Hamm: elephantastisch!

HANDLUNGSKONZEPT

WOHNEN UND PFLEGE 2025

Stadt Hamm

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

FFG Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V.

Impressum

Auftraggeber:	**Stadt Hamm** Stadtplanungsamt Gustav-Heinemann-Str. 10, 59065 Hamm Heinz-Martin Muhle Thorsten Berger Amt für Soziales, Wohnen und Pflege Amtsstr. 19, 59073 Hamm Heinz Elbers Frank Schulte
Auftragnehmer:	plan-lokal GbR Bovermannstraße 8, 44141 Dortmund Alfred Körbel
Bearbeitung:	Christin Kocyan, Kathrin Feigs Kevin Hillen, Melanie Schulte
In Kooperation mit:	Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., Institut für Gerontologie an der TU Dortmund Evinger Platz 13, 44339 Dortmund Dr. Elke Olbermann
Bearbeitung:	Dr. Waldemar Schmidt Lena Mörbitz
Hinweis:	Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.
	Dortmund, 23. Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 6

1.1 Anlass und Problemstellung 7

1.2 Methodik 11

1.2.1 Primärerhebung 11

1.2.2 Beteiligung der Akteure 12

1.2.3 Quartiersanalyse 15

2 Rahmenbedingungen 16

2.1 Demografie und bisherige Bevölkerungsentwicklung 20

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung 21

2.1.2 Altersstruktur / Fokus Ältere Menschen 24

2.1.3 Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien 32

2.1.4 Personen mit Behinderung 35

2.1.5 Milieus 37

2.1.5 Zusammenfassung / Fazit 39

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen 40

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 40

2.2.2 Wanderungsbewegungen 41

2.2.3 Zusammenfassung / Fazit 46

2.3 Bevölkerungsprognose 47

2.3.1 Bevölkerungsprognose 47

2.3.2 Zusammenfassung / Fazit 53

2.4 Haushalte und Haushaltsentwicklung 54

2.4.1 Bisherige Haushaltsentwicklung 54

2.4.2 Zukünftige Entwicklung der Haushalte bis 2025 57

2.4.3 Zusammenfassung / Fazit 62

3 Fachbeitrag Wohnen 64
3.1 Wohnungsangebot 64
3.1.1 Eigentumsstruktur 64
3.1.2 Gebäudebestand 67
3.1.3 Zusammenfassung / Fazit 75
3.2 Soziale Wohnraumförderung und öffentlich geförderte Wohnungsbestände 77
3.2.1 Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen 77
3.2.2 Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen 83
3.2.3 Zusammenfassung / Fazit 86
3.3 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs 87
3.3.1 Bedarf an Wohnungen 87
3.3.2 Bedarf an Wohnbauland und vorhandene Potenziale 90
3.3.3 Zusammenfassung / Fazit 97
3.4 Einschätzung des Wohnungsmarktes durch lokale Akteure 99
4 Fachbeitrag Pflege 103
4.1 Entwicklung der Pflegefallzahlen 1999 bis 2025 103
4.2 Infrastruktur der Versorgung einer älter werden Bevölkerung unter dem Aspekt der Pflegebedürftigkeit 113
4.2.1 Stationäre Pflege in Hamm 114
4.2.2 Häusliche Pflege 117
4.2.3 Bewertungen der pflegerischen Versorgungsstruktur aus der Binnenperspektive 130
4.2.4 Fazit 135
5 Quartiersanalyse 137
5.1 Quartiersbezogene Handlungsempfehlungen 139
5.1.1 „Vorderer“ Hammer Westen 139
5.1.2 Selmigerheide, Pelkum 141
5.1.3 Werries, Hammer Osten 143
5.1.4 Andreasstraße / Winkhausstraße, Bockum-Hövel 145

5.1.5 Siedlung Vogelsang, Heessen 147
5.1.6 Goethestraße, südliche Innenstadt 149

6 Handlungsempfehlungen 151
6.1 Ziele und Handlungsfelder 151
6.2 Gemeinsamer Fokus Wohnen und Pflege 153
6.3 Empfehlungen zur Anpassung bzw. Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur 156
6.3.1 Häusliche Pflege 162
6.3.2 Perspektiven der stationären Pflege 164
6.4 Empfehlungen zur Anpassung auf dem Wohnungsmarkt 167
6.4.1 Wohnungsmarkt im Umbruch: Beobachtung 167
6.4.2 Bereitstellung eines differenzierten Wohnungsangebotes 168
6.4.3 Bestandsentwicklung und -umbau vor Neuentwicklung 173
6.4.4 Wohnungsneubau: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit 179
6.4.5 Stärkung der Stadtteile und Quartiere 181
6.4.6 Qualität vor Quantität 183
6.4.7 Zielgruppe Einzeleigentümer 184

7 Ausblick 186

Anhang I 187
Abbildungsverzeichnis 188
Quellenverzeichnis 194

Anhang II - Materialband (separat)
Quartierssteckbriefe
Datentabellen
Gute Beispiele
AG Wohnen und Pflege
Schlüsselpersonengespräche, Befragung

1 Einleitung

Der Wohnungsmarkt befindet sich in einer Umbruchphase: Seit Ende der 1990er Jahre stehen der demografische Wandel, eine zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile und wirtschaftlich-strukturelle Umbrüche, veränderte Wohnwünsche und damit Nachfragestrukturen im Mittelpunkt des Wohnungsmarktes. Dabei überlagern sich zwei – eigentlich gegenläufige – Phänomene: Rückläufige Einwohnerzahlen führen in Teilsegmenten zu einem erkennbar größeren Angebot an Wohnungen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an - bedingt durch die Folgen des demografischen Wandels (kleine Haushalte älterer Menschen in großen Wohnungen, ungebrochener Trend der sinkenden Haushaltsgröße, steigende Wohnflächengröße pro Kopf etc.) und hervorgerufen durch neue Anforderungen an die eigene Wohnung.

Angesichts einer allgemein zu beobachtenden zunehmenden Entspannung der Wohnungsmärkte spielen individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine wachsende Rolle. Andererseits führt jedoch die soziale Ausdifferenzierung dazu, dass bestimmte Personengruppen zunehmend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind (Stichwort Altersarmut) - Kosten und Qualität von Wohnraum gewinnen an Bedeutung. Zudem steigt bei seit einigen Jahren stagierenden Neubauzahlen die Bedeutung der Bestandsentwicklung. Daneben spielt die Flächenfrage weiterhin eine große Rolle: Wo soll sich die zukünftige Entwicklung von Wohnbebauung vollziehen und in welcher Form, mit welchen Ausmaßen? Welchen Stellenwert hat die Entwicklung neuer Flächen gegenüber der Innenentwicklung? Insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Alterung bekommen ergänzende Maßnahmen im Wohnungs- und Siedlungsbestand eine besondere Bedeutung.

Um auf die demografischen Anforderungen, die absehbaren Marktveränderungen und die sich ändernden Bedarfe und Ansprüche weiterhin angemessen reagieren zu können, aber auch um einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt mit fairem Zugang zu ermöglichen, möchte die Stadt Hamm ihr Handlungskonzept Wohnen 2015[1] aus dem Jahr 2005 fortschreiben bzw. neu aufstellen und ergänzen. Das Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 umfasst dabei nicht nur die Auseinandersetzung mit den Wohnungsbeständen und den Wohnbauflächen bzw. dem entsprechenden Bedarf, sondern bringt diese Thematik eng mit der Fragestellung der Pflege im Alter zusammen. In der Kombination mit dem Thema Pflege können Maßnahmen entwickelt werden, die ein lebenslanges Verbleiben im angestammten Quartier für viele ältere Bewohner ermöglichen. Fragestellungen wie die Nähe zu Dienstleistungen und zum Einzelhandel sowie eine gute Erreichbarkeit und Ver-

[1] InWIS Forschung und Beratung GmbH 2005: Handlungskonzept Wohnen 2015. Bochum

netzung im sozialen Miteinander berühren die Stadtentwicklung über die Fragen der Wohnungsversorgung und Pflege hinaus, und betreffen weitere Zielgruppen am Wohnungsmarkt (Familien, Einpersonenhaushalte, junge, mobile Bevölkerungsgruppen etc.).

1.1 Anlass und Problemstellung

Der demografische Wandel, und hier allem voran die Alterung der Bevölkerung, bilden eine der bedeutendsten Determinanten des Wohnungsmarktes und seiner zukünftigen Entwicklung. Besonders beeinflusst wird der Wohnungsmarkt für älter werdende Menschen in Zukunft durch den Vorrang der häuslichen Pflege, welcher mittlerweile durch das 11. Sozialgesetzbuch rechtlich verankert ist:

„Die Pflegeversicherung soll mit ihren Leistungen vorrangig die häusliche Pflege und die Pflegebereitschaft der Angehörigen und Nachbarn unterstützen, damit die Pflegebedürftigen möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung bleiben können. Leistungen der teilstationären Pflege und der Kurzzeitpflege gehen den Leistungen der vollstationären Pflege vor."[2]

Die Pflege „zuhause" stellt damit die Prämisse für das zukünftige Wohnen im Alter dar, und darüber hinaus auch den Wunsch vieler Betroffener. Wie aber wird dieser Anspruch in Zukunft umsetzbar und leistbar sein?

Auch in der Stadt Hamm vollzieht sich eine deutlich zunehmende Alterung der Bevölkerung. Diese führt – in Kombination mit dem Vorrang der häuslichen Pflege – dazu, dass die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung im Alter erfüllt werden müssen. Probleme ergeben sich dadurch, dass der Wohnungsbestand in Hamm zum Großteil nicht altengerecht ist. Insbesondere für älter werdende Menschen, die zuhause wohnen, entsteht ein Bedarf an Wohnungsanpassungsmaßnahmen sowie ein Bedarf nach Wohnungen an gut integrierten Standorten. Damit ergibt sich zukünftig in Hamm ein baulicher und räumlicher Anpassungsbedarf – hinsichtlich des Wohnungsangebotes, aber auch hinsichtlich des öffentlichen Raums und der Versorgungssituation bzw. Infrastruktur: Fragen nach der Nähe zu Dienstleistungen, Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten sowie nach einer guten Erreichbarkeit und Vernetzung im sozialen Miteinander, die Frage nach vorpflegerischen Angeboten und Unterstützungsmöglichkeiten treten bei der Betrachtung von Wohnungsbeständen und Wohnquartieren in den Vordergrund.

[2] §3 SGB XI (Soziale Pflegeversicherung)

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen haben mittlerweile eine hohe Bedeutung für die Wohnraumförderung; u.a. sind sie Voraussetzung für die Generierung zusätzlicher Fördermittel. Im neuen Wohnraumförderungsprogramm (WoFP 2014-2017)[3] wird festgelegt, dass Kommunen die Möglichkeit erhalten, in Abstimmung mit dem Ministerium von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, wenn dies aus einem Handlungskonzept abzuleiten ist. „Das Land wird bei der Förderung Mittel für Kommunen mit wohnungspolitischen Handlungskonzepten vorhalten, um deren Umsetzung und damit die Lösung der örtlichen und regionalen Wohnungsmarktaufgaben zu unterstützen."

Die Handlungskonzepte sollen deshalb verbindlicher werden als bisher und bestimmten formellen und inhaltlichen Mindestanforderungen genügen, aber weiterhin aufgrund der heterogenen lokalen Gegebenheiten individuell für die jeweilige Kommune gestaltet werden. Zu berücksichtigen sind:

- die ämterübergreifende Entwicklung innerhalb der Kommunalverwaltung (Beteiligung aller kommunalen Stellen mit Bezügen zum Wohnen, Planen, Stadtentwicklung, Soziales usw.),
- die inhaltliche Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarkt-Akteuren (z. B. Investoren, Wohnungswirtschaft, Verbände der Eigentümer und Mieter, Finanzierer, soziale Träger etc.), z. B. in Form lokaler Bündnisse;
- der konkrete Raumbezug des Konzeptes (Region, Gesamtstadt, Stadtteil, Quartier), wobei Quartierskonzepte im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen und regionalen Wohnungsmarktentwicklung stehen sollen;
- die Konzeptentwicklung auf Grundlage einer Situationsanalyse und einer Wohnungsmarktprognose;
- die Benennung von Zielen und Maßnahmen, thematischen und räumlichen Schwerpunkten, von Aussagen zur sozialen Wohnraumförderung sowie zum Mietwohnungsbau, zum Wohneigentum und auch zu Bestandsmaßnahmen;
- eine kommunalpolitische Legitimation, z. B. durch Ratsbeschluss bzw. Beschlüssen von Fachausschüssen.[4]

[3] Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm WoFP 2014 - 2017 des MBWSV. S. http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/

[4] Ebd.

Die Stadt Hamm verfügt bereits über ein Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2005. Zusammen mit diesem Konzept berücksichtigt die vorliegende Fortschreibung die genannten Voraussetzungen – sie wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Verwaltungsämtern sowie mit den lokalen Akteuren aus Wohnungs- (und Pflege-)Wirtschaft erarbeitet. Die Bestandsanalyse wurde aktualisiert, die Prognose-Aussagen fortgeschrieben. Neu ist der konkrete Raumbezug durch die Auswahl von prototypischen Quartieren, für die (neben allgemeinen Handlungsfeldern) anschauliche Empfehlungen und Maßnahmen erarbeitet wurden.

■ NAIS – Neues Altern in der Stadt

Die Themen Wohnen und Pflege werden in Hamm nicht erstmals in dem vorliegenden Handlungskonzept zusammengeführt; dies ist schon in dem Projekt NAIS – Neues Altern in der Stadt[5] so gewesen, das die Bertelsmann Stiftung in den Jahren 2006 und 2007 mit wissenschaftlicher Unterstützung (u. a. durch das Institut für Gerontologie an der TU Dortmund) durchgeführt hat und an dem die Stadt Hamm als eine von sechs Pilotkommunen[6] beteiligt war. Anlass dieses Projekts war eine häufig einseitige Wahrnehmung des demografischen Wandels unter Versorgungsaspekten (wachsender Unterstützungs-, Betreuungs-, Pflegebedarf einer alternden Bevölkerung) vor allem in kleineren und mittleren Kommunen. NAIS sollte dazu beitragen, die Perspektive zu erweitern und die Zunahme der Zahl und des Bevölkerungsanteils der Personen in höherem (ab 60 Jahre) bzw. hohem Alter (ab 80 Jahre) als vielgestaltigen, keineswegs vorrangig oder gar ausschließlich von Versorgungsbedürftigkeit geprägten, sondern als gestaltungsfähigen, aber auch gestaltungsbedürftigen Prozess zu begreifen.

Entscheidend für die Auswahl als Pilotkommune waren konkretes Interesse aller Verantwortlichen, das kommunale Handeln entsprechend neu auszurichten, sowie effektive Mitwirkung der mit den Auswirkungen der Alterung befassten bzw. davon tangierten Institutionen, Organisationen und nicht zuletzt zivilgesellschaftlich engagierten Personen; letztere sollten explizit in die Projektsteuerung einbezogen werden. In dieser Konstellation sollten mit Expertenunterstützung beispielgebende, den örtlichen Ausgangsbedingungen angepasste Konzepte zur Gestaltung der Lebensbedingungen in einer älter werdenden Gemeinschaft erstellt werden. Eine erweiterte konzeptionelle Auseinandersetzung mit den Folgen der demografischen Veränderungen und den Aufgaben, die sich in einer Kommune daraus in konstruktivem Sinne ableiten lassen, hatte in Hamm unabhängig von dem NAIS-Projekt

[5] BS o. J., ISG 2008

[6] Die anderen beteiligten Kommunen waren Altena im Märkischen Kreis, ebenfalls (Nordrhein-Westfalen), Bruchsal (Baden-Württemberg), Eschwege (Hessen), Glauchau (Sachsen) und Stuhr (Niedersachsen); vgl. BS o. J.

schon begonnen und ist darin aufgegangen. Entstanden ist dabei ein „Integriertes Handlungskonzept für eine Zukunft weisende Seniorenpolitik", dessen Leitlinien bis 2020 bestimmend sein sollen.[7] Es beinhaltet insgesamt 33 Handlungsempfehlungen, von denen sich sechs auf den Bereich Wohnen und acht auf die gesundheitliche und pflegerische Versorgung beziehen.

Die Wohnsituation der älteren Bevölkerung sollte demnach sowohl durch Neubau wie auch Barrieren reduzierende Veränderungen im Wohnungsbestand verbessert werden; dazu sollte das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt unter dem Gesichtspunkt der Alterung der Bewohnerschaft in den Mietbeständen der Wohnungswirtschaft und der Nachfrage nach Wohnraum zur Realisierung neuer gemeinschaftlicher Wohnkonzepte beobachtet werden. In Hinsicht auf die pflegerische Versorgung steht die Entscheidung, keine neuen stationären Einrichtungen zu errichten, und im Zusammenhang damit die Unterstützung der häuslichen Pflege, ergänzt um präventive bzw. gesundheitsfördernde Maßnahmen, im Mittelpunkt. Bestimmendes Element war dabei der Ausbau und die Unterstützung informeller Strukturen gegenseitiger Hilfe in Nachbarschaft und Quartier durch professionelles Personal, das in diesem Sinne in den Sozialräumen initiierend und koordinierend werden sollte. Diese konzeptionelle Grundausrichtung bleibt aktuell.

Seither ist das städtische (politische und Verwaltungs-) Handeln in dem Maße, wie es die Lebensbedingungen der älteren Einwohnerschaft berührt, immer auch im Licht des NAIS-Projekts zu sehen. Zwei Einzelvorhaben ragen dabei heraus: die Ausweitung der Stadtteilarbeit in Hamm und die Entwicklung eines Handlungskonzeptes „zur Integration älterer Migrantinnen und Migranten in das Netz der Altenhilfe in Hamm":

- Um die in den Sozialräumen Hamm-Westen und Hamm-Norden bereits praktizierte Stadtteilarbeit auf die Sozialräume Uentrop, Pelkum und Herringen auszudehnen, konnte die Stadt für einen zunächst auf ein Jahr begrenzten Zeitraum Personalressourcen zur Verfügung stellen.[8]
- Mit Förderung durch die nordrhein-westfälische Landesregierung auf der Basis des mittlerweile beendeten Programms „KOMM-IN NRW – Innovation in der kommunalen Integrationsarbeit" hat die Stadt Hamm eine Konzeption ausgearbeitet, um die Angebote für die ältere Bevölkerung genauer auf die Bedarfslagen von Personen mit migrationsgeprägten Biografien abzustellen und den Zugang zu ihnen für diese Gruppe zu erleichtern.[9]

[7] Stadt Hamm 2007a

[8] Stadt Hamm 2007b.

[9] Stadt Hamm 2010

Die Berücksichtigung besonderen Bedarfs von Personen mit migrationsgeschichtlichen Sozialisationseinflüssen ist wie gemeinwesenorientierte Arbeit in den Sozialräumen auch Gegenstand des Handlungskonzepts Wohnen und Pflege 2025.

1.2 Methodik

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 erreicht die Verknüpfung beider Fachbereiche durch eine integrierte Herangehensweise: Neben separat erarbeiteten Analysebausteinen und getrennter Akteursbeteiligung wurden gemeinsame Bausteine erarbeitet und die Ergebnisse zusammengeführt. Gemeinsame Veranstaltungen mit allen Akteuren beider Fachbereiche wie einer Zwischenpräsentation zum Abschluss der Bestandsanalyse und einer darauf folgenden Arbeitsgruppe, setzten die Verknüpfung im Erstellungsprozess des Konzeptes fort.

Dieses Vorgehen spiegelt sich auch im Aufbau des vorliegenden Konzeptes wider: Neben einer gemeinsamen Zusammenstellung wesentlicher Rahmenbedingungen und einer gemeinsamen Quartiersanalyse gibt es zwei separate Fachbeiträge zu den Themen „Wohnen“ und „Pflege“. Die darauf folgenden Handlungsempfehlungen beziehen sich einerseits sektoral auf das jeweilige Themenfeld, sind aber an zentralen Stellen zusammengeführt, gerade wenn es um die Kommunikation und Vernetzung der Akteure geht.

1.2.1 Primärerhebung

Um die verschiedenen Akteure in Hamm zu erreichen und zum altengerechten Wohnen zu befragen, wurde im Zuge des Handlungskonzeptes eine Befragung mittels eines dreiteiligen Fragebogens durchgeführt. Bestandteile waren ein allgemeiner Fragenkatalog sowie ein Fragenkatalog Wohnen und ein Fragenkatalog Pflege. Je nach Fachbereich wurden den Befragten die Teile des Fragebogens zugesandt.

Der allgemeine Fragenkatalog (Teil A) behandelte die Themen Altenfreundlichkeit und Wohnbedürfnisse älter werdender Menschen in der Stadt Hamm. Es wurden generelle Einschätzungen zur Altenfreundlichkeit und zum derzeitigen und zukünftigen Angebot für ältere Menschen in Hamm sowie deren Nachfrage abgefragt. Die beiden Varianten des Teil B richteten sich entweder an die Wohnungswirtschaft (Eigentümer, Verwaltung etc.) oder an die Anbieter von Pflegeleistungen.

Die Befragten der Wohnungseigentümer und Wohnungsverwaltung wurden zu ihrem Wohnungsbestand sowie Sanierungen in den vergangenen und zukünftigen Jahren befragt. Zusätzlich erhielten die Akteure des Wohnungsmarktes einen allgemeinen Fragenka-

talog, der sich an das Wohnungsbarometer anlehnte.[10] In diesem wurden Einschätzungen bezüglich des aktuellen und zukünftigen Hammer Wohnungsmarktes, bezogen auf die verschiedenen Wohnungsarten und -preiskategorien, erfragt.

Die Befragten aus dem Bereich Pflege wurden nach Einschätzungen des Pflegeangebots und der Nachfrage nach Pflegeleistungen befragt. Dabei ging es auch um präventive, vorpflegerische und pflegeergänzende Versorgungsangebote, Beratung und Information sowie eine Bewertung hinsichtlich der Entwicklung des informellen Unterstützungspotentials.

Insgesamt wurden in etwa 70 Fragebögen im Oktober 2013 an Akteure aus den Bereichen Wohnen und Pflege verschickt. Der Rücklauf betrug 30 Fragebögen, davon 14 aus dem Bereich Wohnen und 16 aus dem Bereich Pflege. Die anschließende Auswertung erfolgte mittels einer Statistik- und Analysesoftware. Die Ergebnisse der Befragung sind im Anhang II aufgeführt.

1.2.2 Beteiligung der Akteure

Das Handlungskonzept Wohnen und Pflege für die Stadt Hamm hat zum Ziel, die Auseinandersetzung mit den Wohnungsbeständen eng mit der Fragestellung der Pflege im Alter zusammen zu bringen. Gleichzeitig soll es als strategisches Handlungskonzept stark auf der Beteiligung von Akteuren vor Ort basieren. Problematisch ist dabei die Tatsache, dass sehr unterschiedliche Akteurskonstellationen vorliegen: Wohnen ist im weitesten Sinne Aufgabe von privaten und institutionellen Vermietern, Maklern und Kreditinstituten; das Thema Pflege beschäftigt primär Anbieter von Pflegedienstleistungen im ambulanten, teilstationären und stationären Bereich. Diese Akteure aus der Pflege- und Wohnungswirtschaft wurden im Zuge des Handlungskonzeptes neben separaten Stellungnahmen in einen intensiven Austausch miteinander gebracht. Zudem erfolgte während des gesamten Prozesses eine enge Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Hamm, und auch hier sowohl mit dem Stadtplanungsamt als auch mit dem Amt für Soziales, Wohnen und Pflege.

Im Einzelnen erfolgte die Beteiligung der Akteure in verschiedenen Beteiligungsformaten:

- Schlüsselpersonengespräche

Für die qualitative, aber auch quantitative Untersuchung des Wohnungsmarktes haben sich Gespräche mit ausgewählten Schlüsselpersonen bewährt. Sie dienen der Informationsbeschaffung aus erster Hand und wurden deshalb im Rahmen der Bestandsanalyse

[10] Wohnungsmarktbarometer im Sinne der KomWoB (siehe u.a. Homepage der Wohnungsmarktbeobachtung www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

getrennt nach den Fachbereichen Wohnen und Pflege durchgeführt. Die Ergebnisse der Schlüsselpersonengespräche finden sich in den Kapiteln 3.4 (für den Bereich Wohnen) und 4.3 (für den Bereich Pflege) sowie im Anhang II.

Im Fachbereich „Wohnen" erfolgte ein gemeinsames Schlüsselpersonengespräch mit Akteuren aus folgenden Bereichen:

- Wohnungsunternehmen (HGB Hamm, LEG Wohnen NRW GmbH, UKBS, VivaWest Wohnen GmbH)
- Wohnungswirtschaft (Bauträger, Investoren, Projektentwicklung, Makler, Wohnungsverwaltung - Heckmann Bauland & Wohnraum, PEKO-Immobilien GmbH & Co. KG, Wilczek Immobilien)
- Kredit-/Finanzierungswirtschaft (Volksbank, Sparkasse)
- Stadtverwaltung der Stadt Hamm (Stadtplanungsamt, früheres Wohnungsförderungsamt[11])
- Interessensverbände (Haus und Grund Hamm)

Aus dem Fachbereich Pflege wurden folgende Akteure in einem Schlüsselpersonengespräch beteiligt:

- Arbeitsgemeinschaft der Hammer stationären Altenhilfeeinrichtungen
- ambulante Pflegedienste
- pflegende Angehörige
- Stadtverwaltung der Stadt Hamm (u. a. Amt für Soziales, Wohnen und Pflege, Amt für Soziale Integration)

Zwischenpräsentation

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse, darunter auch die der Primärerhebung und der Schlüsselpersonengespräche, wurden allen Akteuren gemeinsam im Rahmen einer Zwischenpräsentation gegen Ende der Bestandsanalyse vorgestellt. Darüber hinaus bot diese Veranstaltung die erste Gelegenheit zum Austausch beider Fachbereiche „Wohnen" und „Pflege", zur gemeinsamen Diskussion und Konstituierung der anschließenden Arbeitsgruppe.

[11] Die Aufgabenbereiche des ehemaligen Wohnungsförderungsamtes wurden ab dem 01.03.2014 aufgeteilt und finden sich nun im Amt für Soziales, Wohnen und Pflege sowie im Stadtplanungsamt wieder.

Arbeitsgruppe Wohnen und Pflege

Die gemeinsame Arbeitsgruppe Wohnen und Pflege begleitete das Konzept vor allem in der Phase der Erarbeitung von Handlungsempfehlungen. Sie diente dazu, die unterschiedlichen Akteure aus den Bereichen Wohnen und Pflege zu einer gemeinsamen Problemerörterung zusammenzubringen und Schnittstellen zwischen beiden Bereichen – vor allem mit dem Schwerpunkt Quartiersentwicklung – zu diskutieren. Die Arbeitsgruppe basierte auf folgenden grundsätzlichen Annahmen:

- zunehmende Alterung der Bevölkerung in Hamm,
- Vorrang der häuslichen Pflege nach § 3 SGB XI,
- zum Großteil nicht altengerechter Wohnungsbestand in Hamm,
- Bedarf an Wohnungsanpassungsmaßnahmen und gut integrierten Wohnstandorten insbesondere für älter werdende Menschen, die Zuhause wohnen.

Handlungsempfehlungen wurden im Hinblick auf „Wohnen" und „Pflege" für bestimmte Wohnquartiere erarbeitet (s. Kapitel 1.2.3) – integrierte Lagen mit guter Infrastruktur, aber kaum altengerechten Wohnungen; periphere Lagen mit wenig Infrastruktur und Siedlungsbestände mit durchschnittlich hoher Altersstruktur.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer der AG Wohnen und Pflege umfassten Vertreter folgender Institutionen[12]:

- Stadt Hamm (Stadtplanungsamt, Amt für Soziale Integration, Amt für Soziales, Wohnen und Pflege)
- Wohnungsunternehmen (HGB Hamm, LEG Wohnen NRW GmbH, UKBS, Vivawest Wohnen GmbH)
- Wohnungswirtschaft (Heckmann Bauland & Wohnraum, GmbH & Co. KG, Wilczek Immobilien)
- Kredit-/Finanzierungswirtschaft (Volksbank, Sparkasse)
- Wohlfahrtsverbände (Caritasverband, Arbeiter-Samariter-Bund, Diakonie, AWO)
- Pflegedienste (Kotzur)
- Interessenverbände (Haus und Grund, BDA, Gesprächskreis „Pflegende Angehörige" Hamm-Bockum-Hövel)

[12] Eine genaue Übersicht über die Mitglieder der AG Wohnen und Pflege findet sich in Anhang II

> AG stationäre Altenhilfe Hamm

1.2.3 Quartiersanalyse

Konkreter Ortsbezug wurde durch eine prototypische Untersuchung ausgewählter Quartiere hergestellt. Zunächst wurde geprüft, wie sich die stadtweiten Trends des demografischen Wandels, der Wohn-, Wohnumfeld- und Pflegesituation auf kleinräumiger Ebene darstellen und welche lokalen Handlungserfordernisse sich daraus ergeben. Aus der Analyse heraus wurden Handlungsempfehlungen mit unmittelbarem lokalen Bezug formuliert. Bei der Einschätzung der Quartiere spielte die AG Wohnen und Pflege eine wichtige Rolle.

Die Auswahl der Beispiel-Quartiere fand in enger Abstimmung mit der Verwaltung, vor allem mit dem Stadtplanungsamt, dem ehemaligen Amt für Wohnungsförderung sowie dem Amt für Soziales, Wohnen und Pflege statt. Wesentliche Auswahlkriterien waren einerseits die Unterschiedlichkeit der Quartiere, andererseits aber auch die Beispielhaftigkeit – die Quartiere sollten typisch für Hamm sein, damit Handlungsempfehlungen auf andere Quartiere übertragbar sein könnten.

2 Rahmenbedingungen

Die kreisfreie Stadt Hamm mit ihren rund 180.000 Einwohnern ist geprägt durch die Vielfalt in den sieben Stadtbezirken. Neben den eher agrarisch-dörflichen Strukturen, die für alle Stadtbezirke außerhalb von Hamm-Mitte kennzeichnend sind, finden sich vom Bergbau geprägte Siedlungsbereiche. Ihre heutige räumliche Ausdehnung erlangte die Stadt 1975 im Rahmen der kommunalen Neuordnung, bei der Stadtbezirke wie Bockum-Hövel, Heessen (beides vorher eigenständige Städte) sowie die Gemeinden Uentrop, Rhynern und Pelkum eingemeindet wurden.

Die Stadtentwicklung Hamms war seit dem 19. Jahrhundert deutlich vom Bergbau als einem der wichtigsten Industriezweige und den im Stadtgebiet vorhandenen Zechenstandorten geprägt, einhergehend mit dem Bau von Wohnsiedlungen für die Zechenarbeiter. Der Strukturwandel, der 1976 einsetzte, ist bis heute nicht abgeschlossen. Mit den Zechenschließungen fielen große Areale brach; einige wurden bereits umgenutzt. So entstand auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Maximilian im Jahr 1984 mit dem Maximilianpark die erste Landesgartenschau Nordrhein-Westfalens.

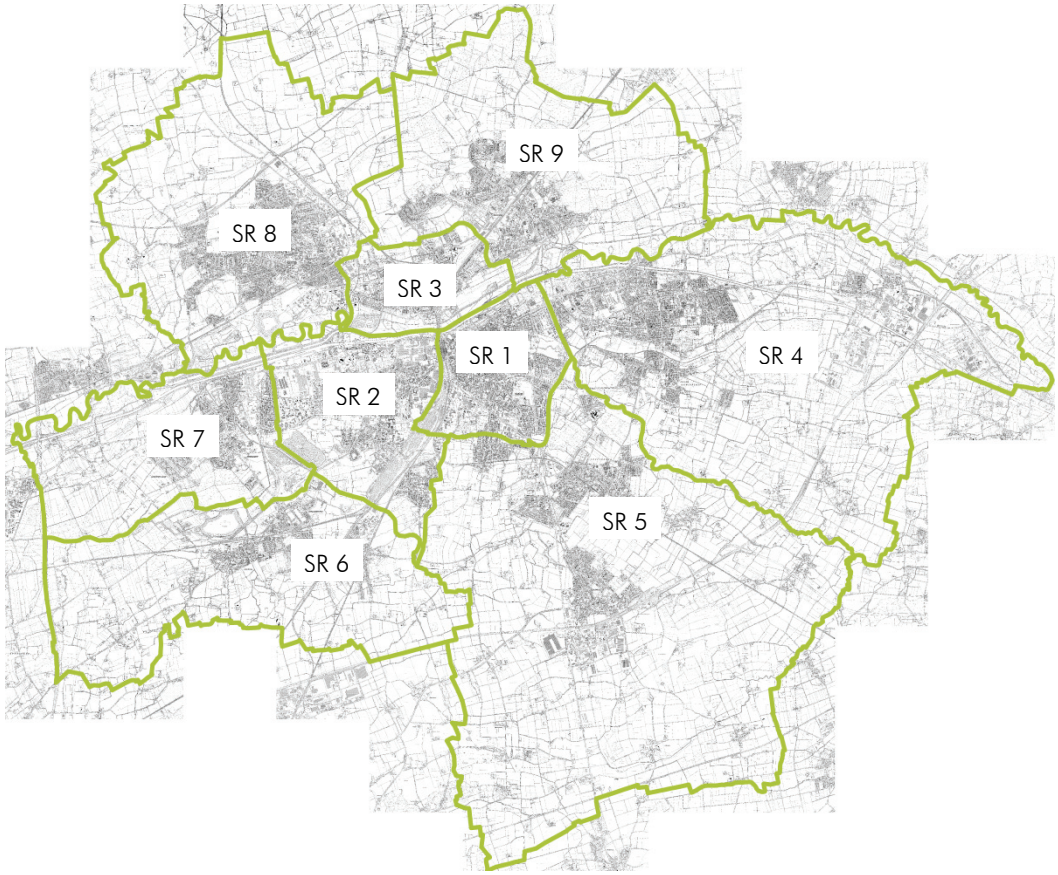
Im Jahr 2005 wurde die private SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft. Ihr Standort befindet sich im Heinrich-von-Kleist-Forum. 2009 kam die Hochschule Hamm-Lippstadt hinzu. An den zwei Standorten Hamm und Lippstadt ist der Fachhochschul-Betrieb vor allem auf die „MINT-Fächer" ausgerichtet (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik). Die Hochschule startete zunächst auf dem Areal der Paracelsus-Kaserne, seit Juni 2014 ist der neu gebaute Campus an der Marker Allee auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses eröffnet.

Die Stadt Hamm ist in neun Sozialräume gegliedert, für die jeweils statistische Daten vorliegen. Die Abbildung 1 dient dabei als Orientierungshilfe zur räumlichen Verortung der Sozialräume. Die neun Sozialräume setzen sich wiederum aus 27 Wohnbereichen zusammen (Abbildung 3). Die Sozialräume Rhynern und Uentrop sind mit den gleichnamigen Stadtbezirken identisch, der Hammer Westen besteht aus Wohnbereichen der Bezirke Mitte, Pelkum und Herringen, der Norden hat Anteile von Bockum-Hövel und Heessen; die verbleibenden Sozialräume Stadtmitte, Pelkum, Herringen, Bockum-Hövel und Heessen sind aus den nicht anderweitig zugewiesenen Wohnbereichen der Stadtbezirke gleichen Namens gebildet.[13] Soweit in diesem Handlungskonzept nach Raumkategorien differenziert wird, ist die Unterteilung in Sozialräume maßgebend; einzelne Quartiere als kleinere

[13] Vgl. Stadt Hamm 2011. S. 13

Einheiten werden exemplarisch[14] für bestimmte Quartierstypen und entsprechende Handlungsbedarfe dargestellt.

Aufbauend auf diesen kleinräumigen Daten sowie weiteren verfügbaren demografischen und wohnungsmarktrelevanten Kennziffern auf gesamtstädtischer Ebene erfolgt nun im Anschluss eine Analyse zur Einschätzung der Wohn- und Pflegesituation in der Stadt Hamm.



SR 1: Hamm Stadtmitte	SR 4: Uentrop	SR 7: Herringen
SR 2: Hamm Westen	SR 5: Rhynern	SR 8: Bockum-Hövel
SR 3: Hamm Norden	SR 6: Pelkum	SR 9: Heessen

Abbildung 1: Übersicht der 9 Sozialräume der Stadt Hamm (Quelle Stadt Hamm 2014, verändert)

[14] Vgl. Kapitel 5 und Anhang II

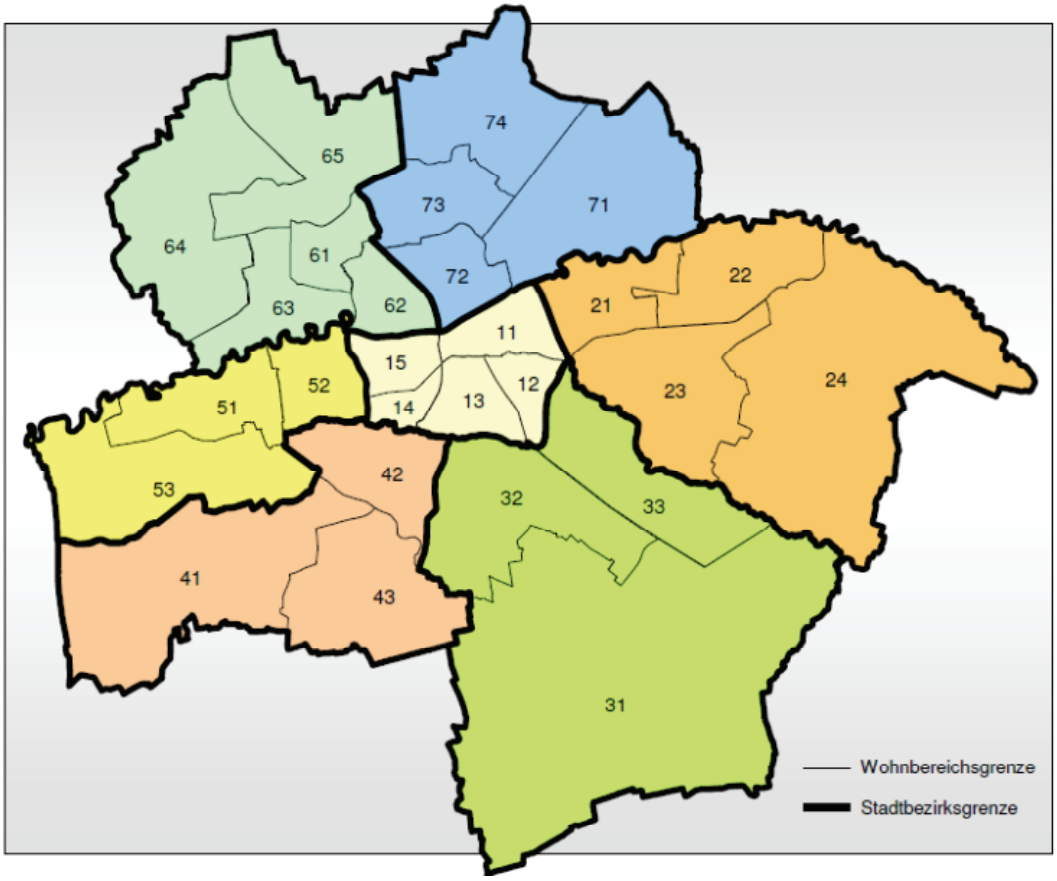


Abbildung 2: Stadt Hamm: Wohnbereiche (Quelle: Stadt Hamm 2011)

Sozialraum	Stadtbezirk	Wohnbereich
1: Stadtmitte	1: Mitte	11: Stadtmitte 12: Süden, öst. Werler Straße 13: Süden, westl. Werler Straße
2: Hamm-Westen	1: Mitte	14: Westen, südl. Lange Straße 15: Westen, nördl. Lange Straße
	4: Pelkum	42: Daberg/Lohauserholz
	5: Herringen	52: Westenheide
3: Hamm-Norden	6: Bockum-Hövel	62: Norden (Bockum-Höveler Teil)
	7: Heessen	72: Norden (Heessener Teil)

4: Uentrop	2: Uentrop	21: Osten 22: Werries 23: Braam-Ostwennemar 24: Uentrop/Norddinker
5: Rhynern	3: Rhynern	31: Rhynern 32: Berge 33: Westtünnen/Osttünnen
6: Pelkum	4: Pelkum	41: Pelkum/Wiescherhöfen 43: Selmigerheide/Weetfeld
7: Herringen	5: Herringen	51: Herringen 53: Herringer Heide
8: Bockum-Hövel	6: Bockum-Hövel	61: Hövel, östl. Friedrich-Ebert-Straße 63: Hövel, südl. Horster Straße 64: Bockum 65: Hövel, nördl. Horster Straße
9: Heessen	7: Heessen	71: Heessen, südl. der Bahnlinie 73: Kötterberg/Hämmschen 74: Gartenstadt/Dasbeck

Abbildung 3: Stadt Hamm - räumliche Gliederung

2.1 Demografie und bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Beschäftigung mit den demografischen Gegebenheiten und vorhersehbaren Entwicklungen in der Stadt Hamm ist für das Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 insofern grundlegend, als die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung die wesentliche Determinante des zukünftigen Wohnungsbedarfs darstellt und gerade Pflege- und spezifischer Wohnungsbedarf eng mit der Bevölkerungsstruktur korrelieren.

Datengrundlagen

Wohnungsangebot und Pflegeinfrastruktur müssen quantitativ an dem Bedarf ausgerichtet sein, der sich aus den demografischen Bedingungen ergibt, die deswegen hier im Detail zu untersuchen sind. Primäre Datenquelle ist die von der Abteilung für Statistik und Wahlen der Stadt Hamm erstellte Bevölkerungsstatistik für den Zeitraum von 2001 bis 2013; sie weist die Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in Hamm nach Alter, Geschlecht und Sozialräumen aus, ab 2006 auch danach, ob sie eine von Migrationserfahrungen geprägte Biografie haben.[15] Für die Pflegethematik sind hauptsächlich die Zahlen aus den Jahren von Interesse, in denen die Erhebungen für die Pflegestatistik durchgeführt worden sind; dies sind die Jahre mit ungerader Endziffer.

Ergänzend und zum Vergleich wird die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes herangezogen, die das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen[16] auf der Grundlage der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011 für Hamm vorgenommen hat.[17]

Wie sich die Einwohnerzahl und der Aufbau der Bevölkerung weiter verändern werden, geht aus einer Vorausberechnung der Abteilung für Statistik und Wahlen der Stadt Hamm hervor, bei der wiederum eine Unterscheidung nach Alter und Geschlecht getroffen worden ist. Auch hierzu liefert IT.NRW Vergleichsdaten, die in ihrer Basisvariante von der Lan-

[15] Darunter werden im Mikrozensus über Personen, die nicht deutscher Staatsangehörigkeit sind, hinaus auch diejenigen Deutschen, die seit 1950 zugewandert sind, sowie deren Nachkommen verstanden (StatBA 2014a. S. 5, 6). Es gibt allerdings keine einheitliche Definition zur Ermittlung des Migrationshintergrundes. In Hamm wird die Zuwanderung von Deutschen (Spätaussiedler) anders abgegrenzt als im Mikrozensus. In Hamm gilt jemand nur dann als Spätaussiedler, wenn der Zuzug nach 1986 erfolgte.

[16] Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

[17] IT.NRW/LDB: www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online/logon. Diese Daten stehen für die Gesamtstadt vielfältig aggregiert in der Landesdatenbank online zur Verfügung; eine Differenzierung nach räumlichen Kriterien findet nicht statt, auch werden keine Angaben zum Bevölkerungsanteil mit migrationsgeprägten biografischen Einflüssen insgesamt, sondern lediglich zum Ausländeranteil gemacht.

desdatenbank abgerufen worden sind.[18] Auf eine Auseinandersetzung mit Berechnungsergebnissen für die einzelnen Stadtbezirke, die ebenfalls vorliegen, wird hier verzichtet – zum einen, weil diese Gebietseinteilung mit den Sozialräumen nicht übereinstimmt, auf die dieses Handlungskonzept eingeht, zum anderen, weil schwer einzuschätzen ist, inwieweit eine solche kleinräumige Projektion aussagekräftig ist.

Dass der Gesichtspunkt migrationsabhängiger Besonderheiten der Sozialisation in der demografischen Analyse eigens behandelt wird, hat seinen Grund darin, dass diese bedarfsrelevant sein können.[19] Ähnlich verhält es sich mit den Personen mit Behinderung, bei denen gleichfalls spezieller Bedarf an Pflege und Wohnraum bestehen kann. Informationen über diese Bevölkerungsgruppe sind der amtlichen Statistik der schwerbehinderten Personen entnommen, die IT.NRW auch in der Landesdatenbank bereitstellt.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Mit seiner Einwohnerzahl um 180.000 in den zurückliegenden Jahren (Abbildung 4) zählt Hamm der Typologie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung gemäß zum Gemeindetyp „Kleine Großstadt“, dem Nordrhein-Westfalen 23 weitere Städte zugerechnet werden,[20] darunter der Bevölkerung nach von etwa gleicher Größe nur Hagen (ca. 186.000).

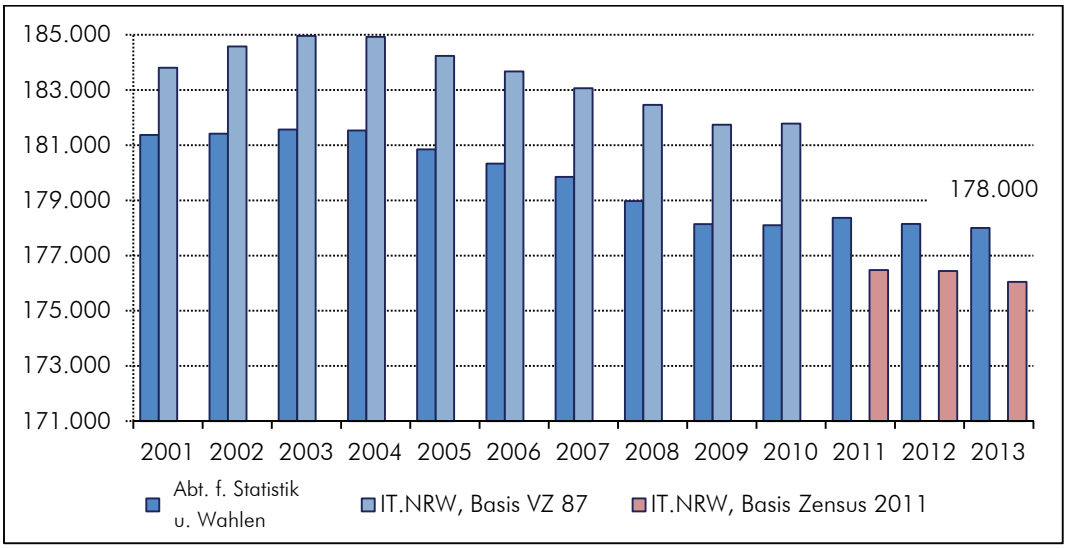


Abbildung 4: Bevölkerung der Stadt Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014b)

[18] S. Bevölkerungsprognose, Kapitel 2.3

[19] S. Fachbeitrag Pflege, Kapitel 4

[20] IT.NRW 2014c. S. 2/28

Die Bevölkerungsdichte liegt bei 778 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Quadratkilometer und ist nur etwas mehr als halb so hoch wie in den Städten gleichen Typs (1.516). Geringer ist die Abweichung der Siedlungs- und Verkehrsdichte: 2.381 Einwohnerinnen und Einwohner pro Quadratkilometer in Hamm gegenüber 3.424 in den Referenzkommunen.[21] In diesen Werten spiegelt sich der teilweise dorfähnliche Charakter einiger Stadtrandgebiete. Diese dorfähnlichen Strukturen führen zum einen zu einer hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort,[22] zum anderen können jedoch die eher für ländliche Regionen typischen Infrastrukturbedingungen die Lebenslagen bei Beeinträchtigung der Mobilität ungünstig beeinflussen.

In den Jahren 2001 bis 2003 hat Hamm noch einen leichten Bevölkerungszuwachs erfahren; danach setzt ein Schrumpfungsprozess ein, der bis 2010 anhält. 2011 und 2012 verzeichnet die städtische Abteilung für Statistik und Wahlen kurzzeitig einen etwas höheren Bevölkerungsstand; 2013 liegt der Wert wieder niedriger (178.000). Der Zensus 2011 und die darauf basierende (vorläufige) Bevölkerungsfortschreibung des statistischen Landesamtes kommt bereits ab 2012 auf niedrigere Einwohnerzahlen als die städtische Abteilung, beschreibt jedoch auch ein weiteres Absinken.[23]

Wird die Schrumpfung der Bevölkerung in Relation zum Ausgangsniveau gesehen, fallen Entwicklungsunterschiede zu Deutschland und zum Bundesland Nordrhein-Westfalen ins Auge (Abbildung 5): Sind die Differenzen bis 2004 – bei leichtem Bevölkerungszuwachs – minimal, verringert sich die Einwohnerzahl der Stadt Hamm danach bis 2010 offenbar in stärkerem Maße als in Bund und Land. Erst 2011 ist die Einwohnerzahl in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen um eine höhere Rate zurückgegangen als in Hamm,[24] wo es kurzzeitig einen geringen Bevölkerungszuwachs gab, und danach ein weiteres deutliches Absinken. Dass der Bevölkerungsschwund zwischen 2010 und 2011 in der Bundesrepublik und in Nordrhein-Westfalen so groß erscheint, könnte jedoch ein Artefakt sein, nämlich auf einer Überschätzung bei der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf der Basis der Volkszählung 1987 beruhen, die durch den Zensus 2011 korrigiert worden wäre.[25]

---

[21] IT.NRW 2014c. S. 5/28

[22] Vgl. vhw, siehe auch Kapitel 2.1.5

[23] Vgl. Anhang II, Tabelle 3

[24] Vgl. Anhang II, Tabelle 7

[25] Diese Vermutung wird dadurch gestützt, dass die von IT.NRW bis 2010 fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen für Hamm ebenfalls deutlich höher sind als die in der amtlichen Statistik der Stadt angeführten.

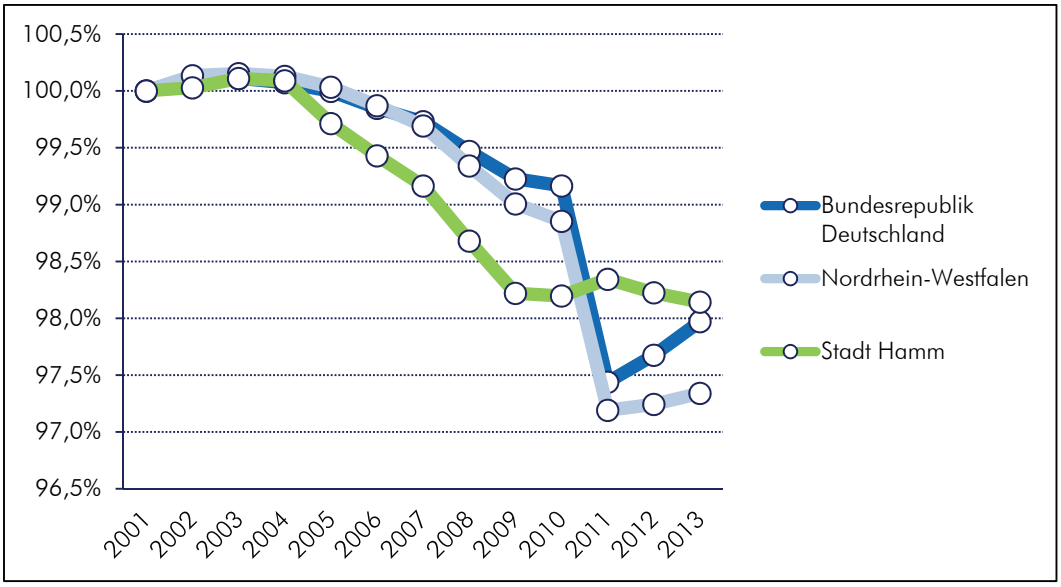


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – Gesamtbevölkerung (Quellen: eigene Berechnung nach Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014b)

Der Bevölkerungsverlust von insgesamt fast 3.500 Einwohnerinnen und Einwohnern zwischen 2003 und 2012 bzw. rd. 2 % der Gesamtbevölkerung trifft die neun Sozialräume nicht in gleichem Maße, zwei von ihnen – die Stadtmitte und Rhynern – haben zuletzt sogar eine etwas größere Bevölkerung als 2001 (Abbildung 6).[26] Sowohl der Personenzahl wie der Veränderungsrate nach verliert Herringen am meisten; 2012 leben hier annähernd 1.500 Personen weniger als 2001, das entspricht 43 % der gesamten Bevölkerungsdifferenz in diesen elf Jahren. Als relativ stabil kann die Bevölkerungszahl im Hammer Westen und Norden bezeichnet werden; um je 400 bis 600 Personen verringert sich die Einwohnerschaft von Pelkum, Uentrop und Bockum-Hövel.

[26] Vgl. Anhang II, Tabelle 9

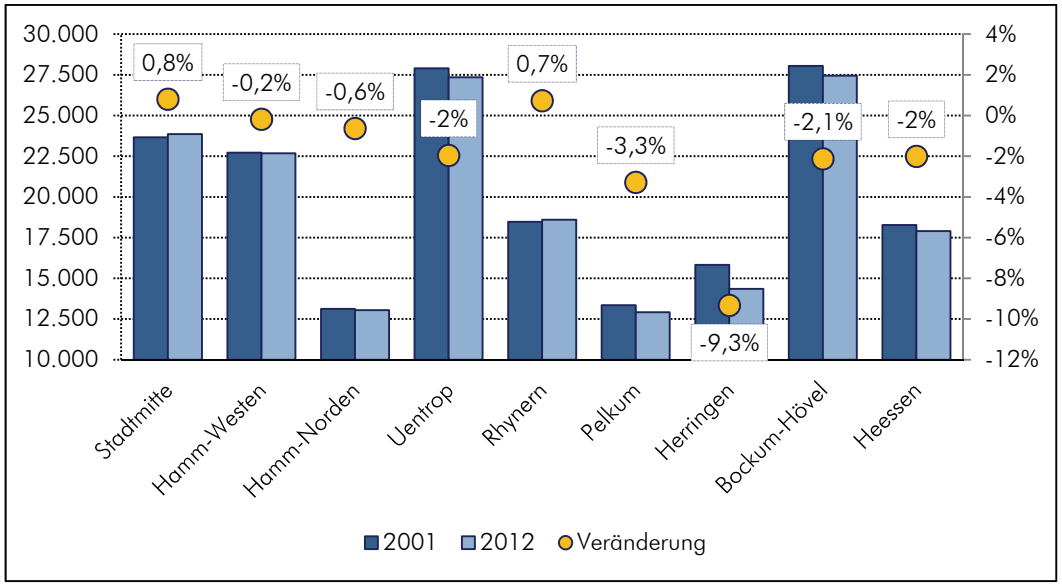


Abbildung 6: Gesamtbevölkerung in den Sozialräumen 2001 und 2012

2.1.2 Altersstruktur / Fokus Ältere Menschen

Auch in Hamm macht sich der demografische Wandel mit einem Rückgang der Zahl der jungen Menschen und einem Anstieg der Zahl älterer Menschen bemerkbar. Der Schwerpunkt der folgenden Ausführungen liegt daher auf der Beschäftigung mit den Belangen älterer Menschen. Zunächst erfolgt jedoch ein Überblick über die Entwicklung aller Altersgruppen in Hamm und in den Sozialräumen.

Für den Wohnungsmarkt waren bisher v. a. die Familien (Altersgruppen 0 – 18 Jahre und 25 – 50 Jahre) eine wichtige Zielgruppe, da sie verstärkt als Nachfrager für die Segmente Einfamilienhaus bzw. Eigentum auftraten. In Bezug auf kleinere Mietwohnungen stellen die Altersgruppe der 19- bis 24-Jährigen (Menschen in der Ausbildung) eine bedeutsame Nachfragergruppe dar. Dasselbe gilt zum Teil für die 66-Jährigen und Älteren, gerade für diejenigen, denen das bisher bewohnte Einfamilienhaus „zu groß“ geworden ist. Den 51- bis 65-Jährigen (die „jungen Alten“) lässt sich kein einheitliches Wohnungsmarktsegment zuordnen.

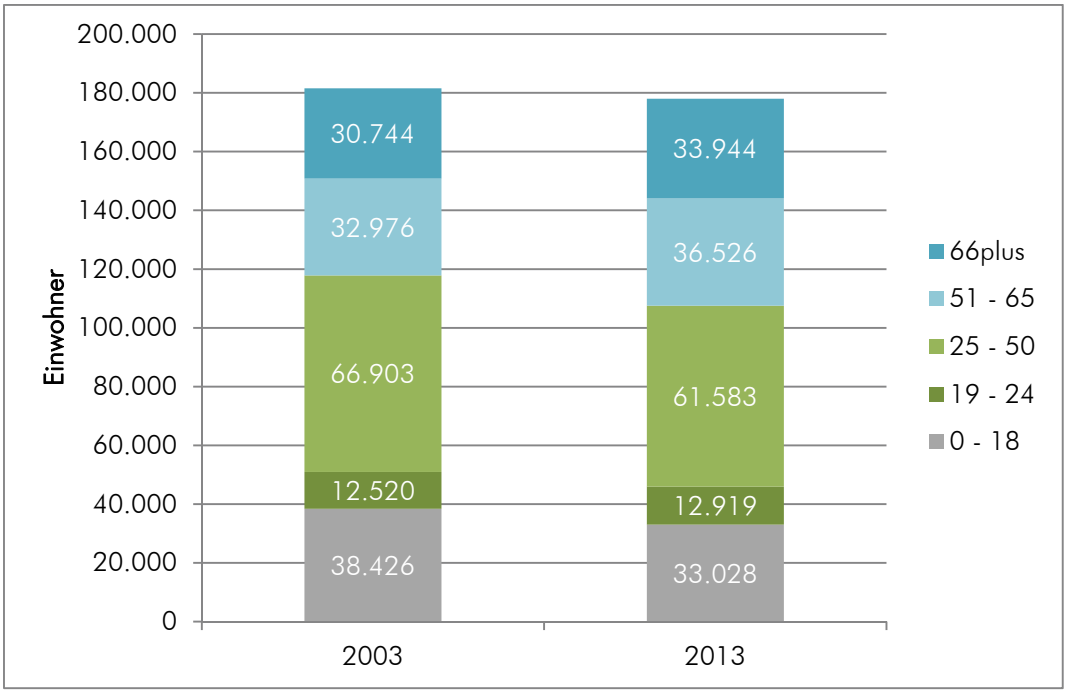


Abbildung 7: Altersgruppen in Hamm 2003 und 2013 (Quelle: Stadt Hamm 2013)

Die Zahl und Anteile der jüngeren Menschen (bis 50) sank in den vergangenen zehn Jahren, während Zahl und Anteile der älteren Menschen (ab 51) stieg:

Seit 2003 verringerte sich die Zahl der Kinder (0 – 18 Jahre) um ca. 5.400, ihr Anteil sank von 21 % auf 19 %. Die Zahl der Erwachsenen in der Familienphase (25 – 50 Jahre) reduzierte sich um ca. 5300, ihr Anteil von 37 % auf 35 %. Zahl und Anteil der 19- bis 24-Jährigen stagnierte in etwa (Abbildung 7).[27] Strukturell bedeutet dies einen Rückgang der Zahl der Familien, die bislang eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt darstellte (s. o.).

Zu einer gegenläufigen Entwicklung kommt es in der Altersgruppe ab 60 Jahren (Abbildung 8). Die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe stieg kontinuierlich von rd. 43.500 (2001) auf annähernd 47.000 elf im Jahr 2012 und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 24 % auf 26,2 % (bundesweit liegt dieser Bevölkerungsanteil 2012 bei 26,9 %, in Nordrhein-Westfalen bei 26,4 %).

[27] Stadt Hamm 2013

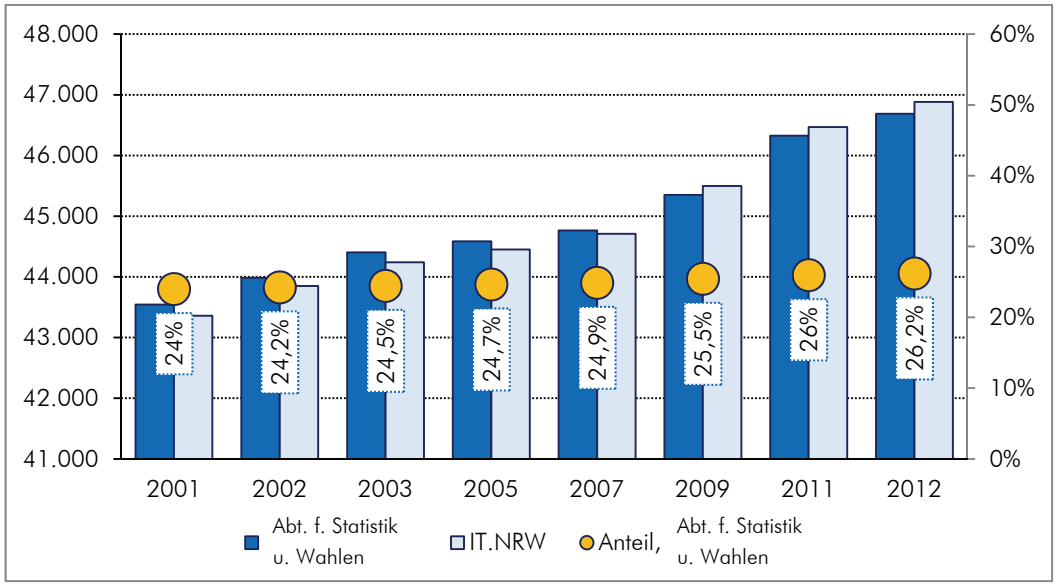


Abbildung 8: Alterung der Bevölkerung – 60-Jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner (Quelle: Stadt Hamm 2013, IT.NRW 2014b)

Was die verschiedenen Sozialräume anbelangt, so sind diese hinsichtlich ihrer Altersgruppen unterschiedlich strukturiert. Die westlichen und nördlichen Sozialräume sind eher jünger, die südlichen und östlichen eher älter, die Mitte ist uneinheitlich. Die jüngsten Wohnbereiche innerhalb der Sozialräume stellen der Westen nördlich Lange Straße und der Norden (Heessener Teil) mit einem Durchschnittsalter von gut 39 bzw. gut 40 Jahren dar. Die ältesten Wohnbereiche bilden der Osten mit mehr als 47 Jahren, sowie Rhynern, Westtünnen/Osttünnen und Stadtmitte mit 46 Jahren (Abbildung 9).[28]

[28] Stadt Hamm 2013. S. 15

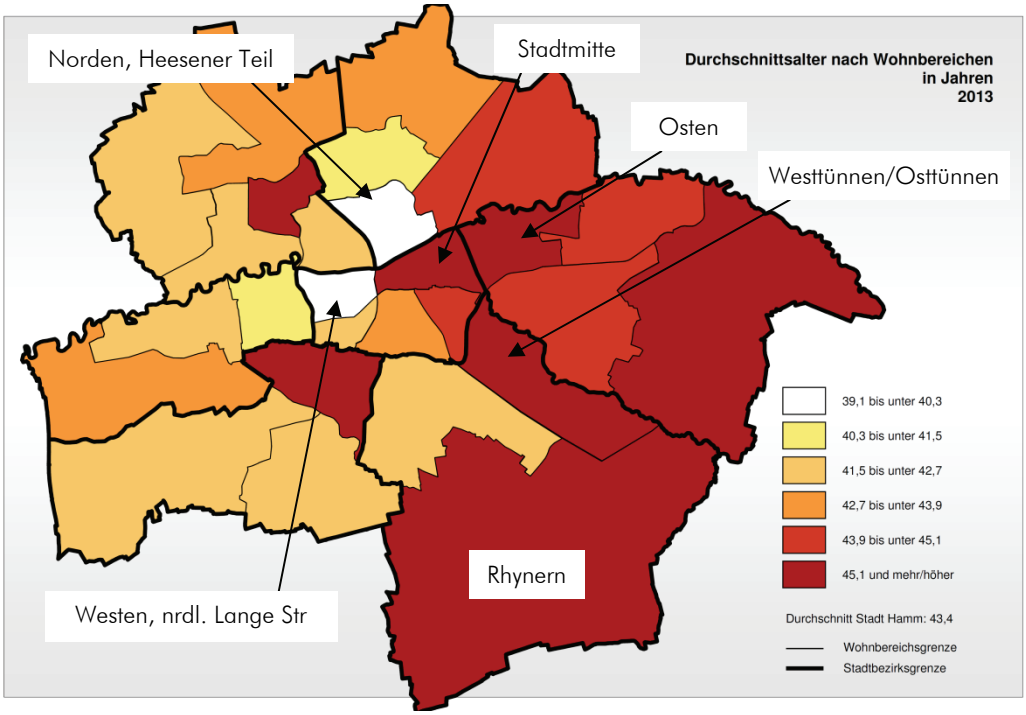


Abbildung 9: Durchschnittsalter nach Wohnbereichen 2013 (Quelle: Stadt Hamm 2013. S. 15; Wohnbereichsnamen ergänzt)

Entsprechend zeigt sich auch bei der räumlichen Verteilung der älteren Menschen ab 60 Jahren ein uneinheitliches Bild (Abbildung 10).[29] So sind im Durchschnitt 26,2 % der Einwohnerschaft 60 Jahre oder älter, in Uentrop, der Stadtmitte und Rhynern ist ihr Anteil hingegen zwischen 1,7 und 2,4 Prozentpunkten höher, am geringsten im Hammer Norden (23,6 %), Herringen (24,4 %) und Pelkum (24,6 %). Noch etwas anders stellt sich die räumliche Verteilung der über 80-Jährigen dar. Stadtweit liegt ihr Anteil bei 5,4 %. In der Stadtmitte ist er am höchsten (6,8 %), er erreicht in Uentrop 6 % und ist abermals im Hammer Norden am niedrigsten (4,6 %).

[29] Vgl. Anhang II, Tabelle 6

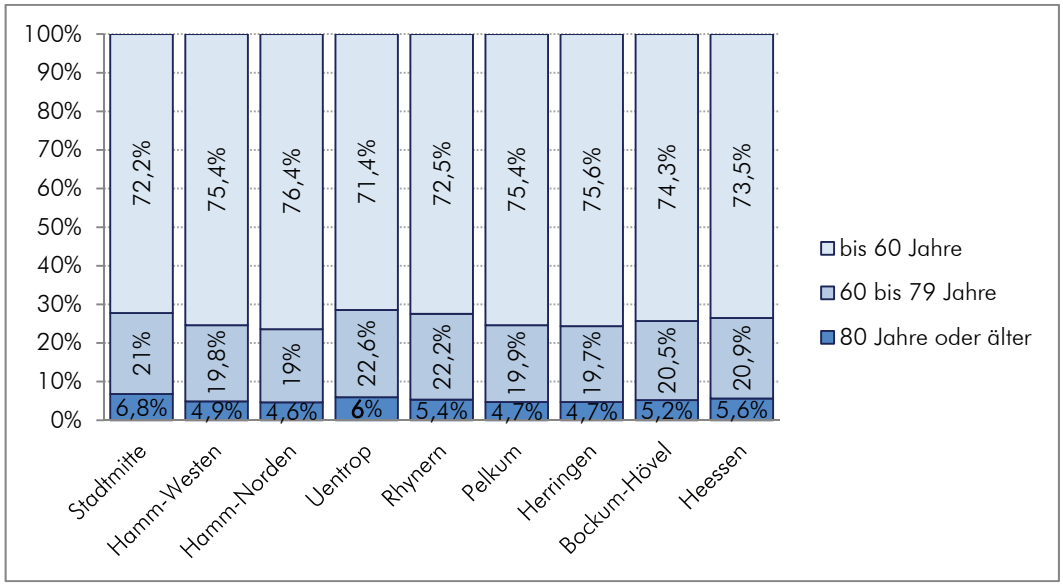


Abbildung 10: Altersstruktur in den Sozialräumen (2012)

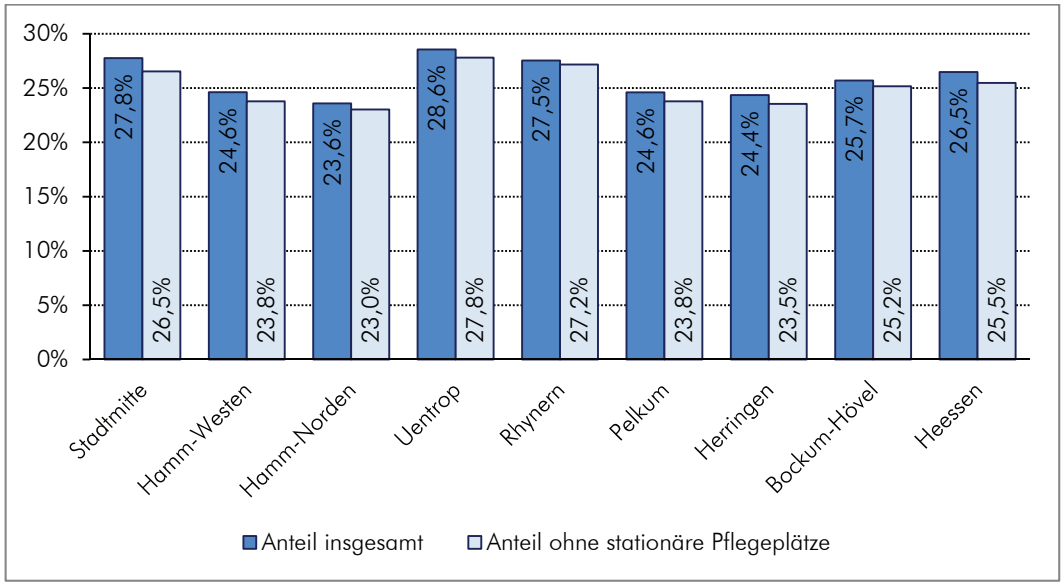


Abbildung 11: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner in den Sozialräumen

In diese Angaben eingeschlossen sind diejenigen älteren Frauen und Männer, die in stationären Pflegeeinrichtungen leben, doch verändert sich das Bild der Altersstruktur nicht grundlegend, wenn diese pflegebedürftigen Personen nicht in die Berechnung eingehen. Hierbei besteht das methodische Problem, dass über die Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner stationärer Pflegeeinrichtungen in den Sozialräumen nichts bekannt ist. In

der Stadt Hamm entfielen lt. Pflegestatistik 2011[30] auf die stationäre Dauerpflege 1.579 Personen, von denen 1.520 mindestens 60 Jahre (96,3 %) und 1.157 mindestens 80 Jahre alt (73,3 %) waren. Unter der Annahme, dass diese Quoten auch 2012 und ebenso für die Belegung der stationären Pflegeplätze in den einzelnen Sozialräumen gelten, können Anzahl und Bevölkerungsanteil außerhalb von stationären Pflegeeinrichtungen lebender älterer Personen geschätzt werden (Abbildung 12).[31]

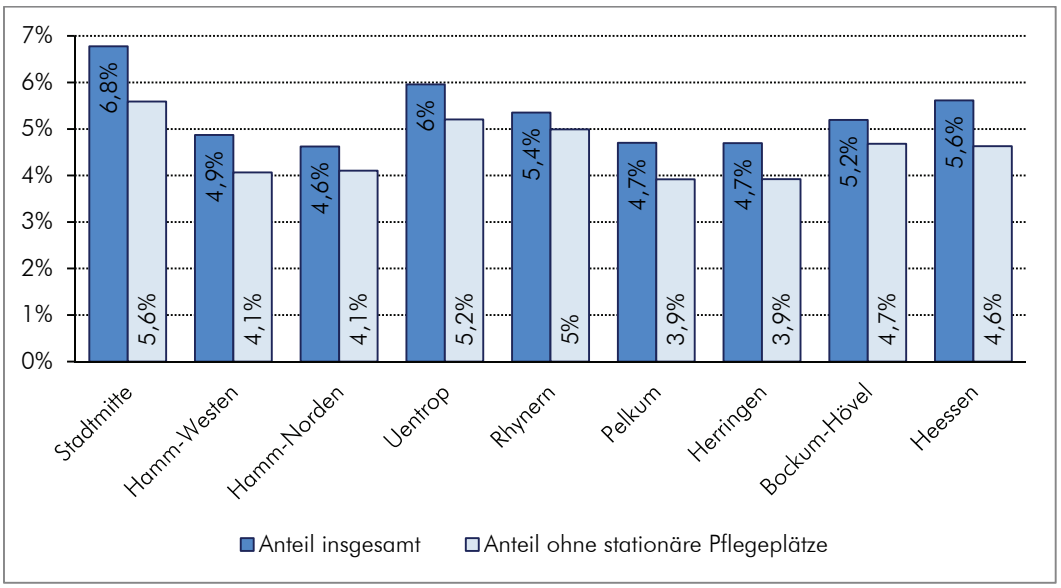


Abbildung 12: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner in den Sozialräumen

Über die vergangenen Jahre betrachtet steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Alter ab 60 Jahre stetig an (Abbildung 13),[32] im Bundesdurchschnitt stärker als in Nordrhein-Westfalen; Hamm rangiert dabei regelmäßig unterhalb der Steigerungsraten, die für Deutschland insgesamt resultieren, mit Ausnahme des Jahres 2009 aber oberhalb des Landesmittels.

