

Lünen an der Lippe

Bauen und Wohnen in Lünen



☐ **Wohnungsmarkt-
Beobachtung**

2 0 0 7



Wohnen und Arbeiten

Vorwort

Der Wohnungsmarkt hat sich in Lünen deutlich entspannt. Allerdings stellen sich bedingt durch den demografischen Wandel und durch den Rückgang des öffentlichen geförderten Wohnungsbestandes neue Aufgaben. So muss sich der Wohnungsmarkt auf eine geänderte Nachfrage einstellen.

Mit dem Wohnungsmarktbericht 2007 gibt die Stadt Lünen die derzeitige Situation und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt wieder.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung hat die Aufgabe, das aktuelle Geschehen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt transparent zu machen und als „Frühwarnsystem“ auf Probleme und Handlungsfelder hinzuweisen. Die Grundlage bildet ein Indikatorensystem, das aus den vorhandenen kommunalen Daten erstellt wurde und laufend aktualisiert wird.

Die Stadt Lünen ist eine von mittlerweile rund 30 Städten aus NRW, die im Initiativkreis „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ der Wohnungsbauförderungsanstalt vertreten ist.

An dieser Stelle danke ich allen, die an der Erstellung des Berichtes mitgewirkt und die notwendigen Daten und Informationen geliefert haben.



Günter Klencz
(Erster Beigeordneter)

Impressum

Herausgeber:

Stadt Lünen
Wohnen und Arbeiten
Willy-Brandt-Platz 1
44532 Lünen

Redaktion und Gestaltung:

Beate Lötschert
Tel. 0 23 06/104-1666
Fax 0 23 06/104-1668
E-Mail Beate.Loetschert.16@luenen.de

Lünen, Juni 2008

Inhalt

Vorwort	1
Impressum	2
1 Überblick	
1.1 Wohnungsmarkt in Lünen - ausgewählte Daten und Prognosen	5
1.2 Allgemeine Situation – grundsätzliche Trends	6
2 Rahmenbedingungen	8
2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
2.2 Die Anzahl der Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgrößen	14
2.3 Wanderungsdaten Kommune/Umland	16
2.4 Einwohnerentwicklung der Stadtteile	20
2.5 Die innerstädtischen Umzüge	21
3 Wohnungsangebot	22
3.1 Wohnungsmarkt	22
3.1.1 Die Wohnungsbestände	22
3.1.2 Die Aufteilung des Lünener Wohnungsbestandes	24
3.2 Die Bautätigkeit	25
3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	29
3.3.1 Entwicklung der Wohnungsbauförderung	29
3.3.2 Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen	31
4 Wohnungsnachfrage und Einkommensentwicklung	33
4.1 Die wohnungssuchenden Haushalte	33
4.2 Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens	36
4.3 Der Verbraucherpreisindex	37
4.4 Die Beschäftigten	38
4.5 Die Arbeitslosenzahlen	38
4.6 Die Grundsicherungsleistungen	39
4.7 Wohngeld	40
5 Die Mietpreisentwicklung in Lünen	42
5.1 Aktueller Mietwertspiegel	42
5.2 Entwicklung des Lünener Mietwertspiegels	43
5.3 Mietspiegelvergleich mit den Nachbarstädten	43
5.4 Mietpreisentwicklung aus der Zeitungsanalyse	44
5.4.1 Preisverteilung nach der Wohnungsgröße	44
5.4.2 Angebot nach der Wohnungsgröße	45
5.5 Mietpreise und Grundsicherungsleistungen	46
6 Der Lünener Grundstücksmarkt	47
6.1 Die Kauffälle allgemein	47
6.1.1 Der Verkauf von unbebauten Grundstücken	48
6.1.2 Der Verkauf von bebauten Grundstücken	48
6.1.3 Die Eigentumswohnungen	48
6.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte	49

7	Baukosten	51
7.1	Die Baupreise in NRW	51
7.2	Die Baupreise in Lünen	52
7.3	Die Entwicklung der Hypothekenzinsen	53
8	Fazit	54
9	Ausblick	54

1 Überblick

1.1 Wohnungsmarktbeobachtung in Lünen – ausgewählte Daten und Prognosen

Indikator	2004	2005	2006	Prognose
Bevölkerung	90.800	90.022	89.456	↘
Wanderungssaldo (gegenüber dem Vorjahr)				
Arbeitslosenquote ***	14,1 %	16,4 %	15,5 %	↘
Empfänger Soz. Grundsicherung (Bedarfsgemeinschaften)				
davon SGB II-Leistungen	-	5.534	5.845	↘
davon SGB XII-Leistungen	-	678	724	↗
davon Sozialhilfe		84	129	↗
Wohngeldempfänger (Haushalte)	6.544	3.373	2.637	→
Erwerbstätige	18.389	18.478	18.944	↗
Wohnungsbestand	42.484	42.591	42.807	↗
Sozialwohnungen	11.166	10.456	8.911	↘
Baufertigstellungen Wohnungen	209	148	240	→
Baugenehmigungen Wohnungen	229	249	230	→
Wohnungsbauförderung (geförderte Mietwohnungen)	111	12	36	↘
Eigentumsförderung	44	59	49	↘
Innerstädtische Umzugshäufigkeit	6.395	6.235	6.264	→
Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Angaben in €/qm für Ein- und Zweifamilienhäuser)				
gute Lage	220	230	230	→
mittlere Lage	170	170	170	→
mäßige Lage	140	140	140	→
Lünen im Städtevergleich - ausgewählte Strukturdaten 2006				
	Einwohner	Arbeitslosenquote**	Wohnungsbestand	Baulandpreis mittlere Lage in €/qm
Dortmund	587.624	16,2	307.765	215
Lünen ***	89.963	15,9	42.807	170
Bergkamen	52.020	12,4	22.017	120
Kamen	46.378	12,4	21.044	150
Unna (ohne Durchgangwohnheim)	62.617	13,8	28.814	150
Selm	27.523	15,9	11.637	160
NRW	18.028.745	12,4	8.460.531	-

*Stand jeweils zum 30.09. des Jahres. Quote von allen zivilen Erwerbspersonen

**durchschnittliche Arbeitslosenquote 2006

***mit Selm

1.2 Allgemeine Situation – grundsätzliche Trends

- ☒ Die Bevölkerung ist in den Jahren 2005 und 2006 minimal zurückgegangen und liegt 2006 erstmals unter 90.000 Einwohner. Zumindest in den nächsten Jahren wird die Lünen Bevölkerungszahl nicht steigen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass nicht die Anzahl der Einwohner, sondern der Rückgang der jüngeren Jahrgänge das eigentliche Problem darstellt.
- ☒ Im Jahr 2006 gab es in Lünen 915 Sterbefälle und 727 Geburten.
- ☒ Die rechnerische durchschnittliche Haushaltsgröße in Lünen beträgt bei einem Wohnungsbestand von 42.807 und einer Einwohnerzahl von 89.456 2,09 Personen pro Haushalt. Das entspricht dem bekannten Trend zu kleineren Haushalten. Im Landesdurchschnitt beträgt die Haushaltsgröße 2,13 Personen.
- ☒ Auch im Jahr 2006 sind mehr Einwohner aus Lünen fort- als zugezogen. Der Wanderungssaldo ist jedoch nicht mehr so hoch wie in den Vorjahren.
- ☒ Die Zahl der innerstädtischen Umzüge sinkt weiter.
- ☒ Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ist 2006 stark gestiegen. Die 2005 vorgezogenen Bauvorhaben wurden in diesem Jahr bezugsfertig. Die Baugenehmigungen sind 2006 gegenüber dem Vorjahr allerdings gesunken, so dass auch die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen ist.
- ☒ Im Jahr 2006 wurden mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern fertig gestellt als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
- ☒ Der Zinssatz für Hypotheken erreichte im Jahre 2005 ein Rekordtief von 4,35 % (Jahresdurchschnittswerte). Ab 2006 stiegen die Zinssätze wieder an, halten sich jedoch noch immer auf niedrigem Niveau.

Stand 2001 – 10 Jahre fest = 6,08 %,
Stand 2002 – 10 Jahre fest = 5,97 %,
Stand 2003 – 10 Jahre fest = 5,08 %,
Stand 2004 – 10 Jahre fest = 4,81 %,
Stand 2005 – 10 Jahre fest = 4,35 %,
Stand 2006 – 10 Jahre fest = 4,56 %
- ☒ Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen nimmt weiter ab. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte übersteigt die Anzahl der preisgebundenen Wohnungen in Lünen. Der Lünen Wohnungsbestand unterliegt mit einem Anteil von 81 % der freien Marktwirtschaft.
- ☒ 77 % der Wohnungssuchenden leben in Ein- bzw. Zwei-Personenhaushalten. Die registrierten Wohnungssuchenden geben als häufigsten Umzugsgrund zu hohe Mieten und Heizkosten an.
- ☒ Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist im Jahr 2006 um 1,47 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und die Arbeitslosenquote um 1,7 % gesunken.

- ☒ Trotzdem ist die Zahl der SGB-II- und SGB XII-Empfänger gestiegen. Immer mehr Erwerbstätige beziehen ergänzend Arbeitslosengeld II.
- ☒ Insgesamt bezogen im Jahr 2006 6.200 Personen in 2.636 Haushalten Wohngeld. Das Wohngeld betrug durchschnittlich 94 € monatlich.
- ☒ Die Richtwerte für die Mietpreise (Lüner Mietwertspiegel) wurden 2006 nicht erhöht. Nach der Zeitungsanalyse sind die Mietpreise für kleinere Wohnungen infolge einer geänderten Nachfrage gestiegen.
- ☒ Die Anzahl der Grundstückskauffälle ist im Jahr 2006 um 5 % zurückgegangen. Es wurden mehr Baugrundstücke und weniger bebaute Grundstücke gekauft als im Vorjahr.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Bundesamtes und der Landesdatenbank NRW zeigen es deutlich: Wir werden weniger. Aber nicht nur die Bevölkerungszahlen, sondern vielmehr die veränderte Altersstruktur wird sich auf den Wohnungsmarkt auswirken. Nach den aktuellen Ergebnissen der 11. Bevölkerungsvorausberechnung wird es im Jahr 2050 doppelt so viele 60-Jährige als Neugeborene geben. Wir werden nicht nur weniger, sondern auch grauer.

Nach den Bevölkerungsprognosen des LDS NRW wird die Bevölkerungszahl in NRW im Jahr 2025 auf rd. 17.600.000 Einwohner zurückgegangen sein (gegenüber 2006 = 2,37 %). Im Kreis Unna wird ein Bevölkerungsrückgang von 48.254 Einwohnern erwartet (-11,2%).

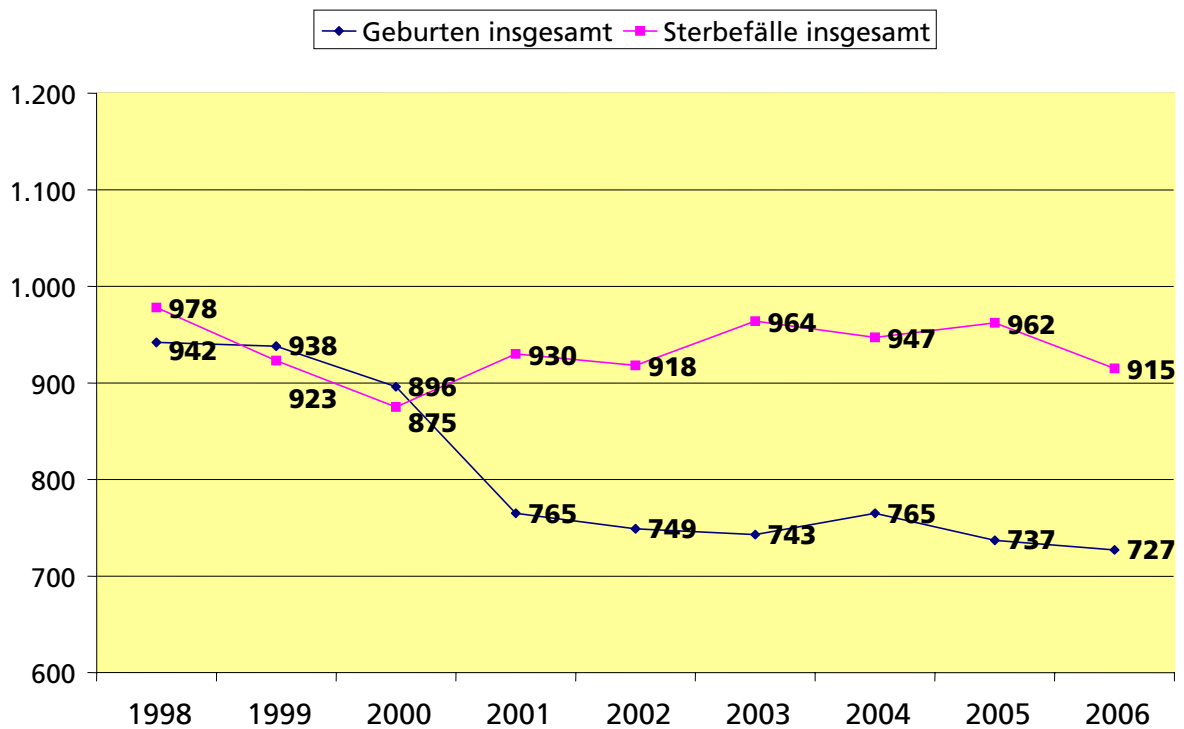
Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre wird im Kreis Unna um 5 % und im Land um 4 % steigen.

Die Bevölkerungszahlen in Lünen sind in den Jahren 2005 und 2006 leicht rückläufig. Von 90.800 Einwohnern im Jahr 2004 sank die Zahl 2005 auf 90.022 und bis zum 31.12.2006 auf 89.456 Einwohner. Erstmals seit 1993 sank sie somit unter 90.000. Der Bevölkerungsrückgang ist zum einen bestimmt durch Wanderungsverluste, die aber nicht so hoch ausgefallen sind wie in den Vorjahren. Zum anderen ist die Entwicklung bestimmt durch die Alterungsstruktur der Bevölkerung. Der Anteil junger Menschen an der Gesamtbevölkerung wird ständig geringer.

Von den 89.456 Einwohnern, die mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2006 in Lünen gemeldet waren, sind 10.494 Ausländer (11,73 %). Vor 10 Jahren betrug ihr Anteil noch 13,23 %. Dies hängt zum einen mit einem Rückgang der Zahlen der eingereisten Flüchtlingen und Asylbewerbern zusammen. Zum anderen besitzt jedes Kind ausländischer Herkunft, welches in Deutschland geboren wird und die Eltern ein uneingeschränktes Bleiberecht haben, seit 2001 die deutsche Staatsangehörigkeit.

Bevölkerungsstand	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Fortgeschriebene Einwohnerzahl	91.586	91.491	92.044	92.017	92.005	91.943	91.450	90.800	90.022	89.456
davon weiblich in %	47.470 51,83	47.391 51,80	47.649 51,77	47.636 51,77	47.631 51,77	47.548 51,72	47.291 51,72	46.967 51,73	46.500 51,65	46.225 51,67
davon männlich in %	44.116 48,17	44.100 48,20	44.395 48,23	44.381 48,23	44.374 48,23	44.395 48,28	44.159 48,28	43.833 48,27	43.522 48,35	43.231 48,33
Deutsche in %	79.461 86,76	79.466 86,86	79.924 86,83	80.577 87,47	80.725 87,74	80.807 87,89	80.434 87,95	79.953 88,05	79.351 88,15	78.962 88,27
Ausländer in %	12.125 13,24	12.025 13,14	12.120 13,17	11.440 12,43	11.280 12,26	11.136 12,11	11.016 12,05	10.847 11,95	10.671 11,85	10.494 11,73

