



NIEDERSCHRIFT DER SITZUNG

Sitzungsnummer: SB/05/2017
Gremium: Seniorenbeirat
Tag: Donnerstag, 04.12..2017
Ort: Sitzungsraum A.201, Rathaus an der Volme
Beginn: 15:00 Uhr
Hinweis:

A. TAGESORDNUNG

I. Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Tagesordnung
2. Vorstellung der Wohnungsmarktstudie
3. Mitteilungen



B. SITZUNGSVERLAUF

I. Öffentlicher Teil

Beginn des öffentlichen Teiles: 15:00 Uhr

1. Genehmigung der Tagesordnung

Es erfolgt die Begrüßung der Anwesenden und Feststellung, dass in dieser Sitzung ausschließlich das Thema Wohnen und Wohngutachten behandelt werden. Frau Sauerwein begrüßt Frau Korn und Frau Dellmann-Amstutz vom Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen der Stadt Hagen, welche heute die Wohnungsmarktstudie vorstellen. Gedruckte Exemplare der Wohnungsmarktstudie liegen für die Anwesenden aus.

2. Vorstellung der Wohnungsmarktstudie

Frau Korn informiert, dass sich Herr Oberbürgermeister Schulz bereits 2015 dafür ausgesprochen hat, dem Thema Wohnen in Hagen einen besonderen Stellenwert zu verleihen. Lange Zeit war der Masterplan Wohnen aus dem Jahr 2006 das wissenschaftlich fundierte Grundlagenpapier. Aufgrund des Erfordernisses neuerer Analysen und Erkenntnisse haben die HGW und die Stadt Hagen gemeinsam eine Wohnungsmarktstudie an das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft, namentlich hier Professor Guido Spars, in Auftrag gegeben. Wissenschaftlich aufbereitete Analysen und sich der daran anknüpfenden Handlungsempfehlungen sollen dazu verhelfen, sich auf dem Wohnungsmarkt zu positionieren und geeignete Maßnahmen für eine perspektivische Entwicklung anzustoßen.

Frau Korn und Frau Dellmann-Amstutz stellen einzelne Entwicklungen und Unterschiede vor. Innerhalb von Hagen haben sich sehr deutliche Unterschiede in Bezug auf Kaufpreisniveau, Mietpreis, Preisanstiege, Leerstandquoten, Kaufkraftniveau, Zuzüge und innerstädtische Wanderungstendenzen in den verschiedenen Stadtteilen ergeben. Die Einwohnerzahlentwicklung als Faktor für Wohnungsnachfrage legt Frau Dellmann-Amstutz anhand der letzten Jahre dar. Bei der Wohnungsnachfrage sind weiterhin ein erwarteter Rücklauf des ausländischen Zuzugs und die Entwicklung der Haushaltsgrößen zu berücksichtigen. Zur Senkung der Leerstandquote unter Berücksichtigung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung müsste von 2016 bis 2025 ein rechnerischer Abbau von 200 Wohnungen pro Jahr erfolgen. Es ist weiterhin von einer Nachfrage nach Wohnungsneubau auszugehen, welcher auch erfolgen sollte, um einer weiteren Abwanderung entgegenzuwirken. Bei einem jährlichen Neubau von 150 Wohnungen pro Jahr müsste ein entsprechender Rückbau von 350 Wohnungen pro Jahr erfolgen. Neubaubereiche sollten sich möglichst zu einem großen Teil aus den Rückbauflächen ergeben. Die von Frau Korn zusammengefassten Stärken und Schwächen in Hagen ergeben z.B. folgende Handlungsempfehlungen:

- Entwicklung von Konzepten für Abriss nicht mehr nachgefragter Nachkriegsbauten mit anschließendem höherwertigen Neubau in den zentralen Innenstadtlagen
- Empfehlung ein lokales Bündnis mit allen Wohnungsmarktakteuren ins Leben zu



rufen

- Festlegung, wer welche Bestandsimmobilien vom Markt nimmt und wer die Gelegenheit bekommt, an ausgewählten Standorten zu bauen
- Attraktiveren des Wirtschafts- und Wohnstandortes
- Entwicklung des Großstadtflairs
- Nutzung vorhandener Potentiale wie Waldreichtum und Wasserlage
- Handlungsempfehlungen für verschiedene Gebietstypen

Im Rahmen der Fortführung der Studie ist eine Weiterentwicklung durch die Beauftragung eines Handlungskonzepts Wohnen erfolgt. Das Handlungskonzept ist für die Kommune ein zentrales Steuerungsinstrument um komplexe Zielsetzungen der Wohnungspolitik in einer abgestimmten Gesamtstrategie zu bündeln. Unter Beteiligung der Stadtverwaltung, der Politik und der Wohnungsmarktakteure werden u.a. Workshops erfolgen. Die aus dem Handlungskonzept resultierenden Ergebnisse und Erkenntnisse werden möglichst zeitnah politisch kommuniziert.

Frau Sauerwein bedankt sich bei Frau Korn und bei Frau Dellmann-Amstutz für die Präsentation der Wohnungsmarktstudie.