[30] IT.NRW/HAM 2013

[31] Vgl. Anhang II, Tabelle 6

[32] Vgl. Anhang II, Tabelle 8

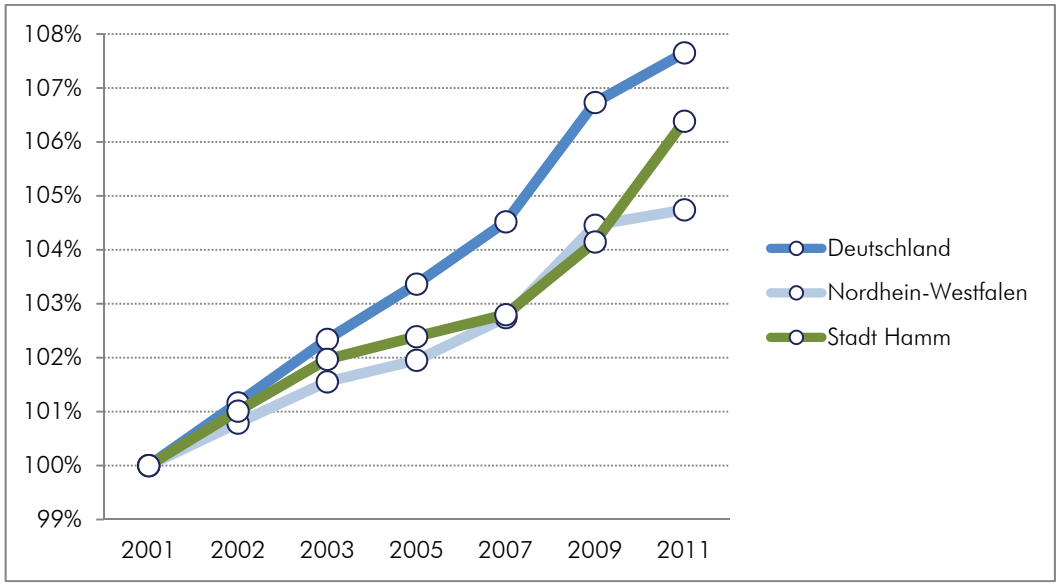


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner

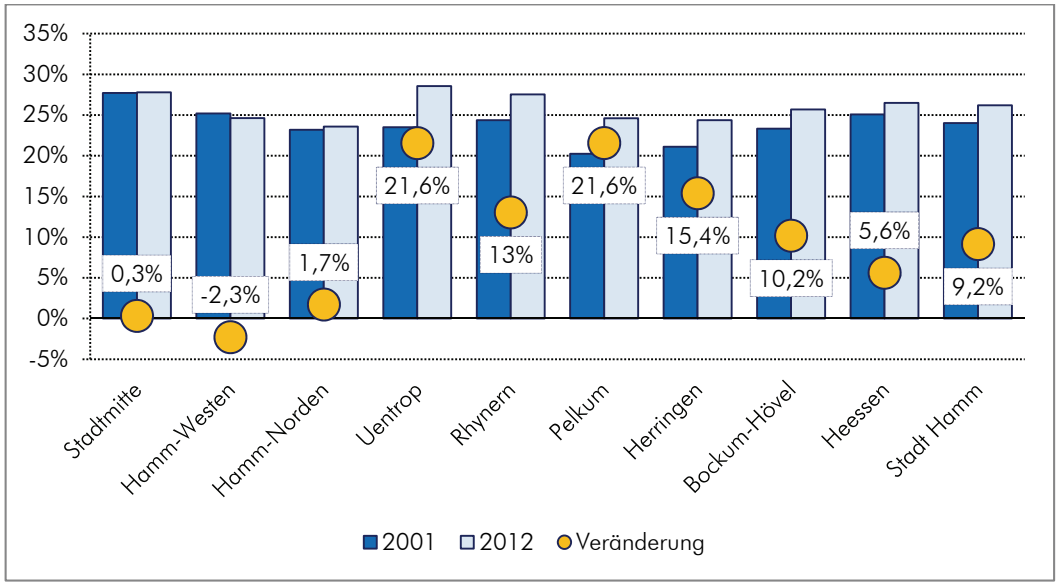


Abbildung 14: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner – Anteile in den Sozialräumen 2001 und 2012

Betrachtet man die Entwicklung in den Sozialräumen, so lässt sich feststellen, dass der Anteil der Bevölkerung im Alter ab 60 Jahre in den Jahren von 2001 bis 2012 allein im Hammer Westen zurückgegangen ist (Abbildung 14);[33] den höchsten Anteil mit 28,6 % hat

[33] Vgl. Anhang II, Tabelle 10

diese Altersgruppe in Uentrop, dem Sozialraum, wo sie gemeinsam mit Pelkum auch den größten Zuwachs zu verzeichnen hat. Überdurchschnittlich hoch sind ihre Anteile auch in der Stadtmitte (27,8 %) und in Rhynern (27,5 %); unterhalb des städtischen Gesamtwerts von 26,2 % liegen die Anteile der 60-Jährigen und Älteren im Hammer Norden (23,6 %) und Westen (24,6 %), sodann in Herringen (24,4 %), in Bockum-Hövel (25,7 %) und – ungeachtet des starken Anstiegs – in Pelkum (24,6 %). In ausnahmslos allen Sozialräumen ist der Anteil der 80-jährigen oder älteren Einwohnerinnen und Einwohner gestiegen (Abbildung 15), besonders in Pelkum und Uentrop um jeweils mehr als 70 %; mit hohen Raten ist diese Bevölkerungsgruppe auch in Bockum-Hövel (64,4 %) und in Rhynern (60,8 %) gewachsen. Der bei weitem höchste Einwohneranteil im Alter ab 80 Jahre ist in der Stadtmitte festzustellen (6,8 %), mehr als 5 % der Bevölkerung macht diese Altersgruppe sonst noch in Uentrop (6 %), Heessen (5,6 %), Rhynern (5,4 %) und Bockum-Hövel (5,2 %) aus.

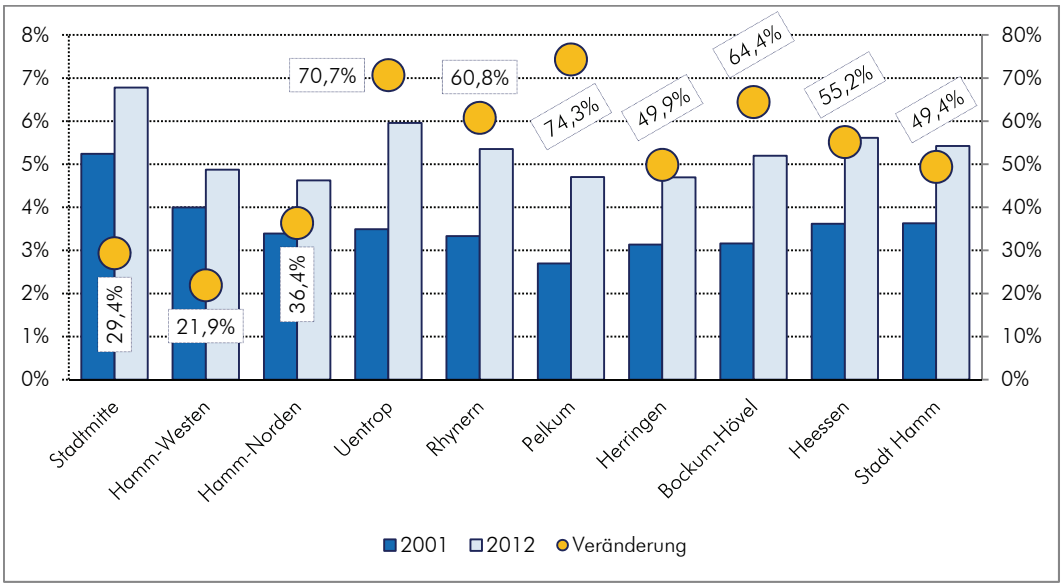


Abbildung 15: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner – Anteile in den Sozialräumen 2001 und 2012

Sehr deutlich wird die Zunahme der Anzahl älterer und alter Menschen im Stadtgebiet anhand einer Kartierung der städtischen Abteilung für Statistik und Wahlen. Sie wurde für die 65-Jährigen und Älteren sowie für die 80-Jährigen und Älteren jeweils für das Jahr 2003 und 2014 erstellt (Abbildung 16).

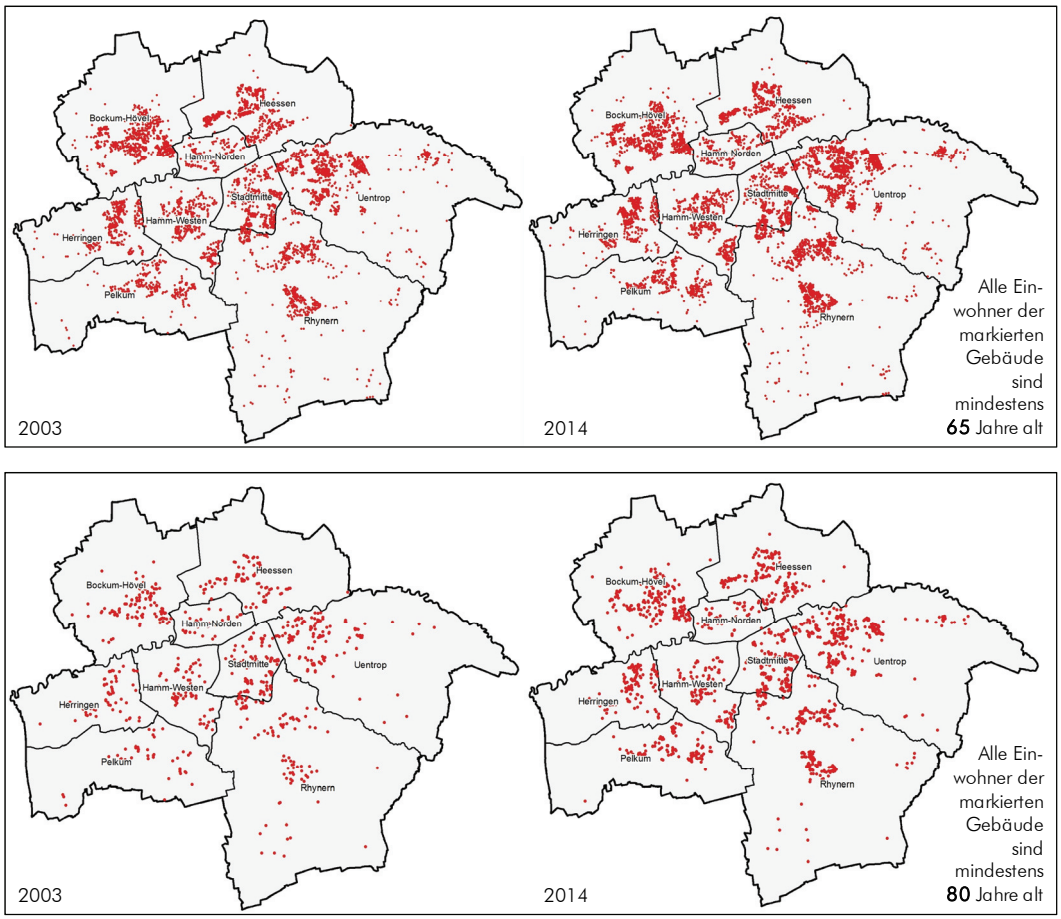


Abbildung 16: Kartierung der Wohnorte 65-Jähriger und Älterer sowie 80-Jähriger und Älterer im Stadtgebiet von Hamm (Quelle: Stadt Hamm Abteilung Statistik und Wahlen, verändert)

2.1.3 Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien

2011 lebten in der Stadt Hamm 20.491 Personen mit einer nicht deutschen Staatsangehörigkeit, ihr Anteil an den Einwohnerinnen und Einwohnern insgesamt betrug 11,5 %.[34] Ungefähr die Hälfte von ihnen (10.035) waren Türkinnen und Türken, damit die größte nationale Gruppe, gefolgt von Personen aus den Nachfolgestaaten Jugoslawiens (2.443, 11,9 % der nicht deutschen Bevölkerung) und Polen (2.020, 9,8 % der Ausländerinnen und Ausländer). Soweit in einem Zusammenhang mit der nationalen bzw. kulturellen Herkunft und ihren Auswirkungen auf das Leben in Deutschland Besonderheiten der Lebens- und Bedarfslagen bestehen, werden diese mit dem Erwerb der deutschen Staatsbürgerschaft nicht ohne weiteres beseitigt. Ebenso wenig schließt eine deutsche Abstammung

[34] Stadt Hamm 2011. S. 34

wesentliche Prägungen durch einen nicht deutschen Sozialisationskontext aus, die Gemeinsamkeiten mit denen von Ausländerinnen und Ausländern aufweisen. Seit mehreren Jahren werden deshalb in einigen Bevölkerungsstatistiken auch diejenigen Einwohnerinnen und Einwohner separat erfasst, die zwar keine Ausländer im Sinne des Staatsbürgerschaftsrechts sind, aber dennoch biografisch unter dem Einfluss migrationsbedingter Erfahrungen stehen.

Hamm hatte 2011 insgesamt 50.408 Einwohnerinnen und Einwohner, die unter diese Definition fallen, über die ausländische Bevölkerung hinaus beinahe 30.000 Personen; auf 28,3 % beziffert sich ihr Anteil.[35] Die meisten unter ihnen sind – wie die Ausländerinnen und Ausländer – türkischer Herkunft, die nächst kleineren Herkunftsregionen sind Länder der ehemaligen Sowjetunion und Polen (Abbildung 17). Personen in dieser Gruppe, die die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen, sind knapp zur Hälfte (48,7 %) Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedler sowie deren Nachkommen, eingebürgert worden sind etwas über ein Viertel (26,7 %), das letzte Viertel (24,6 %) bilden Kinder mit mindestens einem eingebürgerten oder ausländischen Elternteil.

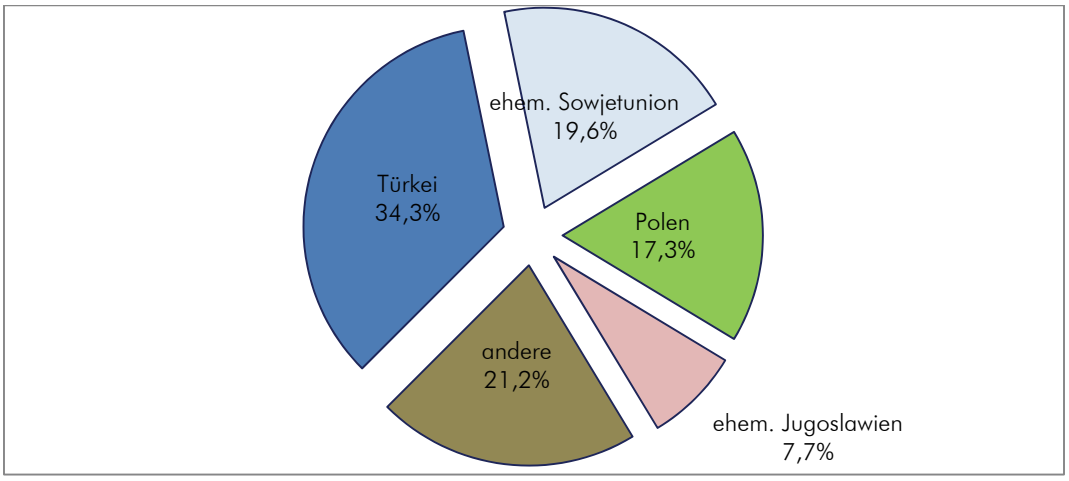


Abbildung 17: Herkunftsregionen der Einwohnerinnen und Einwohner mit migrationsgeprägten Biografien

[35] Stadt Hamm 2011. S. 36. Lt. Mikrozensus hat dieses Bevölkerungssegment in Hamm Anteile von 30,2% im Jahr 2012 und von 29,6% 2013; in Nordrhein-Westfalen liegen die betreffenden Anteile bei 22,4% (2012) und 24,5% (2013; IT.NRW 2014 d). Lt. Angabe der Abteilung für Statistik und Wahlen ist der Anteil der Personen mit migrationsgeprägter Biografie von 2012 zu 2013 dagegen steigend. Wenn der Mikrozensus hier andere Werte angibt, kann das auf eine Ungenauigkeit bei der Hochrechnung der Ergebnisse hindeuten.

Sind in Hamm insgesamt drei von zehn Personen von nicht-deutschen Einflüssen geprägt, ist dieser Anteil in einigen Sozialräumen noch bedeutend höher (Abbildung 18):[36] Der Hammer Westen und Norden ragen in dieser Beziehung heraus, wobei die größte Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern, die direkt und vermittelt migrationsgeprägt sind, im Hammer Westen zu finden ist. Der Anzahl nach an zweiter Stelle steht Bockum-Hövel, überdurchschnittliche Anteile dieser Bevölkerungsgruppe sind in Herringen und Heessen festzustellen, die niedrigsten in Rhynern und Uentrop.

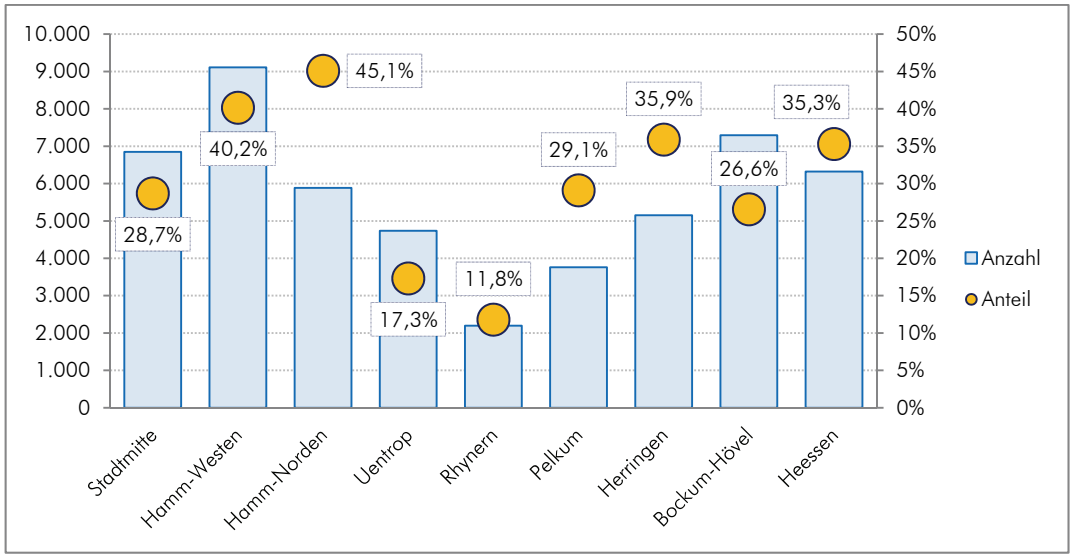


Abbildung 18: Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien insgesamt (2012)

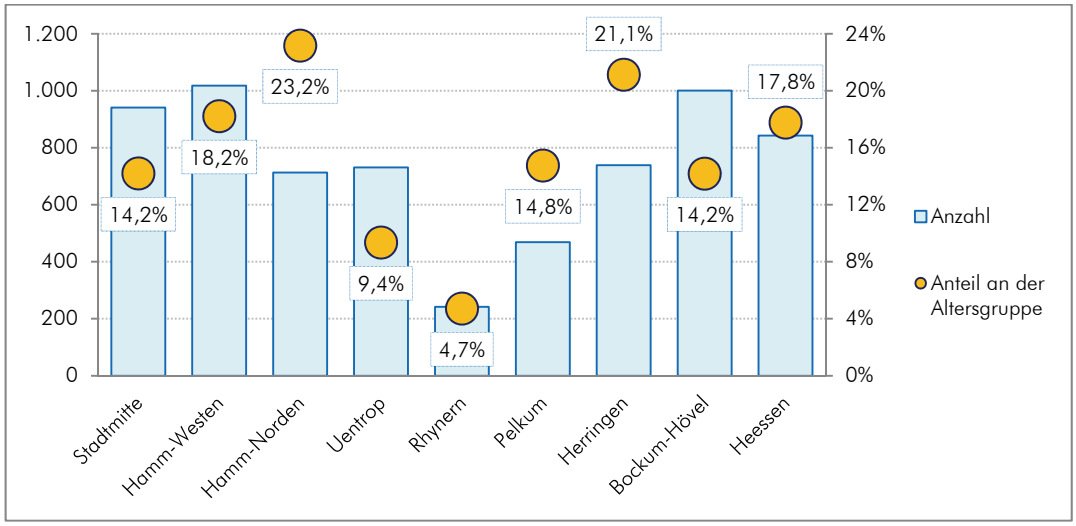


Abbildung 19: Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien im Alter ab 60 Jahre (2012)

[36] Vgl. Anhang II, Tabelle 11

Kaum anders verteilt sich die Altersgruppe ab 60 Jahre unter den Einwohnerinnen und Einwohnern mit migrationsbedingten Sozialisationseinflüssen (Abbildung 19):[37] Ihre Anzahl ist ebenfalls im Hammer Westen, ihr Anteil im Hammer Norden am größten, am geringsten in Rhynern und Uentrop; abweichend ist die Personenzahl in Uentrop höher als im Hammer Norden. 60-Jährige und Ältere sind in diesem Teil der Bevölkerung in einem geringeren Maß vertreten als in der Einwohnerschaft insgesamt: mit durchschnittlich 14,3% gegenüber 26,2 % bei einer Variation von 11 % (Rhynern) bis 15,4 % (Uentrop).

2.1.4 Personen mit Behinderung

Der amtlichen Statistik der Personen mit schwerer Behinderung ist zu entnehmen, dass 2011 in der Stadt Hamm 19.873 Einwohnerinnen und Einwohner mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 lebten.[38] Seit 2001 ist ihre Anzahl um 768 bzw. 3,7 % gesunken; ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt noch 11,1 % (Abbildung 20), ist aber weiterhin höher[39] als im Landesdurchschnitt (2001 und 2011: 9,5 %).

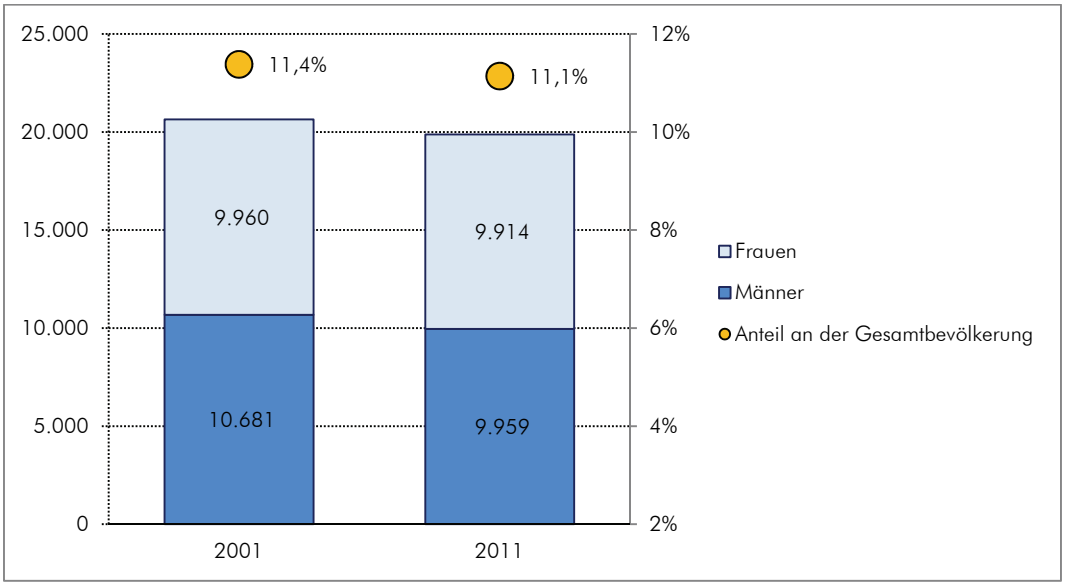


Abbildung 20: Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50

[37] Vgl. Anhang II, Tabelle 12

[38] Vgl. Anhang II, Tabelle 13

[39] Dies gilt für alle Altersgruppen wie auch im Vergleich mit den Referenzkommunen vom Typ „Kleine Großstadt"; vgl. IT.NRW 2014c. S. 14/28.

Dieser Rückgang vollzieht sich bei den Personen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 70, die 2001 zusammen einen Anteil von 55,4 % an den Personen mit Behinderung hatten, 2011 waren es noch 52,5 %. Die Abnahme macht im Ganzen 0,5 Prozentpunkte aus, wogegen bei den Personen mit einem geringeren Behinderungsgrad eine Zunahme um 0,2 Prozentpunkte stattgefunden hat.[40] Behinderung tritt vornehmlich im Alter auf (Abbildung 21):[41] 68,2 % der Personen mit Behinderung waren in Hamm 2011 60 Jahre oder älter, 20,8 % mindestens 80 Jahre alt; demgegenüber hat die Altersgruppe ab 60 Jahre unter den Personen ohne Behinderung einen um über zwei Drittel kleineren Anteil, die 80-Jährigen und Älteren einen um vier Fünftel niedrigeren. Im nordrhein-westfälischen Mittel ist – anders als in Hamm – der Anteil derjenigen an den Personen mit Behinderung, die 60 Jahre oder älter sind, 2011 größer als 2001, der Anteil derjenigen im Alter ab 80 Jahren hingegen geringer.

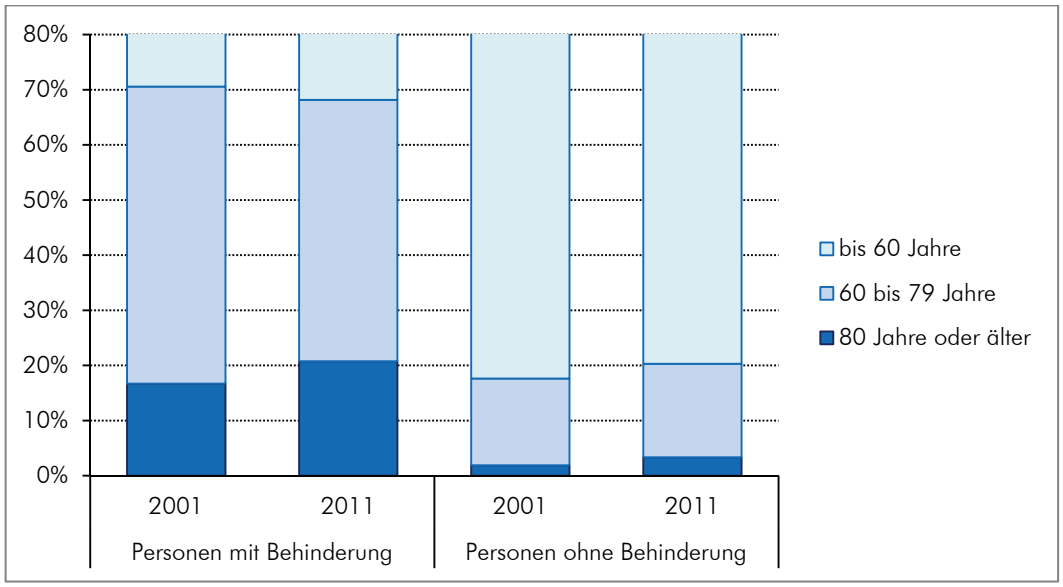


Abbildung 21: Altersstruktur Personen mit und ohne Behinderung im Vergleich

Dass Behinderung überwiegend eine Erscheinung des Alters ist, wird nicht nur daran deutlich, dass vergleichsweise mehr Ältere unter den Personen mit Behinderung sind als in der verbleibenden Bevölkerung – der Anteil der Personen mit Behinderung ist auch unterschiedlich hoch in verschiedenen Altersgruppen (Abbildung 22): höher unter den 60-Jährigen und Älteren als in der Altersgruppe bis 60 Jahre, am höchsten im Alter ab 80 Jahre, und im Alter 2011 geringer als 2001. Letzteres ist bemerkenswert in Bezug auf die Altersgruppe ab 80 Jahre: Dass ihr Anteil an den Personen mit Behinderung zwischen

[40] Vgl. Anhang II, Tabelle 14

[41] Vgl. Anhang II, Tabelle 15

2001 und 2011 größer geworden ist, ist keineswegs gleichbedeutend damit, dass auch der Anteil der Personen mit Behinderung an den 80-Jährigen und Älteren gewachsen sei. Die Fallzahlen sind in den Altersgruppen unter 60 Jahre und ab 80 Jahre gestiegen – unter den Personen im Alter bis 60 Jahre um 4,2 %, mit merklich höherer Rate, 19,7 %, unter denen im Alter von wenigstens 80 Jahren.

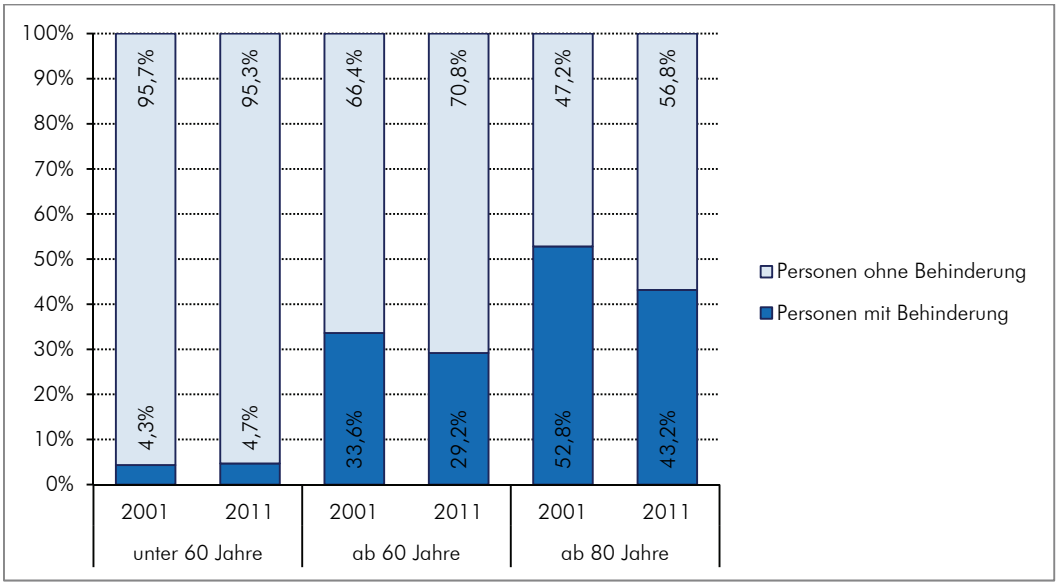


Abbildung 22: Personen mit Behinderung in verschiedenen Altersgruppen

2.1.5 Milieus

Im Rahmen einer Untersuchung des vhw Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. wurden Milieus und ihre Verteilung in Hamm ermittelt.[42] Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden hier stichwortartig wiedergegeben, da sie mit von Bedeutung für die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sind:

Hinsichtlich seiner Milieustruktur ist Hamm stark von traditionell-bürgerlichen Milieus sowie sozial schwächeren Milieus geprägt. Strukturell ähnelt die Stadt damit anderen Ruhrgebietsstädten. Anders als diese weist sie aber einen geringen Anteil der jüngeren und kreativen Milieus auf. Hier kann jedoch vermutet werden, dass sich dies mit stärkerer Etablierung der Fachhochschule und eines entsprechenden Studentenlebens ändern könnte.

[42] vhw 2013

Insgesamt sind die Milieus in Hamm stark vertreten, die

- „weniger verdichtete Strukturen, auch periphere, bevorzugen,
- eher überschaubare, sichere und weniger heterogene Nachbarschaften wünschen,
- sich durch geringe Mobilität und hohe Bindung an Wohnung und Wohnort auszeichnen,
- traditionelle Formen des sozialen Zusammenhaltes pflegen,
- zurückhaltender gegenüber Bürgerbeteiligung sind.

Unterrepräsentiert sind dagegen Gruppen, die

- urbane (Erlebnis- und Bevölkerungs-) Vielfalt anstreben,
- eine geringe Bindung an den Nahraum haben und weitgespannte Aktivitätsräume pflegen,
- besonders hohe Anforderungen an die Qualität von Wohnungen und Infrastruktur haben."[43]

Auf Ebene der Stadtbezirke werden drei Milieumuster unterschieden:

- historisch industriell (mit-)geprägte Milieus: Bockum-Hövel, Heessen, Herringen, Pelkum;
- konservativ-etablierte Milieus / Bürgerliche Mitte mit einem hohen Anteil an individuellen Wohneigentumsformen und geringerer Dichte: Rhynern und Uentrop;
- Hamm-Mitte mit einer vielfältigeren Mischung an Milieu-Typen. Der Anteil an ausgesprochen urban geprägten Milieutypen ist jedoch im Vergleich zu anderen Städten eher gering.[44]

Für die Zukunft rechnet der vhw mit einer deutlichen Reduzierung des Anteils des traditionellen Milieus mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Quartiersentwicklung (s. auch Kapitel 3.3.3).[45]

[43] vhw 2013. S. 15

[44] Ebd. S. 16

[45] Ebd. S. 34

2.1.5 Zusammenfassung / Fazit

Vergleichbar mit anderen Regionen und Gemeinden ist Hamm auch vom demografischen Wandel („weniger – älter – bunter") betroffen:

- Weniger: Die Bevölkerungszahl der Stadt ist 2013 mit 178.000 um 1,9 Prozent niedriger als 2001 (181.369). Der Rückgang der Bevölkerungszahl läuft weitgehend parallel zu großräumigen Trends.[46]
- Älter: Die Zahl der über 60-jährigen Einwohnerinnen und Einwohner ist von 2001 bis 2012 um 7,2 % gestiegen (von 43.545 auf 46.688), ihr Anteil an der Stadtbevölkerung von 24 % auf 26,2 % (verglichen mit Deutschland und Nordrhein-Westfalen ist dieser Bevölkerungsanteil etwas unterdurchschnittlich). Gleichfalls erhöht – von 6.585 auf 9.663 bzw. von 3,6 % auf 5,4 % – hat sich der Anteil der Personen im Alter ab 80 Jahren, in dem das Risiko, pflegebedürftig zu werden, besonders hoch ist.
  Gleichzeitig ist die Zahl der jungen Menschen (0 – 24 Jahre) zurückgegangen: in den vergangenen zehn Jahren um 5.000; ihr Anteil sank von 28 % auf 26 %. Damit sank auch die Zahl sowie der Anteil der Familien.
- Bunter: In Hamm gibt es im Landesvergleich überdurchschnittlich viele Einwohnerinnen und Einwohner mit migrationsbedingten biografischen Einflüssen; unter ihnen ist der Anteil 60-Jähriger und Älterer niedriger als in der Gesamtbevölkerung.
- Über dem Durchschnitt Nordrhein-Westfalens liegt auch der Anteil der Personen mit Behinderung, obschon er sich zwischen 2001 und 2011 rückläufig entwickelt hat; speziell verringert hat sich ihr Anteil an der Altersgruppe ab 60 Jahre. Der Anteil an Menschen mit schweren Behinderungen ist mit 11 % etwas höher als der Landesdurchschnitt (9 %).
- Hinsichtlich seiner Milieus ist Hamm überdurchschnittlich stark durch traditionell-bürgerliche Milieus sowie sozial schwächere Milieus geprägt. In Zukunft wird sich der Anteil der traditionellen Milieus jedoch deutlich verringern.

Entwicklung in den Sozialräumen:

- Weniger: Besonders stark rückläufig war die Bevölkerungszahl in Herringen (-10 %), kaum Rückgang hatten dagegen der Hammer Westen und Norden sowie die Stadtmitte und Rhynern zu verzeichnen (-0,2 bis -0,8 %)

[46] Ein genauer Vergleich ist aufgrund der Datenlage schwierig.

- Älter: einen vergleichsweise hohen Anteil an über 60-Jährigen haben Uentrop und Rhynern; im Vergleich dazu sind die jüngsten Stadtteile der Hammer Norden, Herringen und Pelkum.
- Bunter: Am höchsten sind die Anteile von Menschen mit migrationsgeprägten Biografien im Hammer Norden, Hammer Westen und Herringen, am niedrigsten in Uentrop und Rhynern.

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen

2.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung zählen die Komponenten Geburten und Sterbefälle. Die Anzahl der Sterbefälle ist über den Zeitraum der letzten 10 Jahre tendenziell angestiegen, die Zahl der Geburten hat sich dagegen verringert. Der Gesamtsaldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegt stets im negativen Bereich, d. h. es sterben in jedem Jahr mehr Personen als Kinder geboren werden (Abbildung 23). Zudem ist festzustellen, dass der Gesamtsaldo über die Jahre hinweg auf einem gleichbleibenden negativen Niveau stagniert.

Der Trend eines andauernden Sterbeüberschusses stellt ein wesentliches Element des demografischen Wandels dar. Er zeigt sich nicht nur in der Stadt Hamm, sondern in der gesamten Region des Wohnungsmarktes Ruhr sowie auf Bundesebene. Die Zahl der Geburten wird insbesondere von sich verändernden Lebensmustern und der Größe der potenziellen Elterngeneration bestimmt, sodass letztendlich heute weniger Kinder geboren werden als früher, sich dadurch kleinere Familienstrukturen ergeben und der Anteil der älteren Menschen steigt (vgl. dazu Kapitel 2.1.2). [47]

[47] Vgl. Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 35 und StatBA 2014b

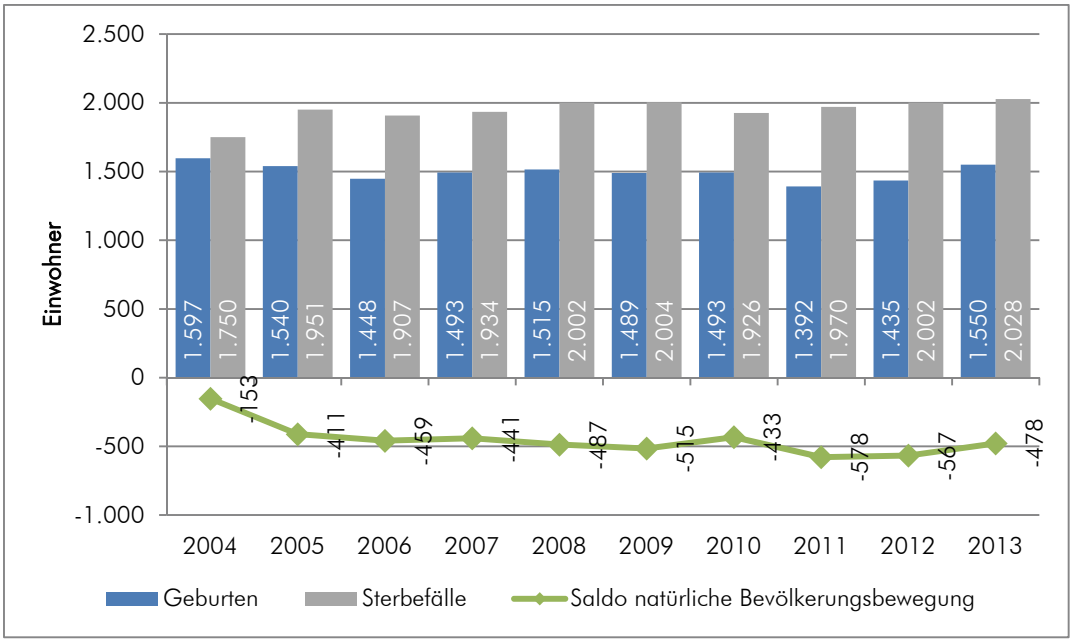


Abbildung 23: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Hamm 2014a)

2.2.2 Wanderungsbewegungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die Zahl der in die Stadt zuziehenden und aus der Stadt fortziehenden Personen ein wichtiges Merkmal der Bevölkerungsentwicklung. Unterschieden wird zwischen Wanderungsverflechtungen mit anderen Städten und Gemeinden (Außenwanderungen) und innerstädtischen Wanderungen zwischen den einzelnen Sozialräumen der Stadt Hamm (Binnenwanderungen).

■ Außenwanderungen

Bevor auf die konkreten außerstädtischen Wanderungsbewegungen eingegangen wird, ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Hamm sich durch eine durchschnittlich geringere Wanderungsbewegung im Vergleich zu den Städten Bochum, Dortmund, Essen sowie zum Land NRW und zu „Kommunen gleichen Typs" auszeichnet.[48] Die höheren Bevölkerungsbewegungen der Ruhrgebietsstädte bedingen sich u. a. durch größere Einwohnerzahlen und dem Status als Universitätsstadt. Ein vergleichsweise ähnliches Wanderungsniveau ist zwischen den Städten Hamm und Hagen festzustellen.[49] Die durchschnittlich geringeren

[48] Vgl. IT.NRW 2014c. S. 7 - Im Kommunalprofil des IT.NRW zählt Hamm zum Gemeindetyp „Kleine Großstadt"

[49] Vgl. Website IT.NRW Kommunalprofile der Städte Bochum, Dortmund, Essen und Hagen, http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/

außerstädtischen Wanderungsbewegungen spiegeln sich ebenfalls in den Ergebnisses der vhw-Milieustudie wider, wonach in der Stadt Hamm solche Milieus besonders vertreten sind, die eine starke Bindung an den Wohnstandortort aufweisen.[50] Bei Betrachtung der außerstädtischen Wanderungen zeigt sich, dass ihre Zahl bis zum Jahr 2007 zurückgegangen ist und erst seit 2010 wieder deutlich ansteigt und zu einem positiven Saldo außerstädtischer Wanderungen führt (Abbildung 24), d. h. Hamm gewinnt an Einwohnern und verzeichnet damit einen deutlich positiveren Trend als das Gros der Kommunen in der Wohnungsmarktregion Ruhr.[51] Die größten Wanderungsströme erfolgten zwischen Hamm und den Städten Dortmund, Ahlen, Münster, Bergkamen, Bönen, Werne sowie Welver (in abnehmender Reihenfolge). Einen negativen Wanderungssaldo weist Hamm insbesondere mit der Stadt Dortmund auf.[52]

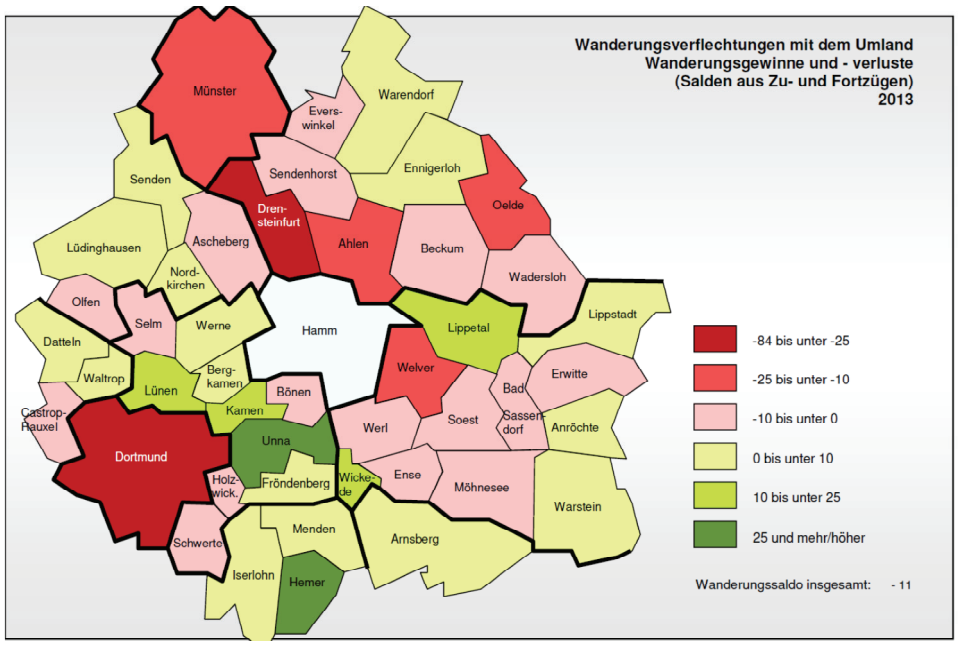


Abbildung 24: Salden Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2013 (Stadt Hamm 2013. S. 35)

[50] Vgl. vhw 2013. S. 15

[51] Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt 2012. S. 35. Hinweis: „Die 9 kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen arbeiten seit 2003 an gemeinsamen Stadtentwicklungsprojekten unter dem Titel Städteregion Ruhr 2030. Zeitlich parallel zum Beitritt der Städte Hamm und Hagen im Jahre 2007 wurde das Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ im Rahmen einer mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller beteiligten Städte besetzten Arbeitsgruppe auf den Weg gebracht. Eine kompakte Darstellung der Ziele, Organisation und Arbeitsfelder der Städteregion Ruhr kann dem Internetportal www.staedteregionruhr-2030.de entnommen werden.“ (Stadt Hamm 2014d)

[52] Vgl. IT.NRW 2014c. S. 11-12

Hinsichtlich der Altersstruktur dominieren sowohl bei Zu- als auch bei Fortziehenden die Altersgruppe der 19- bis 30-Jährigen.[53] Gründe für einen Umzug nach Hamm sind häufig – neben persönlichen Gründen – das relativ preisgünstige Angebot an Mietwohnungen auf der einen oder an Bauland bzw. Einfamilienhäusern auf der anderen Seite bei gleichzeitig guter verkehrlicher Anbindung. Gründe für einen Fortzug sind gerade bei der Gruppe der jungen Erwachsenen häufig die Ausbildung oder die Suche nach attraktiveren urbanen Erlebnisräumen z. B. in Münster oder Dortmund.[54]

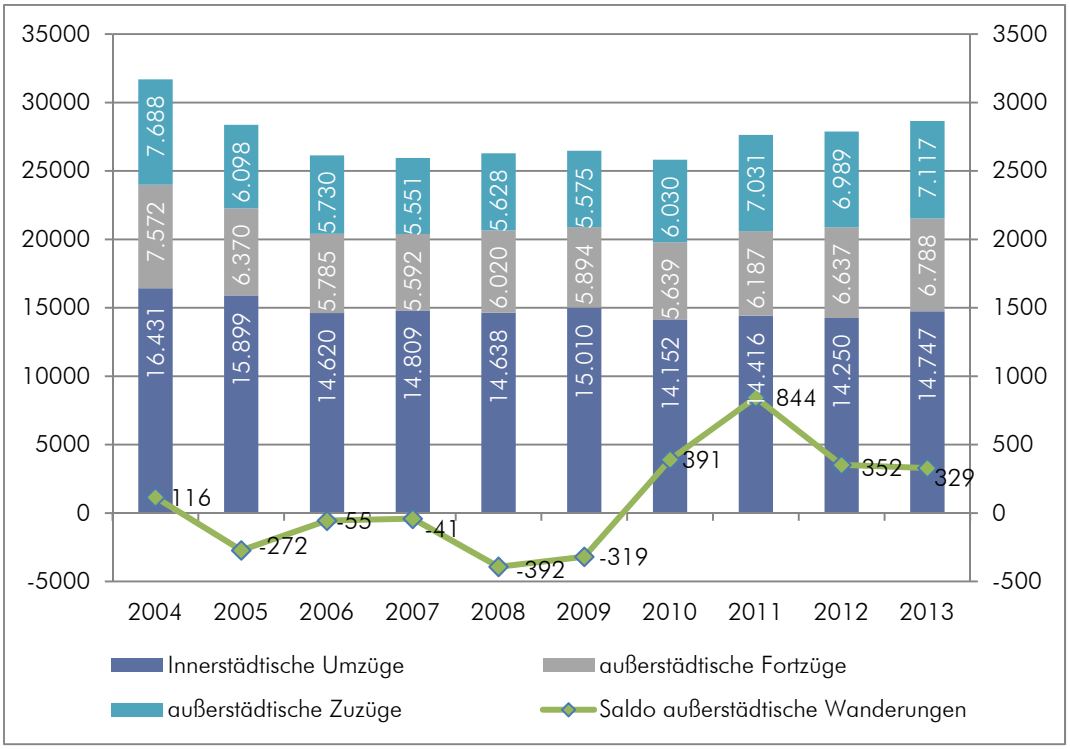


Abbildung 25: Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Hamm und über die Stadtgrenzen hinaus (Quelle: Stadt Hamm 2014a)

In der Summe führen die Wanderungsüberschüsse der letzten Jahre dazu, dass sich der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit deutlich positiver entwickelt hat, indem die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne teilweise kompensiert werden (Abbildung 26).

[53] Vgl. Stadt Hamm 2013. S. 30

[54] Vhw 2013. S. 26

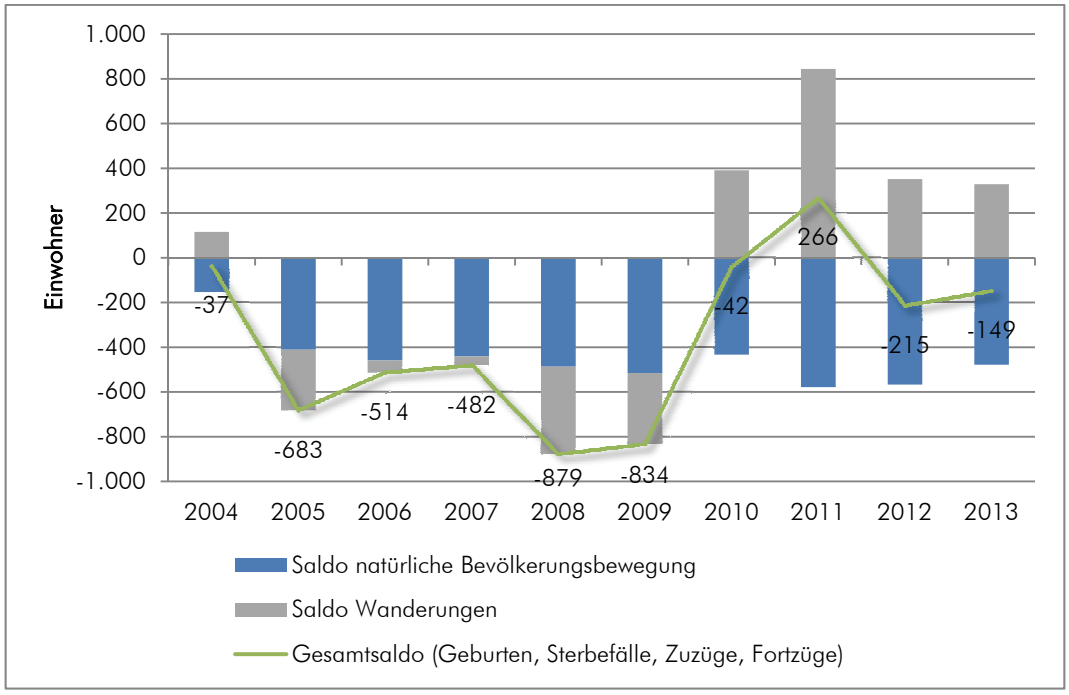


Abbildung 26: Salden der Bevölkerungsentwicklung in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a)

Mit Blick auf die Sozialräume ist festzustellen, dass sich die Zuzüge vor allem auf die zentralen Bereiche Stadtmitte, Hammer Westen und Norden konzentrieren, wodurch sich auch ein positiver Wanderungssaldo in diesen Sozialräumen ergibt. Hier sind die Wanderungsraten auch insgesamt am höchsten. Im Gegensatz dazu weisen die Sozialräume Uentrop, Rhynern, Herringen und Bockum-Hövel geringere Zuzugs- und Fortzugsraten auf (Abbildung 27).

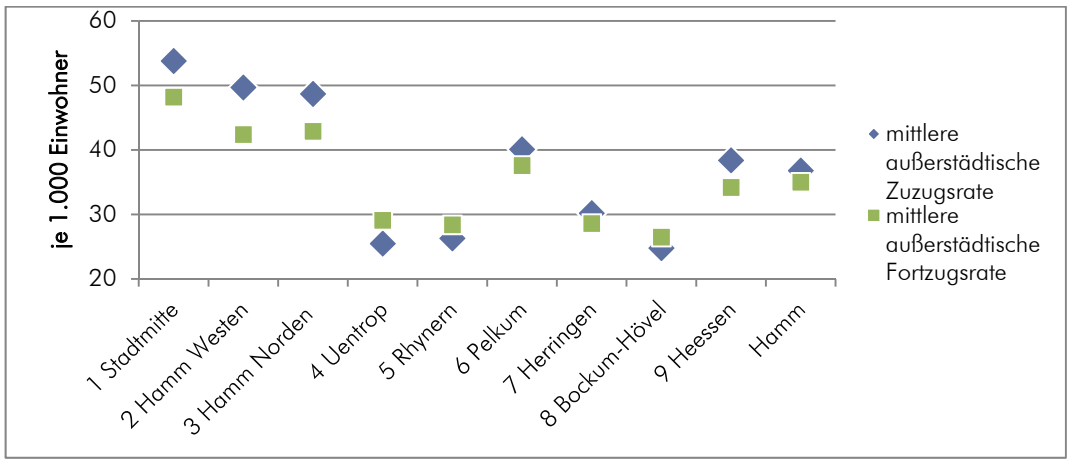


Abbildung 27: Mittlere außerstädtische Wanderungsrate pro 1.000 EW der letzten 5 Jahre (2009-2013) (Quelle: Stadt Hamm 2014a)

Binnenwanderung

Bei der Betrachtung der Binnenwanderung fällt auf, dass die innerstädtischen Wanderungsraten zwischen den Sozialräumen höher sind als die außerstädtischen. Zudem liegen die innerstädtischen Zu- und Fortzugsraten in den einzelnen Sozialräumen teilweise dicht beieinander – dadurch lassen sich kaum Wanderungsgewinner oder –verlierer unter den Sozialräumen ausmachen. Erkennbare, aber geringe Verluste, weisen Pelkum und Herringen auf. Insgesamt zeigt sich – ähnlich den außerstädtischen Wanderungen – eine höhere Bewegung in den zentralen Bereichen Stadtmitte, Hammer Westen und Norden. Viel geringer von Wanderungen geprägt sind dagegen Uentrop und Rhynern (Abbildung 28). Hier zeigen sich die lange Wohndauer und stabile Wohnlage dieser Sozialräume, die vor allem durch Privateigentum in Einfamilienhäusern geprägt sind. Eine geringe Umzugsbereitschaft lässt auch auf eine starke Ortsgebundenheit schließen.

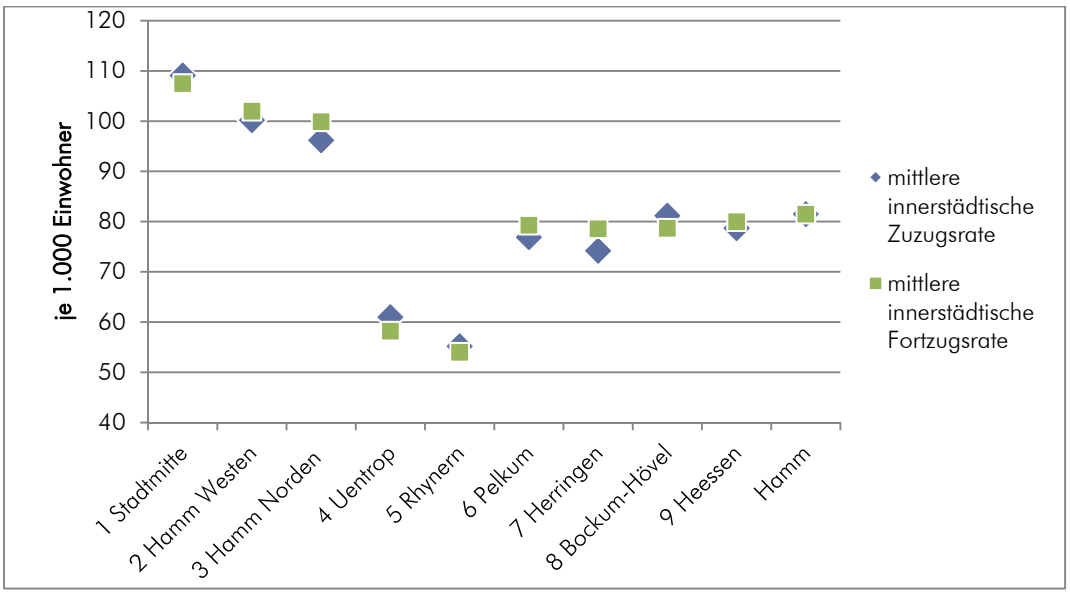


Abbildung 28: Mittlere Innerstädtische Wanderungsrate pro 1.000 EW der letzten 5 Jahre (2009-2013) (Quelle: Stadt Hamm 2014a)

Die vhw-Milieustudie kommt zu dem Ergebnis, dass u.a. solche Bevölkerungsgruppen überrepräsentiert sind, die „sich durch geringe Mobilität und hohe Bindung an Wohnung und Wohnort auszeichnen". Gerade bürgerlich geprägte Jüngere in Hamm sind sehr stadtteilbezogen und suchen z. B. ein Eigenheim möglichst in ihrem direkten Umfeld. Darin wird vor allem die Chance gesehen, dass sie zukünftig Häuser und Wohnungen in bestehenden älteren Siedlungen und Quartieren von den älter werdenden „traditionellen" Nutzern übernehmen.[55] Das Stadtplanungsamt macht die Aussage, dass insgesamt unter der

[55] Vgl. vhw 2013. S. 15/34

Bevölkerung eine starke Stadtteilbezogenheit festzustellen ist. Man fühlt sich weniger als „Hammenser", sondern eher als „Heessener" oder „Uentroper" etc.. Auch die Migranten sind sehr ortsgebunden.

2.2.3 Zusammenfassung / Fazit

Folgende Trends kennzeichnen die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hamm und deren Wanderungsbewegungen:

- Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist die deutliche negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, da in jedem Jahr mehr Personen sterben als Kinder geboren werden. Die Stadt Hamm spiegelt hier den Bundestrend wider.
- Seit dem Jahr 2010 verzeichnet Hamm einen Wanderungsüberschuss, d. h. es sind mehr Menschen zu- als fortgezogen.
- Dieser Wanderungsüberschuss ist dafür verantwortlich, dass sich der Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren deutlich positiver entwickelt hat, indem die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungsgewinne teilweise kompensiert werden.
- Hauptzuzugsräume sind die zentral gelegenen Sozialräume Hamm Mitte, Hamm Westen, Hamm Norden sowie der Sozialraum Heessen.
- Die Bevölkerung in der Stadt Hamm wird aufgrund der ermittelten geringen durchschnittlichen Wanderungsströme und einem überrepräsentierten Vorhandensein der Milieus mit einer ausgeprägten Wohnstandortverbundenheit als stark ortsgebunden eingeschätzt.

2.3 Bevölkerungsprognose

Die beschriebenen demografischen Prozesse der vergangenen Jahre, der – langfristige – Rückgang der Einwohnerzahl bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl wie des Bevölkerungsanteils älterer Personen,[56] werden sich fortsetzen. Dies zeigen in wiederum unterschiedlicher Ausprägung, der Tendenz nach jedoch übereinstimmend die Berechnungen, die von der Abteilung für Statistik und Wahlen der Stadt Hamm[57] sowie vom nordrhein-westfälischen Statistischen Landesamt (IT.NRW)[58] angestellt worden sind.[59] Zugrundegelegt wurden jeweils eine Fortschreibung der natürlichen Entwicklung sowie Annahmen zum zukünftigen Wanderungsverhalten.

2.3.1 Bevölkerungsprognose

Die Gesamtzahl der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Hamm (Abbildung 29) wird auch für die Zukunft von IT.NRW höher angesetzt als von der städtischen Abteilung für Statistik und Wahlen.[60] Die Stadt Hamm selbst geht in ihrer Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die Anzahl der Hauptwohnsitze bis 2025 kontinuierlich um fast 7.000 abnimmt.[61]

---

[56] S. Kapitel 2.1.1 und 2.1.2

[57] Vgl. Anhang II, Tabelle 1

[58] Vgl. Anhang II, Tabelle 2

[59] Die Bevölkerungsdaten, die von IT.NRW in der Landesdatenbank bereitgestellt sind und an dieser Stelle ähnlich wie oben zu Vergleichszwecken betrachtet werden, sind jeweils zum 01.01. eines Jahres vorausberechnet, während die städtischen Daten die Situation am Ende eines Jahres beschreiben. Sinnvoll gegenübergestellt werden können die Berechnungsergebnisse allerdings nur, wenn die Bezugszeitpunkte einheitlich sind. Damit dies als gegeben anzusehen ist, werden die von der städtischen Abteilung für Statistik und Wahlen für den 31.12. der im Einzelnen genannten Jahre errechneten Bevölkerungszahlen zu denjenigen ins Verhältnis gesetzt, die in der Landesdatenbank für den 01.01. des Folgejahres ausgewiesen sind.

[60] Indes kommt das Statistische Landesamt in seiner Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf der Grundlage des Zensus 2011 für Hamm auf einen Wert im Jahr 2012, der um ca. 1.700 geringer ist als der in der Einwohnerstatistik der Stadt genannte. Demnach wäre 2015 eine um über 5.000 Personen höhere Bevölkerungszahl zu erwarten als 2012, die dann zwar sänke, doch auch 2025 den Stand von 2012 um mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner überschritte.

[61] Von der Abteilung für Statistik und Wahlen wird aber explizit darauf hingewiesen, dass die Vorausberechnung schon 2007 erstellt wurde und sich die Bevölkerungsentwicklung seither vor allem durch Zuwanderung aus dem südosteuropäischen Raum deutlich verändert hat. Da die zugewanderten Personen jedoch im Durchschnitt beträchtlich jünger sind als die Gesamtbevölkerung, wird

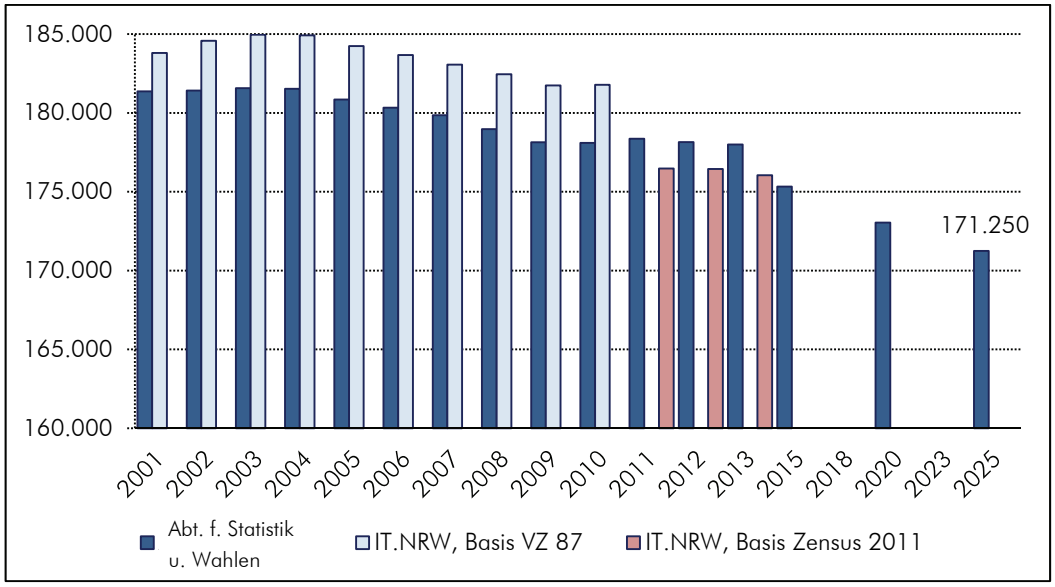


Abbildung 29: Weiterentwicklung der Gesamtbevölkerung der Stadt Hamm (Quellen: Stadt Hamm 2013, IT.NRW)

Tendenziell wird die Bevölkerungszahl in Hamm etwas stärker schrumpfen als im Landes- oder Bundesdurchschnitt (Abbildung 30):[62] Schon 2015 werden voraussichtlich nur noch etwas mehr als 98 % des Bevölkerungsstandes von 2012 erreicht, und in den zehn Jahren danach wird die Einwohnerzahl auf rd. 96 % des Niveaus von 2012 sinken.[63] Demgegenüber nimmt die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen in diesem Zeitabschnitt lediglich um einen und in der Bundesrepublik um zwei Prozentpunkte ab. Wird die Veränderung der Einwohnerzahlen ab 2001 in den Blick genommen, ist nach 2010 ein leichter Aufwärtstrend sowohl in Hamm als auch etwas später in Nordrhein-Westfalen und in Deutschland insgesamt erkennbar; eine Umkehrung der langfristigen Tendenz wird nicht erwartet.[64]

diese Veränderung auf die Zahl der älteren Einwohnerinnen und Einwohner, um die es bei der Thematik Wohnen und Pflege vorrangig geht, keinen nennenswerten Einfluss haben.

[62] Vgl. Anhang II, Tabelle 20

[63] Die im Jahr 2007 veröffentlichte Prognose basiert auf den Daten der Jahre 2004 - 2006. Sie berechnet für das Jahr 2015 eine geringe Bevölkerungszahl, als nach dem Stand der letzten Jahre zu erwarten war. In der Prognose sind die relativ hohen Wanderungszuwächse der letzten Jahre nicht berücksichtigt.

[64] Die Vorarbeiten zur Berechnung der nächsten Bevölkerungsprognose lassen aber erwarten, dass es eine Abschwächung der rückläufigen Tendenz geben kann.