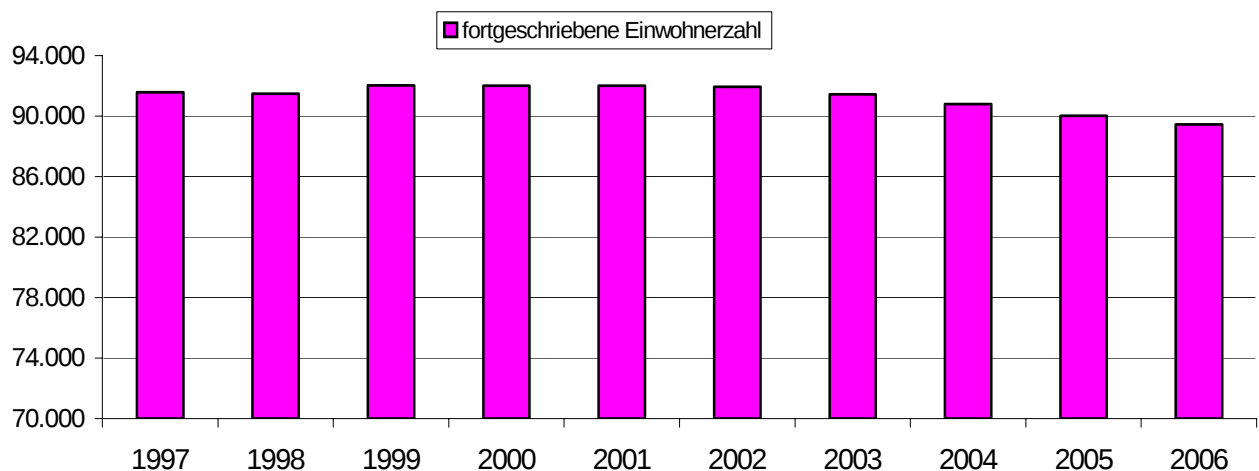
Quelle: Landesdatenbank



Quelle : Stadt Lünen, Basis EMA-Datei

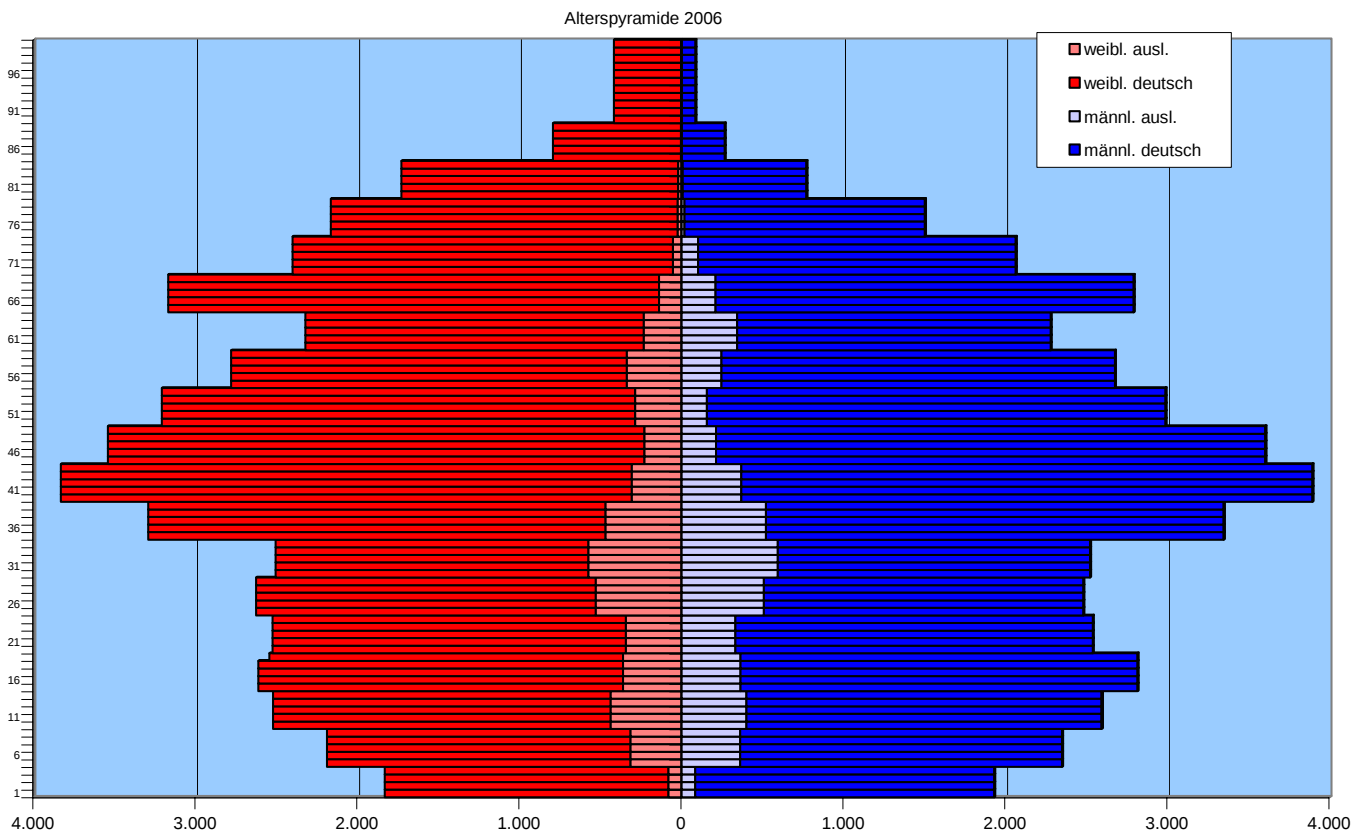
Der Geburtenüberschuss hat sich in Lünen bereits seit dem Jahr 2001 in einen Sterbeüberschuss gewandelt. Im Jahr 2006 betrug das Geburtendefizit 188 Einwohner. Diese Entwicklung entspricht jedoch dem Landestrend. 2006 standen landesweit den 149.925 Geburten 183.741 Sterbefälle gegenüber.

Entwicklung Wohnbevölkerung



Die Alterspyramide der Lüner Bevölkerung

Die Altersgruppe der heute 40 – 50 Jährigen wird in 30 Jahren die Pyramide auf den Kopf stellen.



Neben der Anzahl der Bevölkerung spielt die Altersstruktur für die weitere Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Rolle. Der Anteil der 40-50 Jährigen beträgt in Lünen 16,5 %. Das entspricht dem Landesdurchschnitt (16,58 %). Diese Altersgruppe hat bereits selbst Familien gegründet. Die jüngeren Jahrgänge sind deutlich schwächer besetzt. Der Anteil der Kinder unter 10 Jahren beträgt in Lünen 9,23 % (NRW=9,4 %). An dem landesweiten geringen Anteil dieser Altersgruppe lässt sich erkennen, dass die Bevölkerung zukünftig stark zurückgehen wird.

Der Rückgang der jüngeren Nachfrager wird sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar machen. So werden zunehmend barrierefreie seniorengerechte Wohnungen, Wohnungen mit Service und eine gute Nahversorgung gefragt sein. Hier muss insbesondere der Wohnungsbestand auf die Bedürfnisse der künftig älteren Bewohner überprüft und bedarfsgerecht modernisiert werden.

Im Wohnungsbestand in Lünen gibt es derzeit insgesamt 568 Wohnungen mit Service („betreutes Wohnen“). Von diesen Wohnungen sind 392 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert und preisgebunden. Die nicht preisgebundenen Wohnungen bewegen sich, wegen der gehobenen Ausstattung und des Baujahres, im oberen Bereich des Mietwertspiegels (7 € pro m²).

Selbst genutztes Wohneigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern wird heute vorrangig von der Altersgruppe der 25- 45 Jährigen erworben, um eine Familie mit Wohnraum zu versorgen. Da diese Altersgruppe künftig nicht so stark vertreten ist, wird die Nachfrage auf diesem Teilmarkt sinken. Ein Gutachten des Eduard-Pestel-Instituts für Systemforschung e.V.* geht von einem Nachfragerückgang in diesem Marktsegment von 20 % bis zum Jahr 2025 für das Kreisgebiet Unna aus.*

Den Wohnungsbestand der demografischen Entwicklung anzupassen wird eine schwierige Aufgabe aller Wohnungsmarktakeure sein.

Im Bereich des Wohnungsneubaues ist bereits erkennbar, dass der Wohnungsmarkt auf den geänderten Bedarf reagiert:

So wurde beispielsweise im Osterfeld eine Wohnanlage mit 88 Wohnungen und 59 Pflegeplätze gebaut, die neben Serviceleistungen auch ein Restaurant, einen kleinen Laden, ein Internetcafé, einen Frisör und andere Gemeinschaftseinrichtungen anbietet. Die Anlage wurde teilweise öffentlich gefördert und bietet somit auch für den einkommensschwächeren Personenkreis bezahlbaren Wohnraum.



*Quelle: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Zusammenfassende Informationen zu den Ergebnissen des Gutachtens des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e.V. .

Ein anderes Konzept verfolgt das Projekt in der Rudolph-Nagell-Straße. Hier soll ein Mehrgenerationenwohnen möglich werden. Geplant sind 50-55 Wohneinheiten, davon 10 Reihenhäuser für Familien und Miethäuser mit 16, 13 und 8 Wohneinheiten, die auf Wunsch barrierefrei und mit Fahrstuhl erschlossen werden. Die Wohneinheiten werden frei finanziert und die Miete wird ca. 8 Euro pro m² (+Nebenkosten) betragen. Wohnen mit Service wird angeboten.

Im Kreis Unna belegt Lünen mit 15,5 Service begleiteten Wohnungen auf 1.000 Bewohner den ersten Platz.



Die Altersstruktur der Lüner Bevölkerung in den Stadtteilen zum 31.12.2006

Ortsteil	0-14 Jahre	15-29 Jahre	30-49 Jahre	50-74 Jahre	ab 75 Jahre	Gesamt
Stadtmitte	320	552	768	866	262	2.768
%	11,56	19,94	27,75	31,29	9,46	100
Geistviertel	711	1.053	1.548	1.795	708	5.815
%	12,23	18,11	26,62	30,87	12,18	100
Bauverein	902	1.237	2.012	2.348	708	7.207
%	12,52	17,16	27,92	32,58	9,82	100
Lünen-Nord	1.594	1.791	2.697	2.675	880	9.637
%	16,54	18,59	27,99	27,76	9,13	100
Beckinghausen	133	149	286	336	57	961
%	13,84	15,5	29,76	34,96	5,93	100
Niederaden	325	393	737	717	158	2.330
%	13,95	16,87	31,63	30,77	6,78	100
Horstmar	1.198	1.296	2.429	2.346	653	7.922
%	15,12	16,36	30,66	29,61	8,24	100
Lünen-Süd	1.191	1.507	2.528	2.335	754	8.315
%	14,32	18,12	30,40	28,08	9,07	100
Gahmen	679	776	1.168	1.016	218	3.857
%	17,6	20,12	30,28	26,34	5,65	100
Brambauer	3.244	3.464	5.912	5.824	1.537	19.981
%	16,24	17,34	29,59	29,15	7,69	100
Lippolthausen	31	20	58	44	7	160
%	19,38	12,5	36,25	27,5	4,38	100
Alstedde	1.016	1.252	2.210	2.049	567	7.094
%	14,32	17,65	31,15	28,88	7,99	100
Nordlünen	1.165	1.313	2.510	3.056	887	8.931
%	13,04	14,7	28,1	34,22	9,93	100
Wethmar	935	766	1.606	1.248	322	4.877
%	19,17	15,71	32,93	25,59	6,6	100
Lünen gesamt	13.444	15.569	26.469	26.655	7.718	89.855
%	14,96	17,33	29,46	29,66	8,59	100

Der Anteil der Kinder ist in den Stadtteilen Lippolthausen, Wethmar und Gahmen am höchsten. Die statistische Bewertung des Stadtteiles Lippolthausen ist jedoch aufgrund seiner geringen Gesamtbevölkerung problematisch. So würde hier die Geburt eines Kindes den Anteil schon um 0,5 % ändern.

Vergleichsweise gering ist der Anteil der Kinder in den Stadtgebieten Stadtmitte, Geistviertel und Bauverein. Die Abweichungen sind insgesamt jedoch geringer als 5 % der Durchschnittswerte, so dass man von kinderreichen oder kinderarmen Stadtgebieten nicht sprechen kann.

In der Altersgruppe der 15 – 29 jährigen finden sich Schulabgänger, Berufseinsteiger und der Personenkreis wieder, der erstmals einen eigenen Haushalt oder eine Familie gründet. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe ist in Gahmen mit 20,12 % am höchsten und in Lippolthausen und Nordlünen am geringsten. Auch hier sind die Abweichungen der einzelnen Stadtteile voneinander nicht gravierend.

Der Personenkreis der 30-49 jährigen ist, neben Lippholthausen, in Wethmar am höchsten. Dies liegt daran, dass das Baugebiet Wethmar Mark in diesem Stadtteil gelegen ist und diese Altersgruppe das typische „Bauherrenalter“ erreicht hat. Dort sind viele Familien hingezogen, die den Anteil des Personenkreises der 30-49 jährigen und auch den Anteil der Kinder in diesem Stadtteil erhöht haben. Verhältnismäßig gering ist der Anteil der 30-49 jährigen im Geistviertel.

Die Gruppe der 50-74 jährigen ist mit einem Anteil von 34,96 % in Beckinghausen besonders hoch. Dort sind viele Miethäuser in den 60er-Jahren entstanden und ein Generationswechsel hat dort noch nicht stattgefunden.

Der Anteil der 50-74 jährigen ist in Wethmar, begründet durch das Neubaugebiet, eher gering.

Die Gruppe der älteren Bewohner (75 Jahre und älter) ist im Geistviertel am höchsten und in Gahmen und Lippholthausen am geringsten vertreten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Abweichung der Altersanteile der Stadtteile untereinander sehr gering ist. Die Abweichungen betragen weniger als 10 % von der Altersstruktur des gesamten Stadtgebietes, so dass es einen „überalterten“ Stadtbezirk in Lünen derzeit nicht gibt.

2.2 Die Anzahl der Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße

Für die Wohnungswirtschaft ist die Entwicklung der Haushalte weit wichtiger, als die Entwicklung der Einwohnerzahlen.

Leider werden die Anzahl der Haushalte in Lünen durch das Meldewesen nicht erfasst, so dass genaue Zahlen nicht vorliegen. Die rechnerische durchschnittliche Haushaltsgröße in Lünen beträgt bei einem Wohnungsbestand von 42.807 und einer Einwohnerzahl von 89.456 2,09 Personen pro Haushalt. Das entspricht dem bekannten Trend zu kleineren Haushalten. Im Landesdurchschnitt beträgt die Haushaltsgröße 2,13 Personen pro Haushalt.

Die Wohnfläche je Lünener Einwohner hat sich in den letzten 10 Jahren von 33,58 qm auf 37,42 qm erhöht.

Bedingt durch die demografische Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Haushalte bis 2020 zunehmen wird, da ältere Menschen in der Regel alleine oder zu zweit in einem Haushalt wohnen und zunehmend eine längere Lebenserwartung haben. Die Wohnfläche pro Einwohner wird dadurch weiter ansteigen. Nach 2020 wird die Anzahl der Haushalte voraussichtlich wieder abnehmen, da die Nachfrage der jungen Menschen fehlen wird.

Ein Indikator für das mittel- bis langfristige Absinken der Haushaltsgröße ist neben der Altersstruktur unter anderem die hohe Zahl der im Fachbereich 1 –Wohnen und Arbeiten- registrierten wohnungssuchenden Ein- und Zwei-Personenhaushalte. Ihr Anteil an allen Wohnungssuchenden beträgt rund 77 %. Als häufigster Umzugsgrund

wird Trennung oder Scheidungen angegeben. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung hält seit 1997 an und hat sich bisher nicht verlangsamt.

Haushalte und Personen je Haushalt in Lünen

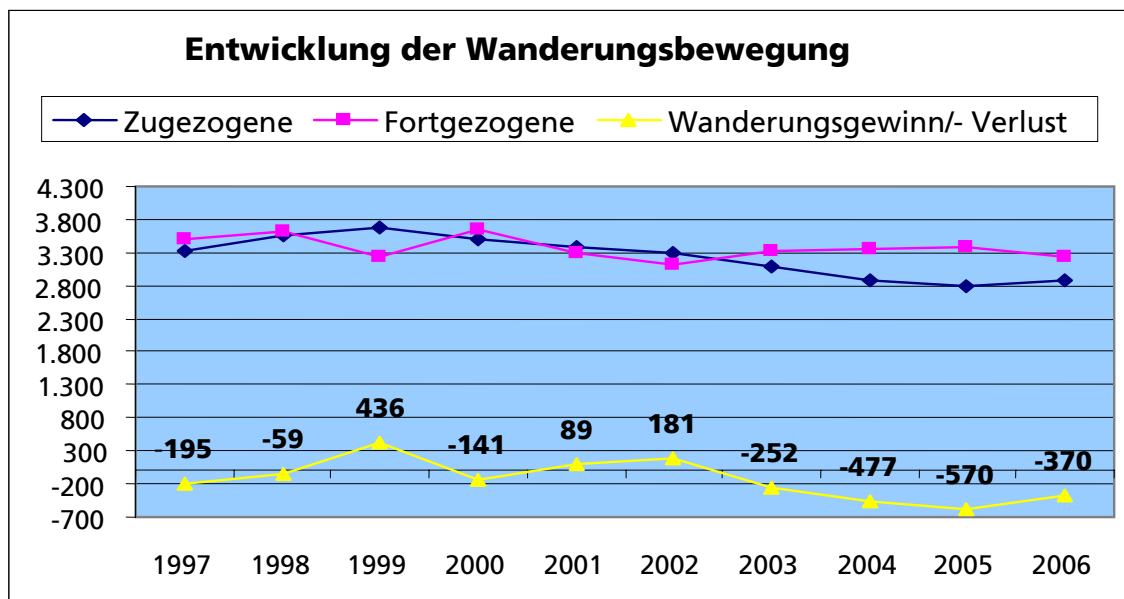
Jahr	Gesamteinwohnerzahl	Anzahl Wohnungen/ Haushalte	Haushaltsgröße
1997	91.586	40.119	2,28
1998	91.491	40.451	2,26
1999	92.044	40.937	2,24
2000	92.017	41.539	2,21
2001	92.005	41.863	2,19
2002	91.943	42.036	2,18
2003	91.450	42.281	2,16
2004	90.800	42.484	2,13
2005	90.022	42.591	2,11
2006	89.456	42.807	2,09

In NRW stellen 2006 Singlehaushalte mit 36 % den höchsten Anteil an den insgesamt 8.347.000 Privathaushalten. Der Anteil der Zweipersonenhaushalte beträgt 34 % und die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen 30 %.

(Quelle: LDS NRW – Statistische Analysen und Studien NRW, Band 38)

2.3 Wanderungsdaten Kommune/Umland

Seit dem Jahr 2003 haben mehr Einwohner Lünen verlassen, als zugezogen sind. Allerdings ist der negative Wanderungssaldo im Jahr 2006 nicht mehr so hoch ausgefallen, wie in den Vorjahren. Die Zuzüge steigerten sich 2006 im Vergleich zu den Zahlen des Vorjahres um 2,5 % und die Zahlen der Fortzüge sanken gegenüber den Verlusten des Vorjahres um 4 %.



Der Wanderungsgewinn gegenüber der Stadt Dortmund hält weiter an und ist 2006 gegenüber den Vorjahren sogar gestiegen.

Die meisten Einwohner verliert die Stadt Lünen an die Nachbarstadt Selm, was sicherlich auch an den dort vergleichsweise günstigeren Mietpreisen liegt.

Der vorhersehbare Trend „zurück in die Stadt“ ist auf Grund der vorliegenden Zahlen noch nicht zu erkennen.