Herr Homm und Herr Ludwig weisen auf die Wichtigkeit der Nutzung bzw. Erschließung von Fördergeldern hin, wozu auch das Vorhalten entsprechenden Personals bei der Stadt gehört. Frau Korn weist darauf hin, dass die Stadt Fördermittel in Anspruch nimmt, derzeit z.B. Fördermittel für die Problemimmobilien.

Herr Ludwig sieht eine weitere Schwierigkeit bei der Umsetzung der Bedarfe von Neubaugebieten in zentralen Bereichen aufgrund mangelnder innerstädtischer Bauflächen. Bei Neubauten in den Außenbereichen besteht das Problem der Erreichbarkeit der Innenstadt (Anbindung an ÖPNV).

Herr Wegener stellt fest, dass in den bereits als kritisch eingestuften Bezirken auch der Anteil der Bewohner über 75 Jahre sehr hoch ist. Hier sieht er für die Stadt schon einen erheblichen Handlungsbedarf zur Gestaltung des Wohnumfeldes.

Herr Homm und Frau Sauerwein betonen, dass bei einer Stadtentwicklung auch beachtet werden muss, dass kein soziales Auseinanderdriften der Stadtteile erfolgt und dass so wie im Beispiel der Stadt Essen (Seite 78 der Studie) bei Abriss und Neubau mitbedacht wird, dass für die bisherigen Bewohner in dem Stadtteil wo der Abriss erfolgt auch bezahlbare Alternativen geschaffen werden müssen. Frau Korn unterstützt den Gedanken der gesunde „Durchmischung“ der einzelnen Stadtgebiete. Weiterhin betont sie, dass bei der Planung auch die Nachfrage von älteren Menschen nach innenstadtnahem Wohnen und für Menschen, die ihren Stadtteil nicht verlassen möchten, Berücksichtigung finden müssen und dort eine entsprechende Infrastruktur vorgehalten werden sollte .

Frau Dellmann-Amstutz macht noch einmal deutlich, dass im Rahmen des Handlungskonzeptes auch Möglichkeiten für Wohnformen besprochen werden z.B. speziell für ältere Menschen und für eine Durchmischung und entsprechende Berücksichtigung finden sollen.

Frau Rudolph weist auf den auch zu beachtenden Aspekt der gut zu erreichenden



Versorgungsmöglichkeiten im Stadtteil hin.

Frau Korn erläutert auf Nachfrage, dass zunächst mit dem in Auftrag gegebenen Handlungskonzept Wohnen gestartet wird. Hierzu gibt es einen Lenkungsreis und die Workshops in den verschiedenen Stadtbezirken, wo die Akteure vor Ort eingebunden sind. Hierbei ist das Thema Infrastruktur eine feste Säule. Wenn dann entsprechende Erkenntnisse vorliegen und die Umsetzung erfolgen soll, ist die Einrichtung eines lokalen Bündnisses ein sinnvoller Schritt.

Herr Ludwig spricht sich dafür aus, dass es wieder öffentlich geförderte Wohnungen gibt und entsprechende Mittel dafür bereitgestellt werden. Das Problem der fehlenden Investoren aufgrund geringer Renditen und hoher Bauanforderungen wird durchaus gesehen.

Frau Korn berichtet, dass über das Fassadenprogramm Gelder in Form von Darlehen und Zuschüssen zur Verfügung gestellt wurden und dass das Programm gut läuft. Die Eigentümer selber sind auch motiviert ihre Immobilie zu erhalten und auch im Innenbereich zu renovieren und zu modernisieren.

Frau Korn freut sich darüber, dass es doch so viel Engagement und Interesse gibt, viele Einwohner auch gerne in Hagen wohnen und dazu beitragen wollen, dass Hagen ein besseres Image erhellt. Frau Korn betont noch einmal, dass die Stadt auf einem guten Weg ist und sie sich freut zukünftig berichten zu können, was erreicht wurde. Abschließend appelliert sie an alle, positiv über Hagen zu sprechen und die Vorzüge herauszustellen.

Frau Sauerwein schließt die Sitzung und wünscht allen ein schönes Weihnachtsfest und dass alle gut in das neue Jahr kommen.

3. **Mitteilungen**

Es erfolgten keine Mitteilungen.

Ende des öffentlichen Teiles: 16:30Uhr



C. ANWESENDE

<u>Name</u>	<u>Bemerkungen</u>
-------------	--------------------

Frau Angelika Giacobelli - ZWAR
Herr Manfred Heidenreich – AWO
Frau Roswitha Hentschel – Die Linke
Herr Jürgen Höfig - Der Paritätische
Herr Gerd Homm – DGB
Herr Bernhard Jung - CDU
Herr Klaus-Dieter Kreuser - FDP
Herr Rüdiger Ludwig - DRK
Frau Brunhild Marks - Hagen Aktiv
Herr Georg Rehbogen - SPD
Frau Brunhilde Richrath – Caritas
Frau Gabriele Rudolph - DRK
Frau Ruth Sauerwein – B90/Grüne
Frau Helmi Verbeek - Caritas
Herr Wolfgang Wegener – DGB
Frau Ursula Werkmüller - Stadtsportbund
Frau Beate Wiewiorka - Diakonisches Werk
Herr Michael Zimmer - AfD

Ruth Sauerwein
Vorsitzende/r

Schlachtenrodt, Katja
Schriftführer/in