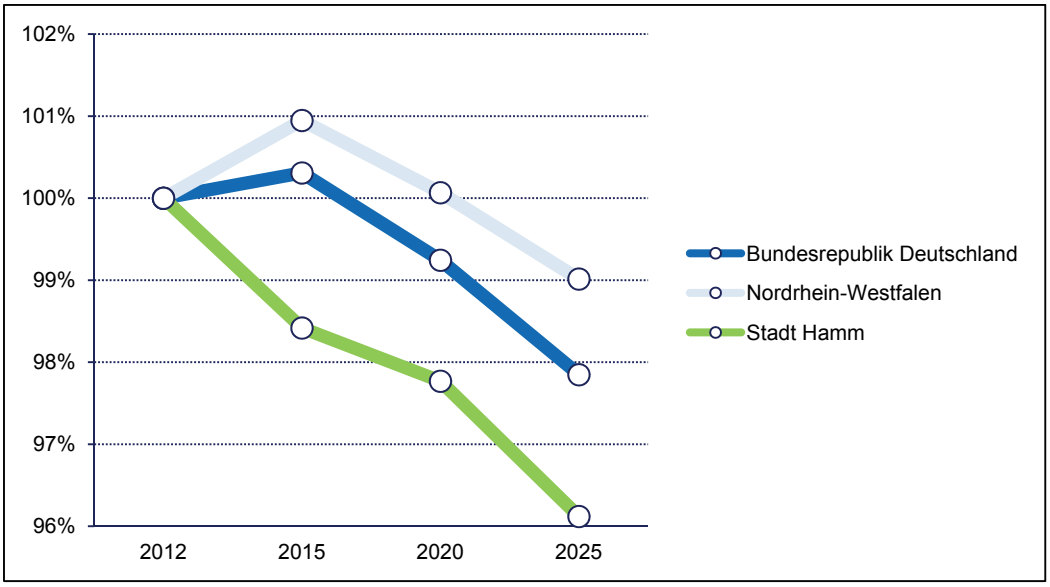


Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – Gesamtbevölkerung

Die Zahl der Personen im Alter ab 60 Jahre (Abbildung 31) wird beiden Berechnungsvarianten zufolge in Zukunft anhaltend steigen,[65] auf mindestens fast 50.000 im Jahr 2020 und annähernd 53.000 im Jahr 2025. Der Anteil dieser Altersgruppe an den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Hamm wird dann rd. 29 % bzw. 31 % betragen und damit unter dem Bundes- sowie dem Landesdurchschnitt liegen.[66] Ähnlich verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der Gruppe der 80-Jährigen und Älteren (Abbildung 32) die im Hinblick auf die Versorgung bei Pflegebedürftigkeit besonders zu beachten ist:[67] Ihre Zahl wird 2020 und auch 2025 bei ca. 11.200 liegen, ihr Bevölkerungsanteil bei 6,5 %, d. h. ebenfalls unterhalb der entsprechenden Werte der Bundesrepublik und des Landes Nordrhein-Westfalen.[68]

[65] Vgl. Anhang II, Tabelle 1 bis Tabelle 3

[66] Vgl. Anhang II, Tabelle 16

[67] S. Kapitel 4

[68] Vgl. Anhang II, Tabelle 16

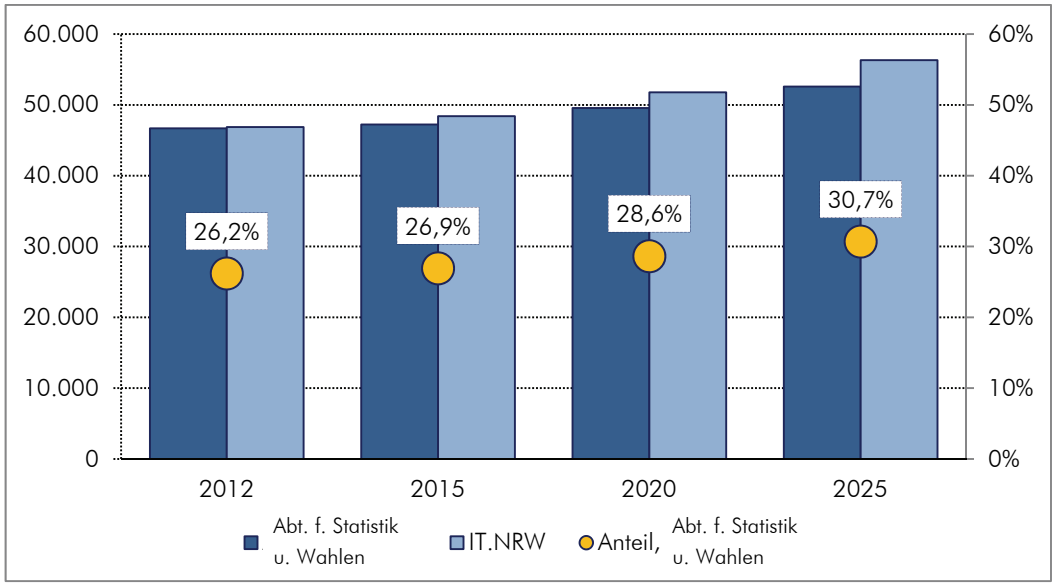


Abbildung 31: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner

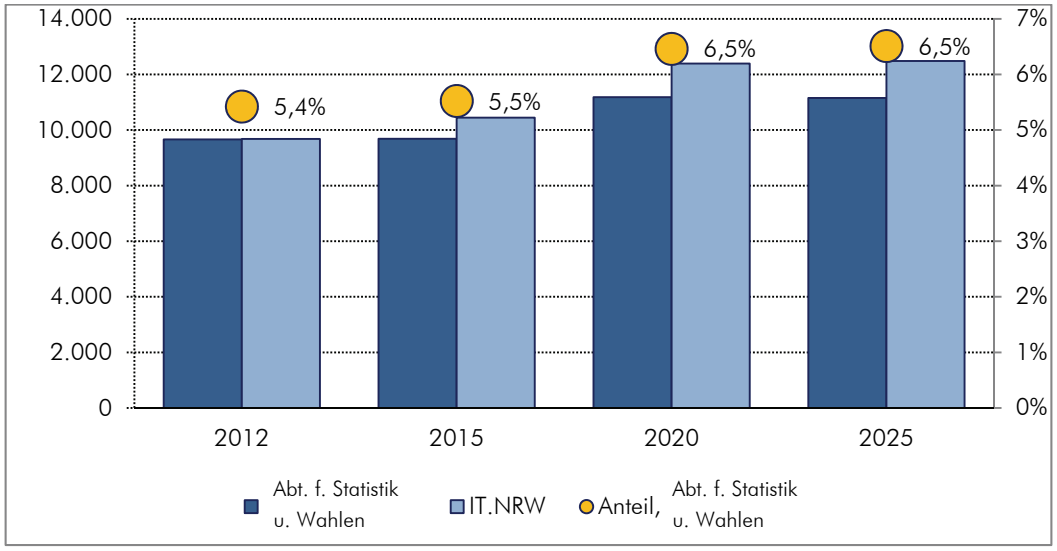


Abbildung 32: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner

Gleichzeitig wird die Zahl der jungen Menschen weiter abnehmen: Der Anteil der Menschen bis 50 Jahre wird zwischen 2013 und 2025 von 61 % auf 56 % sinken:[69]

Die Zahl der Kinder (0 – 18 Jahre) wird um 4.400 abnehmen; ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt von 19 % auf 17 %. Die Zahl der jungen Menschen im Ausbildungsalter (19 – 24 Jahre) wird um 1.900 abnehmen; ihr Anteil sinkt von 7 % auf 9 %. Die Zahl der

[69] Eigene Berechnung nach Stadt Hamm 2014

Menschen in der Familienphase (25 – 50 Jahre) wird um 5.500 abnehmen; ihr Anteil sinkt von 35 % auf 33 % (Abbildung 33).

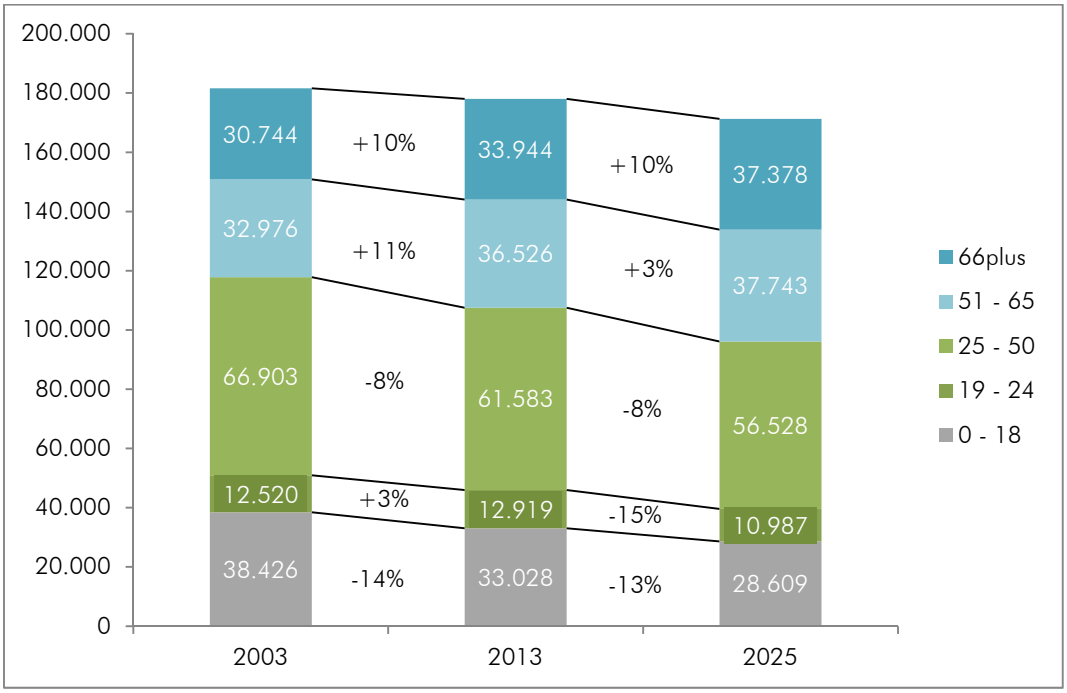


Abbildung 33: Altersgruppen in Hamm 2003, 2013 und 2025 (Quelle: Stadt Hamm 2013)

Schrumpft die Einwohnerschaft der Stadt Hamm einerseits überdurchschnittlich, steigt die Zahl der Personen im Alter ab 60 Jahre merklich weniger stark (Abbildung 34).[70] Werden 2025 in Deutschland und in Nordrhein-Westfalen knapp ein Viertel mehr Einwohnerinnen und Einwohner in einem Alter von wenigstens 60 Jahren leben als 2012, wird ihre Zahl in Hamm bloß um ca. 13 % größer sein. Noch auffallender ist die Abweichung der Veränderung der Bevölkerungsstruktur in Hamm vom Durchschnitt in Bund und Land in der Altersgruppe ab 80 Jahre (Abbildung 35):[71] Sie vergrößert sich in Hamm zwar um einen etwas höheren Anteil als die der 60-Jährigen und Älteren, nämlich um ungefähr 15 % bis 2020 und 2025, wobei die Steigerung im Wesentlich zwischen 2015 und 2020 erfolgt. Letzteres trifft auch auf Deutschland und Nordrhein-Westfalen zu, doch ist der Anstieg hier bedeutender – um annähernd 40 % bzw. sogar 45 %. Dies wird Einfluss auf die Zahl pflegebedürftiger Personen haben, die in der kommenden Dekade in Hamm zu versorgen sein werden.

[70] Vgl. Anhang II, Tabelle 21

[71] Vgl. Anhang II, Tabelle 22

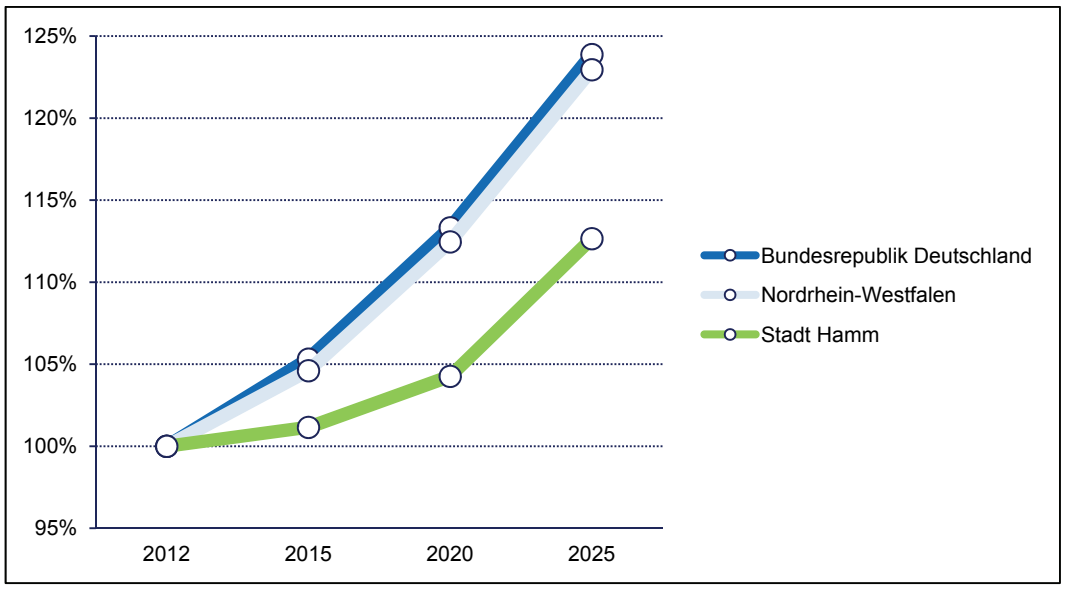


Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner

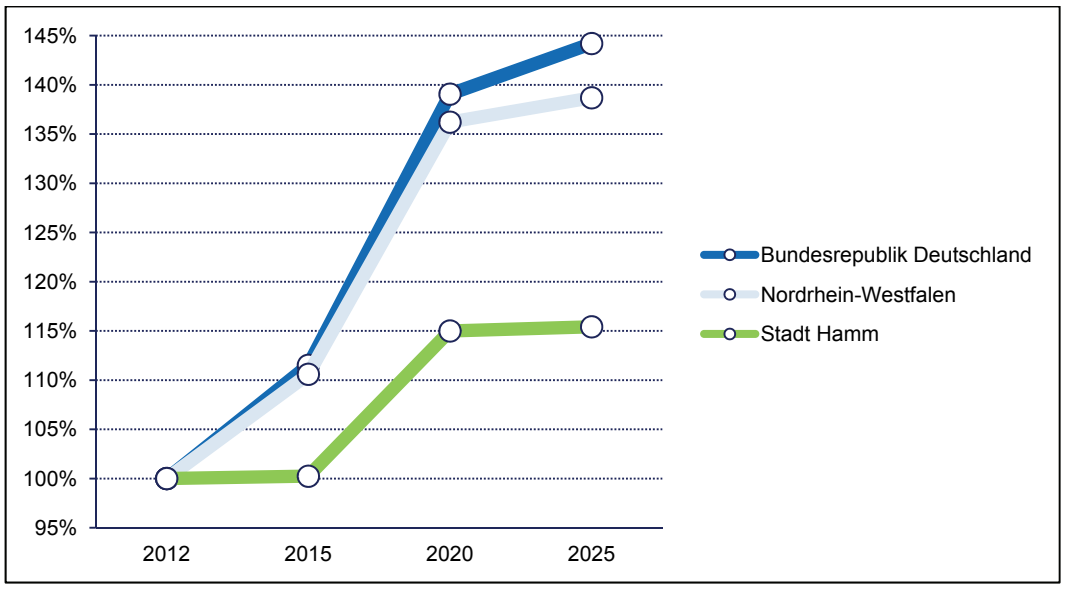


Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner

2.3.2 Zusammenfassung / Fazit

Im Vergleich zu den bundes- und landesweiten Trends wird in Hamm der demografische Wandel bis 2025 weniger spürbar sein:

- Die Gesamtbevölkerungszahl wird sich nach der Bevölkerungsprognose 2007 bis 2025 im Vergleich deutlich verringern und 2025 noch 171.000 Einwohnerinnen und Einwohner ausmachen, also 7.000 weniger als 2013.
- Indessen wird der Alterungsprozess der Bevölkerung nicht in gleichem Maße voranschreiten wie im deutschen bzw. nordrhein-westfälischen Durchschnitt: Die Zahl der 60-jährigen oder älteren Einwohner wird sich gegenüber 2012 um etwa 6.000 erhöhen, was einem Bevölkerungsanteil von 31 % im Jahr 2025 entspricht (in der Bundesrepublik: 34 %, in Nordrhein-Westfalen: 33 %).
- Auch die unter dem Gesichtspunkt der Pflegebedürftigkeit exponierte Altersgruppe ab 80 Jahre wächst in unterdurchschnittlichem Grad: In diesem Alter werden 2025 etwas mehr als 11.000 Personen sein, 1.500 mehr als 2012; sie werden dann auf einen Anteil an den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Hamm von 6,5 % kommen (in Deutschland auf 7,9 %, in Nordrhein-Westfalen auf 7,6 %).[72]
- Die Zahl der jüngeren Menschen wird demgegenüber zurückgehen: Die Zahl der Menschen bis 50 Jahre wird um ca. 11.300 sinken; ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung reduziert sich von 61 % auf 56 %.

[72] Die zentralen Aussagen zur Ausprägung des demografischen Wandels in Hamm, die hier formuliert worden sind, werden auch durch eine Bevölkerungsprognose bestätigt, die im Auftrag der Bertelsmann Stiftung berechnet worden ist; vgl. www.wegweiser-kommune.de sowie Anhang II, Tabelle 23.

2.4 Haushalte und Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Haushalte ist eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt und die Infrastrukturplanung, da Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten.

2.4.1 Bisherige Haushaltsentwicklung

Die Haushaltsentwicklung in Deutschland weist eine deutliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf. Als Ursachen gelten zum einen demografische Faktoren wie der Geburtenrückgang und eine steigende Lebenserwartung. Eine durchschnittlich geringere Anzahl an Kindern pro Haushalt und die Zunahme älterer Menschen, die vorwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, führen somit zu einer stetigen Verkleinerung der Haushalte. Zum anderen haben eine Veränderung der Lebensstile und eine zunehmend spätere Familiengründungsphase Auswirkungen auf die Haushaltsstruktur.

Der für die Bundesrepublik gültige Trend der Haushaltsverkleinerung sorgt dafür, dass trotz vielerorts sinkender Bevölkerungszahlen weiterhin mit einer Zunahme der Zahl der Haushalte insgesamt zu rechnen ist. Dieser Trend ist jedoch endlich: Auf Bundesebene wird ab etwa 2020 – bei weiterhin sinkenden Bevölkerungszahlen – die Zahl der Haushalte nicht weiter anwachsen, sondern zunächst stagnieren und ab 2025 langsam zurückgehen.[73] In der Wohnungsmarktregion Ruhr war bereits im Zeitraum 2006 bis 2010 ein leichter Rückgang zu verzeichnen, der sich auch in Zukunft fortsetzen soll. Leichte Zuwächse für den Zeitraum bis 2030 werden lediglich für Hamm, Dortmund und den Kreis Wesel prognostiziert. [74]

Eine Stagnation bzw. ein Rückgang ist langfristig auch für Hamm zu erwarten; dieser Trend wird jedoch etwas später als auf Bundesebene einsetzen, so dass er im hier betrachteten Prognosezeitraum bis 2025 noch nicht zu erkennen ist.

[73] Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011. S. 33

[74] Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 11; Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 45

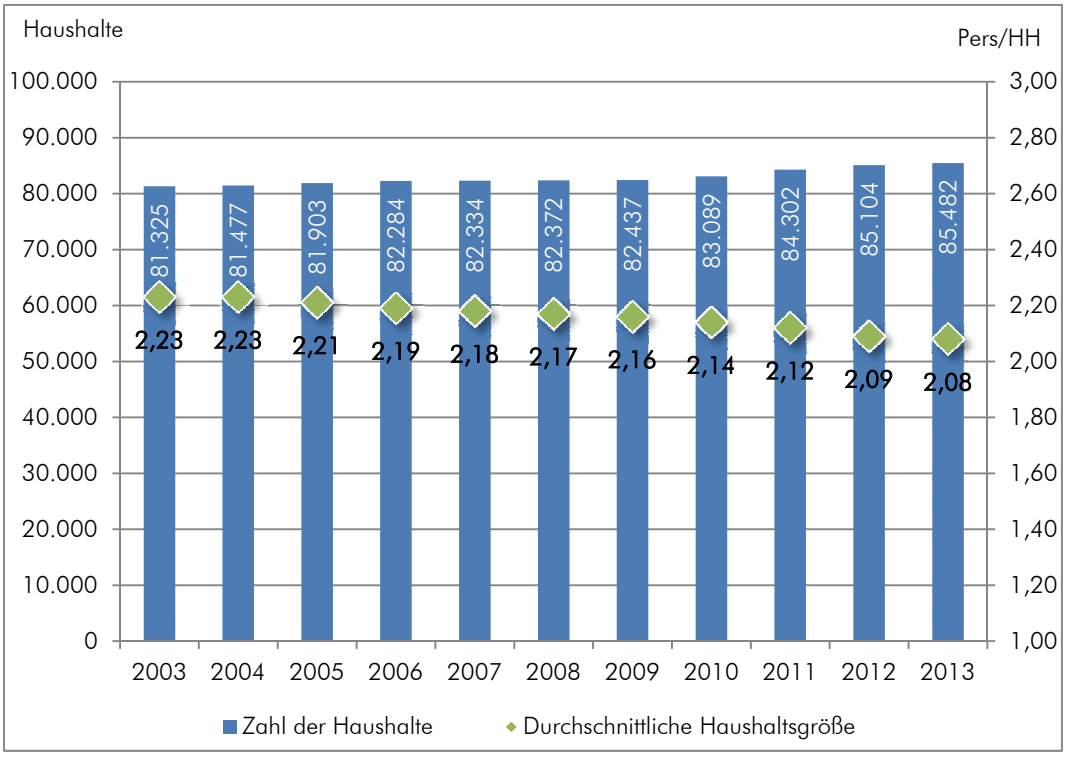


Abbildung 36: Bisherige Entwicklung der Haushalte in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a, eigene Berechnungen)

Ende 2013 lebten in Hamm laut kommunaler Statistik 85.482 Haushalte (Abbildung 36). Auffällig ist hier eine relativ sprunghafte Zunahme seit einigen Jahren. Dieser „Sprung" hat jedoch nur zum Teil mit einem tatsächlichen Anstieg der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte zu tun (z. B. bedingt durch die Eröffnung der FH Hamm-Lippstadt 2009 mit jährlich zunehmenden Studentenzahlen[75]), zu einem großen Teil jedoch mit melderechtlichen Veränderungen. Seit 2011 wird die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen automatisch als eigene Haushalte gewertet, auch wenn die Personen noch im Elternhaushalt wohnten.[76] Tendenziell sinkt damit die Zahl der großen Haushalte (drei und mehr Personen) deutlicher, während die Zahl der Einpersonenhaushalte deutlicher zunimmt als dies der Realität entspricht. Durch diese Änderung ist es damit für die aktuellen Jahre seit 2011 nicht mehr möglich, die Zahl der Haushalte laut kommunaler Statistik mit der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte gleichzusetzen.

Der oben skizzierte bundesweite Trend der Haushaltsverkleinerung zeichnet sich auch für Hamm ab: Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,23 Personen pro Haushalt

[75] IT.NRW 2010-2013

[76] Stadt Hamm. Abteilung für Statistik und Wahlen. Telefonische Auskunft am 16.12.14

(2004) auf 2,08 (2013). Es ist anzunehmen, dass die tatsächliche durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamm – sofern die melderechtlichen Veränderungen unberücksichtigt blieben – etwas höher lägen. Damit liegt Hamm leicht über dem NRW-weiten Durchschnitt von 2,05 Personen pro Haushalt.[77]

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung wird bei Betrachtung der Haushaltsstrukturen und ihrer Veränderungen deutlich: Der Anteil der Einpersonenhaushalte an der Zahl der Gesamthaushalte nahm in den letzten zehn Jahren[78] pro Jahr um durchschnittlich 1,40 % zu, während der Anteil aller anderen Haushalte sank (Anteil der Zweipersonenhaushalte um durchschnittlich -0,24 %, Anteil der Dreipersonenhaushalte um -1,26 %, Anteil der Vier- und Mehrpersonenhaushalte sinkt am deutlichsten um -1,82 % pro Jahr) (vgl. Abbildung 37)..[79] Der Trend zur Haushaltsverkleinerung vollzog sich damit schneller als vom BBSR 2010 prognostiziert (Einpersonenhaushalte durchschnittlich +1,16 % pro Jahr bezogen auf den Zeitraum 2003 – 2012, Vier- und Mehrpersonenhaushalte -0,47 % pro Jahr).[80]

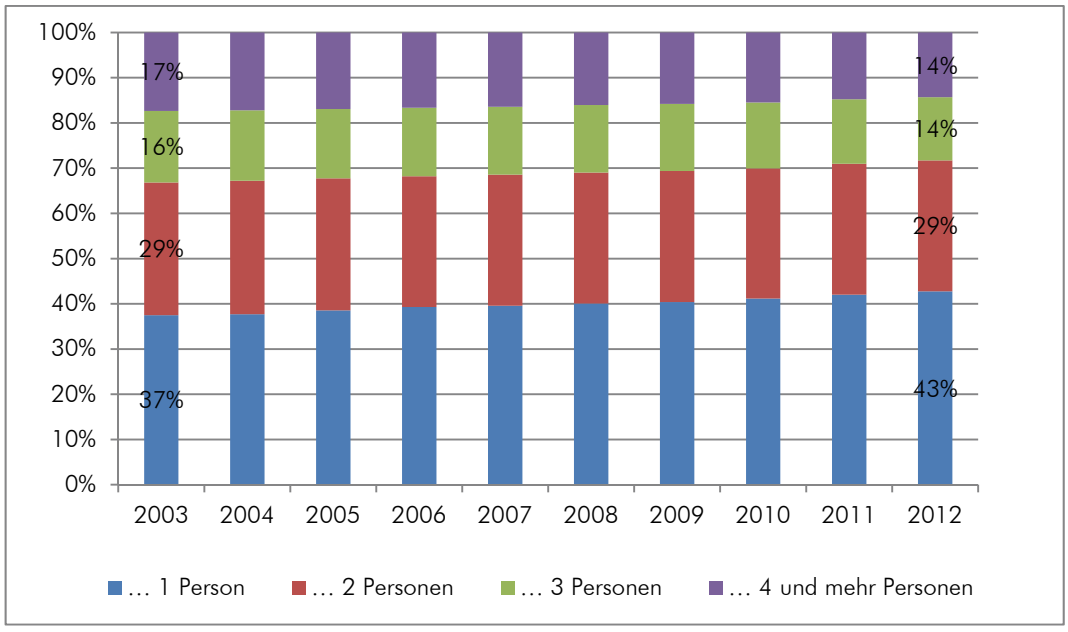


Abbildung 37: Bisherige Entwicklung der Anteile unterschiedlicher Haushaltsgrößen an der Zahl der Haushalte in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a, eigene Berechnung)

[77] Stand 2013, vgl. IT.NRW 2014e

[78] ohne 2011 aufgrund der erwähnten melderechtlichen Veränderungen

[79] Eigene Berechnung nach Stadt Hamm 2014a

[80] Eigene Berechnung nach BBSR 2010

2.4.2 Zukünftige Entwicklung der Haushalte bis 2025

Eine genaue Prognose der Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Zahl der Haushalte ist komplex und fehleranfällig, da unterschiedlichste Parameter in die Berechnung einfließen. Eine lineare Fortschreibung des Haushaltsverkleinerungstrends der letzten Jahren würde das Bild aus unterschiedlichen Gründen verfälschen: Zum einen haben melderechtliche Veränderungen dafür gesorgt, dass seit 2011 die Zahl der bei der Stadt registrierten Haushalte nicht mehr mit der Zahl der tatsächlich vorhandenen, wohnungsnachfragenden Haushalte übereinstimmt.[81] Zum anderen unterliegt die Bildung der Haushalte unterschiedlichen Einflussgrößen wie Alter und Lebensstil, so dass nicht zwingend von einem linearen Trend der Haushaltsverkleinerung ausgegangen werden kann. Angesichts dieser Unsicherheiten sollen die im folgenden dargestellten Schätzungen hinsichtlich Haushaltsgröße und Haushaltsanzahl für Hamm ausdrücklich als Orientierungswert und als Korridor verstanden werden. Es sind regelmäßig Abgleiche mit der tatsächlich eingetretenen Entwicklung durchzuführen und die Werte entsprechend anzupassen.

Das Statistische Bundesamt, das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie die Städteregion Ruhr 2030[82] haben Haushaltsprognosen veröffentlicht.[83] Während das Statistische Bundesamt sich auf großräumige Einheiten bezieht (z. B. das gesamte Bundesgebiet, alte Bundesländer), wurde die Prognose des BBSR bis auf die Kreise und kreisfreien Städte heruntergebrochen, liegt also auch für die Stadt Hamm vor. Die Werte der BBSR-Prognose liegen grundsätzlich leicht unter denen der kommunalen Statistik für Hamm (Abbildung 38).

[81] Ab dem Jahresende 2011 wurden die 18- bis 27-Jährigen automatisch als eigene Haushalte gewertet, auch wenn sie noch im Elternhaushalt wohnten, s.o. (Stadt Hamm. Abteilung für Statistik und Wahlen. Telefonische Auskunft am 16.12.14)

[82] Auf Basis von Berechnungen der NRW.Bank nach Daten von IT.NRW (vgl. Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 44)

[83] "StatBA 2011b. Bevölkerung und Erwerbstätigkeit; Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung; BBSR 2010s Raumordnungsprognose 2030, Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht

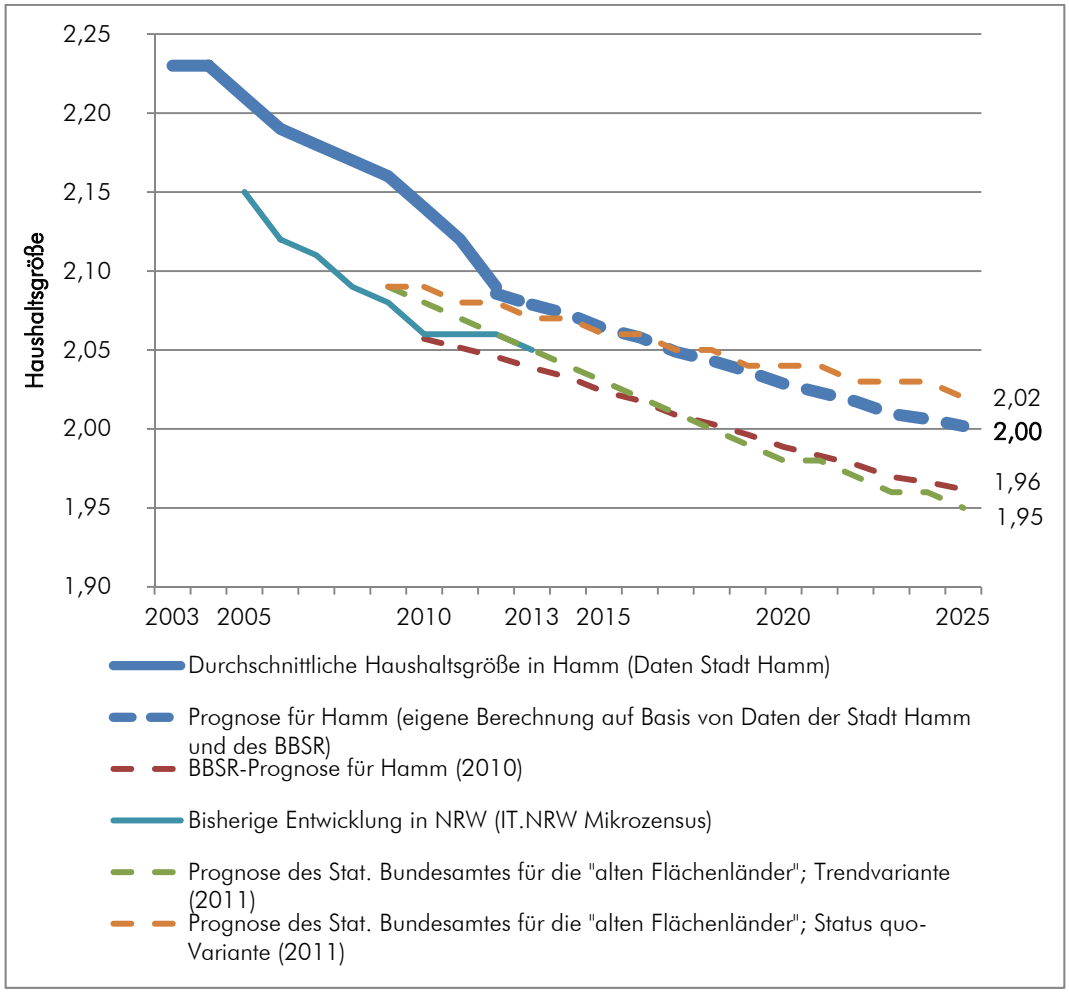


Abbildung 38: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamm und im Vergleich - Bisherige Entwicklungen und Prognosen (Quellen: Stadt Hamm 2014, BBSR 2010, IT.NRW 2014e, StatBA 2011b, eigene Berechnung)[84]

Folgende Annahmen und Faktoren liegen der Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der zukünftigen Anzahl der Haushalte zugrunde (Abbildung 40):

> Als Startzeitpunkt für die Prognose wird das Jahr 2013 gewählt.

> Abgebildet werden sollen tatsächliche Haushalte, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Abweichungen zwischen der Haushaltszahl der amtlichen Statistik für 2013 und dem Prognosestartwert erklären

[84] Hinweis: Für die Wohnungsmarktregion Ruhr liegt nur eine Abschätzung der Zahl der Haushalte vor (Abbildung 40), nicht jedoch der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012)

sich dadurch, dass die genannten melderechtlichen Verzerrungen ausgeblendet und die Zahl der für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushalte dargestellt werden sollen.[85]

> Aufgrund fehlender Ausgangsdaten zur Zahl der in Hamm lebenden Studierenden, ihrer Haushaltsformen sowie der Entwicklungsperspektive der FH Hamm-Lippstadt werden studentische Haushalte in der Prognose nicht separat berücksichtigt.[86] Es empfiehlt sich für die Zukunft, den studentischen Wohnungsmarkt in Hamm im Auge zu behalten.

> Der Trend der Haushaltsverkleinerung in Hamm verläuft weitgehend parallel zu großräumigen bzw. durch das BBSR für Hamm prognostizierten Trends. Für die Abschätzung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird daher die Prognose des BBSR hinsichtlich seiner Trends zugrunde gelegt und hinsichtlich seines Startwertes an den durch die amtliche Statistik der Stadt herausgegebenen aktuellen Wert angepasst (2,08 Personen pro Haushalt im Jahr 2013).

> Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Personen in Einrichtungen weiter steigt (Abbildung 39).[87] Verantwortlich dafür ist v. a. die wachsende Zahl älterer und stationär pflegebedürftiger Menschen. Es wird angenommen, dass ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 0,89 % (2007) auf 1,23 % (2025) ansteigt, während der Anteil der übrigen Bevölkerung in Einrichtungen mit 0,53 % in etwa gleich bleibt. Für die Abschätzung der Zahl der Haushalte wird die Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm abzüglich der in Einrichtungen lebenden Personen zugrunde gelegt. Sollte der Grundsatz „ambulant vor stationär" konsequent und nachhaltig umgesetzt werden, so kann der Prozentanteil der stationär pflegebedürftigen Menschen auch weniger stark steigen (s. Kapitel 4).

---

[85] Hinweis: Hierbei handelt es sich um eine Annahme, die sich u.a. aus dem Rechnenmodell der Haushaltsprognose ergibt. Eine amtlich ermittelte Zahl der 18- bis 27-Jährigen, die noch zuhause leben, liegt nicht vor.

[86] Zum Wintersemester 2012/13 waren am Standort Hamm an der Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) gut 1.000 Studenten eingeschrieben (IT.NRW 2010-2013). Wie viele von ihnen tatsächlich in Hamm wohnen bzw. in welchen Wohnformen ist nicht bekannt.

[87] Vgl. Stadt Hamm 2008. Begründung zum Flächennutzungsplan. S. 50

> Folgender Rechenweg liegt der Prognose zugrunde:
Anzahl der Einwohner (Kapitel 2.3, Abbildung 29) abzüglich der Personen in Einrichtungen (Abbildung 39); diese Zahl wird dividiert durch die durchschnittliche Haushaltsgröße (Abbildung 38).

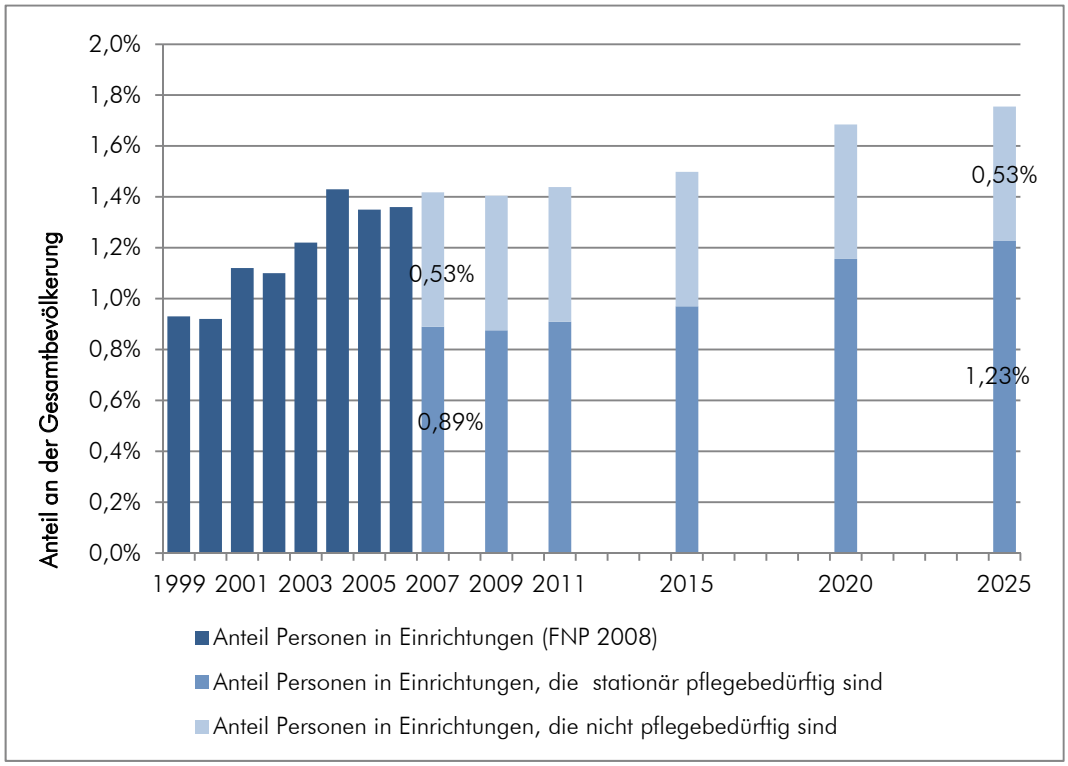


Abbildung 39: Anteil der Personen in Einrichtungen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hamm (Quellen: FNP Stadt Hamm 2008, IT.NRW/HAM 2013, IT.NRW 2013 b; eigene Berechnungen, vgl. auch Kapitel 4)

Für die Zukunft wird damit von einer weiteren, jedoch moderateren Haushaltsverkleinerung ausgegangen. 2025 würde die durchschnittliche Haushaltsgröße demnach 2,00 Personen pro Haushalt betragen (Abbildung 38). Dieser Wert liegt leicht über den für den Flächennutzungsplan der Stadt Hamm angenommenen Werten (1,98 Personen pro Haushalt im Jahr 2020),[88] und deutlich unter den von InWIS im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen 2015 prognostizierten Zahlen (2,26 Personen pro Haushalt im Jahr 2020).[89]

[88] Ebd. S. 48

[89] Vgl. InWIS 2005. S. 38

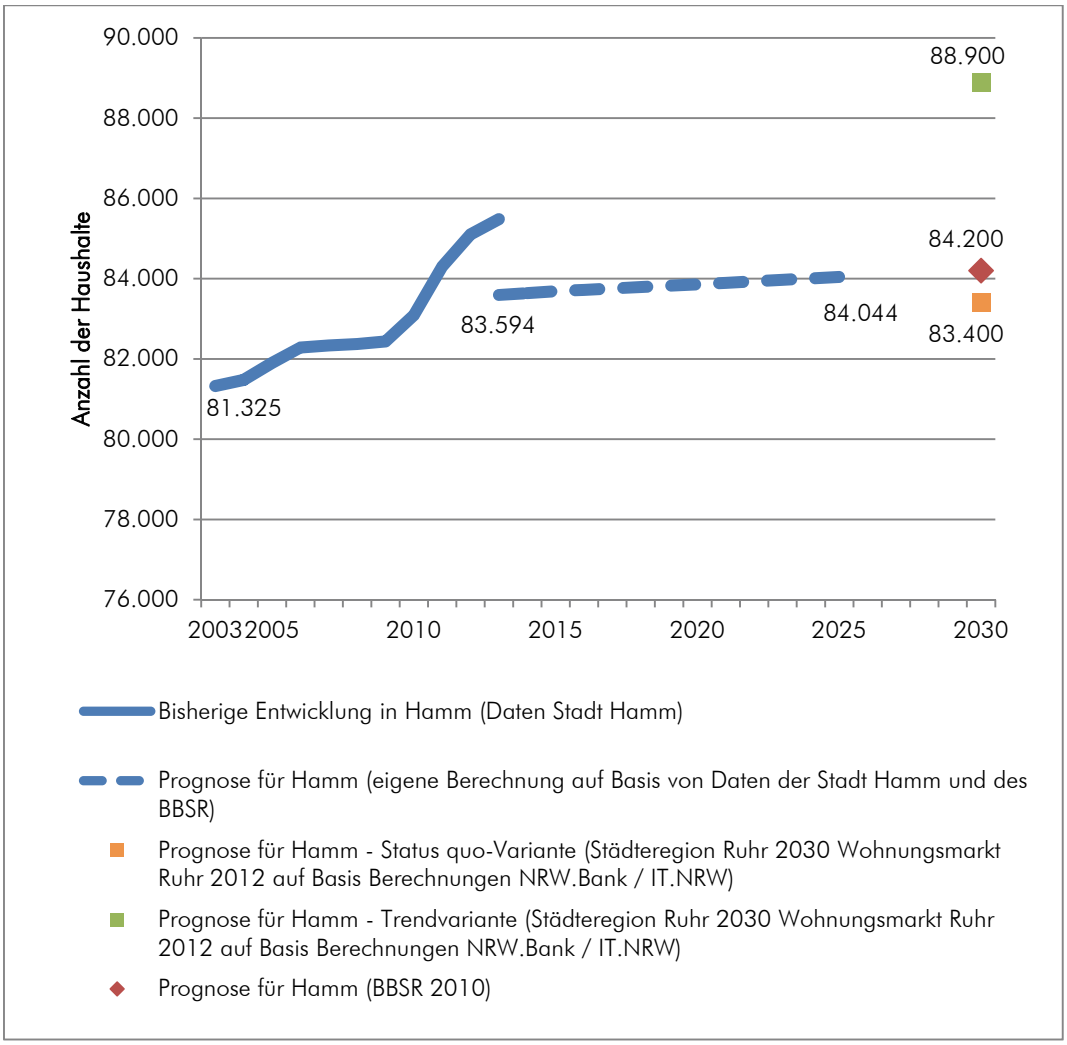


Abbildung 40: Anzahl der Haushalte in Hamm - Bisherige Entwicklung und Prognosen (Quellen: Eigene Berechnungen nach Stadt Hamm 2014a, BBSR 2010; Stadt Hamm 2014a, Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012)

Der bereits beschriebene Trend einer Zunahme der Haushalte wird sich für den Prognosezeitraum – allerdings in deutlich abflachender Form – fortsetzen. Überschlägig werden somit im Jahr 2025 in Hamm ca. 84.000 wohnungsmarktrelevante Haushalte leben, und damit knapp 1.000 mehr als 2010. Die hier dargestellte Abschätzung bewegt sich damit im unteren Bereich des Prognosespektrums, das u.a. durch das BBSR sowie die Städteregion Ruhr 2030 (auf Basis von Daten der NRW.Bank / IT.NRW) aufgespannt wird (Abbildung 40). Allein dieses Spektrum, das eine Differenz von 5.500 Haushalten (bezogen auf das Jahr 2030) aufweist, macht die Komplexität und Unsicherheit von Haushaltsprognosen deutlich. Es gilt, die hier dargestellte Abschätzung bei Bedarf zu prüfen und entsprechend anzupassen.

Die ermittelte Zahl von 84.000 Haushalten ist jedoch wenig aussagekräftig, da sie die strukturellen Veränderungen nicht widerspiegelt. Bis 2025 ergeben sich deutliche Bedarfe an Wohnungen für Zweipersonenhaushalte, aber auch für Einpersonenhaushalte. Eine große Zahl an Wohnungen für Drei- und Mehrpersonenhaushalte wird dagegen nicht mehr benötigt.

Wenn auch nicht wohnungsnachfragerelevant, so ist doch die Zahl der in Einrichtungen lebenden Menschen aus anderer Sichtweise wichtig: Entsprechend der o.g. Annahmen werden im Jahr 2025 gut 3.000 Personen in Einrichtungen leben, davon ca. 2.100 als stationär pflegebedürftige Menschen. Gegenüber dem aktuellen Wert bedeutet dies eine Steigerung um etwa 500 Personen. Laut Pflegestatistik sind auch auf lange Sicht in Hamm jedoch ausreichend stationäre Pflegeeinrichtungen vorhanden (vgl. Kapitel 4.2.1).

Beim Blick in die Zeit nach dem Prognosezeitraum muss damit gerechnet werden, dass die Zahl der Haushalte in Hamm nicht weiter ansteigen, sondern stagnieren und auch absinken kann.[90]

2.4.3 Zusammenfassung / Fazit

Folgende Trends kennzeichnen die Haushaltsentwicklung in Hamm:

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiterhin abnehmen, die Haushalte werden kleiner, u.a. bedingt durch die zunehmende Alterung der Gesellschaft.
- Aufgrund von melderechtlichen Rahmenbedingungen kann die Zahl der Haushalte (insgesamt) nicht mit der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte gleichgesetzt werden.
- Die Zahl der Haushalte insgesamt wird bis 2025 weiter zunehmen, jedoch in einem geringeren Maße als bisher. So werden im Jahr 2025 etwa 84.000 wohnungsnachfragende Haushalte in Hamm leben, das sind 1.000 Haushalte mehr als heute.
- Die Erstellung einer Haushaltsprognose ist mit zahlreichen Unsicherheiten behaftet. Bei der hier vorgelegten handelt es sich daher nur um eine Schätzung, die regelmäßig mit der tatsächlichen Entwicklung abgeglichen werden sollte.

[90] BBSR 2010

> Für den Wohnungsmarkt hat vor allem die strukturelle Veränderung innerhalb der Haushalte eine weitreichende Bedeutung: Kleine Haushalte nehmen zahlenmäßig deutlich zu (z. B. Ältere, Singles, Paare), während die Zahl großer Haushalte zurückgeht (Familien).

3 Fachbeitrag Wohnen

Der Fachbeitrag Wohnen dient der Betrachtung des Wohnungsmarktes in Hamm. Ziel ist es, das Handlungskonzept Wohnen 2015 in wesentlichen inhaltlichen Aussagen fortzuschreiben. Durch die Verknüpfung mit den im vorherigen Kapitel dargestellten Rahmenbedingungen der Nachfrageseite werden Handlungsfelder für den Hammer Wohnungsmarkt deutlich.

3.1 Wohnungsangebot

Die Betrachtung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen fokussiert sich auf die Angebotsseite des Wohnungsmarktes, zum einen auf Ebene des Gesamtmarktes, zum anderen kleinräumig auf Ebene der Sozialräume. Eine wesentliche Datenbasis bilden die Ergebnisse der Zensusbefragung vom Mai 2011, bei der flächendeckend die Wohnungsbestände erhoben wurden und sich so auch kleinräumig auswerten lassen.

3.1.1 Eigentumsstruktur

■ Eigentumsstruktur – Gesamtmarkt

Die Stadt Hamm verfügt über ca. 85.488 Wohnungen.[91] Der Großteil der Wohneinheiten befindet sich im Eigentum von Privatpersonen (62 %) oder privaten Wohnungseigentümergemeinschaften (19 %). Nur etwa 19 % der Wohnungen gehören Wohnungsunternehmen und -genossenschaften oder sonstigen gewerblichen Eigentümern. Finazinvestoren spielen mit nur etwa 1 % des Wohnungseigentums laut Aussage der Stadt Hamm bisher keine bedeutende Rolle.

Bei den privaten Einzel- und Kleineigentümern haben 60 % bereits das Alter von über 65 Jahren erreicht.[92]

Der Anteil vermieteter Wohnungen ist mit 57 % gerade im Vergleich zu den Städten des Ruhrgebietes gering und liegt näher an den Quoten des Ennepe-Ruhr-Kreises und des Kreises Unna. Dennoch bilden die ca. 49.000 Mietwohnungen in Hamm einen bedeutenden Teilmarkt.

Der entsprechend hohe Anteil an selbst genutztem Eigentum lässt den Schluss zu, dass es sich in Hamm um einen eher ländlich strukturierten Wohnungsmarkt handelt (Abbildung

[91] Stand: 31.12.2013. IT.NRW 2015a

[92] Befragung Haus&Grund in: Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 22

41). Dies spricht für eine hohe Bindung an die Stadt oder den Stadtbezirk, die auch in der vhw-Milieuanalyse ausgewiesen wird.[93]

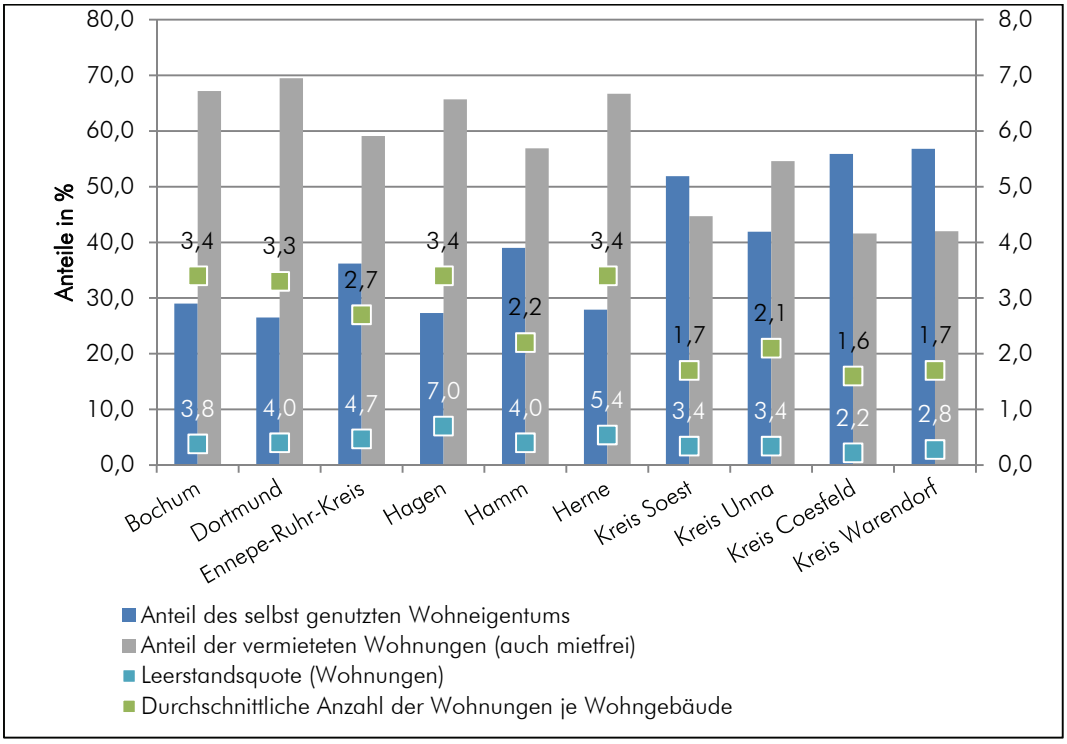


Abbildung 41: Gebäude- und Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich (Quelle: Zensus 2011)

Die Leerstandsquote stellt sich mit 4 % in Hamm relativ moderat dar (Regierungsbezirk Arnsberg 4,3 %, NRW 3,7 %) und weist auf einen aktuell relativ entspannten Wohnungsmarkt hin[94] (Hinweis: Dies schließt jedoch ein Fehlen von Wohnungen in einzelnen Teilsegmenten nicht aus). Neben der Fluktuationsreserve (ca. 2 %) sind dies strukturelle Leerstände (z. B. nicht nachfragegerechte Wohnungen, aber auch unklare Nutzungsinteressen z. B. bei Erbengemeinschaften). Massenhafte Leerstände sind (noch) kein Thema in Hamm. Zu beobachten sind jedoch zunehmende Leerstände entlang der Hauptausfallstraßen aus der Kernstadt heraus (z. B. Münsterstraße/Wilhelmstraße). Die Wohnungen befinden sich vor allem aufgrund der Lärmproblematik an einem unattraktiven Standort und werden bei geringem Druck auf dem Wohnungsmarkt, d. h. bei ausreichend Alternativen, gemieden.[95]

[93] vhw 2013

[94] Zensus 2011

[95] Dies entspricht auch der Einschätzung der Wohnungsmarktakteure (Schlüsselpersonengespräche, s. Anhang II bzw. Kapitel 3.4)

Eigentumsstruktur - Sozialräume

Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum ist in den äußeren Sozialräumen deutlich höher als in denjenigen, die im Zentrum der Stadt Hamm liegen. So ist beispielsweise mehr als die Hälfte der Gebäude in Rhynern von Eigentümern bewohnt, ein gegensätzliches Bild zeigt sich in der Stadtmitte, wo mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes vermietet wird (Abbildung 42). Wie bereits erwähnt, finden sich hinsichtlich der Bewohnerstruktur in Rhynern und Uentrop eher die konservativ-etablierten bzw. bürgerlichen Milieus wieder.[96] Der Sozialraum Rhynern ist zudem mit einer Leerstandsquote von 2,4 % weniger von Leerstand betroffen als z. B. der Spitzenreiter Hammer Norden mit 6,8 %.

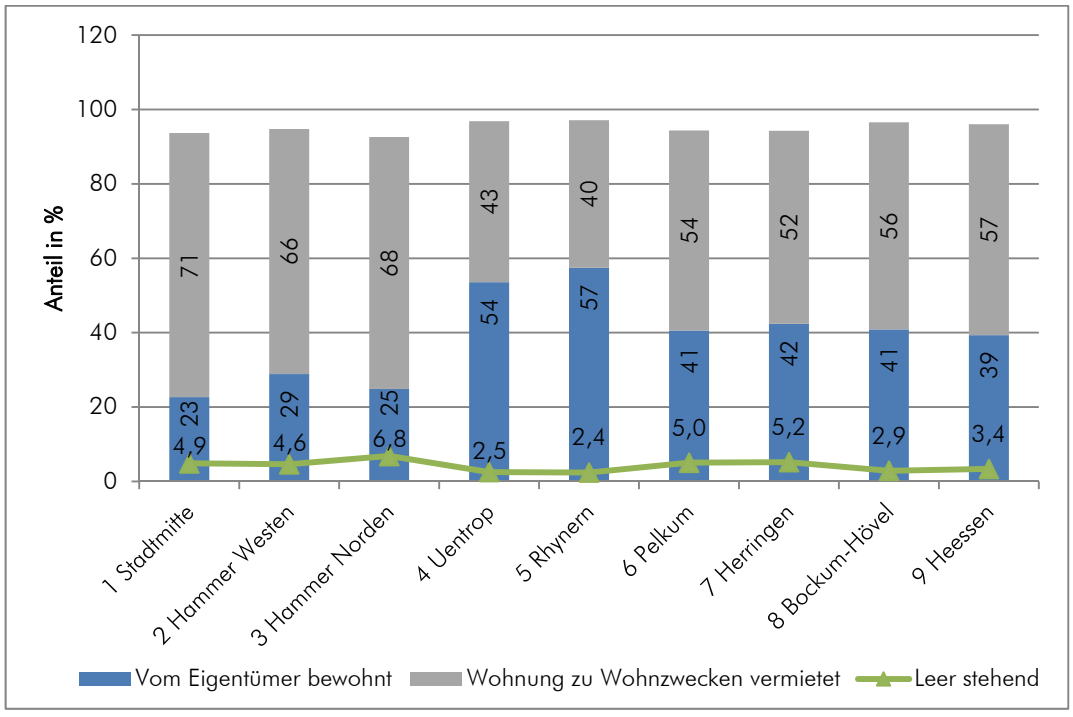


Abbildung 42: Gebäude- und Wohnungskennzahlen nach Sozialräumen (Quelle: Zensus 2011)

Mit Blick auf eine Kartierung der am Markt in Hamm tätigen Wohnungsunternehmen (Abbildung 43) zeigt sich, dass einige Sozialräume stark von großflächigen zusammenhängenden Mehrfamilienhausbebauungen im Besitz institutioneller Eigentümer geprägt sind. Dazu zählen Bockum-Hövel, Herringen (u.a. Kötterberg und Dasbeck) sowie Pelkum (Bereich Wiescherhöfen), wo sich hauptsächlich Bestände der Vivawest Wohnen GmbH und der LEG Wohnen NRW GmbH befinden. Im Bereich des Hammer Zentrums (Sozialräume

[96] Vgl. vhw 2013

Hammer Westen, Hammer Norden und Stadtmitte) finden sich verstärkt Bestände der HGB.

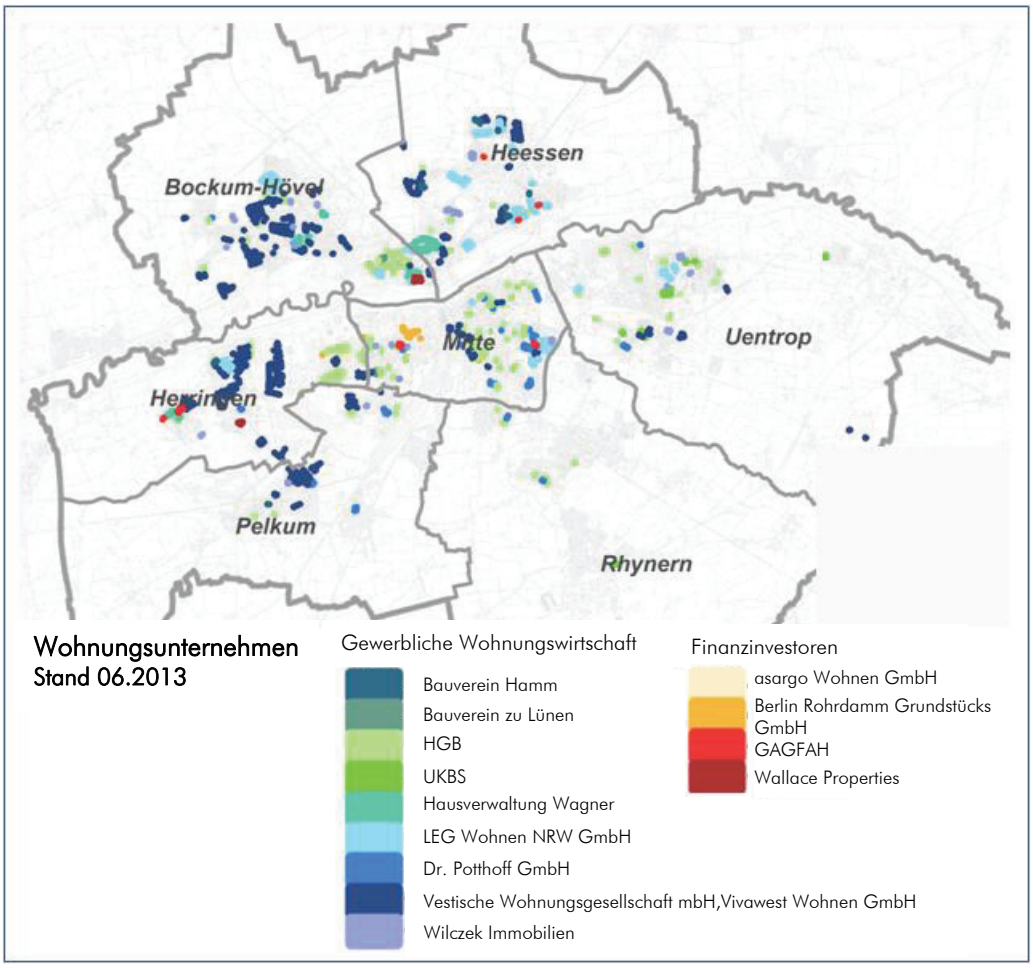


Abbildung 43: Hammer Wohnungsunternehmen und ihre Bestände (Quelle: Stadt Hamm 2015; Karte ohne Maßstab; im Original 1:80.000; Aufzählung nicht abschließend)

3.1.2 Gebäudebestand

■ Gebäudestruktur, Baualter – Gesamtmarkt

Von den Wohngebäuden in Hamm stellen fast 60 % Einfamilienhäuser dar – im Sinne eines freistehenden EFH, einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses. Etwas mehr als 20 % der Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser (Abbildung 44).

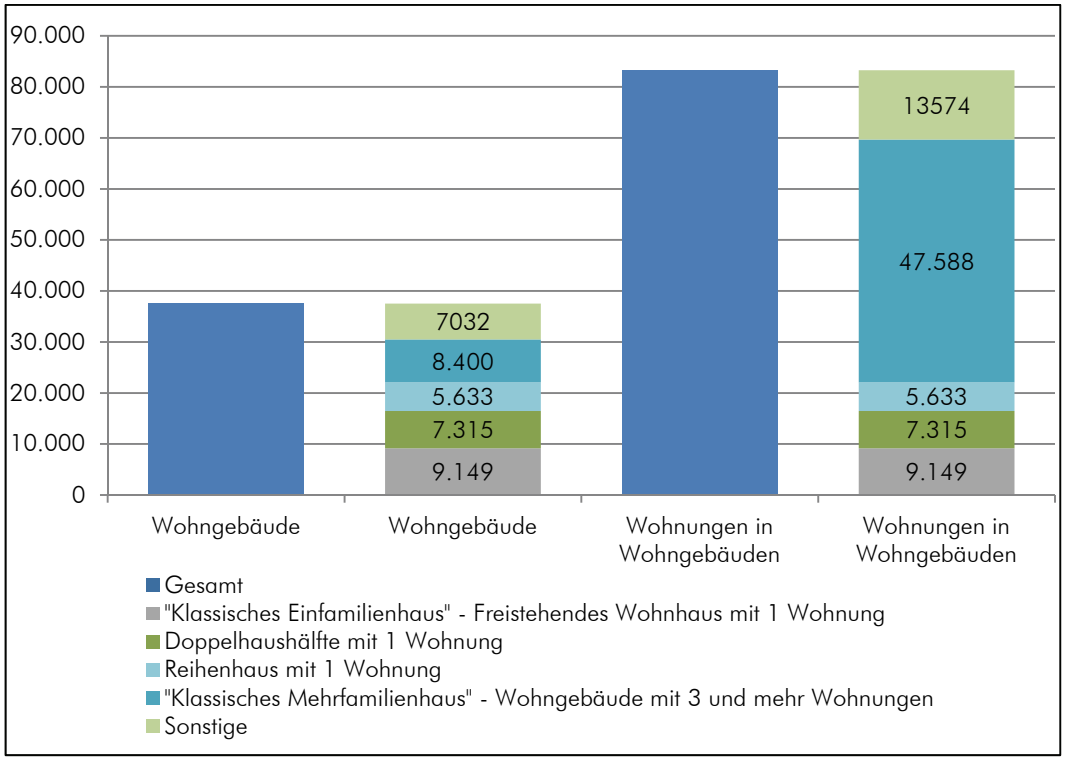


Abbildung 44: Struktur der Wohngebäude und Wohnungen in Hamm (Quelle: Zensus 2011)[97]

Das Baualter der meisten Wohngebäude in Hamm (etwa zwei Drittel) beträgt über 45 Jahre, sie wurden zum Großteil vor 1970 erbaut (Abbildung 45). Damit ist der Gebäudebestand in Hamm nur geringfügig jünger als der Ruhrgebietsdurchschnitt, im landesweiten Durchschnitt jedoch relativ alt.[98] Seit 1990, d. h. in den vergangenen 25 Jahren, wurden nur noch etwa 7.200 Gebäude mit Wohnraum erbaut. Informationen zum Renovierungsstand wurden nicht ausgewertet, jedoch lässt das Gebäudealter einen gewissen Renovierungsbedarf zumindest hinsichtlich des Energieverbrauchs vermuten. Problematisch stellt sich die häufig eingeschränkte Renovierungsbereitschaft von Eigentümern dar.[99]

Insbesondere die Wohnungen der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sind hauptsächlich vor dem Jahr 1970 gebaut worden. Auch die der kommunalen Unternehmen stammen fast alle aus einem Bauzeitraum zwischen 1950 und 1969. Neubauten dieser Eigentümer erfolgten nach 1990 kaum noch.

[97] Hinweis: Die hier dargestellten Werten entsprechen den Zensus-Werten von 2011, weichen daher in ihrer Höhe leicht von der in Kapitel 3.1 genannten Zahl (Stand 31.12.2013) ab (s. S. 63).

[98] Städteregion Ruhr 2030: AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 23

[99] Städteregion Ruhr 2030: AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 22

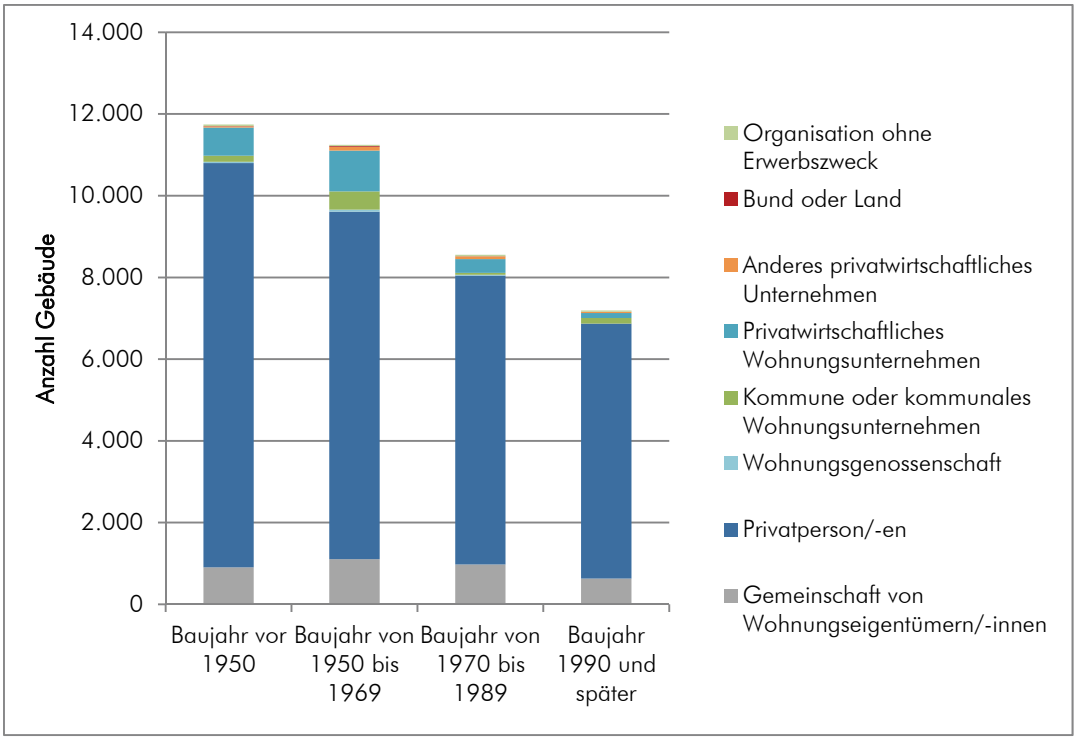


Abbildung 45: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Eigentumsform (Quelle: Zensus 2011)

Der Erwerb von Gebrauchtimmobilien gegenüber Neuimmobilien spielt auf dem Wohnungsmarkt in Hamm bereits jetzt eine große Rolle. So sind in den Jahren 2012 und 2013 mehr als dreimal so viele Gebrauchtimmobilien wie Neuimmobilien erworben worden (Abbildung 46). Die Preise von Gebrauchtimmobilien liegen zum großen Teil nicht erheblich unter denen von Neuimmobilien, z.T. sogar darüber (Abbildung 47).[100]

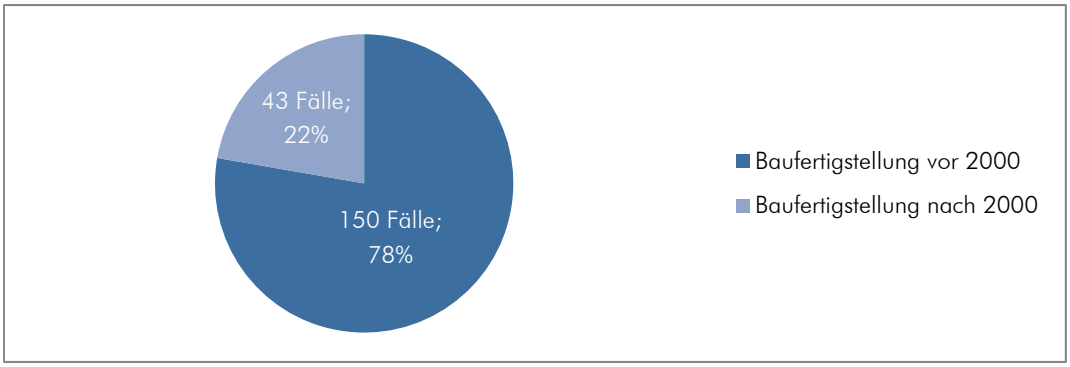


Abbildung 46: Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualter in Hamm für 2012 und 2013 (Eigene Auswertung nach Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Hamm, S. 36)

[100] Bezogen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Eigene Auswertung nach Gutachterausschuss Hamm 2014. S. 36

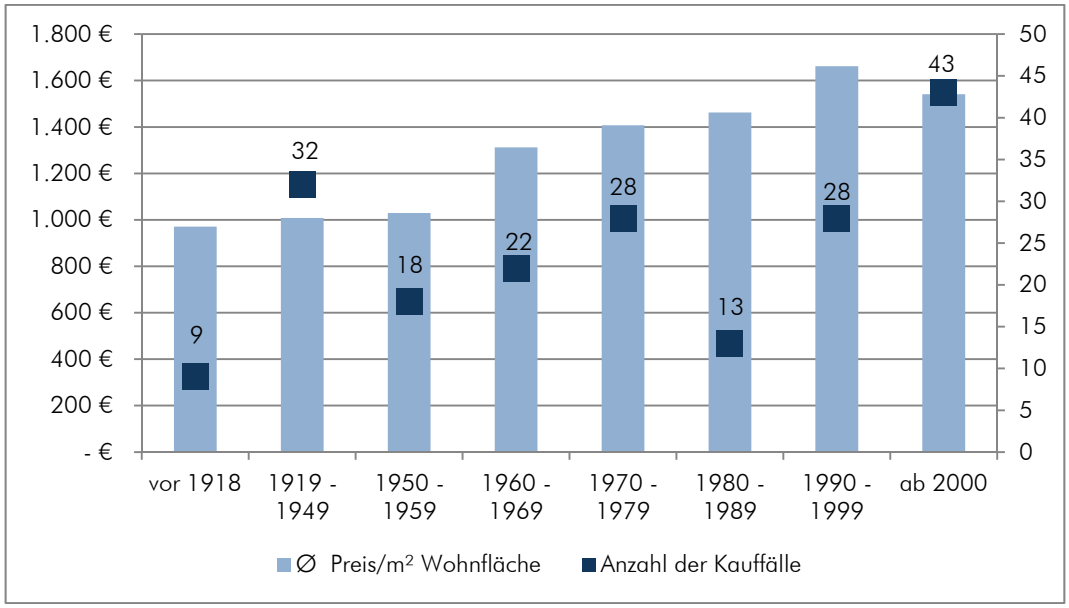


Abbildung 47: Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Grundstück unterteilt nach Baualtersklassen sowie Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 und 2013 (Eigene Auswertung nach Gutachterausschuss Hamm 2014. S. 36)

Das Preisniveau für Immobilien in Hamm insgesamt liegt im großräumigen Vergleich eher im unteren Mittelfeld. Dies betrifft sowohl die Kaufpreise für Neu- und Gebrauchimmobilien[101] als auch die Mieten.[102] Im Rahmen der Milieu-Analyse des vhw wird Hamm als „leistbare Stadt" bezeichnet; das Gefälle zwischen den einkommensstärksten und einkommensschwächsten Milieus ist vergleichsweise gering.[103]

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Hamm sind seit 2006 eher gesunken, während Eigentumswohnungen im Neubau teurer wurden.[104] Letzterer Trend ist seit 2009 auch flächendeckend auf Landesebene festzustellen. Als Gründe sind die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten aufzuführen sowie eine in den letzten Jahren verstärkte Nutzung von

[101] NRW.Bank 2014. S. 24; Städteregion Ruhr 2030: AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 57/59; Schlüsselpersonengespräche mit den Hammer Wohnungsmarktakteuen (s. Anhang II)

[102] NRW.Bank 2014. S. 42

[103] vhw 2013. S. 14

[104] Gebäude inkl. Grundstücke. Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Hamm. S. 1/17/20/24. Hinweis: Im Gegensatz zu den Informationen des Grundstücksmarktberichtes weist der Wohnungsmarktbericht 2014 der NRW.Bank für Eigentumswohnungen in Hamm im selben Zeitraum sinkende Preise aus (NRW Bank 2014. S. 34)

Immobilien als Geldanlage (Stichwort „Betongold“).[105] Deutlich gesunken sind die Preise für Mehrfamilienhäuser, die in Hamm auf dem niedrigsten Stand seit 2006 liegen.[106]

Insgesamt kann der Wohnungsmarkt aktuell als entspannt angesehen werden. Dies bestätigen auch die Schlüsselpersonengespräche mit den Hammer Wohnungsmarktakteuren;[107] auch entspricht es großräumigen Trends in Regionen außerhalb der Rheinschiene und Teilen des Münsterlandes.[108]

■ Gebäudestruktur, Baualter – Sozialräume

Im Hinblick auf die Baustrukturen wird deutlich, welche Bereiche in Hamm vorrangig von kleinteiligen privaten Einfamilienhaussiedlungen geprägt sind. Dazu zählen vor allem die Sozialräume Rhynern, Pelkum (Selmigerheide und Pelkum südlich der Bahnstrecke) sowie Uentrop (Werries), und dort vor allem die peripheren Siedlungsrandbereiche wie Lohauserholz, Westtünnen, Osttünnen und Braam-Ostwennemar. Der Anteil an Einfamilienhäusern ist in diesen Sozialräumen entsprechend hoch, der Spitzenwert liegt bei 70 % im Sozialraum Uentrop. Der Sozialraum Stadtmitte besteht dagegen fast zur Hälfte aus Mehrfamilienhäusern (Abbildung 48).[109]

[105] NRW Bank 2014. S. 4

[106] Gebäude inkl. Grundstücke. Gutachterausschuss Hamm 2014. S. 1/17/20/24

[107] S. Anhang II

[108] NRW.Bank 2012. S. 2

[109] Vgl. Zensus 2011

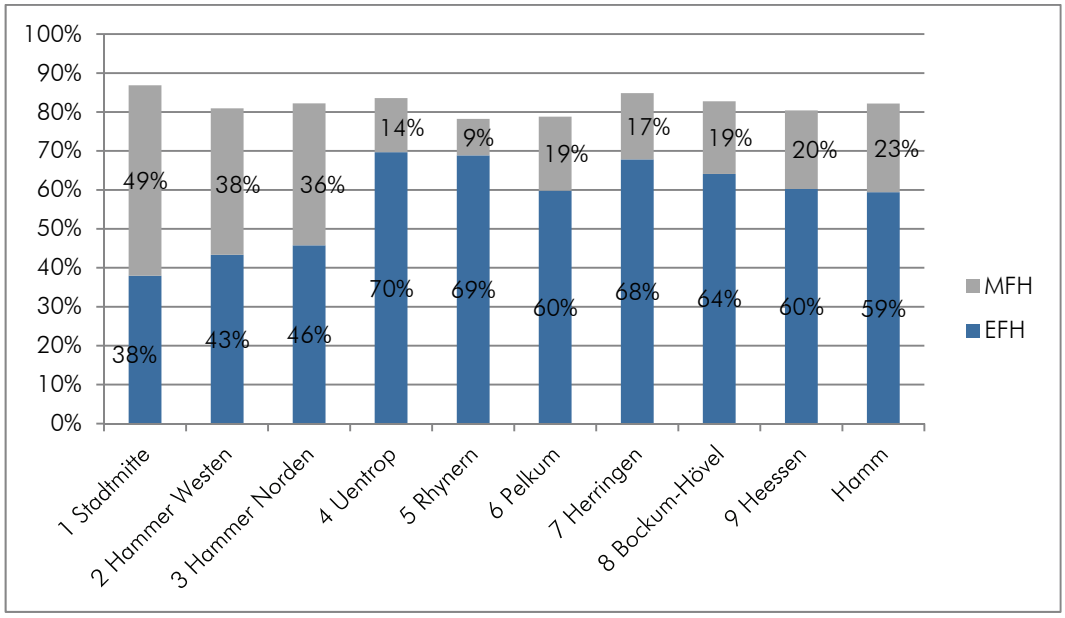


Abbildung 48: Anteil Ein- und Mehrfamilienhäuser[110] nach Sozialräumen (Quelle: Zensus 2011)

Die Kennzahlen der Wohnungsversorgung je Einwohner weisen ebenso gewisse Unterschiede zwischen den einzelnen Sozialräumen auf. Während in der Stadtmitte statistisch gesehen die Wohnungen mit 1,8 Einwohnern belegt sind, so ist dieser Wert im Sozialraum Rhynern mit 2,3 deutlich größer (Zum Vergleich: die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamm beträgt im Jahr 2013 2,08 Personen pro Haushalt, in Nordrhein-Westfalen 2,05 Personen pro Haushalt).[111] Dies deutet auf einen eher ländlich geprägten Charakter des Sozialraums mit einem hohen Anteil an Familien hin. In der Stadtmitte hingegen sind vorwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte anzutreffen. In Bezug auf die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner befindet sich der Sozialraum Hammer Norden mit ca. 35 m^2 an letzter Stelle, ein Einwohner in Rhynern hat dagegen durchschnittlich 46 m^2 Wohnfläche zur Verfügung. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt zum selben Zeitpunkt bei 42,7 m^2 Wohnfläche pro Person.[112]

Im Zuge von Wiederaufbaumaßnahmen nach dem Zweiten Weltkrieg ist insbesondere in den Sozialräumen Stadtmitte, Hammer Westen und Hammer Norden eine rege Bautätigkeit in den 1950er bis 1960er Jahren feststellbar. Ab den 1970er Jahren ändert sich dieses Bild, die Sozialräume Uentrop, Rhynern, Bockum-Hövel und Heessen verzeichnen ab diesem Zeitpunkt die höchsten Fertigstellungsraten von Wohnungen. Besonders auffällig ist

[110] Ein Einfamilienhaus beinhaltet eine Wohnung, ein Mehrfamilienhaus mehr als 3 Wohnungen.