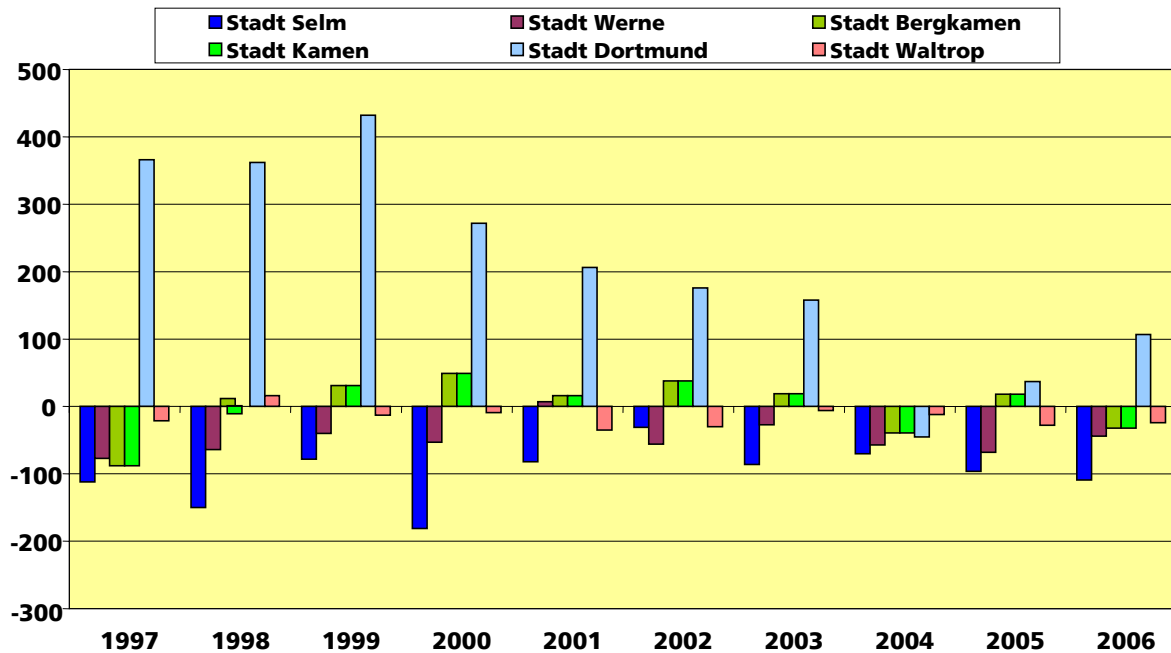
Zugezogen von.../ Fortgezogen nach...	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Stadt Selm											
Zugezogene	130	215	204	227	197	179	180	211	175	175	168
Fortgezogene	203	327	354	305	378	261	211	297	245	271	277
Gewinn/Verlust(-)	-73	-112	-150	-78	-181	-82	-31	-86	-70	-96	-109
Stadt Werne											
Zugezogene	62	72	79	105	79	128	81	91	74	63	79
Fortgezogene	113	149	143	145	132	121	137	118	131	131	123
Gewinn/Verlust(-)	-51	-77	-64	-40	-53	7	-56	-27	-57	-68	-44
Stadt Bergkamen											
Zugezogene	162	228	264	273	254	238	265	249	217	225	156
Fortgezogene	273	316	252	242	205	222	227	230	256	207	188
Gewinn/Verlust(-)	-111	-88	12	31	49	16	38	19	-39	18	-32
Stadt Kamen											
Zugezogene	36	46	76	78	70	52	61	70	68	64	63
Fortgezogene	64	80	69	75	53	59	51	98	83	85	64
Gewinn/Verlust(-)	-28	-34	7	3	17	-7	10	-28	-15	-21	-1
Stadt Dortmund											
Zugezogene	744	1.045	1.127	1.153	1.040	1.023	934	874	738	787	801
Fortgezogene	654	679	765	721	768	817	758	716	783	750	694
Gewinn/Verlust(-)	90	366	362	432	272	206	176	158	-45	37	107
Stadt Waltrop											
Zugezogene	58	65	96	57	53	40	50	50	71	43	60
Fortgezogene	74	86	80	70	62	75	80	56	83	71	84
Gewinn/Verlust(-)	-16	-21	16	-13	-9	-35	-30	-6	-12	-28	-24
*übrige Gemeinden u. Städte NW											
Zugezogene	1346	864	932	1.012	1.050	922	970	852	2.271	2.197	2.213
Fortgezogene	784	869	934	814	988	903	936	962	2.630	2.608	2.458
Gewinn/Verlust(-)	562	-5	-2	198	62	19	34	-110	-359	-411	-245
**Sonstige											
Zugezogene	1.281	783	775	777	757	793	759	688	599	605	660
Fortgezogene	988	1.007	1.015	874	1.055	828	719	860	717	764	785
Gewinn/Verlust(-)	293	-224	-240	-97	-298	-35	40	-172	-118	-159	-125
Zusammenstellung											
Zugezogene	3.819	3.318	3.553	3.682	3.500	3.375	3.300	3.085	2.870	2.802	2.873
Fortgezogene	3.153	3.513	3.612	3.246	3.641	3.286	3.119	3.337	3.347	3.372	3.243
Wanderungsgewinn/- Verlust	666	-195	-59	436	-141	89	181	-252	-477	-570	-370

Quelle: Stadt Lünen – Statistik; ab 2004 Landesdatenbank NRW

*ab 2004 Zuzüge und Wegzüge von/nach Lünen/NRW insgesamt

**andere Bundesländer oder Ausland

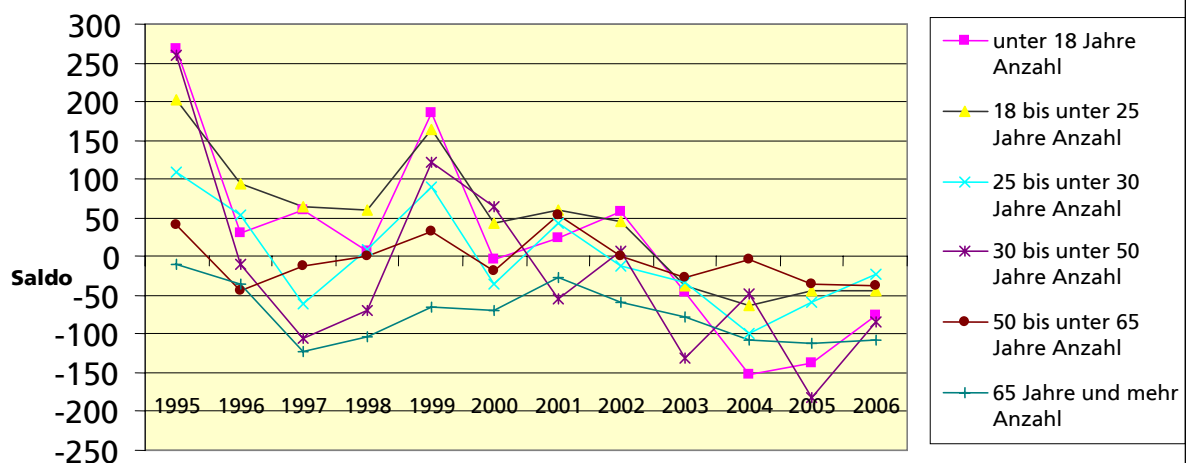
Wanderungsbewegungen von und zu umliegenden Gemeinden (Saldo)



Seit 2003 ist in allen Altersklassen ein Wanderungsverlust zu verzeichnen. Allerdings ist die Höhe der Differenz von Zu- und Wegzügen 2006 deutlich gesunken und zwar erfreulicherweise in allen Altersgruppen unter 50 Jahren.

Trotz dieser positiven Tendenz ist der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung von 18,5 % Ende 2003 auf 20,18 % (Stand 31.12.2006) gestiegen.

Die Altersstruktur der Wanderungsbewegungen



Die Altersstruktur der Wanderungsbewegung in Zahlen:

Jahr	Zugezogen über die Gemeindegrenze						
	Altersgruppen						
	Summe	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2006	2873	490	546	477	976	229	155
2005	2802	463	556	418	958	244	163
2004	2870	489	538	390	1047	260	146
2003	2978	546	592	414	1021	238	167
2002	3207	622	583	472	1144	232	154
2001	3293	662	603	497	1063	282	186
2000	3445	684	628	502	1227	240	164
1999	3623	752	625	557	1230	264	195
1998	3483	720	597	597	1158	255	156
1997	3252	675	564	502	1132	227	152
1996	3317	649	581	569	1114	227	177
1995	4100	824	721	713	1334	292	216

Quelle: Landesdatenbank NRW

Jahr	Fortgezogene über die Gemeindegrenzen						
	Altersgruppen						
	Insges.	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2006	3243	565	589	500	1060	266	263
2005	3372	601	600	477	1140	279	275
2004	3347	642	602	490	1095	264	254
2003	3334	593	629	448	1153	266	245
2002	3168	564	538	485	1136	232	213
2001	3194	639	542	453	1118	228	214
2000	3463	687	585	537	1163	258	233
1999	3095	566	460	468	1109	231	261
1998	3578	714	536	587	1227	255	259
1997	3431	615	500	564	1237	240	275
1996	3229	618	488	515	1123	272	213
1995	3230	555	518	605	1075	251	226

Quelle: Landesdatenbank NRW

Jahr	Saldo						
	Altersgruppen						
	Insges.	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2006	-370	-75	-43	-23	-84	-37	-108
2005	-570	-138	-44	-59	-182	-35	-112
2004	-477	-153	-64	-100	-48	-4	-108
2003	-356	-47	-37	-34	-132	-28	-78
2002	39	58	45	-13	8	0	-59
2001	99	23	61	44	-55	54	-28
2000	-18	-3	43	-35	64	-18	-69
1999	528	186	165	89	121	33	-66
1998	-95	6	61	10	-69	0	-103
1997	-179	60	64	-62	-105	-13	-123
1996	88	31	93	54	-9	-45	-36
1995	870	269	203	108	259	41	-10

2.4 Einwohnerentwicklung der Stadtteile in dem Zeitraum 2003-2006

Die Fortschreibung der Einwohnerentwicklung der Stadtteile zeigt, dass lediglich Horstmar trotz der allgemeinen demografischen Entwicklung einen Zuwachs zu verzeichnen hat. Diese Steigerung ist wieder mit Neubaugebieten in diesem Stadtteil zu begründen.

Im Geistviertel und in Gahmen sind in dem gewählten Zeitraum die meisten Abgänge zu registrieren.

Ortsteil	2003	2006	Saldo	Veränderung in %
Stadtmitte	2.839	2.768	-71	-2,5 %
Geistviertel	6.135	5.815	-320	-5,2 %
Bauverein	7.405	7.207	-198	-2,67 %
Nordlünen (Altlünen)	8.960	8.931	-29	-0,32 %
Beckinghausen	992	961	-31	-3,13 %
Niederaden	2.377	2.330	-47	-1,98 %
Horstmar	7.838	7.922	+84	+1,07 %
Lünen-Süd	8.554	8.315	-239	-2,79 %
Gahmen	4.061	3.857	-204	-5,02 %
Brambauer	20.368	19.981	-387	-1,90 %
Lippolthausen	160	160	0	0
Alstedde	7.331	7.094	-237	-3,23 %
Lünen-Nord	9.662	9.637	-25	-0,26 %
Wethmar	4.808	4.877	-69	-1,44 %
Lünen gesamt	91.490	89.855	-1.635	-1,82 %

Quelle Stadt Lünen – 4.1 Statistik Basis EMA-Datei –Hauptwohnsitz-

2.5 Die innerstädtischen Umzüge

Die Mobilitätsrate gibt Auskunft über die Umzugshäufigkeit der Lünen Bevölkerung innerhalb des Stadtgebietes. Die innerstädtische Fluktuation hat in den letzten sechs Jahren kontinuierlich abgenommen. Der Rückgang der Umzugshäufigkeit ist in Lünen nicht durch knapper werdende Wohnungen begründet, sondern ist eher auf die ökonomische Situation durch Ansteigen der Lebenshaltungskosten bei teilweise sinkendem Haushaltseinkommen und dem Rückgang der Wohnungsfertigstellungen begründet.

Jahr	Anzahl der Ummeldungen	Gesamt-Wohnungsbestand	Mobilitätsrate
1997	6002	40.119	14,96 %
1998	6462	40.451	15,98 %
1999	6439	40.937	15,73 %
2000	6974	41.539	16,79 %
2001	6865	41.863	16,40 %
2002	6662	42.036	15,85 %
2003	6572	42.281	15,54 %
2004	6484	42.484	15,26 %
2005	6221	42.591	14,61 %
2006	6230	42.807	14,55 %

Quelle: Stadt Lünen – Einwohnermeldedaten

Bezirk	Umzüge innerhalb des Stadtteils	Zuzüge aus anderen Stadtteilen	Fortzüge Nach anderen Stadtteilen	Saldo innerstädtische Umzüge	Zuzug von auswärts	Fortzug nach auswärts	Saldo Zuzug/ Fortzug	Umzüge gesamt	Einw. Stand 31.12.06	Umgezogen je 100 Einw.
Alstedde	220	253	288	-35	196	285	-89	1.242	7.094	17,51
Beckinghausen	8	28	33	-5	34	39	-5	142	961	14,78
Brambauer	1147	219	195	24	727	720	7	3.008	19.981	15,05
Gahmen	122	159	171	-12	165	187	-22	804	3.857	20,85
Geistviertel	159	273	335	-62	179	235	-56	1.181	5.815	20,31
Horstmar	197	324	252	72	273	226	47	1.272	7.922	16,06
Lippholtshausen	0	0	4	-4	4	6	-2	14	160	8,75
Lünen-Mitte	53	223	216	7	102	132	-30	726	2.768	26,23
Lünen-Nord	286	408	473	-65	356	354	2	1.895	9.637	19,35
Lünen-Süd	357	269	272	-3	253	282	-29	1.433	8.315	17,23
Niederaden	29	87	98	-11	91	84	7	389	2.330	16,7
Nordlünen	197	362	253	109	260	264	-4	1.336	8.931	14,96
Osterfeld	235	374	380	-6	210	259	-49	1.458	7.207	20,23
Wethmar	63	168	177	-9	103	111	-8	622	4.877	12,75
Gesamt ergebnis	3.073	3.147	3.147	0	2.953	3.184	-231	15.522	89.855	17,27

Die Umzüge innerhalb von Lünen nach Stadtteilen sind abhängig von der jeweiligen Lebenslage, dem Wohnungsbestand und dem Wohnumfeld. Bei den Veränderungen spielt die Bezugsfertigkeit von neuen Baugebieten immer eine große Rolle, was in den Stadtteilen Horstmar und Nordlünen am Wanderungsgewinn deutlich zu erkennen ist.

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsmarkt

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt lässt sich anhand der Wohnungsbestände, der Fertigstellungen und der Baugenehmigungen untersuchen.

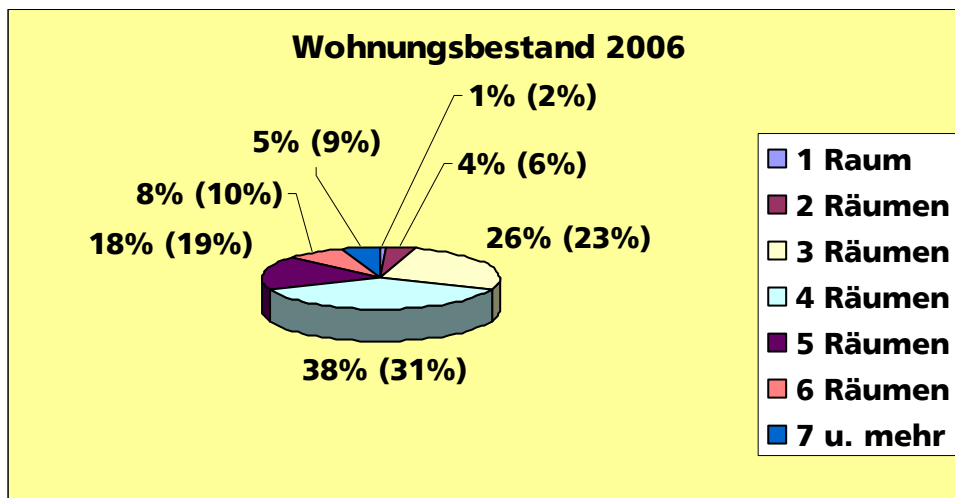
3.1.1 Die Wohnungsbestände

Der Wohnungsmarkt wird überwiegend von dem vorhandenen Wohnungsbestand und nicht von den Neubauten bestimmt, da der jährliche Zuwachs weniger als 1 % des Bestandes beträgt.

Der Wohnungsbestand in Lünen belief sich am 31.12.2006 auf 42.807 Wohnungen. Er ist somit gegenüber 2002 um 771 Wohnungen (1,83 %) gestiegen. Ein Anstieg ist insbesondere im Bereich der 1-Raum-Wohnungen (4,02%) und der Wohnungen mit 7 und mehr Räumen (4,64%) zu verzeichnen.

