rahmen der gesamten Stadtentwicklung gesehen werden.
- Vermutlich wird die Quartiersentwicklung zukünftig eher auseinanderdriften als dass sich alle Quartiere in gleichem Maße positiv entwickeln.
- Vor diesem Hintergrund muss die Stadt eine Vorstellung davon entwickeln, welche Wege sie gehen will:
 - eine Strategie der Fokussierung der Investitionen auf Quartiere, die langfristig nachgefragt sein werden. Hier ist das Risiko, dass man bestimmte Quartiere vernachlässigt. Der Vorteil liegt in der Konzentration der knappen Mittel/Finanzen auf die wichtigen Quartiere.
 - eine Strategie, die abgestuft investiert (z.B. anteilig das meiste in die zukunftsfähigen Quartiere auch unter präventiver Berücksichtigung auffälliger sozioökonomischer Indikatoren, anteilig das wenigste in die am wenigsten zukunftsfähigen Quartiere).
 - eine unveränderte Strategie, bei der die Quartiere weiter so behandelt werden wie bislang (Annahme: Gießkannenprinzip). Das Risiko hierbei liegt in hohen und größer werdenden Streuverlusten. Der Vorteil besteht in einer hohen Akzeptanz bei der Bevölkerung, da keine Veränderungsdruck besteht.

4.3.2 Thema „Selektive Modernisierungen im Bestand“

4.3.2.1 Ausgangssituation

Der Lüdenscheider Wohnungsbestand ist im bundes- und landesweiten Vergleich qualitativ relativ schlecht, was sich insbesondere durch ein überdurchschnittlich hohes Baualter der Wohngebäude im Stadtgebiet ausdrückt. Hinzu kommt eine durch die sauerländische Topografie bedingte Besonderheit, dass viele Gebäude nicht über ebenerdige Zugänge verfügen. Hierdurch kumulieren verschiedene Problemlagen, die von einer unzureichenden altersgerechten Ausstattung, Mängeln im energetischen Zustand bis zu teilweise schon heute nicht mehr adäquaten Zuschnitten reichen.

Eine begrenzte Zahlungsfähigkeit der Mieterhaushalte verhindert in diesem Kontext häufig eine aus wohnungswirtschaftlichen Erwägungen sinnvolle Investition in den Bestand, da der Eigentümer auf einem zu großen Anteil der Investitionskosten „sitzen bleibt“. Hierdurch ergibt sich eine Abwärtsspirale aus mangelnder Zahlungsbereitschaft und fehlenden Investitionen, die perspektivisch damit endet, dass sich strukturelle Leerstände häufen werden.

In diesem Kontext entsteht die qualitative Zusatznachfrage, bei der Wohnraum im Bestand nicht mehr am Markt akzeptiert wird, da moderne Ansprüche an das Wohnen nicht mehr erfüllt werden können. Zwar kann in Lüdenscheid billig gewohnt werden, aber nicht mehr qualitativ ausreichend. Die Folge: Wachsende Leerstände und eine insgesamt unzureichende Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Erfahrungsgemäß lässt sich nicht der gesamte modernisierungsnotwendige Wohnungsbestand in einer Stadt an die sich verändernden Wohnpräferenzen anpassen. Bausubstanzuelle Gründe und lagespezifische Ursachen setzen der Modernisierung Grenzen (z.B. Denkmalschutz, Statik, nicht mehr nachgefragte Lagen). Ein Teil des Wohnungsbestands lässt sich jedoch durch Modernisierungen anpassen.

4.3.2.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt verfolgt die Strategie einer selektiven Modernisierung des Wohnungsbestands, d.h. Modernisierungen machen dort Sinn, wo auch längerfristig eine Nachfrage nach Wohnraum adäquat befriedigt werden kann.
- Dort, wo selektive Modernisierung nicht sinnvoll ist, sollte die qualitative Zusatznachfrage durch entsprechenden Neubau bedient werden (siehe hierzu Kap. 2.2).