[111] Vgl. Kapitel 2.4; Quellen: Stadt Hamm, IT.NRW 2014e

[112] Vgl. Zensus 2011

in diesem Zusammenhang der Sozialraum Uentrop, der seitdem den höchsten Anteil an gebauten Wohnungen aufweist. [113]

Eine Kartierung der städtischen Abteilung Statistik und Wahlen zeigt die räumliche Problematik der Alterung der Hammenser Bevölkerung: Eine Darstellung aller Anschriften in Hamm, an denen nur Bewohner über 79 Jahre wohnen („Anteil der mindestens 80-Jährigen an den Einwohnern einer Anschrift = 100 %), zeigt deren räumliche Konzentration in einigen Siedlungen und damit einen möglicherweise kurzfristig anstehenden Generationenwechsel bei den Eigentumsstrukturen (Abbildung 49).[114] Je nachdem wie reibungslos neue jüngere Eigentümer für die Bestandshäuser gefunden werden, wirkt sich das auf die Stabilität und Entwicklung des Wohnstandortes aus. Zudem müssen diese Siedlungsbereiche in verstärktem Maße altengerecht sein (hinsichtlich Infrastruktur, Wohnumfeld, Versorgungsmöglichkeiten etc.). Möglicherweise betroffene Siedlungen mit hohen Konzentrationen finden sich beispielsweise in Bockum-Hövel, Herringen und Uentrop.

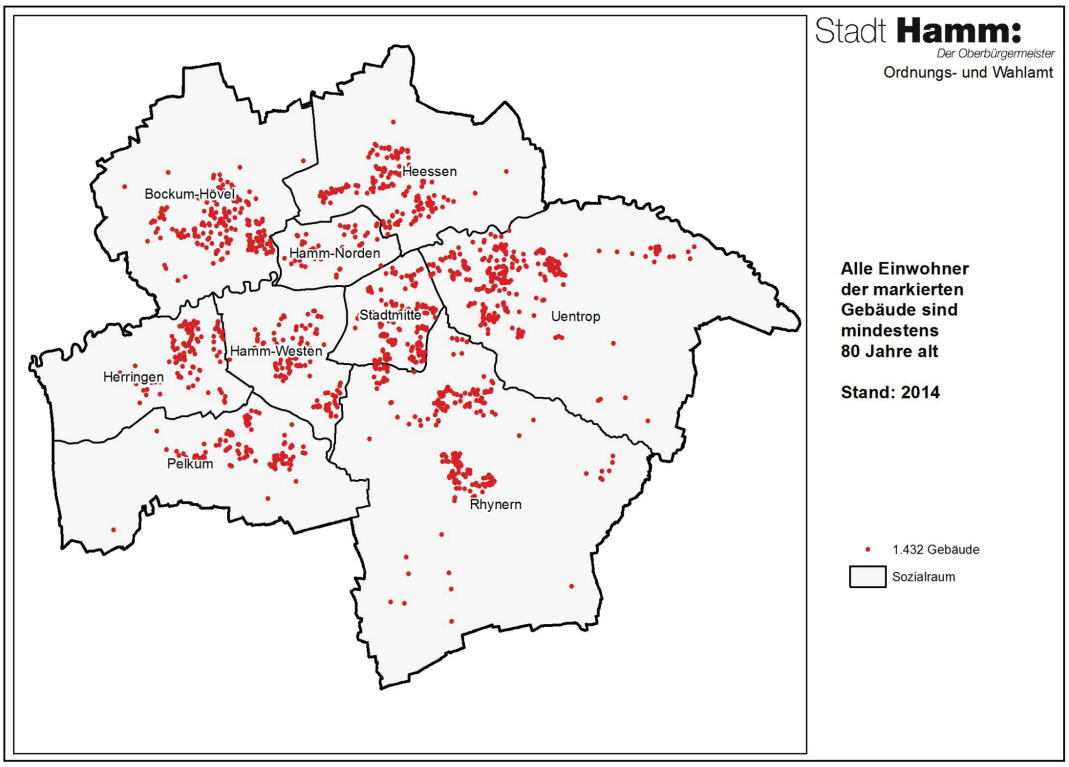


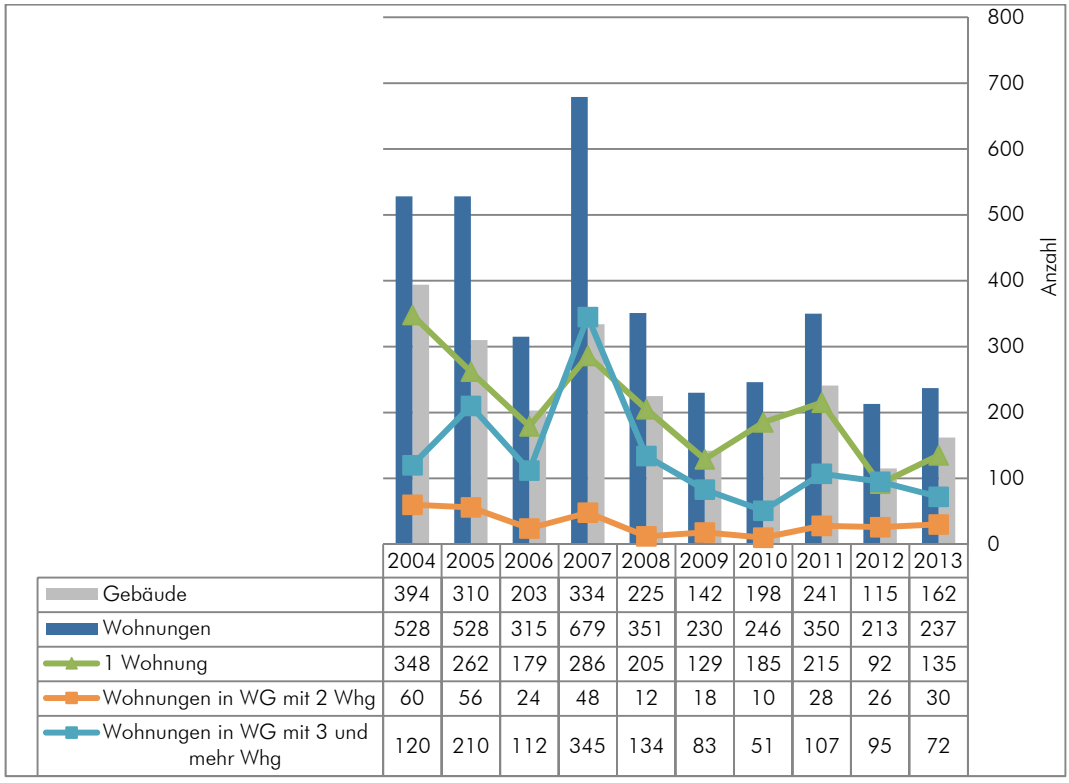
Abbildung 49: Räumliche Verteilung der 80-Jährigen und Älteren in ausgewählten Bereichen in Hamm (Quelle: Stadt Hamm, Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung für Statistik und Wahlen 2015)

[113] Vgl. Zensus 2011

[114] S. auch Kapitel 2.1.2

Baufertigstellungen - Gesamtmarkt

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen (Abbildung 50). Dieser Rückgang lässt sich auch in der Wohnungsmarktregion Ruhr feststellen, hat dort jedoch nicht ganz so stark stattgefunden wie in Hamm.[115] Bezogen auf die Teilmärkte erlebte der Mehrfamilienhausbau in Hamm einen stärkeren Rückgang als der Einfamilienhausbau. So lag der jährliche Fertigstellungswert für den Dreijahreszeitraum 2008 bis 2010 für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 48 % unter dem Jahresdurchschnittswert für den Zehnjahreszeitraum 2001 bis 2010. Der Einfamilienhausbau ging im selben Zeitraum um 37 % zurück.[116]



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gebäude	394	310	203	334	225	142	198	241	115	162
Wohnungen	528	528	315	679	351	230	246	350	213	237
1 Wohnung	348	262	179	286	205	129	185	215	92	135
Wohnungen in WG mit 2 Whg	60	56	24	48	12	18	10	28	26	30
Wohnungen in WG mit 3 und mehr Whg	120	210	112	345	134	83	51	107	95	72

Abbildung 50: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden 2004-2013 (Quelle: IT.NRW 2014a)[117]

[115] So lag die Bautätigkeit pro Jahr im Dreijahreszeitraum 2008 bis 2010 in Hamm um 41% unter der jährlichen Bautätigkeit im Zehnjahreszeitraum 2001 bis 2010. In der Wohnungsmarktregion Ruhr ist sie in den gleichen Zeiträumen um 31% zurückgegangen. (Eigene Berechnung auf Basis Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012. S. 19)

[116] Ebd.

[117] Es lässt sich vermuten, dass sich der Hochpunkt im Jahr 2007 durch verstärkte Bautätigkeit vor der Abschaffung der Eigenheimzulage (zum 01.01.2006) ergeben hat.

Gründe für die rückläufigen Baufertigstellungszahlen können die in den letzten 10 Jahren gestiegenen Baukosten sein, die vor allem private Bauherren abschrecken,[118] aber auch eine insgesamt nicht mehr so stark ansteigende Nachfrage (s. Kap. 2.4 und 3.1.3) sowie eine steigende Nachfrage nach Bestandsimmobilien.

3.1.3 Zusammenfassung / Fazit

Der Wohnungsmarkt in Hamm kann gegenwärtig als entspannt bezeichnet werden.[119] Folgendes sind wesentliche Merkmale:

- Der Wohnungsmarkt in Hamm weist Parallelen, aber auch Unterschiede zum Wohnungsmarkt des Ruhrgebietes auf. So liegt die Einfamilienhaus- und Eigentumsquote in Hamm höher; die Bindung an das Wohnquartier ist groß.
- Hohe Einfamilienhausanteile, hohe Eigentumsquoten und größere Haushalte (Familien) finden sich v. a. in Uentrop und Rhynern.
- Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungen und kleine Haushalte bestimmen das Bild in Hamm-Mitte.
- Der Leerstand entspricht mit 4 % dem Landesdurchschnitt. Die höchsten Leerstandsquoten gibt es im Hammer Norden, Herringen und Pelkum (bis 6,8 %). Zudem stellen Bereiche des Hammer Westens Leerstandsverdachtsgebiete dar.
- Wohnen – sowohl zur Miete als auch im Eigentum – ist in Hamm vergleichsweise günstig; die Preisspanne ist vergleichsweise gering.

Für die Zukunft zeichnen sich Handlungsbedarfe vor allem im Umgang mit dem Bestand ab:

- Die Neubauquoten sind rückläufig. Gleichzeitig stellt der Handel mit Gebrauchtimmobilien bereits jetzt einen wichtigen Markt dar.
- Das Thema „Generationenwechsel" wird in den Quartieren zunehmend wichtiger.

---

[118] Auch die Wohnungswirtschaft bewertet das Investitionsklima aktuell sowie in der nahen Zukunft als eher schlecht (Schlüsselpersonengespräche s. Anhang II bzw. Kapitel 3.4)

[119] Hinweis: Dies bezieht sich auf den Status quo. Inwiefern sich die Marktlage langfristig ändert, ist an dieser Stelle nicht zu beurteilen.

- Mehr als 60 % des Bestandes ist älter als 45 Jahre. Ein hohes Baualter ist insbesondere auch bei den Beständen der Wohnungsunternehmen zu verzeichnen. Dies weist tendenziell auf Sanierungsbedarf hin, sowohl hinsichtlich des Erhaltungszustandes, der Energieeffizienz als auch des Grundrisses und einer barrierearmen Gestaltung.
- Gleichzeitig zeigen Umfragen einen geringen Grad der Bereitschaft, in Bestandsgebäude zu investieren – gerade bei Kleineigentümern. Als Gründe werden die folgenden genannt: hohes Alter der Eigentümer, fehlendes Problembewusstsein, fehlende Kenntnisse über Förderangebote, Unbehagen vor Verwaltungsaufwand, Zurückhaltung bei Kreditaufnahme (ältere Eigentümer), Zurückhaltung von Kreditinstituten bei Kreditgewährung (bei fehlenden Modernisierungs- und Bewirtschaftungsstrategien).[120]
- Bei Wohnungsbaugesellschaften kommen als Investitionshemmnis fehlende Refinanzierungsmöglichkeiten hinzu.[121]
- Der Anteil institutionell gehaltener Wohnungsbestände ist vergleichsweise gering. Adressaten von Strategien zur Bestandserneuerung sind daher zu einem großen Teil private Einzeleigentümer.
- Eine besondere Herausforderung bildet der zukünftige planerische Umgang mit strukturellen Leerständen, wie sie sich derzeit bereits entlang einiger Hauptausfallstraßen abzeichnen (Nachnutzungsperspektiven, Stadtbild, Image).

[120] Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 22; dies bestätigen auch die Wohnungsmarktakteure im Rahmen der Schlüsselpersonengespräche (s. Anhang II bzw. Kapitel 3.4).

[121] Ebd.

3.2 Soziale Wohnraumförderung und öffentlich geförderte Wohnungsbestände

Traditionell spielt die soziale Wohnraumförderung in Hamm eine große Rolle, wenn es darum geht, Menschen mit begrenztem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen.

3.2.1 Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen

Hamm gehört nach wie vor zu den regionalen Spitzenreitern hinsichtlich des Anteils an geförderten Wohnungen. Der Anteil der geförderten Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen liegt in Hamm bei 12,3 % (gut 10.000 Wohnungen)[122], also deutlich über den Vergleichswerten der Wohnungsmarktregion Ruhr (10 %) und des Landes NRW (9,1 %).[123] Zum überwiegenden Teil handelt es sich bei den geförderten Wohnungen um Mietwohnungen (im Jahr 2013 ca 8.350), zum kleineren Teil um gefördertes selbstgenutztes Eigentum (1.920) (Abbildung 51).

Die Förderintensität in Hamm im Durchschnitt in den letzten 10 Jahren war fast doppelt so hoch wie in Nordrhein-Westfalen: Der Anteil der geförderten Baufertigstellungen an den Baufertigstellungen insgesamt lag bei ca. 60 % im Segment der Mehrfamilienhäuser (NRW: nur knapp über 30 %) und bei etwas unter 40 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment (NRW: ca. 20 %).[124]

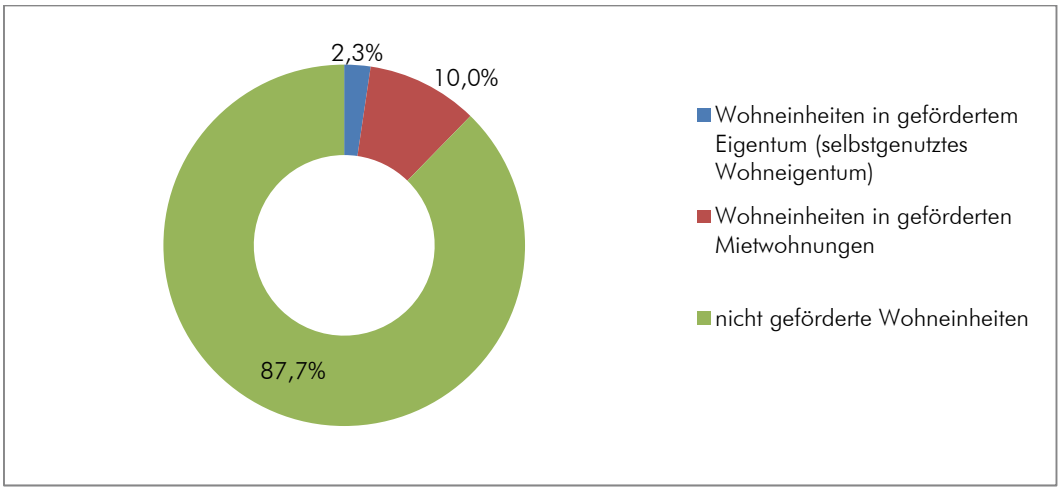


Abbildung 51: Geförderter Wohnungsbau in Hamm 2011 (Quelle: Stadt Hamm 2014b, Zensus 2011)

[122] Zensus 2011

[123] Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 25

[124] NRW.BANK 2012. Hinweis: Durch geänderte Zielsetzungen der Landesregierung in der Wohnraumförderung ist die Förderung von Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2012 rückläufig. Im Jahr 2014 wurden Eigenheime nur noch in wenigen Einzelfällen gefördert.

Grundlage für die soziale Wohnraumförderung sind wissenschaftlich ermittelte Gebietskulissen, die vor dem Hintergrund der weiteren sektoralen und regionalen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte im Jahr 2014 aktualisiert wurden und bei der Umsetzung der sozialen Wohnraumförderung angewandt werden. „Das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 trägt mit seinen Förderangeboten den Disparitäten auf den Wohnungsmärkten Rechnung. Die spezifischen örtlichen Verhältnisse werden darüber hinaus berücksichtigt

- bei der Zuteilung der Förderbudgets entsprechend der jeweiligen örtlichen Bedarfslage und
- bei der Differenzierung der Förderintensität entsprechend den jeweiligen örtlichen Kostenstrukturen.“[125]

Städte und Gemeinden werden dabei in eine von vier, unter Bezug auf den Landesdurchschnitt, gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) eingeteilt.[126]

Die Gebietskulisse in Hamm stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Gebietskulisse für Wohnraumförderung im Neubau (Quelle: F + B 2014. S. 6-10)

Gebietskulisse der Stadt Hamm			
Mietwohnungsmarkt		Eigentumsmarkt	
Kostenniveau:	Überdurchschnittlich	Kostenniveau:	Überdurchschnittlich
Bedarfsniveau:	Unterdurchschnittlich	Bedarfsniveau:	Überdurchschnittlich

Die aktuelle Zuordnung bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums gruppiert Hamm eine Kategorie höher ein, sodass ab dem Programmjahr 2015 ein höherer Grundpauschalbetrag gewährt wird als noch 2014. Bei dem Mietniveau ist Hamm dagegen in der gleichen Kategorie verblieben. Die eigentlichen Miethöhen haben sich in den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen grundsätzlich nicht verändert.[127]

[125] MBWSV NRW 2015a. Wohnraumförderungsprogramm. S. 6

[126] Ebd.

[127] Vgl. Wohnraumförderungsbestimmungen 2015 und 2014. Website MBWSV NRW online unter: http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Wohnen/F__rderung/

Seit dem Jahr 2000 ist der Bestand an gefördertem Wohnraum deutlich zurückgegangen: Betrug der Anteil der geförderten Wohnungen im Jahr 2000 noch 22 %, so liegt er aktuell nur noch bei gut 12 % (s. o. und Abbildung 52). Dieser Trend vollzieht sich nicht nur in Hamm, sondern er kennzeichnet die allgemeine Entwicklung. So ging der Anteil in NRW von 14,4 % auf 9,1 % zurück, in der Wohnungsmarktregion von 18,8 % auf 10,0 %.[128] Der Rückgang betrifft dabei in erster Linie die öffentlich geförderten Mietwohnungen.

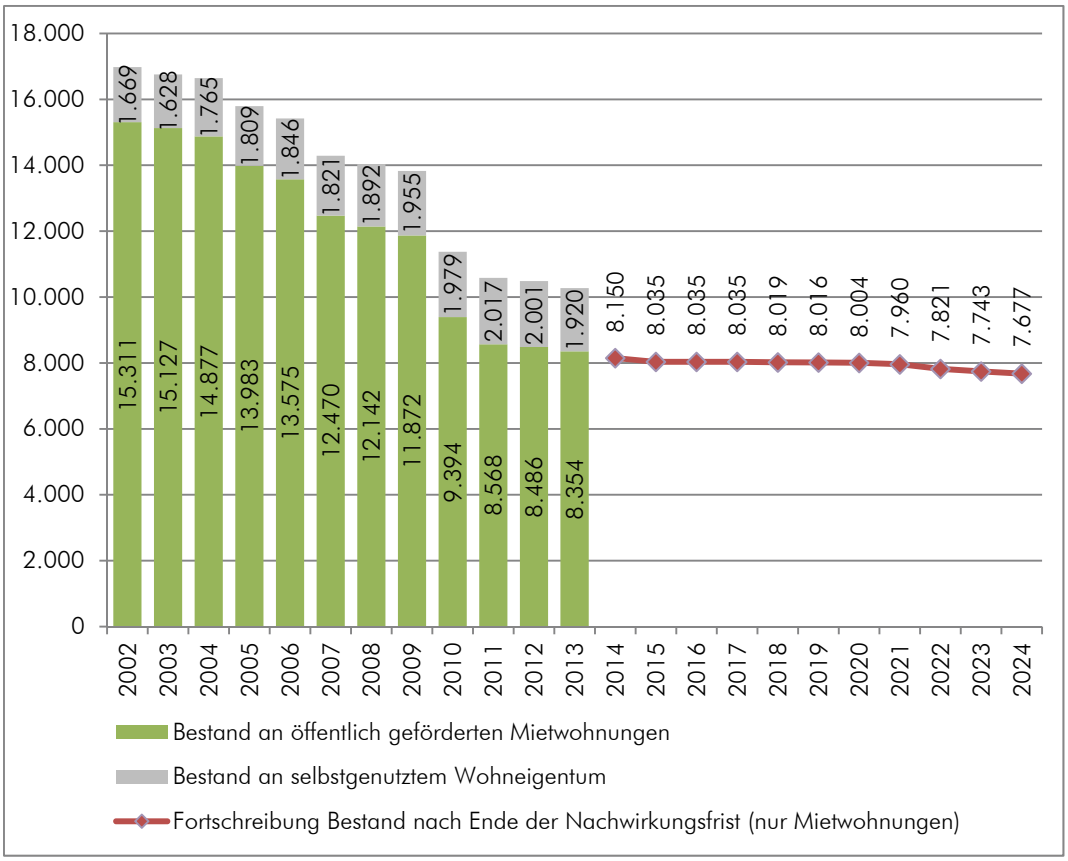


Abbildung 52: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Hamm (Fortschreibung des Status quo bei auslaufenden Bindungen) (Quelle: Stadt Hamm 2014b)

Betrachtet man die in Zukunft aus der Bindung fallenden Wohneinheiten, so wird sich der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen zwischen 2013 und 2024 um weitere 677 Wohnungen auf 7.680 Wohnungen reduzieren, wenn in diesem Zeitraum kein neuer belegungsgebundener Wohnraum entsteht. Damit wäre der gebundene Mietwohnungsbestand um mehr als die Hälfte gegenüber dem Jahr 2000 zurückgegangen.

[128] Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 25

Die Bewilligungen und Förderzusagen im öffentlich geförderten Wohnungsbau schwankten in Hamm in den Jahren 2001 bis 2008 zwischen 210 und 290 (Abbildung 53). Ab 2009 setzte ein deutlicher Rückgang mit den bisherigen Tiefpunkten 2011 und 2012 ein; 2013 wurden 126 Wohnungen bewilligt, darunter 15 Fälle selbstgenutzten Wohneigentums und 111 Mietwohnungen in Form von Miet-Einfamilienhäusern (17) und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (94). Im Jahr 2014 lag die Zahl der bewilligten Wohnungen bei 85.

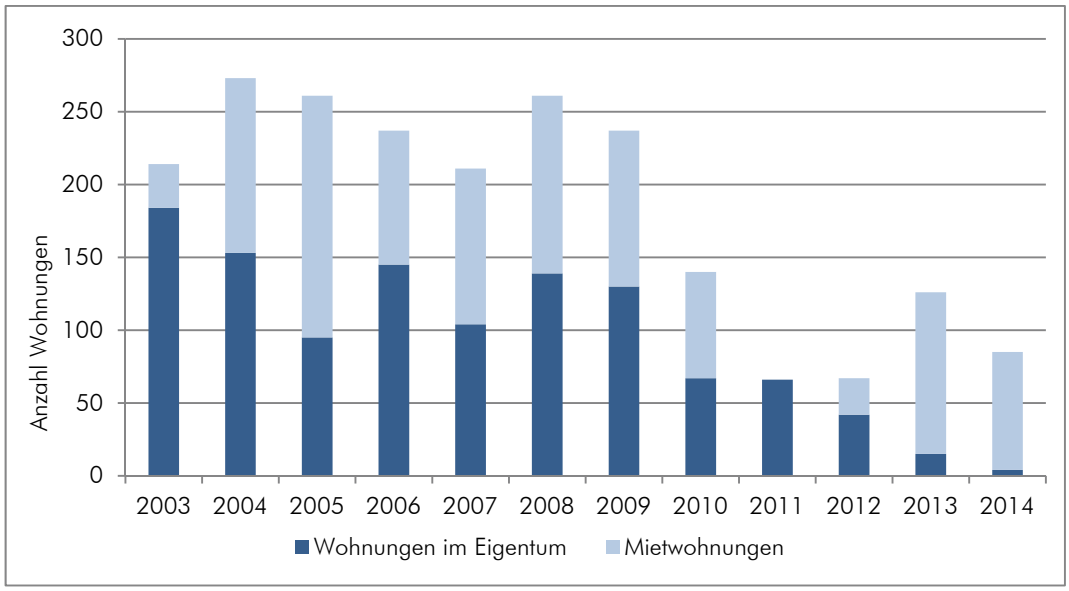


Abbildung 53: Bewilligungen und Förderzusagen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quelle: Stadt Hamm 2014b/2015, Zensus 2011)

Auch das Thema Modernisierungen im Bestand aus öffentlichen Mitteln ist – nach Aussage der Stadt Hamm – in den vergangenen Jahren „so gut wie nicht nachgefragt worden". So wurden im Jahr 2013 fünf Bestandswohnungen mit Fördermitteln saniert; im Jahr 2014 war es eine Wohnung.[129]

Der Leerstand in öffentlich geförderten Mietwohnungen lag 2012 bei 4,25 % (an allen geförderten Mietwohnungen). Die Bewilligungsmiete stieg kontinuierlich von 4,30 € im Jahr 2002 auf 5,25 € im Jahr 2014.

Insbesondere ist derzeit in Hamm im Neubaubereich Ersatzwohnungsbau geleistet worden – wie beispielweise mit dem Bau der Goethegärten, für die Wohnungsbestand abgerissen wurde. Hier sind ebenfalls die Bauvorhaben Westberger Weg, Pommernschleife, Lippestraße, Culmer Weg, Elbinger Straße und Thorner Straße und Kleine Amtsstraße (u.a.)

[129] Stadt Hamm 2015

zu nennen. In den Fällen wurde und wird die Altbebauung durch barrierefreie Wohnungen bzw. Mieteinfamilienhäuser ersetzt.

Das Wohnungsmarktprofil der NRW.Bank für die Stadt Hamm bestätigt, dass die Zahl der Baugenehmigungen zwischen 2002 und 2011 zurückgegangen ist – sowohl im frei finanzierten Bereich als auch im öffentlich geförderten Sektor. Der Anteil der frei finanzierten Neubauten lag jedoch in den meisten Jahren über der Zahl der öffentlich geförderten. Die „Schere" zwischen dem Bestand an preisgebundenen und frei finanzierten Mietwohnungen geht damit immer weiter auseinander – lag das Verhältnis im Jahr 2002 noch bei einer preisgebundenen Wohneinheit zu 2,4 frei finanzierten, ändert es sich bis zum Jahr 2011 auf 1 zu 5,6.

■ „Exkurs": Wohnraumförderung in NRW[130]

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat die Wohnraumförderung – anders als in den Vorjahren – als mehrjähriges Programm für den Zeitraum 2014 – 2017 aufgelegt. Im Januar 2015 wurde es aktualisiert. Durch die Mehrjährigkeit sollen verlässliche und längerfristige Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau geschaffen werden. Das Programm gibt so Sicherheiten bei der Ausfinanzierung größerer Fördermaßnahmen auch über mehrere Jahre hinweg und erlaubt eine abschnittsweise Umsetzung.

Für die Jahre 2014 bis 2017 werden (wie bereits im Jahr 2013 und 2014) jährlich 800 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung und für die Förderung der Quartiersentwicklung bereitgestellt. Sie teilen sich auf 680 Millionen Euro für Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie 120 Millionen Euro für quartiersbezogene Maßnahmen einschließlich studentischen Wohnens auf.

Das Programm beinhaltet eine anteilige Darlehensförderung von Modernisierungsinvestitionen im Wohnungsbestand, die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, die Mietwohnungsförderung sowie die Förderung des Erwerbs von selbstgenutzten Bestandsimmobilien. Zusätzlich werden Mittel für Maßnahmen der Quartiersentwicklung, Wohnraum für Studierende und Projekte im Rahmen des Experimentellen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Der besondere Fokus des Programms liegt auf dem Kontext der Maßnahmen zum Wohnquartier.

[130] MBWSV 2015a. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 - 2017). Runderlass vom 23. Januar 2014 IV.4-250-1/14 i.d.F. des Änderungserlasses vom 22. Januar 2015 IV.4-250-3/15. Düsseldorf. Hinweis: alle im Exkurs dargestellten Ausführungen sind dem Wohnraumförderungsprogramm entnommen.

Das Gesamtvolumen von 800 Mio. Euro teilt sich im Detail wie folgt auf:

- *450 Mio. Euro für Mietwohnraum (einschließlich Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung)*
- *80 Mio. Euro für Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum innerhalb städtischer Wohnquartiere, um so eine positive Lenkungswirkung im Sinne der Stadtentwicklungspolitik des Landes zu erzielen*
- *150 Mio. Euro für Investive Bestandsmaßnahmen (z. B. Abbau von Barrieren, energetische Sanierung, Erwerb von vorhandenem Wohnraum mit gutem energetischen Standard)*
- *70 Mio. Euro für Förderung der Quartiersentwicklung*
- *50 Mio. Euro für Förderung studentischen Wohnraums.*

Damit ist auch die Aufteilung auf die einzelnen Förderbereiche gleich geblieben wie im Jahr 2014.

Wie auch bereits im Vorjahr ist die Zuweisung von Globalbudgets an die Bewilligungsbehörden möglich. Statt separater Budgets für die Bereiche Mietwohnungsförderung, Eigentumsförderung und Bestandsförderung erhalten die Bewilligungsbehörden ein Gesamtbudget und können selbst entscheiden, in welchem Umfang sie jeweils den Neubau von Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen sowie Investitionen in den Bestand für erforderlich halten. Voraussetzung ist, dass die Bewilligungsbehörden ein wohnungspolitisches Handlungskonzept erstellt haben.

In Ergänzung zur üblichen Darlehensförderung ist die Gewährung von Tilgungsnachlässen möglich; vorgesehen ist der Einsatz von Tilgungsnachlässen in einem Umfang von 10 % der für den Neubau von Mietwohnungen bzw. die Neuschaffung von Mietwohnungen im Bestand gewährten Grundpauschale in Gemeinden mit dem Mietniveau M4; 50 % auf entsprechende Zusatzdarlehen bei besonderen objektbezogenen Fördertatbeständen für Mietwohnungen. Für die Aufbereitung von Brachflächen kann ein Tilgungsnachlass in Höhe von 50 % gewährt werden, für Maßnahmen der energetischen Sanierung in Höhe von 20 %.

Um im Rahmen der Quartiersentwicklung die Realisierung von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zu erleichtern, kann im Falle des Ersatzwohnungsbaus auch der Abriss von Wohnraum mit Zusatzdarlehen gefördert werden.

Kosten des sozialplanerischen Vorlaufs bei der Erstellung von Quartierskonzepten sind ebenfalls förderfähig.

Bei der Quartiersentwicklung setzt die neue Wohnraumförderung auf eine Vielfalt von Förderangeboten; sie betrifft sowohl Mietwohnraum als auch selbst genutztes Wohneigentum sowie verschiedene Wohnformen von der Standardwohnung für alle Generationen (auch für studentisches Wohnen) bis hin zu Wohnangeboten für ältere und behinderte Menschen. Die Förderangebote berücksichtigen besondere Bedarfe und können auf der Basis von Handlungskonzepten flexibel genutzt werden. Auch Angebote zur Förderung von Wohnumfeld und „wohnungsnaher sozialer Infrastruktur" können zur Aufwertung von Quartieren genutzt werden. Zudem können Maßnahmen zur Umsetzung von kommunalen Handlungs- und Quartierskonzepten von erweiterten Möglichkeiten für den Einsatz anteiliger Tilgungsnachlässe im Rahmen der Darlehensförderung profitieren. Die Mehrjährigkeit des Wohnraumförderungsprogramms 2014 bis 2017 und die damit verbundene verbesserte Planbarkeit er-

leichtern insbesondere die Ausfinanzierung auch größerer Fördermaßnahmen zur abschnittsweisen Umsetzung von Quartierskonzepten.

Förderfähige Maßnahmen der Quartiersentwicklung sind insbesondere

- *die bauliche Umstrukturierung als Beitrag zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren,*
- *Wohnraumförderung zur Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen',*
- *die Standortaufbereitung, um Standorte für den geförderten Wohnungsbau zu gewinnen und nutzen zu können,*
- *Abriss von problematischen, nicht zukunftsfähigen Beständen in Verbindung mit Ersatzwohnungsbau zur Schaffung neuer Wohnqualitäten,*
- *die Verbesserung/Neugestaltung des Wohnumfelds auf privaten Grundstücken,*
- *die Schaffung von Räumen zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur und damit zur Stärkung der städtebaulichen und sozialen Funktion von Wohnquartieren.*

Kosten für den sozialplanerischen Vorlauf zur Erstellung und Begleitung von Quartierskonzepten (z. B. erforderliche externe Voruntersuchungen, Bewohnerbeteiligungsverfahren, Befragungen) können als Baunebenkosten anteilig mitfinanziert werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnrauminvestitionen finanziert werden.

Die neuen Bestimmungen sollen die Akzeptanz des Förderprogramms bei den Investoren erhöhen. Das Land hat versucht, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 den Bau von bezahlbarem Wohnraum deutlich attraktiver als bisher zu machen. Im nächsten Schritt sollen die Kommen gezielt Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen. Das Land wird mit gutem Beispiel vorangehen und landeseigene Grundstücke in den wohnungspolitischen Bedarfsschwerpunkten nur noch mit der Auflage veräußern, dass eine Quote von möglichst 30 Prozent geförderten Wohnungsbaus entsteht (Beschluss des Landtags).

3.2.2 Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen

Im Zuge der Analyse des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus ist es wichtig zu wissen, für welche Bevölkerungsgruppe diese preisgünstigen Wohnungen von Interesse sind. Die Nachfrage nach Wohnraum ist daher bedingt durch die sozio-ökonomische Situation der Bevölkerung.

Die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hamm im Zeitraum 2003 bis 2013 ist der

Tabelle 2 zu entnehmen. Der Anstieg verlief parallel zu einer ebenfalls positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahl in NRW, er blieb aber erkennbar dahinter zurück. Noch deutlicher zeigt sich ein Abstand zur Entwicklung in Dortmund und Münster, die beide (weit)

über dem Landesdurchschnitt liegen. Trotz der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Hamm zeigt sich dadurch eine leichte Abschwächung des Trends.

Tabelle 2: Anzahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) (Quelle: IT.NRW 2014a)

	2003	2007	2013	Veränderung 2003-2013	Anteil Teilzeitbeschäftige (2011)	Anteil Beschäftigte an erwerbsfähiger Bevölkerung (2012)
NRW	5.736.058	5.665.640	6.108.033	6,5 %	19,2 %	54,8 %
Münster	128.916	133.399	148.554	15,2 %	24,5 %	72,1 %
Dortmund	192.257	189.022	208.401	8,4 %	20,7 %	56,0 %
Hamm	50.067	50.346	52.986	5,8 %	20,9 %	47,1 %

Zudem liegt der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 64 Jahren in Hamm mit etwa 47 % deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt sowie hinter Dortmund und Münster.

Laut der Einkommensteuerstatistik 2010[131] zählt die Stadt Hamm in Nordrhein-Westfalen zu den Städten mit dem niedrigsten Durchschnittseinkommen: Von den 396 Kommunen liegt Hamm mit einem Durchschnittseinkommen von etwa 28.000 Euro auf Rang 376 und zählt damit zu den einkommensschwächsten Kommunen in NRW. Für NRW weisen die Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik 2010 ein rein rechnerisches durchschnittliches Jahreseinkommen (vor Steuern) von 33.199 Euro je Steuerpflichtigen auf. Im kommunalen Vergleich kommt Münster mit 37.105 Euro auf Rang 57, Ahlen mit 32.508 Euro auf Rang 203, und Dortmund liegt mit 29.373 Euro auf Rang 350, somit alle einkommensstärker als Hamm.[132]

[131] Hinweis: Zusammen veranlagte Ehegatten werden bei dieser Erhebung als ein Steuerpflichtiger gezählt. Die Zahlen beruhen auf den Ergebnissen der Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2010. Sie können erst jetzt veröffentlicht werden, weil die anonymisierten Steuerdaten von den Finanzbehörden frühestens nach Abschluss aller Veranlagungsarbeiten für statistische Auswertungen zur Verfügung gestellt werden. Die Informationen von 2010 sind damit die aktuellsten, die derzeit verfügbar sind.

[132] Vgl. IT.NRW 2014b

Die Zahl wohnungssuchender Haushalte (innerhalb der Einkommensgrenzen) schwankte in Hamm in den letzten Jahren stark (Abbildung 54). Nach einem Anstieg auf etwa 2000 Haushalte im Jahr 1994 sank die Zahl erst 1999 wieder unter die 1000er-Marke. Seit diesem Zeitpunkt schwankte sie zwischen etwa 600 und 1100 Haushalten und lag im Jahr 2013 bei gut 1000 Haushalten. Auffällig ist der Anstieg der älteren Menschen unter den Wohnungssuchenden.[133] Seit 1990 nahm die Zahl kontinuierlich von etwa 500 Haushalten auf etwa 650 Haushalte (2013) zu[134] – der Anteil der älteren Menschen an allen wohnungssuchenden Haushalten liegt damit aktuell bei etwa 65 %. Damit geht eine hohe Zahl an 1- und 2-Personen-Haushalten bei den Wohnungssuchenden einher. Ca. 60 % der älteren Menschen suchten zudem nach einer Wohnung mit niedrigschwelligen Betreuungsangeboten.

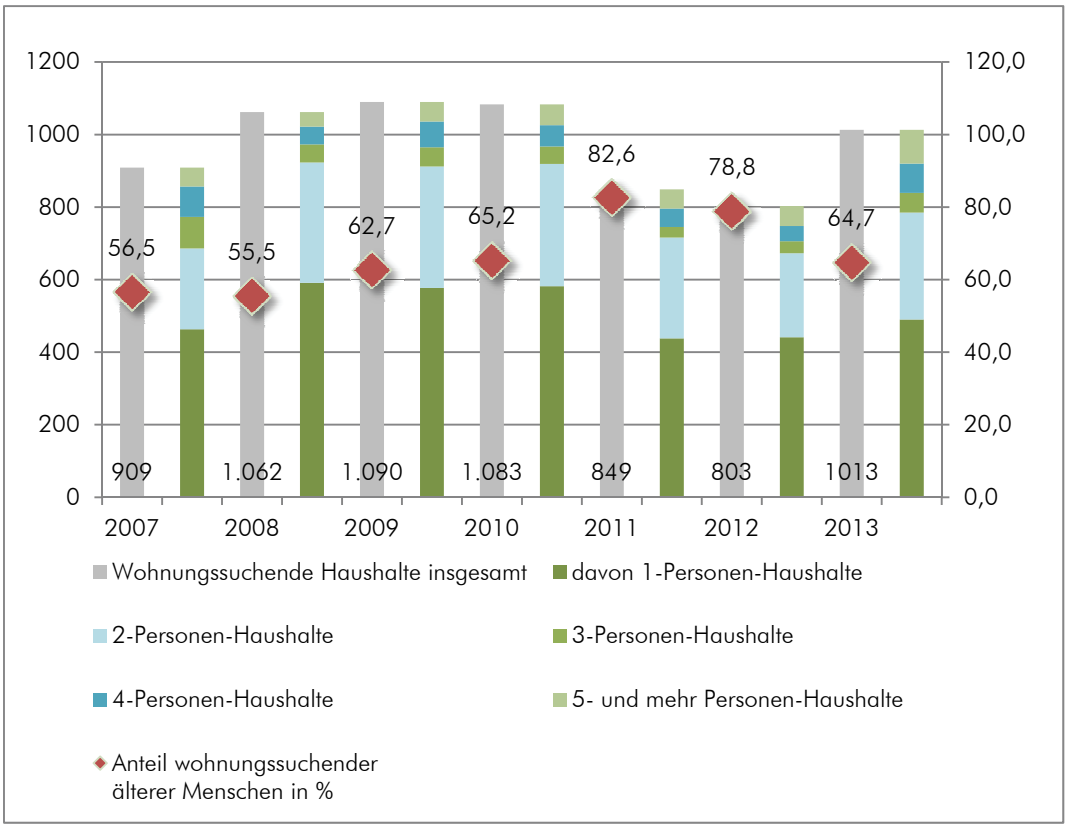


Abbildung 54: Wohnungssuchende Haushalte in Hamm 2007-2013 (Quelle: Stadt Hamm 2014b, 2015)

[133] Hinweis Stadt Hamm (30.10.2014): In die Wohnungssuchenden-Statistik werden i. d. R. nur Personen > 60 Jahre aufgenommen. Wohnungssuchende für Mehrgenerationenwohnen und Mieteinfamilienhäuser werden nicht regelmäßig erfasst.

[134] 2014 lag die Zahl bei knapp 1100

Die Zahl der Belegungen öffentlich geförderter Mietwohnungen stieg insbesondere in den 1990er Jahren mit der Zunahme wohnungssuchender Haushalte an. Erst ab 1997 lag die Zahl wohnungssuchender Haushalte nicht mehr über der der Belegungen, d. h. eine Versorgung aller Haushalte war gewährleistet. Die Entwicklung erreichte im Jahr 2000 mit 2350 Belegungen ihren Höhepunkt und geht seit 2008 wieder kontinuierlich zurück. Im Jahr 2013 lag sie bei etwa 1040 Belegungen insgesamt. Damit sank auch die Zahl ausgestellter Wohnberechtigungen (860 im Jahr 2013).

3.2.3 Zusammenfassung / Fazit

Öffentlich geförderte Wohnungen bilden ein wichtiges Wohnungsmarktsegment, wenn es um die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit Wohnraum geht:

- Im Hinblick auf den Anteil an geförderten Wohnungen gehört Hamm seit Jahren zu den Spitzenreitern im regionalen und landesweiten Vergleich.
- Das durchschnittliche Einkommen in Hamm ist niedrig, d. h. von einem Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen kann ausgegangen werden.
- Der Anteil älterer Menschen und kleiner Haushalte bei den Wohnungssuchenden steigt.
- Seit 2000 ist der Anteil an geförderten Wohnungen drastisch zurückgegangen – sowohl in Hamm als auch im Ruhrgebiet und in ganz NRW.
- Vom Rückgang besonders betroffen sind die öffentlich geförderten Mietwohnungen.
- Der Rückgang wird sich zukünftig weiter fortsetzen; die „Schere“ zwischen preisgebundenem und freifinanziertem Wohnungsbestand wächst.
- Auch Fördermittel für die Bestandssanierung sind kaum nachgefragt worden.
- Folgen für einkommensschwache Haushalte: weniger Möglichkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen;
  Folgen für die öffentliche Hand: weniger Steuerungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

Handlungsbedarfe:

- Es ist das Ziel, gerade im Mietwohnungsbereich wieder zu einer höheren Inanspruchnahme der Angebote der Wohnraumförderung zu kommen, um einkommensschwache Haushalte langfristig und ausreichend mit Wohnungen zu versorgen.

> Im Sinne einer stärkeren Fokussierung auf die Wohnungsbestände sollte die Inanspruchnahme von bestandsorientierten Förderprogrammen verstärkt werden.

3.3 Zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbedarfs stellt die Entwicklung der Zahl der Haushalte die entscheidende Einflussgröße dar.

3.3.1 Bedarf an Wohnungen

Für die Stadt Hamm ist der zukünftige Wohnungsbedarf zuletzt im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2008 sowie in dem vorgeschalteten Handlungskonzept Wohnen 2015[135] begutachtet worden. Folgendes waren – kurz gefasst – die Ergebnisse:

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist auf Basis der Bevölkerungsprognose eine überschlägige Kalkulation des Wohnungsbedarfes durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,98 Personen im Jahr 2020 insgesamt 85.555 Privathaushalte zu erwarten sind. „Verglichen mit der Zahl der Haushalte am Ende des Jahres 2006 (Basisjahr Handlungskonzept Wohnen 2015) ergibt sich eine Steigerung von 3.271 Haushalten. Sofern sich der angenommene Zuwachs der Haushaltszahlen in einen entsprechenden Wohnungsbedarf umsetzt, entsteht allein aus der Verkleinerung der Haushalte ein Bedarf von mehr als 3.000 Wohneinheiten."[136]

Die Berechnungen zum Handlungskonzept Wohnen 2015 setzten für die Stadt Hamm einen Erneuerungsbedarf für Wohnungsabgänge von mindestens 0,2 % pro Jahr an. „Dies entspricht jährlich etwa 160 Wohneinheiten. Auf 13 Jahre bis zum Ende des Jahres 2020 addiert sich so ein Erneuerungsbedarf von über 2.000 Wohnungen. Der gesamte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 ist damit auf mehr als 5.000 Wohneinheiten zu beziffern."[137]

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens erfolgt eine Aktualisierung der Prognose des genannten Handlungskonzeptes Wohnen 2015 sowohl hinsichtlich des Bedarfs an Wohnungen als auch des Bedarfs an Wohnbauland anhand der Bevölkerungsprognose der Stadt Hamm (2007) sowie der aktuell erstellten Haushaltsprognose (vgl. Kapitel 2.4).

---

[135] InWIS 2005

[136] Begründung zum FNP der Stadt Hamm 2008. S. 50

[137] InWIS 2005

Folgende Annahmen liegen der aktualisierten Schätzung der Wohnungsbedarfe zugrunde:

- Gegenwärtig liegt ein ausgeglichener Wohnungsmarkt vor (keine größeren Nachholbedarfe, keine größeren Leerstände, vgl. Kapitel 3.1.1).
- Es gibt Ende 2013 in Hamm ca. 85.488 Wohnungen.[138] Die Fluktuationsreserve beträgt 2 % (zeitweise leerstehende Wohnungen aufgrund von Umzügen, Modernisierungen). Abzüglich der Fluktuationsreserve stehen damit in Hamm aktuell ca. 83.800 Wohnungen für Wohnzwecke zur Verfügung.
- Im Jahr 2025 werden gut 84.000 Haushalte Wohnungen in Hamm benötigen (vgl. Kapitel 2.4.2). Hier wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte mit großen Unsicherheiten behaftet ist und regelmäßig überprüft werden sollte.
- Jedes Jahr reduziert sich der Wohnungsbestand aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen oder –umwandlungen. In Anlehnung an die InWIS-Prognose wird in zwei Varianten gerechnet:
  Variante 1: Wohnungsabgänge von 0,2 % pro Jahr (Durchschnittswert der letzten Jahre), also eine Trendfortschreibung,
  Variante 2: Wohnungsabgänge von 0,5 % pro Jahr (Annahme eines erhöhten Wohnungsabgangs), also Annahme einer erhöhten Abriss-Neubau-Tätigkeit.[139]
  Die Eintrittswahrscheinlichkeit der jeweiligen Variante hängt stark von der zukünftigen Marktentwicklung ab, die u.a. auch durch die politische Schwerpunktsetzung in Form der Förderanreize (NRW.Bank, KfW etc.) beeinflusst werden kann.
- 2013 bildet das Basisjahr der Prognose; 2014 das erste Prognosejahr.[140]
- Der zukünftige Gesamtbedarf an Wohnungen ergibt sich aus der Differenz zwischen der wachsenden Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (vgl. Kapitel 2.4.2) und der Anzahl verfügbarerer Wohnungen in Hamm, die sich jedes Jahr um die erwähnten Wohnungsabgänge reduziert.

[138] IT.NRW 2015a

[139] Vgl. InWIS 2005. S. 42

[140] Bedingt durch die Datenlage

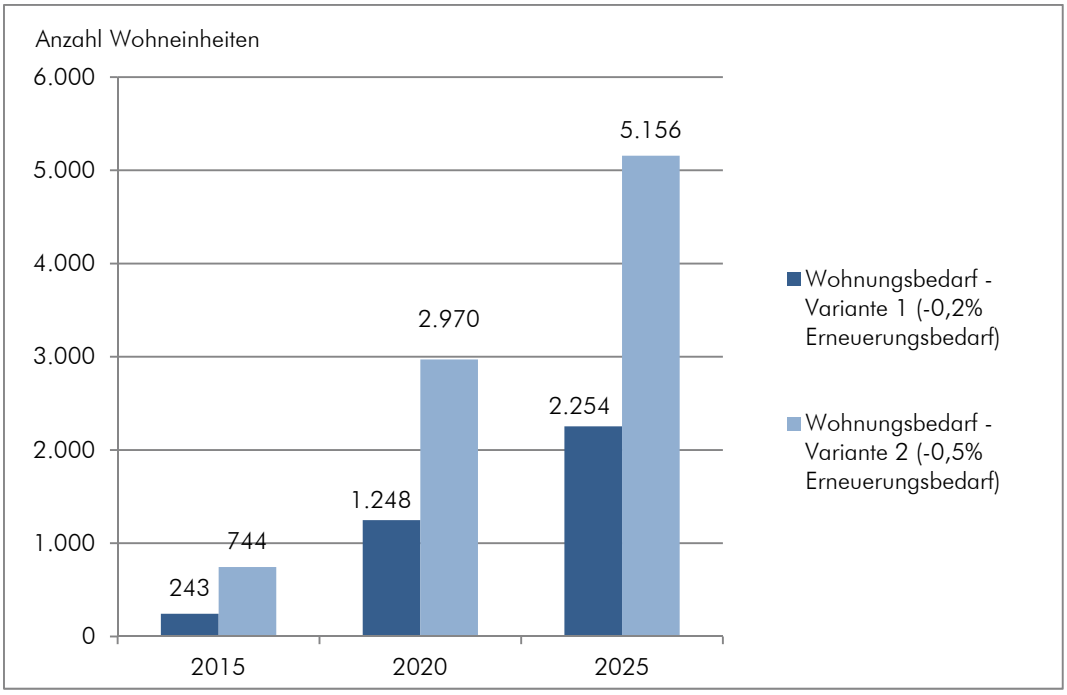


Abbildung 55: Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfes in der Stadt Hamm bis 2025; Basisjahr der Prognose: 2013 (Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011, Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014a/2015)

In Variante 1 ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Neubedarf an ca. 2.250 Wohnungen (Abbildung 55); in Variante 2 liegt der Wert mit ca. 5.150 Wohnungen mehr als doppelt so hoch. Anzumerken ist, dass die Differenz zwischen Variante 1 und 2 auf einer erhöhten Abriss-Quote beruht. Der in Variante 2 deutlich höhere Mehrbedarf an Wohnungen würde voraussichtlich in erster Linie auf bestehenden Flächen verwirklicht und damit nicht zwingend eine höhere Flächennachfrage auslösen (s. Kapitel 3.3.2). Eine Gegenüberstellung mit vorhandenen Potenzialen erfolgt im Kapitel 3.3.2.

In Variante 1 müssten bis 2025 jährlich 190 bis 210 Wohnungen fertiggestellt werden. Dieser Wert liegt leicht unter den Fertigstellungswerten der letzten Jahre (vgl. Kapitel 3.1.2). Der jährliche Bedarf an Fertigstellungen liegt in Variante 2 durchschnittlich zwischen 420 und 460 Wohnungen. Diese Werte wurden in Hamm zuletzt 2004, 2005 und 2007 erreicht bzw. übertroffen. Variante 2 würde damit eine höhere Aktivität der Wohnungsmarktakteure erfordern, sowohl was den Abriss im Bestand als auch den Neubau angeht. Angesichts der aktuellen Marktlage wird dies eher kritisch gesehen.

Wie in Kapitel 2.4 beschrieben, sind für die zukünftige Entwicklung weniger die absoluten mengenmäßigen Bedarfe entscheidend, sondern die Bedarfe je Nachfragergruppe: Der Bedarf an Wohnungen für große Haushalte (drei und mehr Personen) geht zurück, so dass hier längerfristig mit Leerständen zu rechnen ist. Demgegenüber wird der Bedarf an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlicher ansteigen als aus den Gesamtzah-

len ersichtlich. Hinter diesen kleinen Haushalten stehen als Nachfragergruppen Singles und Paare, mit einem insgesamt zunehmenden Anteil an älteren Menschen. Den wachsenden Bedarf an kleineren Wohnungen bestätigen auch die Hammer Wohnungsmarktakteure.[141]

3.3.2 Bedarf an Wohnbauland und vorhandene Potenziale

Die Abschätzung der zukünftigen Wohnbaulandbedarfe fußt auf den folgenden Parametern. Zu beachten ist, dass der tatsächliche Flächenbedarf erheblich von der Umsetzung planerischer Zielvorstellungen der Kommune bzw. dem entsprechenden Einsatz planerischer Instrumente (z. B. in Bezug auf Bauformen und Dichte) abhängt:

- Varianten: Die beiden durch InWIS entwickelten Varianten (Variante 1 mit 0,2 % Wohnungsabgängen pro Jahr, Variante 2 mit 0,5 %) werden auch für die Wohnnbaulandabschätzung angewandt.
- Dichte: Für die Ermittlung der Flächenbedarfe für Wohnbauflächen ist ein wichtiger Parameter, von wie vielen Wohneinheiten (WE) voraussichtlich pro Hektar (ha) neu ausgewiesenem Bauland auszugehen ist. Im Flächennutzungsplan (FNP) 2008 wurden je nach Lage unterschiedliche Schlüssel für die städtebauliche Dichte angewendet. Im Bezirk Mitte wurden 30 WE/ha veranschlagt, da hier von einer etwas dichteren Bebauung als im übrigen Stadtgebiet ausgegangen wird. In den übrigen Bezirken wurden 24 WE/ha als Berechnungsgrundlage angenommen.[142]
  Aufgrund der aktuellen Erfahrungen kann von einer Differenzierung in zwei unterschiedliche Gebietskategorien „Mitte“ und „übrige Bezirke“ in dieser pauschalen Form nicht mehr ausgegangen werden, da in den Erweiterungen des Siedlungsbereichs in allen Bezirken je nach städtebaulicher Situation (Umfeld, aktuelle Nachfragesituation, Eigenheim oder Miete etc.) in jedem einzelnen Baugebiet höchst unterschiedliche Dichtewerte zum Tragen kommen. Daher wird ein einheitlicher Wert für das gesamte Stadtgebiet angenommen. Dabei wird der niedrigere der beiden Werte zugrunde gelegt und der einheitliche Wert für die Gesamtstadt mit 24 WE/ha veranschlagt.[143]

[141] Schlüsselpersonengespräche vgl. Kapitel 3.4 und Anhang II

[142] Stadt Hamm 2008. S. 51ff.

[143] Dieser eher niedrig angesetzte Wert ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass in Hamm eher geringere Dichtewerte bei Neuausweisungen zu erwarten sind als z. B. in Städten des „Kernruhrgebie-

- 2013 bildet das Basisjahr der Prognose, 2014 das erste Prognosejahr.[144]
- Der Gesamtbedarf an Wohnbauflächen (brutto) ergibt sich als Quotient des wachsenden Wohnungsbedarfs (s. Kap. 3.3.1) und der (konstanten) Anzahl von Wohneinheiten pro Hektar (s. o.).

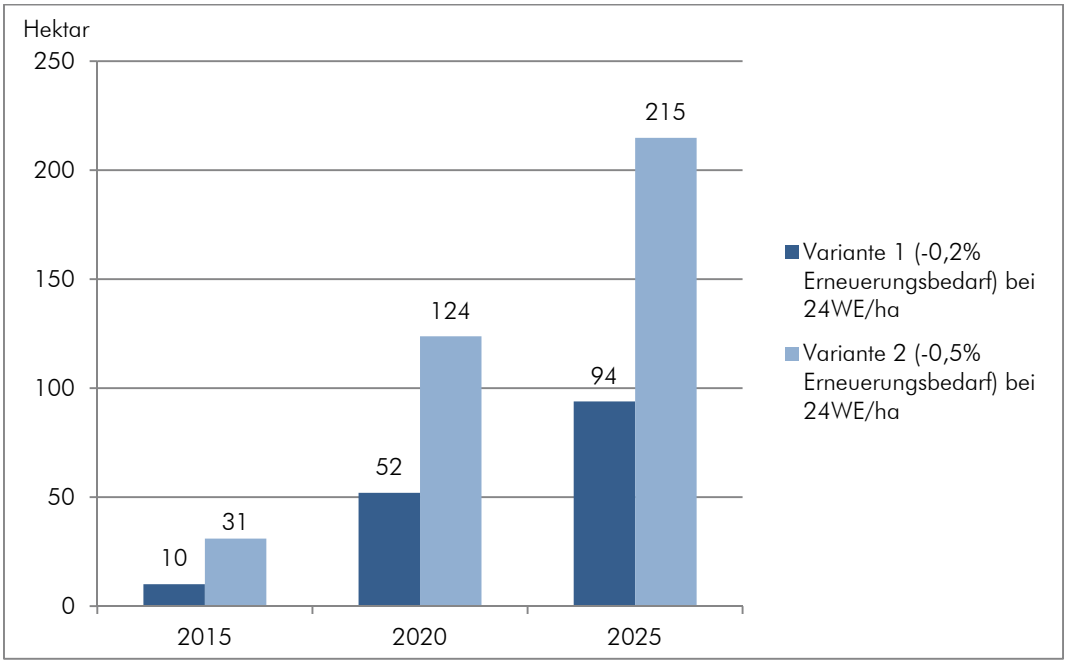


Abbildung 56: Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in der Stadt Hamm bis 2025; Basisjahr der Prognose ist 2013 (Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011, Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014a/2015, FNP der Stadt Hamm 2008)

tes". Für die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr durch den RVR werden aktuell jedoch höhere Dichtewerte angenommen. Hier ist in der aktuellen Diskussion Hamm in die mittlere Flächenkategorie „verdichtet" eingeordnet (es gibt ferner noch die Kategorien „höher verdichtet" und „gering verdichtet"). Es wird dabei ein Wert von 33,5 WE/ha angenommen. (Vgl. RVR 2014c: Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe und der gewerblich-industriellen Flächenkontingente in der Metropole Ruhr. nicht veröffentlichter Entwurf. Stand 27.06.2014. S. 18).

[144] Bedingt durch die Datenlage

Die zukünftigen Wohnbaulandbedarfe bewegen sich je nach Variante zwischen gut 90 und knapp 215 Hektar (brutto) (Abbildung 56). Pro Jahr läge der durchschnittliche Flächenbedarf in Variante 1 bei knapp 8 Hektar, in Variante 2 bei knapp 18 Hektar.[145]

Dabei handelt es sich um die rechnerischen Flächenbedarfe, die nicht gleichzusetzen sind mit der Notwendigkeit, in den dargestellten Größenordnungen neues Bauland auszuweisen. Die Flächen können – je nach Verfügbarkeit von Brachflächen oder Baulücken (z. B. Kirchengrundstücken) – zumindest teilweise auch im bestehenden Siedlungsraum bereitgestellt werden. Gerade Variante 2 geht von einer erhöhten Abriss-Neubau-Tätigkeit und damit von einer aktiven Bestandsentwicklung aus.

Eine Einschätzung der Varianten soll vor dem Hintergrund der in Hamm kurz-, mittel- und langfristig verfügbaren Potenziale erfolgen (Tabelle 3). Die Stadt Hamm hat in aktuellen Baugebieten (Rechtsverbindliche Bebauungspläne und aktuell in der baulichen Entwicklung befindliche Gebiete) bzw. auf zusätzlichen Wohnbauflächen (Bereiche, in denen aktuell Bebauungspläne aufgestellt werden und FNP Reserveflächen Wohnen) derzeit ein rechnerisches Potenzial von ca. 3.600 Wohneinheiten. Werden die sogenannten „Monitoring-Flächen“[146] hinzugerechnet, erreicht man eine Zahl von ca. 5.500 Wohneinheiten. Potenziale im Siedlungsbestand wie z. B. Baulücken sind dabei nicht mit erfasst. In Bezug auf die Monitoringflächen ist einschränkend hinzuzufügen, dass ihre Eignung und Verfügbarkeit bei Bedarf (z.B. im Rahmen der Regionalplanaufstellung) erneut zu prüfen ist.

---

[145] Hinweis: bezogen auf die 12 Prognosejahre 2014 bis 2025. Die Differenz der genannten Zahlen zu den in Abbildung 56 dargestellten Flächenbedarfen bis 2015 ergibt sich daraus, dass zur Zeit noch Wohnungsüberhänge vorhanden sind (also über die Fluktuationsreserve hinausgehende Leerstände; dies sind weitere ca. 2% des Wohnungsbestandes, vgl. Kap. 3.1). Diese werden im ersten Jahr mit den Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenbedarfen verrechnet, so dass sich rechnerisch bis 2015 ein niedrigerer Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf ergibt.

[146] Bei den sog. „Monitoringflächen“ im Flächennutzungsplan 2008 handelt es sich um Flächen, die im vorhergehenden FNP von 1979 noch als Wohnbauflächen dargestellt waren, für den FNP 2008 aber als quantitativ zu umfangreich oder hinsichtlich ihrer Lage als ungünstig beurteilt und hier nicht als Wohnbauflächen dargestellt wurden. Angesichts der Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Wohnbaulandnachfrage wurden sie dennoch als mittel- bis langfristige Optionsflächen, also „Monitoringflächen“, im FNP genannt. „Im Rahmen einer kontinuierlichen Überprüfung der an die Bevölkerungsentwicklung gekoppelten Bauflächenkonzepte, die nach der Hälfte der Laufzeit des FNP, also ca. 5-7 Jahre nach Wirksamkeit, erfolgen soll […], ist eine erneute Überprüfung der Darstellung dieser Wohnbauflächenpotenziale vorgesehen.“ (Stadt Hamm 2008. S. 86/87). Sollte sich im Rahmen der Regionalplanaufstellung ein über den FNP hinausgehender Flächenbedarf zeigen, so sind die Monitoring-Flächen hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit erneut zu prüfen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Regionalplan Ruhr wird gegenwärtig durch den Regionalverband Ruhr ebenfalls eine Wohnflächenbedarfsberechnung für Hamm (sowie die weiteren Ruhrgebietskommunen) durchgeführt. Dazu liegen zur Zeit jedoch noch keine verbindlichen Ergebnisse vor. Der Regionalplan wird voraussichtlich 2018 fertiggestellt sein. Die Ergebnisse des hier vorliegenden Gutachtens sind dann entsprechend zu prüfen und ggf. anzupassen.

Tabelle 3: Bestehende Wohnbaupotenziale sowie Monitoringflächen FNP (ohne Potenziale im Bestand wie z. B. Baulücken) (Quelle: Stadt Hamm 04.12.14)

	Fläche in ha	Wohneinheiten
Bebauungspläne (BP)		
BP rechtsverbindlich und in baulicher Entwicklung	13,1 ha	360 WE
BP rechtsverbindlich	34,8 ha	547 WE
BP in Aufstellung	32,7 ha	504 WE
Summe	**80,6 ha**	**1.411 WE (≙17,5 WE/ha)**
Flächennutzungsplan / Monitoringflächen		
Reserveflächen FNP (Wohnen)[147]	91,6 ha	2.198 WE
(Monitoringflächen FNP)[148]	80,2 ha	1.925 WE
Summe	**171,8 ha**	**4.123 WE (≙24 WE/ha)**
Summe insgesamt	**252,4 ha**	**5.534 WE**

Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Zahlen der potenziell entwicklungsfähigen Wohneinheiten auf städtebaulichen Annahmen beruhen und demnach von der späteren Realisierung abweichen können. Dies trifft insbesondere auf die Kategorie der FNP-

[147] Angenommene städtebauliche Dichte: 24 WE/ha

[148] Siehe Fußnote 146; Eignung und Verfügbarkeit der Flächen ist zu prüfen (z.B. im Rahmen der Regionalplanaufstellung). Hinweis: Angenommene städtebaulichhe Dichte 24 WE/ha

Reserveflächen Wohnen und auf die Monitoringflächen FNP zu, aber z.T. auch auf die rechtsverbindlichen bzw. im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne. Es handelt sich demnach um Orientierungswerte.

Hinzu kommen kann, dass spezifische individuelle Rahmenbedingungen wie z. B. die Eigentumsverhältnisse oder die erschließungstechnischen Details im Einzelfall dazu führen können, dass einige der Potenzialflächen nicht unmittelbar, sondern erst mittel- oder langfristig entwickelt werden können oder sogar ihre Entwicklungsperspektive verlieren (z. B. gestiegene naturschutzrechtliche Wertigkeit, zu hohe Erschließungskosten).

Bei den Potenzialen in den einzelnen Baugebietskategorien handelt es sich beispielsweise um die folgenden:

Auf der Grundlage rechtsverbindlicher Bebauungspläne befinden sich derzeit das Museumsquartier in der Innenstadt mit insgesamt ca. 180 Wohneinheiten und das Baugebiet Schulze-Everding in Hamm-Bockum-Hövel in der Realisierungsphase. Gleiches gilt für das Baugebiet Am Selbachpark (Bebauungsplan Auf dem Brink) in Hamm-Pelkum und die städtebauliche Innenentwicklungsmaßnahme östlich Siedlungsstraße im Ortsteil Westtünnen.