Bestand an	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006 Anteil %
*Wohnungen	40.451	40.937	41.539	41.863	42.036	42.281	42.484	42.591	42.807	100
davon mit										
1 Raum	274	273	272	349	348	360	362	362	362	0,85
2 Räumen	1.587	1.598	1.645	1.631	1.635	1.633	1.641	1.610	1.664	3,89
3 Räumen	10.879	10.994	11.107	11.142	11.137	11.161	11.178	11.189	11.227	26,23
4 Räumen	15.470	15.617	15.724	15.803	15.848	15.915	15.946	15.995	15.999	37,38
5 Räumen	7.192	7.304	7.469	7.531	7.624	7.679	7.742	7.766	7.809	18,24
6 Räumen	3.020	3.090	3.210	3.269	3.290	3.348	3.406	3.433	3.492	8,16
7 u. mehr	2.029	2.061	2.112	2.138	2.154	2.185	2.209	2.236	2.254	5,27

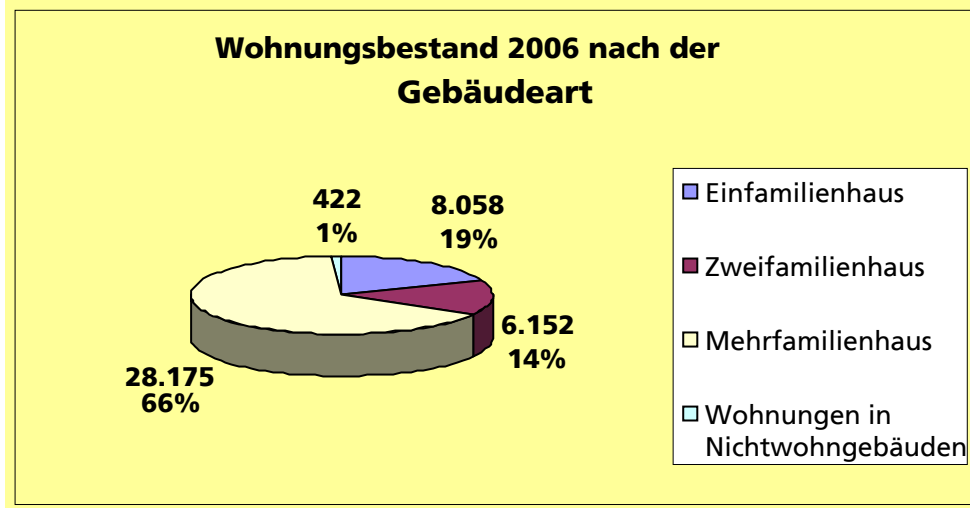
*Quelle: LDS NRW, Wohnungen in Wohngebäude und Nichtwohngebäude ohne Wohnheimnutzung;
Räume incl. Küchen



Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank

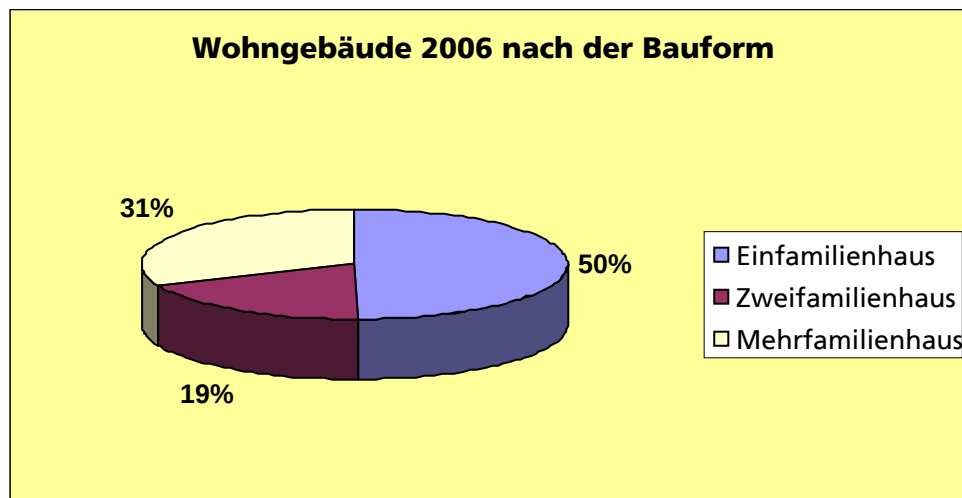
(die Landeszahlen stehen in Klammern)

Die Vierraumwohnungen sind Drei-Zimmerwohnungen, da die Küche in der Statistik der Landesdatenbank als Wohnraum mitgezählt wird. In Lünen beträgt der Anteil dieser Wohnungen rund 38 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der Bestand an kleinen Einheiten fällt mit insgesamt rund 31 % sehr niedrig aus. Der Bestand an großen Wohnungen (Vier-Zimmerwohnungen) ist mit einem Anteil von rund 18 % sicherlich ausreichend. Noch größere Wohnungen mit fünf oder sechs Zimmern sind im Geschosswohnungsbau recht selten.



Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank

Von den Wohnungen in Wohngebäuden befinden sich 8.058 in Einfamilien-, 6.152 in Zweifamilien- und 28.175 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern ist in den letzten zehn Jahren geringfügig um 1,3 % gestiegen und der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geringfügig gesunken (-0,7 %).



Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank

Die Hälfte der Wohngebäude in Lünen besteht aus Einfamilienhäusern. Hinsichtlich der Verteilung des Wohnungsbestandes sieht das Verhältnis anders aus. Demnach befinden sich 66 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße steigt seit der Ersterfassung im Jahr 1987 langsam aber stetig an. Im Jahr 2006 betrug sie 78,20 qm pro Wohnung und ist im Zeitraum von sechs Jahren um einen Quadratmeter gestiegen. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt sind die Lünener eher bescheiden. Auf Landesebene beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße 84,66 qm. Da die Ein- und Zwei-Personenhaushalte zunehmen, ist mit einer weiteren Steigerung der durchschnittlichen Wohnfläche nicht zu rechnen. Durch die Einführung des Arbeitslosengeldes II geht der Trend eher zu kleineren Wohnungen.

3.1.2 Die Aufteilung des Lünener Wohnungsbestandes

Wie sich der Gesamtwohnungsbestand in Lünen nach den Eigentumsverhältnissen aufteilt, lässt sich der unteren Darstellung entnehmen. Demnach betrug der Anteil der Wohnungsunternehmen im Jahr 1997 48 % des gesamten Lünener Wohnungsbestandes. Im Jahr 2006 betrug der Anteil noch 44 %.

	1997		2004		2006	
	frei finanz.	öffentl. gef..	frei finanz.	öffentl. gef.	.. frei finanz..	. öffentl. gef.
Bauverein	1.429	2.755	1.938	2.647	1.971	2.639
Glückauf	1.767	1.901	1.529	2.069	1.927	1.831
KSG Lüdinghausen	25	70	21	23	21	23
LEG	2	690	100	600	100	600
Evonik	1.444	2.606	1.640	2.167	2.357	1.459
THS	629	801	702	800	623	791
WBG Lünen	1.219	1.253	1.523	1.066	1.537	1.054
WBG Wattenscheid	0	752	750	0	740	0
Sonstige	22.101	3.059	22.259	2.650	23.847	1.287

Zahlen der öffentlich geförderten Wohnungen mit Nachwirkungsfrist

In der nachfolgenden Tabelle wurden die von den Wohnungsbaugesellschaften erfassten Wohnungssuchenden und Wohnungswechsel für das Jahr 2006 zusammengestellt. Auffallend ist, dass die Angaben über Leerstände gegenüber früheren Datenabfragen allgemein zugenommen haben, aber immer noch im Vergleich zum Wohnungsbestand der Lünen Wohnungsunternehmen sehr niedrig ausfällt.

	2006	2006	2006	Miethöhe/€/qm
	Wohnungssuchende	Wohnungswechsel	Leerstände.	Neub.ab 95
Bauverein	1.200	552	18*1)	7.00€
Glückauf	739	400	147	6.42€
KSG Lüdinghausen	155	2	2	keine Neub.
LEG	*	78	12	keine Neub.
Evonik	812	486	89	6.80 €.
THS	300	115	20	5.67 €*2)
WBG Lünen	397	265	3	6.20€
WBG Wattenscheid	280	67	5	4.95 €.

*keine Zahlenangabe für Lünen möglich *1) insgesamt im Jahr

*2) €/m² freifinanzierter Wohnraum

3.2 Die Bautätigkeit

In den letzten 10 Jahren ist die Bautätigkeit, im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten, allgemein massiv zurückgegangen. So ist auch die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Lünen in diesem Zeitraum rückläufig. Besonders betroffen ist der Bereich der Mehrfamilienhäuser, sprich des Mietwohnungsbaues. Ein Grund hierfür ist sicherlich der entspannte Wohnungsmarkt im oberen und mittleren Preissegment. Angebot und Nachfrage sind derzeit hier ausgeglichen.

In den letzten fünf Jahren setzte sich der Trend zum selbst genutzten Einfamilienhaus weiter fort. Durch die Diskussion über den Wegfall der Eigenheimzulage und die angekündigte Mehrwertsteuererhöhung kam es erwartungsgemäß in diesem Bereich zu vermehrter Bautätigkeit, die ab 2007 aber wieder rückläufig sein wird.

Hier einige Daten und Fakten aus der Lünen Statistik:

	1987	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnungen fertiggestellt	194	904	653	721	560	500	456	438	540	305	250	317
davon durch:												
Neubau	185	584	449	355	387	354	360	277	236	170	124	207
An-,Um-,Ausbau od.Wiederherst.	9	320	204	366	173	146	96	161	304	135	126	110
abgebrochen	9	7	9	27	44	23	66	44	37	13	19	61
Nettozugang an Wohnungen	185	897	644	694	516	477	390	394	503	292	231	256

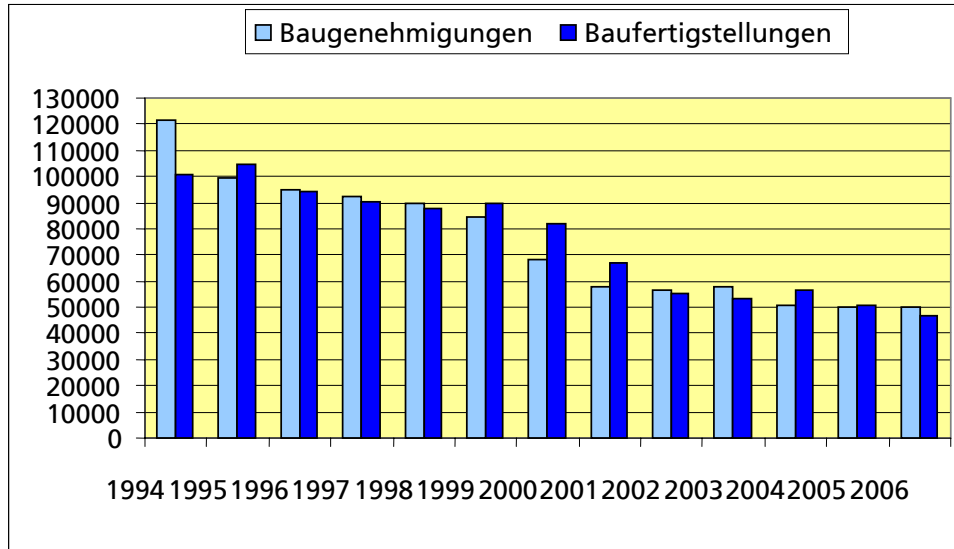
	1987	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Baugenehmigungen	249	245	311	261	317	467	291	234	163	218	175	213	257
davon:													
Nichtwohngebäude	37	45	44	49	57	58	63	47	31	30	35	22	43
Wohngebäude	212	200	267	212	260	409	228	187	132	188	140	169	214
davon:													
Neubauten	149	123	185	138	190	327	157	111	80	125	94	125	158
vorgesehene Wohnungen	*	606	527	413	433	531	346	313	91	241	250	172	275
An-,Um-,Ausbau oder													
Wiederherstellung	63	77	82	74	70	82	71	76	52	63	46	44	59
vorgesehene Wohnungen	*	265	183	175	159	202	155	191	220	147	100	164	115

Quelle: Stadt Lünen - 4.1 Statistik

Lünen im Landesvergleich

Der Rückgang der Bautätigkeit in ganz Nordrhein-Westfalen seit 1995 ist klar erkennbar. In den Jahren 2005 und 2006 wurden weniger als die Hälfte der Wohnungen fertig gestellt, die 1995 erbaut worden sind.

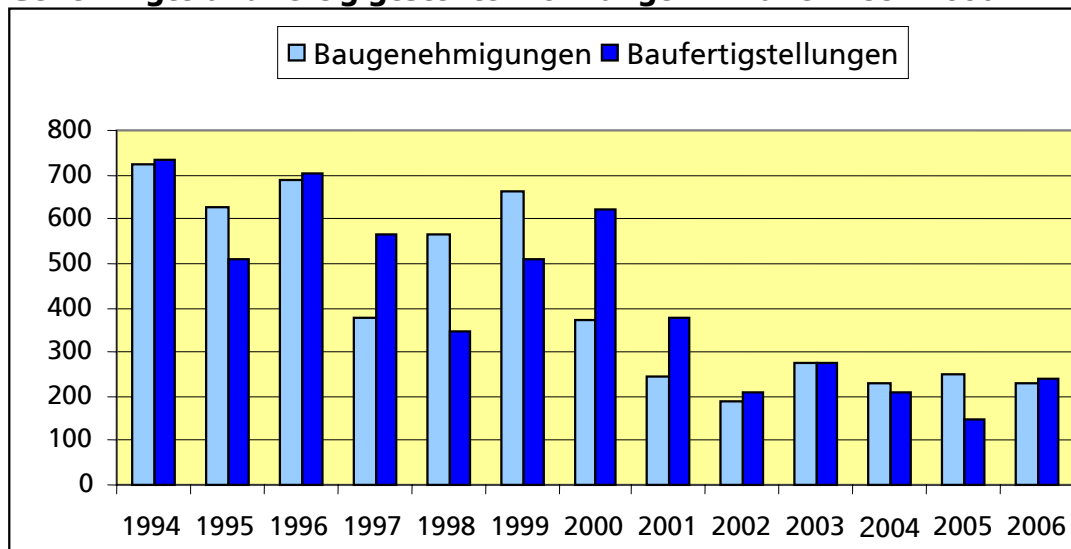
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in NRW seit 1994



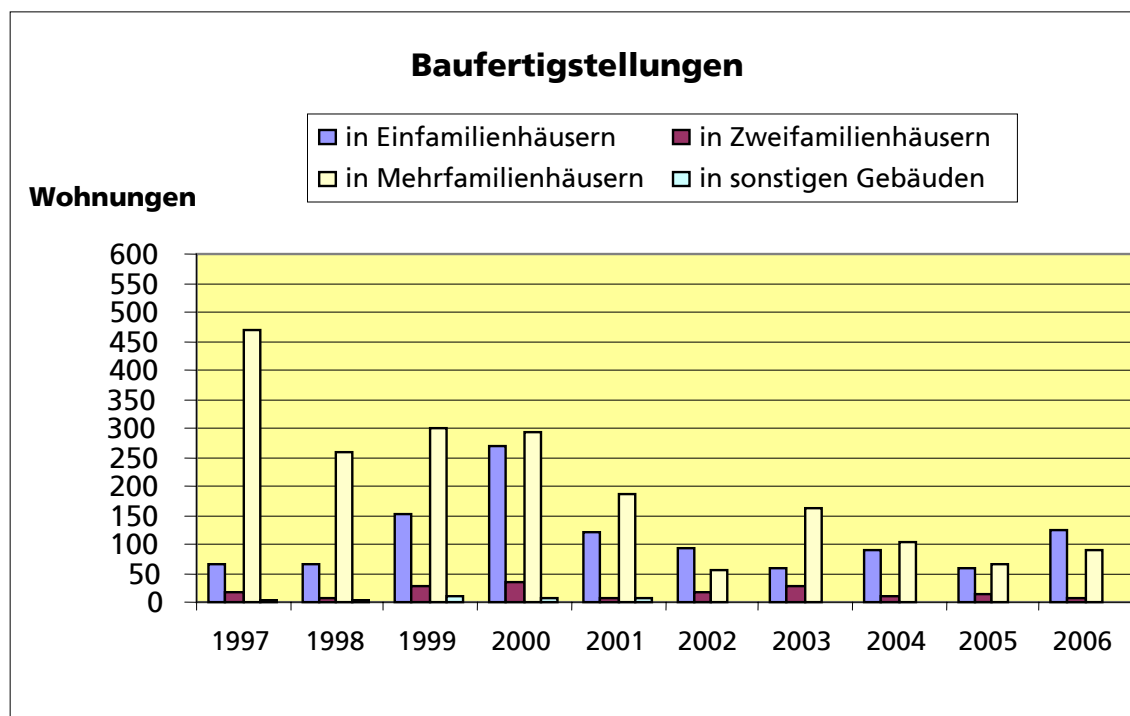
Quelle: Landesdatenbank NRW

Die Tendenz der rückläufigen Fertigstellungen ist an der unteren Darstellung auch in Lünen ersichtlich. Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist in der folgenden Abbildung in einer Zeitreihe ab 1994 dargestellt. Auffallend ist, dass bis zum Jahr 1999 die Baugenehmigungen im Bereich der Wohngebäude erheblich angestiegen sind, im Jahr 2002 einen Tiefpunkt erreichten und in den Jahren 2005 und 2006 wieder moderat gestiegen sind. Der Anstieg wurde durch die Diskussion über den Wegfall der Eigenheimzulage ausgelöst.

Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen in Lünen 1994-2006



Im Jahr 2006 wurden mehr Wohnungen in Einfamilienhäusern fertig gestellt als in Mehrfamilienhäusern.



Quelle: Landesdatenbank NRW

3.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

3.3.1 Entwicklung der Wohnungsbauförderung

Mietwohnungsbau

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wohnungsbauförderung seit 1995.

Die Förderung des Mietwohnungsbaues ist mit Beginn des Jahres 2000 rapide zurückgegangen und bewegt sich seitdem auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2004 wurde die Förderung der Mietwohnungen in der Residenz Osterfeld bewilligt, so dass es in diesem Jahr einen Anstieg gab.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Förderung von Mietwohnungen	199	197	189	96	192	29	44	13	0	52	12	36
Bewilligte Mittel in 1.000 DM/02 €												
1. Förderungsweg	12.784	20.417	16.536	10.735	18.269	3.849	4.705	1.019	0	5.831	543	2.500
2. Förderungsweg (ohne Aufwendungsdarl.)	4.831	1.674	2.571	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2
Aufwendungsdarlehen, 2.Förderweg	1.078	551	826	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2	*2
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	26	33	24	32	86	74	72	69	67	44	59	49
Bewilligte Mittel in 1.000 DM/02 €												
1. u. 2. Förderung(ohne Aufwend.Darl.)	2.023	3.030	2.102	2.697	8.424	7.944	8.274	4.317	4.442	2.659	3.804	3.278
Aufwendungsdarlehen (entf. ab 03)	964	897	633	818	1.901	1.373	1.663	250	0	0	0	0
Anzahl Modernisierungsmaßnahmen	318	138	148	19	49	16	3	1	1	1	0	0
Mietwohnungen	314	134	143	18	46	11	0	0	0	0	0	0
Familienheime	4	4	5	1	3	5	3	1	1	1	0	0
Bewilligte Mittel in 1.000 DM/02 €	6.653	3.281	3.006	425	891	580	147	33	31	14	0	0
Anzahl Energie-sparmaßnahmen	*	167	202	85	412	90	3	*3	*3	*3	*3	*3
Mietwohnungen	*	162	201	77	405	78	0	*3	*3	*3	*3	*3
Familienheime	*	5	1	8	7	12	3	*3	*3	*3	*3	*3
Bewilligte Mittel in 1.000 DM/02 €	*	2.438	3.102	821	3.534	1.079	68	*3	*3	*3	*3	*3

Quelle Stadt Lünen – 1.6 Wohnen und Arbeiten-

*statistisch nicht erfasst -*2seit 1998 nur noch im Bereich Mietenstufe 4 und 5

*3ab 01.04.01 nur noch MOD

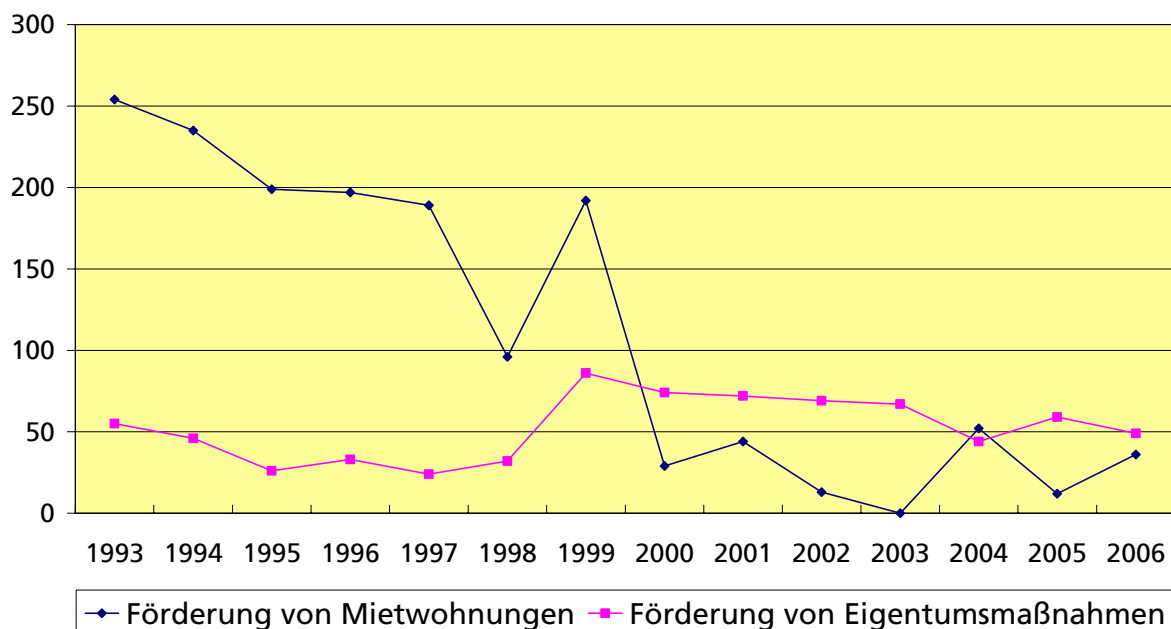
Die Förderung des Mietwohnungsbaues ist nach wie vor das wichtigste Steuerungsinstrument der Stadt; sie allein garantiert, dass preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist.