4.3.3 Thema „Ältere Einfamilienhausgebiete“

4.3.3.1 Ausgangssituation

Lüdenscheid verfügt wie jede andere Stadt dieser Größenordnung auch über gewachsene Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus den 1960er und 1970er Jahren, in die damals noch in größeren Mengen als es heute bei Neubaugebieten der Fall ist, die Erstbewohner (junge Familien) eingezogen sind. Diese ehemals jungen Familien mit Kindern sind heute ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte. In den letzten Jahrzehnten funktionierte der Generationenwechsel in solchen Gebieten, in dem die älteren Haushalte ausgezogen oder verstorben sind und die Häuser dann entweder von den Erben selbst bewohnt oder am Wohnungsmarkt angeboten werden. Das, was man in sehr strukturschwachen Regionen in Deutschland schon heute beobachten kann, d.h. wachsende Leerstände in solchen älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten, gab es bzw. gibt es in Lüdenscheid bislang nicht in nennenswertem Umfang. Bislang finden die in Lüdenscheid freiwerdenden Objekte noch immer Nachnutzer über den normalen Marktprozess. Dies wird im Kontext einer tendenziell eher rückläufigen Einwohnerzahl schwieriger. Gleichzeitig stellen diese Objekte ein Potenzial für junge Familien dar, in ein gewachsenes Gebiet mit grundsätzlich hohen Familienfreundlichkeiten zu ziehen. Langfristig nehmen die Herausforderungen an den erforderlichen Generationenwechsel in diesen Gebieten zu. Seitens der älteren Erstbewohner gibt es Bereitschaften, umzuziehen, sofern altersgerechte Wohnangebote zur Verfügung stehen. Häufig entsprechen ältere Einfamilienhausgebiete aber nicht mehr den aktuellen Wohnpräferenzen der jungen Familien, -die Anpassungsbedarfe nehmen zu.

4.3.3.2 Positionierung / Ziele

- Die Stadt kümmert sich langfristig darum, dass in älteren Einfamilienhausgebieten der Generationenwechsel funktioniert.
- Dies bedeutet vor allem zu überlegen, welche Rahmenbedingungen erfüllt sein bzw. verbessert werden müssen, um den Wechsel zu unterstützen.

4.3.4 Maßnahmen im Handlungsfeld

4.3.4.1 Siedlungsstrukturkonzept zur räumlichen Steuerung der Quartiersentwicklung

Titel	Siedlungsstrukturkonzept zur räumlichen Steuerung der Quartiersentwicklung
Ziel	Festlegung des Rahmens, welche Strategie bei der teilräumlichen Entwicklung von Lüdenscheid verfolgt werden soll.
Inhalt	Teilräumliche wohnungsmarktpolitische Strategien sollten eingebunden sein in eine stadtentwicklungspolitische Gesamtstrategie und aus dieser abgeleitet werden. Hier gibt es unterschiedliche Herangehensweisen, die von einem „Weiter so“ (eher Gießkannenprinzip) bis zur Fokussierung von Aktivitäten und Investitionen auf ausgewählte, zukunftsfähige Quartiere reichen.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diskussion der siedlungsstrukturellen Entwicklung (Chancen/Risiken) gemeinsam mit allen relevanten Akteuren ▪ Auswahl/Festlegung von Parametern (z.B. unterschiedliche Qualitätsniveaus der infrastrukturellen Ausstattung) ▪ Berücksichtigung von Trends (z.B. dezentrale Energieversorgung, flexible Nahversorgung, flexibles Kita-/Schulangebot, Mobilitätskonzepte).
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Politik ▪ Bürger ▪ Stadtverwaltung
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.3.4.2 Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete

Titel	Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete
Ziel	Reduzierung des Leerstandsrisikos gewachsener Einfamilienhausgebiete und ihre zielgruppenorientierte Weiterentwicklung.
Inhalt	In Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 70er Jahre leben noch viele Ersteigentümer. Gleichzeitig findet ein Generationenwechsel statt, wenn ältere Haushalte ausziehen und jüngere Familien oder Erben in die Häuser einziehen. Dies stellt besondere Anforderungen an die Immobilien und das Quartier im Hinblick auf zielgruppengerechte Ausstattungen (u.a. barrierearmer Umbau für die Älteren, Anpassung auf heute familiengerechte Grundrisse, Schwellenarmut im gesamten Gebiet, Attraktivierung des Außenraums). Im Kontext des begrenzten Wachstumspotenzials ist davon auszugehen, dass solche Gebiete langfristig stärker unter Druck kommen werden und die Risiken, dass leer gezogene Häuser nicht mehr vom Markt aufgenommen werden, da sie nicht mehr den Anforderungen genügen, steigen werden. Gleichzeitig steigen die Herausforderungen einer altersgerechten Versorgung u.a. an der Schnittstelle zu Betreuungsdienstleistungen. Die Kernfrage ist, wie solche gewachsenen Einfamilienhausgebiete zukunftsfähig gemacht werden können.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifikation älterer Einfamilienhausgebiete ▪ Aufbau eines Monitoringsystems zur Beobachtung der Gebiete (Einwohner, Altersstruktur, Verkäufe, Preisentwicklung) ▪ Auswahl eines Gebietes als Modellprojekt ▪ Analyse der Stärken und Schwächen, der Chancen und Risiken des Gebietes ▪ Empfehlungen und Bewertung der Übertragbarkeit auf andere Einfamilienhausgebiete
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Fachdienst 80 (Wirtschaftsförderung, Projektsteuerung und Liegenschaften) ▪ Eigentümer ▪ Haus & Grund
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.3.4.3 Erprobung von Beratungsnetzwerken

Titel	Erprobung von Beratungsnetzwerken
Ziel	Initiierung eines Beratungsnetzwerkes mit dem Ziel, Modernisierungen im Lüdenscheider Wohnungsbestand zu unterstützen.
Inhalt	Zielgruppe für das Beratungsnetzwerk sind in erster Linie private Eigentümer. Im Rahmen des Netzwerks soll informiert, sensibilisiert und konkret unterstützt werden. Das Beratungsnetzwerk besteht aus allen für Modernisierungen relevanten Akteuren (u.a. Verbraucherberatung, Architekten, Finanzierer, Wohnungsunternehmen, Haus & Grund, Makler) und zielt auf unterschiedliche Aspekte der Modernisierung (z.B. altersgerechte Anpassung, energetische Modernisierung, zielgruppengerechte Modernisierungen).
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswahl eines geeigneten Quartiers als Modellprojekt (mögliche Auswahlkriterien: gut abgrenzbar, überschaubare Anzahl von Einwohner bzw. Immobilien, Quartier mit Modernisierungsbedarf) ▪ Eigentümerbefragung (Modernisierungszustände, Vermietungssituation etc.) ▪ Ansprache möglicher Netzwerkpartner (auch über Multiplikatoren) ▪ Etablierung des Netzwerks / regelmäßige moderierte Treffen (Ziel des Beratungsnetzwerks, Themen/Inhalte, Vorgehen)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Potenzielle Netzwerkakteure (s.o.) ▪ Eigentümer
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.4 Umsetzung des Handlungskonzepts Wohnen

4.4.1 Ausgangssituation und Ziele

Das Handlungskonzept Wohnen soll nach Verabschiedung durch den Rat umgesetzt werden. Hier stellt sich die Frage, wo verwaltungsintern die strategische Steuerung der Umsetzung liegt. Als wichtige Steuerungsgrundlage ist eine effiziente Wohnungsmarktbeobachtung erforderlich. Wie die Diskussionen im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes gezeigt haben, sollte das Handlungskonzept auch durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit begleitet sein.

4.4.2 Maßnahmen

4.4.2.1 Strategische Steuerung der Umsetzung

Titel	Strategische Steuerung der Umsetzung
Ziel	Steuerung und Monitoring der Umsetzung der Empfehlungen des Handlungskonzepts Wohnen.
Inhalt	Damit die Empfehlungen des Handlungskonzeptes Wohnen auch erfolgversprechend realisiert werden, ist eine strategische Steuerung des Umsetzungsprozesses unerlässlich.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgabendefinition einer Stelle innerhalb der Verwaltung, die das Management bzw. die Steuerung der Umsetzung übernimmt ▪ Festlegung eines Fahrplans mit entsprechendem Zeitplan (konkrete Schritte der Umsetzung) ▪ Festlegung der Organisationsstruktur
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Bürgermeister ▪ Fachbereichsleitungen
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz

4.4.2.2 Wohnungsmarktbeobachtung

Titel	Wohnungsmarktbeobachtung
Ziel	Die Wohnungsmarktbeobachtung soll unterstützend für die strategische Steuerung der Umsetzung des Handlungskonzeptes wirken.
Inhalt	Eine Wohnungsmarktbeobachtung muss nachfrage- und angebotsseitige Entwicklungen in regelmäßigen Abständen darstellen, um so die Trends auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt zu erkennen und diese auch in den Kontext der Umsetzung des Handlungskonzeptes zu betrachten. Nachfrageseitig kommen in erster Linie als Parameter in Frage: Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozioökonomische Strukturen (z.B. Arbeitslosigkeit, Ausländeranteil). Auf der Angebotsseite stehen: Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände, Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Diese quantitativen Kennzahlen können bzw. sollten unterstützt werden durch qualitative Informationen (z.B. im Rahmen eines Wohnungsmarktbarometers).
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung der quantitativen und qualitativen Beobachtungsparameter (Quellen, ggf. Kosten) ▪ Festlegung des Beobachtungsintervalls (z.B. jährlich) ▪ Festlegung der Berichtsform bzw. des -inhalts (z.B. Kurzbericht, Presseinfo)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ Ggf. Dritte
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personelle Kapazitäten in der Verwaltung ▪ Ein Großteil der Kennzahlen liegen in der Verwaltung und beim Gutachterausschuss vor bzw. stehen bei IT.NRW kostenlos zur Verfügung (ggf. Optimierung vorhandener Instrumente) ▪ regelmäßiges Wohnungsmarktbarometer: Aufwand für Befragung von 20-30 Marktakteuren und Auswertung ▪ Ggf. geringe Kosten für Daten von Dritten (z.B. Mietpreise)

4.4.2.3 Kommunikation des Handlungskonzepts Wohnen

Titel	Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen
Ziel	Die stadtweite Kommunikation des Handlungskonzeptes Wohnen, seiner Ziele und Maßnahmen soll eine möglichst hohe Akzeptanz herstellen durch Schaffung eines Bewusstseins für strategisches wohnungspolitisches Agieren. Dies erleichtert auch wiederum die Umsetzung der Maßnahmen.
Inhalt	Die Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Handlungskonzeptes Wohnen sollten öffentlichkeitswirksam aufbereitet werden. Es muss klar definiert werden, was transportiert werden soll.
Nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung der Inhalte und „Botschaften“ (Ziele, Rahmenbedingungen, Inhalte des Handlungskonzeptes) ▪ Differenzierte Kommunikationsmaßnahmen für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Bevölkerung, Immobilieneigentümer, Wirtschaftstreibende)
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachdienst 61 (Stadtplanung und Verkehr) ▪ FD 10 (Presse und Stadtmarketing) ▪ Ggf. Dritte (z.B. Kommunikationsagentur)
Aufwand / Kosten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Personaleinsatz, ▪ ggf. Kosten für Aufträge