Als ein größeres Baugebiet, für das es bereits Planungsrecht gibt und das unmittelbar vor Baubeginn steht, kann die Fläche Auf dem Beisenkamp im Hammer Süden genannt werden. Hier stehen demnächst Baugrundstücke in innenstadtnaher Lage für ca. 100 Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung. Auch das Quartier An der Steinernen Brücke in Hamm-Uentrop mit ca. 15 Wohneinheiten als Mix aus Doppelhäusern, einer Reihenhauseinheit und einem Mehrfamilienhaus steht unmittelbar vor der Realisierungsphase. Einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan gibt es auch für den Bereich Funkelandstraße in Hamm-Herringen.

In bauleitplanerischer Vorbereitung befindet sich z. B. die Erweiterung des Baugebietes Heimshof in Hamm-Heessen durch einen 5. Bauabschnitt oder die wohnbauliche Nachnutzung des Sportplatzes an der Dörholtstraße. Gleiches gilt auch für das geplante Baugebiet Im Grünen Winkel im Ortsteil Werries und die geplante Nachnutzung der zentral zum Herringer Zentrum gelegenen Fläche an der Waldenburger Straße.

Insgesamt lässt sich sagen, dass einem hier abgeschätzten rechnerischen Bedarf von 2.200 bis 5.100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 bzw. bis zu 213 Hektar an Wohnbauflächen (neu oder gebraucht) Reserven von ca. 5.500 Wohneinheiten bzw. 252,4 Hektar an Wohnbauland einschließlich Reserveflächen gegenüber stehen.

Einschätzung im Hinblick auf Wohneinheiten (Abbildung 55):

- Die in Hamm vorhandenen Gesamtpotenziale für neue Wohneinheiten sind mittelfristig ausreichend.
- Die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Potenziale für die Bereitstellung von 1.411 Wohneinheiten reichen rein rechnerisch über das Jahr 2020 hinaus aus. Für Variante 1 gilt diese Aussage uneingeschränkt. Sie gilt jedoch auch für Variante 2, wenn tatsächlich die im Vergleich zu Variante 1 erhöhte Anzahl an Wohneinheiten in Form von Abriss und Neubau auf bestehenden Wohnbauflächen bereitgestellt wird.
- Die faktische Verfügbarkeit dieser Flächenpotenziale ist jedoch nicht sicher zu unterstellen. Spezifische Rahmenbedingungen (z.B. erschließungstechnische Details, Eigentumsverhältnisse) können die Verfügbarkeit verzögern oder sogar zum Verlust der Entwicklungsfähigkeit des Flächenpotenzials führen.
- Eine Einschätzung, inwieweit die vorhandenen Reserven hinsichtlich ihrer strukturellen Merkmale und Möglichkeiten (Lage, Möglichkeit der Errichtung unterschiedlicher Wohnformen (z. B. Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung)) nachfragegerecht sind, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Die strukturelle Verschiebung der Nachfrage bzw. des Bedarfs durch die deutlich wachsenden Gruppen der Ein- und Zweipersonenhaushalte sei hier noch einmal erwähnt (vgl. Kapitel 2.4).

Einschätzung im Hinblick auf Wohnbauflächen (Abbildung 56):

- Mit den in dieser Untersuchung zugrunde liegenden Parametern sind die vorhandenen kurz- und mittelfristig verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Bebauungspläne, FNP-Reserven) rein rechnerisch ausreichend. Aufgrund der dargestellten Unsicherheit hinsichtlich der faktischen Verfügbarkeit bzw. Entwicklungsfähigkeit der Flächenpotenziale wird von einer Rücknahme von Flächen jedoch klar abgeraten, um notwendige Entwicklungsspielräume nicht unnötig aufzugeben. Vielmehr gilt es, die vorhandenen Reserven mit Augenmaß und in Abgleich mit der tatsächlichen Bedarfs- und Nachfrage schrittweise zu entwickeln (vgl. dazu Kapitel 6.4.4).
  Der langfristige Bedarf – über 2025 hinaus – lässt sich allerdings kaum abschätzen, insofern sollte die Nachfrage mit den Prognosewerten regelmäßig abgeglichen werden, und die Bedarfsprognose sollte gerade auch in Zusammenhang mit dem Aufstellungsprozess des Regionalplanes geprüft werden.

- Bei der Beurteilung bildet die geplante städtebauliche Dichte einen entscheidenden Faktor: In der Bedarfsberechnung wird ein Dichtewert von 24 WE/ha angenommen. Die kurz- bis mittelfristig verfügbaren Wohnbauflächen weisen aber mit einem Durchschnittswert von 17,5 WE/ha eine wesentlich niedrigere Dichte auf. Angesichts größtenteils rechtsverbindlicher Bebauungspläne gibt es hier keine Spielräume zur Verdichtung.
- Es wird dennoch davon ausgegangen, dass der zukünftig angenommene durchschnittliche Dichtewert von 24 WE/ha realistisch ist, wenn man die Gruppe der Haushalte in den Blick nimmt, die einen großen Teil der Nachfrager nach neuen Wohnungen darstellt. Sie – die kleinen Haushalte – suchen häufig Wohnungen in zentralen Lagen und auch in Mehrfamilienhäusern. Sollte die Entwicklung diesem Bedarf Rechnung tragen, ist anzunehmen, dass – neben den in der Tabelle dargestellten Einfamilienhausgebieten – innerstädtische Wohnprojekte mit höheren Dichten realisiert werden und sich im Durchschnitt der Dichtewert höher als 17,5 WE/ha bewegt (innerstädtische Flächenpotenziale z. B. Brachen oder Baulücken sind in der Tabelle 3 nicht enthalten). Hier bestehen planerische Einflussmöglichkeiten.

3.3.3 Zusammenfassung / Fazit

Zukünftig werden neben Neubedarfen an Wohnungen und Wohnbauflächen vor allem strukturelle Umbrüche kennzeichnend sein und Strategieanpassungen des Planungs- und Verwaltungshandelns erfordern:

- Die Vorausschätzung des Wohnungs- und Wohnflächenbedarfs ist mit vielen Unsicherheiten behaftet; sie wird beeinflusst von finanziellen Rahmenbedingungen (z. B. Darlehenszinsen, Förderprogrammen), Arbeitsplätzen, individuellen Investitionsentscheidungen, aber auch von politischen und planerischen Entscheidungen. Um das Spektrum möglicher Entwicklungen darzustellen, wird für die Vorausschätzung mit zwei Varianten gearbeitet.
- Auch zukünftig werden rein quantitativ betrachtet neue Wohnungen gebraucht – zwischen 2.250 und 5.150 Wohnungen bis 2025. Kurz- bis mittelfristig stehen in Hamm rechnerisch Potenzialflächen für 1.400, längerfristig für bis zu 5.500 Wohneinheiten zur Verfügung.
- Um die o.g. Werte zu erreichen, müssten jährlich etwa 190 bis 460 Wohnungen neu gebaut werden. Die Baufertigstellungsraten der letzten Jahre bewegten sich – mit einzelnen Ausnahmen – zwischen 200 und 350 Wohnungen pro Jahr.
- An Wohnbauland werden bis 2025 zwischen 94 und 215 Hektar an neuen Flächen benötigt. Kurz- bis mittelfristig stehen in Hamm rechnerisch etwa 80 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung, langfristig könnten rechnerisch bis zu ca. 250 Hektar bereitgestellt werden.
- Entscheidender als die quantitativen Neubedarfe sind die strukturellen Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage: Während bisher die Wohnwünsche von Familien prägend für die Bereitstellung neuer Wohnungen war, so kommen zunehmend die Wohnwünsche sowie -bedürfnisse älterer und kleiner Haushalte hinzu. Für die Planung sowie die Wohnungsmarktakteure bedeutet dies eine Erweiterung bzw. Anpassung des Leitbildes.[149]
- Zukünftig werden verstärkt nachgefragt: Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten für ältere Menschen, hochwertig ausgestattete Singlewohnungen, neue Wohnformen wie z. B. generationenübergreifendes Wohnen, günstige kleine Wohnungen in zentraler Lage bzw. mit guter in-

[149] Vgl. auch Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 21

frastruktureller Anbindung. Die Nachfrage nach dem klassischen Einfamilienhaus geht hingegen zurück.[150]

> Die rückläufige Zahl großer Haushalte sowie der deutlich sinkende Anteil des traditionellen Milieus an der Bewohnerschaft wird längerfristig zu strukturellen Leerständen führen. Davon betroffen werden v. a. größere Wohnungen in weniger attraktiven Lagen (bisher v. a. entlang von Hauptverkehrsstraßen z. B. Münsterstraße/Wilhelmstraße,[151] aber auch z. B. Quartiere mit schlechtem Image), unsanierte, ältere Bestände, überalternde Einfamilienhausbestände, die nicht mehr nachfragegerecht sind.

> Eine aktive Beschäftigung mit den Wohnungsbeständen und ihre Anpassung an die veränderte Nachfrage ist unumgänglich, wenn Leerstände vermieden und Quartiere nachhaltig gesichert werden sollen (Nachnutzung von Immobilien, Auslastung der vorhandenen Infrastruktur).

> Die Ermöglichung der Eigenentwicklung (neue Bauflächen in bestehenden Quartieren oder an diese angelagert) ist notwendig, um eine möglichst große Bandbreite an Nachfragerwünschen zu erfüllen und um die Quartiere zu stabilisieren. Eine Rücknahme von FNP-Flächen wird daher nicht empfohlen.

> Es wird empfohlen, gerade in Zusammenhang mit der Aufstellung des Regionalplanes die Bedarfsprognose kritisch zu prüfen und ggf. anzupassen.

[150] Dies bestätigen auch die Wohnungsmarktakteure i.R.d. Schlüsselpersonengespräche (s. Anhang II bzw. Kapitel 3.4)

[151] Lt. Einschätzung der Wohnungsmarktakteure, s. Kapitel 3.4 und Anhang II

3.4 Einschätzung des Wohnungsmarktes durch lokale Akteure

Im Folgenden werden Handlungsfelder beschrieben, die explizit das Thema Wohnen umfassen. Überwiegend handelt es sich dabei um Forderungen, die sich aus der Befragung und aus Gesprächen mit den Wohnungsmarktakteuren ergeben haben.[152]

Wohnungsmarkt allgemein

- Wohnungsbau und -verkauf werden in Hamm als größtenteils unproblematisch gesehen. Positiv werden vor allem die im Gegensatz zu Nachbarstädten günstigen Mietpreise und geringen Preise für Eigentumswohnungen hervorgehoben.
- Kleinere Wohnungen werden stärker nachgefragt, sind jedoch nicht genügend vorhanden. Wohnungen in höheren Etagen mit Aufzügen sind am beliebtesten. Wohnungen in „richtigen Hochhäusern" hingegen sind ebenso problematisch zu vermieten wie Wohnungen im Erdgeschoss, die vor allem von älteren Menschen aus Sicherheitsgründen gemieden werden.
- Generell wird der Hammer Wohnungsmarkt als zu stark von Einfamilienhäusern geprägt angesehen, die Durchmischung ist zu gering bzw. zu monoton. Eine stärkere Durchmischung mit Angeboten aus Mietwohnungen / Eigentum / Seniorenbungalows / Studentenwohnen / Wohnformen für Senioren ist wünschenswert. Es sollten mehr Angebote und Alternativen im Quartier geschaffen werden.
- Bisher gute Wohnlagen drohen abzurutschen, obwohl eine gute Infrastrukutr vorhanden ist – das Problem ist, dass Investitionen in die Bestände fehlen. Ein Gegenbeispiel ist das Museumsquartier, welches positiv auf umliegende Quartiere ausstrahlt. Solche Effekte sollten intensiviert werden.
- In letzter Zeit ist insbesondere das junge Wohnen/Studentenwohnen durch die Eröffnung der Hochschule stark in den Fokus gerückt, wodurch das Wohnen im Alter in den Hintergrund trat – dies sollte sich in Zukunft wieder ändern.

[152] Siehe Kapitel 1.2.2; die detaillierte Auswertung findet sich im Anhang II

- Vielen Menschen fehlt es am Bewusstsein, älter zu werden. Ein sensibler, bewusster Umgang mit dem Thema des Älterwerdens ist notwendig, um Bewohner u.a. von speziellen bestehenden Wohnangeboten zu überzeugen.
- Besondere Wohnformen wie sogenannte Seniorenbungalows werden gut angenommen. Jedoch sollten sie evtl. nicht unter diesem Namen vermarktet werden, wenn er abschreckend wirkt.
- Älter werdende Menschen möchten so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben. Aufgabe ist es, dafür niedrigpreisigen Wohnraum anzubieten, der z. B. auch für einen Bewohner bezahlbar bleibt, wenn der Partner verstirbt.
- Wohnen im Alter wird heute verstärkt in den Zentren (Innenstadt und Stadtteilzentren) bzw. in der Nähe von Versorgungseinrichtungen nachgefragt.
- In Wohnungen von älteren Menschen, vor allem Paaren, ist ein drittes Zimmer von hoher Bedeutung (als Gästezimmer, Rückzugsraum etc.). Es wird häufig bei unterschiedlichen Wohnformen nachgefragt (Bungalows, Wohnungen etc.). Größe und Grundriss von Wohnungen sind somit für diese Zielgruppe entscheidend.

Eigentums- und Mietwohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktakteure nennen als Probleme auf dem Hammer Mietwohnungsmarkt hauptsächlich die zu geringen Einkommen in Verbindung mit steigenden Mietpreisen und -nebenkosten, den Sanierungsstau und die sich dadurch ergebenden unattraktiven Altbestände, die geringe Neubautätigkeit, zu wenig öffentlich geförderte Wohnungen, fehlende Barrierefreiheit sowie schlechte Verkehrsanbindungen. Auf dem Eigentumsmarkt liegen die Schwierigkeiten hauptsächlich in der fehlenden Kaufkraft, im Preisverfall, den steigenden Preisen im Neubau sowie bei fehlenden Grundstücken. Insgesamt wird der Eigentumsmarkt weniger problematisch eingeschätzt als der Mietwohnungsmarkt. Zukünftig wird insbesondere die Nachfrage nach kleinen, zentral, aber ruhig gelegenen Wohnungen unter 50m² steigen. Dazu zählen Single-Wohnungen, auch für Studierende. Seniorenwohnungen werden stark nachgefragt werden, bei einer Ausstattung mit 2 bis 3 Zimmern in guter Lage. Insgesamt werden die Komfortansprüche der Mieter steigen (z. B. hinsichtlich Internetanschlüssen), und die gute Lage mit Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur wird ausschlaggebend sein.

Das aktuelle Investitionsklima wird gerade im Bereich von Bestandsmaßnahmen eher schlecht bewertet. Zukünftig, d. h. in den nächsten 3 Jahren, verschlechtert es sich zudem noch hinsichtlich des Erwerbs von bestehendem Wohnraum.

■ Vorhandene Wohnungsbestände von Klein-/Einzeleigentümern

> Modernisierungen sind gerade im Fall kleinerer Wohnungsunternehmen problematisch, da diese keine Ersatzwohnungen während der laufenden Sanierungsarbeiten anbieten können. Die durch Sanierung entstehenden hohen Kosten sind oft nicht refinanzierbar, da der Markt in Hamm nicht angespannt ist. Hier sind auch nach Modernisierungen keine hohen Preise erzielbar, die eine Sanierung lohnenswert machen. Trotzdem sind Vermieter dazu gezwungen, um wettbewerbsfähig zu bleiben.

> Zudem kann eine Erhöhung der Kaltmieten vor allem von Wohngeldempfängern oftmals nicht gestemmt werden. Es wird vorgeschlagen, in Kooperation mit der Stadt eine andere (flexiblere) Umlegung von Kaltmiete und Nebenkosten bei Wohngeldempfängern anzustreben. Zudem besteht Bedarf v. a. nach juristischen Beratungen, um beim Umbau keinen Ärger mit Mietern zu haben.

> Günstige neugebaute (geförderte) Miet-Einfamilienhäuser treten in Konkurrenz zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern (z. B. in der südlichen Innenstadt).

■ Leerstände und Bebauung entlang der Hauptausfallstraßen

Ein in Hamm bereits bekanntes Problem sind die zunehmenden Leerstände entlang der Hauptausfallstraßen aus der Kernstadt heraus (z. B. Münsterstraße/Wilhelmstraße). Die Wohnungen befinden sich vor allem aufgrund der Lärmproblematik an einem unattraktiven Standort und werden bei geringem Druck auf dem Wohnungsmarkt, d. h. bei ausreichend Alternativen gemieden. Leerstände finden sich auch in Ladenlokalen in den Erdgeschossen; eine Umnutzung als Wohnung ist hier somit keine Alternative. Die Situation verschärft sich vor allem dann, wenn die leer stehenden Gebäude abgerissen werden. Die entstehenden Lücken führen zu einer Perforierung der Stadtstruktur an bedeutender Stelle, denn oft handelt es sich bei den Straßen um die Stadteingänge, die repräsentativ sein sollten. Entstehende Neubauten in Form von Tankstellen oder anderen Gewerbebetrieben sind dafür eine nur unbefriedigende Lösung; die wenig attraktiven Nutzungen sind auch städtebaulich und baukulturell wertlos und verstärken ein unattraktives Stadtbild. Da eine Aufwertung als Wohnstandort schwierig ist, muss hier vor allem von Seiten der Stadtplanung eine Beobachtung bzw. Regulierung neu entstehender Nutzungen erfolgen.

Insgesamt jedoch werden Leerstände am Hammer Wohnungsmarkt von den lokalen Akteuren derzeit als wenig bedeutendes Problem eingeschätzt; aktuell und auch in Zukunft wird kein nennenswertes Leerstandsproblem gesehen.

4 Fachbeitrag Pflege

Eine der Folgen des demografischen Wandels ist die Zunahme der Zahl pflegebedürftiger Personen: Zwar ist das Alter nicht zwangsläufig und nicht immer über längere Zeit von Pflegebedürftigkeit geprägt; dieses Risiko ist vielmehr häufig überbetont worden. Aber mit der wachsenden Zahl älterer Personen erhöht sich auch die Zahl derjenigen unter ihnen, die pflegebedürftig werden (und Leistungen der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen). Dieser Zusammenhang wird hier bezogen auf die Stadt Hamm für den Zeitraum, für den verlässliche Daten der Pflegestatistik vorliegen, analysiert und mit Blick darauf bewertet, welche Entwicklung der Pflegefallzahlen bis 2025 zu erwarten ist. Nachdem so die Dimension eingeschätzt ist, die der Versorgungsbedarf bei Pflegebedürftigkeit vor dem Zeithorizont dieses Handlungskonzepts Wohnen und Pflege voraussichtlich annehmen wird, geht es im Weiteren um eine Betrachtung qualitativer Aspekte der Versorgungsinfrastruktur und eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob und ggf. welche Veränderungen daran wegen der sich abzeichnenden Bedarfslagen erforderlich werden.

4.1 Entwicklung der Pflegefallzahlen 1999 bis 2025

Nachdem Ende 1999 erstmals Erhebungen auf der Grundlage der kurz zuvor in Kraft getretenen Pflegestatistik-Verordnung[153] durchgeführt worden sind, sind die Fallzahlen im folgenden Zweijahreszeitraum erst einmal zurückgegangen, seither aber nehmen sie – jedenfalls auf längere Sicht – wieder zu (Abbildung 57).[154] Erfasst sind in diesen Zahlen Personen, die SGB XI-Leistungen beziehen, also einer der Pflegstufen 1 bis 3 zugeordnet sind; erst seit Anfang 2013 haben darüber hinaus Personen, die in ihrer Alltagskompetenz dauerhaft eingeschränkt sind, ohne dass sie dadurch bereits die Voraussetzungen erfüllen, um in die Pflegestufe 1 eingruppiert werden zu können, Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung.[155] Die Steigerung der Pflegefallzahlen weist dabei – ganz wie die demografischen Entwicklungen - wesentliche Unterschiede auf, je nachdem welches Gebiet betrachtet wird: Sie fällt in Deutschland insgesamt höher aus als in Nordrhein-Westfalen und hier - ausgenommen die Jahre 2003 und 2005 – höher als in der Stadt Hamm. Hätte sich

[153] Pflegestatistik-Verordnung vom 24. November 1999 (BGBl. I S. 2282), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2013 (BGBl. I S. 2581) geändert worden ist.

[154] Vgl. Anhang II, Tabelle 40; Nordrhein-Westfalen weicht von dieser Entwicklung dadurch etwas ab, dass es auch zwischen 2003 und 2005 zu einer Verringerung der Zahl pflegebedürftiger Personen gekommen ist.

[155] Erst die Pflegestatistik 2013 kann Daten dazu liefern, wie häufig solche Ansprüche geltend gemacht werden; sie ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen und Pflege 2025 noch nicht veröffentlicht.

die Zahl der pflegebedürftigen Personen in Hamm in gleichem Maße erhöht wie im Landesdurchschnitt, wären hier Ende 2011 statt 5.183 rd. 400 betroffene Personen mehr registriert worden, und ca. 450 mehr bei einer Zuwachsrate wie in ganz Deutschland.

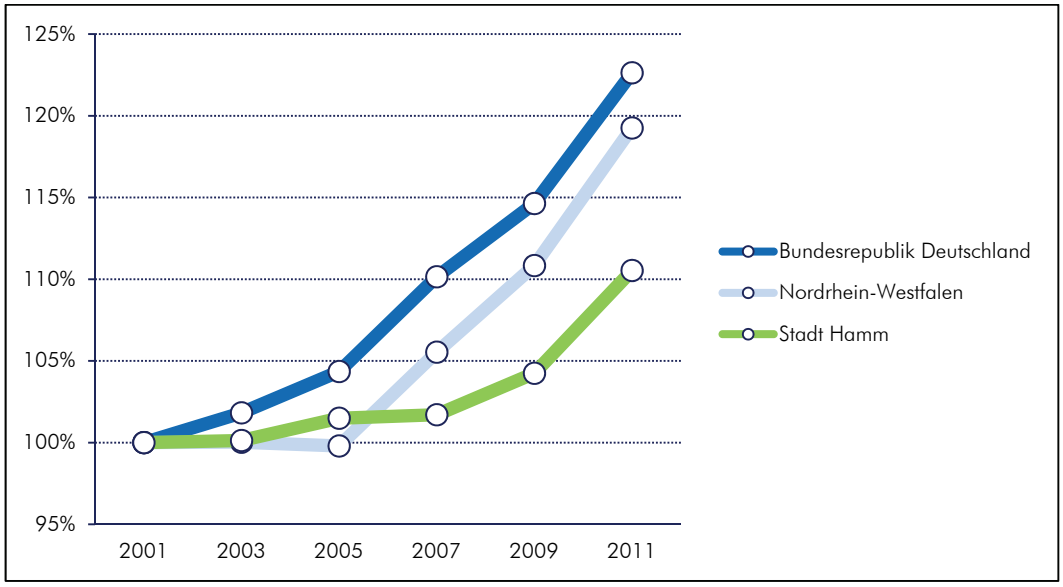


Abbildung 57: Veränderung der Pflegefallzahlen 2001 bis 2011

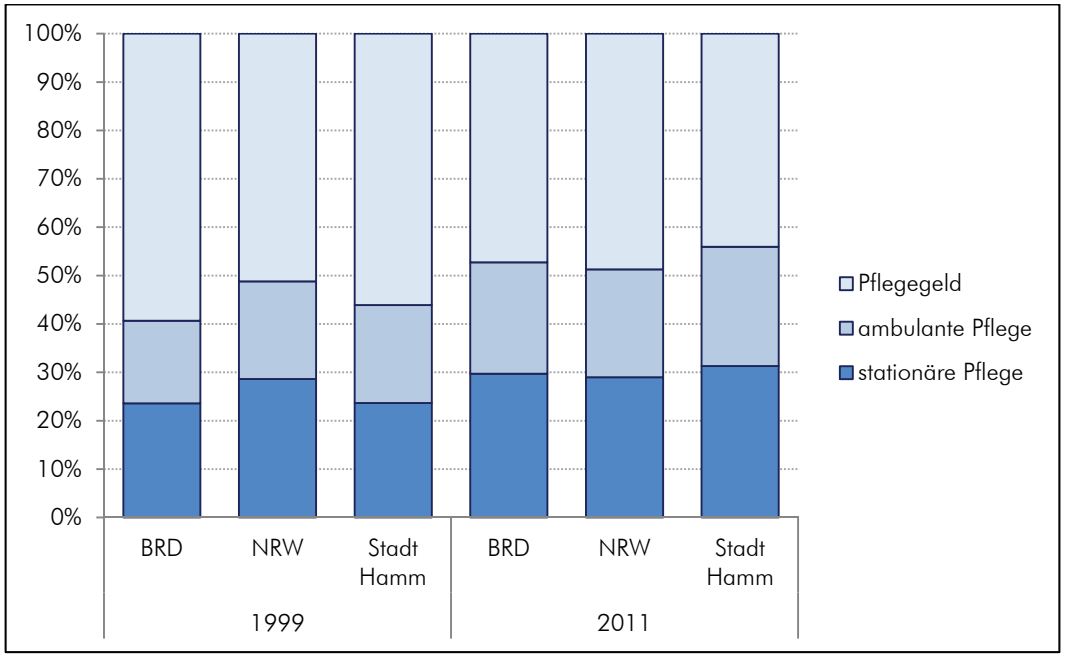


Abbildung 58: Anteil der Versorgungsarten an der Pflege 2001 und 2011

Weit überwiegend werden pflegebedürftige Personen in privaten Haushalten versorgt (Abbildung 58), zum größten Teil ohne professionelle Unterstützung durch ambulante Pflegedienste.[156] Der Vorrang der häuslichen Pflege ist politisch gewollt und rechtlich sanktioniert;[157] zugleich ist es der Wunsch der meisten älteren Personen, nicht in ein Pflegeheim umziehen zu müssen, sollten sie pflegebedürftig werden. Diese Interessenkongruenz erklärt sich auch aus Kostenerwägungen: Unterkunft und Verpflegung in stationären Einrichtungen zählen nicht zu den Leistungen der Pflegeversicherung und müssen von den pflegebedürftigen Personen bzw. ihren Angehörigen oder, falls sie dazu nicht in der Lage sind, aus öffentlichen Mitteln finanziert werden. Hilfe zur Pflege nach dem SGB XII beispielsweise fällt zwar auch außerhalb von Einrichtungen an, doch ist das Ausgabenvolumen in diesem Bereich deutlich kleiner:[158] 2011 etwa machte es 13 % der Bruttogesamtausgaben des örtlichen Träger für Hilfe zur Pflege aus. Die Ausgabenentwicklung unterliegt gewissen Schwankungen, über den Zeitraum von 2006 bis 2013 ist aber ein Anstieg von insgesamt 7.532.000 € um 9,1 % auf 8.219.000 € zu verzeichnen; auf die Stadt Hamm als örtlichen Träger entfielen 2006 5.973.000 €, 2013 waren es 8,1 % mehr: 6.456.000 €. Dies allein, d. h. ohne auf Versorgungspräferenzen in der Bevölkerung Rücksicht zu nehmen, begründet hinreichend, dass die Stadt bestrebt sein muss, die häusliche Pflege zu fördern.

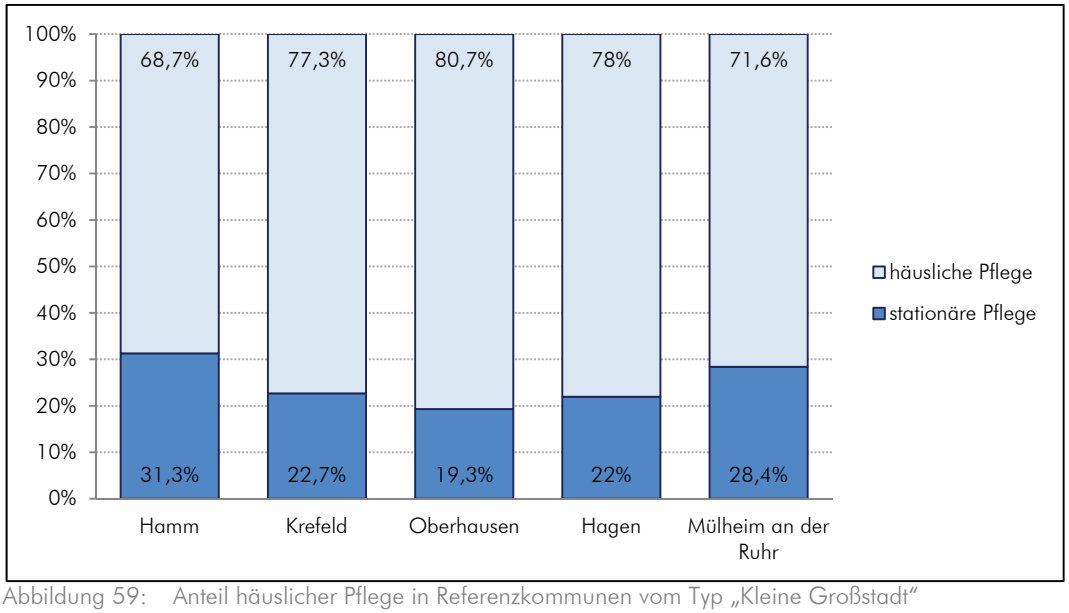


Abbildung 59: Anteil häuslicher Pflege in Referenzkommunen vom Typ „Kleine Großstadt"

[156] Vgl. Anhang II, Tabelle 41

[157] § 3 SGB XI

[158] Vgl. Anhang II, Tabelle 42

Zum Jahresende 2011 gab es in Hamm 5.183 Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen der Pflegeversicherung; ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug 2,8 % und war damit niedriger als im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen (3,1 %).[159] 1999 lag die Zahl der pflegebedürftigen Personen bei 4.742;[160] die Zunahme um 441 Fälle bedeutet eine Steigerungsrate von 9,3 %, welche erheblich geringer ist als im Landesdurchschnitt (17,6 %). Der Anteil der häuslichen Pflege an der Versorgung, generell der bei Weitem wichtigste, variiert jedoch zeitlich und regional: In Hamm waren es 68,7 % der pflegebedürftigen Männer und Frauen, landesweit dagegen 71 %; 1999 wurden in Hamm sowohl wie im Land rd. drei Viertel der Empfängerinnen und Empfänger von SGB XI-Leistungen zu Hause gepflegt, um rd. fünf Prozentpunkte mehr als im deutschen Mittel. Verglichen mit einigen größeren und kleineren Referenzkommunen (Abbildung 59)[161] ist Hamm mit dem geringsten Anteil häuslicher Pflege herausgehoben.

Die Zahl 80-jähriger und älterer Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Hamm wird der Vorausberechnung der Abteilung für Statistik und Wahlen zufolge nicht in dem Maße steigen wie in Bund und Land;[162] da die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, in dieser Altersgruppe aber am höchsten ist, wird die absehbare Zunahme der Pflegefallzahlen geringer ausfallen als in anderen Regionen. Der ab 2001 zu beobachtende Anstieg der Zahl pflegebedürftiger Einwohnerinnen und Einwohner wird über 2011 hinaus anhalten (Abbildung 60); Modellrechnungen des statistischen Landesamtes[163] besagen, dass in Hamm 2025 ungefähr 1.000 pflegebedürftige Personen mehr leben werden als 2011; die Fallzahl wird auf 6.300 veranschlagt, davon 2.100 bzw. 33,3 % in stationären Einrichtungen, deren Anteil demnach noch einmal um zwei Prozentpunkte wächst. Ambulante Pflegesachleistungen werden dann im Verhältnis zu den Pflegegeldleistungen häufiger in Anspruch genommen als 2011; der Anteil der häuslichen Versorgung an der Pflege wird bis 2020 abnehmen und dann wieder etwas ansteigen.

[159] IT.NRW 2013a. S. 43

[160] LDS NRW 2002. S. 40

[161] Vgl. Anhang II, Tabelle 43

[162] S. o., S. 52 f.

[163] IT.NRW 2013b. S. 54

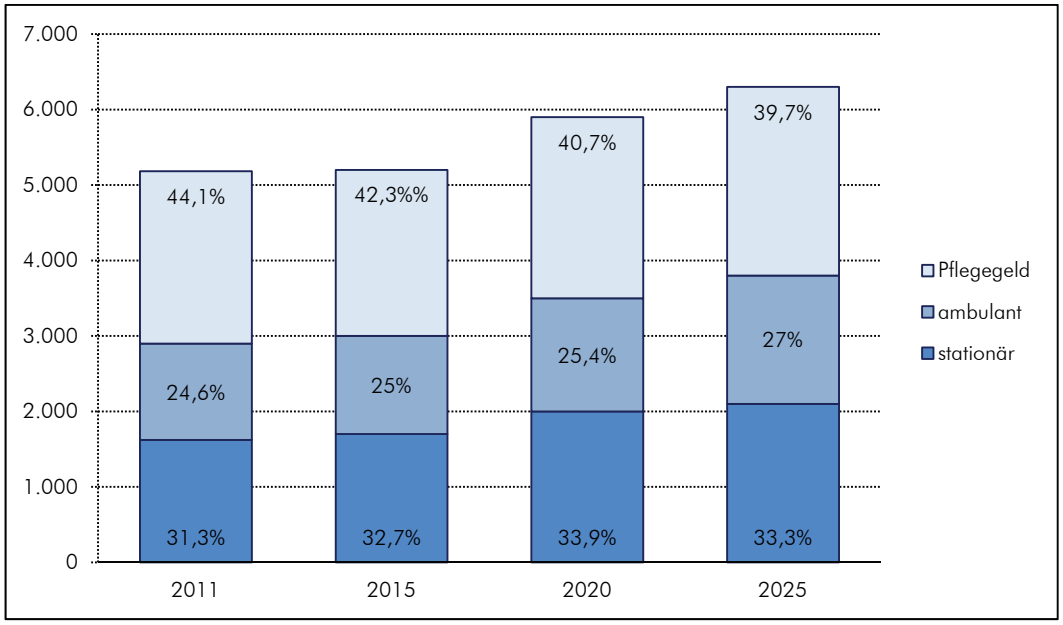


Abbildung 60: Entwicklung der Pflegefallzahlen in Hamm

Korreliert das Risiko der Pflegebedürftigkeit eng mit dem Alter, so gibt es dabei geschlechtsspezifische sowohl wie von der Versorgungsart und dem Zeitverlauf abhängige Varianten,[164] hier exemplarisch dargestellt für stationär gepflegte Frauen (Abbildung 61). IT.NRW hat für die Stadt Hamm eine Auswertung der Pflegestatistik vorgenommen, die eine entsprechende Berechnung der Pflegequoten[165] ermöglicht. Auf der Basis der Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte, die diese Quoten über den Erhebungszeitraum 2001 bis 2011 annehmen, sind für dieses Handlungskonzept Wohnen und Pflege alternative Berechnungen der zu erwartenden Pflegefallzahlen angestellt worden.[166] Angenommen wird hierbei, dass die Ergebnisse, die anhand der mittleren Pflegequoten zustande kommen, die größte Eintrittswahrscheinlichkeit haben. Dargestellt wird daneben auch die rechnerische, durch die Höchst- und Mindestwerte definierte Variationsbreite, innerhalb derer die Entwicklung der Anzahl pflegebedürftiger Personen erfolgen kann.

[164] Vgl. Anhang II, Tabelle 47 bis Tabelle 58

[165] Anteil der pflegebedürftigen Personen an der Referenzpopulation insgesamt

[166] Vgl. Anhang II, Tabelle 59 bis Tabelle 64

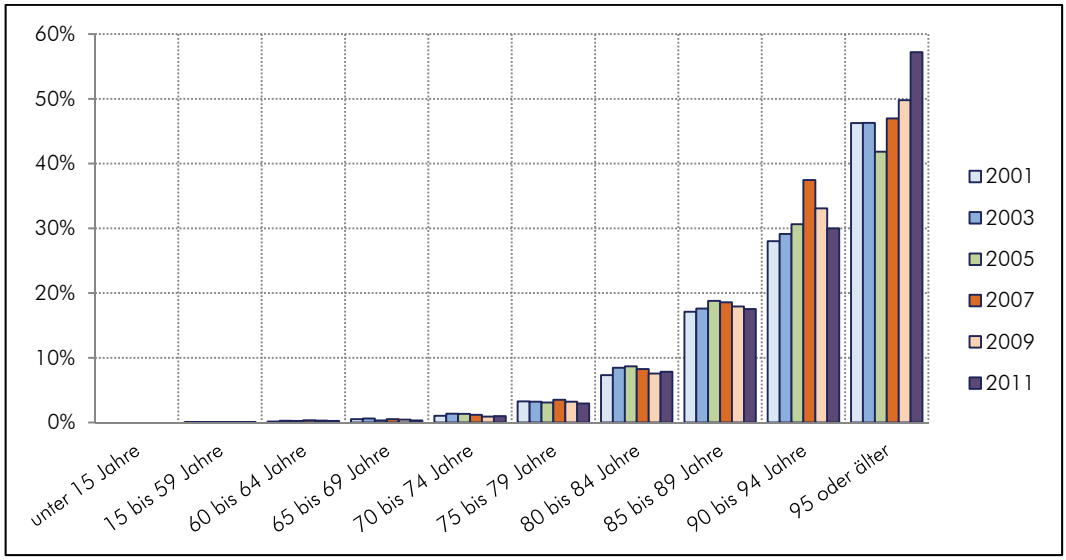


Abbildung 61: Frauen in stationärer Pflege in Hamm 2011 – Pflegequoten

Insgesamt ist festzustellen, dass die mittelwertbasierten Alternativberechnungen mit einer Ausnahme zu geringeren Fallzahlen führen als die Modellrechnungen von IT.NRW, die aber – desgleichen mit einer Ausnahme – noch innerhalb der markierten Variationsbreite liegen. Dass die Zahl pflegebedürftiger Personen weiter ansteigt, wäre auch hiernach zu erwarten (Abbildung 62); allein in der stationären Pflege könnte es bis 2020 zu einer leichten Verringerung kommen (Abbildung 63). Im Gegensatz dazu geht IT.NRW von einer Zahl stationär zu versorgender Personen im Jahr 2020 aus, die nicht nur höher als 2011, sondern so hoch ist, dass sie außerhalb der Variationsbreite der alternativen Berechnung fällt. Die Differenzen zwischen den von IT.NRW genannten und den mithilfe der durchschnittlichen Pflegequoten bestimmten Fallzahlen fallen 2025 in der Regel kleiner aus als 2020, außer in der ambulanten Pflege (Abbildung 64). Am dichtesten beieinander finden sich die Berechnungsergebnisse für die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeld (Abbildung 65); IT.NRW schätzt sie für 2025 niedriger ein, als auf der Grundlage der mittleren Pflegequote errechnet. Auffällig an der Variationsbreite bei der Alternativberechnung zu dieser Versorgungsart sowie zur Gesamtzahl der Personen in häuslicher Pflege (Abbildung 66) ist, dass bezogen auf das Jahr 2025 niedrigere Minimalwerte resultieren als für 2020.

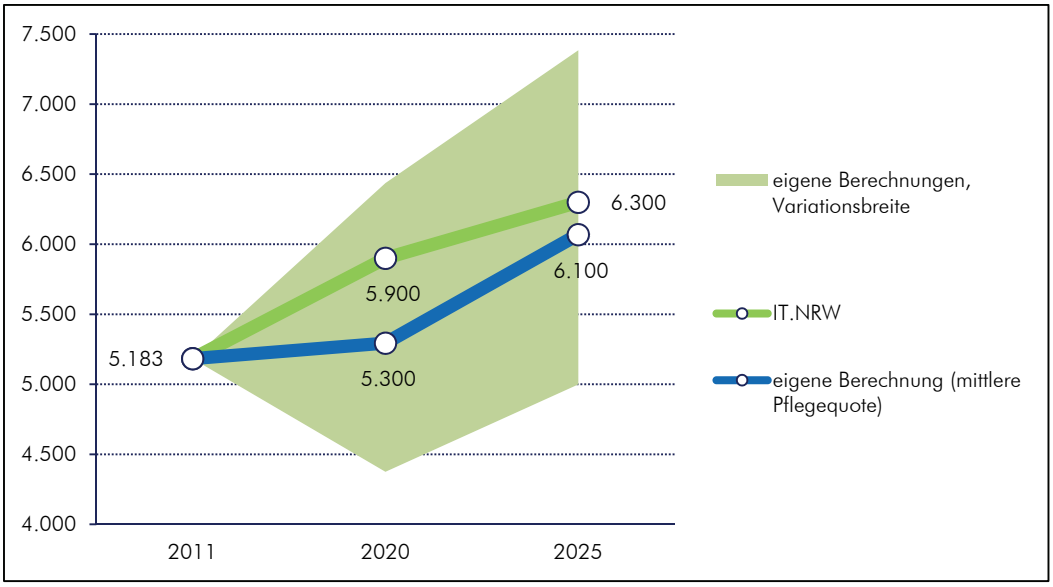


Abbildung 62: Entwicklung der Pflegefallzahlen (alternative Berechnungen)

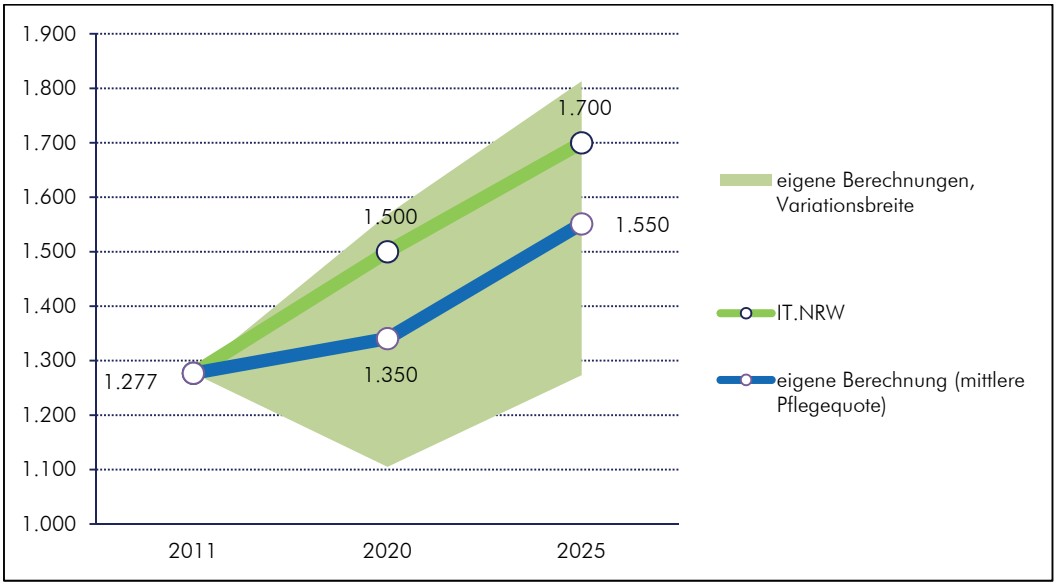


Abbildung 63: Entwicklung der Fallzahlen in der ambulanten Pflege (alternative Berechnungen)

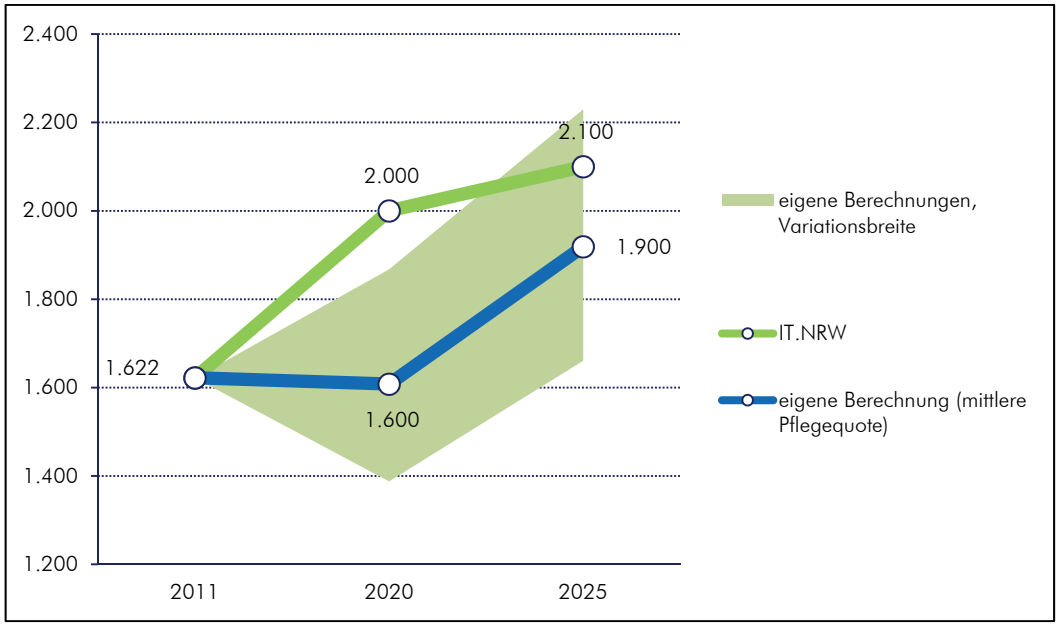


Abbildung 64: Entwicklung der Fallzahlen in der stationären Pflege (alternative Berechnungen)

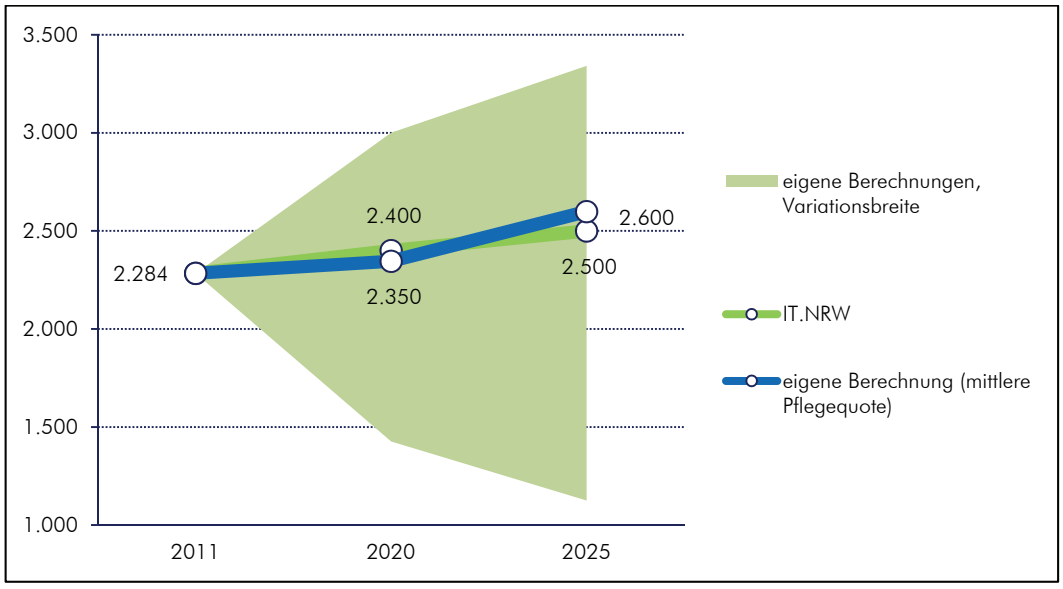


Abbildung 65: Entwicklung der Fallzahlen bei den Pflegegeldleistungen (alternative Berechnungen)

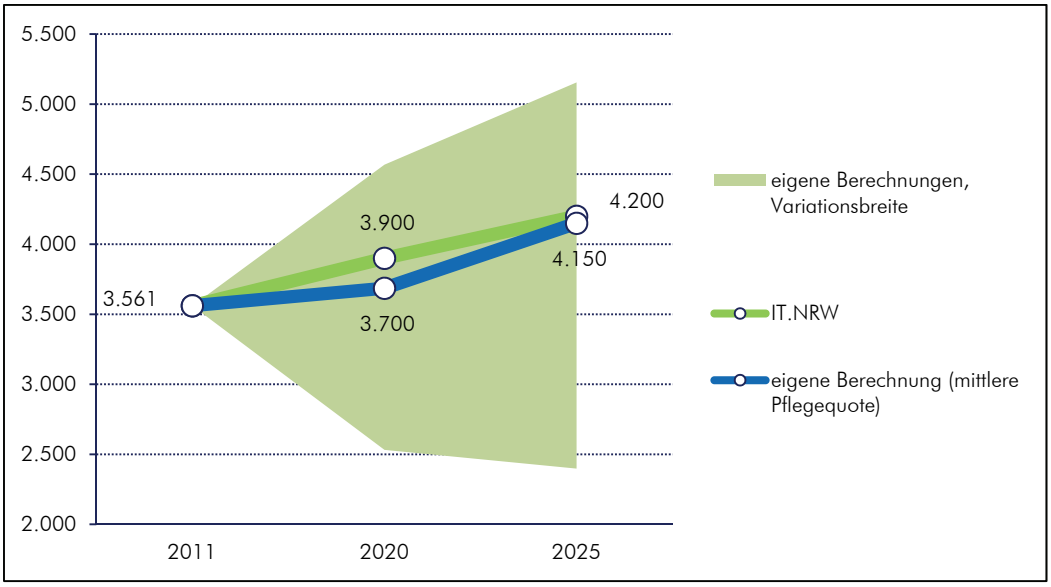


Abbildung 66: Entwicklung der Fallzahlen in der häuslichen Pflege insgesamt (alternative Berechnungen)

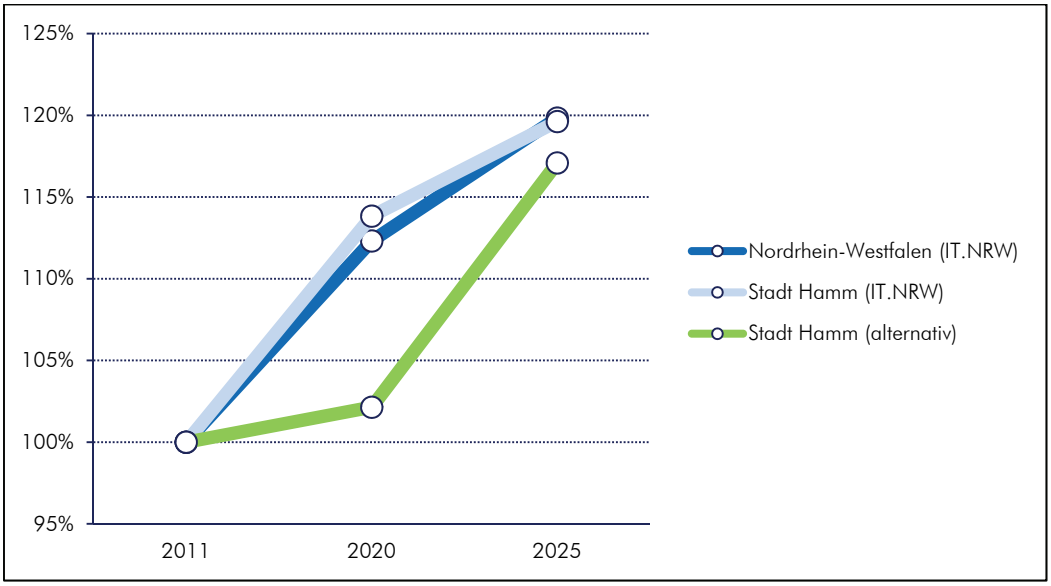


Abbildung 67: Veränderung der Pflegefallzahlen in Nordrhein-Westfalen und der Stadt Hamm

In den Jahren nach 2005 ist die Zahl der pflegebedürftigen Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Hamm mit einer geringeren Rate gestiegen als durchschnittlich in Nordrhein-Westfalen.[167] Nach der Modellrechnung des statistischen Landesamtes wird dies zukünftig nicht mehr so sein (Abbildung 67), die auf mittleren Pflegequoten beruhenden alternativen

[167] S. o., S. 104 f.

Berechnungsergebnisse bestätigen dies jedoch nicht.[168] 2025 nähern sich die Veränderungsraten zwar wieder an, die alternativ berechnete Rate bleibt aber unterhalb der gemäß IT.NRW folgenden. Wodurch nun die Entwicklung der Pflegefallzahlen bis 2025 mit größerer Genauigkeit vorherbestimmt wird, muss sich erst erweisen; Anhaltspunkte dafür wird evtl. schon die Pflegestatistik 2013 geben. Um diese Frage geht es hier auch nur am Rande; wichtiger ist vielmehr, dass abweichende Szenarien denkbar sind. Aus der Perspektive eines Handlungskonzepts ist daraus abzuleiten, dass Gestaltungsoptionen wahrgenommen werden können, um zu versuchen, auf die Zahl pflegebedürftiger Personen Einfluss zu nehmen – wenn vielleicht auch nicht auf ihre Höhe, so doch auf ihre Verteilung nach den Versorgungsarten.

Fazit:

> Die Zahl pflegebedürftiger Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Hamm ist von rd. 4.700 im Jahr 2001 bis 2011 auf ca. 5.200 gestiegen, wobei die Zuwachsrate geringer ist als im Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland und auch des Landes Nordrhein-Westfalen. Die auf Pflege in stationären Einrichtungen entfallenden Anteile haben sich in diesem Zeitraum ebenfalls erhöht und übersteigen zuletzt den Landesdurchschnitt. In der häuslichen Pflege wird 2011 zu einem größeren Teil Unterstützung durch professionelle Pflegedienste in Anspruch genommen.

> Um ein Bild von der künftigen Entwicklung der Pflegefallzahlen zu bekommen, ist neben einer Modellrechnung des statistischen Landesamtes eine eigene Berechnung vorgenommen worden. Je nach Vorhersagevariante werden 2025 im Ganzen 900 bis 1.000 pflegebedürftige Personen mehr in der Stadt leben als 2011. Sie werden weiterhin zum größten Teil in Privatwohnungen gepflegt werden – zu 68 % (eigene Berechnung) bzw. 66,7 % (IT.NRW) –, obwohl der Anteil stationärer Versorgung wächst. Mit diesen Fallzahlberechnungen werden mögliche Szenarien beschrieben, die verdeutlichen, dass gestaltend darauf Einfluss genommen werden kann, welche Art der Versorgung bei Pflegebedürftigkeit in Frage kommt.

[168] Vgl. Anhang II, Tabelle 65

4.2 Infrastruktur der Versorgung einer älter werden Bevölkerung unter dem Aspekt der Pflegebedürftigkeit

Absehbar höhere Pflegefallzahlen erfordern eine Anpassung der Versorgungsinfrastruktur – was das Quantitative angeht, ist diese Feststellung banal und nötigt zu keinem konzeptionellen Kraftakt: Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeeinrichtungen und teilstationäre Pflegeangebote sind etablierte Elemente des Versorgungssystems und mit den Jahren weiter ausgebaut worden.[169] Die Zahl der ambulanten Dienste in Nordrhein-Westfalen ist nach 1999 erst einmal rückläufig, steigt danach aber regelmäßig auf ca. 2.300 im Jahr 2011; kontinuierlich hat sich die Anzahl der stationären Einrichtungen erhöht – auf ebenfalls rd. 2.300 –, desgleichen sind die Versorgungskapazitäten in der vollstationären wie der teilstationären Pflege angewachsen. Die Pflegestatistik führt als Maß für den Versorgungsgrad in der vollstationären Pflege die Zahl der Plätze im Verhältnis zur Größe der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahre an. Die betreffende Quote liegt zu Beginn wie am Ende des Beobachtungszeitraums bei 48 je 1.000 Personen in dieser Altersgruppe, ist in der Zwischenzeit jedoch zunächst gesunken. Gemessen an der Anzahl 80-jähriger und älterer Frauen, unter denen die höchste Wahrscheinlichkeit besteht, pflegebedürftig zu werden,[170] ist der Grad der Versorgung mit vollstationären Pflegeplätzen in Nordrhein-Westfalen allerdings mit den Jahren geringer geworden.[171]

Die Ausweitung des pflegerischen Versorgungsangebots ausschließlich mit einem Anstieg der Zahl pflegebedürftiger Personen als notwendig zu begründen, wäre unzureichend, der Pflegebedarf muss vielmehr qualitativ differenziert bewertet werden. Pflegebedürftigkeit ist ein Begriff komplexen Inhalts, darin Krankheit vergleichbar, und wie Pflege dem Zeitaufwand und den konkreten pflegerischen Tätigkeiten nach individuell verschieden sein kann, gibt es unabhängig davon auch Gruppen pflegebedürftiger Personen, bei denen spezifischer Versorgungsbedarf vorliegt. Solche Kollektive, die konzeptionell gesondert zu berücksichtigen sind und in diesem Sinne schon in dem aus dem NAIS-Projekt hervorgegangenen Handlungskonzept[172] benannt wurden, sind Personen mit migrationsbedingten Sozialisationseinflüssen, mit Behinderung oder mit demenziellen Erkrankungen.

---

[169] Vgl. Anhang II, Tabelle 66

[170] IT.NRW 2011. S. 10. Frauen im Alter ab 80 Jahre bilden auch zahlenmäßig die größte Gruppe unter den Bewohnerinnen und Bewohnern stationärer Pflegeeinrichtungen: Von 167.542 Personen, die 2011 in Nordrhein-Westfalen stationär gepflegt wurden, waren 96.401 bzw. 57,5% 80-jährige oder ältere Frauen (ebd. S. 33, 37; eigene Berechnung).

[171] Vgl. Anhang II, Tabelle 67

[172] Stadt Hamm 2007a

4.2.1 Stationäre Pflege in Hamm

Auch in der Stadt Hamm sind, seit die Pflegestatistik geführt wird, neue stationäre Pflegeeinrichtungen hinzugekommen, und die Pflegekapazitäten haben expandiert:[173] Aktuell beläuft sich die Zahl der Einrichtungen inklusive zweier Neubauprojekte in den Sozialräumen Uentrop und Heessen auf 29 – darunter ein Hospiz –, in denen insgesamt 2.043 Pflegeplätze vorhanden sind, davon acht Hospizplätze; damit gibt es doppelt so viele stationäre Einrichtungen wie 1999 und fast 900 Pflegeplätze mehr. Diese Kapazitäten verteilen sich über alle neun Sozialräume (Abbildung 68),[174] wenngleich nicht proportional zur Zahl 80-jährigen und älteren der Einwohnerinnen und Einwohner, d. h. die Zahl der Pflegeplätze ist nicht dort am höchsten, wo diejenige Altersgruppe am stärksten besetzt ist, der die meisten Pflegebedürftigen[175] angehören: Im Hammer Norden sowie in Pelkum und Herringen stehen im Verhältnis zur Bevölkerung im Alter ab 80 Jahre mehr Pflegeplätze zur Verfügung als z. B. in der Stadtmitte oder in Uentrop. Dies könnte heißen, dass in Sozialräumen mit hoher Bevölkerungszahl in einem Alter, in dem es am wahrscheinlichsten ist, stationär gepflegt werden zu müssen, kein ausreichendes Pflegeplatzangebot bestehe, also eine Versorgung in der Nähe der bisherigen Wohnung, die im Interesse der Aufrechterhaltung sozialer Kontakte läge, nicht zu gewährleisten wäre.

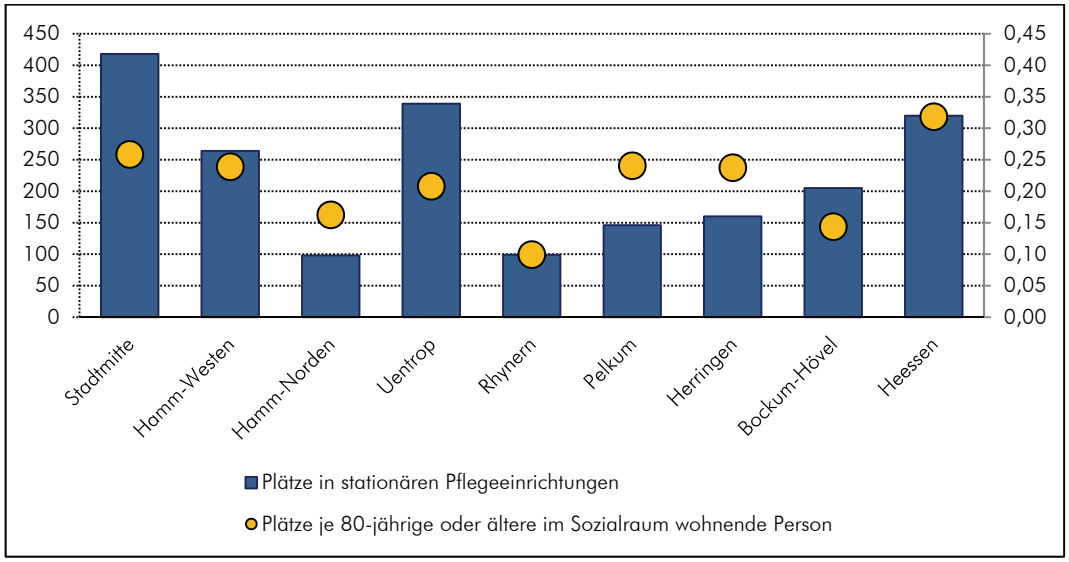


Abbildung 68: Stationäre Pflegekapazitäten in den Sozialräumen

[173] Vgl. Anhang II, Tabelle 66

[174] Quelle: Stadt Hamm, Fachbereich Soziales

[175] 2011 56,4% der Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen der Pflegeversicherung (IT.NRW 2013/HAM; eigene Berechnung)

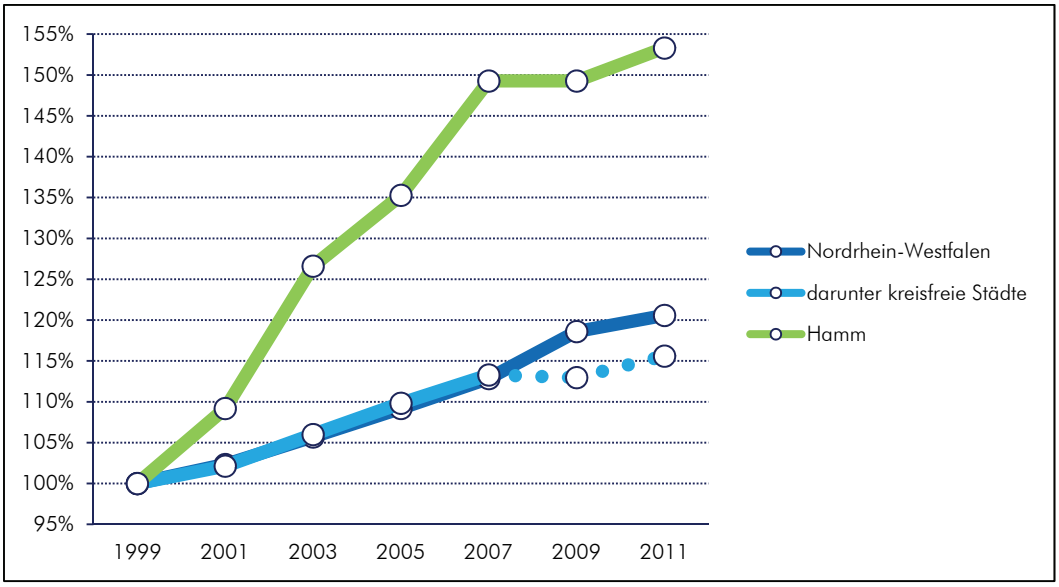


Abbildung 69: Entwicklung der vollstationären Versorgungskapazitäten

Wird die Entwicklung der Versorgungskapazitäten in der stationären Pflege in Hamm mit der in Nordrhein-Westfalen im Ganzen und der Gesamtheit der kreisfreien Städte verglichen, zeigt sich ein erheblicher Unterschied (Abbildung 68):[176] Die Anzahl vollstationärer Pflegeplätze nimmt in Hamm gegenüber 1999 mit deutlich höheren Raten zu als landesweit und in den kreisfreien Städten. Dieser beschleunigte Ausbau ist anfangs dadurch erklärlich, dass der Versorgungsgrad bezogen auf die 65-jährige und ältere Einwohnerschaft in Hamm mit 39 statt 48 (Nordrhein-Westfalen) bzw. 49 (kreisfreie Städte) Plätzen je 1.000 Personen betreffenden Alters um etwa ein Fünftel niedriger war. 2005 ist dann ein einheitliches Niveau erreicht, ab dann ist der Versorgungsgrad regelmäßig höher als im Durchschnitt des Landes und der kreisfreien Städte.

[176] Vgl. Anhang II, Tabelle 66 (vgl. ebd. auch Fußnote 6)

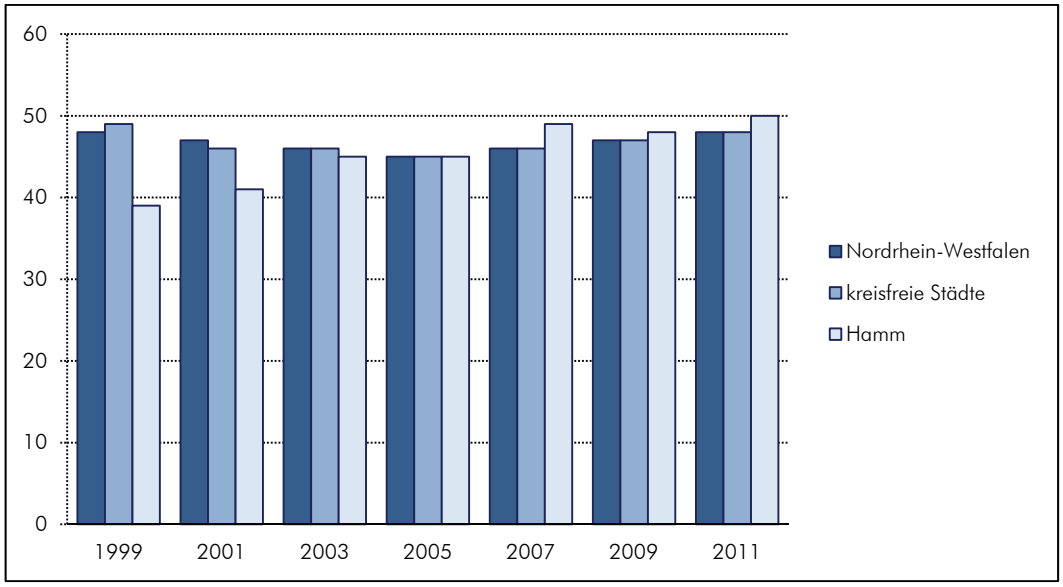


Abbildung 70: Vollstationäre Pflegeplätze je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Alter ab 65 Jahre

Eklatant ist die Abweichung, wenn der Versorgungsgrad bezogen auf die Bevölkerungsgruppe mit der höchsten Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, die 80-jährigen und älteren Frauen, berechnet wird:[177] Dieser Gruppe gehörten in Hamm 2011 60,2 % der Personen in stationärer Pflege an,[178] ein größerer Anteil als im Landesdurchschnitt.[179] Sie finden in der vollstationären Pflege ein Platzangebot vor, das 13-mal so groß ist wie insgesamt in Nordrhein-Westfalen – zuletzt (2011) waren es in Nordrhein-Westfalen 28 Pflegeplätze je 100 Frauen im Alter ab 80 Jahre, in Hamm 358. Angesichts dieser Relation ist die oben[180] abstrakt thematisierte Möglichkeit einer partiellen Unterversorgung mit Pflegeplätzen nicht als realistisch einzustufen; sie weist eher darauf hin, dass die stationäre Pflege in Hamm seit längerem überdimensioniert ist. Die Auslastungsquoten der vollstationären Pflege[181] scheinen dies nicht zu bestätigen: Sie liegen zwar außer im Jahr 2007 immer unter dem Landesniveau in Nordrhein-Westfalen, doch abgesehen von 2003 über dem Bundesdurchschnitt. Die Frage ist aber, inwieweit diese Quoten in Hamm dadurch zustande kommen, dass hier pflegebedürftige Personen mit vormaligem Wohnsitz in anderen Kommunen stationär gepflegt werden bzw. ihre Zahl die vormaliger Einwohnerinnen

[177] Vgl. Anhang II, Tabelle 67.

[178] 41,3% aller pflegebedürftigen Personen

[179] S. o., S. 114, Fußnote 170

[180] S. 115

[181] Vgl. Anhang II, Tabelle 68

und Einwohner der Stadt Hamm übersteigt, die in Pflegeeinrichtungen außerhalb versorgt werden. Dies widerspräche dem Grundsatz wohngebietsnaher stationärer Pflege – an den sich die Pflegeeinrichtungen jedoch nicht zulasten ihrer Wirtschaftlichkeit halten können.

4.2.2 Häusliche Pflege

Ungeachtet der starken Position des stationären Sektors in der Pflegeinfrastruktur werden auch in Hamm mehr als zwei Drittel der pflegebedürftigen Personen in privaten Haushalten gepflegt – zum geringeren Teil mit professioneller Unterstützung.[182] Dazu können die Leistungen von 30 in der Stadt ansässigen Pflegediensten abgerufen werden; dass in jedem Sozialraum mindestens einer von ihnen seinen Standort hat (Abbildung 71), ist prinzipiell nicht versorgungsrelevant, sondern logistisch sinnvoll (Vermeidung langer Einsatzwege bzw. Fahrzeiten). Welcher Pflegedienst in Anspruch genommen wird, wird aber letztlich von dessen Ressourcen wie auch von den Präferenzen der pflegebedürftigen Person bzw. ihrer Angehörigen bestimmt. Denkbar ist zudem, dass in Hamm auch auswärtige Pflegedienste tätig sind, wenn Nachfrage besteht und der Einsatz wirtschaftlich vertretbar ist.