Leider ist die Bereitschaft in den sozialen Mietwohnungsbau zu investieren derzeit nicht sehr groß. Das hängt zum einen mit einem relativ entspannten Wohnungsmarkt und zum anderen mit den günstigen Zinsen auf dem freien Kapitalmarkt zusammen, auf dem Kredite ohne Belegungsrechte oder Mietpreisbindung zu günstigen Konditionen zu erhalten sind. Diese Entwicklung ist im Hinblick auf die Verschlechterung der Einkommenssituation in vielen Haushalten bedenklich.

Eigentumsbildung

Im Jahr 2006 wurden in Lünen 49 Eigentumsmaßnahmen gefördert (2005 = 59). Davon entfallen 26 auf den Neubau (2005=47) und 23 auf den Erwerb von vorhandenem Wohnraum (2005=12). Die Eigentumsmaßnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um rund 17 % zurückgegangen. Der Rückgang ist begründet durch den Wegfall der Eigenheimzulage.

Entwicklung der Wohnungsbauförderung



Quelle: 1.6 Wohnen und Arbeiten

3.3.2 Der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen

Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand hat seit 1998 kontinuierlich abgenommen. Der Bestand verringert sich seitdem durch die planmäßige und vorzeitige Rückzahlung von Fördermitteln und dem damit verbundenen Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Abgänge werden auch weiterhin nicht durch Neuzugänge aufgefangen. In den nächsten Jahren sind planmäßig keine großen Abgänge zu erwarten, so dass Hoffnung besteht, dass der preisgebundene Wohnungsbestand auf niedrigem Niveau konstant bleibt.

Allerdings fielen 2006 viele Wohnungen aus der Nachwirkungsfrist. Dies sind Wohnungen, für die die Fördermittel bereits zurückgezahlt worden sind, die aber für einen bestimmten Zeitraum noch der Mietpreisbindung unterliegen. Nach dem 31.12.2006 beläuft sich der Bestand in der Nachwirkung noch auf 1.048 Wohnungen. Anfang des Jahres 2007 gab es insgesamt 8.092 Mietwohnungen, die preisgebunden sind, das sind 19,05 % des gesamten Wohnungsbestandes. Damit liegt Lünen deutlich über dem Landesdurchschnitt. Dennoch unterliegen immerhin 80,95 % des Lünen Wohnungsbestandes der freien Marktwirtschaft, was im unteren Preissegment für den einkommensschwächeren Personenkreis zu einem angespannten Wohnungsmarkt führen kann, wenn die Nachfrage nach kleinen Wohnungen immer größer wird.

In Lünen gab es im Jahr 2006 ca. 9.200 einkommensschwache Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII oder Wohngeld bezogen haben. Diese Zahl übersteigt schon heute den Bestand der preisgebundenen Wohnungen.

Anteil der preisgebundenen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (%)

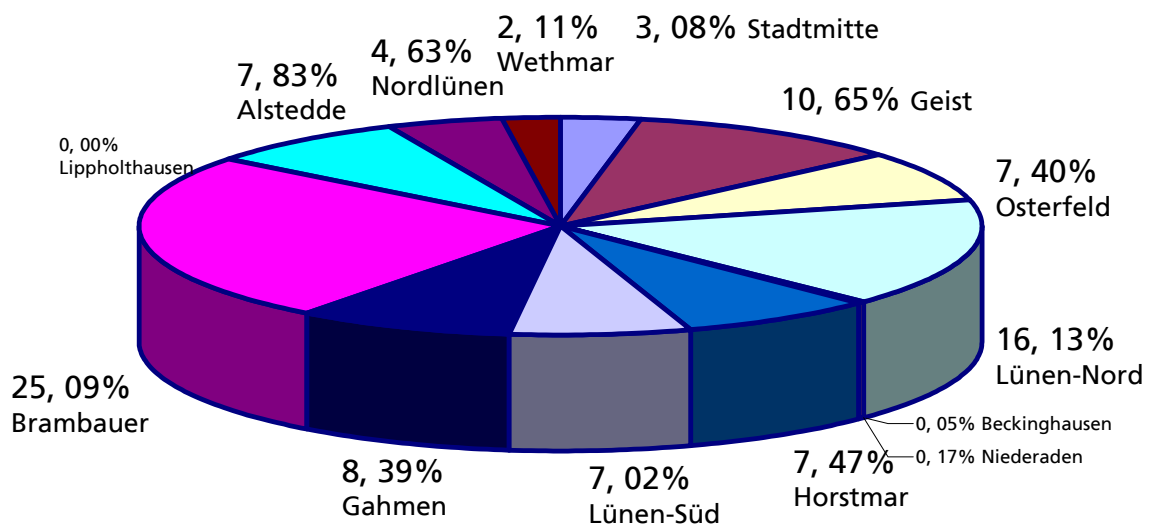
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
27,04	27,36	27,72	23,47	23,13	22,78	22,13	21,98	21,05	19,03	18,39

Angaben ohne Nachwirkungsfrist
Quelle: 1.6 Wohnen und Arbeiten

Der preisgebundene Mietwohnungsbau in den Stadtteilen

Der preisgebundene Mietwohnungsbau ist im Stadtgebiet recht unterschiedlich verteilt. Der größte Anteil mit 25,1 % liegt in Brambauer.

In den Stadtteilen Lippolthausen, Niederaden und Beckinghausen spielt der preisgebundene Wohnungsbestand so gut wie keine Rolle.



Angaben ohne Nachwirkungsfrist
Quelle: 1.6 Wohnen und Arbeiten

4. Wohnungsnachfrage und Einkommensentwicklung

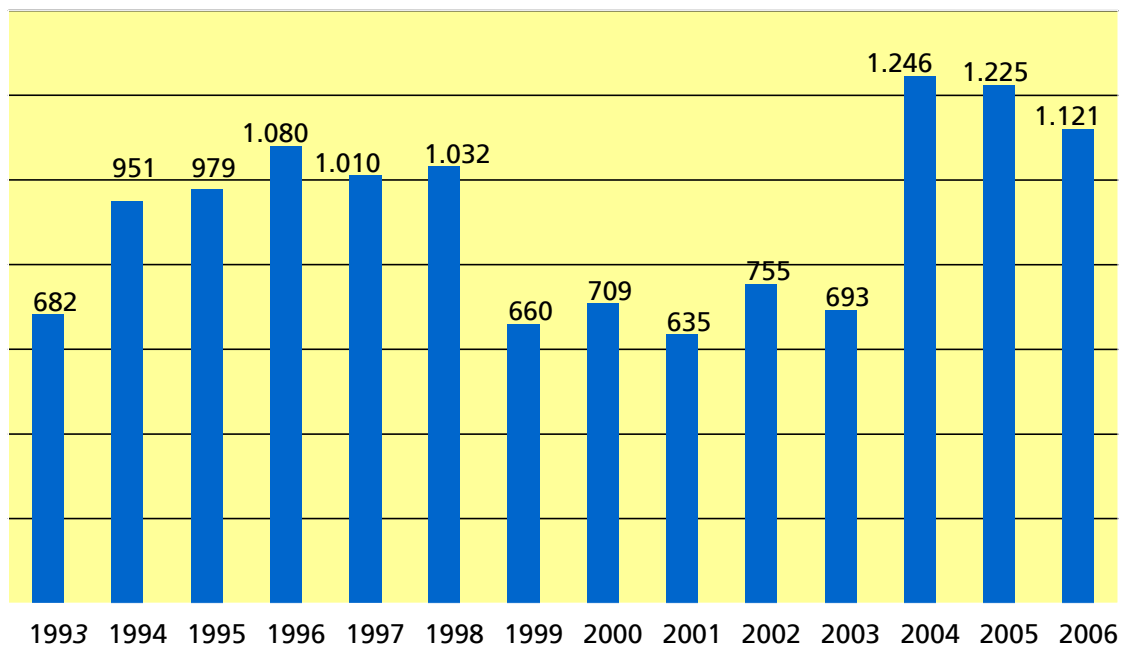
4.1 Die wohnungssuchenden Haushalte

Das Land fördert mit öffentlichen Mitteln den Bau von Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. Die Vermittlung dieser Wohnungen erfolgt durch die Abteilung Wohnen und Arbeiten in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften und den privaten Eigentümern. Über die wohnungssuchenden Haushalte wird seit Jahren eine Statistik geführt.

Wohnungssuchende Haushalte	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1. Wohnungssuchende Haushalte am 31.12.	1010	1032	660	709	635	755	693	1246	1225	1121
Haushalte mit										
1 Person	263	282	149	171	157	180	166	467	489	494
2 Personen	187	171	130	129	129	146	131	359	391	366
3 Personen	213	220	100	104	107	125	118	212	181	144
4 Personen	186	189	143	197	127	158	146	138	104	69
5 Personen	104	127	105	62	66	102	81	47	41	33
6 und mehr Personen	57	43	33	46	49	44	51	23	19	15
Einkommen innerhalb § 9 WoFG										
2. Wohnungssuchende, deren Wohnsitz außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der zuständigen Stelle liegt	169	214	123	191	63	96	87	230	205	210
3. Aussiedler, Flüchtlinge, Zuwanderer, Gleichgestellte	38	34	13	23	25	48	35	47	14	13
4. Schwerbehinderte ab GdB 50 und gleichgestellte pflegebedürftige Schwerbehinderte	37	34	19	34	33	62	74	147	212	217
5. Alleinerziehende	146	149	86	54	62	55	40	68	77	66
6. (Minderverdienende) - weggefallen -	964	935	449	468	440	511	-	-	-	-
7. junge Ehepaare (§ 24 Abs.1 Nr. 3 WoFG)	54	40	32	39	18	37	46	72	55	50
8. ältere Menschen	75	104	114	67	85	91	83	165	300	325
9. kinderreiche Haushalte	180	190	72	82	77	61	72	66	389	302
10. Bergarbeiter	35	4	7	10	6	11	18	25	-	-
11. Auszubildende/Studierende	17	19	19	27	20	47	50	50	-	-
12. Schwangere	21	24	19	36	25	38	27	35	21	24
Einkommen oberhalb § 9 Abs. 2 WoFG										
13. Einkommensüberschreitung § 9 Abs. 2 WoFG um bis zu 60% - 2. und 3. Förderweg	22	20	59	116	88	76	50	141	-	-
14. Einkommensüberschreitung § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit VO WoFG NRW	-	-	-	-	-	-	32	36	114	108
derzeitige Wohnverhältnisse										
15. Wohnen im elterlichen Haushalt	50	72	77	57	*)	66	48	52	46	47
16. Obdachlosen- / Notunterkunft	61	48	24	23	20	12	14	19	15	15
17. öffentlich geförderte Wohnung	320	301	442	123	96	164	133	203	236	183
18. frei finanzierte Wohnung Baujahr vor 1948	73	75	67	131	98	125	105	219	205	153
19. frei finanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	556	608	456	432	421	454	441	805	760	770
Gründe für den Wohnungswechsel										
20. zu kleine Wohnung	364	294	213	298	334	343	328	338	339	342
21. zu große Wohnung	42	58	52	35	14	17	23	95	110	90
22. unzureichende Ausstattung	20	15	80	135	170	157	179	239	235	289
23. zu hohe Miete / Heizkosten	177	196	181	279	264	256	340	757	714	687
24. schlechte Verkehrsanbindung	57	7	47	65	93	112	92	138	147	117
25. Kündigung durch Vermieter / Räumungsurteil	12	4	5	4	7	5	8	16	13	11

*) keine Angaben möglich (neues Programm) Quelle: Stadt Lünen - 1.6 Wohnen und Arbeiten -

Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte

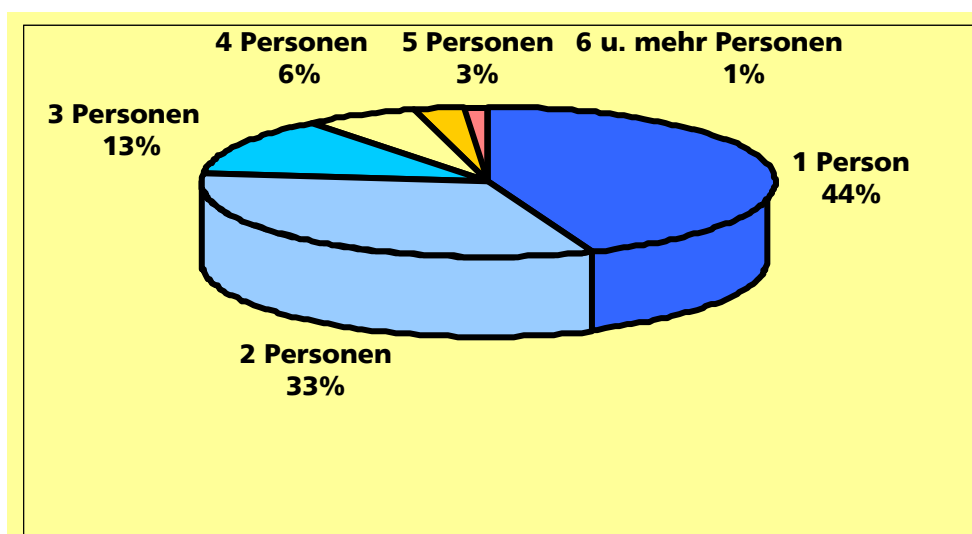


Quelle: Stadt Lünen, Wohnen und Arbeiten

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte hat sich in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau gehalten. Das zeigt, dass eine große Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen besteht. Das Angebot wird in diesem unteren Preissegment knapp, da immer mehr Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen und geförderter Wohnungsneubau derzeit nicht bzw. nicht ausreichend betrieben wird.

Die Haushaltsgröße der Wohnungssuchenden

77 % der Wohnungssuchenden sind Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte. Die Zahlen spiegeln den Bedarf an kleinen, preisgünstigen Wohnungen wieder.

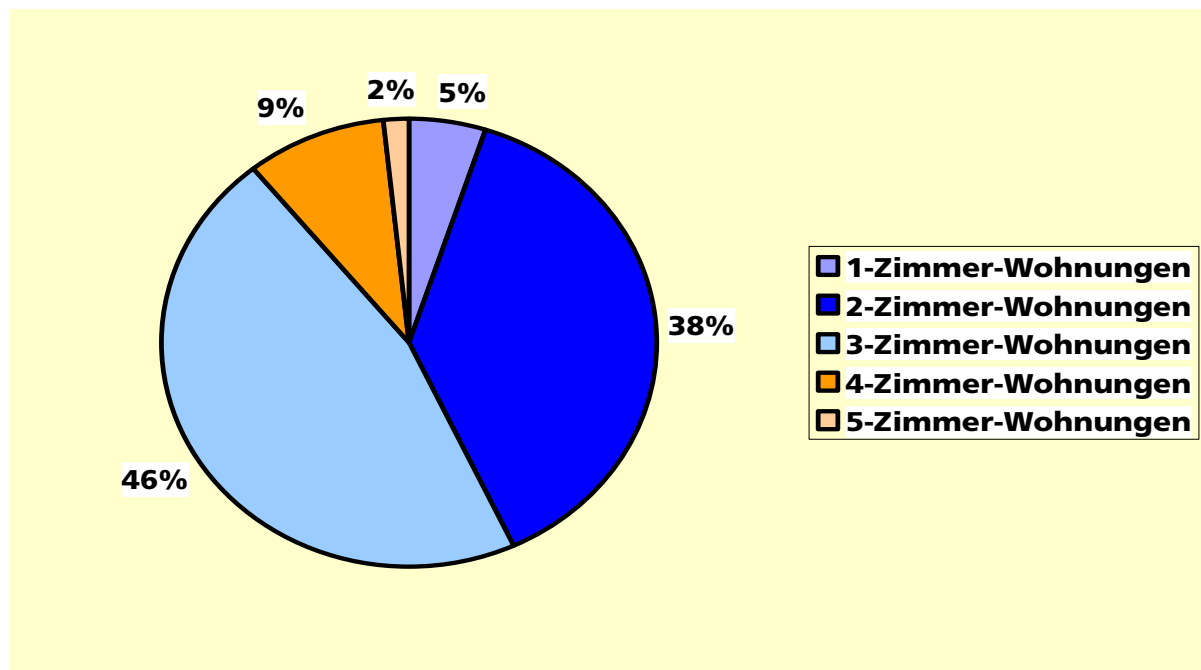


Gründe für den Wohnungswechsel:

zu kleine Wohnung	22,1 %
zu große Wohnung	5,8 %
unzureichende Ausstattung	18,7 %
zu hohe Miete/Heizkosten	44,4 %
schlechte Verkehrsanbindung	8,3 %
Kündigung durch Vermieter/Räumung	0,7 %

In 44,4 % der Fälle geben die registrierten Wohnungssuchenden als Grund für den Umzugswunsch eine zu hohe Miete und zu hohe Heizkosten an.

Die Wohnungsgrößen der öffentlich geförderten Mietwohnungen



43 % des Bestandes an öffentlich geförderten Mietwohnungen sind Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das entspricht einer Anzahl von 3.480 preisgebundenen Wohnungen, die den einkommensschwachen Ein- und Zweifamilienhaushalten in Lünen zur Verfügung stehen.

In Lünen gibt es ca. 6.100 Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die entweder Leistungen nach dem SGB II, SGB XII oder Wohngeld beziehen. Da die preisgebundenen Wohnungen nicht den Bedarf decken können, muss dieser Personenkreis auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt ausweichen. Sicherlich gibt es in Lünen genügend Wohnungen, deren Mieten unterhalb von 5,30 € pro m² liegen. Die Frage ist nur, ob es in diesem Marktsegment genug kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 m² und weniger gibt.

4.2 Die Entwicklung des verfügbaren Einkommens

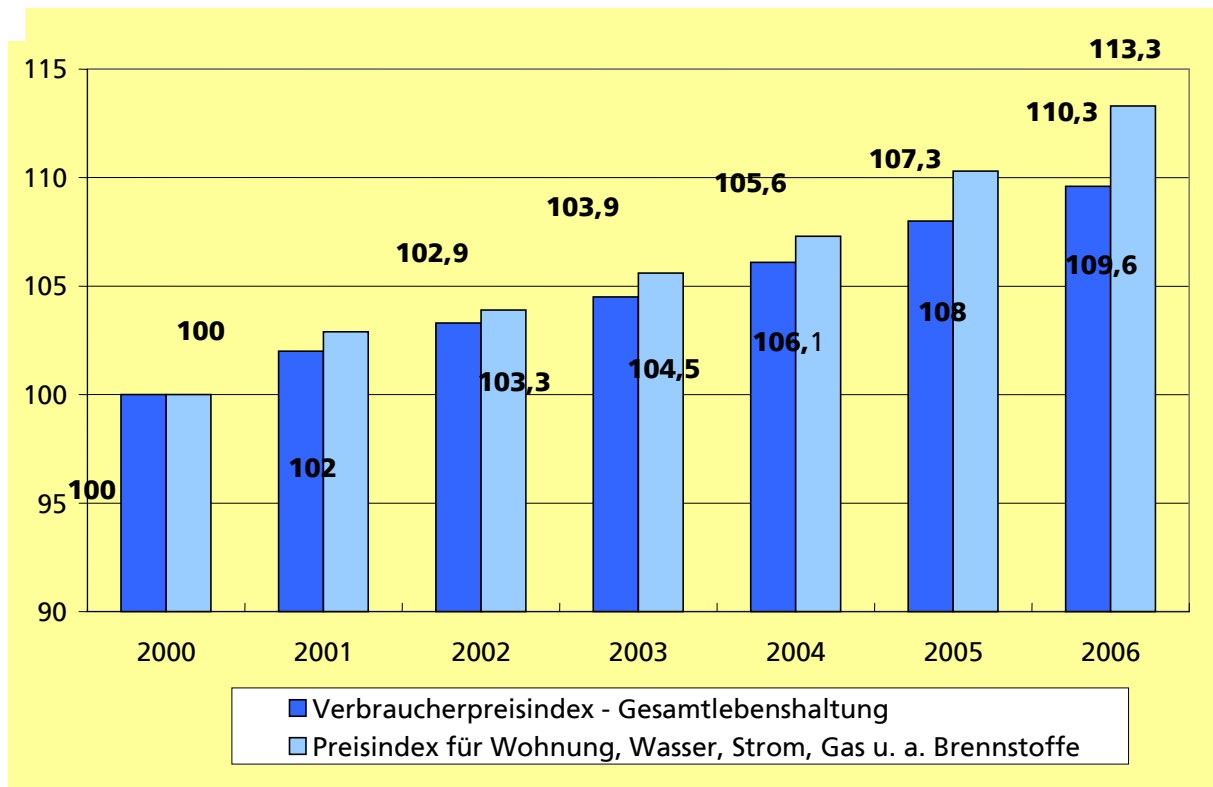
Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird im wesentlichen von der Kaufkraft der Haushalte bestimmt. Das „verfügbare Einkommen“ gilt bei der Beurteilung des Wohlstandes und der Kaufkraft einer Region als Indikator. Dieser Begriff definiert das Einkommen, das den Haushalten für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung steht.

Leider sind für das Jahr 2006 noch keine Daten vorhanden, daher stammen die aktuellsten Zahlen aus dem Jahr 2005. Bezug genommen wird hier auf Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen. Demnach verfügte jeder Einwohner in Lünen statistisch gesehen über 15.513 Euro im Jahr. Das bedeutet eine Steigerung von 1,64 % oder betragsmäßig, eine Steigerung der Kaufkraft von 233 € gegenüber dem Vorjahr (2004). Damit liegt Lünen auf Rang acht im Kreis Unna.

Im Vergleich liegt das verfügbare Einkommen in Lünen, wie in vielen anderen Ruhrgebietsstädten auch, unter dem Landesdurchschnitt von 18.724 Euro je Einwohner (Stand 2005). Auch die Steigerung zum Vorjahr ist im Landesdurchschnitt mit 384 Euro höher ausgefallen, als in Lünen (233 Euro). Schlusslicht im Kreis ist die Stadt Bergkamen mit einem verfügbaren Einkommen von 14.326 Euro, während die Stadt Schwerte mit 20.420 Euro Spitzenreiter ist.

4.3 Der Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Mit diesem Index wird die Veränderung der Preise umfassend abgebildet. Basisjahr ist das Jahr 2000.



Der Verbraucherpreisindex der Gesamtlebenshaltungskosten ist seit dem Jahr 2000 bis 2006 um 9,6 % gestiegen. Die Preissteigerung für das Wohnen inklusive Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe betrug im selben Zeitraum 13,3 %.

Das verfügbare Einkommen in Lünen ist 2005 gegenüber 2004 um 1,64 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum stiegen die Preise der Gesamtlebenshaltung um 1,9 % an. Die Preissteigerung der Gesamtlebenshaltungskosten hat den Zuwachs des verfügbaren Einkommens gänzlich aufgehoben, so dass den privaten Haushalten letztendlich nicht mehr Geld verblieben ist.

4.4 Die Beschäftigten

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Lünen ist erfreulicherweise im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr um 1,47 % oder 267 Beschäftigte auf 18.380 gestiegen. Im gleichen Zeitraum hat die Beschäftigung im Landesdurchschnitt um nur 0,08 % zugenommen.

4.5. Die Arbeitslosenzahlen

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes wird oft mit zwei verschiedenen Quoten beschrieben. Bei der Arbeitslosenquote bezogen auf **alle Erwerbspersonen** wird die aktuelle Zahl der Arbeitslosen an einem Stichtag zu allen Erwerbspersonen ins Verhältnis gesetzt. Alternativ gibt es die Quote auf der Basis der **abhängigen Erwerbspersonen**, also sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Angestellte, Arbeiter und Auszubildende), Beamten, geringfügig Beschäftigten und den Arbeitslosen zusammen. Nicht erfasst von dieser Quote werden die Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen.

Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbstätigen betrug in Lünen und Selm im Dezember 2006 14,6 % und ist gegenüber Dezember 2005 (16,3 %) erfreulicherweise um 1,7 % gesunken.

Die Quote der abhängigen Erwerbspersonen sank im gleichen Zeitraum von 17,6 % auf 15,9 %.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet das für das Stadtgebiet Lünen einen Rückgang von 7.429 Arbeitslosen im Dezember 2005 auf 6.670 im Dezember 2006. Immerhin ein Rückgang von 674 Personen.

4.6. Die Grundsicherungsleistungen

Am 01.01.2005 erfolgte die Zusammenführung der Arbeitslosenhilfe und der Sozialhilfe. Seit dem wird statt Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe Leistungen der Grundsicherung nach dem Sozialgesetzbuch II (für Arbeitsuchende) und dem Sozialgesetzbuch XII (für nicht Erwerbsfähige und Rentner) gezahlt.

Die Zahl der Grundsicherungsempfänger nach dem SGB XII (Grundsicherung für nicht Erwerbsfähige) stieg von 678 Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2005 auf 724 im Jahr 2006 (Steigerung 6,8).

Insgesamt haben im Jahr 2006 5.845 Bedarfsgemeinschaften Arbeitslosengeld II bezogen. Die Zahl ist der gemittelte Jahreswert. 2005 waren es noch 5.534 Bedarfsgemeinschaften. Das entspricht einer Steigerung von 5,62 %.

Auffällig ist, dass die Zahl der erwerbstätigen ALG II-Empfänger immer mehr zunimmt. In diesen Fällen reicht das Einkommen der Haushalte nicht aus, um den Lebensunterhalt und die Miete selbst aufzubringen, so dass ergänzend Arbeitslosengeld II gezahlt wird. Meist müssen die Kommunen diese ergänzenden Leistungen aufbringen, da das Einkommen der Bedarfsgemeinschaften zunächst bei den Regelsätzen, das bedeutet beim Lebensunterhalt, angerechnet wird.

Die Stadt Lünen trägt über die Kreisumlage die Kosten der angemessenen Unterkunft inklusive der Heizkosten für die Bezieher des Arbeitslosengeldes II. Der Höchstwert liegt derzeit bei 5,30 €/ m² zuzüglich der angemessenen Heiz- und Betriebskosten. Einem Ein-Personen-Haushalt stehen höchstens 45 m² zu, was einer Höchstmiete von 238,50 € zuzüglich Heiz- und Betriebskosten entspricht. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen werden 15 m² mehr, das bedeutet 79,50 € pro weitere Person, zuerkannt. Durch die Einführung des Arbeitslosengeldes II hat die Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen zugenommen. Leider stehen der Stadt Lünen noch nicht fortlaufend die Daten der ARGE über den Anteil der Ein- und Zwei-Personenhaushalte zur Verfügung, so dass keine kontinuierliche Auswertung über die Nachfrageseite erfolgen kann und letztendlich nicht beurteilt werden kann, ob in Lünen genügend angemessene kleine Wohnungen zur Verfügung stehen. Aus einer Auswertung der ARGE-Daten mit dem Stand Oktober 2006 geht hervor, dass 48,6 % der Bedarfsgemeinschaften aus Ein-Personen-Haushalten und 20,4 % aus Zwei-Personen-Haushalten bestehen. Dieser Anteil entspricht einer absoluten Zahl von 3.867 Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, die Leistungen nach dem SGB II beziehen.

Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Bereich der SGB XII Leistungen liegt erwartungsgemäß höher als bei den SGB II-Empfängern. Hier beträgt der Anteil dieser Haushalte 85 %, was einer absoluten Zahl von 615 Haushalten entspricht.

In den Vorjahren war es erfahrungsgemäß schwierig kleine Wohnungen zu vermieten, da die Preise auf dem entspannten Wohnungsmarkt es auch Ein- und Zwei-Personenhaushalten ermöglichte, große Wohnungen anzumieten.

Aus den Beobachtungen der Abteilung Wohnen und Arbeiten hat die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen seit der Einführung des SGB II und SGB XII deutlich zugenommen. Im folgenden Kapitel werden hilfsweise die Haushaltsgrößen und die Kaltmieten der Wohngeldempfänger auf die Kriterien der Angemessenheit untersucht.

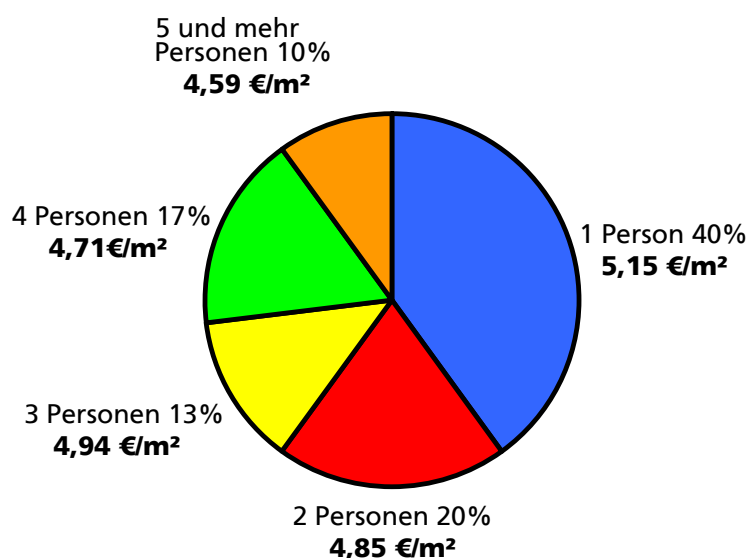
4.7 Wohngeld

Wohngeld wird einkommensschwachen Haushalten zur wirtschaftlichen Sicherung von Wohnraum geleistet. Zielgruppe dieser Wohnraumförderung waren ursprünglich Familien. Heute sind die 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von 60 % vertreten. Die Gründe für diese Entwicklung sind sicherlich der demografische Wandel und die Einführung des Arbeitslosengeldes II. Die früheren Empfänger der Arbeitslosenhilfe waren auch häufig Wohngeldempfänger.

davon Personen in Haushalte					
Wohngeldhaushalte insgesamt	1	2	3	4	5
2.636 Haushalte 100 %	1.047 40 %	521 20 %	339 13 %	445 17 %	284 10 %

Insgesamt bezogen im Jahr 2006 6.200 Personen in 2.636 Haushalten Wohngeld. Die durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung betrug im Jahr 2006 rund 94 Euro pro Haushalt.

Auswertung der Miethöhe aus der Datei der Wohngeldempfänger



Die Darstellung zeigt die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete ohne Heiz- und Betriebskosten pro Quadratmeter in den Haushalten, die Wohngeld beziehen.

Wohngeld wird von Haushalten bezogen, die ein weit unter dem Durchschnitt liegendes Einkommen haben. Diese Haushalte sind wirtschaftlich oftmals nicht besser gestellt, als die Haushalte der Grundsicherungsempfänger nach dem Sozialgesetz II und XII. Insofern teilen sich diese Haushalte die Wohnungen im unteren Preissegment in Lünen.

Die anerkannte Höchstmiete der ARGE beträgt in Lünen 5,30 € pro Quadratmeter. Im Bereich der 1-Personen-Haushalte ist die durchschnittliche Miete zwar immer noch knapp unter dieser Grenze, dennoch ist es für Grundsicherungsempfänger zunehmend

schwieriger geworden eine angemessene, preisgünstige Wohnung zu finden. Im Bereich der großen Haushalte (5 Personen und mehr) liegt die tatsächliche Quadratmetermiete deutlich unter der Höchstmiete. Das liegt daran, dass es kaum Mietwohnungen mit mehr als 90 m² auf dem Wohnungsmarkt gibt.

Die durchschnittliche Wohnfläche der Wohngeld empfangenden Haushalte lässt sich der folgenden Tabelle entnehmen. Die Wohnfläche, die im Rahmen der Grundsicherung als angemessen gilt, ist zur Information beigefügt.

Personen in Haushalte					
	1	2	3	4	5 und mehr
Wohnfläche der Wohngeld empfangenden Haushalte	47 m ²	62 m ²	73 m ²	82 m ²	94 m ²
Angemessene Wohnfläche im Rahmen von ALG II	45 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ² und mehr

Im Bereich der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird die angemessene Wohnfläche überschritten, während die Haushalte mit drei oder vier Personen kein Problem haben, die anerkannte Wohnfläche einzuhalten. Dies ist ein weiteres Indiz für einen angespannten Markt im Bereich der kleinen und preisgünstigen Wohnungen.

5. Die Mietpreisentwicklung in Lünen

Ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die Mietpreisermittlung.

Die Richtwerte der Mietpreise ergeben sich aus dem Lünener Mietwertspiegel. Die Tabellenwerte des Mietwertspiegels sind das Ergebnis einer Umfrage, die auf dem Wohnungsmarkt in Lünen durchgeführt wurde. Der Wert wird aufgrund der statistischen Daten des Landes Nordrhein-Westfalen und der Wohnungsmarktbeobachtung aktualisiert. Der derzeit gültige Mietwertspiegel hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2009 und ist in sechs Baualtersklassen unterteilt.