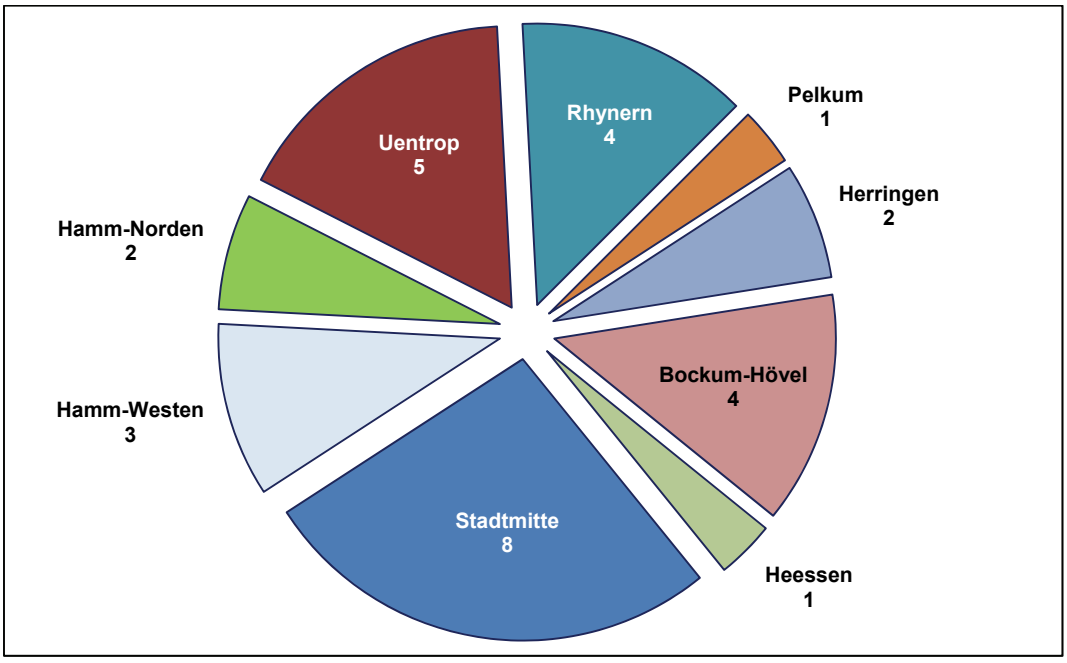


Abbildung 71: Standorte ambulanter Pflegedienste

Maßgeblich getragen wird die häusliche Pflege in erster Linie jedoch von Familienangehörigen, seltener auch von anderen nicht professionell engagierten Personen, z. B. Freunde

[182] S. o., S. 106 ff.

oder Nachbarn. Aus einer erst 2014 erschienenen Untersuchung,[183] bei der Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels ausgewertet worden sind, geht einmal mehr hervor, dass es in der Hauptsache Frauen sind, die in dieser Weise informell Pflege- und Betreuungsleistungen erbringen: Geschlechts- und altersunabhängig wird die Gesamtzahl der häuslichen Pflegepersonen in Deutschland mit vier Millionen angegeben, von denen 60 % im erwerbsfähigen Alter sind,[184] also ggf. vor der Schwierigkeit stehen, Beruf und Versorgung pflegebedürftiger Angehöriger in Einklang bringen zu müssen; aus den Angaben in Tabellen und Abbildungen lässt sich ein Frauenanteil von rd. 60 % erschließen. Die meisten von ihnen sind bereits im höheren Erwerbsalter zwischen 45 und 65 Jahren, doch auch noch weit über dieses Alter hinaus werden regelmäßig Unterstützungsaufgaben in Pflegehaushalten wahrgenommen. Ab etwa der Mitte des siebten Lebensjahrzehnts nähern sich die Anteile informeller Unterstützungspersonen unter Frauen und Männern einander an, die der Frauen sind aber weiterhin etwas höher.

Frauen im Alter zwischen 45 und 80 Jahren stellen demnach – jedenfalls derzeit noch – das wichtigste Potenzial für die Unterstützung pflegebedürftiger Personen in privaten Haushalten dar. Wird ihre Zahl zur Größe der Bevölkerungsgruppe mit der höchsten Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, in Relation gesetzt, den 80-Jährigen und Älteren, ergibt dies einen Indikator, mit dessen Hilfe das informelle Unterstützungspotenzial bewertet werden kann.

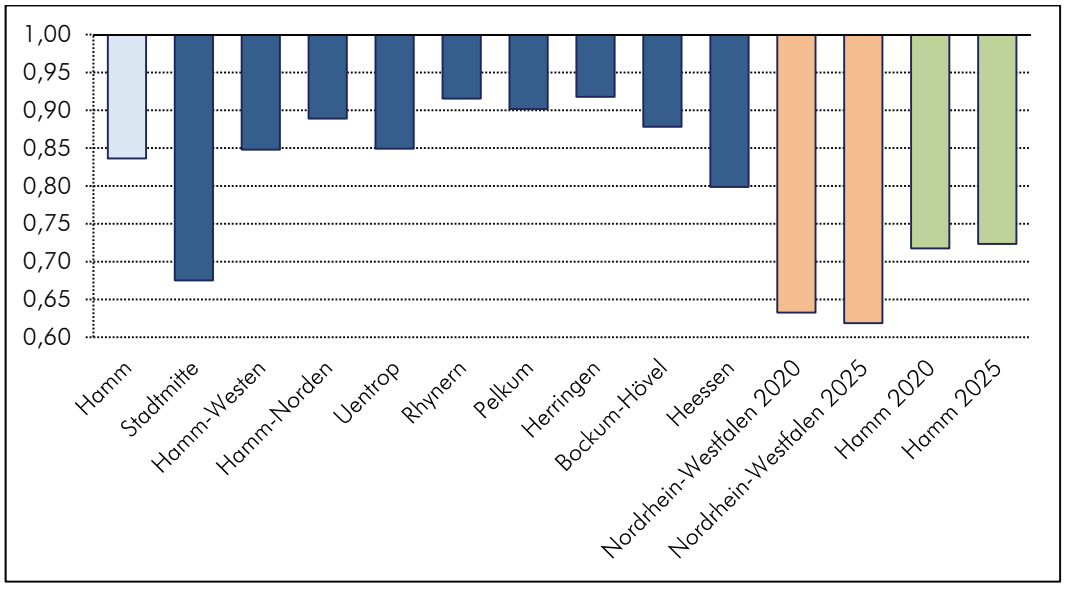


Abbildung 72: Informelles Unterstützungspotenzial (2012, Index)

[183] Geyer, Schulz 2014.

[184] Ebd. S. 296

Der Wert, den diese Relation 2012 für Nordrhein-Westfalen annimmt, wird hier als Vergleichsmaß (1) gesetzt, um die Abweichung von der Situation in Hamm zu beschreiben (Abbildung 72).[185] Wie sich zeigt, erscheint das informelle Unterstützungspotenzial im Ganzen kleiner als landesweit und in den einzelnen Sozialräumen verschieden groß: Am ungünstigsten wäre danach die Lage in der Stadtmitte, auch Heessen liegt diesbezüglich unter dem mittleren Niveau der Stadt; pflegebedürftige Personen in Rhynern und Herringen könnten hingegen rechnerisch[186] auf das höchste Unterstützungspotenzial innerhalb der Stadt Hamm zählen. In Zukunft wird diese Ressource jedoch schrumpfen, wovon Hamm weniger betroffen sein wird als Nordrhein-Westfalen. Hinzu kommt, dass fraglich ist, ob dieses Potenzial weiterhin im gleichen Umfang realisiert werden kann: Nimmt die Erwerbsbeteiligung von Frauen weiter zu, wie zu erwarten ist, wird ihnen häufiger gar nicht die Möglichkeit gegeben sein, pflegebedürftige Angehörige im Alltag zu unterstützen – zumal wenn sich die Voraussetzungen dafür, dies mit der Berufstätigkeit zu vereinbaren, nicht grundlegend verbessern sollten.

Damit es auch längerfristig beim Primat der häuslichen Pflege bleiben kann, ist eine weitere Entlastung der informellen Pflegepersonen unabdingbar, falls die Versorgung anderweitig, d. h. durch professionelle Dienstleistungen (allein), nicht sichergestellt werden kann. Neben der ambulanten und stationären Pflege ist eine Reihe anderer pflegerischer, pflegeergänzender sowie vorpflegerischer Angebote entstanden, um den Allgemeinzustand pflegebedürftiger Personen zu stabilisieren bzw. möglichst zu verbessern[187] und eine (weitgehend) selbstständige Lebens- und Haushaltsführung zu gewährleisten:

> Kurzzeitpflege hat als temporäre vollstationäre Versorgungsart eine Überbrückungsfunktion in Zeiten, in denen eine pflegebedürftige Person „nicht, noch nicht oder nicht im erforderlichen Umfang“ in einer privaten Wohnung gepflegt werden kann und auch teilstationäre Pflege für eine angemessene Versorgung nicht genügt.[188] Typischerweise wird Kurzzeitpflege mit Erkrankung bzw. Erschöpfung einer häuslichen Pflegeperson assoziiert, der durch einen Kurzzeitpflegeaufenthalt der pflegebedürftigen Person Zeit für die eigene Regeneration verschafft wird, um auf längere Sicht ihre

[185] Vgl. Anhang II, Tabelle 69

[186] Informelle Unterstützung einer pflegebedürftigen Person ist selbstverständlich auch möglich, wenn diese nicht im selben Sozialraum lebt. Sie muss aber auch nicht zwangsläufig innerhalb eines familiären Kontextes mit unterschiedlichen Wohnsitzen erfolgen. Zukünftig wird es voraussichtlich häufiger darauf ankommen, Unterstützungspotenzial in der näheren Wohnumgebung zu finden.

[187] Dem Anspruch nach; inwieweit dieser im Alltag eingelöst wird bzw. eingelöst werden kann, ist von vielerlei Bedingungen abhängig.

[188] § 42 SGB XI

Pflegebereitschaft und -fähigkeit zu erhalten. Die so erfahrene Entlastung darf nicht geringgeschätzt werden; gleichwohl beansprucht Kurzzeitpflege konzeptionell, mehr zu sein als optimale Verwahrung pflegebedürftiger Personen bei vorübergehendem Ausfall der häuslichen Unterstützung. Primär wichtig sind ihre rehabilitativen Effekte, wenn jemand durch aktivierende Maßnahmen erst so weit mobilisiert wird, dass häusliche Pflege überhaupt (wieder) erfolgen kann. Insofern kommt es in der Kurzzeitpflege auch zur Klärung darüber, welche Versorgungsart im Anschluss von Fall zu Fall am besten geeignet ist.[189] Die Entlastung häuslicher Pflegepersonen hält dann über die Dauer des Aufenthaltes in der Kurzzeitpflege hinaus an, wenn die Versorgung einer pflegebedürftigen Person durch ihre Mobilisierung erleichtert wird. Solche Ergebnisse sind in solitären Kurzzeitpflegeeinrichtungen und separaten Kurzzeitpflegeabteilungen in stationären Pflegeeinrichtungen besser zu erzielen als bei zeitweiliger Zwischenbelegung vakanter Dauerpflegeplätze, bei der die konzeptionelle Eigenständigkeit der Kurzzeitpflege in Frage gestellt ist.

Eine solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtung mit 15 Plätzen befindet sich in Hamm-Uentrop. Sie ist in ein Seniorenservicehaus integriert, das außerdem auch Tagespflege und ambulante Pflege anbietet.

> Tages- und Nachtpflegeangebote ergänzen die häusliche Pflege im Bedarfsfall täglich oder an ausgewählten Wochentagen während bestimmter Tageszeiten, ohne dass die Leistungen wie die Kurzzeitpflege auf einen festgelegten jährlichen Zeitraum begrenzt sind.[190] Auch bei diesen Pflegeangeboten ist es so, dass sie oft erst häusliche Pflege ermöglichen, wenn die pflegebedürftige Person nicht längere Zeit allein sein kann, die häusliche Pflegeperson jedoch berufstätig ist oder aus anderen Gründen regelmäßig Zeit für die Erledigung eigener Angelegenheiten bzw. für ihre Regeneration benötigt. Vor allem, wenn nachts aufwändige Betreuungsaufgaben anfallen, etwa bei demenziell erkrankten Personen, führt dies schnell zu einer Überlastung der häuslichen Pflegeperson, was eine vermeidbare Aufnahme in eine stationäre Dauerpflegeeinrichtung zur Folge haben kann. Teilstationäre Pflege entlastet die häusliche Pflege ebenfalls dadurch, dass die pflegebedürftige Person mobilisiert und es auf die Art leichter wird, sie zu Hause zu versorgen.

  In Hamm bestehen zwei Tagespflegeeinrichtungen mit zusammen 24 Plät-

[189] Blass 2001. S. 44

[190] § 41 SGB XI

zen in der Stadtmitte und je eine weitere in Rhynern mit sechs und in Uentrop mit zwölf Plätzen; über die Stadt verteilt stehen also 42 Plätze zur Verfügung. Nachtpflege wird in Hamm nicht angeboten.

> Hospize sind vollstationäre Einrichtungen, in denen schwerstpflegebedürftige Personen ihre letzte Lebensphase verbringen, wenn eine lebensverlängernde medizinische bzw. medizinisch-technische Behandlung nicht mehr gewünscht wird und es stattdessen darauf ankommt, den Sterbeprozess durch palliative Pflege, d. h. Linderung von Schmerzen und anderen Beschwerden, aber auch durch eine wohnliche, Privatheit vermittelnde Atmosphäre erträglicher zu gestalten. Pflege in einem Hospiz soll in Anspruch genommen werden können, wenn eine angemessene medizinisch-pflegerische und persönliche Begleitung sterbender Personen wegen der mit ihr verbundenen extremen Belastung im privaten Haushalt nicht (mehr) gewährleistet werden kann.
In Hamm-Heessen existiert ein Hospiz mit acht Pflegeplätzen.

Die St. Barbara-Klinik in Hamm-Heessen sowie das St. Marienhospital in der Stadtmitte bieten mit akutgeriatrischen Abteilungen regionale Vernetzungsstrukturen für die Mobile Geriatrische Rehabilitation. Dies ist ein neues Konzept der ambulanten wohnortnahen Rehabilitation, bei dem ein interdisziplinäres Team, bestehend aus Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Logopäden etc. die Patienten unter ärztlicher Leitung in ihrem häuslichen Umfeld behandelt. Die Behandlung im gewohnten Umfeld eignet sich vor allem für orientierungslose, meist demenzkranke ältere Personen. Seit 2007 soll gemäß § 40 Abs.1 SGB V die Voraussetzung für eine regelhafte Verbreitung von Mobiler Rehabilitation geschaffen werden.[191] Die in der Stadt Hamm vorhandenen Strukturen korrespondieren mit dem im Pflegeversicherungsgesetz festgeschriebenen Grundsatz „Rehabilitation vor Pflege“[192] und wirken Pflegebedürftigkeit sowie vermeidbaren Pflegeheimeinweisungen präventiv entgegen. Auch speziell nach einer Akuterkrankung ist eine geriatrische Rehabilitation bei Hochbetagten sehr geeignet, um die Selbstständigkeit und Mobilität zu verbessern und so lange wie möglich aufrechtzuerhalten.[193] Aktuelle Studien bestätigen einen positiven Behandlungseffekt der Mobilen Geriatrischen Rehabilitation auch bei funktionell eingeschränkten und kognitiv beeinträchtigten älteren Patienten. So blieb noch sechs Monate nach Behandlungsschluss ein Zugewinn an Selbstständigkeit bestehen.[194]

---

[191] Elkeles et al. 2009. S. 7 f.

[192] § 31 SGB XI

[193] Jamour et al. 2012. S. 389 f.

[194] Schulz et al. 2014. S. 147 f.

Neben diesen professionellen pflegerischen Versorgungsangeboten gibt es in Hamm diverse z. T. selbstorganisierte Dienste, Initiativen und Projekte, die sich an pflegebedürftige Personen „mit erheblichem allgemeinem Betreuungsbedarf" im Sinne des § 45 a SGB XI und deren Angehörige wenden und im Besonderen auf die Probleme der häuslichen Versorgung von Personen mit Demenz abstellen. So sind beispielsweise in den Sozialräumen Hamm-Westen, Bockum-Hövel,[195] Rhynern und Uentrop Gesprächskreise für pflegende Angehörige entstanden; Kliniken – z. B. die St. Barbara-Klinik in Heessen – bieten mittlerweile ebenfalls solche Gesprächskreise an. Des Weiteren besteht bei großen Organisationen wie der Alzheimer-Gesellschaft Hamm e. V., dem Alzheimer Ethik e. V. und dem Demenz-Servicezentrum Münsterland die Möglichkeit telefonischer Beratung zu Fragen demenzieller Erkrankung und Pflegebedürftigkeit. Wie ferner aus dem Jahresbericht 2013 der Selbsthilfe-Kontaktstelle Hamm hervorgeht, zählen auch in diesem Bereich Demenz und Pflegende Angehörige zu den am häufigsten angesprochenen Themen.[196] Informations- und Beratungsangebote zu demenziellen Erkrankungen werden außerdem von dem Netzwerk Demenz unterhalten, in dem sich Personen auf freiwilliger Basis zusammengeschlossen haben, die professionell oder ehrenamtlich mit dieser Thematik befasst sind.[197]

Ältere, zunehmend immobile oder schon pflegebedürftig gewordene Personen ohne Angehörige im Haushalt, von denen sie Unterstützung im Alltag erhalten, beschäftigen in wachsender Zahl ausländische, meistens aus Osteuropa stammende Haushaltshilfen – eine Option, die ein entsprechendes Alterseinkommen bzw. Vermögen voraussetzt und deshalb nur für ein gewisses Segment der betroffenen Population realistisch ist. Spezialisierte Vermittlungsagenturen sind in Hamm tätig, zwei von ihnen haben in der Stadt – in Rhynern und Heessen – ihren Sitz. Fehlt es an den Mitteln, solche professionellen Kräfte einzustellen, ist freiwilliges Engagement von Freunden, Nachbarn und anderen Bekannten gefragt, das an Bedeutung in einer alternden Bevölkerung noch gewinnen wird. Die Förderung solchen Engagements ist mit dem Schulprojekt „sozialgenial – bürgerschaftlich engagiert" intendiert, an dem Schülerinnen und Schüler eines Berufskollegs im Alter von 16 bis 18 Jahren für die Dauer eines Schuljahres teilnehmen und mit Bewohnerinnen und Bewohnern eines Seniorenzentrums in Hamm arbeiten.[198]

Nicht zuletzt berät und informiert die Abteilung Altenhilfe des Amtes für Soziale Integration in Angelegenheiten, die sich aus dem Alter und dem Älterwerden ergeben. Zudem finden sozialraumübergreifende Veranstaltungen statt, die nicht unmittelbar in Verbindung zur

[195] Stadt Hamm 2014. S. 11

[196] SHK Hamm 2013. S. 5

[197] http://www.hamm.de/demenz.html

[198] Aktive Bürgerschaft e. V. 2014

pflegerischen Versorgung stehen, diese aber doch indirekt tangieren: Angebote wie Seniorenkino oder Wassergymnastik – um diese beispielhaft zu nennen – fördern die Kommunikation oder halten zu sportlicher Betätigung an und tragen so zum allgemeinen Wohlbefinden bei, wovon eine präventive Wirkung in Bezug auf das Eintreten von Pflegebedürftigkeit erhofft werden darf. Konzeptionell an zentraler Stelle innerhalb der Struktur alters- bzw. pflegebezogener Versorgungs- und Dienstleistungsangebote ist die Stadtverwaltung mit der Pflege- und der Wohnberatung positioniert, die als „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung" eine organisatorische Einheit bilden. Üblicherweise wird seitens der Krankenhäuser in Hamm Kontakt mit der städtischen Pflegeberatung aufgenommen, wenn jemand pflegebedürftig entlassen wird, um zu klären, welche pflegerischen und ggf. pflegeergänzenden Hilfen gebraucht werden. Da die Zusammenarbeit mit der Wohnberatung durch die organisatorische Zusammenführung verwaltungsintern vereinfacht worden ist, lässt sich schnell auch feststellen,

- ob und ggf. welche Veränderungen an der Wohnung der pflegebedürftigen Person vorgenommen werden müssten,
- ob sie überhaupt durchführbar sind oder ein Wohnungswechsel angeraten ist und
- ob und ggf. welche Hilfsmittel eingesetzt werden sollten,

damit die pflegerische Versorgung, die Mobilität innerhalb der Räumlichkeiten sowie evtl. ein Verlassen der Wohnung erleichtert bzw. erst ermöglicht werden.

Damit erhält die Wohn- und Pflegeberatung eine essenziell wichtige Funktion, indem sie Einfluss darauf nimmt, dass nicht nur der gesetzliche Auftrag, Leistungen der Pflegeversicherung vorrangig für die Pflege in Privathaushalten einzusetzen, erfüllt, sondern überdies die häusliche Pflegesituation qualitativ optimiert wird. Die Qualität der pflegerischen Versorgung haben die ambulanten Pflegedienste zu gewährleisten, falls sie mit der Pflege beauftragt sind; bezieht eine pflegebedürftige Person ausschließlich Pflegegeld, ist sie verpflichtet, sich in Abhängigkeit von der Pflegestufe halbjährlich oder vierteljährlich zur Sicherung der Pflegequalität pflegefachlich beraten zu lassen.[199] Beim Erstbesuch eines ambulanten Pflegedienstes im Pflegehaushalt, später im Pflegealltag oder aus Anlass der Qualitätsberatung sollten aus pflegefachlicher Sicht in der Regel pflegerelevante Wohnungs- bzw. Ausstattungsmängel zwar ebenfalls erkannt und angesprochen werden. Über die Feststellung und Beschreibung von Veränderungsbedarf gehen die Aufgaben der Wohnberatung jedoch weit hinaus:

- Sie zeigt Veränderungsoptionen auf; diese beziehen sich auf bauliche Maßnahmen (z. B. Türverbreiterung, bodengleiche Dusche), Ausstat-

[199] § 37.3 SGB XI

tungsmerkmale (z. B. Beseitigung von Stolperfallen) und den Einsatz von Hilfsmitteln200 (z. B. Pflegebett, Badewannenlift).

> Vor allem begleitet sie die Wohnungsanpassung und kooperiert – auch in beratender Funktion – mit den Handwerksbetrieben und Sanitätshäusern, die von den Pflegehaushalten beauftragt werden.

Die Wohnberatung befasst sich also viel intensiver mit dem jeweiligen Fall, als es ein ambulanter Pflegedienst könnte oder im Rahmen der Qualitätsberatung nach SGB XI möglich wäre; zudem ist das eingesetzte Personal für diese Beratungsaufgabe speziell qualifiziert. Von größtem Vorteil ist ihr frühzeitiges Handeln, weil so die Wohnbedingungen von Beginn an auf die Pflegesituation eingestellt werden können.

Am besten geschieht dies präventiv, d. h. noch ehe es überhaupt zu Pflegebedürftigkeit oder nur weniger gravierenden Beeinträchtigungen der Mobilität kommt, und einen solchen Ansatz verfolgt die Wohnberatung neben der Bearbeitung der Einzelfälle explizit. Dies beinhaltet Öffentlichkeitsarbeit im weitesten Wortsinn, deren Basis weitverzweigte Kommunikations- und Kooperationsbeziehungen sind (Abbildung 73). Unterschieden werden kann zwischen fachlicher, kooperationsbezogener bzw. auf Kooperation zielender Kommunikation – mit Pflegeeinrichtungen, Wohnungseigentümern etc. – und Gremienarbeit (Fachausschüsse des Stadtrats, Pflegekonferenz). Durch diese Kontakte verbreitet sich die Information über die Aufgaben der Wohnberatung bei der Gestaltung der häuslichen Pflegesituation vor allem in der Fachöffentlichkeit und diffundiert von hier aus weiter. Außerdem erscheinen Pressemeldungen und werden eigene Informationsmaterialien[201] erstellt; auch können Vorträge angeboten werden, doch insgesamt steht dieser präventive Anteil der Arbeit hinter der Beratung im Einzelfall noch zurück.

[200] Unter dem Begriff „Hilfsmittel" werden grundsätzlich Sachmittel und Geräte verstanden, die die häusliche Pflege für alle Beteiligten erleichtert. Die Pflegekasse differenziert diesbezüglich zwischen technische Hilfsmittel (z.B. Pflegebett, Rollator) und Verbrauchsprodukte (z. B. Einmalhandschuhe, Betteinlagen) (vgl. http://www.bmg.bund.de/pflege/leistungen/ambulante-pflege/pflegehilfsmittel.html)

[201] Z. B. Flyer der Wohnberatungsagentur: http://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv/Planen_Bauen_Verkehr/Dokumente/Faltblatt_Wohnberatung_2011.pdf

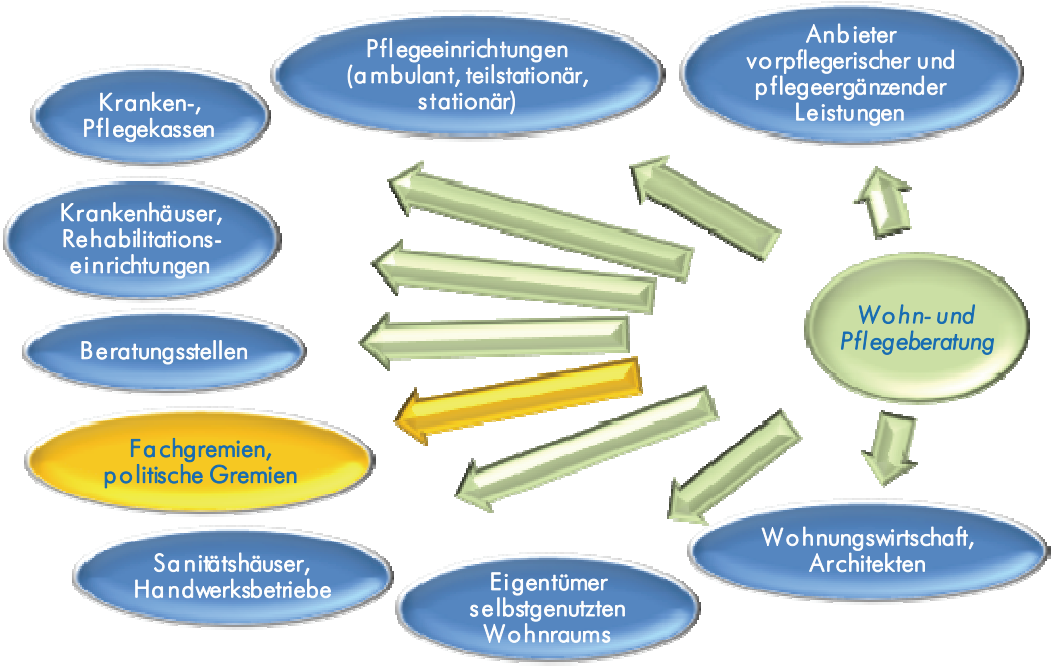


Abbildung 73: Kommunikations- und Kooperationspartner der Wohn- und Pflegeberatung

Neueren Untersuchungen ist zu entnehmen, dass sich die Vorstellungen älterer Personen zu Fragen des Wohnens und der Wohnmobilität wandeln und das bislang dominierende Paradigma des „aging in place“ nicht unumschränkt gültig ist: Zwar ist hierzulande der Anteil derjenigen, die im Alter nicht umzugsbereit sind, mit rd. 71% nach wie vor sehr hoch, er variiert aber mit der Intensität sozialer Beziehungen; alleinlebende Personen ohne enge Sozialkontakte sind demnach eher bereit umzuziehen als solche, die in einer Partnerschaft leben. Unabhängig vom Alter wird ein Wohnungswechsel dann positiv bewertet, wenn er auf eigener Entscheidung beruht – Selbstbestimmung ist hier offenbar ein zentraler Aspekt. Soziale Veränderungen wie steigende Mobilität, Abnahme des informellen, familiären Unterstützungspotenzials oder Singularisierung lassen für die Zukunft eine höhere Umzugsbereitschaft im Alter erwarten. Wohnberatung muss sich auf diese neue Pluralität von Lebens- und Bedarfslagen älterer Personen einstellen.

■ Exkurs: Pflegebedürftigkeit und Migration

Ältere Personen mit Migrationshintergrund zählen zu den Bevölkerungsgruppen, die von besonderen gesundheitlichen Belastungen und Risiken betroffen sind. Mit der Zeit ist eine Abnahme des Healthy-Migrant-Effekts zu beobachten, der besagt, dass die nach Deutschland gekommenen Arbeitsmigrantinnen und -migranten aufgrund von Auswahleffekten zunächst gesünder waren als die Deutschen. Aktuelle Befunde deuten auf eine hohe Prävalenz chronischer Erkrankungen (vor allem Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Rheuma, psychische Erkrankungen, Mehrfacherkrankungen) bei älteren Personen mit Migrationshintergrund hin, die vermutlich durch prekäre Arbeits- und Lebensbedingun-

gen bedingt sind und früher einsetzen als bei den Deutschen. Der subjektive Gesundheitszustand wird von den Zugewanderten im Vergleich zu den Deutschen schlechter bewertet.[202]

Demzufolge ist innerhalb dieser Personengruppe ein deutlich steigender Pflegebedarf zu erwarten. Wie eine im Auftrag des Bundesgesundheitsministeriums entstandene repräsentative Studie ergeben hat, liegt der Anteil der Pflegebedürftigen mit Migrationshintergrund an allen Pflegebedürftigen im Jahr 2009 bei ca. 8,2%. In aktuelleren Untersuchungen wird die Gruppe der älteren Personen mit Migrationshintergrund als eine der „am schnellsten wachsenden Bevölkerungsgruppe Deutschlands" angesehen.[203] *Prognosen zufolge wird der Anteil aller über 65-jährigen Personen mit Migrationshintergrund von 9,4% im Jahr 2011 auf 15,1% im Jahr 2032 wachsen. Innerhalb der Bevölkerung mit Migrationshintergrund stellen die Personen mit türkischer Herkunft*[204] *die größte Gruppe dar. Innerhalb dieser Gruppe ist zwar der Anteil der über 65-Jährigen mit 6,2% relativ gering, doch sind entgegen früherer Erwartungen viele der türkischen Arbeitsmigranten aus der ersten Zuwanderungsgeneration nicht in ihr Heimatland zurückgekehrt, sondern haben vor, in Deutschland zu altern.*[205]

Wie aus der repräsentativen Studie „Wirkungen des Pflege Weiterentwicklungsgesetzes" des Bundesministeriums für Gesundheit hervorgeht, weisen 9% der vollstationär und 7% der ambulant Versorgten sowie 8% der Pflegebedürftigen in Privathaushalten einen Migrationshintergrund auf. Deutliche Unterschiede bezüglich der Eingruppierung in Pflegestufen zeigen sich in den Stufen I und III. Während 54% der Pflegebedürftigen mit Migrationshintergrund die Pflegestufe I und 15% der gleichen Gruppe die Pflegestufe III beziehen, beträgt der Anteil der Pflegebedürftigen ohne Migrationshintergrund mit Pflegestufe I 59% und 9% die Pflegestufe III.[206]

Insgesamt nehmen Pflegebedürftige mit Migrationshintergrund am meisten das Pflegegeld und Hilfsmittel in Anspruch. Die Gründe für die ausschließliche Inanspruchnahme von Pflegegeldleistungen sind folgende: Sowohl die Pflegebedürftigen als auch die Hauptpflegepersonen wollen nicht, dass die Pflege von fremden Personen übernommen wird. Pflegegeldleistungen werden vor allem für die laufenden Pflegeausgaben (89%), aber auch für den laufenden Lebensunterhalt (39%) benötigt. Im Vergleich dazu geben nur 20% der Pflegebedürftigen ohne Migrationshintergrund an, dass das Pflegegeld in den Lebensunterhalt mit einfließt. Während 52% der Pflegebedürftigen der Aussage „Pflegegeld erlaubt Inanspruchnahme anderer Sachleistungen als sonst vorgesehen" bejahen, stimmen dem nur 42% der Pflegebedürftigen ohne Migrationshintergrund zu. Des Weiteren geben 47%

---

[202] Vgl. Olbermann 2006, Dyck 2008, RKI 2008, Olbermann 2013

[203] Mogar, von Kutzleben 2014. S. 1

[204] Zu dieser Gruppe zählen alle Personen, die die türkische Staatsangehörigkeit besitzen, sowie solche, die selber aus der Türkei eingewandert sind und durch Einbürgerung die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen haben. Ebenfalls zählen die Personen dazu, von denen eine der beiden genannten Definitionen auf mindestens ein Elternteil zutrifft (vgl. Mogar, von Kutzleben 2014. S. 1)

[205] Ebd.

[206] Vgl. Kohls 2012

der Pflegebedürftigen mit Migrationshintergrund und 37% derjenigen ohne Migrationshintergrund an, dass bei Pflegediensten kein Einfluss auf die Art und Weise besteht, wie die Leistung erbracht wird.[207]

Die Vorstellungen älterer Personen mit migrationsgeprägter Lebensgeschichte über die pflegerische Versorgung von den unterscheiden sich insgesamt nicht von denen der älteren Personen ohne Migrationshintergrund. Ein besonderes Problem wird allerdings darin gesehen, dass ältere Personen mit Migrationshintergrund zwar Hilfe von ihren Kindern bzw. anderen Verwandten erwarten, diese aber die Pflegeaufgaben zunehmend nicht mehr übernehmen können oder wollen. Insgesamt ist der Bekanntheitsgrad der ambulanten und stationären Pflegeangebote bei Personen mit Migrationshintergrund eher niedrig einzustufen. Die Gründe dafür werden insbesondere in der Sprachproblematik, den Vorbehalten gegenüber professioneller Pflege und stationären Pflegeeinrichtungen sowie der mangelnden Transparenz des Pflegesystems, dem Vertrauen auf Pflege durch die Familie und dem Aufschieben einer möglichen Rückkehroption gesehen.[208]

In Anbetracht der demografischen Entwicklung werden innerhalb der Bevölkerungsgruppe der älteren Migrantinnen und Migranten auch alterstypische Erkrankungen, wie beispielsweise Demenzen, zunehmend an Bedeutung gewinnen. Zu der Prävalenzrate von demenzkranken Personen mit Migrationshintergrund existieren derzeit noch keine validen Daten; schätzungsweise sind etwa 120.000 Personen mit Migrationshintergrund an Demenz erkrankt. Tritt ein Pflege- und Hilfebedürftigkeitsfall in einer türkischen Familie ein, besteht ein sozialer Konsens bzgl. der Rollenverteilung, der vorsieht, dass sich die Frauen innerhalb der Familie um Pflege und Versorgung kümmern. Allerdings ist davon auszugehen, dass parallel zum Anstieg der Prävalenzrate demenzieller Erkrankungen das informelle Pflegepotenzial abnehmen wird und in dieser Gruppe ein Pflege- und Hilfebedarf resultiert, der aktuell nicht gedeckt ist. Diese Ausgangssituation erfordert ein hohes Maß an Aufklärungsarbeit zum Thema Demenz und Pflegebedürftigkeit für die Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund, vor allem mit türkischer Herkunft. Demzufolge müssen sich bestehende Angebote der Altenhilfe verstärkt an den individuellen, kulturell (mit) geprägten Bedarfslagen und den Grundsätzen kultursensibler Pflege orientieren.[209]

Unabhängig von der Herkunft stellen die pflegenden Angehörigen angesichts der Zunahme älterer und pflegebedürftiger Personen eine zentrale Zielgruppe für die Gesundheitsförderung dar. Diverse nationale und internationale Studien zeigen, dass die Angehörigen im Verlauf der häuslichen Pflege enorme psychosoziale und physische Belastungen erfahren. Speziell die Pflege innerhalb der Familie wirkt sich negativ sowohl auf die psychische als auch auf die physische Gesundheit aus. So klagen pflegende Angehörige häufig über Schlafstörungen, Gelenkbeschwerden, körperliche Erschöpfung sowie seelische Beschwerden wie Depressionen. Es bedarf Interventionen für pflegende Angehörige, die den Schwerpunkt sowohl auf die Wissensvermittlung als auch auf die Gesundheitsprävention legen.[210]

---

[207] Vgl. Olbermann 2013

[208] Vgl. Kohls 2012

[209] Vgl. Mogar, von Kutzleben 2014. S. 3

[210] Vgl. Kurz, Wilz, 2011. S. 337f.; Budnick et al. 2012. S. 201

Demzufolge dürfen die hohe Pflegebereitschaft und die starken Versorgungsstrukturen der türkischen Familien nicht zu der Annahme führen, es bestehe eine geringe Pflegebelastung in dieser Bevölkerungsgruppe. Um diese Familien in der Versorgung und Pflege ihrer demenzkranken und pflegebedürftigen Angehörigen zu unterstützen und zu entlasten, gilt es sowohl für die Akteure der Versorgungs- und Pflegebereiche als auch für die Gesellschaft, die Zugangsbarrieren bei der Inanspruchnahme formeller Pflege und niedrigschwelliger Dienstleistungsangebote zu lösen.[211] Um Personen mit Migrationshintergrund mit hilfreichen und entlastenden Angeboten zu erreichen, werden bereits einige Pflegeberatungsangebote in türkischer Sprache angeboten. Die „Grünen Damen und Herren – Ambulanter Besuchsdienst der Ev. Pflegedienste" in der Stadt Hamm haben ein Treffpunkt für Migranten mit eingeschränkter Alltagskompetenz, das Café Bahar, gegründet und bieten Kurse für pflegende Angehörige mit Migrationshintergrund in türkischer Sprache an.[212] Da ein Mitarbeiter der Stadt Hamm seinen Schwerpunkt auf Personen mit Migrationshintergrund legt und selbst einen Migrationshintergrund hat, wird zukünftig ein besserer Zugang zu dieser Bevölkerungsgruppe erwartet.

■ Wohnen und Pflege bei Behinderung

Auf die gestiegene Lebenserwartung von Personen mit Behinderung hinzuweisen, hat vor dem Hintergrund der deutschen Geschichte vor 1945 eine beklemmende Konnotation. Gemeint ist hier jedoch, dass medizinischer Fortschritt und verbesserte Behandlungsmethoden bewirkt haben, dass angeborene oder erworbene Behinderungen und häufig mit ihnen einhergehende gesundheitliche Beschwerden nicht mehr mit großer Wahrscheinlichkeit einen frühen Tod zur Folge haben. Personen mit Behinderung erreichen mit zunehmender Regelmäßigkeit ein Alter, in dem das Ende des Arbeitslebens einen biografischen Einschnitt markiert, der in vielen Fällen eine Veränderung ihrer gesamten Lebenssituation bedeutet.

Aus den Informationen, die der amtlichen Statistik der Personen mit schweren Behinderungen zu entnehmen sind,[213] lassen sich kaum Schlüsse auf Art und Umfang der Beeinträchtigungen im Alltag und damit auf den Bedarf an speziellem Wohnraum und pflegerischer Hilfe ziehen. Anzunehmen ist, dass er bei schwerster Mehrfachbehinderung am größten ist; wie viele Personen in Hamm davon betroffen sind, geht aus den Daten nicht hervor. 2011 hatten in Nordrhein-Westfalen 237.826 Personen mit mehrfacher Behinderung einen Grad der Behinderung von 100, das entspricht 56,6% aller Personen mit diesem Grad der Behinderung. Wäre die Quote in Hamm ähnlich hoch, läge die Zahl der Einwohnerinnen

[211] Vgl. Ulusoy, Gräßel 2010. S. 330f.; Mogar, von Kutzleben 2014. S. 3

[212] Vgl. gdhambulant.de 2014

[213] S. o. den Abschnitt „2.1.4 Personen mit Behinderung" ab S. 14

und Einwohner mit schwerster mehrfacher Behinderung bei ca. 3.000, womit der Größenordnung nach quantifiziert ist, in wie vielen Fällen Versorgungsbedarf bestehen könnte.

In Hamm gibt es insgesamt zwanzig Einrichtungen für Personen mit Behinderung. Von diesen sind neun in der Stadtmitte gelegen, vier im Hammer Westen, drei in Heessen und je zwei in Uentrop.

Demenz

Infolge der Alterung der Bevölkerung nimmt nicht nur die Zahl pflegebedürftiger Personen im Allgemeinen, sondern auch derjenigen zu, die unter demenziellen Erkrankungen leiden, aber (noch) nicht pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind, d. h. keiner der Pflegestufen I bis III zugeordnet werden können. Sie hatten lange Zeit keinerlei Anspruch auf Leistungen der Pflegeversicherung, doch trägt die Gesetzgebung dem im den Einschränkungen der Alltagskompetenz begründeten Betreuungsaufwand seit einigen Jahren mehr und mehr Rechnung; ab 2015 sind die Leistungen auf der Grundlage des Ersten Pflegestärkungsgesetzes[214] weiter verbessert. In der Öffentlichkeit werden oft die Begriffe Demenz und Alzheimer synonym verwandt; die umfassendere Bezeichnung Demenz schließt neben der Alzheimerkrankheit auch vaskuläre und andere Demenzformen ein. Exakte Fallzahlen liegen nicht vor, bundesweit sind schätzungsweise 1,5 Millionen Personen betroffen.[215] Verschiedene Studien[216] zeigen, dass die Prävalenzraten – ähnlich wie bei Pflegebedürftigkeit – altersgruppen- und geschlechtsspezifisch variieren.[217] Von diesen Daten ausgehend kann grob geschätzt werden, wie viele ältere Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Hamm demenziell erkrankt sind und wie sich ihre Zahl bis 2025 verändern wird: Demnach wäre von über 2.000 betroffenen Personen im Jahr 2012 und von rd. 2.500 im Jahr 2025 auszugehen.[218]

Als neuere, nicht unumstrittene Versorgungsform für Personen mit Demenz sind in letzter Zeit an vielen Orten ambulant betreute Wohngemeinschaften entstanden. Sie sind in der Realisierung mit einigen Schwierigkeiten verbunden: Einerseits sind sie am besten für Personen geeignet, die sich in etwa im gleichen Krankheitsstadium befinden, und eine entsprechende Belegung bedeutet erheblichen Organisationsaufwand. Sodann bestehen rechtliche Besonderheiten für diese Wohnform: Die Personalbesetzung entspricht nicht der

[214] Erstes Gesetz zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiter Vorschriften (Erstes Pflegestärkungsgesetz – PSG I) vom 17. Dezember 2014

[215] DAlzG o. J.

[216] RKI 2005. S. 13

[217] Vgl. Anhang II, Tabelle 70.

[218] Vgl. Anhang II, Tabelle 72 und Tabelle 73.

Heimpersonalverordnung; dieser gegenüber gilt zwar ein höherer Personalschlüssel, doch liegt die Fachkraftquote im Gegensatz zu stationären Pflegeeinrichtungen unter 50%. Dass etwa Hospizarbeit und Palliativmedizin in ambulant betreuten Wohngemeinschaften noch wenig entwickelt sind, spiegelt auch die niedrige Fachkraftquote wider. Kommt es zu demenzbedingten Verhaltensauffälligkeiten der Bewohner, erfolgt häufig ein Wohnortwechsel von der ambulanten zur stationären Versorgung.[219] Insgesamt hat die alltags- und familiennahe Versorgung, wie sie in den Wohngemeinschaften beschrieben wird, einen positiven Effekt auf die Lebensqualität der Bewohner und deren Angehörige. Dennoch sind kleinräumige Wohnformen nicht automatisch besser als Wohnbereiche in traditionellen Pflegeeinrichtungen und bedürfen einer weiteren Professionalisierung. Aufgrund der Heterogenität des Alter(n)s sollte es keine Beschränkung auf eine Wohnform oder ein Versorgungs- und Gesundheitskonzept geben, sondern ein differenziertes Versorgungsangebot geschaffen werden. Die Entscheidung für eine Wohnform hängt von den individuellen Bedürfnissen und lebensgeschichtlichen Erfahrungen ab.[220]

4.2.3 Bewertungen der pflegerischen Versorgungsstruktur aus der Binnenperspektive

Wie oben in Kapitel 1.2 dargelegt,[221] ist in die Analysen zu dem Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025 viel Expertenwissen von Personen eingeflossen, die durch professionelle oder ehrenamtliche Tätigkeit profunde Kenntnisse der Versorgungssituation erworben haben. Im Folgenden werden die Hauptergebnisse der während der ersten Projektphase durchgeführten schriftlichen Befragung und der daran anknüpfenden Schlüsselpersonengespräche referiert.

■ Schriftliche Umfrage

> Auf Seiten der pflegerischen und sozialen Einrichtungen besteht mehrheitlich die Auffassung, dass die häusliche Pflege wegen des abnehmenden informellen Unterstützungspotenzials immer schwieriger werde.

> Allgemein geteilt wird ebenfalls die Einschätzung, dass pflegeergänzende Versorgungsangebote, durch die die pflegerische Versorgung in privaten Haushalten erleichtert werden kann, unzureichend angenommen werden; zumeist wird dies auf fehlende Informationen zurückgeführt sowie darauf, dass Angebote kostenpflichtig sind und Kosten gescheut werden – die

[219] Wolf-Ostermann 2012. S. 3047 f.; Reitinger et al. 2010. S. 285 f.

[220] Verbeek et al. 2010. S. 662 f.

[221] S. o. ab S. 14

Entwicklung der finanziellen Situation älterer Personen sei eher negativ zu bewerten.

- Nachteilig wirkt sich zudem nach überwiegender Meinung aus, dass die verschiedenen Versorgungsleistungen nicht gut aufeinander abgestimmt seien und es kaum zu verbindlichen Absprachen komme.
- Des Weiteren scheinen Wohn- und Wohnumfeldbedingungen häufig ungeeignet für eine Fortsetzung des selbstständigen Lebens bei Immobilität oder sogar Pflegebedürftigkeit; der Bedarf an Wohnraumberatung und Wohnungsanpassung werde infolgedessen steigen.
- Während die Kapazitäten in der vollstationären Dauerpflege fast durchweg als ausreichend bezeichnet werden und auch mit Blick in die Zukunft meistenteils kein zusätzlicher Bedarf gesehen wird, herrscht die gegenteilige Überzeugung vor, was Kurzzeit- und Tagespflege betrifft; ein Nachtpflegeangebot wird gar nicht in Betracht gezogen.

Schlüsselpersonengespräche - Zur häuslichen Pflege

- Die Errichtung eines koordinierten Pflegeleitsystems im Quartier könnte das Informations- und Beratungsangebot für pflegebedürftige Personen und deren Angehörige optimieren und einen besseren Zugang zu Informationen eröffnen.
- Die zunehmende Pflegebedürftigkeit geht mit psychischen Belastungen innerhalb der Familien einher und erfordert psychologische Unterstützung der pflegenden Angehörigen.
- Zur Entlastung der Angehörigen trüge eine Ausweitung des Tagespflegeangebots bei.
- In Zukunft ist ein steigender Bedarf an Kurzzeitpflege zu erwarten.
- Zusätzliche ambulante Pflegedienste sind nicht erforderlich; problematisch erscheinen aber der Mangel an Pflegepersonal sowie die prekären Arbeitsbedingungen („Minutenpflege“).
- Insbesondere wegen der steigenden Zahl alleinstehender Personen ist mit Blick auf Immobilität und Hilfe- bzw. Pflegebedürftigkeit ein unterstützendes Umfeld unabdingbar.
- Personen mit Migrationshintergrund bleiben unter sich und nehmen derzeit noch keine professionelle Pflegeunterstützung an. Allerdings ist diesbezüglich eine Veränderung zu erwarten, wenn sich die familiären Strukturen der allgemeinen Entwicklung angleichen.

- In Hamm leben ältere Personen häufig in mehrgeschossigen Gebäuden in kleinen Wohnungen, die der Größe und dem Zuschnitt der Räume sowie ihrer Ausstattungen nach nicht für die Versorgung bei Pflegebedürftigkeit geeignet sind. Speziell wird die Wohnsituation im Hammer Westen, in Heessen (Gartenstadt) sowie in Uentrop als problematisch angesehen. Hilfebedürfige Personen wohnen häufig zur Miete; Bedarf an bezahlbarem und barrierearmem Wohnraum besteht vor allem bei älteren Personen sowie bei Personen mit Behinderung.
- Die Fälle von Grundsicherung nehmen stetig zu; Altersarmut ist im Besonderen bei Frauen mit geringer Rente zu beobachten, für die preisgünstige und barrierearme Wohnungen zur Verfügung stehen müssen.
- Die Bereiche Wohnen und Pflege sind konzeptionell nicht isoliert zu betrachten, sondern unter dem Aspekt der demografischen Veränderungen abgestimmt weiterzuentwicklen. Zentral ist dabei die Realisierung geeigneter Quartierskonzepte. In diesem Prozess wird der Stadt eine initiierende, moderierende und insofern auch steuernde Funktion zugeschrieben.
- Wohnungsangebot und pflegerische Versorgung müssen sich auf die wachsende Heterogenität der Lebenssituationen im Alter einstellen.

Schlüsselpersonengespräche - Zur stationären Pflege

- Bedarf an stationären Pflegeplätzen wird in Hamm nicht gesehen, was durch die Belegungszahlen bestätigt wird. Auch dass sich solcher Bedarf infolge des demografischen Wandels in Zukunft einstellen könnte, wird bezweifelt, da sich das Angebotsspektrum der Pflege diversifiziert (z. B. Wohngemeinschaften) und sich zudem die Verweildauer der Bewohnerinnen und Bewohner verkürzt hat. Im Übrigen wird stationäre Pflege durch informelle Versorgung, mit Unterstützung durch ambulante Dienste sowie z. T. durch privat organisierten Einsatz von Betreuungspersonen aus Osteuropa, weitgehend hinausgezögert.
- Die Träger stationärer Pflegeeinrichtungen sind interessiert, eine möglichst vollständige Versorgungskette, also sowohl vorstationäre, teilstationäre als auch stationäre Angebote vorzuhalten. Allerdings können stationäre Pflegeeinrichtungen selbst aufgrund rechtlicher Vorgaben derzeit keine niederschwelligen Unterstützungsleistungen im häuslichen Bereich anbieten.
- Zur Stützung der häuslichen Pflege wird die Ausweitung des Tagespflegeangebots als sinnvoll betrachtet. Solche teilstationären Angebote scheinen aber in Hamm erst wenig bekannt zu sein und werden dementsprechend

noch in geringem Umfang angenommen. In Beratungsgesprächen, beispielsweise durch die Sozialdienste der Krankenhäuser, müsste auf deutlicher auf die Tagespflegemöglichkeiten in Hamm hingewiesen werden. Generell ließe sich das Beratungsangebot, etwa orientiert am „Informationsbüro Pflege“, einer zentralen trägerunabhängigen Beratungseinrichtung in Münster, dahingehend optimieren, dass es Aspekte des Wohnens wie der pflegerischen Versorgung gleichermaßen beinhaltet.

- Versorgungsangebote müssen auch einkommensschwache Personen erreichen. Seniorengrechte bzw. barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnungen sind für diese Personen nicht bezahlbar. In Hamm gibt es einen höheren Bedarf an öffentlich geförderten, barrierearm gestalteten Altenwohnungen für Menschen mit niedriger Rente, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben; ein solches Wohnungsangebot für den betreffenden Personenkreis wäre als wichtige Ergänzung der Versorgungsinfrastruktur bei Pflegebedürftigkeit zu werten.
- Die stationären Pflegeeinrichtungen befinden sich insgesamt in einer wirtschaftlich schwierigen Situation. Dezentralisierung und Diversifizierung des Versorgungsangebots (inklusive niederschwelliger Leistungen) bedingen eine Verkleinerung der Versorgungseinheiten, die dann bei den bestehenden Finanzierungsregelungen und Qualitätsstandards noch wirtschaftlich zu betreiben immer schwerer wird. Dabei wird ein Bedarf an Tagespflege, Nachtpflege sowie Kurzzeitpflege als durchaus gegeben angesehen. Die Kurzzeitpflege spielt hierbei eine zentrale Rolle, denn sie stellt den ersten Schritt in eine stationäre Pflegeeinrichtung dar.
- Es gibt in Hamm Servicegesellschaften, die den stationären Einrichtungen angegliedert sind und sich auf die hauswirtschaftliche Versorgung beschränken, wobei mit zusätzlichem Personal ausschließlich Personen innerhalb des Stadtteils bedient werden. Die Integration der Pflegeheime in die Quartiersstrukturen, wie sie z. B. auch durch Angehörigenarbeit, Kulturveranstaltungen, Kooperation mit Vereinen, Kindergärten und Schulen erfolgt, sollte stärker gefördert werden, weil dadurch der Zunahme stationärer Pflegebedürftigkeit entgegengewirkt werden kann.
- Eine spezielle Problematik ist die Versorgung demenziell erkrankter Personen, weil sie eine ganztägige Betreuung benötigen, die in einer stationären Pflegeeinrichtung am besten gewährleistet scheint. Die Alternative ambulant betreuter Wohngemeinschaften, die faktisch ebenfalls eine stationäre Versorgungsform darstellen, schließt nicht aus, dass doch irgendwann ein Umzug in ein Pflegeheim notwendig wird.

> Im Zusammenwirken von Pflege und Gesundheitssektor gewinnt die gerontopsychiatrische Versorgung an Bedeutung. Insgesamt ist die Kooperation der Heime mit den niedergelassenen Ärzten, bedingt hauptsächlich durch die mit der Gebührenordnung der Ärzte gesetzten Rahmenbedingungen, teilweise sehr verbesserungsbedürftig. Um Ärzte in Hamm zu einer intensiveren Betreuung der Patientinnen und Patienten in Pflegeheimen zu motivieren, müsste eine Auseinandersetzung geführt werden, die seitens der Stadt zu initiieren und zu moderieren wäre.

■ Schlüsselpersonengespräche - Zur Problemsicht der Sozialverwaltung

> In Hamm befinden sich ca. 80% des Mietwohnungsbestandes in der Hand von Einzeleigentümern, Wohnungsbaugesellschaften halten die verbleibenden 20%. Damit pflegebedürftige Personen auch in Zukunft vorrangig häuslich versorgt werden können, müssen Wohnungseigentümer stärker für die Thematik des barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnens sensibilisiert werden. Hierbei kann es sinnvoll sein, auf den Werterhalt bzw. die Wertsteigerung einer Immobilie durch barrierefreie bzw. barrierearme (Um-) Gestaltung hinzuweisen.

> Der Hammer Westen stellt einen sozialen Brennpunkt dar, der u. a. durch einen sehr schlechten Wohnungsbestand charakterisiert ist; in Gebieten im Osten und Süden der Stadt finden sich demgegenüber mehr klassische Eigenheimsiedlungen.

> Das pflegerische, vorpflegerische und pflegeergänzende Versorgungsangebot in Hamm wird im wesentlichen als ausreichend angesehen; eingeschränkt sind dagegen die Kurzzeit- und Tagespflegekapazitäten.

> Bei Personen mit Demenz stößt die häusliche Versorgung an ihre Grenzen; Alternative zu einem Pflegeheim können Wohngemeinschaften sein.

> Die Unterstützung häuslicher Pflege durch informelle Netzwerke bedarf eines institutionellen Rahmens und professioneller Förderung, damit Kontinuität und Verbindlichkeit gewährleistet werden können. Voraussetzung ist intensivere Kommunikation zwischen Verwaltung und Bevölkerung.

> Bürgergesellschaft und Nachbarschaftshilfe sind tragende Säulen der Quartiersentwicklung. Dieses Unterstützungspotenzial benötigt aber ein professionelles Fundament für seine Entfaltung und seinen Bestand (Quartiersmanagement); erfolgreiche Quartiersentwicklung kommt ohne Prozesssteuerung und -moderation nicht aus.

- Innerhalb der Bevölkerung muss der Präventionsgedanke gestärkt werden, und dies ist auch eine kommunale Aufgabe. Präventive Angebote helfen, das Eintreten von Pflegebedürftigkeit hinauszuzögern, fördern die Selbstversorgungsfähigkeit in der eigenen Häuslichkeit und dienen so der Realisierung des Grundsatzes ambulanter vor stationärer Pflege.
- Die ärztliche Versorgung wird als nicht ausreichend bewertet, zumal immer weniger niedergelassene Ärzte bereit sind, Hausbesuche durchzuführen.
- Die Nachfrage nach Haushaltshilfen aus Osteuropa ist als sehr hoch einzuschätzen und wird voraussichtlich weiter steigen. In dieser Beziehung müssten Möglichkeiten eines Managements gegeben sein, um das Angebot besser zu vermitteln und mehr Nutzer erreichen zu können.
- Es ist zu befürchten, dass sich immer mehr ältere Personen mit geringen Einkünften keine pflegerische Unterstützung werden leisten können.
- Das Handlungskonzept Wohnen und Pflege muss die Belange von Personen mit Behinderung berücksichtigen.
- Um die Versorgungssituation von Personen mit Migrationshintergrund im Falle von Hilfe- und Pflegebedürftigkeit zu verbessern, könnte evtl. ehrenamtliches Engagement unter der Voraussetzung einer angemessenen Qualifizierung für Integrationsarbeit geeignet sein.

4.2.4 Fazit

- In Hamm existiert eine entwickelte pflegerische Versorgungsstruktur aus ambulanten Pflegediensten, stationären Einrichtungen und teilstationären Angeboten; sie wird durch eine Vielzahl vorpflegerischer und pflegeergänzender Dienstleistungen erweitert, die teils professionell, teils im Wege freiwilligen Engagements erbracht werden.
- Pflegebedürftige Personen werden in Hamm zum weit überwiegenden Teil in Privathaushalten versorgt, dennoch vergleichsweise seltener als im Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen und Deutschlands insgesamt. Die stationäre Dauerpflege hat dementsprechend höheres Gewicht, die Versorgungskapazitäten auf diesem Sektor scheinen dabei überdimensioniert.
- Grundlegend für die Qualität der häuslichen Pflege sind bedarfsgerechte Versorgungsarrangements. Im Hinblick darauf kommt der Wohn- und Pflegeberatung der Stadt Hamm eine wesentliche Beratungs- und Koordinationsfunktion zu, bei der es zum einen um eine adäquate Gestaltung der Wohnsituation – durch Anpassungsmaßnahmen, ggf. Wohnungswech-

sel – und zum anderen um die Frage professioneller Unterstützung der häuslichen Versorgung durch pflegerische und pflegeergänzende Angebote geht. Diese Funktion stellt hohe Anforderungen an das Personal, dessen Aufgaben umso komplexer sind, als auch spezifische Belange unterschiedlicher Gruppen pflegebedürftiger Personen – seien es solche mit Demenzen, mit Behinderungen, mit Prägung durch Migrationserfahrungen – sowie der häuslichen Pflegepersonen berücksichtigt werden müssen.

5 Quartiersanalyse

Für eine tiefergehende Analyse sind prototypische Quartiere in Hamm ausgewählt und analysiert worden. Die Fokussierung auf die Quartiersebene wurde gewählt, da diese sich durch ihre starke Handlungsorientierung auszeichnet. Somit wurde die Analyse dadurch zielführend angesetzt, indem konkret Wohnungsbestände untersucht und so Chancen und Mängel genauer definiert wurden. Beispielgebend wurden verschiedene Siedlungstypen gezielt ausgewählt, die bestimmte Auswahlkriterien erfüllen um so einen Modellcharakter für weitere Bestände im Hammer Stadtgebiet aufweisen. Ziel war es, anhand der analysierten Quartiere für diese und ähnliche Siedlungsbestände – z. B. auch gemeinsam mit den Eigentümern – nach geeigneten Maßnahmen und Lösungsstrategien zu suchen.

Kriterien für die Quartiersauswahl waren die Lage, Siedlungsstruktur, Baustruktur sowie das Baualter vorhandener Infrastrukturen. Dabei wurde darauf geachtet, möglichst Quartiere zu identifizieren, die sich hinsichtlich ihrer Lage und Bebauungsstruktur unterscheiden. So wurden beispielsweise Quartiere mit verdichteter Bebauung ebenso ausgewählt wie dörfliche Siedlungsstrukturen in Randlage mit ausgedünnter Infrastruktur sowie homogene Mehrfamilienhausstrukturen der 60er/70er Jahre, aber auch Arbeiter-/Zechensiedlungen und ein innenstadtnahes Gründerzeitquartier. Auch die Altersstruktur sowie die sozialen Indikatoren der einzelnen Quartiere unterscheiden sich, ohne dass zu spezielle Quartiere für die Analyse ausgewählt wurden. So ergaben sich sechs Quartiere, die eine unterschiedliche Zusammensetzung und Ausprägung der verschiedenen Indikatoren beinhalten und prototypische Siedlungsbestände im Hammer Stadtbild abbilden.

Es fand eine genaue Analyse der Quartiere hinsichtlich der Wohnumfeldsituation, des Baubestandes, der Leerstandssituation sowie der Bewohnerschaft statt. Dies geschah unter besonderer Berücksichtigung der Altersstruktur der Bewohner und der damit zusammenhängenden Ansprüche und Wünsche pflegebedürftiger Menschen an Wohnbedingungen und Nahversorgung. Neben der Zielgruppe älterer Menschen wohnen in den Quartieren weitere Zielgruppen, die bei einer zukünftigen Entwicklung des Quartiers ebenso mitberücksichtigt werden müssen. Es wurden Steckbriefe der ausgewählten Quartiere erstellt, in denen die jeweiligen besonderen Charakteristika, Potenziale, Mängel und möglichen Entwicklungsperspektiven beschrieben werden. Neben dieser Analyse der Wohn- und Lebenssituation in den Quartieren wurde die Bedarfs- und Angebotssituation im Bereich der Pflege im Detail untersucht. Die Kurzdarstellungen für die untersuchten Quartiere dienten als Grundlage für quartiersbezogene Handlungsempfehlungen.

Eine ausführliche Darstellung aller erhobenen Quartiersmerkmale erfolgt in Form von Steckbriefen (s. Anhang II). Im folgenden Kapitel 5.1 sind kurz wesentliche Kennzeichen der Quartiere dargestellt und quartiersbezogene Handlungsempfehlungen abgeleitet. Die Handlungsempfehlungen sind an dieser Stelle ebenfalls kurz gehalten; eine ausführliche

Erläuterung und Begründung der Empfehlungen findet sich in Kapitel 6 (Gesamtstädtische Handlungsempfehlungen).

Folgende Quartiere wurden ausgewählt; die detaillierten Steckbriefe finden sich im Anhang II:

- Quartier in zentraler Lage mit guter Infrastruktur in verdichteter Bauweise: „Vorderer" Hammer Westen
- Quartier in Randlage mit dörflicher Siedlungsstruktur und ausgedünnter Infrastruktur: Selmigerheide, Pelkum
- Homogenes Einfamilienhausquartier aus den 60er/70er-Jahren: Hammer Osten, Werries
- Homogenes Mehrfamilienhausquartier der 60er/70er-Jahre: Bockum-Hövel, Andreasstraße / Winkhausstraße
- Arbeiter-/Zechensiedlung: Siedlung Vogelsang, Heessen
- Innenstadtnahes Gründerzeitquartier: Südliche Innenstadt, Goethestraße

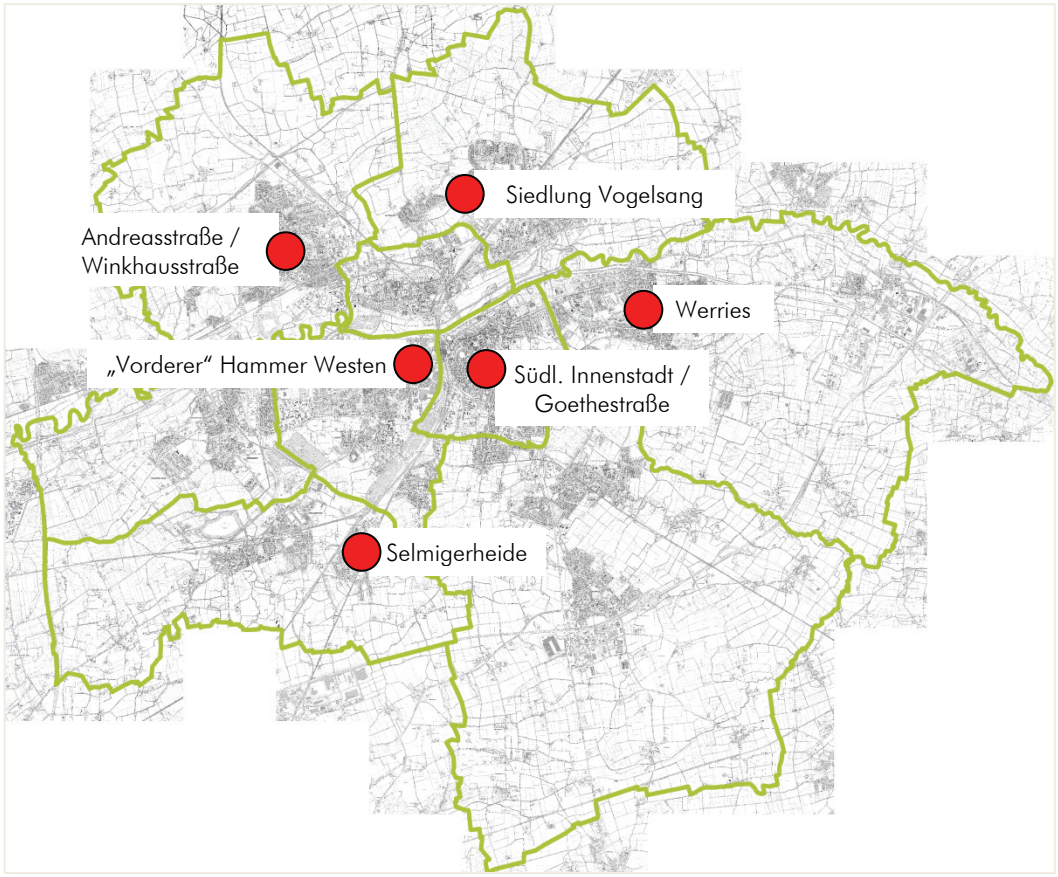


Abbildung 74: Beispielquartiere (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hamm)

5.1 Quartiersbezogene Handlungsempfehlungen

5.1.1 „Vorderer“ Hammer Westen

Abbildung 75: Lage Hammer Westen im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Vorsterhauser Weg, Kreuzung Spichernstraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Das Quartier Hammer Westen mit überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen aus den 1960er Jahren sowie gründerzeitlichem Wohnungsbestand ist unmittelbar an die Hammer Innenstadt angebunden. Aufgrund der zentralen Lage stellen die gute Infrastrukturausstattung, die Nähe zur Innenstadt sowie die gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr wesentliche Qualitäten des Quartiers dar. Schon seit dem Jahr 2000 werden mit Hilfe des Förderprogramms Soziale Stadt NRW und sich verändernden räumlichen Schwerpunktsetzungen städtebauliche, sozial flankierende sowie arbeitsmarktrelevante Projekte im Stadtteil umgesetzt. Wie das Programm schon nahelegt, wird neben der Aufwertung und Anpassung der baulichen Situation insbesondere Wert auf die Stabilisierung der sozialen Strukturen im Quartier gelegt. Das Quartier steht – gemeinsam mit dem Quartier „Südliche Innenstadt“ – für einen verdichteten, zentrumsnahen Siedlungsraum mit einem insbesondere für ältere Menschen umfassenden Angebot an Waren und Dienstleistungen. Die Einkaufsmöglichkeiten sind eher zentral im Bereich des Einkaufszentrums "Wilhelmstraße/Radbodstraße" gelegen.

Bei der Betrachtung des Quartiers ergeben sich folgende besondere Parameter:[222]

Mit 70 % ein sehr hoher Anteil an Mietwohnungen, die sich überwiegend im Eigentum privater Einzelvermieter befinden. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund von fast 50 % ist ein Spitzenwert in den Hammer Quartieren. Der Hammer-Westen ist ein eher junger Stadtteil, trotzdem beläuft sich der Anteil der über 60-jährigen Bewohner auf knapp 23 %. Neben der oben schon benannten guten Infrastrukturausstattung verfügt der Stadtteil über stationäre Pflegeeinrichtung aber auch spezielle Wohnungsangebote für ältere Menschen mit und ohne Behinderungen. Ein umfassendes Angebot im Bereich der Pflege, Unterstützung sowie Möglichkeiten der Begegnung bietet sich für die älteren Menschen im Quartier. Eine gesonderte Betrachtung ist für die speziellen Bedarfe von älteren Migranten erforderlich, da sie durch die bestehenden Angebote oftmals nicht erreicht werden.

Handlungsempfehlungen[223]

Hauptziel für den Hammer Westen ist eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die ansässige Bevölkerung, die Verbesserung des Wohnungsbestandes sowie des wohnungsnahen Wohnumfeldes sowie die langfristige soziale Stabilisierung des Quartiers. Hauptzielgruppe städtischen Handelns sowohl im Bereich der Quartiers- als auch den Wohnungsmarkt betreffend bilden nicht die älteren Menschen; dennoch wächst auch hier ihr Anteil und es gilt, bedarfsorientiert eine altengerechte Gestaltung der Wohnungen zu realisieren.

- Die städtische Wohn- und Pflegeberatung sollte über mögliche pflegerische Unterstützungbedarfe informiert werden. Aufgrund seiner Bürgernähe stellt das Stadtteilbüro einen zentralen Ansprechpartner im Quartier dar, so dass ein guter Informationsfluss gewährleistet ist.
- Es wird empfohlen, die Sanierung der Bestände weiter voranzutreiben (Ziele: Bestandserhalt und –aufwertung, energieeffiziente Gestaltung, in Teilen auch barrierearme Gestaltung bzw. Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen und die Erfordernisse der Pflege). Wichtig: Sanierungen sollten „mit Augenmaß“ erfolgen und keine unzumutbaren Mietpreissteigerungen und damit mögliche Verdrängungseffekte zur Folge haben.
- Die Beratung von Einzeleigentümern zur Bestandssanierung sollte intensiviert werden. Hier spielen das Stadtteilbüro bzw. insbesondere die Quartiersarchitekten (letztere seit Mitte 2014) eine wichtige Rolle. Es wäre wün-

[222] Datenquelle: Stadt Hamm 2014b

[223] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

schenswert, wenn die Einbindung der Quartiersarchitekten über Mitte 2015 hinaus fortgesetzt werden könnte.

> Wichtig ist die weitere Schaffung und Aufwertung von Grün- und Freiräumen. Dies sollte im Zuge einer Weiterführung des Hofflächenprogramms erfolgen. In Einzelfällen wäre zusätzlich zu prüfen, inwiefern im Falle von „Problem-“ oder „Schrottimmobilien“ ein Abriss verbunden mit dern Anlage von Grünflächen eine sinnvolle Option sein kann.

> Dezentrale Versorgungsmöglichkeiten sollten erhalten werden (z. B. Erhalt der Marktangebote am Viktoriaplatz und der Christuskirche)

> Quartier für neue Zielgruppen öffnen - innenstadtnahe Wohnlage ist besonders für Studenten und Haushalte mit urbanen Lebensstilen interessant.

5.1.2 Selmigerheide, Pelkum

Abbildung 76: Lage Selmigerheide im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Wiescherhöfener Straße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Der Siedlungsbereich Selmigerheide ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern der Nachkriegszeit mit häufig großen Gartengründstücken, wobei etwa die Hälfte der Bestän-

de aus der Zeit nach 1980 stammt. Damit verbunden ist – besonders im Bereich der jüngeren Gebäudestrukturen - die Selmigerheide eher als ein junges Quartier zu betrachten. Andererseits ergibt die Strukturanalyse einen Anteil der Personen über 60 Jahre von rund 24 % der Bewohner und ist Zeichen für eine Ausdifferenzierung des Quartiers in ältere und jüngere Siedlungsräume sowohl hinsichtlich der Bewohner- als auch der Gebäudestrukturen. Etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen im Quartier sind Mietwohnungen, wobei auch bei den Mietwohnungen eine Konzentration von Geschosswohnungsbeständen im Nordwesten der Selmigerheide zu finden ist.

Die Selmigerheide hat in den letzten Jahren Teile ihres Einzelhandelsangebotes verloren. Es besteht noch ein sehr kleines inhabergeführtes Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei sowie eine Apotheke. Auch das Angebot an medizinischen und therapeutischen Leistungen ist nur in geringem Umfang vorhanden. Der Stadtteil ist über eine Buslinie an den Hammer Westen und die Innenstadt angebunden

Handlungsempfehlungen[224]

Aktuell erscheint das Quartier hinsichtlich seiner Bewohner aber auch seiner Versorgungsstruktur relativ stabil zu sein. Angesichts der peripheren Lage und des relativ hohen Baualters ist nicht auszuschließen, dass das Quartier zukünftig an Attraktivität einbüßt. Auffällig ist aktuell die Leerstandsquote, die mit 8 % doppelt so hoch wie der stadtweite Durchschnitt liegt.

- Gerade in Selmigerheide ist eine kleinräumige Beobachtung des Wohnungsmarktes sinnvoll, um frühzeitig stabilisierend eingreifen zu können.
- Maßnahmen zur Stabilisierung können die folgenden sein: Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbereich durch intensive Beratung, Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, langfristige Sicherstellung der Nahversorgung.
- Angesichts der peripheren Lage ist Selmigerheide als Wohnstandort für ältere Menschen nicht optimal geeignet. Gleichwohl gilt es, für die ansässigen älteren Menschen ein Verbleiben im Quartier zu ermöglichen. Insofern gilt es einerseits, frühzeitig Informationen über pflegerische Unterstützungsbedarfe zu erlangen. Hier ist der Aufbau von ehrenamtlichen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen im Stadtteil sowie die Vernetzung mit Sozialraumkoordination und Wohn- und Pflegeberatung wichtig. Andererseits sollte der barrierearme Umbau ein bedeutsames Thema darstellen (Beratung von Einzeleigentümern).

[224] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

> Ein wichtiges Thema ist die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt ebenfalls die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnraumförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW).[225] Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollten, sind Familien.

5.1.3 Werries, Hammer Osten

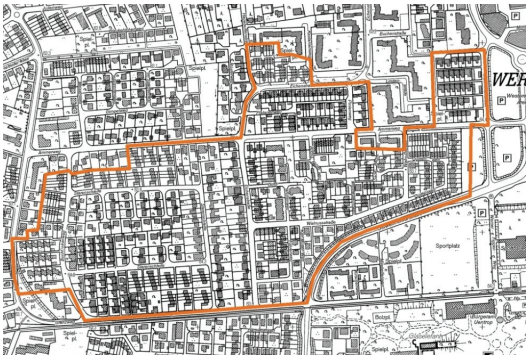


Abbildung 77: Lage Werries im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Reihenhäuser (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Das Quartier in Werries ist ein fast homogenes Eigenheimquartier der 1960er und 1970er Jahre in relativ integrierter Lage im Sozialraum Uentrop nahe des Maximlianparks Es handelt sich um aufgelockerte Baustrukturen mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf zum Teil großen Gartengrundstücken. Fast dreiviertel der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Bewohner. Entsprechend dem Baualter ist der Anteil der Bewohner über 60 Jahre im gesamtstädtischen Vergleich mit fast 32 %

[225] Siehe z. B. http://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/produktsuche/index.html sowie https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html

überdurchschnittlich hoch; dies deutet darauf hin, dass barrierefreie Wohn- und Pflegemöglichkeiten in Zukunft zunehmend ein Thema werden. Im Quartier wurden bereits barrierefreie Bungalows im Neubau errichtet, die stark nachgefragt werden.

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund liegt bei nur 16 %. Das Wohnquartier hat ein gutes Image, was derzeit dazu beiträgt, dass der anstehende Generationenwechsel bisher sehr unauffällig verläuft und der Anteil an Familien hoch ist.

Handlungsempfehlungen[226]

Die wesentliche Zielgruppe der Handlungsempfehlungen ist die Gruppe älterer Menschen über 60 Jahren, denn einerseits ist ihr Anteil in Werries überdurchschnittlich groß, andererseits ist das Quartier aufgrund seiner Lage relativ gut als Wohnstandort für ältere Menschen geeignet.

- Es sollten frühzeitig Informationen über pflegerische Unterstützungsbedarfe bei der Wohn- und Pflegeberatung vorliegen. Hier ist der Aufbau von ehrenamtlichen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen im Stadtteil sowie die Vernetzung mit Sozialraumkoordination und Wohn- und Pflegeberatung wichtig.
- Aufgrund der relativ integrierten Lage kann das Quartier auch langfristig für ältere Menschen attraktiv sein. Neben dem Umbau von Bestandsgebäuden kann die Neuerrichtung von unterschiedlichen seniorengerechten Wohnangeboten ein wichtiges Handlungsfeld sein (Generationenübergreifende Wohnprojekte, Betreutes Wohnen, Seniorenbungalows).
- Ein wichtiges Thema ist die Förderung des Generationenwechsels. Hier spielt ebenfalls die Beratung eine wichtige Rolle (z.B. finanzielle Fördermöglichkeiten zum Kauf von Bestandsimmobilien oder zur Sanierung im Rahmen der Wohnraumförderung oder mittels verschiedener Förderprodukte der KfW).[227] Eine wesentliche Zielgruppe, die als potenzielle Nachfrager für die bestehenden Einfamilienhäuser angesprochen werden sollte, sind Familien.

[226] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

[227] S. Fußnote 225

5.1.4 Andreasstraße / Winkhausstraße, Bockum-Hövel

Abbildung 78: Lage Quartier im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Winkhausstraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Das Quartier Andreasstraße/ Winkhausstraße befindet sich westlich des Höveler Markts im Sozialraum Bockum-Hövel und ist durch eine homogene Bebauungsstruktur in Form von Mehrfamilienhäusern der 1960er/1970er Jahre geprägt. Als Eigentümerin der dortigen Mietwohnungen tritt die Wohnungsgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH auf. Vor dem Hintergrund des Alters der Gebäude und heutigen Wohnansprüchen weisen die Bestände insbesondere einen Anpassungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Eine gute Versorgungsinfrastruktur ergibt sich durch das östlich angrenzende „Stadtbezirkszentrum Bockum-Hövel". Insbesondere für die älteren im Quartier lebenden Personen sind die fußläufig erreichbaren Angebote der Nahversorgung und medizinischen Versorgung besonders wichtig für ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter.

Auffallend ist der besonders hohe Anteil an hochbetagten Personen (älter als 80 Jahre), die mit zunehmendem Alter vermehrt auf pflegerische Maßnahmen angewiesen sein werden. Gleichzeitig ist das informelle Unterstützungspotenzial[228] ge-

[228] Informelles Unterstützungspotenzial: „Frauen im Alter zwischen 45 und 80 Jahren stellen demnach – jedenfalls derzeit noch – das wichtigste Potenzial für die Unterstützung pflegebedürftiger Personen in privaten Haus-halten dar. Wird ihre Zahl zur Größe der Bevölkerungsgruppe mit der höchsten Wahr-scheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, in Relation gesetzt, den 80-Jährigen und Älteren, ergibt dies einen Indikator, mit dessen Hilfe das informelle Unterstützungspotenzial bewertet werden kann." (Vgl. Kap. 4.2.2)

ring einzuschätzen. Im Hinblick auf eine Gewährleistung der Pflege zeichnen sich hier Handlungsbedarfe ab.

Weiterhin auffallend ist der hohe Anteil an Kindern im Vergleich zu anderen Quartieren.

Handlungsempfehlungen[229]

Angesichts der stadtteilbezogen zentralen Lage und der Nähe zum Höveler Markt ist das Quartier als Wohnstandort für ältere Menschen sehr gut geeignet. Es sollte jedoch eine gute Durchmischung gewährleistet sein.

- Es gilt, gerade angesichts des sehr hohen Anteils an über 80-Jährigen frühzeitig Bedarf an pflegerischen Unterstützungsmaßnahmen zu identifizieren: Der Aufbau von ehrenamtlichen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen zur Weiterleitung o.g. Informationen über die Sozialraumkoordination an die Wohn- und Pflegeberatung sollte im Quartier ein zentrales Anliegen sein und in diesem Quartier ggf. prioritär von anderen Quartieren betrieben werden.
- Einzelne Bestandswohnungen bzw. Bestandsgebäude sollten so barrierearm umgebaut werden, dass sie sowohl den Bedürfnissen der Bewohner und den Erfordernissen der Pflege entsprechen.
- Über den aktuellen Bedarf hinaus gilt es zu prüfen, inwiefern auch ein präventiver barrierearmer Umbau einzelner Bestandswohnungen bzw. –gebäude sinnvoll ist. Welche Maßnahmen möglich sind, sollte mit dem Eigentümer der Bestände, der Vivawest Wohnen GmbH, geklärt werden. Bei möglichen Mietpreissteigerungen aufgrund von Modernisierungen sollte die finanzielle Leistungsfähigkeit der Bewohner beachtet werden.
- Es sollte geprüft werden, ob die Einrichtung eines Pflegestützpunktes im Quartier bzw. Quartierszusammenhang sinnvoll sein kann.
- Neben älteren Menschen sollten auch andere Zielgruppen in diesem Quartier angesprochen werden (Jüngere, Familien), um eine Durchmischung zu gewährleisten. Es sollte geprüft werden, inwiefern Grundrissveränderungen hier sinnvoll sind. Auch sollte geprüft werden, ob in Einzelfällen Wohnungstausche zwischen den Generationen gefördert bzw. initiiert werden können.
- Die Datenlage lässt den Schluss zu, dass das Quartier sich bevölkerungsstrukturell im Umbruch befindet (einerseits: hoher Anteil alter Menschen,

[229] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

andererseits: hoher Anteil sehr junger Menschen, nachrückende Familien, Migranten). Insofern erscheint auch hier eine kleinräumig angelegte Wohnungsmarktbeobachtung als sinnvoll, um frühzeitig auf problematische Entwicklungen reagieren zu können.

5.1.5 Siedlung Vogelsang, Heessen

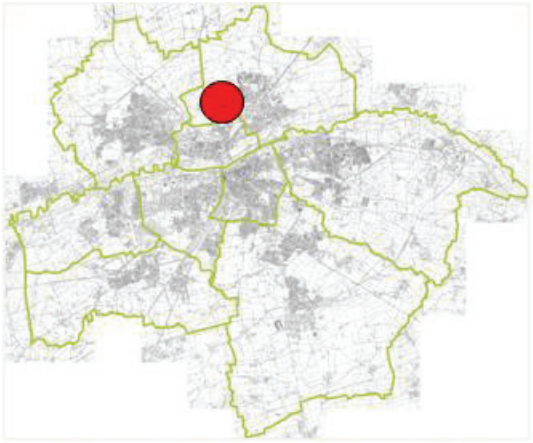


Abbildung 79: Lage Vogelsang im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Vogelsang (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Die Arbeitersiedlung Vogelsang liegt im Sozialraum Heessen, westlich der Bahntrasse. Die zweigeschossigen Gebäude sind denkmalgeschützt und befinden sich im Eigentum des privaten Wohnungsunternehmens LEG Wohnen NRW GmbH.[230] Große Gärten kennzeichnen die rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude und stellen ein wesentliches Merkmal des Werkswohnungsbaus der 1920er Jahre dar. Vor diesem Hintergrund ist ebenso die geringe durchschnittliche Wohnungsgröße von 60m² zu erklären.

Aufgrund der nicht integrierten Lage zwischen dem Siedlungsbereich Kötterberg im Westen und dem Siedlungskern Heessen im Osten ergeben sich Versorgungsdefizite, die durch einen fahrenden türkischen Händler nur geringfügig kompensiert werden.

Die Bewohnerstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund aus. Der Anteil hochbetagter Personen im Quartier liegt auf

[230] Die Siedlung Vogelsang diese Siedlung – mit Alter und Neuer Kolonie – wird auch im Rahmen des regionalen Projektes „Siedlungskultur" untersucht und dabei noch genauer auf die Potenziale und Problemstellungen (z.B. Energieffizienz, Denkmalpflege etc.) analysiert.

einem relativ niedrigen Niveau und ist sicherlich ein Grund für das geringe Durchschnittsalter der Bewohner.

Handlungsempfehlungen[231]

Das Quartier Vogelsang stellt sich als relativ stabil dar und weist keinen akuten Handlungsbedarf auf. Aufgrund der dezentralen Lage ist es als Wohnstandort für ältere Menschen jedoch nur bedingt geeignet.

- Zukünftig als problematisch hinsichtlich der Nachfrage könnte sich die dezentrale Lage erweisen. Insofern erscheint auch hier eine kleinräumig angelegte Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoll, um frühzeitig auf problematische Entwicklungen (z. B. zunehmende Leerstände) reagieren zu können.
- Einzelfallbezogen kann ein barrierearmer Umbau von Wohnungen sinnvoll sein. Dies ist mit der LEG Wohnen NRW GmbH abzutimmen.
- Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwiefern Grundrissveränderungen (z. B. größere Zimmer, kleinere Wohnungen) zu einer Diversifizierung des Wohnungsangebotes und damit zu einer längerfristigen Nachfrageorientierung beitragen können.
- Wichtig ist, die hohe gestalterische Qualität sowohl der Gebäude als auch der umgebenden Gartenbereiche zu erhalten.

[231] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

5.1.6 Goethestraße, südliche Innenstadt

Abbildung 80: Lage Goethestraße / Südliche Innenstadt im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Goethestraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto)

Kurzbeschreibung

Das Quartier befindet sich südlich der Hammer Innenstadt, sodass sich aufgrund der integrierten Lage eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ergibt.

Die Gebäudestruktur ist im Wesentlichen durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt mit teilweise verdichteten Innenhöfen. Die Wohnungen werden überwiegend zu Wohnzwecken vermietet und befinden sich zu mehr als der Hälfte im Eigentum von Privatpersonen.

Die Strukturanalyse ergab einen vergleichsweise hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Zudem ist der Anteil der Altersgruppe der 25- bis 40-Jährigen auffallend hoch, da das Quartier insbesondere für Studenten einen attraktiven Wohnstandort darstellt. Die HGB reagierte hierauf bereits mit einem neuen Wohnkonzept speziell für Studenten. Als ein wesentlicher neuer Impuls kann ebenso der Neubau der HGB an der Goethestraße betrachtet werden. Durch den Neubau von barrierefreien Mietwohnungen vergrößert sich somit das Angebot an Servicewohnen im Innenstadtbereich insbesondere für ältere Menschen. Gleichzeitig ist das informelle Unterstützungspotenzial[232] gering

[232] Informelles Unterstützungspotenzial: „Frauen im Alter zwischen 45 und 80 Jahren stellen – jedenfalls derzeit noch – das wichtigste Potenzial für die Unterstützung pflegebedürftiger Personen in privaten Haushalten dar. Wird ihre Zahl zur Größe der Bevölkerungsgruppe mit der höchsten Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden, in Relation gesetzt, den 80-Jährigen und Älteren, ergibt dies einen Indikator, mit dessen Hilfe das informelle Unterstützungspotenzial bewertet werden kann.“ (Vgl. Kap. 4.2.2)

einzuschätzen. Im Hinblick auf eine Gewährleistung der Pflege zeichnen sich hier Handlungsbedarfe ab.

Das Quartier Goethestraße ist Teil der Rahmenplanung Innenstadt, im Rahmen derer städtebauliche und gestalterische Veränderungen vorgesehen sind.

Handlungsempfehlungen[233]

Im Vergleich zu anderen Städten weist Hamm nur einen geringen Anteil der jüngeren und kreativen Milieus auf. Für diejenigen, die diesen Milieus angehören, ist die südliche Innenstadt eines der bevorzugten Quartiere. Gleichzeitig ist das Quartier aufgrund seiner zentralen Lage und seiner guten Infrastrukturausstattung auch für ältere Menschen attraktiv.

- Als wichtige Zielgruppe sollten jüngere Menschen, Studenten, kreativ und urban orientierte Milieus angesprochen werden bzw. Wohnangebote für diese vorgehalten werden (dies geschieht bereits).
- Es sollte eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnangebote entstehen z. B. für Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, Studenten. Diese können im Neubau (z. B. auch nach Abriss) oder im Bestand geschaffen werden.
- Ein wichtiges Thema ist die Bestandserneuerung. Aktuell stellt sich der Erhaltungszustand der Gebäude sehr unterschiedlich dar. Hier sollten Einzeleigentümer gezielt zu Sanierungsmöglichkeiten beraten werden.
- Es gilt, gerade angesichts des geringen informellen Unterstützungspotenzials (s. o.) frühzeitig Bedarf an pflegerischen Unterstützungsmaßnahmen zu identifizieren: Der Aufbau von ehrenamtlichen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen zur Weiterleitung o.g. Informationen über die Sozialraumkoordination an die Wohn- und Pflegeberatung sollte im Quartier ein zentrales Anliegen sein und in diesem Quartiere ggf. prioritär von anderen Quartieren betrieben werden.
- Die durchschnittliche Wohndauer ist vergleichsweise gering, die Fluktuation höher als in den übrigen betrachteten Quartieren. Um Veränderungsprozesse im Auge zu behalten und problematische Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, erscheint eine kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung sinnvoll.

[233] Detailliertere Erläuterungen zu Handlungsempfehlungen finden sich im Kapitel 6.

6 Handlungsempfehlungen

Das „Handlungskonzept Wohnen und Pflege 2025“ hat insofern eine neue Qualität, als es die Arbeit zweier Verwaltungsfachämter, des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Soziales, Wohnen und Pflege, enger zusammenführt und so dazu beitragen soll, dass die Gestaltung der Lebensbedingungen einer alternden Bevölkerung in Verbindung mit dem Thema Wohnen als ämterübergreifende kommunale Aufgabe wahrgenommen wird. Aus der rechtlich grundsätzlich bestehenden kommunalen Zuständigkeit für „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“ folgt dabei nicht, dass immer die Stadtverwaltung allein diese Gestaltungsaufgabe zu bewältigen hätte. Ihr fällt aber die Funktion zu aufzuweisen, welche Lebens- bzw. Bedarfslagen gestaltende Intervention erfordern, zu prüfen, welche Gestaltungsoptionen es gibt, und sich mit ihren örtlichen und überörtlichen Partnern über das Vorgehen zu verständigen. Ein solcher Klärungsprozess beinhaltet auch, möglichst verbindlichen Konsens über praktische Zuständigkeiten zu erzielen, während die Verwaltung selbst in der Regel hauptsächlich initiierend und koordinierend tätig ist. Inhaltlich kommt es aufgrund dessen nicht zu einer grundlegenden Neuausrichtung des kommunalen Handelns, d. h. vorangegangene handlungsleitende Ausarbeitungen zur jeweiligen Thematik werden nicht umfassend revidiert, sondern bleiben in ihren wesentlichen Aussagen relevant, indem sie – sofern angebracht – einer veränderten Faktenlage angepasst, konkretisiert und ergänzt werden.

Die in Kapitel 6 dargestellten Handlungsempfehlungen wurden im engen Dialog mit den lokalen Akteuren – sei es aus der Fachverwaltung, sei es aus Wohnungs- und Pflegewirtschaft – entwickelt. Kapitel 6.1 enthält zunächst die wesentlichen Ziele und Handlungsfelder, Kapitel 6.2 zeigt eine wesentliche Empfehlung auf, die den Pflege- und Wohnungsbereich stärker miteinander verknüpft, Kapitel 6.3 enthält die Empfehlungen zur Anpassung und Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur, und in Kapitel 6.4 sind die Empfehlungen zur Anpassung auf dem Wohnungsmarkt dargestellt.

6.1 Ziele und Handlungsfelder

Im Fokus der Handlungsempfehlungen steht das Ziel, den Wohnungsmarkt in Hamm nachhaltig zu sichern und an zukünftige Entwicklungen anzupassen. Ein wesentlicher Aspekt ist die stärkere Verknüpfung der Themenfelder Wohnen und Pflege.

Angesichts der Tatsache, dass der Wohnungsmarkt eher von strukturellen Veränderungen – u.a. dem zunehmenden Anteil älterer Menschen – als von sehr hohen grundsätzlichen Neubedarfen geprägt ist, liegt ein Hauptziel auf einer Qualifizierung des Bestandes sowie der Sicherung und Anpassung der vorhandenen Quartiere.

Auch in Abgleich mit dem Vereinbarungen der Städteregion Ruhr 2030 werden folgende Ziele für den Wohnungsmarkt in Hamm formuliert:[234]

Handlungsfeld Wohnen und Pflege:

- Quartierskümmerer / Bessere Verzahnung von Pflege und Wohnen

Handlungsfeld Pflege:

- Sozialraumkoordination
- Unterstützung häuslicher Pflegepersonen
- Unterstützung von Bevölkerungsgruppen mit spezifischem Wohn- und Pflegebedarf:
  - Personen mit migrationsgeprägter Sozialisation
  - Personen mit Behinderung
  - demenziell erkrankte Personen
- Palliative Versorgung

Handlungsfeld Wohnen:

- Wohnungsmarkt im Umbruch: Beobachtung
- Bereitstellung eines differenzierten Wohnungsangebotes
  - Für die wachsende Gruppe der kleinen Haushalte
  - Für neue, urbane Wohnformen
  - Für die wachsende Gruppe älterer Haushalte
  - Für Nachfrager mit begrenzten finanziellen Mitteln
- Bestandsentwicklung und -umbau vor Neuentwicklung
  - Anpassung und Mobilisierung von Bestandsgebäuden
  - Bebauung vorhandener integriert liegender Flächen
  - Abriss / Neubau
- Wohnungsneubau: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit
  - Sorgfältiger Umgang mit vorhandenen Flächenressourcen
  - Entwicklungsoptionen für jeden Sozialraum

[234] Vgl. auch Stadt Hamm 2014d bzw. Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012

- Bauabschnittsweise Entwicklungsmöglichkeiten

> Stärkung der Quartiere

- Neubau- und Bestandsentwicklung im Quartier
- Infrastruktur und soziale Netzwerke

> Qualität vor Quantität

- Städtebauliche Qualität hat Priorität vor Nachverdichtung um jeden Preis
- Hohe Energieeffizienz
- Barrierearmut

> Zielgruppe Einzeleigentümer

- Neuer Arbeitsschwerpunkt: Dialog, Beratung, Kooperation

6.2 Gemeinsamer Fokus Wohnen und Pflege

Die allgemeine Zielsetzung, unter der die Empfehlungen dieses Handlungskonzepts zur pflegerischen Versorgung stehen, ist zum einen vom Gesetzgeber definiert, der der häuslichen Pflege Vorrang vor der (dauerhaften) Versorgung in stationären Einrichtungen gibt. Damit sind die Themenfelder Pflege und Wohnen gleichermaßen betroffen. Für Hamm ist zum anderen das „Integrierte Handlungskonzept für eine Zukunft weisende Seniorenpolitik" maßgebend, das in der 20. Handlungsempfehlung gegen den Neubau von stationären Pflegeeinrichtungen votiert. Beides entspricht auch dem Wunsch der meisten älteren Personen, bei Pflegebedürftigkeit ihre Wohnung nicht verlassen zu müssen. Dies ist in der Realisierung jedoch an bestimmte unerlässliche Voraussetzungen gebunden: Wohnung und Wohnumfeld müssen so beschaffen sein, dass Pflege und Alltagsversorgung gewährleistet werden können; in den Pflegehaushalten muss die Unterstützung bzw. Betreuung der pflegebedürftigen Personen unabhängig vom Einsatz eines professionellen Pflegedienstes sichergestellt sein, falls eine (weitgehend) selbstständige Lebensführung sonst in Frage gestellt ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist Pflege in eigener Häuslichkeit dann problematisch, wenn die pflegebedürftige Person allein lebt oder eine weitere im Haushalt lebende Person selbst bereits alt bzw. in ihrer Mobilität eingeschränkt ist und es Kinder oder andere Verwandte nicht gibt bzw. diese zu weit entfernt leben, um Unterstützung leisten zu können. In diesem Fall müssen alternativ außerfamiliäre verlässliche Unterstützungsstrukturen aufgebaut werden, um stationäre Dauerpflege zumindest einstweilen zu vermeiden. Solche informellen Strukturen beruhen auf persönlichen Beziehungen und können nicht auf administrativem Weg geschaffen werden. Sie können und müssen aber administrativ gefördert und begleitet werden, um sie langfristig zu stabilisieren.

Wird die pflegerische, vorpflegerische und pflegeergänzende Versorgungsinfrastruktur in Hamm unter der Fragestellung bewertet, wie die Bedingungen der häuslichen Pflege verbessert werden können, ist in konzeptioneller Hinsicht nicht primär eine Notwendigkeit zu erkennen, neue Versorgungselemente einzuführen. Worauf es vor allem ankommt, ist vielmehr eine strukturelle Modifikation mit dem Ziel, einerseits die bestehenden Versorgungsmöglichkeiten optimal zu nutzen und zu diesem Zweck das Leistungsangebot fallspezifisch zusammenzustellen und andererseits die häusliche Pflegesituation bei Bedarf durch den Aufbau informeller Unterstützungsstrukturen zu stabilisieren.

Im Zentrum der Empfehlungen stehen deswegen keine prinzipiell neuen Strukturkomponenten, sondern das Zusammenwirken von Wohn- und Pflegeberatung in Verbindung mit einer Koordinationsfunktion in den Sozialräumen, wie sie bereits in dem aus dem NAIS-Projekt hervorgegangenen Handlungskonzept angesprochen wird. Sozialraumkoordination beinhaltet jedoch mehr als die dort skizzierten Ansätze zur Förderung freiwilligen Engagements in den Wohnquartieren, die auf diese Weise eine Aufwertung erfahren sollen. Kleine Gemeinschaften zu stärken, ist im Sinne des Subsidiaritätsprinzips elementar – zumal es neuer Konstruktionen bedarf, damit es wirksam werden kann, da sein traditionelles Fundament, die familiären Beziehungen, was die wechselseitige Unterstützung im Alltag angeht, erodiert, und dies hat nicht so sehr mit verbreiteter emotionaler Kälte und Hedonismus zu tun als vielmehr mit Mobilitätszwängen und räumlicher Distanz. Versorgungssicherheit kann freiwilliges Engagement allein aber nicht garantieren; es muss sich auf der Basis einer professionellen Infrastruktur entwickeln, auf die im Bedarfsfall zugegriffen werden kann. Diese Infrastruktur ist in Hamm weitgehend vorhanden und aus pflegerischer Perspektive nur wenig ergänzungsbedürftig; professionell sichergestellt werden muss jedoch auch, dass sie tatsächlich dem Bedarf entsprechend genutzt wird, und dazu muss ein solcher zunächst erkannt werden, um dann die geeigneten Infrastrukturangebote zu definieren und bedarfsgerecht einzusetzen.

Versorgungssicherheit ist daher nicht zuletzt eine Angelegenheit angemessenen Informationstransfers, und diesen zu gewährleisten ist als nicht minder wichtige Aufgabe der Sozialraumkoordination anzusehen: aus der kontinuierlichen Sozialraumbeobachtung Erkenntnisse über Bedarfslagen zu gewinnen, diese so zu kommunizieren, dass notwendige professionelle Maßnahmen in Gang gesetzt werden, und deren Resultat zu überprüfen. Solche Detailkenntnisse über einen Sozialraum mit Einwohnerzahlen zwischen rd. 13.000 (Pelkum, Hammer Norden) und über 27.000 (Uentrop, Bockum-Hövel) aus eigener Anschauung zu erlangen, kann von einer Sozialraumkoordinatorin bzw. einem Sozialraumkoordinator allein nicht bewerkstelligt werden; sie müssen deshalb Zugang zu verlässlichen Informationsquellen in den Wohnquartieren haben. Dabei wird es sich aus Kostengründen höchstens in einzelnen, vielleicht besonders exponierten Quartieren um hauptamtliches

Personal („Quartiersmanagement")[235] handeln können, zu den meisten werden dagegen Kommunikationskanäle mithilfe freiwilligen Engagements eingerichtet werden müssen. Dies bedeutet nicht grundsätzlich, dass sich jeweils einzelne Personen zu permanentem Kontakt mit der Sozialraumkoordination verpflichten müssen; anzustreben ist vielmehr, dass sie als generell „bürgernahe" Institution bekannt und anerkannt wird.

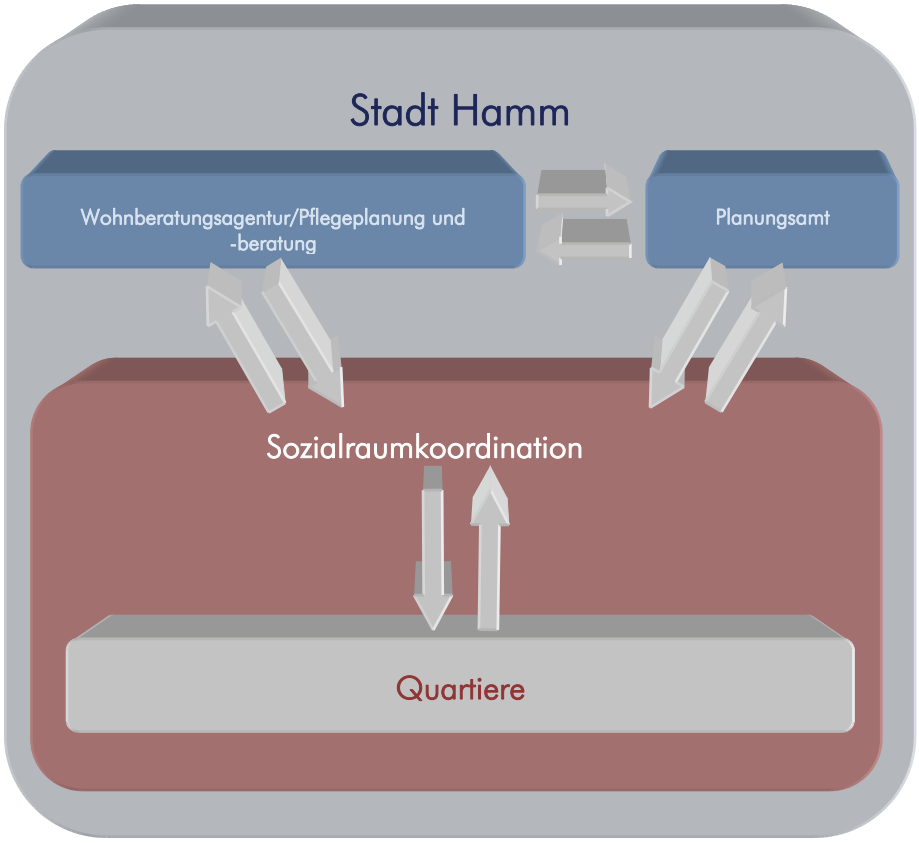


Abbildung 81: Informationstransfer Wohnquartiere ↔ Stadtverwaltung (eigene Darstellung)

Neben der Weitergabe von Hinweisen zu unmittelbaren Handlungserfordernissen im Hinblick auf Pflegebedarf erscheint es auch sinnvoll, den Austausch der Sozialraumkoordination mit dem Planungsamt zu fördern. Gerade Hinweise dazu, wo Pflegebedarfe gehäuft

[235] Z. B. besteht im Hammer Westen ein im Rahmen des Programms „Soziale Stadt" gefördertes Quartiersmanagement / Stadtteilbüro. Angesichts der Bevölkerungsstruktur im Hammer Westen und den spezifischen Problemlagen bestehen Arbeitsschwerpunkte aktuell im Bereich der Bildung, der gesellschaftlichen Teilhabe unter besonderer Berücksichtigung des hohen Anteils an Menschen mit Migrationshintergrund, der lokalen Wirtschaftsförderung, der Sanierung des Wohnungsbestandes, der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der allgemeinden sozialen Beratung. Inwiefern Kapazitäten bestehen, die im Text genannten Aufgaben mit zu übernehmen, müsste geklärt werden.

auftreten, in welchen Wohnungsbeständen kurz- und mittelfristig eine bauliche Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen notwendig wird, können für die planende Verwaltung wertvoll sein, denn sie können – zusammen mit anderen Datenauswertungen (s. Kapitel 6.4.1) – wichtige Grundlagen für die Entwicklung entsprechender planerischer Strategien sein.

6.3 Empfehlungen zur Anpassung bzw. Weiterentwicklung der Pflegeinfrastruktur

Soll eine absehbar weiter steigende Zahl pflegebedürftiger Personen in Hamm nicht nur vorrangig in Privathaushalten gepflegt werden, sondern sollen die vorhandenen vollstationären Pflegekapazitäten auch nicht erhöht werden, muss das professionelle pflegerische und pflegeergänzende Versorgungsangebot effektiv genutzt werden, damit die Einhaltung der Vorgaben nicht der Qualität der Versorgung schadet und die Pflegebedürftigkeit zunimmt bzw. dieser Prozess beschleunigt wird. Effektivität heißt hierbei nicht, dass professionelle Leistungen obligatorisch seien; ob sie in Anspruch genommen werden, hat die pflegebedürftige Person zu entscheiden oder, wenn sie selbst es nicht kann, Angehörige bzw. Bevollmächtigte. Aus diesem Grund wird explizit kein Casemanagement empfohlen, da es tendenziell eine Affinität zu wohlwollender Entmündigung aufweist. Was bei Pflegebedürftigkeit aber obligatorisch sein muss, ist vollständige Information darüber, auf welche professionelle Unterstützung zurückgegriffen werden kann. Eine effektive Nutzung der verschiedenen Angebote beinhaltet insbesondere, dass sie sinnvoll aufeinander abgestimmt werden, was durch geeignete Routineverfahren bei der Feststellung von Pflegebedürftigkeit erleichtert wird. Solche Verfahren und ihre personellen Voraussetzungen stehen im Fokus der Konzeptentwicklung und sind gegenüber infrastrukturbezogenen Einzelmaßnahmen prioritär.

Abbildung 82: Struktur der Konzeptentwicklung

Dass sich die Versorgung bei Pflegebedürftigkeit von selbst optimieren werde, wenn sie nur der Dynamik des Marktes überlassen bleibe, war eine Hoffnung, die mit der Einführung der Pflegeversicherung genährt worden ist, die sich aber nicht erfüllt hat und auch nie berechtigt war. Wenn jemand pflegebedürftig wird, ist dies für die betreffende Person und für ihre Angehörigen eine äußerst belastende Situation, in der unter hohem Zeitdruck Entscheidungen von großer Tragweite getroffen werden müssen, jedoch die Informationsbasis, die erforderlich wäre, um fundiert entscheiden zu können, in der Regel nicht vorhanden ist. Dieses Informationsdefizit kann durch eine trägerunabhängige Pflegeberatung ausgeglichen werden. Deshalb ist die Pflegeberatung der Stadt Hamm generell involviert, wenn jemand pflegebedürftig aus stationärer medizinischer Behandlung entlassen wird und festgestellt werden muss, ob häusliche Pflege in Frage kommt. Die Pflegeberatung sollte aber in jedem Fall informiert sein, sobald Leistungen der Pflegeversicherung bezogen werden. Mit derselben Routine ist die Wohnberatung bei Pflege in privaten Haushalten einzubeziehen, um zu bestimmen, ob Veränderungen im Bereich des Wohnens nötig und auch möglich sind, die die pflegerische Versorgung selbst sowie eine im Ganzen selbstständige Lebensführung bei Pflegebedürftigkeit erleichtern. In Hamm sind gute organisatorische Voraussetzungen für eine regelmäßige Kooperation der Pflege- mit der Wohnberatung durch

ihre Zusammenlegung in der Verwaltungseinheit „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung“ geschaffen worden.

Allein auf diese Weise, d. h. durch professionelle Leistungen, kann die häusliche Pflege jedoch nicht immer sichergestellt werden; diese sind letztlich sogar nachrangig gegenüber den Versorgungsleistungen, der Beaufsichtigung und Betreuung, die von pflegenden Angehörigen bzw. anderen Personen wahrgenommen werden und je nachdem, wie stark die Selbstversorgungsfähigkeit der pflegebedürftigen Person eingeschränkt ist, erheblich zeitaufwändiger sind als der Einsatz professioneller Pflegekräfte – von darüber hinausgehenden Belastungen hier noch nicht zu sprechen. Gibt es im Haushalt einer pflegebedürftig gewordenen Person keinerlei Unterstützung im Alltag oder in Notfällen, muss diese auf andere Art organisiert werden, falls häusliche Pflege sonst ausgeschlossen ist. Sofern sich jemand bei Pflegebedürftigkeit noch gefahrlos in der eigenen Wohnung bewegen und mit pflegerischen und hauswirtschaftlichen Hilfen eigenständig leben kann, mag der Anschluss an ein Hausnotrufsystem genügen, um Sicherheit auch in Notsituationen zu gewährleisten. Ist dies jedoch nicht der Fall, muss – zumindest zeitweilig – eine Betreuungsperson im Pflegehaushalt zugegen sein, wenn das Personal professioneller Dienste seine Tätigkeit beendet hat. Dies bedeutet, freiwilliges Engagement – von Nachbarn, Freunden etc. – mobilisieren zu müssen, es sei denn, dass die betroffene Person die Beschäftigung professioneller Hausangestellter finanzieren kann.

Im Pflegefall sind somit kurzfristig Versorgungsarrangements von unterschiedlicher Komplexität zu treffen. Damit dies im oben geschilderten Sinne effektiver Nutzung von Versorgungsangeboten geschieht, ist professionelle Intervention zum frühestmöglichen Zeitpunkt substanziell, setzt aber voraus, dass die Pflege- und Wohnberatung in Kenntnis gesetzt wird, sobald Pflegebedürftigkeit festgestellt worden ist. Dem geht nicht unbedingt ein Krankenhausaufenthalt voraus, bei dem der Informationstransfer geregelt wäre, und in diesen Fällen müssen vergleichbare Kommunikationsstrukturen entstehen bzw. gefestigt werden. In erster Linie richtet sich das Interesse dabei auf den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK), wo Anträge auf Leistungen der Pflegeversicherung gestellt werden und der begutachtet, ob und in welchem Umfang Leistungsansprüche bestehen – der also immer unterrichtet ist, wenn es um pflegerische Versorgung geht. Die Stadt Hamm sollte daher mit dem MDK zu einer Vereinbarung darüber kommen, dass im Rahmen des Begutachtungsverfahrens auf die Wohn- und Pflegeberatung und ihre Aufgaben hingewiesen und erfragt wird, ob die antragstellende Person einverstanden ist, dass ihre Kontaktdaten an diese Beratungseinrichtung weitergegeben werden. Der damit für den MDK verbundene Mehraufwand, der auf die Thematisierung im Begutachtungsgespräch sowie einmalige elektronische Korrespondenz mit der Stadt Hamm begrenzt sein kann, erscheint vertretbar angesichts der Chance, bereits zu einem frühen Zeitpunkt Beratung anbieten und so auf ein Versorgungsarrangement und die Wohnsituation Einfluss nehmen zu können. Wird ein Anspruch auf SGB XI-Leistungen bei der Begutachtung nicht festgestellt, ist Wohnberatung

gleichwohl zweckmäßig, weil sie Veränderungen an der Wohnung anregen kann, die der Prävention gegen Pflegebedürftigkeit dienen, indem sie z. B. Sturzgefahren beseitigen.

Informationen über die Versorgungssituation in Pflegehaushalten liegen ebenfalls den darin tätigen ambulanten Pflegediensten und dem Fachpersonal vor, das bei Personen, die ausschließlich Pflegegeldleistungen beziehen, turnusmäßig Beratungen zur Qualitätssicherung in der häuslichen Pflege[236] durchführt. Auch mit ihnen sollte die Stadt Hamm übereinkommen, dass sie auf das Angebot der Wohn- und Pflegeberatung aufmerksam machen und mit Einverständnis der pflegebedürftigen Person deren Kontaktdaten weiterleiten. Schließlich kann die „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung" direkt aus den Wohnquartieren auf dem Weg über die Sozialraumkoordination Kenntnis von potenziellem Beratungsbedarf pflegebedürftiger Personen erhalten – was selbstverständlich erst möglich sein wird, wenn dieses Instrument in allen Sozialräumen etabliert ist und kontinuierlich mit den Quartieren kommuniziert wird. Für relevante Informationen stehen dort grundsätzlich vielfältige Quellen zur Verfügung, die in einem langwierigen und aufwändigen Prozess zu erschließen sein werden: In Frage kommen beispielsweise ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, niedergelassene Ärztinnen und Ärzte, Apotheken, Kirchengemeinden, Vereine, Polizeidienststellen, der Lebensmitteleinzelhandel; sie wie auch engagierte Einzelpersonen müssen dafür gewonnen werden, der Sozialraumkoordination ungewohnte Beobachtungen mitzuteilen, die auf eine nachteilige Veränderung von Lebenssituationen hindeuten. Da diese Kommunikations- und Kooperationsstrukturen nur sukzessive implementiert werden können, empfiehlt es sich, in Quartieren damit zu beginnen, in denen das informelle Unterstützungspotenzial als gering einzuschätzen ist. Von den sechs Quartieren, die bei den Analysen zu diesem Handlungskonzept exemplarisch herausgegriffen worden sind, trifft dies im Sozialraum Stadtmitte auf das Quartier „Südliche Innenstadt, Goethestraße" sowie im Sozialraum Bockum-Hövel auf das Quartier „Andreasstraße/ Winkhausstraße" zu.

Auf die Weise sollten schnell professionelle Maßnahmen ergriffen werden können, wenn sich der Bedarf bei fachlicher Prüfung konkretisiert; steht die betreffende Angelegenheit in Verbindung mit häuslicher Pflege, interagiert die Sozialraumkoordination dabei mit der Wohn- und Pflegeberatung (Abbildung 83).

[236] Gemäß § 37.3 SGB XI

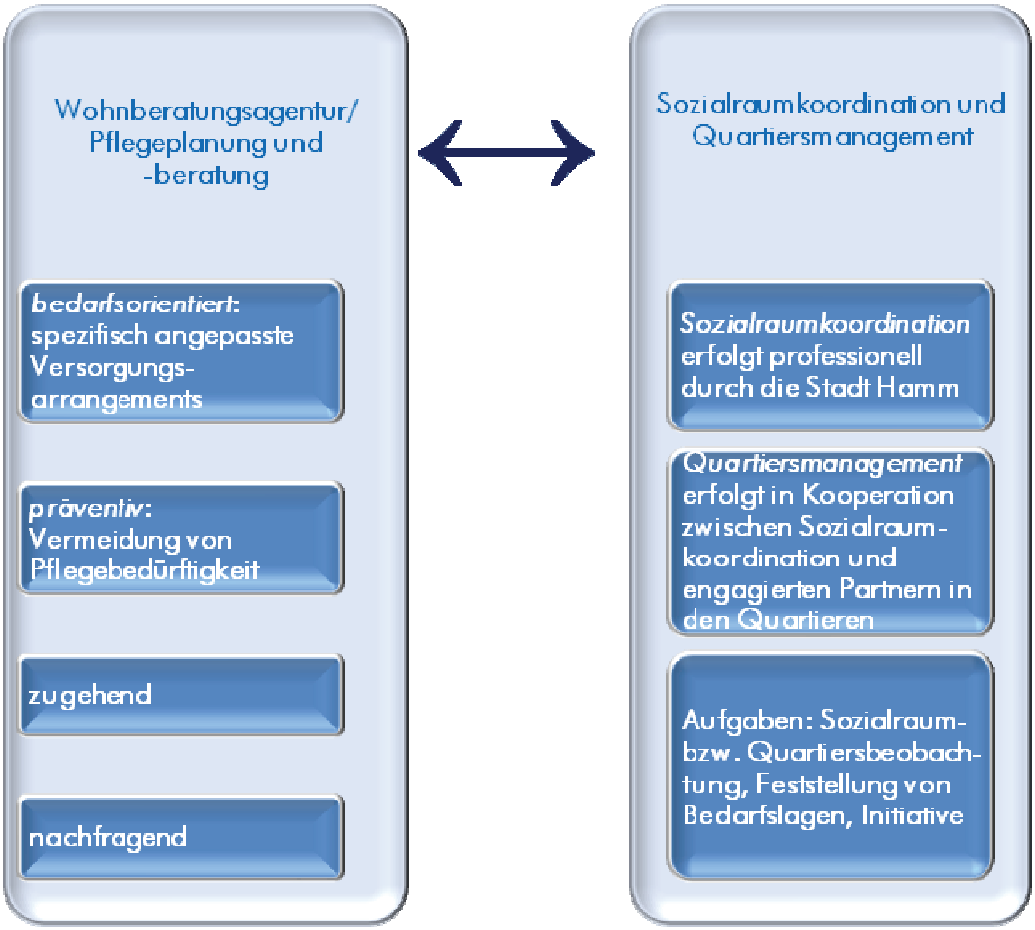


Abbildung 83: Fallbezogene Interaktion im Wohnquartier

Zugleich trägt dies zur Mobilisierung freiwilligen Engagements bei, indem einerseits dazu angehalten wird, den Entwicklungen im Quartier mehr Aufmerksamkeit zu widmen, und andererseits mit der Sozialraumkoordination eine professionelle Struktur existiert, die diesem Engagement Stabilität geben kann. Wenn sich dadurch auf längere Sicht unter den Einwohnerinnen und Einwohnern eine gewisse Identifikation mit dem jeweiligen Quartier ausbildet, die soziale Verantwortung impliziert, kann für das freiwillige Engagement ein institutioneller Rahmen geschaffen werden, durch den die Sozialraumkoordination dort einen konstanten Adressaten findet. Denkbar ist, dass eine profilierte Persönlichkeit als „Quartiersbeauftragter" benannt oder gewählt wird, die Quartiersgemeinschaft sich als Verein organisiert oder bestimmte Aufgaben im Quartier von einem Verein wahrgenommen werden. Doch welches Konstrukt schließlich gefunden wird, sollte sich aus dem Engagement selbst ergeben und der Phantasie der Beteiligten überlassen sein.

Das Verfahren, nach dem die Versorgung pflegebedürftiger Personen in privaten Haushalten fallbezogen unter primär koordinierender und ggf. initiierender Mitwirkung der Stadt

Hamm, Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung, zu organisieren hier empfohlen wird und dem Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Pflegeinfrastruktur vorausgehen sollten, ist in nachstehender Abbildung 84 noch einmal schematisch dargestellt:

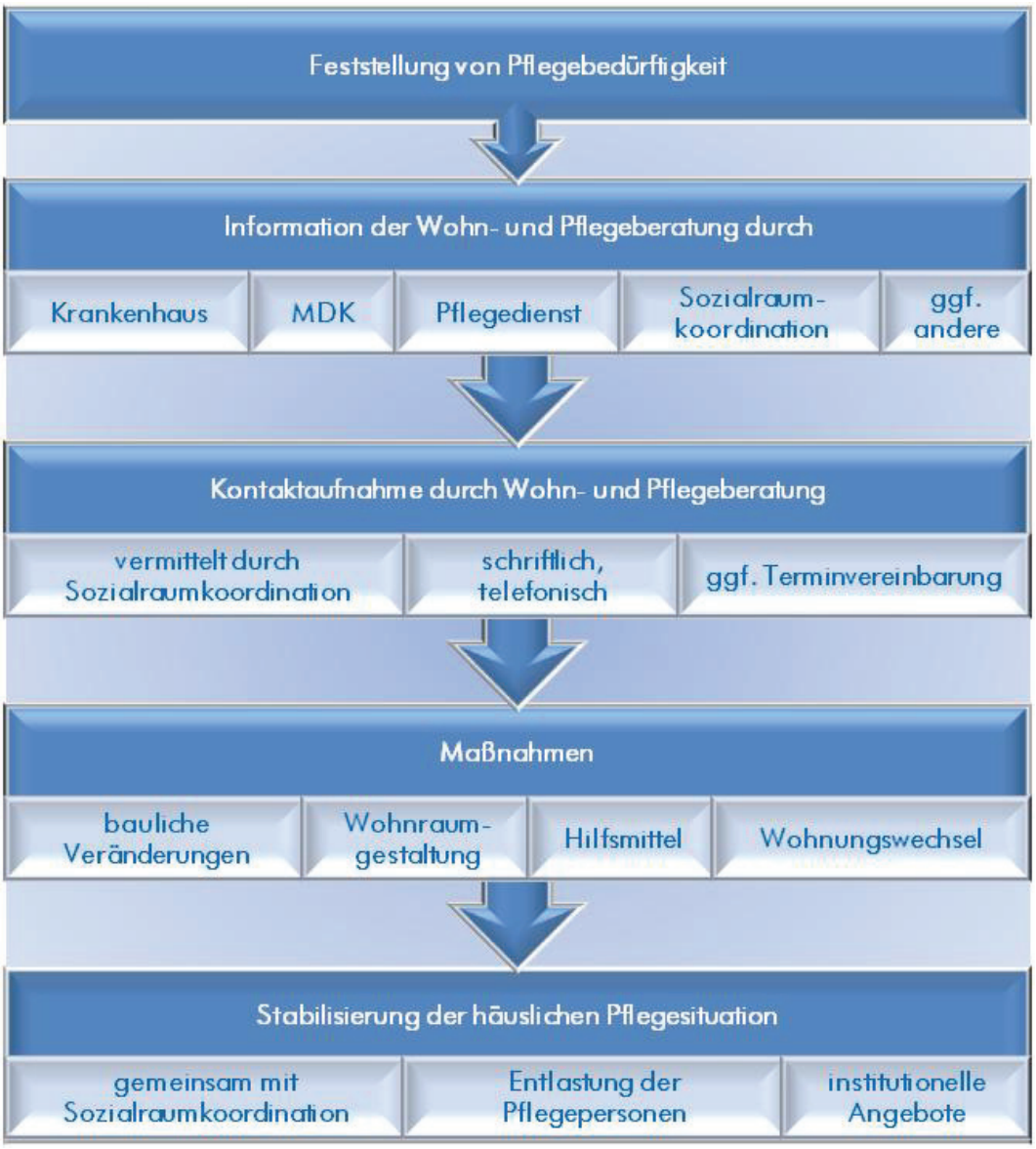


Abbildung 84: Fallbezogene Organisation häuslicher Pflege

6.3.1 Häusliche Pflege

Die einzelfallbezogene Arbeit wird auch in Zukunft einen Schwerpunkt der Wohnberatung bilden. Dies wird so sein müssen, da eine Nettozunahme der Zahl pflegebedürftiger Personen in häuslicher Versorgung bis 2020 um ca. 250 bis 300 gegenüber 2011 und bis 2025 um 300 bis 450 gegenüber 2020 zu erwarten ist;[237] im rechnerischen Mittel folgen also allein aus diesem Nettozuwachs bis 2020 jährlich 30 bis 35 und danach bis 2025 60 bis 90 neue Pflegehaushalte pro Jahr. Obwohl daher die Beratung bei akutem Versorgungsbedarf Priorität hat, muss die präventive Funktion von Wohnberatung stärker akzentuiert werden, und das beginnt mit ausdauernder Präsenz in der Öffentlichkeit – die „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung" muss als städtische Institution so bekannt werden wie etwa das Standesamt. Um dies zu erreichen, sollte zum einen die Medienarbeit – z. B. durch Berichterstattung und Veranstaltungshinweise in den Tageszeitungen, Artikel in regional gelesenen Fachorganen, Beiträge im Lokalfunk, Versand von Newsletters – intensiviert werden. Zum anderen sollte Kontakt zum fachlich interessierten Publikum – Pflegedienste, Krankenkassen, Vermieter bzw. Wohnungsunternehmen, Seniorenorganisationen – gesucht werden, um Informationsveranstaltungen anzubieten, die die Möglichkeiten sowohl zur Verbesserung der Bedingungen häuslicher Pflege als vor allem auch zur Vorbeugung gegen Unfallgefahren durch Wohnberatung und Wohnungsanpassung aufzeigen. Dies wird zu dem Zweck empfohlen, die allgemeine Sensibilität für die Thematik zu schärfen, damit die Wohnberatung am besten bereits in Anspruch genommen wird, bevor die Wohnsituation wegen Mobilitätseinschränkungen problematisch werden könnte. Sinnvolle bzw. perspektivisch notwendige Anpassungsmaßnahmen könnten so auch mit ohnehin geplanten Sanierungsvorhaben verknüpft werden. Solche Öffentlichkeitsarbeit ist anspruchsvoll und aufwändig und muss sich auf die Personalausstattung der Wohnberatung niederschlagen.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der häuslichen Pflege

Für die Versorgung pflegebedürftiger Personen in Privathaushalten steht in Hamm ein differenziertes pflegerisches und pflegeergänzendes Dienstleistungsangebot bereit, dessen Nutzung durch Systematisierung und Effektivierung der Wohn- und Pflegeberatung noch optimiert werden soll, indem das oben beschriebene Verfahren als Regel eingeführt wird. Die professionelle Unterstützung der häuslichen Pflege kommt einerseits der pflegebedürftigen Person zugute, weil die Versorgungsqualität steigt; andererseits werden Angehörige bzw.

[237] Diese Werte ergeben sich aus der von IT.NRW erstellten sowie der eigenen mittelwertbasierten Vorausberechnung der Pflegefallzahlen (s. o., S. 124 ff). Tatsächlich wird die Zahl neuer Fälle von Pflegebedürftigkeit höher sein, als mit dem Nettozuwachs ausgedrückt ist, weil die Zahl pflegebedürftiger Personen durch Todesfälle schrumpft.

sonstige häusliche Pflegepersonen physisch entlastet. Dass bei zunehmenden Pflegefallzahlen eine Anpassung an die Nachfrage erfolgen muss, versteht sich von selbst. Sind für einzelne Leistungen Entgelte zu entrichten, müssen dafür Mittel des Sozialhilfeträgers eingesetzt werden, wenn im Pflegehaushalt nicht ausreichend Eigenmittel vorhanden sind, die betreffenden Leistungen aber die häusliche Pflege sichern.

Entlastung benötigen häusliche Pflegepersonen vielfach auch oder sogar vornehmlich in psychischer Hinsicht, wobei zwei Standardsituationen im Vordergrund stehen: wenn die zu versorgende Person dement ist bzw. wenn sie kurz vor dem Lebensende steht. Der Umgang mit dementen Personen ist zumal im fortgeschrittenen Stadium der Erkrankung wegen der typischen Veränderung der Persönlichkeitsstruktur äußerst belastend, und die Versorgung vorübergehend anderen Personen zu überlassen, ist häufig sehr schwierig, weil Personen mit diesem Krankheitsbild dazu neigen, bereits auf kleinste Veränderungen panisch zu reagieren, was bei weniger mit ihnen vertrauten bzw. nicht entsprechend geschulten Personen unangemessenes Verhalten provozieren muss. An Gesprächskreisen für pflegende Angehörige, wie sie vielerorts und auch in Hamm existieren, teilzunehmen, ist deshalb mit hohem Organisationsaufwand verbunden, damit die erkrankte Person in der Zwischenzeit so beaufsichtigt ist, dass Zwischenfälle, soweit dies ermessen werden kann, nicht befürchtet werden müssen. Als Alternative können Veranstaltungen dieser Art in Frage kommen, zu denen die Pflegeperson von der kranken Person begleitet werden kann, die dann am Veranstaltungsort mit anderen gemeinsam betreut wird. Dies setzt jedoch voraus, dass die demenziell erkrankte Person noch hinreichend mobil ist und sich an die veränderte Umgebung gewöhnen kann; die Beaufsichtigung und Betreuung kann durch freiwilliges Engagement geregelt werden, auf keinen Fall allerdings ohne basale Fachkenntnisse, d. h. eine Schulung freiwillig engagierter Personen ist nicht verzichtbar.

Entlastenden Charakter hat es darüber hinaus, wenn häusliche Pflegepersonen zusammen an Aktivitäten beteiligt sind, die nicht der Reflexion ihrer Pflegesituation, sondern ausschließlich der Entspannung und Regeneration dienen – kurze Ausflüge, Spaziergänge, Cafébesuche, Spiele, Sport u. v. m. Immer müssen sie sich dabei dessen gewiss sein können, dass die von ihnen abhängigen kranken Personen in bester Obhut sind, sonst können sie keine Distanz zum häuslichen Pflegealltag gewinnen, ohne die kein Erholungseffekt eintreten kann. Viel wird es auch zukünftig auf freiwilliges Engagement ankommen; die Bewältigung der Versorgungs- und Betreuungsaufgaben, die aus der wachsenden Zahl an Demenzen erkrankter Personen resultieren, ist dadurch allein nicht zu leisten. (Im Übrigen ist dies eine Feststellung, die ausdrücklich nicht nur in diesem Kontext getroffen wird – freiwilliges Engagement ohne professionellen Rahmen kann nicht nachhaltig sein.) Professionelle Angebote, auf denen freiwillige Mitarbeit aufbauen kann, beziehen sich auf deren fachliche Vorbereitung und unterstützende Begleitung genauso wie direkt auf die Versorgung demenzkranker Personen selbst. Durch Veränderungen im Pflegeversicherungsrecht bestehen mittlerweile auch bei „Personen mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz“

Ansprüche auf Pflegegeld- und -sachleistungen,[238] und diese Ressourcen sollten genutzt werden, um professionelle Kompetenz für die Versorgung dieser Personengruppe einzusetzen.

Sehr stark belastend ist die häusliche Pflege, wenn das Leben der pflegebedürftigen Person zu Ende geht und medizinisch-pflegerische Versorgung noch zum Ziel haben kann, die verbleibende kurze Lebenszeit erträglich zu gestalten, also Schmerzen und andere Beschwerden zu lindern. In dieser Situation sind häusliche Pflegepersonen auf ausreichende professionelle Unterstützung angewiesen, und es ist oft fraglich, ob dann die Aufnahme in ein Krankenhaus im Sinne der moribunden Person ist. Wenn der Tod absehbar ist, kann ein Platz in einem Hospiz gesucht werden; palliative Behandlung und Pflege ist aber auch ambulant durchzuführen, wenn entsprechend fachlich ausgewiesene Ärztinnen bzw. Ärzte und Pflegedienste zur Verfügung stehen. Unbeschadet einer Ausweitung der stationären Kapazitäten in diesem Bereich ist ambulante Hospizarbeit als notwendige Ergänzung des pflegerischen Versorgungsangebots in Hamm anzusehen; wie diese organisiert werden kann, zeigen Erfahrungen in anderen Kommunen.[239]

Ob in den Haushalten von Personen mit migrationsgeprägten Biografien bei Pflegebedürftigkeit auf professionelle Dienstleistungen zurückgegriffen wird, hängt eng mit traditionellen Vorstellungen in den Herkunftskulturkreisen zusammen. Gerade unter den Personen türkischer Herkunft, die unter den Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Hamm mit migrationsbedingten Sozialisationseinflüssen wie in vielen anderen Kommunen in der Mehrheit sind, bestehen häufig Vorbehalte dagegen, anderen Personen als Familienangehörigen pflegerische Aufgaben zu überantworten. Professionelle Einrichtungen finden unter diesen Bedingungen nur schwer Zugang zu den Pflegehaushalten; ein Weg, ihn dennoch zu erschließen, ist die Beschäftigung von Personal mit ähnlichen biografischen Bezügen und Kenntnis der Muttersprache der pflegebedürftigen Person, ein anderer die Kontaktaufnahme über eigene Kultureinrichtungen dieser Bevölkerungsgruppe. Diese und weitere Möglichkeiten müssen konsequent genutzt werden, um auch die häusliche Pflegesituation von Personen mit migrationsgeprägter Lebensgeschichte zu verbessern – wobei sich Sozialraumkoordination und Quartiersmanagement mit engagieren sollten.

6.3.2 Perspektiven der stationären Pflege

Die Bedingungen der häuslichen Pflege zu optimieren, beeinflusst den stationären Versorgungsbedarf bei Pflegebedürftigkeit, ist aber davon unabhängig um einer höheren Versor-

[238] § 123 SGB XI

[239] Z. B. mit dem Palliativnetz in Münster: http://www.palliativnetz-muenster.de

gungs- und folglich auch Lebensqualität pflegebedürftiger Personen willen anzustreben. Dass eine solche Verbesserung in jedem Fall gelingen könnte, wäre eine unrealistische Erwartung; die Zahl pflegebedürftiger Einwohnerinnen und Einwohner, die in stationären Einrichtungen leben müssen, wird also in Hamm weiter anwachsen. Doch wird dies nicht mit der konzeptionellen Vorgabe kollidieren, auf weiteren Neubau stationärer Dauerpflegeeinrichtungen zu verzichten; durch den zusätzlichen Bedarf in dieser Versorgungsart werden die derzeitigen Überkapazitäten voraussichtlich frühestens nach 2020 abgebaut werden können.[240] Bis dahin gibt es (rechnerisch) disponible Pflegeplätze,[241] die für Kurzzeitpflege und teilstationäre Pflegeangebote, d. h. zur Unterstützung der häuslichen Pflege, genutzt werden könnten; dies trüge zur Sicherung des Bestandes der stationären Einrichtungen bei. Eine Erweiterung dieser pflegerischen Versorgungsmöglichkeiten wird wegen ihrer aktivierenden, rehabilitativen Potenziale auf jeden Fall empfohlen, damit die in Privatwohnungen gepflegten Personen mobiler werden, ihre Pflege deshalb leichter fällt und häusliche Pflegepersonen weniger belastet sind, stationäre Versorgungsbedürftigkeit somit länger hinausgezögert, vielleicht gänzlich vermieden werden kann. Das schiere Angebot wird indes nicht ausreichen, um diese Wirkung hervorzurufen; die pflegebedürftigen Personen müssen motiviert, d. h. dahingehend beraten werden, es anzunehmen. Diese Beratung obliegt den Pflegediensten, die ggf. in den Pflegehaushalten tätig sind, bzw. dem Fachpersonal, das zur Qualitätsberatung nach § 37.3 SGB XI regelmäßig präsent ist. Es sollte eine Verabredung mit der Stadt Hamm getroffen werden, dass die „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung“ über den Inhalt der Beratung und ggf. weiteren Beratungsbedarf informiert wird und bei der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen unterstützen kann. Speziell über ein Nachtpflegeangebot, das mit zunächst wenigen Plätzen in Hamm eingeführt werden sollte, muss offensiv informiert werden, um es als wichtigen Bestandteil des pflegerischen Versorgungssystems zu etablieren.

Vertreter der Arbeitsgemeinschaft der Hammer stationären Altenhilfeeinrichtungen haben im Schlüsselpersonengespräch wie in der Arbeitsgruppe Wohnen und Pflege deutlich gemacht, dass die stationäre Pflege auch über Kurzzeitpflege und teilstationäre Pflege hinaus zur Stärkung der häuslichen Pflege beitragen könnte, doch stehe dem die rigide rechtliche Trennung zwischen ambulanter und stationärer Versorgung entgegen, die es den stationären Einrichtungen selbst bei akutem Bedarf verbiete, Dienstleistungen in privaten Haushalten zu erbringen. Die Hierarchisierung der Versorgungsarten durch den Grundsatz des Vorrangs der häuslichen Pflege solle zugunsten eines gleichwertigen Verhältnisses aufgegeben werden („ambulant und stationär“). Doch unabhängig davon, ob es so zu einer

[240] S. Abbildung 63

[241] Soweit sie nicht für die Dauerpflege mit Personen aus anderen Kommunen belegt werden mussten, um die Auslastung der Einrichtung zu gewährleisten.

Verbesserung der Versorgungssituation bei Pflegebedürftigkeit käme, kann die bundeseinheitliche Rechtsgrundlage in Hamm nicht außer Kraft gesetzt werden. Durch ihre bundespolitischen Repräsentanten kann die Stadt aber dabei mitwirken, über diese Thematik eine Debatte in Gang zu setzen.

Wie andere Unternehmen sind Pflegeeinrichtungen wirtschaftlichen Zwängen ausgesetzt, die sich bei einem Angebotsüberhang noch verschärfen. Die Versorgungsqualität darf dadurch nicht beeinträchtigt werden – gewiss der pflegebedürftigen Personen wegen, aber ebenso im Einrichtungsinteresse, d. h. Qualitätssicherung ist nicht zuletzt als Wettbewerbsfaktor zu verstehen, der über die aktuelle Situation hinausweist. Zu den Qualitätsmerkmalen einer Pflegeeinrichtung zählt die Berücksichtigung spezifischer Bedarfslagen, die sich für bestimmte Bevölkerungsgruppen, Krankheitsbilder oder Lebenssituationen ergeben, also z. B. für Personen

- mit migrationsbedingten biografischen Prägungen,
- mit demenzieller Erkrankung,
- am Lebensende.

Indem die stationären Pflegeeinrichtungen darauf mit der Herausbildung von Spezialkompetenzen reagieren, verbessern sie nicht nur die Qualität ihrer Versorgungsleistungen, sie gewinnen auch ein präziseres Leistungsprofil, das ihre Marktposition stärken kann. Kultursensible Pflege sowie die besonderen Anforderungen an die Pflege von Personen mit Demenz sind Themen, die die stationäre Pflege schon länger aufgegriffen hat. Inwieweit sie auch in palliativpflegerischer Hinsicht qualifiziert sind, ist schwer einzuschätzen, scheint aber mitunter fraglich angesichts der regelmäßigen Beobachtung, dass pflegebedürftige Personen in krisenhafter Verfassung – besonders an Wochenenden – in Krankenhäuser verlegt werden müssen, weil eine angemessene Versorgung in der Pflegeeinrichtung nicht sichergestellt werden kann.[242] Die stationären Pflegeeinrichtungen in Hamm sollten die Palliativpflege als einen Tätigkeitsschwerpunkt definieren, um ihren schwerstkranken Bewohnerinnen und Bewohnern eine Verlegung noch kurz vor ihrem Tod zu ersparen. Dieses Ziel wird nicht kurzfristig zu erreichen sein und erfordert den Aufbau stabiler Kooperationsbeziehungen zu palliativmedizinisch ausgewiesenen Ärztinnen und Ärzten. Die Qualität stationärer Pflege unmittelbar am Lebensende zu heben, rechtfertigt aber den Aufwand, der für dieses Vorhaben notwendig ist.

[242] Dies ist eine allgemeine Feststellung, die für Hamm nicht verifiziert worden ist

6.4 Empfehlungen zur Anpassung auf dem Wohnungsmarkt

Die Handlungsempfehlungen richten sich vor allem auf den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt und auf die Perspektiven der Wohnungsbestände; dort wo relevant, wird der Bezug zu einzelnen Quartieren hergestellt. Die Empfehlungen binden Aussagen der Wohnungseigentümer aus Schlüsselpersonengesprächen und der Arbeitsgruppe Wohnen und Pflege ein.

6.4.1 Wohnungsmarkt im Umbruch: Beobachtung

Bestimmte in den Vorjahren der Mehrbedarf an Wohnungen und die Schaffung von neuem Wohnraum das Handeln der Wohnungsmarktakteure, so lautet das Schwerpunktthema der Zukunft nicht mehr Wachstum sondern strukturelle Veränderung. Für einige Teilgruppen – kleine Haushalte, Ältere – wird es eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen geben, während für andere Teilgruppen – größere Haushalte, Familien – die Nachfrage zurückgeht und im Wohnungsbestand Leerstände drohen. Wenn es darum geht, wie sich dieser Trend im Detail und auf kleinräumiger Ebene – z. B. in Form von lokalen Leerständen – auswirken wird, so sind Prognosen kaum möglich. Doch gerade konzentriert auftretende Leerstände sind nicht nur für die Immobilieneigentümer ein Problem, sondern können in Form von Segregationstendenzen auch dazu beitragen, ganze Quartiere langfristig zu destabilisieren.[243] Zukünftig wird es für die Stadt wichtiger werden, verstärkt mit Einzeleigentümern zusammenzuarbeiten. Eine genaue Beobachtung kleinräumiger Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und Kenntnis aktueller lokaler Verhältnisse ist daher essenziell notwendig, wenn gezielt Strategien z. B. zum Umgang mit lokalen Leerständen gefunden und umgesetzt werden sollen.

> Es wird empfohlen, die Beobachtung des Wohnungsmarktes (z. B. im Rahmen der regionalen[244] und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ggf. auch auf Quartiersebene[245]) fortzusetzen und bedarfsweise gezielt auszuwerten.

Für ein Monitoring werden zudem folgende Themen empfohlen, die sich zum Teil bereits in der Erarbeitung befinden. Neben der reinen Erhebung ist es wichtig, die Daten so aufzubereiten und zu kommunizieren, dass sie für planerische (oder andere) Entscheidungsprozes-

[243] Zu beobachten sind vermehrte Leerstände bereits entlang von Hauptverkehrsstraßen wie z. B. der Münsterstraße/Wilhelmstraße (vgl. Schlüsselpersonengespräche Kapitel 3.4 bzw. Anhang II)

[244] Vgl.z. B. Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014

[245] Vgl. dazu http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ag-mikrowob

se genutzt werden können (z. B. regelmäßige Präsentation vor relevanten Akteuren aus Politik und Planung, Wohnungswirtschaft sowie dem Sozial- und Pflegebereich):

- Leerstandsverdachtskataster
  (befindet sich bereits in Erarbeitung; Basis: Stromzählerdaten; Planungsamt in Kooperation mit den Stadtwerken)
- Problemimmobilienkataster
  (befindet sich bereits in Erarbeitung; Planungsamt in Kooperation mit dem Bau- und Sozialdezernat)
- Monitoring des Siedlungsflächenverbrauchs
  (wird bereits erhoben; Planungsamt zusammen mit dem Katasteramt)

Wenn es verstärkt darum gehen soll, Flächen im Bestand zu mobilisieren (s. Kapitel 6.3.3), ist eine verwaltungsinterne Kenntnis der Potenziale und Flächenreserven innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche wichtig. Mit den für das RuhrFIS ermittelten Flächen liegt für die Stadt Hamm hier bereits eine gute Grundlage vor.

Es ist zu prüfen inwieweit Daten aus dem Sozialbereich (v. a. Sozialraumkoordination), der Pflegewirtschaft und dem Quartiersmanagement in ein Monitoring einfließen können (vgl. Kapitel 6.2).

6.4.2 Bereitstellung eines differenzierten Wohnungsangebotes

Die Wohnungsnachfrage diversifiziert sich weiter, daher ist es notwendig, ein Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen, das den Wünschen und Bedürfnissen möglichst vieler Nachfragergruppen entspricht. Eine Bereitstellung soll in Form von Neubau, aber zukünftig verstärkt auch im Bestand erfolgen.

Handlungsempfehlungen:

- Als Nachfrager wird die bisher dominante Gruppe der Familien zunehmend abgelöst durch kleine Haushalte und ältere Haushalte. Planung und Wohnungswirtschaft müssen sich auf diesen Wandel der Nachfrage einstellen.
- Nachgefragt werden zunehmend kleinere Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen und Ausstattungen (einerseits preisgünstige Mietwohnungen, andererseits aber – in Einzelfällen – auch hochpreisige Eigentumswohnungen; barrierearm oder barrierefrei gestaltete Wohnungen).
- Es besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum, gerade im Mietwohnungsbereich.

- Nachgefragt werden neue urbane Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenwohnen oder Seniorenwohngemeinschaften.
- Angesichts wachsender Studentenzahlen ist auch hier mit einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen.
- Auch im (kleinen) Teilsegment der höherwertigen Wohnungen (z. B. Eigentumswohnungen, Baugrundstücke / Einfamilienhäuser) besteht eine Nachfrage, die im Sinne einer Diversifizierung des Angebotes nicht außer Acht gelassen werden sollte.
- Neben der Größe und Ausstattung werden Lagemerkmale wichtiger: Es ist damit zu rechnen, dass zunehmend zentrale Lagen mit guten Nahversorgungsmöglichkeiten bzw. ein guter Infrastrukturanschluss nachgefragt werden.

Auf zwei Zielgruppen wird hier in besonderem Maße eingegangen, weil ihre Versorgung nicht (allein) durch Marktmechanismen gewährleistet wird, sondern weitergehende Aktivitäten der öffentlichen Hand sowie der Wohnungsmarktakteure erfordert:

Ältere Haushalte[246]

Die Anzahl der älteren Einwohner Hamms wird auch zukünftig weiter zunehmen. Gleichzeitig wächst die Lücke zwischen dem Angebot an altengerecht gestalteten Wohnungen und dem Bedarf, wenn nicht gegengesteuert wird. Die meisten Bestände an Mehrfamilienhäusern stammen aus einer Zeit, als barrierefreies Wohnen gesellschaftlich kaum thematisiert wurde und beim Bauen praktisch kaum eine Rolle spielte.[247] Auch zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser sind für die Bedürfnisse älterer Menschen bzw. die Erfordernisse der Pflege nicht ausgerichtet.

Bauliche Anpassungsmaßnahmen scheitern bisher weniger am guten Willen der Beteiligten als mehr am fehlenden Informationsfluss (z. B. Wo und in welcher Form besteht Umbaubedarf? Welche technischen Möglichkeiten gibt es? Wo gibt es finanzielle Unterstützung? Wer unterstützt Bewohner während der Umbauphase?). Der in Kapitel 6.2 dargestellte Vorschlag zur besseren Vernetzung der beteiligten Akteure kann hier zu einer Verbesserung beitragen.

---

[246] BMVBS 2013

[247] Beispielprojekte zur altengerechten Umgestaltung von Mehrfamilienhausbeständen:
Bergkamen: Umbau im Bestand-Geschosswohnungsbau, s. Anhang II und
http://www.bergkamen.de/betreutes-wohnen.html;
Werdohl: Sanierung im Bestand - Etablierung eines Nachbarschaftshilfezentrums, s. Anhang II und
http://www.woge-werdohl.de/nachbarschaftshilfezentrum.html

Handlungsempfehlungen:

- Frühzeitige Erkennung von Unterstützungs- und Pflegebedarfen älterer Menschen durch eine gute Vernetzung der Sozialraumkoordination mit den Quartieren (Weitergabe entsprechender Informationen durch ehrenamtlich tätige Personen in den Quartieren oder – wo vorhanden – durch das Quartiersmanagement) und Einleitung entsprechender Maßnahmen (z. B. Beratung zu Umbaumöglichkeiten, Organisation der Pflege); siehe Kapitel 6.2
- Beratung sowohl von institutionellen als auch von Einzeleigentümern zu Umbaumöglichkeiten, Finanzierungs- und Förderungskonditionen, sowie organisatorischen Fragen wie z. B. Baubegleitung und Umzugsmanagement: Beratungsangebote sollen an einer zentralen Stelle gebündelt werden (Vernetzung von Bau-, Wohn- und Pflegeberatung; Beispiel Gesundheitscenter maximare[248]).
- Aufbau eines qualifizierten Beratungsnetzwerkes (neben Stadt auch Handwerker und Fachplaner). Dies hat die Stadt Hamm bereits im Rahmen eines Modellprojektes des BMVBS und des BBSR in Form eines Bildungs- und Beratungssystems zum altersgerechten Umbau durchgeführt (s.u. „Umbau-Stammtische“ sowie auch das Konzept zu modularen, bedarfsgerechten Qualifizierungsangeboten für Planer und Handwerker). Diese Ansätze gilt es weiterzuführen.
- Grundlegende Informationen und neue Erkenntnisse sollten stärker in die Öffentlichkeit getragen werden (z. B. Weiterführung der monatlichen „Umbau-Stammtische“ für Hausbesitzer und Experten aus den Bereichen Handwerk, Banken oder Gesundheits- und Seniorenwirtschaft, die in Kooperation des Öko-Zentrums Hamm mit dem ehemaligen Wohnungsförderungsamt durchgeführt wurden; Info-Veranstaltungen zu altersgerechten Umbauten für Wohnungseigentümer in Kooperation mit Banken und Sparkassen zur Finanzierung mit KfW-Mitteln.)
- Entwicklung eines kommunalen strategischen Konzeptes mit Schwerpunkt Altersgerechter Umbau (akteursübergreifend, integriert). Dies könnte die Aussagen des vorliegenden Gutachtens konkretisieren und lokale quar-

[248] www.gesundheitscenter-badhamm.de

tiersbezogene Umbaupotenziale sowie mögliche Kooperationspartner benennen.[249]

■ Nachfrager mit begrenzten finanziellen Mitteln / Wohnraumförderung

Das Einkommensniveau in Hamm ist eher niedrig; es gibt eine große Gruppe an Menschen, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht (oder kaum) aus eigener finanzieller Kraft mit Wohnraum versorgen können. Zudem wächst die Gruppe älterer Menschen unter diesen Wohnungssuchenden.

Traditionell hat die Wohnraumförderung in Hamm einen hohen Stellenwert; Hamm hat im Landesvergleich mit die höchsten Anteile an geförderten Wohnungen (vgl. Kapitel 3.2.1). Für die Zukunft als problematisch wird der Trend gesehen, dass die Zahl der geförderten Wohnungen insbesondere im Mietwohnungsbereich drastisch abnehmen wird (vgl. Kapitel 3.2), und die Nachfrage nach Wohnraumförderung angesichts allgemein niedriger Darlehenszinsen trotz angepasster Förderbedingungen relativ gering ist. Mit dem beschriebenen Rückgang sinkt nicht nur die Menge an preisgünstigem Wohnraum; mit dem Verlust an Belegungsbindungen verliert die Stadt zudem an Einflussmöglichkeiten auf das Wohnungsmarktgeschehen.

Handlungsempfehlungen allgemein:

> Unabhängig von der Wohnraumförderung sollte es auch zukünftig unterschiedliche Qualitätsstandards (und damit Preissegmente) auf dem Wohnungsmarkt geben, um es einkommensschwachen Haushalten zu ermöglichen, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnungen zu versorgen (Also nicht: Sanierung von Beständen um jeden Preis) (Beispielquartiere Hammer Westen und Bockum-Hövel).[250]

[249] BMVBS 2010

[250] Vgl. Kapitel 5 und Anhang II

Handlungsempfehlungen Wohnraumförderung:

- Die Wohnraumförderung sollte in Zukunft nochmals intensiviert werden. Im Vordergrund stehen soll dabei die Schaffung von Mehrfamilienhäusern / Mietwohnungen, Schaffung von barrierearmen Angeboten,[251] kleinen Wohnungen sowie Wohnungen für neue Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen[252]). Mietergruppen sind v. a. Alleinstehende, Rentner mit geringem Einkommen, Studierende bzw. junge Menschen in der Ausbildung aber auch – nach wie vor – junge Familien mit Kindern. Mit dem am Wohnungsmarkt tätigen kommunalen Wohnungsunternehmen HGB hat die Stadt Hamm zudem einen Partner, der insbesondere für dieses Marktsegment zur Verfügung stehen sollte.
- In allen Sozialräumen sollte preisgünstiger Wohnraum vorhanden sein.
- Die Sanierung des Bestandes sowie der Neubau auf integriert liegenden Flächen soll dabei Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen am Siedlungsrand haben (s. auch Kapitel 6.3.3).
- Die Beratung zu Fördermöglichkeiten z. B. der allgemeinen Wohnraumförderung oder auch zu besonderen, bestandsorientierten Programmen wie „BestandInvest“[253] sollte verstärkt werden. Neben der Wohnungswirtschaft sollten gezielt auch Einzeleigentümer angesprochen werden (z. B. durch das Planungsamt (Wohnraumförderung) in Kooperation mit Haus&Grund, Kreditinstituten sowie Architekten).
- Die bereits etablierten Info-Veranstaltungen für Investoren und die Wohnungswirtschaft sollen weitergeführt und die Beratungstätigkeit ggf. intensiviert werden (Gegenwärtig lädt die Stadt Hamm in Kooperation mit lokalen Banken einmal im Jahr zu einer Informationsveranstaltung zu den jeweiligen Neuerungen bzw. Änderungen der Wohnraumförderung ein. Die Veranstaltung wird von vielen Akteuren wahrgenommen.)

---

[251] Beispielprojekt Hamm, Servicewohnen Goethegärten, s. Anhang II und http://www.hamm.de/planen-bauen-verkehr-wohnen/wohnen/wohnraumfoerderung/aktuelle-foerderobjekte/servicewohnen-in-den-goethegaerten.html

[252] Beispielprojekt Hamm, Mehrgenerationenhaus Culmer Weg, s. Anhang II

[253] BestandsInvest („Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen“): Förderprogramm der NRW.Bank u.a. zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand und Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand. S. auch www.nrwbank.de; weitere Förderprogramme z. B. von der KfW s. https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/

- Beratungen für Einzeleigentümer sollten intensiviert werden. In Gebieten mit Quartiersmanagement wie dem Hammer Westen wird dies durch die Quartiersarchitekten durchgeführt. Inwiefern Kapazitäten für eine Intensivierung bestehen, wäre zu prüfen.

6.4.3 Bestandsentwicklung und -umbau vor Neuentwicklung

In Zukunft wird es unumgänglich sein, den Fokus der Wohnungsmarktaktivitäten stärker auf den Bestand zu lenken. Dafür gibt es gute Gründe, die hier stichwortartig noch einmal genannt seien:

- Die Wohnungsnachfrage steigt im hier abgebildeten Prognosezeitraum tendenziell nur noch leicht an und ist vor allem durch strukturelle Veränderungen mit absoluten Rückgängen in Teilmärkten geprägt (vgl. Kapitel 2.4 / 3.3).[254]
- Der Klimaschutz erhält einen wachsenden Stellenwert und damit auch das Thema eines sparsamen Umgangs mit Flächen und die klimagerechte Gestaltung des Gebäudebestandes.
- Infrastruktur ist wirtschaftlich zu nutzen, d. h. vorhandene Infrastruktur sollte ausgelastet werden, bevor an Neustandorten neue entsteht.
- Eine zu einseitige Fokussierung auf die Entwicklung neuer Flächen kann die soziale Entmischung und damit die Entstehung von „Problemquartieren“ begünstigen.

Bestandsentwicklung umfasst die nachfrage- und klimagerechte Sanierung von Bestandsgebäuden, die Bebauung von integriert liegenden Flächen sowie den Abriss nicht mehr nachfragegerechter Gebäude und einen entsprechenden Neubau (s.u.). Mit diesen Maßnahmen wird eine aktive Anpassung der vorhandenen Stadt- und Wohnungsstruktur an die Anforderungen der Zukunft (Nachfrage und Wohnwünsche, Bedürfnisse wie z. B. Barrierearmut und Klimaschutz) geleistet.

■ Sanierung und Mobilisierung von Bestandsgebäuden

Allein aufgrund des Baualters – zwei Drittel der Ein- und Mehrfamilienhausbestände sind älter als 45 Jahre (s. Kapitel 3.2) – werden Renovierungen und Sanierungen in vielen

[254] Eine Aussage über die langfristige Entwicklung über 2025 kann im Rahmen des Gutachtens nicht gemacht werden. Auch ist die tatsächliche Nachfrageentwicklung regelmäßig mit den Prognosewerten abzugleichen.

Wohnungsbeständen notwendig, soll die Wohnqualität erhalten bleiben. Darüber hinaus geht es vielfach um eine energetische Sanierung, Grundrissveränderung oder den barrierearmen Umbau. Hinsichtlich der Handlungsempfehlungen muss zwischen den Adressaten der institutionellen (Groß-)Eigentümer und der Eigentümer von Einzelimmobilien unterschieden werden.

Handlungsempfehlungen für den institutionell gehaltenen Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) – Beispielquartier Bockum-Hövel:[255]

- Die Bestände sind sinnvoll an die sich verändernde Nachfrage anzupassen (z. B. Grundrissveränderungen, energetische Sanierung). Einen besonderen Stellenwert sollen die Anpassung an die Bedürfnisse älterer Menschen sowie die eventuellen Erfordernisse der Pflege haben (barrierearme Ausstattung). „Sinnvoll" bedeutet in diesem Zusammenhang nicht eine Sanierung um jeden Preis; vielmehr sollte quartiers- und bewohnerbezogen geprüft werden, welche Sanierungsmaßnahmen sozialverträglich durchgeführt werden können (d. h. es sollten durch Mieterhöhungen keine Verdrängungseffekte ausgelöst werden).[256]
- Aufgabe der Stadt ist es, Wohnungsbaugesellschaften im Hinblick auf Fördermöglichkeiten sowie Zusammenhänge mit der Quartiersentwicklung zu beraten. Gerade größere Sanierungs- und Umbauvorhaben sollten im engen Dialog zwischen den Wohnungsbauträgern und der Stadt sowie ggf. sozialen Trägern und Akteuren aus dem Quartier verlaufen.

In Einfamilienhausgebieten bieten sich gerade mit Blick auf die Alterung der Bewohner zwei strategische Ansätze an. So geht es zum einen darum, den Bewohnern im Alter einen möglichst langen Verbleib in ihrem Haus zu ermöglichen. Zum anderen muss langfristig für diese Quartiere und Bestände eine Nachnutzung, d. h. Übernahme durch neue, jüngere Hauseigentümer angestoßen werden. Dies sind wichtige Themenfelder in den Beispielquartieren Werries und Selmigerheide.[257]

Handlungsempfehlungen für Einzeleigentümer / Einfamilienhausgebiete:

- Wichtig ist eine intensive Beratung von Einzeleigentümern, deren Immobilien Sanierungsbedarf aufweisen. Die Beratung sollte – je nach Bedarf – folgende Themenfelder umfassen: grundsätzliche Bauberatung, Energie-

[255] Vgl. Kapitel 5 und Anhang II

[256] Beispielprojekt Werdohl: Sanierung im Bestand, s. Anhang II und http://www.woge-werdohl.de/nachbarschaftshilfezentrum.html

[257] Vgl. Kapitel 5 und Anhang II

beratung, Beratung zum barrierearmen Umbau und zur Pflegetauglichkeit, Förder- und Finanzierungsberatung, Beratung zur Projektplanung und Umsetzung, ggf. Beratung zum Umzugsmanagement. In die Beratung sollten – neben der städtischen Bau-, Wohn- und Pflegeberatung sowie der Energieberatung der Stadtwerke – entsprechende Fachleute einbezogen werden können z. B. aus dem Handwerk oder von Kreditinstituten. Sinnvoll ist die Gründung eines Beratungsnetzwerkes, aus dem bedarfsorientiert schnell Fachleute vermittelt werden können.

- Etablierung oder Verbesserung mobiler Dienste, insbesondere für die Gebiete in peripheren Lagen, in denen gerade mobilitätseingeschränkte Bewohner ohne eigenes Auto schlecht versorgt sind (Ideen: Quartierstaxi mit Fahrten zum Einkauf, zu Ärzten etc.; Einkaufsportale und Lieferdienste für die Nahversorgung).
- „Zwischenlösungen" in den Quartieren anbieten – vom Seniorenbungalow bis zur Eigentums- oder Mietwohnung, in integrierten Lagen, d. h. entweder beim Neubaugebiet mit berücksichtigen („Mischung verbessern"); besser aber: im Bestand ergänzen (in den vorhandenen und den älteren Bewohnern bekannten Wohnlagen).[258]

Sollte der durch das vhw prognostizierte deutliche Bevölkerungsrückgang im traditionellen Milieu eintreten,[259] so ist in den entsprechenden Wohnungsbeständen (zum großen Teil Einfamilienhausgebiete) mit sozialen Verschiebungen oder auch Leerständen zu rechnen (vgl. Kapitel 3.3.3). Gerade hier, aber auch in anderen Einfamilienhausbeständen sollte der Eigentümerwechsel („Generationenwechsel") gefördert werden (Beispielquartiere Werries und Selmigerheide)[260]:

- Mit Information, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit können Vorurteile und falsche Vorstellungen aus dem Weg geräumt werden z. B. hinsichtlich Kaufpreiserwartungen, Umbaubedarfen und –möglichkeiten, Sanierungsnotwendigkeiten zum Werterhalt, Fördermöglichkeiten oder auch lagebedingten Vorteilen der Gebrauchtimmobilie gegenüber der Neuimmobilie. Individuelle Beratung ist unabdingbar, wenn der Kauf bzw. Verkauf eines

[258] Im Beispielquartier Werries wurden acht Seniorenbungalows gebaut; es besteht eine starke Nachfrage danach (vgl. Kapitel 5 und Anhang II).

[259] vhw 2013. S. 32

[260] Nach Angaben der AG Wohnen und Pflege funktioniert der Generationenwechsel in Werries bereits recht gut. Und auch Selmigerheide weist hohe Verkaufszahlen im Bestand auf (vgl. Kapitel 5 und Anhang II).

Objektes konkret ansteht. Aber bereits im Vorfeld kann z. B. durch Öffentlichkeitsarbeit in Form von Zeitungsbeiträgen oder Internetseiten auf die Vorteile gebrauchter Immobilien aufmerksam gemacht werden und Beratungsangebote können vermittelt werden.[261]

- Es ist zu prüfen, welche finanziellen Möglichkeiten seitens der Stadt bestehen, den Kauf von gebrauchten Immobilien attraktiv zu machen. Auch können eigene Förderkonzepte aufgelegt werden, z. B. in Anlehnung an das erfolgreiche Konzept „Jung kauft Alt" der Gemeinde Hiddenhausen.[262] Dabei sollte darauf geachtet werden, dass die Förderung nicht zwingend den Erhalt des Gebäudes erfordert, sondern dass auch ein Abriss und Neubau möglich ist.[263]
- Beraten werden sollte zu den umfangreichen vorhandenen Förderprogrammen, die speziell auf Bestandsimmobilien ausgerichtet sind, wie z. B. das Programm „BestandsInvest" der NRW.Bank (s. o.).

Besondere Herausforderungen gehen vom Umgang mit „Problemimmobilien"[264] aus, also von wirtschaftlich nicht mehr zu nutzenden Immobilien, entweder leerstehend oder mit unzumutbaren Wohnbedinungen für die Mieter, die aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes und Erscheinungsbildes ihr Umfeld z.T. nachhaltig negativ beeinflussen. Diese sind in Hamm noch kein dominantes Thema, treten jedoch teilweise an städtebaulich exponierten Stellen wie z. B. an der Münsterstraße/Wilhelmstraße auf. Patentlösungen gibt es nicht, da die Rahmenbedingungen jeweils verschieden sind. Wenn es darum geht, die Wohnbedingungen in den entsprechenden Immobilien zu verbessern, so bietet das im April 2014

---

[261] Gute Beispiele: www.cuxhavener –wohnlotse.de (Internetseite mit Beratungsangeboten zu Gebrauchtimmobilien), www.wohnstandort.info (Immobiliensuchmaschine, die u.a. Mobilitäts- und Wohnfolgekosten des jeweiligen gewählten Wohnstandortes berechnet)

[262] Beispielprojekt Hiddenhausen: Förderungsprogramm im Bestand „Jung kauft Alt", s. Anhang II und www.hiddenhausen.de

[263] Hinweis: Gerade in vielen älteren Einfamilienhausgebieten ist die vorhandene Bausubstanz weder hinsichtlich ihrer Gestaltung nachfragegerecht (z. B. ungünstige Grundrisse) noch kann sie wirtschaftlich an heutige Wünsche und Erfordernisse (z. B. Energieeffizienz) angepasst werden. Eine Fördermittelbindung an den Erhalt des Gebäudes kann sich bremsend auf die Mobilisierung der Bestände auswirken.

[264] „Immobilien, die wirtschaftlich nicht mehr zu betreiben bzw. am Markt zu platzieren sind und die unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auch nicht mehr in einen Zustand zu bringen sind, in dem sie auch langfristig am lokalen und regionalen Immobilienmarkt zu platzieren wären." (Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2011. S. 8

neu aufgelegte Wohnungsaufsichtsgesetz NRW[265] Möglichkeiten, Eigentümer zum Handeln zu bewegen.[266] Wenn es eher um den Abriss von Gebäuden geht, bieten Instrumente der Städtebauförderung (z. B. Stadtumbau)[267] finanzielle Fördermöglichkeiten; zur Durchsetzung von Maßnahmen gegenüber dem Eigentümer können im Einzelfall städtebauliche Gebote[268] angewandt werden. Neue Handlungsmöglichkeiten (z. B. Erwerb, Abriss) bietet die 2015 gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Hamm.

■ Bebauung vorhandener integriert liegender Flächen

In Anbetracht der langfristig zurückgehenden Bedarfe gilt es mehr denn je, integriert liegende Flächen (Brachflächen, Baulücken,[269] Nachverdichtungspotenziale, Freiflächen im Innenbereich nach sorgfältiger Abwägung) prioritär vor neuen Flächen zu entwickeln. Die Orientierung auf den Bestand hat in Hamm Tradtion: Brachflächenrecycling bildet seit Mitte der 80er Jahre einen wesentlichen Handlungsansatz der Siedlungsflächenentwicklung, der parallel zu Neuausweisungen verfolgt wird. Die Reserven für ein großflächiges Brachflächenrecycling gehen jedoch zur Neige, daher muss der zukünftige Fokus stärker auf kleinteiligen Flächenpotenzialen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen. Auch bisher hat die Stadt die Entwicklung derartiger Flächen intensiv begleitet, sofern Eigentümer oder Investoren die städtische Unterstützung gesucht haben. Sollen diese Flächenreserven stärker als bisher mobilisiert werden, so ist ein aktiverer Ansatz notwendig, denn bei einem großen Teil der Baulücken besteht aktuell seitens der Eigentümer kein akutes Bebauungsinteresse (s. Kapitel 3.3.2 / 3.3.3).

Handlungsempfehlungen:

> Sammlung ausreichender Informationen über Innenentwicklungspotenziale (Lage, Verfügbarkeit, Nutzbarkeit hinsichtlich Baurecht, Erschließung) (siehe auch Kapitel 6.4.1). Dabei geht es weniger um eine lückenlose Erhebung als mehr darum, sukzessive die entsprechenden Daten zu sammeln und für die Verwaltung verfügbar zu halten.

---

[265] Landesregierung NRW 2014b

[266] „Die Wohnungsämter können bei Missständen Instandsetzungen anordnen, wenn der Eigentümer nicht handelt. Wenn Wohnraum nicht die Mindestanforderungen erfüllt oder sogar Gesundheitsgefahren drohen, dann kann die Immobilie künftig leichter für unbewohnbar und somit für nicht vermietbar erklärt werden. Der Eigentümer muss dann angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen." (Landesregierung NRW 2014a)

[267] S. http://www.mbwsv.nrw.de/stadtentwicklung/foerderung_und_instrumente/index.php

[268] S. BMVBS 2009

[269] Z. B. Kirchengrundstücke

- Prüfung und Identifikation prioritär zu entwickelnder Bestände, Entwicklung von Bestandsentwicklungs- und Nachverdichtungskonzepten (hilfreich dazu ggf. Kalkulation von stadtwirtschaftlichen Kostenaufwänden der Innen- und Außenentwicklung mittels des Programmes „LEAN²“[270]), Entwicklung von entsprechenden Umsetzungs- und Kommunikationsstrategien, ggf. Teilnahme am Zertifizierungsprogramm „MEILENSTEIN“.[271]
- Zur stärkeren Mobilisierung ist eine aktive Ansprache der Eigentümer notwendig. Im Dialog sind Nutzungsinteressen und –hindernisse sowie Lösungsmöglichkeiten auszuloten.

Eine Mobilisierung von integriert liegenden Einzelflächen erfordert immer eine individuelle Herangehensweise. Sie ist mit einem hohen Arbeits- und Beratungsaufwand verbunden. Gleichzeitig lassen sich Erfolgsaussichten (also: Bebauung von Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche) kaum im Vorfeld abschätzen. Gleichwohl gibt es zu einer intensiven Beschäftigung mit den Beständen – sowohl Gebäude als auch Flächen – keine Alternative, will man zukünftige Leerstände oder lokale stadtstrukturelle Funktionsverluste vermeiden.

Neben den kleineren Potenzialflächen und –immobilien existieren im Stadtgebiet größere mindergenutzte Flächen, die aber aufgrund z. B. von Altlasten oder infrastrukturellen Problemen aktuell für ihre Eigentümer keine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive bieten. Hier geht es einerseits darum, Entwicklungshindernisse abzubauen, andererseits sind sinnvolle städtebauliche Nutzungskonzepte zu entwickeln. Dies kann nur im engen Dialog zwischen der Stadt und dem Eigentümer erfolgen. Es existieren in Hamm dazu bereits verschiedene Ansätze, die fortgeführt werden sollten; auch Projekte der Public-Private-Partnership können eine zunehmende Rolle spielen:

- Flächenpool NRW (Dialogorientiertes Flächenentwicklungsverfahren, durch das Land NRW gefördert; Stadt Hamm ist gegenwärtig mit drei Flächen beteiligt)[272]
- Stadtentwicklungsgesellschaft Hamm (Möglichkeit zum Aufkauf und zur Entwicklung von „Problemflächen“)
- Stadtumbau

[270] http://www.refina-info.de/projekte/anzeige.phtml?id=3121

[271] http://www.meilenstein-nrw.de

[272] Fläche 1 – Neue Bahnhofstraße, Fläche 2 - Grundstücksfonds NRW, Fläche 3 – Robert-Koch-Straße; vgl. Stadt Hamm 2014f

Bei allen Bemühungen um Baulückennutzung und Nachverdichtung darf der Aspekt städtebaulicher und stadträumlicher Qualität nicht außer acht bleiben (s.u.).

■ Abriss / Neubau

Bis vor einigen Jahren noch ein Tabu, so wird der Abriss nicht mehr nachfragegerechter Wohngebäude und ihr Ersatz durch Neubauten heute ein immer wichtigeres Thema. Dabei geht es nicht nur um den Rückbau von „Problemimmobilien", sondern auch um Abriss und Neubau in besonders gesuchten Lagen in Einfamilienhausgebieten. Grundsätzlich ist dies im Sinne der Bestandserneuerung zu begrüßen und zu fördern. Doch auch hier spielt die Frage städtebaulicher Qualität und Integration in die Nachbarschaft eine wichtige Rolle.

Handlungsempfehlungen:

> Bei Mehrfamilienhausbeständen / Beständen institutioneller Eigentümer: Entwicklung der Planungen in engem Dialog mit den entsprechenden Wohnungsbaugesellschaften

> Weiterführung der Beratung und Begleitung entsprechender Vorhaben

> Nutzung städtischer Handlungsmöglichkeiten im Hinblick auf „Problemimmobilien" (Städtebauförderung, Stadtentwicklungsgesellschaft, s. o.)

6.4.4 Wohnungsneubau: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit

Um für eine Vielzahl und Vielfalt an Nachfragergruppen attraktiv zu sein, ist es notwendig, auch zukünftig Wohnbauflächen neu auszuweisen. Die im Siedlungsbestand vorhandenen Reserven reichen quantitativ und qualitativ zu einer Deckung der Nachfrage aus folgenden Gründen nicht aus:

> Es besteht eine Nachfrage auf Stadtteilebene: Hammenser sind ihrem Stadtteil sehr verbunden. Dies ist eine Qualität, die erhalten und gefördert werden sollte.

> Die Aktivierung von Beständen nimmt viel Zeit in Anspruch. Um die in den nächsten Jahren noch wachsende Nachfrage bedienen zu können, ist eine ausreichende Menge und Vielfalt an Baulandpotenzialen notwendig.

> Die Grenzen von Nachverdichtung sollten im Sinne einer Sicherung stadträumlicher Qualitäten klar abgesteckt und auch respektiert werden.

Rein rechnerisch verfügt Hamm über ausreichende Wohnbauflächenpotenziale sowohl zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (vorhandene Bebauungspläne) als auch des langfristigen Bedarfs (Reserven und Monitoringflächen im Flächennutzungsplan) (vgl. Kapitel 3.3.2 / 3.3.3); die rechnerischen Reserven liegen sogar leicht über dem voraussichtli-

chen Bedarf. Eine Rücknahme von Flächen wird jedoch nicht empfohlen, um Entwicklungsspielräume der Stadt nicht unnötig einzuschränken. Wichtig ist es aber, mit den bestehenden Reserven vorsichtig umzugehen, denn ein Angebot erzeugt auch immer eine Nachfrage. Eine zu großzügige Bereitstellung neuer Wohnbauflächen kann in bestehenden Wohnquartieren unerwünschte Verlagerungsprozesse begünstigen sowie die Entstehung von Leerständen fördern.

■ Entwicklungsoptionen in jedem Sozialraum

Insbesondere das Milieu der „Bürgerlichen Mitte“ weist eine hohe Stadtteilbindung auf und fragt Neubaumöglichkeiten im bekannten Umfeld nach. Mit der Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Neubauflächen im Stadtteil kann zudem ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung sozialer Netze und der vorhandenen Infrastrukturangebote geleistet werden.

Handlungsempfehlungen:

> Neubauflächen sollen in jedem Sozialraum zur Verfügung stehen, um die Eigenentwicklung zu ermöglichen. Vorrang sollten kleinere, an Siedlungsbereiche angelagerte bzw. integriert liegende Flächen haben.

> Auf Hammer Stadtgebiet finden sich im Außenbereich zahlreiche Bereiche, die nach §§ 34 Abs. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 einer Satzung zugeführt werden könnten („Wohnbebauung mit einigem Gewicht“, Splittersiedlungen). Eine Erweiterung der Wohnbebauung in diesen Bereichen würde eine Zersiedlung fördern; es wird deshalb empfohlen, die Siedlungen nicht zu erweitern und nicht für neue Wohnbauvorhaben zu nutzen.

> Immer noch beinhaltet der Großteil der kurzfristig zu entwickelnden Gebiete Planungen für Einfamilienhäuser (vgl. Kapitel 3.3.2). Zukünftige Schwerpunkte sollten den strukturellen Nachfrageveränderungen Rechnung tragen und stärker im Bereich Mehrfamilienhäuser, Mietwohnungsbau (gerade auch für geförderten Wohnungsbau), seniorengerechte Wohnungen und Eigentumswohnungen als Alternative zu Einfamilienhäusern liegen. Eine stärkere Durchmischung sollte einzelfallbezogen geprüft werden.

■ Bauabschnittsweise Entwicklung

Im Detail lässt sich die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht prognostizieren. Daher ist es wichtig, Nachsteuerungsmöglichkeiten im Bereich der Siedlungsflächenentwicklung zu haben.

Handlungsempfehlungen:

- Neubauflächen sollen so strukturiert sein, dass sie eine bauabschnittsweise Entwicklung ermöglichen.
- Es sollte ein ständiger Abgleich mit der Siedlungsflächenentwicklung in Hamm stattfinden (vgl. Kapitel 6.3.1), verbunden mit einer kritischen Prüfung, inwieweit neue Bauflächen erforderlich sind sowie einer möglichen Nachsteuerung der Siedlungsentwicklung (ggf. Verzicht auf die Entwicklung einzelner Bauflächen).

6.4.5 Stärkung der Stadtteile und Quartiere

Gesamtstädtische Trends geben das Bild der Entwicklung in den Quartieren nur sehr unzureichend wieder. Stabile stehen neben problematischen Quartieren; Handlungsbedarfe aus wohnungswirtschaftlicher und sozialer Sicht unterscheiden sich für die jeweiligen Quartiere z.T. fundamental. Gerade in Zeiten, die weniger durch ein Einwohnerwachstum, sondern eher durch Schrumpfung und strukturellen Wandel geprägt sind, wächst die Gefahr der sozialen Segregation, des stärkeren Auseinanderdriftens stabiler und problematischer Quartiere.

Gleichzeitig sind Stadtteile und Quartiere die räumliche Ebene, auf der eine Identifikation vieler Menschen mit ihrem Wohnstandort stattfindet. Gerade in Hamm ist diese Identifikation in vielen Stadtteilen überdurchschnittlich hoch – ein Potenzial für die Zukunft, auf das aufgebaut werden kann (und muss), denn diese Identifikation kann ein Schlüssel für Wohnzufriedenheit und sozialen Zusammenhalt sein. Die Stabilität einzelner Quartiere macht letztlich die Nachhaltigkeit der gesamten Stadtstruktur aus. In diesem Sinne hat auch das Land NRW den räumlichen Fokus im Bereich Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung auf die Quartiersebene gelegt:

„Lebensqualität in unseren Städten hängt […] entscheidend davon ab, inwieweit die Quartiere in den Städten stabil und in der Lage sind, den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen und den Erwartungen der Menschen gerecht zu werden. Gerade in einer globalisierten Welt müssen Stabilität und Lebensqualität in den Quartieren unserer Städte Ziele nachhaltiger Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sein.“ (Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)[273]

Sowohl für die Stadt Hamm als auch für viele Wohnungsunternehmen ist die Quartiersebene eine wichtige Handlungsebene.[274]

---

[273] Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2013. S. 5

[274] Dies ergaben u.a. die Diskussionen in der „AG Wohnen und Pflege“

■ Neubau- und Bestandsentwicklung im Quartier

Grundsätzlich sollten Neubau- und Sanierungsvorhaben immer vor dem Hintergrund des Quartiers und seiner individuellen Rahmenbedingungen beurteilt werden. Wichtige Prüfkriterien sind die folgenden:

> Ein Um- oder Neubauvorhaben soll zur Stärkung des Quartiers beitragen.

> Durch das Vorhaben soll die vorhandene Infrastruktur (z. B. Kanalnetz, ÖPNV-Angebot, Nahversorgung, Schulen, Kindergärten, Angebote für ältere Menschen, Begegnungsangebote) wirtschaftlich ausgenutzt und stabilisiert werden.

> Maßnahmen im Bereich des Wohnungsmarktes sollen mit anderen quartiersbezogenen planerischen Maßnahmen in Einklang gebracht werden. So kann es z. B. sinnvoll sein, neben der Sanierung von Wohngebäuden auch das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten; es kann sinnvoll sein, neben dem barrierefreien Umbau von Wohnungen auch über ergänzende Dienstleistungen für ältere Menschen nachzudenken. Gerade die Informationen aus der Sozialraumkoordination oder – wenn vorhanden wie z. B. im Hammer Westen – dem Quartiersmanagement können dazu wichtige Hinweise liefern.

> Besondere städtische Aktivitäten z. B. in Bezug auf die Mobilisierung von Baulücken oder die Beratung zur Sanierung von Gebäuden sollten dort erfolgen, wo es aus Quartierssicht besonders erforderlich ist (kein flächendeckender Ansatz). So können städtische Ressourcen sinnvoll eingesetzt werden. Zur Identifizierung von Handlungsbedarfen kann eine kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung hilfreich sein.

> Die Wohnraumförderung in NRW bietet neue quartiersbezogene Fördermöglichkeiten, die über die reine Wohnraumförderung hinausgehen.[275]

> Um die Vielzahl privater Einzeleigentümer zusammenzubringen und gemeinsam größere Projekte für ein Quartier anzustoßen, kann es sinnvoll sein, dass „Urban Improvement Districts“ festgelegt oder Runde Tische für Eigentümer eingerichtet werden.[276]

[275] Vgl. http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Quartiersentwicklung/index.php sowie Kapitel 3.2

[276] Hierbei handelt es sich um „Gebiete, die aufgrund privater Initiative und unter Beteiligung der Betroffenen vor Ort rechtlich festgelegt werden, damit die Grundeigentümer mit eigenen finanziellen Mitteln und in eigener Verantwortung Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im Quartier

6.4.6 Qualität vor Quantität

Gebaute Umwelt hat eine lange Lebensdauer und prägt die Wahrnehmung und das Image von Städten und Stadtteilen, aber auch die Nutzungsqualitäten. Um die Nachhaltigkeit von Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, ist daher die Einhaltung von Qualitätsstandards bei Um- und Neubauvorhaben wichtig. Im Hinblick auf die finanziell weniger starken Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt ist jedoch mit Augenmaß vorzugehen. Qualitätsverbesserungen (z. B. im Hinblick auf Energieeffizienz) dürfen nicht zu unzumutbaren Mietpreissteigerungen und damit Verdrängungen führen.

■ Städtebauliche Qualität hat Priorität vor Nachverdichtung um jeden Preis

Die städtebauliche Qualität, aber auch die ästhetische Qualität und ökologische Bedeutung von Freiräumen im Siedlungsbereich haben für die Lebensqualität in der Stadt einen hohen Stellenwert. Insbesondere hier hat die Stadt die Möglichkeit, mit planerischen Festlegungen selbst aktiv zu werden.

Handlungsempfehlungen:

> Nachverdichtung sollte nicht „um jeden Preis“ erfolgen, wenn städtebauliche und Freiraumqualitäten beeinträchtigt werden.

> Instrumente zur Gewährleistung von städtebaulichen Qualitäten bei Neubauvorhaben sind z. B. städtebauliche Wettbewerbe, Gestaltungssatzungen bzw. gestalterische Festsetzungen oder auch die intensive Beratung von Eigentümern bei Bau- bzw. Umbauvorhaben.

■ Hohe Energieeffizienz

Der Gebäudebestand in Hamm ist durchschnittlich vergleichsweise alt (vgl. Kapitel 3.1.2), viele Gebäude sind hinsichtlich ihrer Energieeffizienz auf einem schlechten Stand. Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ist hier langfristig zu einer energieeffizienteren Gestaltung zu kommen.

Handlungsempfehlungen:

> Beratung von Eigentümern vor allem bei Umbauvorhaben hinsichtlich einer energieeffizienteren Gestaltung ihrer Immobilie. Wichtig ist dabei eine realistische Einschätzung von Einsparpotenzialen auf der einen und finanziellen Aufwendungen auf der anderen Seite. Die finanzielle Leistungsfä-

---

durchführen können. […] Finanziert werden die Urban Improvement Districts durch eine Abgabe, die von der Gemeinde bei allen Grundeigen-tümern im Gebiet eingezogen wird.“ (www.urban-improvement-districts.de)

higkeit von Mietern (bei Mietobjekten) ist zu beachten (s. o.). Ein augenscheinlich umfangreiches Beratungsangebot mit einer informativ gestalteten Internet-Seite bieten zum Thema Energie die Stadtwerke Hamm.[277] Inwieweit hier Optimierungsbedarf besteht, kann nicht beurteilt werden.

> Beratung zu den umfangreich vorhandenen Fördermöglichkeiten z. B. durch die NRW.Bank oder die KfW.[278]

6.4.7 Zielgruppe Einzeleigentümer

Die bauliche Erneuerung und Mobilisierung von Bestandsflächen werden zu dauerhaften Kernaufgaben der Wohnungspolitik. Dabei wird der Umgang mit Einzeleigentümern mehr und mehr an Bedeutung gewinnen, verbunden mit einem hohen Arbeits- und Beratungsaufwand.

„Bei der Entwicklung von wohnungspolitischen Handlungsstrategien für die Wohnungsbestände der Region kommt der Aktivierung bzw. Ansprache von Einzeleigentümern somit eine kaum zu überschätzende Bedeutung zu."[279]

Hier gilt es auch für die Verwaltung, neue Strategien, Arbeitsschwerpunkte und kooperative Wege zu entwickeln. Grundsätzlich ändert sich die Vorgehensweise von einer eher reagierenden zu einer aktiven, zugehenden.

■ Neuer Arbeitsschwerpunkt: Dialog, Beratung, Kooperation

Neben den klassischen Tätigkeitsfeldern der Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wohnraumförderung werden kommunikative Aufgaben – Dialog, Beratung, Kooperation – in Zukunft wichtiger werden.

Handlungsempfehlungen:

> Diskussion und (politische) Festlegung der zukünftigen Ausrichtung der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung: Mit welchem Grad der Aktivität soll das Thema Bestandsentwicklung verfolgt werden? Wie ernst wird die Maxime „ambulant vor stationär" genommen? Wo sollen Schwerpunkte

[277] www.stadtwerke-hamm.de

[278] S. http://www.nrwbank.de/de/foerderprodukte/produktsuche/index.html und https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/F%C3%B6rderprodukte/F%C3%B6rderprodukte-f%C3%BCr-Bestandsimmobilien.html

[279] Städteregion 2030: AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014. S. 26

gesetzt werden, und welche Mittel stehen städtischerseits u.a. für neue Stellen zur Verfügung?

- Städtische Arbeitsfelder auf dem Prüfstand: Im Hinblick auf die mögliche Verschiebung der Aufgabenfelder stellt sich die Frage: Welche strategischen Handlungsansätze stehen zukünftig für die Stadt Hamm in Bezug auf den Wohnungsmarkt im Vordergrund? Sind Verwaltungseinheiten, ihre Aufgabenbeschreibungen und zugeordnete personelle Kapazitäten vorbereitet, können sie diese erfüllen? Wo gibt es Aufgabenverschiebungen, wo neue Aufgabenbereiche? In welchen Bereichen muss Personal verstärkt werden, um die neuen Aufgaben gerade im Bereich der Kommunikation erfüllen zu können?
- Neuausrichtung der Beratungsangebote: Die vorhandenen Beratungsangebote sollten besser miteinander verknüpft werden und öffentlichkeitswirksamer bekannt gemacht werden, um ihre Inanspruchnahme zu gewährleisten (z. B. Werbung, redaktionelle Beiträge in der Lokalpresse, Neugestaltung der Internetseite / eigene Internetseite[280]).
- Gezielter Ressourceneinsatz durch Analyse von Schwerpunkt-Handlungsräumen: Hier können ein Leerstands- und Problemimmobilienkataster (s. Kapitel 6.3.1) sowie ein mögliches Baulückenkataster wertvolle Hilfestellungen geben.
- Quartiersbezogen / fallbezogen in Schwerpunkt-Handlungsräumen: Hier sollten jeweils auf den Einzelfall angepasste Handlungsstrategien entwickelt werden, deren Bestandteile z. B. die gezielte Ansprache von Einzeleigentümern in Bezug auf eine Baulückenaktivierung, die Durchführung von Informationsveranstaltungen zum Thema energieeffiziente Gestaltung der eigenen Immobilie oder aber Bestrebungen zur Sicherung der Infrastruktur im Quartier sein können.

[280] Vgl. z. B. www.wohnlotse-cuxhaven.de

7 Ausblick

Der demografische Wandel mit seinen bevölkerungsstrukturellen Veränderungen und v. a. seinem „Mehr" an älteren Menschen stellt die Stadt Hamm vor neue Herausforderungen. Im Kern sind es zwei Aspekte, die es erfordern, städtische Strategien anzupassen, sollen die Lebensqualität der Einwohner Hamms sowie auch eine nachhaltige Stadtentwicklung langfristig gewährleistet werden:

1. Eine weiter wachsende Zahl pflegebedürftiger Personen soll auch in Hamm vorrangig in Privathaushalten versorgt werden – so will es der Gesetzgeber, und so wünschen es auch die meisten älteren Personen für den Fall der Pflegebedürftigkeit. Damit dies auch in Zukunft gewährleistet werden kann, ist nicht nur eine dem Bedarf angemessene Infrastruktur pflegerischer und pflegeergänzender Versorgungsangebote vorausgesetzt; ebenso wichtig ist es, die Wohnbedingungen so zu gestalten, dass häusliche Pflege ermöglicht bzw. erleichtert wird. Die Frage geeigneter Pflegearrangements sowohl wie passenden Wohnraums erfordert regelmäßiges professionelles Engagement im Sinne intensiver fallbezogener Beratung. Die entsprechende Institution ist in Hamm mit der städtischen „Wohnberatungsagentur/Pflegeplanung und -beratung" vorhanden; Optimierungsbedarf besteht hinsichtlich ihrer routinemäßigen Beteiligung, sobald Pflegebedürftigkeit eintritt. Darüber hinaus muss die häusliche Pflegesituation jeweils dauerhaft stabilisiert werden, indem Potenziale freiwilligen Engagements erschlossen und professionell unterstützt werden, wenn es keine pflegenden Angehörigen gibt. Hierin liegt eine originäre Aufgabe von Sozialraumkoordination und Quartiersmanagement.

2. Der Wohnungsmarkt insgesamt wird zukünftig weniger von einem weiteren Nachfragewachstum als vielmehr von einer strukturellen Veränderung und Diversifizierung der Nachfrage geprägt sein. Neubaubedarf wird es in absehbarer Zukunft weiterhin geben; die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaulandreserven erscheinen insofern angemessen und sinnvoll. Ihre Entwicklung sollte jedoch vorsichtig vorangetrieben werden, denn wichtiger als die Neuentwicklung wird zukünftig die Qualifizierung und Erneuerung der Wohnungsbestände sein, sollen strukturelle Entmischungen vermieden und Quartiere nachhaltig gesichert werden. Die stärkere Beschäftigung mit den Wohnungsbeständen umfasst ein weites und vielfältiges Aufgabenspektrum: von der Beobachtung der Bestände über die Sanierungsberatung, die Vermarktung von Bestandsimmobilien, die Entwicklung von Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, bis hin zum Umgang mit Leerständen sowie Abriss und Neubau. Und: anders als bisher gilt es zunehmend Einzeleigentümer zum Handeln zu bewegen.

Für die Stadt Hamm geht es nun darum, sich den Herausforderungen zu stellen und zu prüfen, wie sie in den Bereichen Wohnen und Pflege ihre Handlungsprioritäten und Aufgabenfelder der Zukunft (neu) definiert.

Anhang I

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der 9 Sozialräume der Stadt Hamm (Quelle Stadt Hamm 2014, verändert) 17
Abbildung 2: Stadt Hamm: Wohnbereiche (Quelle: Stadt Hamm 2011) 18
Abbildung 3: Stadt Hamm - räumliche Gliederung 19
Abbildung 4: Bevölkerung der Stadt Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014b) 21
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – Gesamtbevölkerung (Quellen: eigene Berechnung nach Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014b) 23
Abbildung 6: Gesamtbevölkerung in den Sozialräumen 2001 und 2012 24
Abbildung 7: Altersgruppen in Hamm 2003 und 2013 (Quelle: Stadt Hamm 2013) 25
Abbildung 8: Alterung der Bevölkerung – 60-Jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner (Quelle: Stadt Hamm 2013, IT.NRW 2014b) 26
Abbildung 9: Durchschnittsalter nach Wohnbereichen 2013 (Quelle: Stadt Hamm 2013. S. 15; Wohnbereichsnamen ergänzt) 27
Abbildung 10: Altersstruktur in den Sozialräumen (2012) 28
Abbildung 11: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner in den Sozialräumen 28
Abbildung 12: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner in den Sozialräumen 29
Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner 30
Abbildung 14: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner – Anteile in den Sozialräumen 2001 und 2012 30
Abbildung 15: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner – Anteile in den Sozialräumen 2001 und 2012 31
Abbildung 16: Kartierung der Wohnorte 65-Jähriger und Älterer sowie 80-Jähriger und Älterer im Stadtgebiet von Hamm (Quelle: Stadt Hamm Abteilung Statistik und Wahlen, verändert) 32

Abbildung 17: Herkunftsregionen der Einwohnerinnen und Einwohner mit migrationsgeprägten Biografien 33
Abbildung 18: Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien insgesamt (2012) 34
Abbildung 19: Bevölkerung mit migrationsgeprägten Biografien im Alter ab 60 Jahre (2012) 34
Abbildung 20: Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 35
Abbildung 21: Altersstruktur Personen mit und ohne Behinderung im Vergleich 36
Abbildung 22: Personen mit Behinderung in verschiedenen Altersgruppen 37
Abbildung 23: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Stadt Hamm 2014a) 41
Abbildung 24: Salden Wanderungsverflechtungen mit dem Umland 2013 (Stadt Hamm 2013. S. 35) 42
Abbildung 25: Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt Hamm und über die Stadtgrenzen hinaus (Quelle: Stadt Hamm 2014a) 43
Abbildung 26: Salden der Bevölkerungsentwicklung in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a) 44
Abbildung 27: Mittlere außerstädtische Wanderungsrate pro 1.000 EW der letzten 5 Jahre (2009-2013) (Quelle: Stadt Hamm 2014a) 44
Abbildung 28: Mittlere Innerstädtische Wanderungsrate pro 1.000 EW der letzten 5 Jahre (2009-2013) (Quelle: Stadt Hamm 2014a) 45
Abbildung 29: Weiterentwicklung der Gesamtbevölkerung der Stadt Hamm (Quellen: Stadt Hamm 2013, IT.NRW) 48
Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – Gesamtbevölkerung 49
Abbildung 31: 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner 50
Abbildung 32: 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner 50
Abbildung 33: Altersgruppen in Hamm 2003, 2013 und 2025 (Quelle: Stadt Hamm 2013) 51
Abbildung 34: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 60-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner 52
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich – 80-jährige und ältere Einwohnerinnen und Einwohner 52

Abbildung 36: Bisherige Entwicklung der Haushalte in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a, eigene Berechnungen) 55

Abbildung 37: Bisherige Entwicklung der Anteile unterschiedlicher Haushaltsgrößen an der Zahl der Haushalte in Hamm (Quelle: Stadt Hamm 2014a, eigene Berechnung) 56

Abbildung 38: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Hamm und im Vergleich - Bisherige Entwicklungen und Prognosen (Quellen: Stadt Hamm 2014, BBSR 2010, IT.NRW 2014e, StatBA 2011b, eigene Berechnung) 58

Abbildung 39: Anteil der Personen in Einrichtungen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Hamm (Quellen: FNP Stadt Hamm 2008, IT.NRW/HAM 2013, IT.NRW 2013 b; eigene Berechnungen, vgl. auch Kapitel 4) 60

Abbildung 40: Anzahl der Haushalte in Hamm - Bisherige Entwicklung und Prognosen (Quellen: Eigene Berechnungen nach Stadt Hamm 2014a, BBSR 2010; Stadt Hamm 2014a, Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012) 61

Abbildung 41: Gebäude- und Wohnungskennzahlen im regionalen Vergleich (Quelle: Zensus 2011) 65

Abbildung 42: Gebäude- und Wohnungskennzahlen nach Sozialräumen (Quelle: Zensus 2011) 66

Abbildung 43: Hammer Wohnungsunternehmen und ihre Bestände (Quelle: Stadt Hamm 2015; Karte ohne Maßstab; im Original 1:80.000; Aufzählung nicht abschließend) 67

Abbildung 44: Struktur der Wohngebäude und Wohnungen in Hamm (Quelle: Zensus 2011) 68

Abbildung 45: Gebäude mit Wohnraum nach Baujahr und Eigentumsform (Quelle: Zensus 2011) 69

Abbildung 46: Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baualter in Hamm für 2012 und 2013 (Eigene Auswertung nach Grundstücksmarktbericht 2014 für die Stadt Hamm, S. 36) 69

Abbildung 47: Durchschnittspreise pro m² Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern einschließlich Grundstück unterteilt nach Baualtersklassen sowie Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 und 2013 (Eigene Auswertung nach Gutachterausschuss Hamm 2014. S. 36) 70

Abbildung 48: Anteil Ein- und Mehrfamilienhäuser nach Sozialräumen (Quelle: Zensus 2011) 72

Abbildung 49: Räumliche Verteilung der 80-Jährigen und Älteren in ausgewählten Bereichen in Hamm (Quelle: Stadt Hamm, Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung für Statistik und Wahlen 2015) 73

Abbildung 50: Errichtung neuer Wohngebäude sowie Wohnungen in Wohngebäuden 2004-2013 (Quelle: IT.NRW 2014a) 74

Abbildung 51: Geförderter Wohnungsbau in Hamm 2011 (Quelle: Stadt Hamm 2014b, Zensus 2011) 77

Abbildung 52: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Hamm (Fortschreibung des Status quo bei auslaufenden Bindungen) (Quelle: Stadt Hamm 2014b) 79

Abbildung 53: Bewilligungen und Förderzusagen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quelle: Stadt Hamm 2014b/2015, Zensus 2011) 80

Abbildung 54: Wohnungssuchende Haushalte in Hamm 2007-2013 (Quelle: Stadt Hamm 2014b, 2015) 85

Abbildung 55: Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfes in der Stadt Hamm bis 2025; Basisjahr der Prognose: 2013 (Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011, Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014a/2015) 89

Abbildung 56: Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in der Stadt Hamm bis 2025; Basisjahr der Prognose ist 2013 (Quellen: eigene Berechnungen auf Basis Zensus 2011, Stadt Hamm 2014, IT.NRW 2014a/2015, FNP der Stadt Hamm 2008) 91

Abbildung 57: Veränderung der Pflegefallzahlen 2001 bis 2011 104

Abbildung 58: Anteil der Versorgungsarten an der Pflege 2001 und 2011 104

Abbildung 59: Anteil häuslicher Pflege in Referenzkommunen vom Typ „Kleine Großstadt“ 105

Abbildung 60: Entwicklung der Pflegefallzahlen in Hamm 107

Abbildung 61: Frauen in stationärer Pflege in Hamm 2011 – Pflegequoten 108

Abbildung 62: Entwicklung der Pflegefallzahlen (alternative Berechnungen) 109

Abbildung 63: Entwicklung der Fallzahlen in der ambulanten Pflege (alternative Berechnungen) 109
Abbildung 64: Entwicklung der Fallzahlen in der stationären Pflege (alternative Berechnungen) 110
Abbildung 65: Entwicklung der Fallzahlen bei den Pflegegeldleistungen (alternative Berechnungen) 110
Abbildung 66: Entwicklung der Fallzahlen in der häuslichen Pflege insgesamt (alternative Berechnungen) 111
Abbildung 67: Veränderung der Pflegefallzahlen in Nordrhein-Westfalen und der Stadt Hamm 111
Abbildung 68: Stationäre Pflegekapazitäten in den Sozialräumen 114
Abbildung 69: Entwicklung der vollstationären Versorgungskapazitäten 115
Abbildung 70: Vollstationäre Pflegeplätze je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Alter ab 65 Jahre 116
Abbildung 71: Standorte ambulanter Pflegedienste 117
Abbildung 72: Informelles Unterstützungspotenzial (2012, Index) 118
Abbildung 73: Kommunikations- und Kooperationspartner der Wohn- und Pflegeberatung 125
Abbildung 74: Beispielquartiere (eigene Darstellung auf Basis Stadt Hamm) 138
Abbildung 75: Lage Hammer Westen im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Vorsterhauser Weg, Kreuzung Spichernstraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 139
Abbildung 76: Lage Selmigerheide im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Wiescherhöfener Straße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 141
Abbildung 77: Lage Werries im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Reihenhäuser (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 143
Abbildung 78: Lage Quartier im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Winkhausstraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 145
Abbildung 79: Lage Vogelsang im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Vogelsang (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 147

Abbildung 80: Lage Goethestraße / Südliche Innenstadt im Stadtgebiet, Luftbild und Foto Goethestraße (Quellen: Karte und Luftbild: Stadt Hamm; Foto: eigenes Foto) 149

Abbildung 81: Informationstransfer Wohnquartiere ↔ Stadtverwaltung (eigene Darstellung) 155

Abbildung 82: Struktur der Konzeptentwicklung 157

Abbildung 83: Fallbezogene Interaktion im Wohnquartier 160

Abbildung 84: Fallbezogene Organisation häuslicher Pflege 161

Quellenverzeichnis

BBSR 2010 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). Raumordnungsprognose 2030. Haushaltsprognose. Online unter: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL_uebersicht.html?nn=444934#doc406350bodyText2

BBE 2010 BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.) in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Arnsberg, der IHK zu Dortmund, dem Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V. sowie der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm mbH. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Hamm. Fortschreibung. Köln

BMVBS 2009 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien"). Werkstatt: Praxis Heft 65. Bonn. Online unter: http://www.mbwsv.nrw.de/quartiersentwicklung/rechtsgrundlagen/baugb/Leitfaden_Instrumente_Abriss_ohne_Rechte.pdf

BMVBS 2010 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Altersgerecht umbauen – 20 Modellvorhaben. Berlin. Online unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen

BMVBS 2013 Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren. Berlin. Online unter: www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen

Budnick et al. 2012 Budnick, A., Kummer, K., Blüher, S., Dräger, D. Pflegende Angehörige und Gesundheitsförderung. Pilotstudie zur Validität eines deutschsprachigen Assessments zur Erfassung von Ressourcen und Risiken älterer pflegender Angehöriger (ARR). Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 45, 201-211

DAlzG o. J. Deutsche Alzheimer Gesellschaft. Das Wichtigste 1. Die Häufigkeit von Demenzerkrankungen. Berlin. Online unter: http://www.deutsche-alzheimer.de/unser-service/informationsblaetter-downloads.html

Dyck 2008 Dyck, S. Armut und Gesundheit – ältere Migranten und Migrantinnen. In: Antje Richter, Iris Bunzendahl, Thomas Altgeld (Hrsg.). Dünne Rente – dicke Probleme: Alter, Armut und Gesundheit – Neue Herausforderungen für Armutsprävention und Gesundheitsförderung (S. 59-78). Frankfurt am Main

Elkeles et al. 2009 Elkeles, B., Wolters, C., Troester, T. A., Ribbert-Elias, J. Konzept und Fragen zur Wirtschaftlichkeit der Mobilen Geriatrischen Rehabilitation im Münsterland. Der Beitrag der Mobilen Rehabilitation zur Bewältigung der Zukunft. Berlin

F + B 2014 F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen. Endbericht für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Hamburg

Gutachterausschuss Hamm 2014 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Hamm. Grundstücksmarktbericht 2014. Hamm

Innovationsagentur Stadtumbau NRW 2011 Arbeitsbuch Problemimmobilien in NRW. Düsseldorf.
Online unter:
http://www.stadtumbaunrw.de/pdf/dokumente/arbeitsbuch_pis.pdf

InWIS 2005 InWIS Forschung und Beratung GmbH (Hrsg.). Handlungskonzept Wohnen 2015. Bochum

ISG 2008 Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik e. V.. Evaluation des Pilotprojektes „NAIS – Neues Altern in der Stadt" im Auftrag der Bertelsmann Stiftung. Abschlussbericht der Evaluation. Bearbeitet durch Dietrich Engels, Frank Pfeuffer. Köln

IT.NRW 2009 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.). Statistische Berichte. Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2007 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2007 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

IT.NRW 2011 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.). Statistische Berichte. Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2009 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2009 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

IT.NRW 2010-2013 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Statistische Berichte. Studierende an den Hochschulen in Nordrhein-Westfalen. Wintersemester 2012/2013.
Online unter: https://webshop.it.nrw.de

IT.NRW 2013a Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.). Statistische Berichte. Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2011 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2011 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

IT.NRW 2013b Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbe-reich Statistik (Hrsg.). Statistische Analysen und Studien, Band 76. Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Nordrhein-Westfalen (Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker). Düsseldorf

IT.NRW/HAM 2013 Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik. Pflegestatistik 2011. Auswertung für die Stadt Hamm. Düsseldorf

IT.NRW 2014a Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Onlineangebot der Landesdatenbank NRW

IT.NRW 2014b Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): NRW: Durchschnittseinkommen 2010 im Rheinland höher als in Westfalen. Pressemitteilung. Online unter: http://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2014/pres_172_14.html

IT.NRW 2014c Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunalprofil Stadt Hamm. Düsseldorf. Online unter: www.it.nrw.de/kommunalprofil/index.html

IT.NRW 2014d Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik. Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen nach Migrationsstatus. Ergebnisse des Mikrozensus

IT.NRW 2014e Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Geschäftsbereich Statistik. Privathaushalte in NRW. Ergebnisse des Mikrozensus

IT.NRW 2015a Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Fortschreibung auf Basis GWZ 2011. Wohngebäude- und Wohnungsbestand - Stichtag 31.12. -regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte (ab 2011)

IT.NRW 2015b Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Pressemitteilung: Studierende und Studienanfänger/-innen in den Wintersemestern (WS) 2013/14 und 2014/15. Online unter: https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pdf/4_15.pdf

Jamour et al. 2012 Jamour, M., Marbuger, C., Runge, M., Sieber, C. C., Tümena, T., Swoboda, W. Wirksamkeit geriatrischer Rehabilitation bei Hochbetagten. Eine Auswertung süddeutscher Versorgungsdaten. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 47, 389-396

Kohls 2012 Kohls, Martin. Pflegebedürftigkeit und Nachfrage nach Pflegeleistungen von Migrantinnen und Migranten im demographischen Wandel. Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. Nürnberg

Kurz, Wilz, 2011 Kurz, Alice, Gabriele Wilz. Die Belastung pflegender Angehöriger bei Demenz. Der Nervenarzt, 82. 336-342

LAG 21 NRW 2010 Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V. (Hrsg.). Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement. Dokumentation und Leitfaden. Online unter: http://www.meilenstein-nrw.de/

Landesregierung NRW 2013 — Pressemitteilung 04.12.2013. Wohnraumförderung in NRW wird mehrjährig / 3,2 Milliarden Programm 2014 bis 2017 vorgelegt. Online unter: http://www.nrw.de/landesregierung/wohnraumfoerderung-in-nrw-wird-mehrjaehrig-3-2-milliarden-programm-2014-bis-2017-vorgelegt-15173/

Landesregierung NRW 2014a — Pressemitteilung 09.04.14. Landtag verabschiedet neues Wohnungsaufsichtsgesetz / Kommunen können bald wirksam gegen verantwortungslose Vermieter vorgehen: bis zu 50.000 Euro Bußgeld. Düsseldorf. Online unter: http://www.nrw.de/landesregierung/landtag-verabschiedet-neues-wohnungsaufsichtsgesetz-15614/

Landesregierung NRW 2014b — Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10. April 2014 (Artikel 2 des Gesetzes vom 10. April 2014 (GV. NRW. S. 269)). Düsseldorf. Online unter: https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=237&bes_id=26926&aufgehoben=N&menu=1&sg=0

LDS NRW 2002 — Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Pflegeeinrichtungen und Pflegegeldleistungen in Nordrhein-Westfalen am 15.12. bzw. 31.12.1999. Düsseldorf

LDS NRW 2004 — Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2001 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2001 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

LDS NRW 2005 — Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2003 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2003 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

LDS NRW 2007 — Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.). Pflegeeinrichtungen am 15. Dezember 2005 sowie Empfängerinnen und Empfänger von Pflegegeldleistungen am 31. Dezember 2005 in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

MBWSV 2013 — Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Bericht zur Stadtentwicklung 2013. Quartiere im Fokus. Düsseldorf. Online unter: http://www.mbwsv.nrw.de/

MBWSV 2015a Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 (WoFP 2014 - 2017). Runderlass vom 23. Januar 2014 IV.4-250-1/14 i.d.F. des Änderungserlasses vom 22. Januar 2015 IV.4-250-3/15. Düsseldorf

MBWSV 2015b Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - IV A 2 - 2010-02/06 v. 26.1.2006 – zuletzt geändert durch RdErl. vom 22.01.2015 – IV.2-2010-8/15 – Düsseldorf

MBWSV Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Verschiedene Websites: http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2014/2014_01_21_Wohnraumf__rderung/index.php http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2014/2014_02_07_B__ndnis_f__r_Wohnen/index.php

Mogar, von Kutzleben 2014 Mogar, Medlin, Milena von Kutzleben. Demenz in Familien mit türkischem Migrationshintergrung. Organisationen und Merkmale häuslicher Versorgungsarrangements. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie [Epub ahead of print]

NRW.BANK 2012 Wohnungsmarktprofil 2012 Hamm. Düsseldorf

NRW.BANK 2013a Wohnungsmarktbericht NRW 2013. 20 Jahre Wohnungsmarktbeobachtung NRW. Düsseldorf/Münster

NRW.BANK 2013b Soziale Wohnraumförderung 2012. Statistischer Bericht NRW. Düsseldorf/Münster

NRW.BANK 2014 Soziale Wohnraumförderung 2013. Statistischer Bericht NRW. Düsseldorf/Münster

Olbermann 2006 Olbermann, Elke. Lebenslagen älterer Migrantinnen und Migranten in Nordrhein-Westfalen. Kurzexpertise für das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund

Olbermann 2013 — Olbermann, Elke. Gegenwärtige Situation von pflegebedürftigen Zuwander/-innen und ihren Angehörigen. 2. Essener Fachdialog. Interkulturelle Altenhilfe. 21. März 2013. Essen

Regionalverband Ruhr 2014a — RuhrFIS. Siedlungsflächenbedarfsberechnung. Entwurfsstand Oktober 2014 (nicht veröffentlicht)

Regionalverband Ruhr 2014b — Arbeitskreis Regionaler Diskurs 25.09.14. Präsentation

Regionalverband Ruhr 2011 — RuhrFIS-Flächeninformationssystem Ruhr. Erhebung der Siedlungsflächenreserven

Reitinger et al. 2010 — Reitinger, E., Pleschberger, S. & Schumann, F. Leben und Sterben in Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz. Eine explorative qualitative Studie. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 43, 285-290

RKI 2005 — Gesundheitsberichterstattung des Bundes. Heft 28. Altersdemenz. Autor: Siegfried Weyerer. Hrsg.: Robert Koch-Institut. Berlin

RKI 2008 — Robert-Koch-Institut. Schwerpunktbericht der Gesundheitsberichterstattung des Bundes. Migration und Gesundheit. Berlin

Schulz et al. 2014 — Schulz, R., Knauf, W., Püllen, R. Mobile geriatrische Rehabilitation bei funktionell schwer beeinträchtigen Patienten. Untersuchungen zur Effektivität. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 47, 147-152

Stadt Hamm 2007a — NAIS – Neues Altern in der Stadt. Chancen und Möglichkeiten in der zweiten Lebenshälfte. Integriertes Handlungskonzept für eine Zukunft weisende Seniorenpolitik. Hrsg.: Der Oberbürgermeister der Stadt Hamm. Fachbereich Jugend, Gesundheit und Soziales, Sozialamt, Sozialplanung. Hamm

Stadt Hamm 2007b — Stadt Hamm. Mitteilungsvorlage der Verwaltung. Ausweitung der Stadtteilarbeit in Hamm: Schaffung der Voraussetzungen für die Sozialräume H-Osten / Werries / Braam-Ostwennemar / Uentrop / Pelkum / Wiescherhöfen / Selmigerheide und Herringen. 08.10.2007

Stadt Hamm 2008 — Begründung zum Flächennutzungsplan

Stadt Hamm 2010 — Hrsg.: Der Oberbürgermeister der Stadt Hamm. Fachbereich Jugend, Gesundheit und Soziales. Handlungskonzept zur Integration älterer Migrantinnen und Migranten in das Netz der Altenhilfe in Hamm. März 2010

Stadt Hamm 2011 — Statistisches Jahrbuch 2011. Hamm

Stadt Hamm 2013 — Bevölkerungsbericht 2013. Online unter: http://www.hamm.de/rathaus/haushalt-und-statistik/hamm-in-zahlen.html

Stadt Hamm 2014a — Struktur-Atlas Hamm. Daten bereitgestellt durch die Stadt Hamm. Spektrum Stand der Daten: 2003 – 2012.

Stadt Hamm 2014b — Ausgewählte Daten der Stadt bereitgestellt vom Stadtplanungsamt, vom Amt für Soziales, Wohnen und Pflege sowie vom Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung Statistik und Wahlen

Stadt Hamm 2014c — Beschlussvorlage der Verwaltung (0157/14) zu: Stadtteilbüro Hamm-Westen. 06.10.2014

Stadt Hamm 2014d — Mitteilungsvorlage der Verwaltung (0007/14) zu: Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. 08.08.14

Stadt Hamm 2014e — Vermerk 61.4: Neuer Regionalplan: Berechnung der Flächenbedarfe Wohnen; Stand November 2014 (13.11.2014)

Stadt Hamm 2014f — Beschlussvorlage der Verwaltung (0084/14) zu: Flächenpool Nordrhein-Westfalen. hier: Konsensvereinbarung mit der NRW.URBAN und der BahnEntwicklungsGesellschaft NRW (BEG). 24.09.14

Stadt Hamm 2014g — Beschlussvorlage der Verwaltung (0272/14) zu: Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamm mbH. 26.11.14

Stadt Hamm 2014h — Mitteilungsvorlage der Verwaltung (0010/14) zu: vhw-Städtenetzwerk zur Stärkung der lokalen Demokratie durch bürgerorientierte integrierte Stadtentwicklung - Basisanalyse Gesamtstadt. 13.08.14

Stadt Hamm 2015 — Ausgewählte Daten der Stadt bereitgestellt vom Stadtplanungsamt, vom Amt für Soziales, Wohnen und Pflege sowie vom Ordnungs- und Wahlamt, Abteilung Statistik und Wahlen

StatBA 2001 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Kurzbericht: Pflegestatistik 1999. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Bonn

StatBA 2003 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Bericht: Pflegestatistik 2001. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Bonn

StatBA 2005 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Bericht: Pflegestatistik 2003. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Bonn

StatBA 2007 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Pflegestatistik 2005. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

StatBA 2008 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Pflegestatistik 2007. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

StatBA 2011a — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Pflegestatistik 2009. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

StatBA 2011b — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Entwicklung der Privathaushalte bis 2030. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. Wiesebaden

StatBA 2013 — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Pflegestatistik 2011. Pflege im Rahmen der Pflegestatistik. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

StatBA 2014a — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Fachserie 1, Reihe 2.2, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Ergebnisse des Mikrozensus 2013. Wiesbaden

StatBA 2014b — Statistisches Bundesamt (Hrsg.). Geborene und Gestorbene in Deutschland. Online unter: https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/LangeReihen/Bevoelkerung/lrbev04.html

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011 — Demografischer Wandel in Deutschland. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. Heft 1. Wiesbaden

Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2012	Wohnungsmarkt Ruhr. Zweiter Regionaler Wohnungsmarktbericht. Online unter: http://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/regionale_wohnungsmarktbeobachtung_regwob.html
Städteregion Ruhr 2030. AG Wohnungsmarkt Ruhr 2014	Perspektive Wohnungsmarkt Ruhr. Online unter: http://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/downloads_wohnen.html
Teti et al. 2014	Teti, A., Grittner, U., Kuhlmey, A. & Blüher, S. Wohnmobilität im Alter. Altersgerechtes Wohnen als primärpräventive Strategie. Zetschrift für Gerontologie und Geriatrie, 47, 320-328
Ulusoy, Gräßel 2010	Ulusoy, N., E. Gräßel. Türkische Migranten in Deutschland. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 43, 330- 38
Verbeek et al. 2010	Verbeek, H., Zwakhalen, S. M. G., van Rossum, E., Ambergen, T., Kempen, G. I. J. M. & Hamers, J. P. H. Dementia Care Redesigned: Effects of Small-Scale Living Facilities on Residents, Their Family Caregivers, and Staff. Journal of the American Medical Directors Association, 11, 662-670
vhw 2013	vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Hrsg.): Die Stadt Hamm im vhw-Städtenetzwerk. Basisanalyse für die Gesamtstadt. Berlin
Wolf-Ostermann 2012	Wolf-Ostermann, K., Worch, A. & Fischer, T. (2012). Health outcomes and quality of life of residents of shared-housing arrangements compared to residents of special care units – results of the Berlin. DeWeGE-study. Journal of Clinical Nursing, 21, 3047-3060
Zensus 2011	Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2013 (Hrsg.): (Stichtag: 9. Mai 2011): Bevölkerungskennzahlen, Gebäude- und Wohnungskennzahlen sowie Einzeldaten zur Stadt Hamm aus der Gebäude- und Wohnungszählung