5.1 Aktueller Mietwertspiegel

Wohnungen			
Baujahr	Mit Sammelheizung mit Bad	Mit Sammelheizung / ohne Bad ohne Sammelheizung / mit Bad	Umfassende Modernisierung bis Baujahre 1965
Altbauten bis 20.06.1948 Mittelwert Ziffer 3	4,20 €- 4,70 € 4,45 €	2,85 €– 3,35 € 3,10 €	4,60 €– 5,10 € 4,85 €
Neubauten 21.06.48 - 31.12.65 Mittelwert Ziffer 3	4,60 €– 5,10 € 4,85 €	3,45 €– 3,95 € 3,70 €	4,90 €– 5,40 € 5,15 €
01.01.66 - 31.12.75 Mittelwert Ziffer 3	4,90 €– 5,40 € 5,15 €	3,45 €– 3,95 € 3,70 €	
01.01.76 - 31.12.84 Mittelwert Ziffer 3	5,20 €– 5,70 € 5,45 €		
01.01.85 - 31.12.94 Mittelwert Ziffer 3	6,35 €– 6,85 € 6,60 €		
ab 01.01.95 Mittelwert Ziffer 3	6,75 €– 7,25 € 7,00 €		

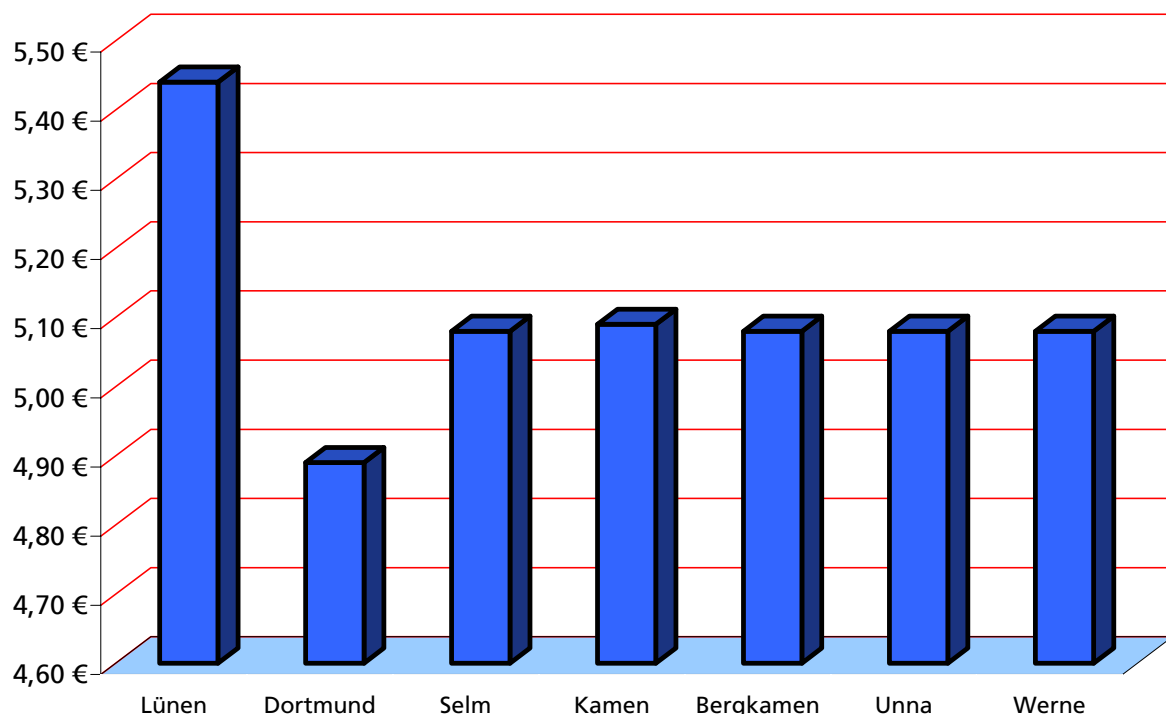
Für Wohnungen, die im Wege der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme beheizt werden, ist eine um 0,15 Euro pro Quadratmeter geringere Miete zu vereinbaren, da bei Lieferung von Fernwärme die Abschreibung der Heizungsanlage nicht über die Miete erfolgt.

5.2 Entwicklung des Lüner Mietwertspiegels

Der Lüner Mietwertspiegel ist seit dem Jahre 2001 nahezu konstant. Die m²-Preise in der folgenden Tabelle beziehen sich auf den Mittelwert für Wohnungen mit Bad und Sammelheizung.

Baujahr						
bis 20.06.1948	4,45 €	4,45 €	4,45 €	4,45 €	4,45 €	4,45 €
21.06.48 - 31.12.65	4,86 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €	4,85 €
01.01.66 - 31.12.75	4,91 €	4,95 €	5,10 €	5,15 €	5,15 €	5,15 €
01.01.76 - 31.12.84	5,37 €	5,35 €	5,40 €	5,45 €	5,45 €	5,45 €
01.01.85 - 31.12.94	6,54 €	6,55 €	6,60 €	6,60 €	6,60 €	6,60 €
01.01.95 - 31.12.06	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €	7,00 €
	gültig 01.04.2001- 31.03.2002	gültig 01.04.2002- 31.03.2003	gültig 01.04.2003- 31.03.2004	gültig 01.04.2004- 30.09.2005	gültig 01.10.2005- 31.03.2007	ab 01.04.2007

5.3 Mietspiegelvergleich mit den Nachbarstädten



Im Vergleich zu den Nachbarstädten sind die Mietspiegelmieten in Lünen hoch. In Lünen beträgt der Durchschnittswert aus allen Baualtersklassen (einschließlich Modernisierungen) 5,44 €, in Kamen 5,09 €, in Selm, Bergkamen, Werne und Unna 5,08 € pro m². Der niedrigste Durchschnittswert mit 4,89 € pro m² wird in Dortmund erzielt.

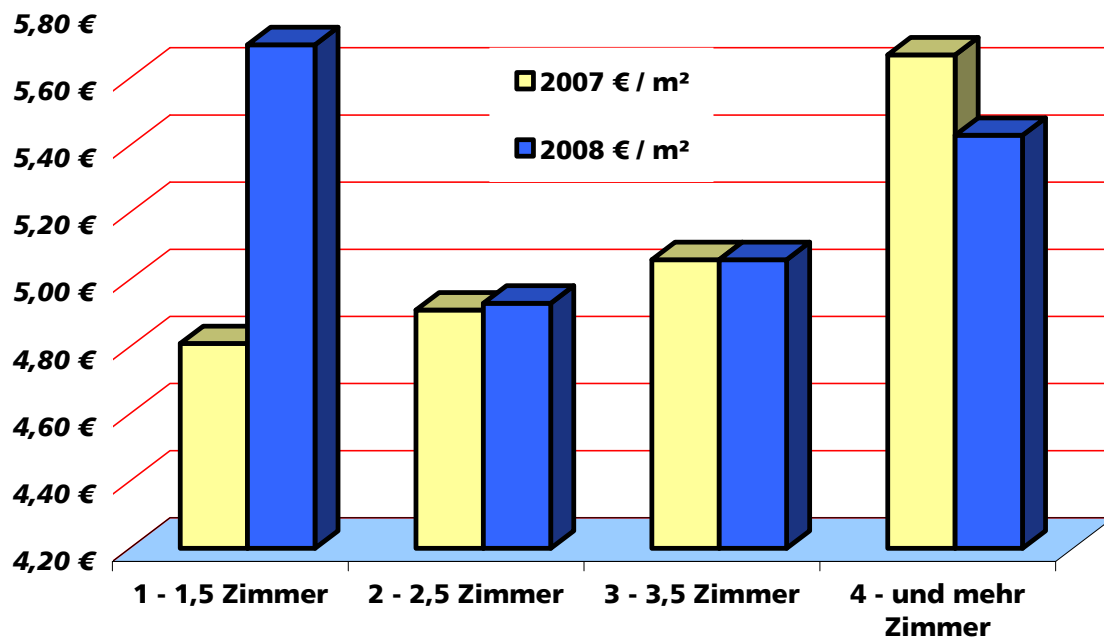
5.4 Mietpreisentwicklung aus der Zeitungsanalyse

Daten über die in Lünen geforderten Mieten können auch aus der Auswertung von Mietangeboten in den lokalen Anzeigenblättern des „Sonntagskuriers“ und des „Lüner Anzeigers“ entnommen werden. Die Anzeigenblätter werden jeweils halbjährlich im Frühjahr und im Herbst ausgewertet.

Obwohl es sich bei dieser Datenerhebung um eine Momentaufnahme handelt, lassen sich die marktüblichen Preise bei Neuvermietungen durch diese Analyse ermitteln. Durch die Auswertung können auch Aussagen über das vorhandene Angebot und die Preisverteilung nach der Wohnungsgröße getroffen werden.

5.4.1 Preisverteilung nach der Wohnungsgröße

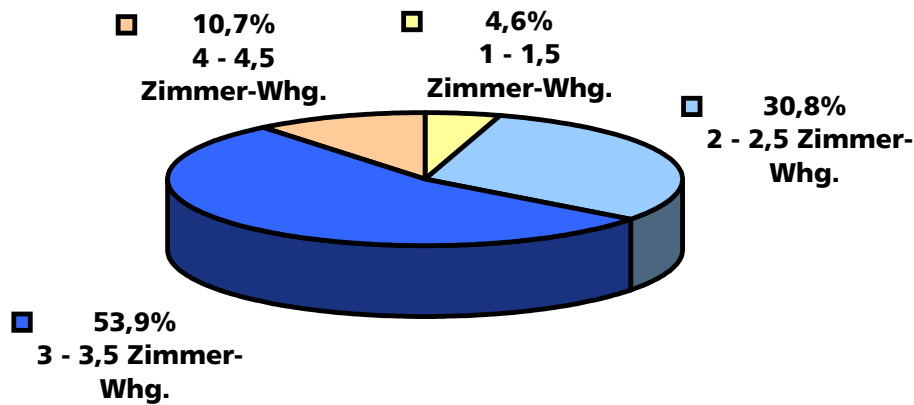
(Grundmiete ohne Heiz- und Nebenkosten)



Die Preisstruktur in Lünen aus der Auswertung des 1. Quartals 2008 bildet eine U-förmige Kurve. Die Preise für kleine 1- oder 1,5- Zimmer-Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 17 % gestiegen. Diese Steigerung ist ein Indiz für eine Änderung der Nachfrage infolge der Zusammenführung der Sozialhilfe und der Arbeitslosenhilfe.

Der Quadratmeterpreis für größere Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,20 € gesunken. Da große Mietwohnungen im Vergleich zu 2- oder 3-Zimmerwohnungen relativ knapp sind, sind sie im Vergleich zu diesen immer noch relativ teuer.

5.4.2 Angebot nach der Wohnungsgröße



Wie aus der obigen Grafik zu entnehmen ist, werden überwiegend 3 bis 3,5-Zimmer-Wohnungen (53,9 %) in den Zeitungsinseraten angeboten, deren durchschnittliche Wohnfläche bei rund 77 qm liegt. Dabei wird eine Wohnungsmiete mit einem Mittelwert von 390,00 € (das entspricht 5,09 €/ m²) - ohne Heiz- und Betriebskosten - verlangt.

Das Angebot an 2 bis 2,5-Zimmer ist mit 30,8 % vertreten. In diesem Teilbereich beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 57 m² und die Miete im Mittelwert 281 € (4,93 €/ m²).

Eher gering ist das Angebot an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern (10,7 %). Die 4 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen haben durchschnittlich 102 m² und kosten im Durchschnitt 549 € mtl. ohne Betriebs- und Heizkosten (5,38 €/ m²).

Die noch größeren Wohnungen haben im Durchschnitt 113 m² Wohnfläche und kosten laut Auswertung 652 € im Monat (5,77 €/ m²). Sie werden aber sehr, sehr selten angeboten.

Das Angebot an 1 – 1,5- Zimmer-Wohnungen (4,6 %) ist im Lüner Stadtgebiet sehr begrenzt. Ein Grund dafür liegt sicherlich auch an der zurückhaltenden Nachfrage in der Vergangenheit. Die Wohnfläche beträgt im Mittelwert 39,33 m² und die Miete 224 € (5,70 €/ m²).

5.5 Mietpreise und Grundsicherungsleistungen

Für die folgende Auswertung wurden die Wohnungsangebote aus den Zeitungen den Angemessenheitskriterien der ARGE Unna gegenübergestellt.

Angemessene Mietpreise sind:

für eine Person	238,50 €	(45 m² x 5,30 €)
für zwei Personen	318,00 €	(60 m² x 5,30 €)
für drei Personen	397,50 €	(75 m² x 5,30 €)
für vier Personen	477,00 €	(90 m² x 5,30 €)
für fünf Personen	556,50 €	(105 m² x 5,30 €)

Dazu kommen die Betriebs- und Heizkosten, soweit sie angemessen sind. Die genannten Mieten sind Höchstbeträge.

Anteil der angemessenen Wohnungen am Gesamtangebot					
Wohnungsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
1-Zimmer-Wohnung	85,70 %				
2-Zimmer-Wohnung	8,33 %	61,67 %			
3-Zimmer-Wohnung		29,47 %	63,16 %		
4-Zimmer-Wohnung			16,67 %	27,78 %	
mehr als 4 Zimmer					0,00 %
Summe	94,03 %	91,14 %	79,83 %	27,78 %	0,00 %

Basis: Zeitungsanalyse 01/08

In Lünen gibt es sehr wenige 1- oder 1,5-Zimmer-Wohnungen und die sind, wie schon erwähnt, in Bezug auf den Quadratmeterpreis verhältnismäßig teuer. Da die meisten Empfänger von Grundsicherungsleistungen allein stehend sind und kleine Wohnungen in nicht ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, müssen sie auf Wohnungen mit 2- oder 2,5 Zimmern zurückgreifen. Diese Wohnungen sind zwar oft zu groß, aber im Gesamtpreis noch angemessen, da der Preis pro Quadratmeter geringer ist, als bei den kleinen 1- bis 1,5- Zimmer-Wohnungen.

6. Der Lüner Grundstücksmarkt

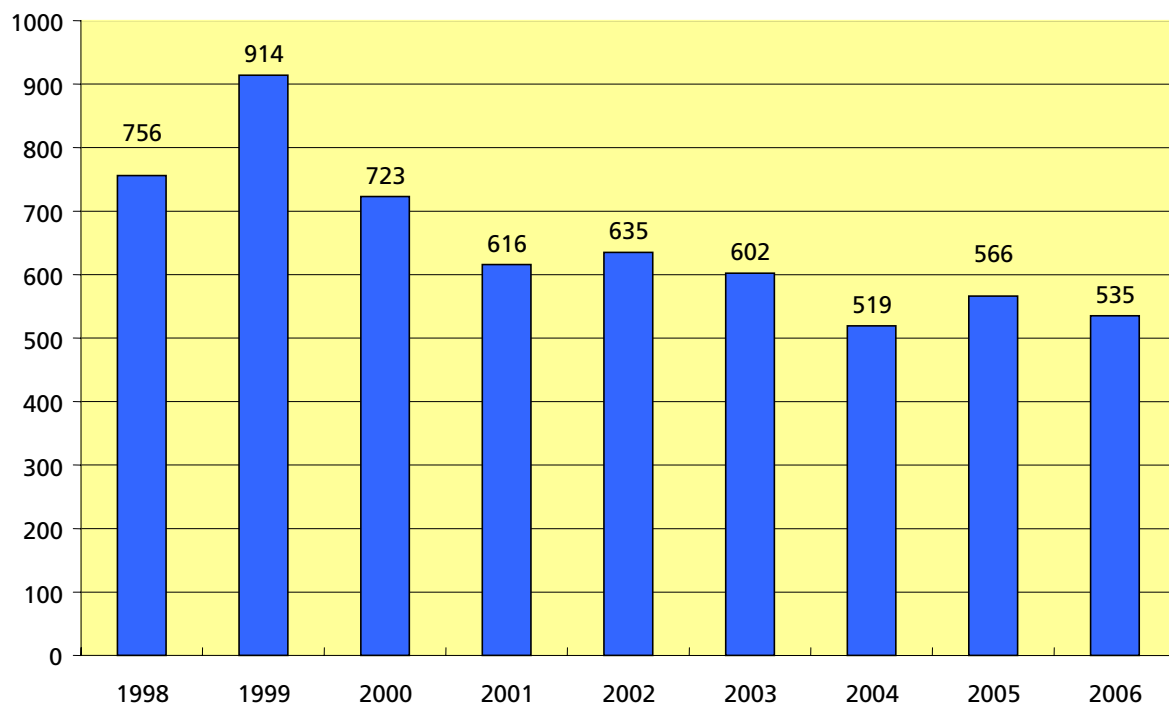
Der Gutachterausschuss der Stadt Lünen fertigt jedes Jahr einen Bericht über die Grundstückswerte im Stadtgebiet. Aus diesem Bericht lassen sich die Preis- und Umsatzentwicklungen am Immobilienmarkt erkennen.

Hier die wichtigsten Ergebnisse aus diesem Bericht.

6.1 Die Kauffälle allgemein

Im 2006 wurden in Lünen 535 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke geschlossen. Das entspricht einem Rückgang von 5 % gegenüber dem Vorjahr und wurde im Wesentlichen durch den Wegfall der Eigenheimzulage verursacht.

Der Umsatz aller Kauffälle stieg um 25 Millionen auf 101 Millionen Euro. Diese Umsatzsteigerung ist mit dem Verkauf von Teilen einer Siedlung mit Mehrfamilienhäusern begründet.



Anzahl der Kauffälle und Aufgliederung nach Teilmärkten 2002-2006

Jahr	Baugrundstücke				Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohnungseigentum		
	individueller Wohnungsbau			Geschoss- wohnungsbau	schlüssel- fertig	Zweit- verkauf	schlüssel- fertig	Zweit- verkauf	Erstverk.	Zweitverk.	Zwangs- verstei- gerung
	Insges.	Reihen-/ Doppelhaus	Einzelhaus								
2002	58	41	17	6	46	138	0	25	27	122	7
2003	41	25	16	2	23	172	0	23	29	141	4
2004	37	20	17	4	14	137	0	25	28	87	6
2005	25	15	10	3	59	169	0	15	23	97	15
2006	59	27	32	4	13	133	0	20	28	114	8

6.1.1 Der Verkauf von unbebauten Grundstücken

Der Umsatz ist im Jahr 2006 mit insgesamt 59 Baugrundstücken gegenüber dem Vorjahr um 136 % gestiegen. Das Preisniveau stieg um weitere 6 % und hat seine Ursache hauptsächlich durch die Vermarktung der relativ teuren Grundstücke im Bereich des Baugebietes „Lüner Heide“.

6.1.2 Der Verkauf von bebauten Grundstücken

Auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich von schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern konnte 2006 ein erheblicher Umsatzrückgang sowohl bei den neuen (-78 % / 13 Kauffälle) als auch bei den gebrauchten Objekten (-21 % / 133 Kauffälle) verzeichnet werden. Dieser Rückgang ist begründet durch den Wegfall der Eigenheimzulage und dem vollständigen Abschluss des Neubaugebietes „Am Himbeerenweg“.

Bei den Mehrfamilienhäusern stiegen die Kauffälle von 15 auf 20 Objekte (+33 %) gegenüber dem Vorjahr.

6.1.3 Die Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle in diesem Marktbereich ist um 11 % auf 150 Kauffälle gestiegen. Trotz dieser Steigerung werden die Zahlen der Jahre 1997 – 2003 nicht erreicht.

6.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert, ermittelt aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird einmal jährlich vom Gutachterausschuss beschlossen. Grundlage hierfür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, welche von den Gutachterausschüssen geführt werden.

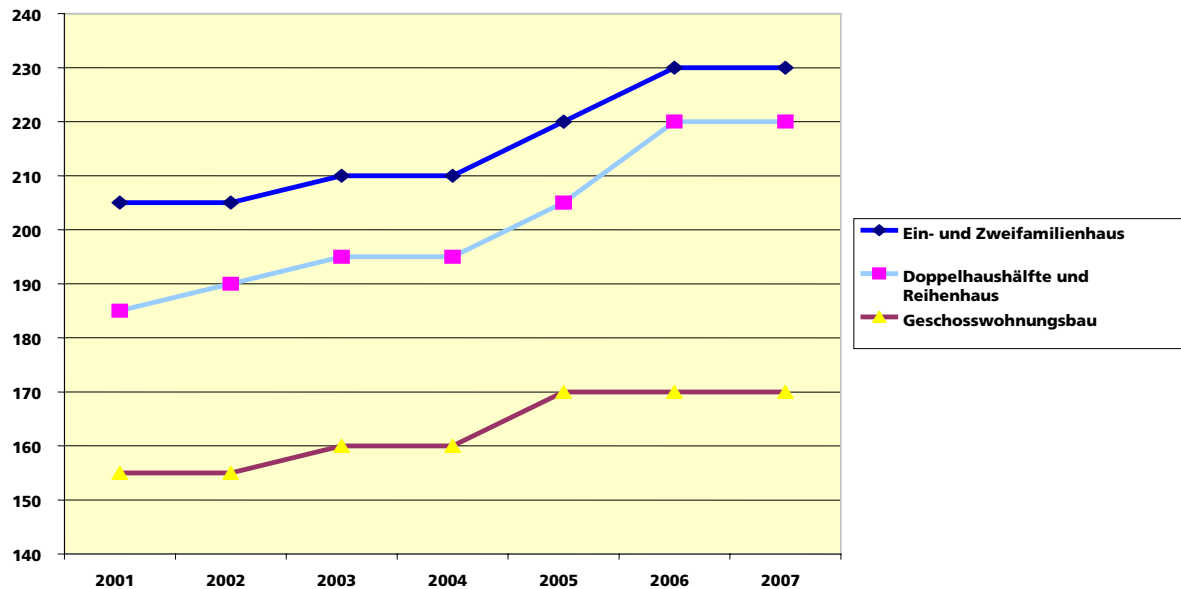
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf das Berichtsjahr 2007.

Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei	mittlere Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei	mäßige Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	230	170	140
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	220	160	135

Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	gute Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei	mittlere Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei	mäßige Lage (€/ m ²) erschließungs- beitragsfrei
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil bis 20 % des Rohertrages	170	150	135
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit gewerbl. Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages	245	185	140

Daten aus dem Lüner Grundstücksmarktbericht

Die typischen Baulandpreise in Lünen für baureife Grundstücke für den Wohnungsbau im Zeitverlauf von 2001-2007



Daten aus den Lünen Grundstücksmarktberichten

Für den Geschosswohnungsbau haben sich die Grundstückspreise in den letzten Jahren kaum verändert. Das gilt nicht für den individuellen Wohnungsbau. Hier sind die Preise seit 2004 stetig angestiegen und halten sich jetzt auf hohem Niveau.

Die typischen Baulandpreise für Wohnbauflächen im Regionalvergleich

Stadt / Gemeinde	Grundstückswerte in € / m²		
	gut	Lage mittel	mäßig
Bergkamen	140	120	110
Bönen	120	110	105
Dortmund	350	215	160
Fröndenberg	150	130	110
Holzwickede	210	180	150
Kamen	170	150	120
Lünen	230	170	140
Schwerte	235	190	175
Selm	180	160	140
Unna	210	180	140
Werne	195	165	125

Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Stichtag 01.01.2007

Quelle: Grundstücksmarktberichte

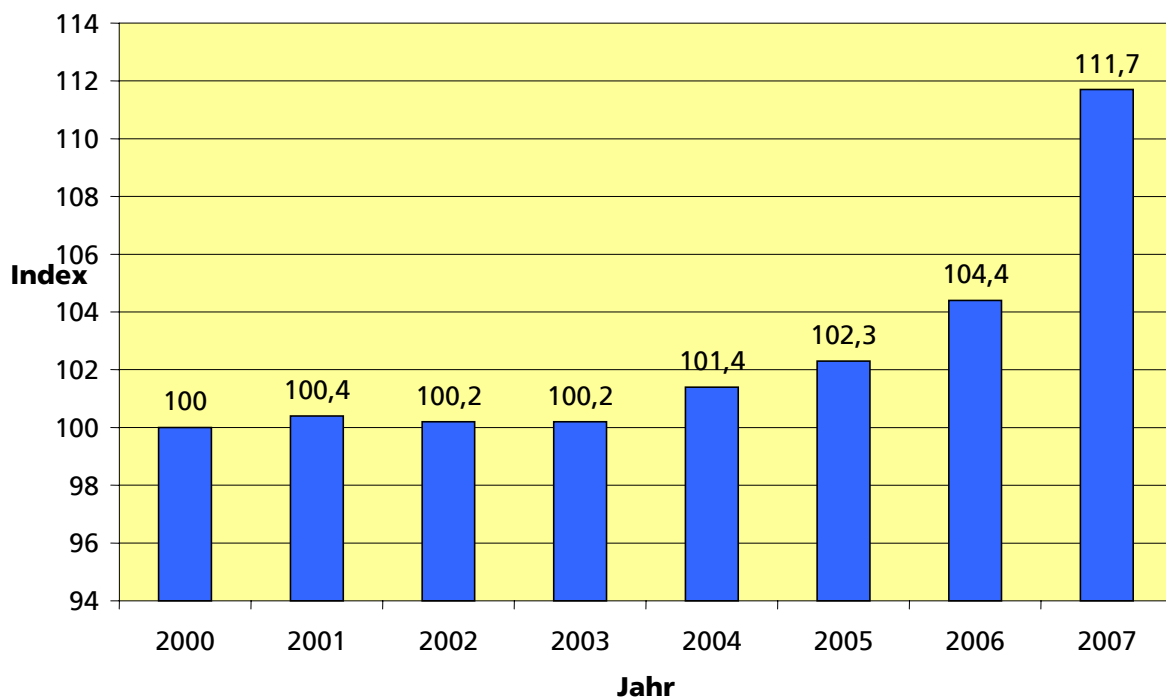
Die Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind in Lünen höher als in den meisten Umlandgemeinden. Im Bereich der baureifen Grundstücke in guter Wohnlage belegt die Stadt Lünen Platz 3. Nur die Städte Dortmund und Schwerte haben höhere Grundstückspreise. Der Grund dieser Preissteigerung ist sicherlich die Vermarktung des Baugebietes „Lüner Heide“ mit relativ teuren Grundstücken.

Im Bereich der baureifen Grundstücke in mittlerer und mäßiger Wohnlage rangiert die Stadt Lünen auf dem fünften Platz nach Dortmund, Schwerte, Holzwickede und Unna. Diese Städte und die Gemeinde Holzwickede gehören, wie Lünen auch, zum unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt Dortmund. Die Preise in diesem Teilmarkt sind in Lünen daher marktgerecht.

7. Baukosten

7.1 Die Baupreise in NRW

Die Baupreise in NRW haben sich bis zum Jahr 2003 nur geringfügig geändert. Ab 2004 sind die Baupreise aufgrund der hohen Nachfrage in den Jahren 2004 und 2005 gestiegen. Im Jahr 2007 ist deutlich die Preiserhöhung erkennbar, die im Wesentlichen durch die Mehrwertsteuererhöhung verursacht wurde.

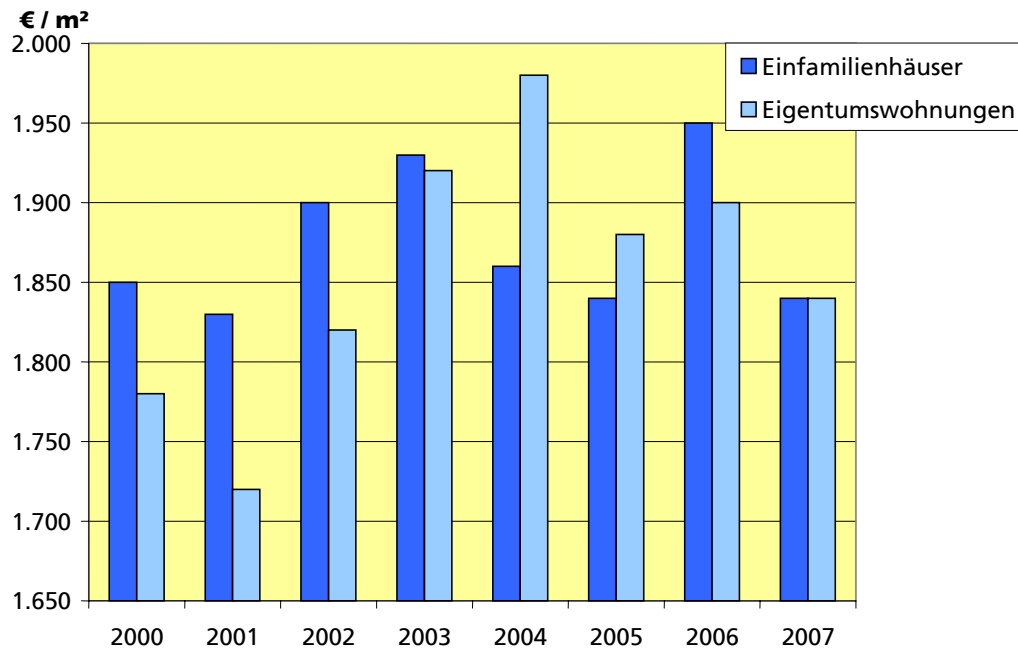


Basisjahr ist das Jahr 2000 = 100

Quelle: Landesdatenamt für Statistik NRW

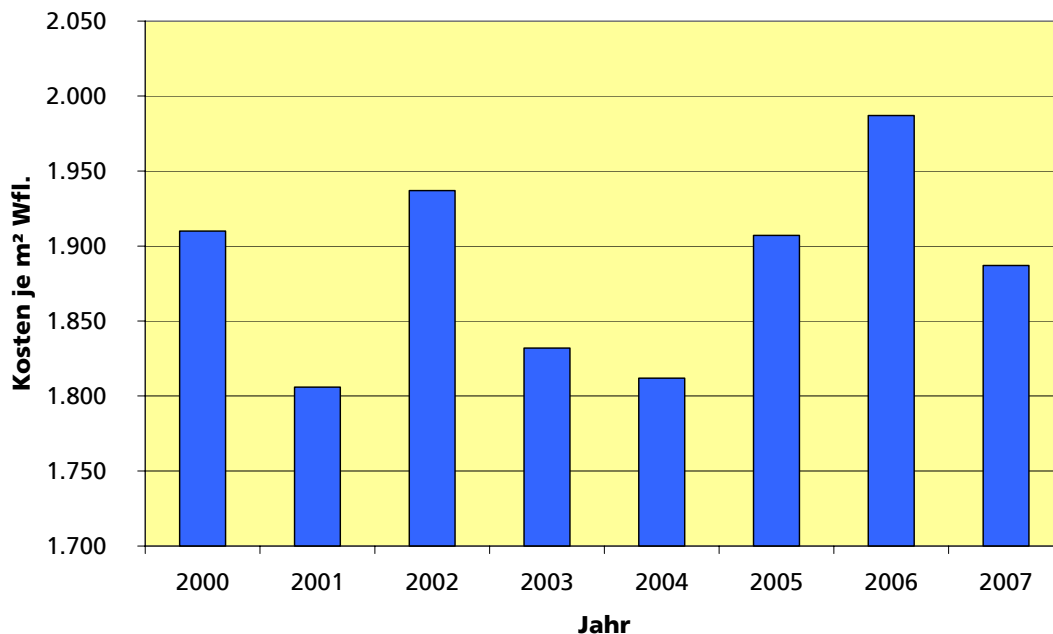
7.2 Die Baupreise in Lünen

Preise für Immobilien aus dem Grundstücksmarktbericht



Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Neubauten) in Lünen entsprechen nicht dem Landestrend. Während bei den Baupreisen landesweit eine deutliche Preissteigerung zu verzeichnen ist, sinken die Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche für Immobilien in Lünen wieder auf das Niveau des Jahres 2005. Die Ursache liegt darin, dass viele Reihenhäuser und Doppelhauhälften nicht mehr so aufwändig gebaut und oftmals nicht unterkellert werden.

Neubaukosten geförderter Eigentumsmaßnahmen

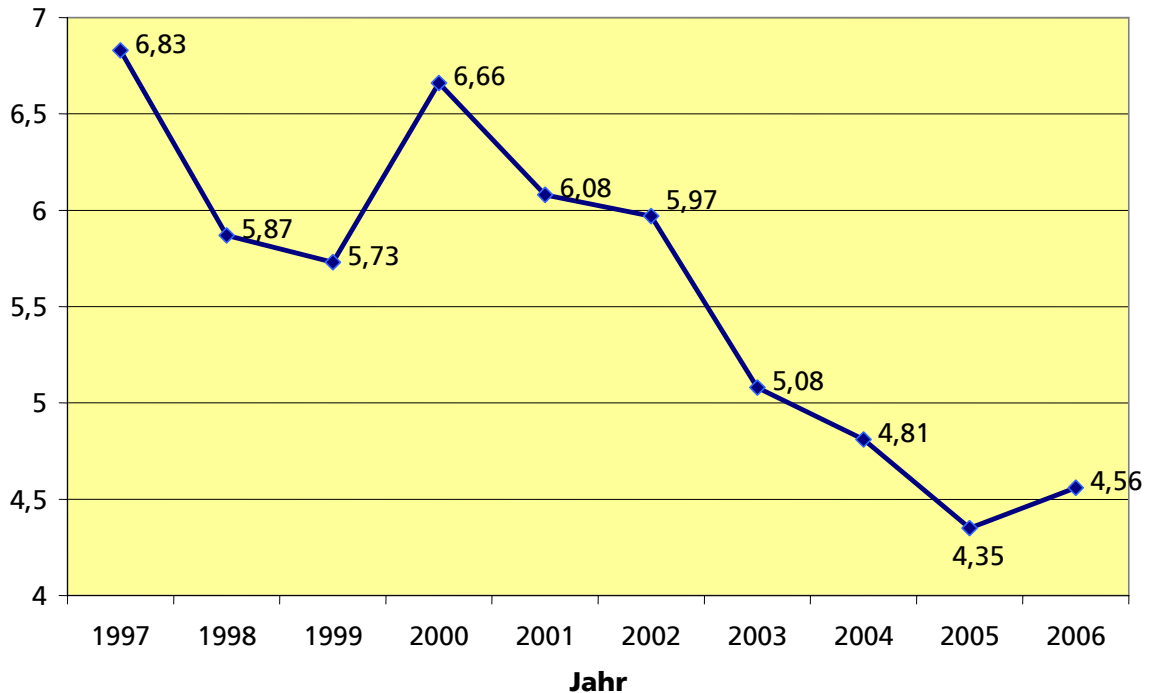


Die Auswertung der Baukosten der in Lünen geförderten Eigentumsmaßnahmen zeigt den gleichen Trend wie die Zahlen aus dem Lünen Grundstücksmarktbericht. In den Jahren 2004 (+5,2 %) und 2005 (+4,2%) gab es eine deutliche Steigerung der Durchschnittspreise. Im Jahr 2007 sanken die Kosten um 5,03 %. Auch hier ist festzuhalten, dass im Jahr 2007 die Reduzierung der Objektpreise lediglich durch die weniger aufwändige Bauweise zustande gekommen ist.

7.3 Die Entwicklung der Hypothekenzinsen

Die weiterhin niedrigen Hypothekenzinsen wirken sich positiv auf den Bau und die Modernisierung von Wohnungen aus. Die Darstellung zeigt die Entwicklung mit 10-jähriger Festschreibung im jeweiligen Jahresdurchschnitt.

Zinssatz



Quelle : Deutsche Bundesbank

8. Fazit

- **Der Wohnungsmarkt in Lünen** ist allgemein entspannt. Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum ist für alle Zielgruppen weitgehend unproblematisch. Lediglich auf dem Teilmarkt der preisgünstigen 1-1,5-Zimmer-Wohnungen und der preisgünstigen 5-Zimmer-Wohnungen ist eine Anspannung deutlich spürbar.
- **„Runder Tisch-Wohnen im Wandel“** Aufgrund der demografischen Veränderungen wird in den nächsten Jahrzehnten nicht nur die Gesamtbevölkerung zurückgehen, sondern die jüngeren Jahrgänge werden deutlich weniger vertreten sein. Vor dem Hintergrund dieses Wandels haben sich in Lünen Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung sowie weitere Akteure entschlossen enger zusammenzuarbeiten und sich über Projekte und Strategien auszutauschen und die städtebaulichen Konzepte miteinander abzustimmen. Dieser Dialog soll dazu dienen, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Zielgruppen auch zukünftig zu sichern. Die Expertenrunde des Lünener Wohnungsmarktes trifft sich seit dem 17.01.2005 zweimal jährlich.
- **„Barrierefreies Wohnen“** wird von Älteren und Familien zunehmend nachgefragt und gehört bei Neubauprojekten des Mietwohnungsbaues mittlerweile zum Standart.
- Viele Mietwohnungen aus den **50er-Jahren** sind erneuerungsbedürftig.
- **Der Energiepass** wird zukünftig bei der Vermietung von Wohnungen und dem Verkauf von Immobilien eine große Rolle spielen.
- **Der Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaues** wird kritisch gesehen. Der preisgebundene Wohnungsbestand ist die einzige Möglichkeit dem einkommensschwachen Personenkreis angemessenen Wohnraum auf Dauer zu garantieren.

9. Ausblick

Die demografische Entwicklung wird uns rückläufige Bevölkerungszahlen, die Änderung der Altersstruktur und die Vergrößerung des Bevölkerungsanteiles von Menschen mit Migrationshintergrund bringen.

Um die Ausgrenzung einzelner Bevölkerungsgruppen und um Wohnungsleerstände zu vermeiden, ist es erforderlich, durch ein Beobachtungssystem frühzeitig soziale Brennpunkte zu erkennen und rechtzeitig steuernd auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. In diesem Zusammenhang plant die Stadt Lünen im Rahmen eines Monitorings die Einführung einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung.