

WOHNUNGSMARKT HAMM

Aktueller Sachstand 2026

© Hans Blossey

hamm.de

Vorwort

Wohnungsmärkte befinden sich als Spiegel gesellschaftlicher Entwicklungen in einem stetigen Wandel. Sie werden regelmäßig mit neuen Herausforderungen konfrontiert, deren Dynamik in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat. Die politischen Neubauziele aus dem Jahr 2022 von bundesweit 400.000 jährlich neu zu errichtenden Wohnungen wurden bis ins Jahr 2026 in keinem Jahr erreicht. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach neu gebauten, bezahlbaren Wohnungen, ergibt sich u. a. aufgrund veränderter Ansprüche und Bedürfnisse einer bundesweit alternden Bevölkerung. Auf regionaler Ebene im Bereich des Ruhrgebiets zeigen sich weitere Trends auf dem Wohnungsmarkt, z. B. steigende Bauland- und Immobilienpreise sowie Angebotsmieten. Hinzu kommt ein Rückgang des Bestands an gefördertem Wohnraum, der die Nachfragesituation im Segment bezahlbarer Wohnungen verschärft.

Diese Entwicklungen machen sich auch in Hamm bemerkbar. Allerdings weichen die Voraussetzungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungswirtschaft in Hamm teilweise deutlich von denen anderer kreisfreier Städte im Ruhrgebiet, z. B. in Bezug auf Bebauungsstruktur und Siedlungsdichte, ab.

Um den örtlichen Herausforderungen des Hammer Wohnungsmarktes zu begegnen, wurde 2024 der Masterplan Wohnen erarbeitet, der das stadt- und wohnungspolitische Instrumentarium analysiert, die Wohnbauflächenpotenziale bewertet und darauf aufbauend eine strategische und praxisnahe Entscheidungsgrundlage für wohnungspolitische Fragestellungen entwickelt.

Mit der vorliegenden Broschüre „Wohnungsmarkt Hamm“ wird nun ein aktueller stadteigener Überblick über ausgewählte Daten und Zahlen des Hammer Wohnungsmarktes sowie über die Situation der Wohnbauflächenpotenziale veröffentlicht.

Sie dient allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Hamm als Informationsquelle über Entwicklungen auf dem Hammer Wohnungsmarkt. Es ist klares Ziel der Stadt Hamm, das Wohnungsangebot zukunftsorientiert und zielgruppengerecht zu qualifizieren. Um dieses Ziel umsetzen zu können, bedarf es einer kontinuierlichen Beobachtung der Rahmenbedingungen und Voraussetzungen des örtlichen Wohnungsmarktes. Dies wird mit der vorliegenden Broschüre geschaffen.

Marc Herter

Oberbürgermeister

Andreas Mentz

Stadtbaurat

Inhalt

04 **Einleitung**

07 **Wohnungsnachfrage**

08 Einwohnende

10 Haushalte

11 Bevölkerungsalter

13 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

15 **Wohnungsangebot**

16 Wohnungsbestand

17 Bautätigkeit

18 Mieten und Preise

21 Wohnungsleerstand

22 Preisgebundener Wohnungsbestand/Geförderter Wohnraum

24 **Wohnbaupotenzialflächen**

28 Stadtbezirksprofil Mitte

30 Stadtbezirksprofil Uentrop

34 Stadtbezirksprofil Rhynern

36 Stadtbezirksprofil Pelkum

38 Stadtbezirksprofil Herringen

40 Stadtbezirksprofil Bockum-Hövel

42 Stadtbezirksprofil Heessen

46 **Fazit und Ausblick**

47 **Quellen**

Einleitung

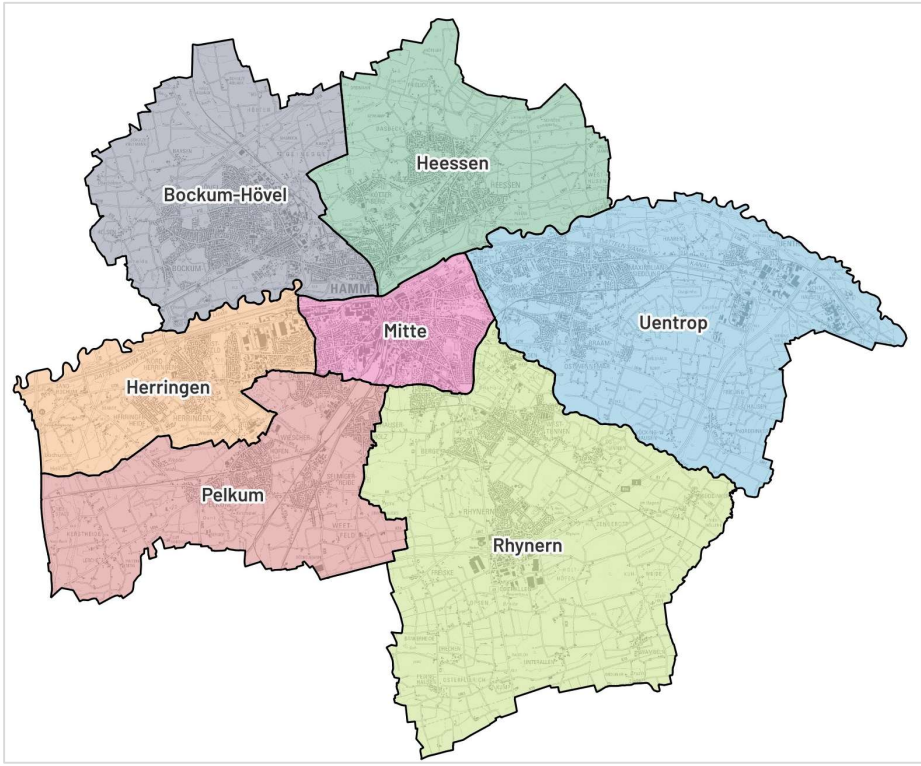
Die Broschüre „Wohnungsmarkt Hamm“ bietet einen aktuellen Überblick über ausgewählte wohnungsmarktrelevante Statistiken und Informationen zu vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet. Grundlage für die Broschüre bildet der Masterplan Wohnen: Die hier beschriebenen Statistiken und Informationen zu Wohnbaupotenzialflächen wurden bereits im Masterplan zusammengestellt und werden über diese Broschüre auf einen aktuellen Stand gebracht. Somit wird mit der Broschüre eine Handlungsempfehlung des Masterplan Wohnen umgesetzt.

Die Broschüre gliedert sich in drei übergeordnete Abschnitte. Im Abschnitt „Wohnungsnachfrage“ wird ein Überblick über die demografische Situation in der Stadt Hamm gegeben, die eine Grundlage für die Anforderungen der Hammer Bevölkerung an den Wohnungsmarkt bildet. Alle Angaben zu Bevölkerungsdaten im Abschnitt „Wohnungsnachfrage“ beziehen sich ausschließlich auf Personen mit Hauptwohnsitz in Hamm. Personen, die aktuell in der Zentralen Unterbringungseinrichtung in Hamm leben, werden bei den Statistiken nicht berücksichtigt. Unter „Wohnungsangebot“ werden Statistiken zu Themen wie Bautätigkeit, Mieten, Preisen und gefördertem Wohnraum gezeigt. Zuletzt werden im Abschnitt „Wohnbaupotenzialflächen“ die im Masterplan Wohnen erstmalig aufgeführten Stadtbezirksprofile fortgeschrieben. Die Profile enthalten neben einer Darstellung der räumlichen Lage auch Informationen u. a. zur Flächengröße, (potenziellen) Wohneinheiten und vorhandenem Planungsrecht der Potenzialflächen.

Räumliche Ebene bestimmter Statistiken

Die in dieser Broschüre dargestellten Statistiken beziehen sich zum größten Teil auf die gesamte Stadt Hamm. Allerdings gibt es einzelne Daten, bei denen auch die kleinräumigere Ebene der Stadtbezirke bzw. der Sozialräume betrachtet werden. Manche Statistiken liegen jedoch nur für die Stadtbezirksebene, aber nicht für die Sozialraumebene vor. Für eine bessere Übersicht zeigen die folgenden zwei Karten die Abgrenzung der Stadtbezirke und Sozialräume. Unter den jeweiligen Karten ist aufgelistet, welche Abbildungen sich auf welche räumliche Ebene beziehen.

Stadtbezirke Hamm

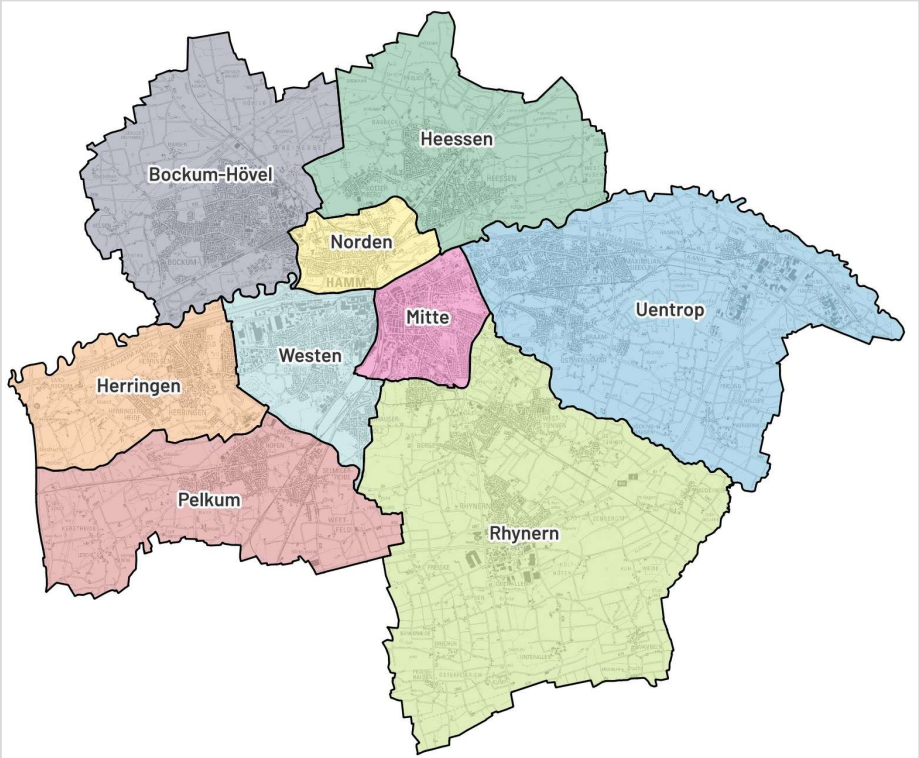


© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

Statistiken auf Stadtbezirksebene

- Entwicklung der Kaufpreise für Wohnhäuser in €/m² (2011 -2025) (S. 20)
- Stadtbezirksprofile (S. 28-43)

Sozialräume Hamm



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

Statistiken auf Sozialraumebene

- Bevölkerungsentwicklung in den Sozialräumen in % (2012 – 2025) (S. 9)
- Anteile der Haushaltsgrößen nach Sozialräumen (2025)(S. 10)
- Anteile der Altersgruppen nach Sozialräumen (2025)(S. 12)

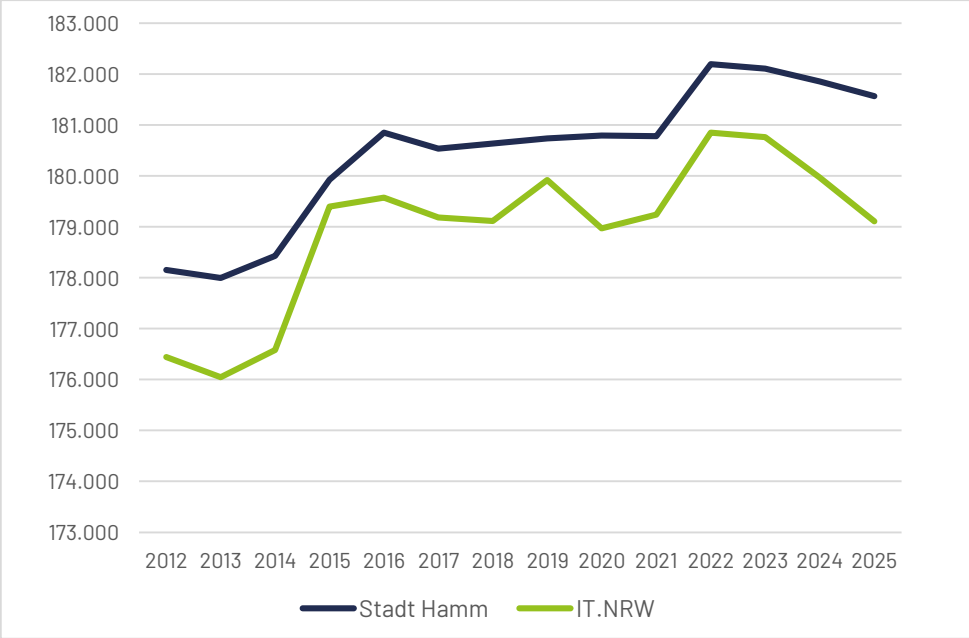


© Hans Blossey

Wohnungsnachfrage

Einwohnende

Bevölkerungsentwicklung in Hamm von 2012 bis 2025 [1]



Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

Stadt Hamm

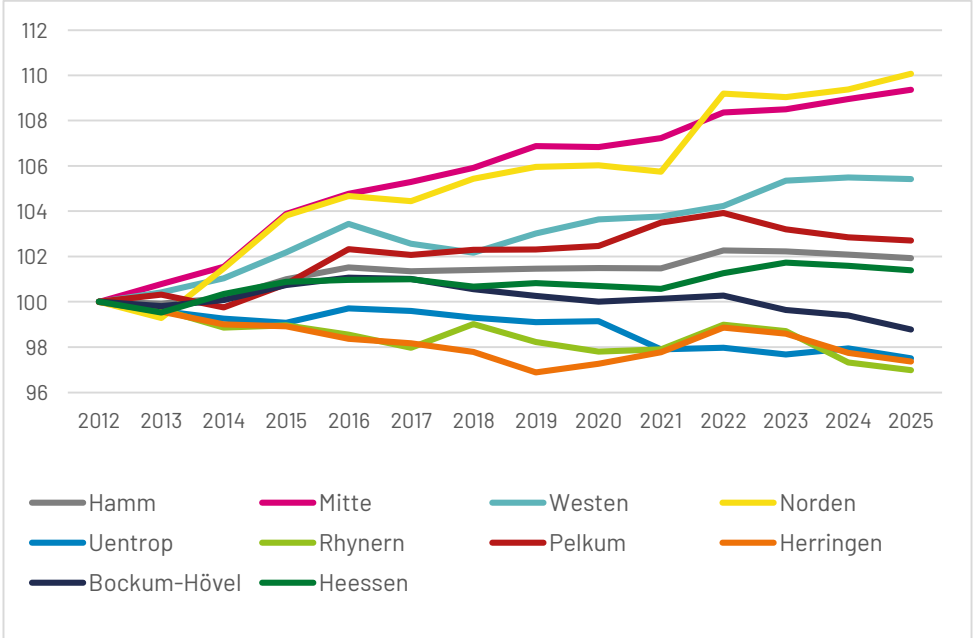
- **2012:** 178.149 Einwohnende
- **2025:** 181.565 Einwohnende
  - Insgesamt **+1,9 %** seit 2012

IT.NRW

- **2012**: 176.048 Einwohnende
- **2025**: 179.108 Einwohnende
  - Insgesamt **+1,5 %** seit 2012

[1]: *Die Bevölkerungsdaten von IT.NRW und der Stadt Hamm weichen voneinander ab, da beide Stellen unterschiedliche Datengrundlagen verwenden. Für die Daten der Stadt Hamm wird das Melderegister verwendet. Bei den Daten von IT.NRW handelt es sich um die amtliche Bevölkerungsfortschreibung, die auf Grundlage des Zensus 2022 unter Berücksichtigung von gemeldeten Geburten, Sterbefälle, Fort- und Zuwanderungen jährlich erstellt wird.*

Bevölkerungsentwicklung in den Sozialräumen in % (2012 - 2025)

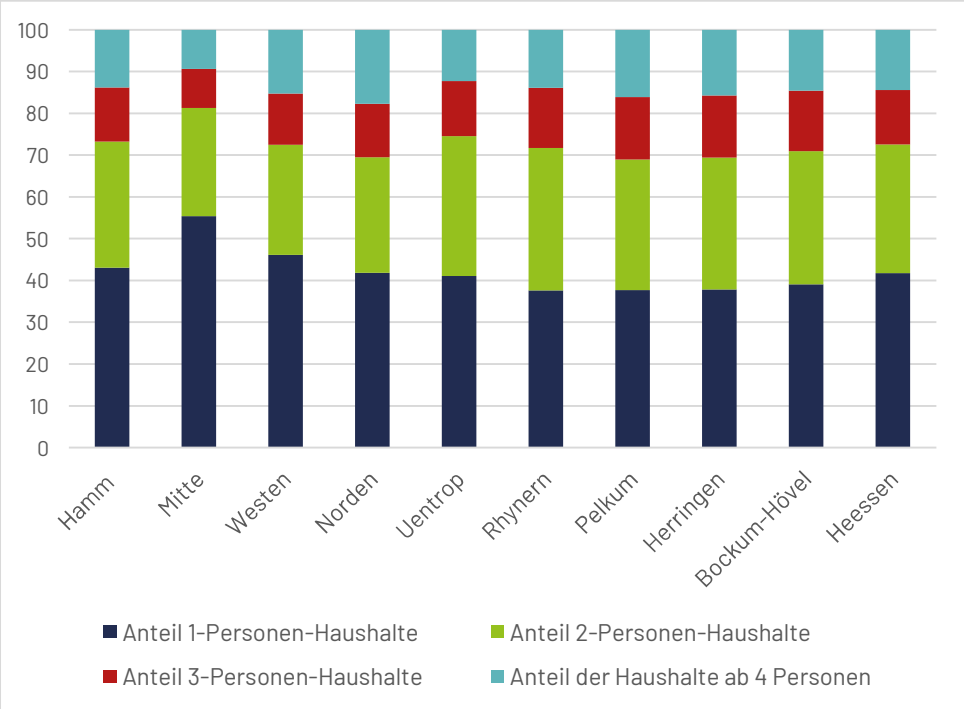


Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

- Stärkster Bevölkerungszuwachs in Hamm-Mitte und Hamm-Norden (ca. 10 %) im Vergleich zu 2012, auch überdurchschnittlicher Anstieg im Hammer Westen (5,4 %)
- Moderater Anstieg der Bevölkerungszahl nahe des gesamtstädtischen Durchschnitts in Pelkum und Heessen
- Leicht rückläufige Bevölkerung in Bockum-Hövel, Uentrop, Herringen und Rhynern
- Insgesamt stärkste Bevölkerungszuwächse im Stadtzentrum, während einzelne umliegende Sozialräume Bevölkerung verlieren

Haushalte

Anteile der Haushaltsgrößen nach Sozialräumen in % (2025)



Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

2025: 87.119 Haushalte in Hamm

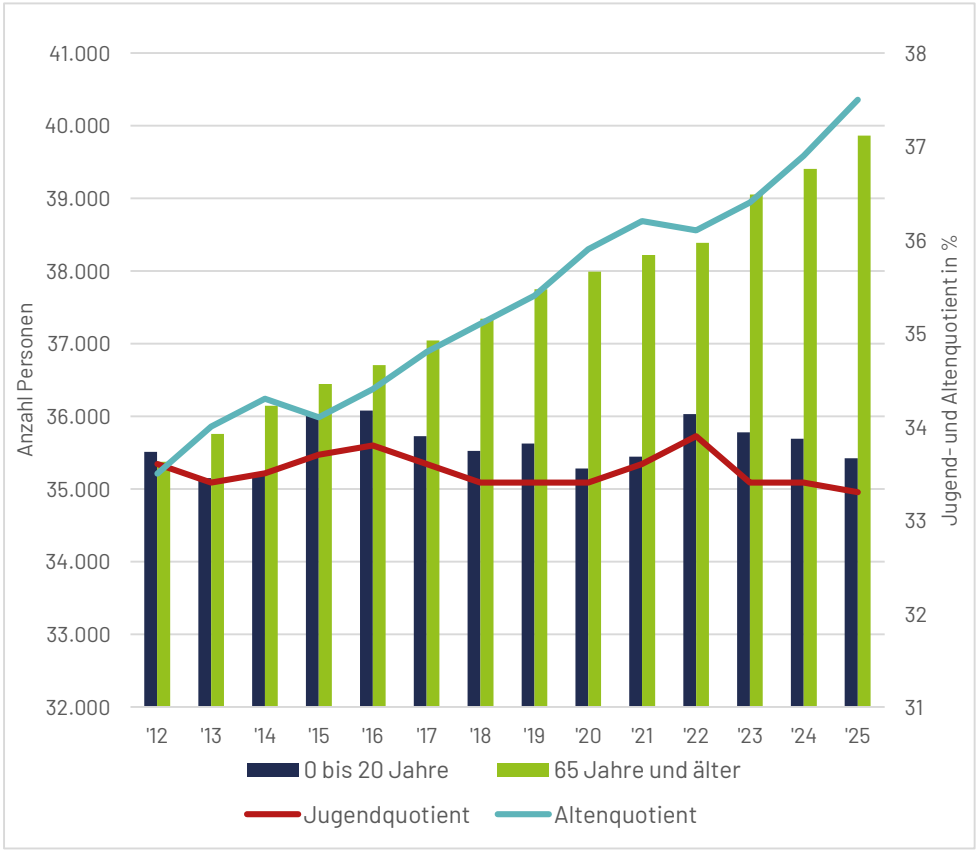
- Insgesamt leichter Anstieg der Haushalte seit 2021 (86.091 Haushalte)
- Verteilung der Haushaltsgrößen in Sozialräumen seit letzten Jahren ähnlich

Sozialraum Mitte

- Höchster Anteil an Ein-Personen-Haushalten im stadtweiten Vergleich
- Gleichzeitig geringster Anteil an Haushalten mit mehr als 2 Personen

Bevölkerungsalter

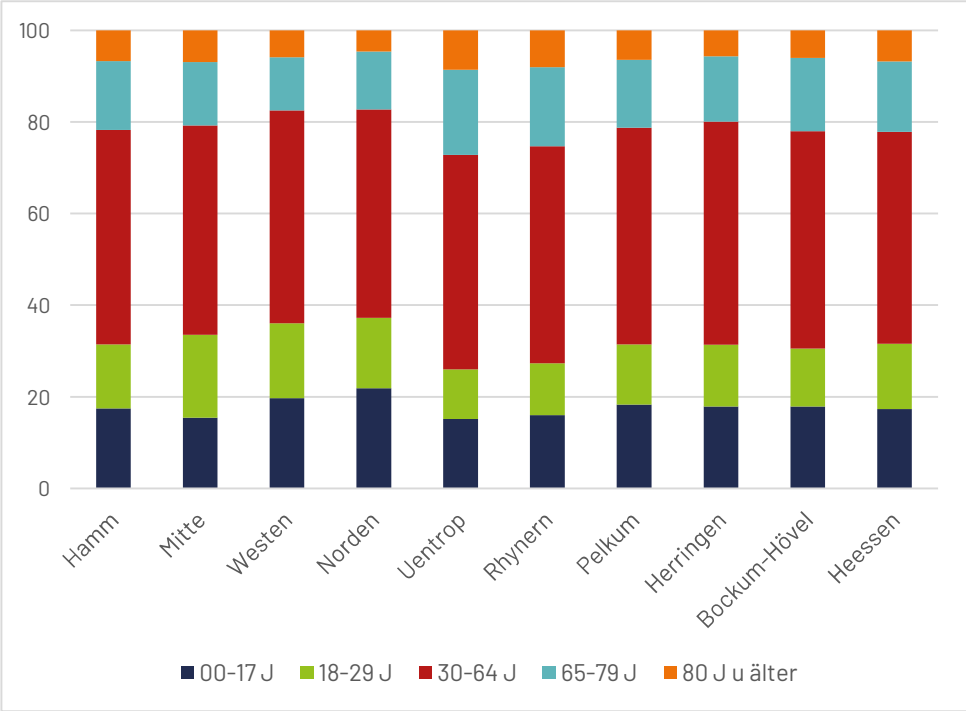
Jugend- und Altenquotient in Hamm (2012 – 2025)



Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

- **Altenquotient** (Personen ≥ 65 Jahre in Verhältnis zu Bevölkerung in erwerbsfähigem Alter): Anstieg (+ 4 %) von 33,5 % (2012) auf 37,5 % (2025)
- **Jugendquotient** (Personen ≤ 19 Jahre in Verhältnis zu Bevölkerung in erwerbsfähigem Alter): Konstante bzw. leicht absteigende Entwicklung (-0,3 %) von 33,6 % (2012) auf 33,3 % (2025)
- Insgesamt fortlaufende Alterung der Bevölkerung in Hamm

Anteile der Altersgruppen nach Sozialräumen in % (2025)

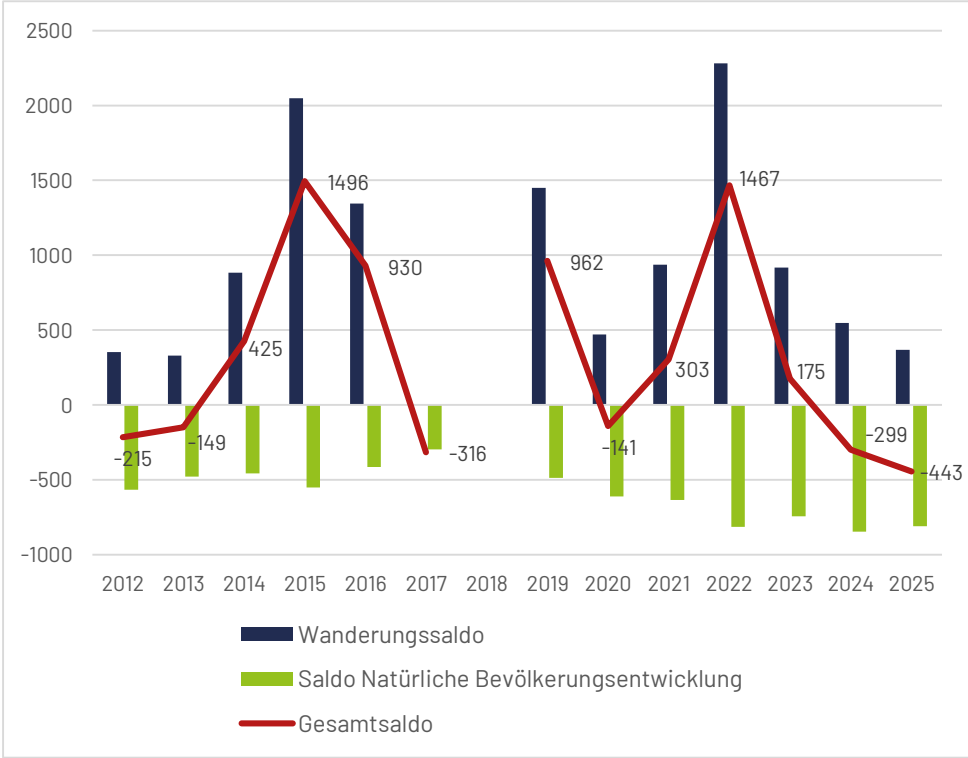


Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

- Vergleichsweise hohe Bevölkerungsanteile von 0-29 Jahren in Sozialräumen Mitte, Westen und Norden
- Vergleichsweise hohe Bevölkerungsanteile von 65 Jahren oder älter in Sozialräumen Uentrop und Rhynern
- Keine wesentliche Änderung der Altersaufteilung zwischen Sozialräumen in vergangenen Jahren (trotz Anstieg des Altenquotienten, siehe S. 11)

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

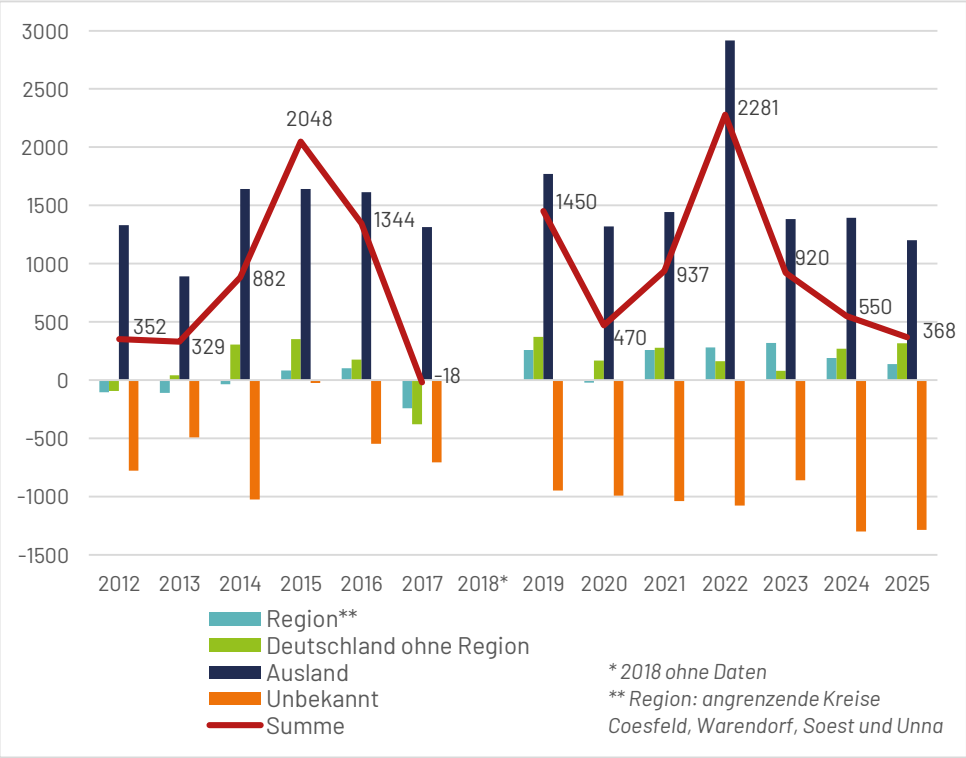
Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo (2012-2025)



Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

- Verstärkung der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2019
- Vor allem Wanderungen nach Hamm sorgten bis 2023 für positive Bevölkerungsentwicklungen oder schwächten Bevölkerungsrückgang ab
- Seit 2024 negatives Gesamtsaldo durch vergleichsweise niedriges Wanderungssaldo bei gleichbleibend negativer nat. Bevölkerungsentwicklung

Wanderungssalden nach Herkunft und Ziel (2012-2025)



Quelle: Stadt Hamm, Amt für gesamtstädtische Steuerung

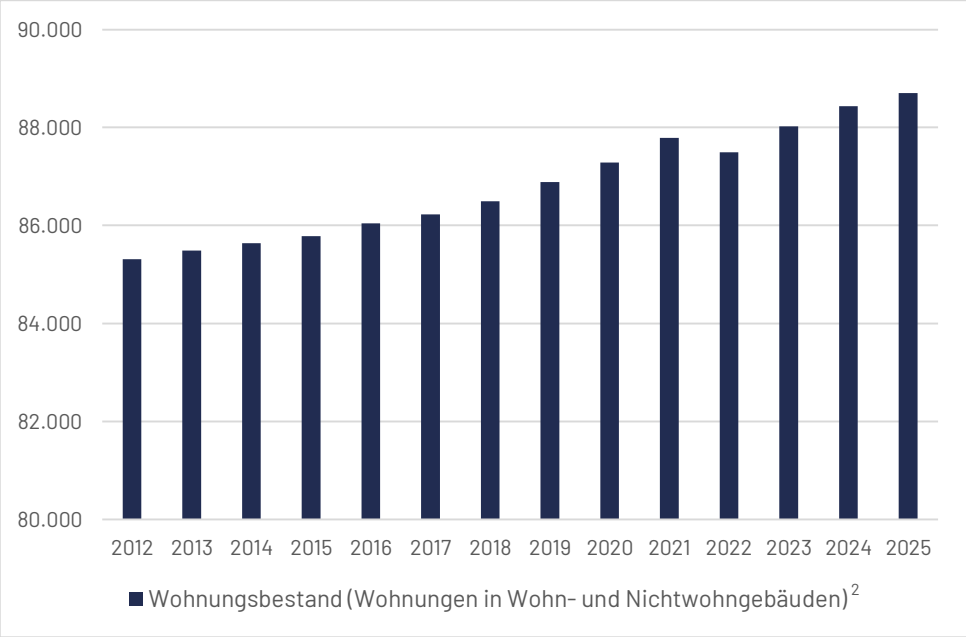
- Vor allem Zuwanderung aus dem Ausland trägt zu positivem Gesamtsaldo bei, seit starkem Anstieg in 2022 wieder deutlicher Rückgang
- Gleichzeitig hohe Abwanderung mit unbekanntem Ziel
- Wanderungssalden sowohl aus Region als auch Deutschland seit 2020 positiv



Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

Entwicklung des Wohnungsbestandes (2012 – 2025)[1]



Quelle: Landesdatenbank (IT.NRW)

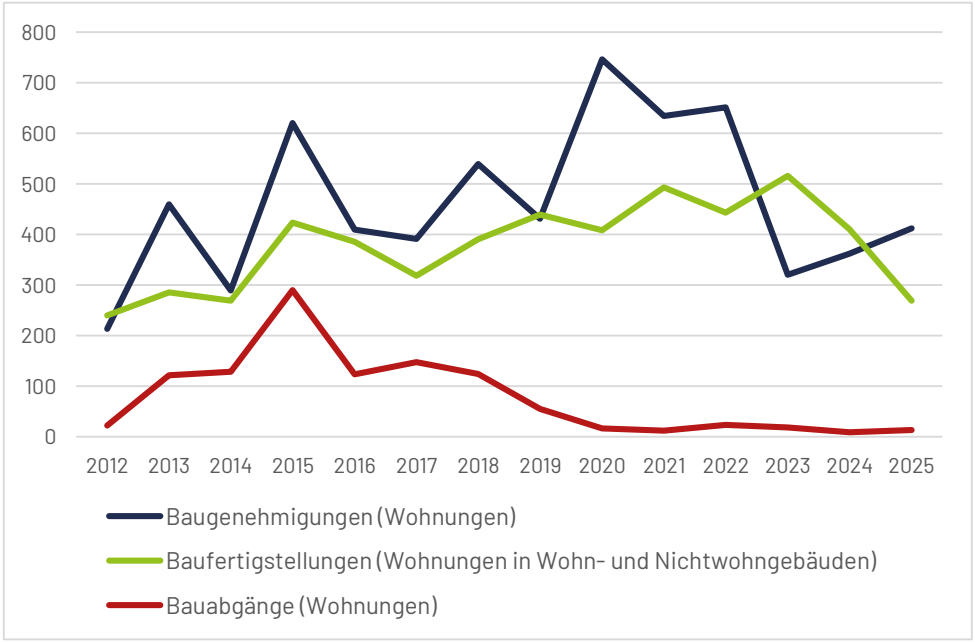
- **2025**: 88.699 Wohnungen in Hamm
- Anstieg des Wohnungsbestandes **um ca. 4%** seit 2012 (85.313 Wohnungen)
- Stärkerer prozentualer Anstieg in Hamm als in Metropole Ruhr (+ 2,5 %)

[1]: *Ab 2022 bildet der Zensus 2022 die Datenbasis für die Ermittlung des Wohnungsbestandes. Bis 2021 wurde der Zensus 2011 als Basis genutzt. Der Wohnungsbestand wird nicht jährlich von IT.NRW neu gezählt, sondern auf Basis des aktuellen Zensus fortgeschrieben. Ferner werden bei IT.NRW Revisionen von Daten und rückwirkende Korrekturen bei Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistiken durchgeführt. Daher können sich Unterschiede bei den Werten im Vergleich zu vorherigen Veröffentlichungen ergeben.*

[2]: *Definition Nichtwohngebäude: „Gebäude, die überwiegend für Nichtwohnzwecke bestimmt sind (gemessen an der Gesamtnutzfläche). Zu den Nichtwohngebäuden zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie Fabrikgebäude, Hotels und dergleichen.“(Statistisches Bundesamt (Destatis) 2026)*

Bautätigkeit

Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, Bauabgänge in Hamm (2012 – 2025)

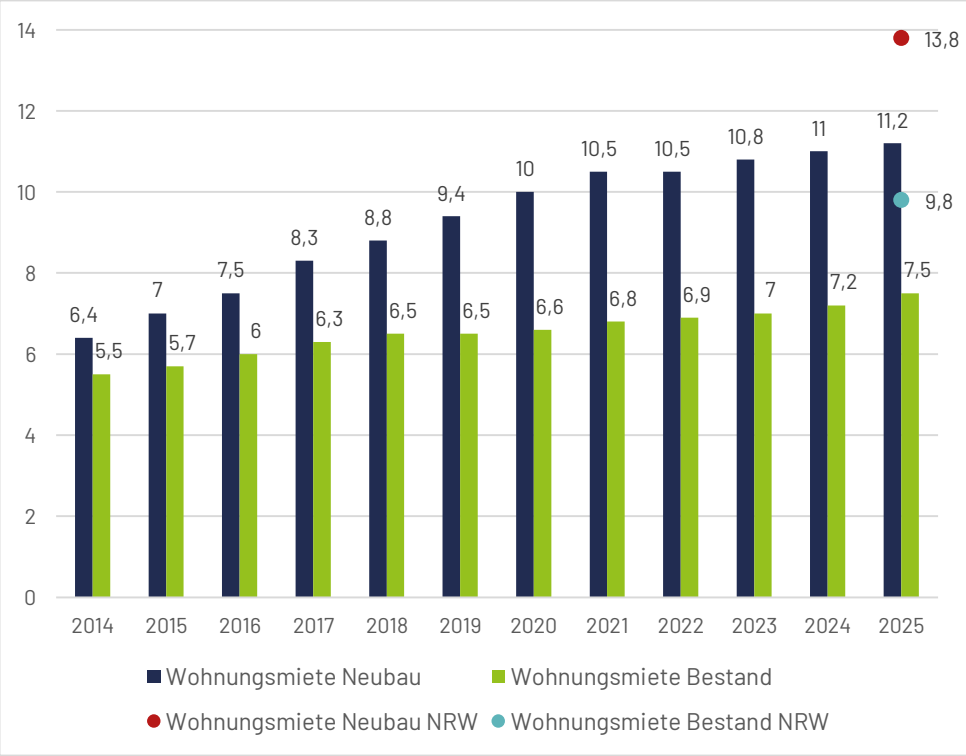


Quelle: NRW.Bank, Landesdatenbank NRW (IT.NRW), Landesbetrieb IT.NRW

- Nach Einbruch in 2022 wieder leichter Anstieg der Baugenehmigungen in den letzten zwei Jahren
- Kontinuierliche Abnahme der Baufertigstellungen seit 2023
- Leicht steigende Baugenehmigungen bei sinkenden Baufertigstellungen auch Trend auf Landesebene (vgl. Landesbetrieb IT.NRW 2026a und 2026b)

Mieten und Preise

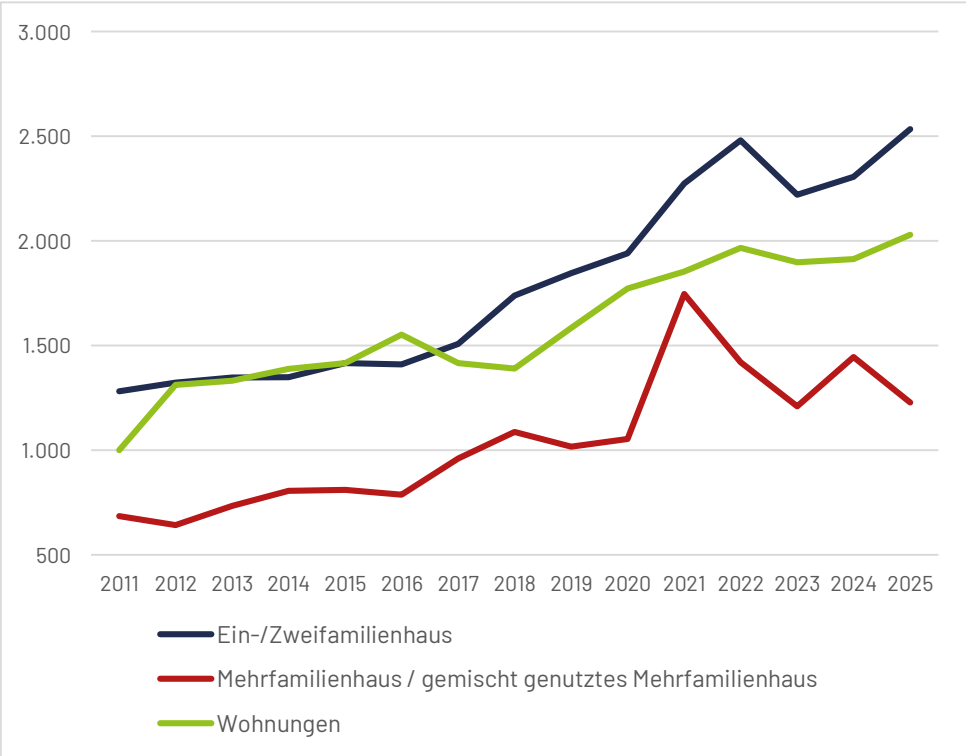
Durchschnittliche Angebotsmiete in €/m² (2014 – 2025)



Quelle: Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abt. Wohnraumförderung

- Nahezu Verdopplung der Mietpreise neu gebauter Wohnungen seit 2014, im Vergleich geringerer Anstieg der Mieten bestehender Wohnungen in Hamm
- Mieten in Hamm im landesweiten Vergleich nach wie vor unterdurchschnittlich
- NRW: Angebotsmiete Neubau: 13,8 €/m², Angebotsmiete Bestand: 9,8 €/m² im ersten Halbjahr 2025 (vgl. NRW.Bank 2026a, S. 49)

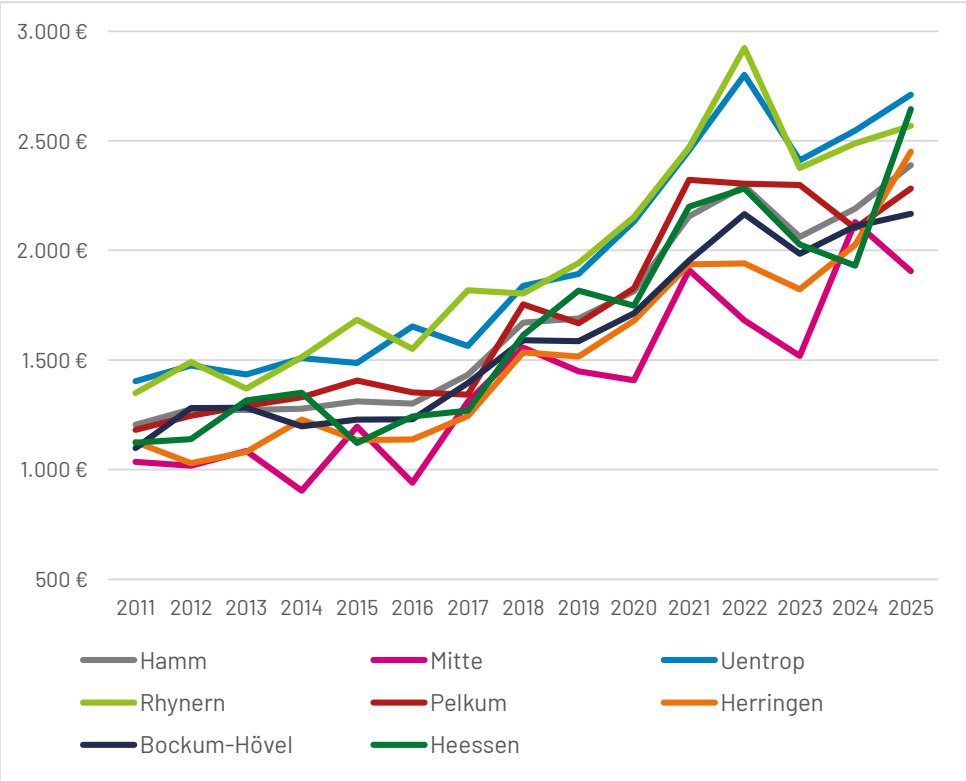
Kaufpreise in €/m² (2011 - 2025)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm

- **2025**: Höchststand der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungen
- **Ein- & Zweifamilienhäuser**: ca. 2.534 €/m²
- **Wohnungen**: ca. 2.000 €/m²
- **Mehrfamilienhäuser**: ca. 1.228 €/m², Kaufpreise zuletzt wieder gesunken

Entwicklung der Kaufpreise für Wohnhäuser in €/m² (2011 -2025)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hamm

- Kaufpreise seit 2022 insgesamt weiter gestiegen
- Besonders hohe Preisanstiege zwischen 2024 und 2025 in Heessen und Herringen

Wohnungsleerstand

Entwicklung des Wohnungsleerstandes (2015 – 2025)

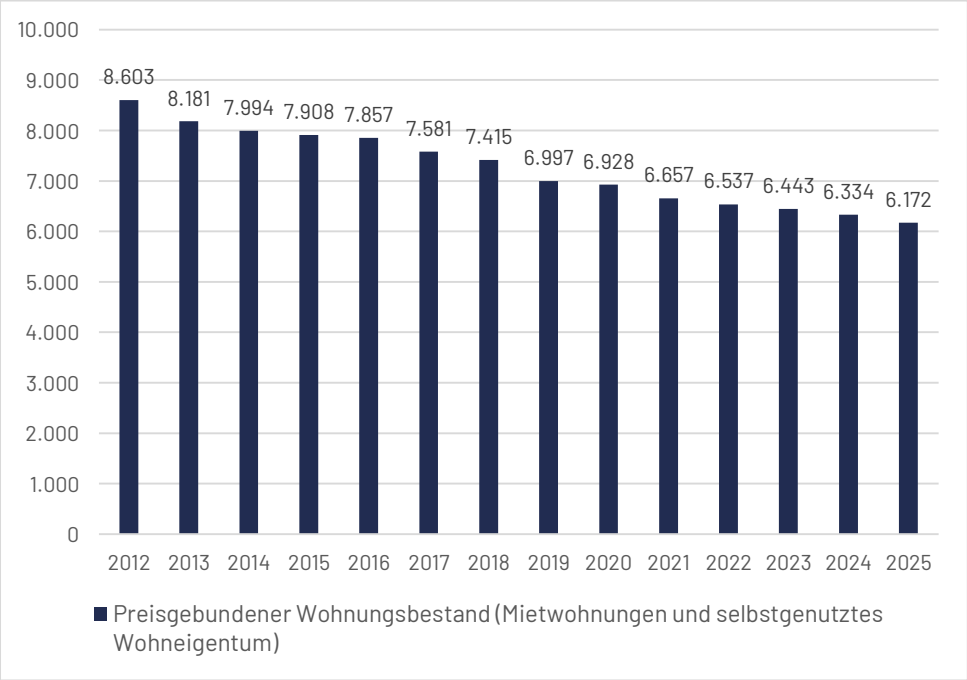


Quelle: Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abt. Wohnraumförderung

- Bemessung eines Leerstandes in Hamm nach Stromzählermethode: < 150 kWh Stromverbrauch über mind. sechs Monate zählt als Leerstand
- **2025**: 1.011 leerstehende Wohnungen = Leerstandsquote von 1,14%
- Leerstandsquote entspricht nahezu Vollauslastung des Wohnraums in Hamm
- Deutet auf hohen Nachfrageüberhang auf Hammer Wohnungsmarkt hin

Preisgebundener Wohnungsbestand/ Geförderter Wohnraum

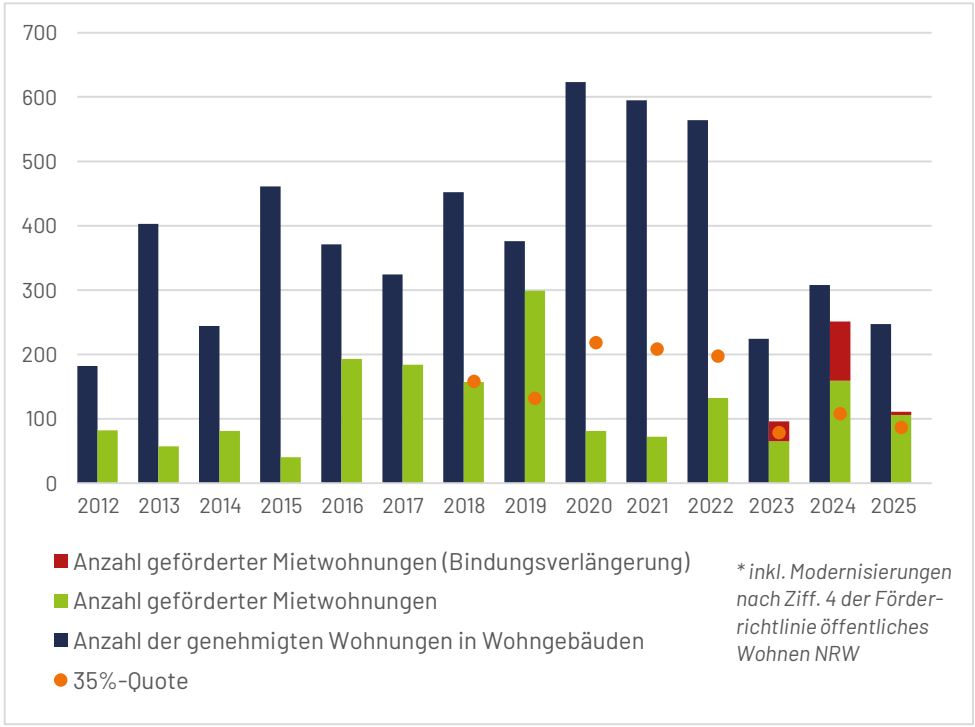
Preisgebundener Wohnungsbestand (2012-2025)



Quelle: NRW.Bank

- 2012-2025: Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes um 2.431 Wohnungen bzw. um ca. 28%
- Entwicklung in Kontrast zu gleichbleibend hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Hamm
- Notwendigkeit, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Hamm zu schaffen

Baugenehmigungen in Wohngebäuden & Anzahl geförderter Wohnungen* (2012-2025)



Quelle: Stadt Hamm, Stadtplanungsamt, Abt. Wohnraumförderung

- Anzahl der genehmigten geförderten Wohnungen seit 2024 wieder gestiegen
- Bindungsverlängerung[1] als zusätzliches Potenzial für geförderten Wohnraum
- Politisch beschlossene 35-%-Quote[2] wurde 2024 und 2025 wieder erreicht

[1]: *Bindungsverlängerung: Durch die Bindungsverlängerung wird es Vermieter:innen ermöglicht, die Mietpreis- und Belegungsbindungen ihres öffentlich geförderten Wohnraums um 10-15 Jahre zu verlängern und hierfür Zinsvergünstigungen sowie Tilgungsnachlässe von Darlehen zu erhalten (vgl. NRW.Bank 2026b)*

[2]: *35%-Quote: 35 % der neu genehmigten Wohnungen sollen öffentlich gefördert sein (Antrag 797/18)*



Wohnbaupotenzialflächen

Wohnbaupotenzialflächen

Die Ermittlung von Wohnungsbedarfen sowie die Identifikation vorhandener potenzieller Wohnbauflächen sind zentrale Voraussetzungen für die zukünftige Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet. Hierfür wurden im Masterplan Wohnen der Stadt Hamm Profile für jeden Stadtbezirk erstellt. Die Profile stellen die Wohnungsbedarfe des jeweiligen Bezirks bis 2035, vorhandene Wohnbaupotenzialflächen und die mögliche Anzahl an Wohneinheiten dar.

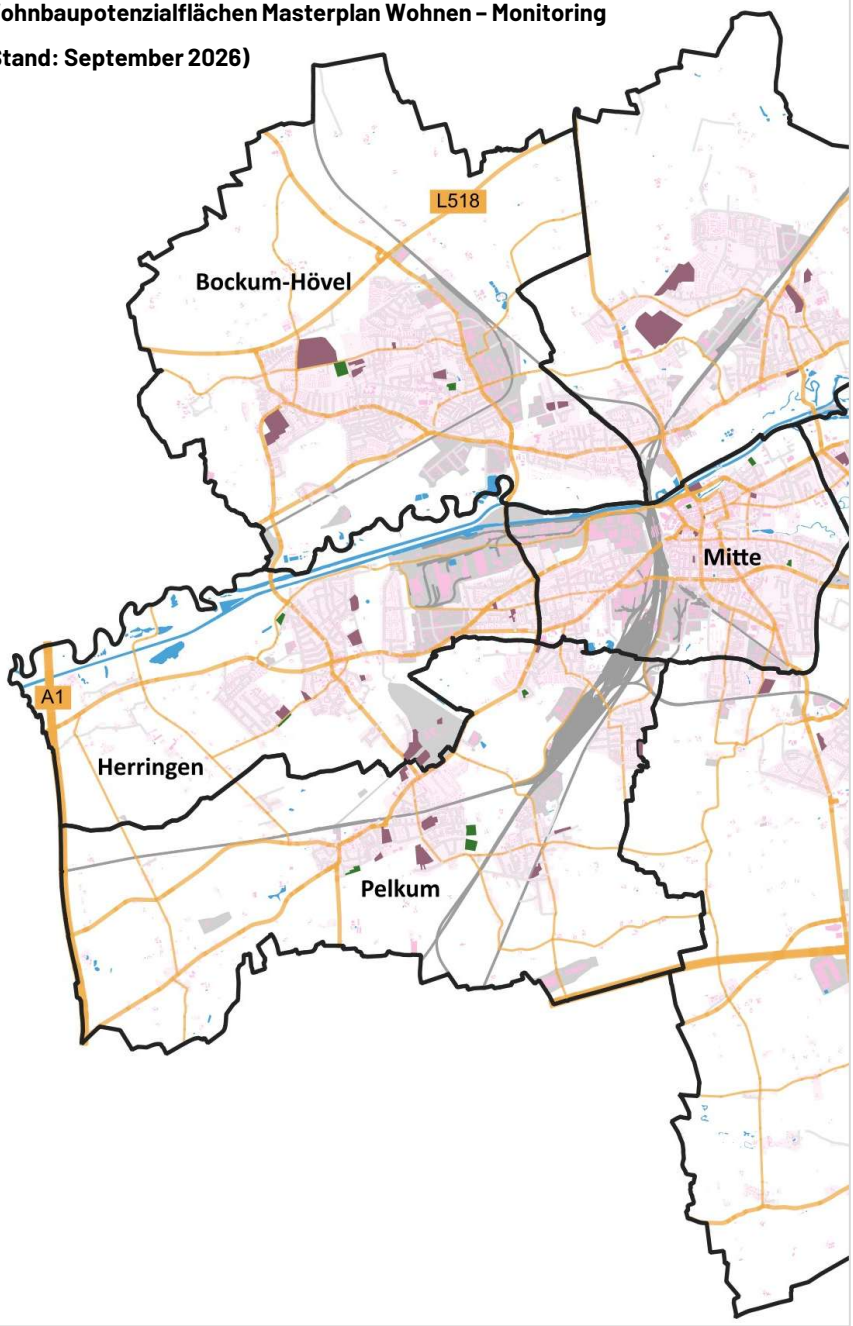
Die Grundlage für die ermittelten Wohnbaupotenzialflächen bildet eine regelmäßige Erhebung von Wohnbaureserveflächen des Regionalverband Ruhr (RVR). Diese Flächen werden im sog. Siedlungsflächenmonitoring (SFM) Ruhr dargestellt, das alle drei Jahre fortgeschrieben wird. Die oben beschriebenen Potenzialflächen wurden zusätzlich um weitere Flächen ergänzt, die sich aus Stadtentwicklungsprozessen ergeben haben.

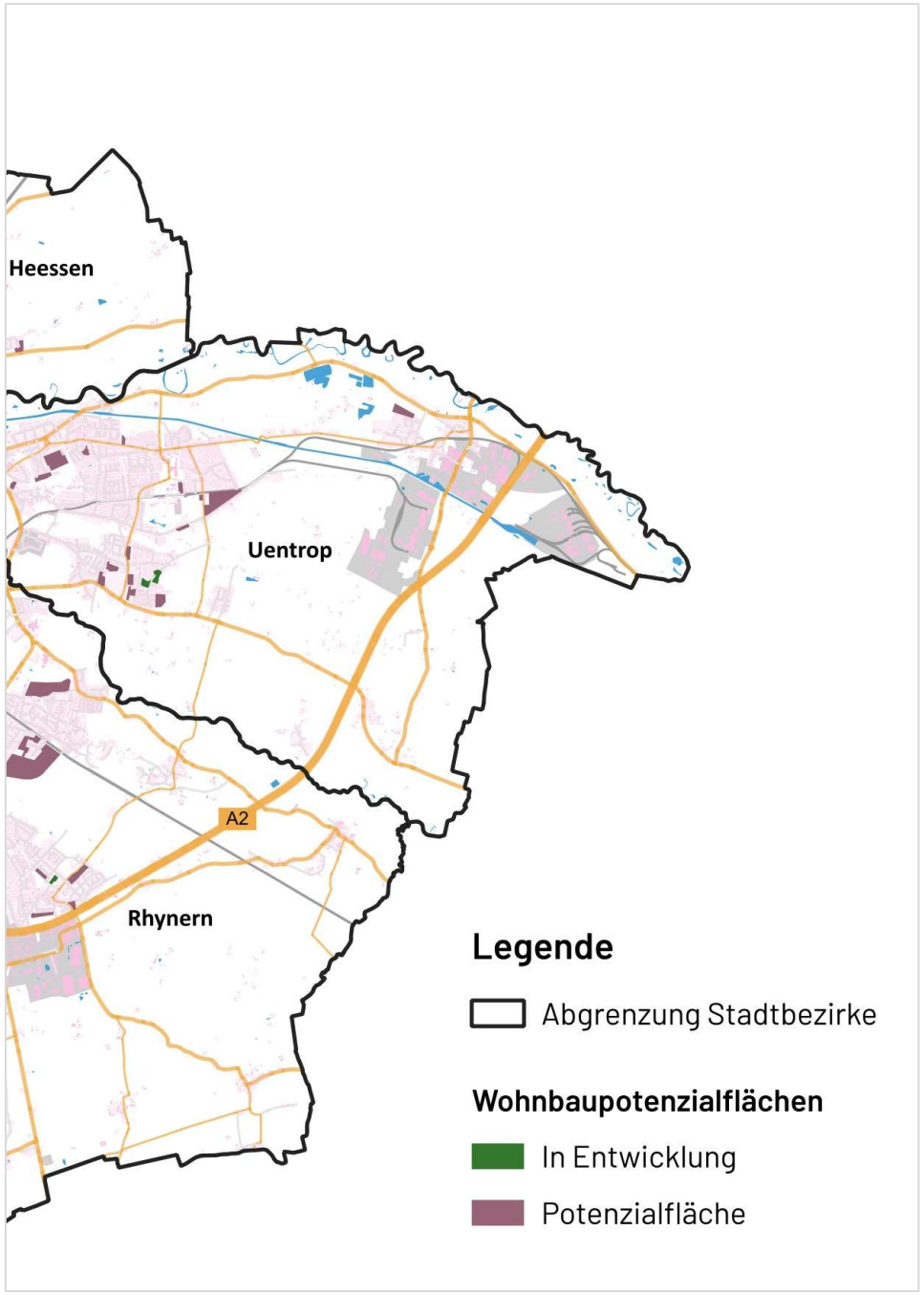
Die Wohnbaupotenzialflächen und Stadtbezirksprofile aus dem Masterplan Wohnen (Stand 2024) wurden für diese Broschüre aktualisiert. Hierdurch wird einer der Arbeitsaufträge, die sich aus dem politischen Beschluss des Masterplan Wohnen ergeben haben, erfüllt. Nachfolgend wird der dieser aktuelle Sachstand zu den im Masterplan Wohnen identifizierten Wohnbaupotenzialflächen in Form eines Übersichtsplanes, den aktualisierten Stadtbezirksprofilen sowie einer tabellarischen Zusammenfassung dargestellt.

Die nachfolgende Karte bietet einen Gesamtüberblick über alle vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen auf dem Stadtgebiet von Hamm. Dargestellt werden neben den insgesamt vorhandenen Potenzialflächen auch solche Flächen, die sich aktuell bereits in der baulichen Entwicklung befinden. Weitere Informationen über die Wohnbaupotenzialflächen zeigen die nachfolgenden Stadtbezirksprofile (S. 28-43).

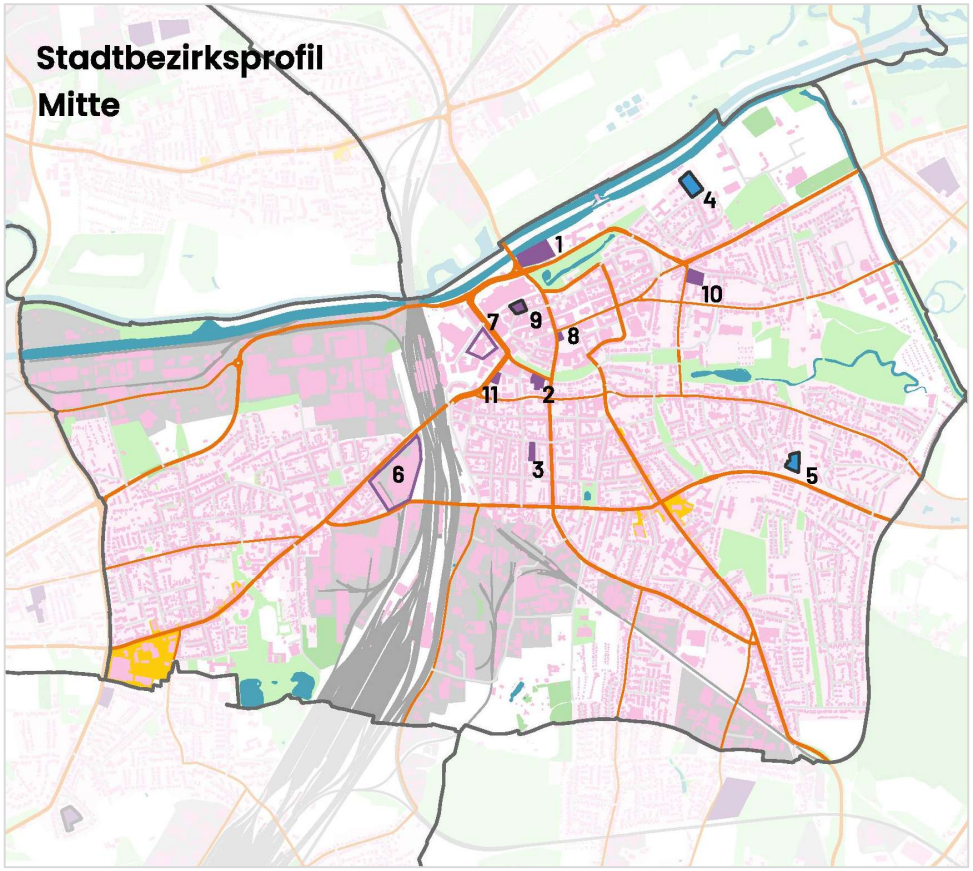
Wohnbaupotenzialflächen Masterplan Wohnen – Monitoring

(Stand: September 2026)





© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

LEGENDE

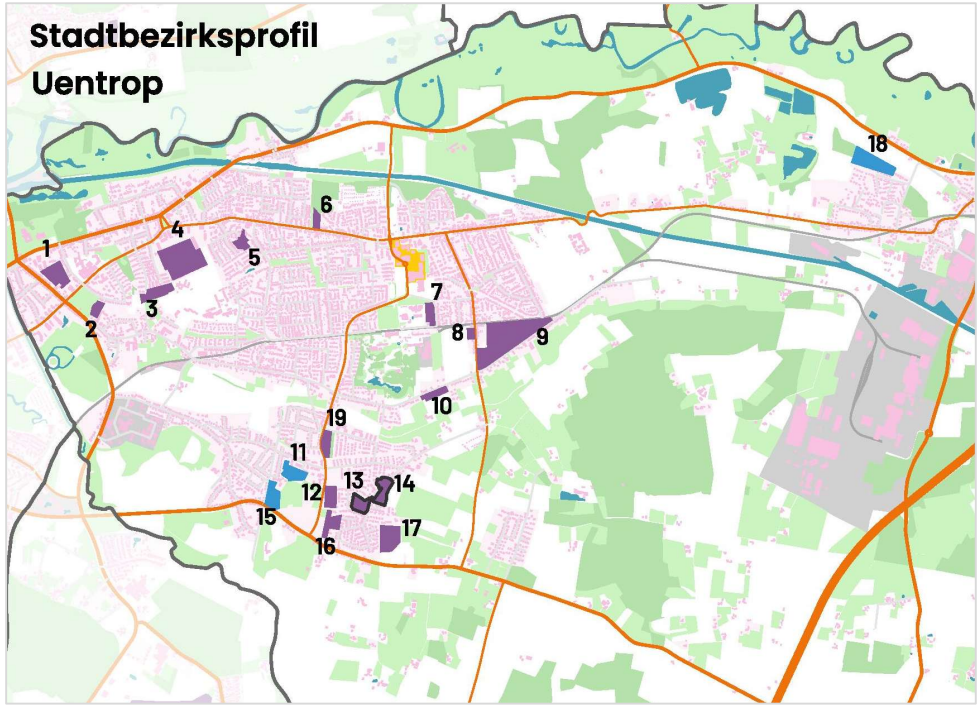
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Umnutzungspotenzial
- Stadtteilzentrum/Nahversorgungszentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Mitte

Einwohner:innen (2025): 37.593					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**Wohn-einheiten (WE)***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Kanalkante	1,6	ca. 100	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
2	Südring	0,4	ca. 40	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
3	Taubenstraße	0,3	ca. 30	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
4	An der Brändströmstraße	0,8	ca. 40	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
5	An der Erlöserkirche	0,5	ca. 35	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
6	Westfälische Drahtindustrie (WDI)	-	-	B-Plan erforderlich	Umnutzungspotenzial**
7	ehemals Kaufhof	-	-	§ 34 BauGB	Umnutzungspotenzial**
8	Santa-Monica-Platz	0,1	n. n.	B-Plan erforderlich	Neue Potenzialfläche
9	B-Tween	0,4	115	§ 34 BauGB	In baulicher Entwicklung
10	Kentroper Weg/ Heßlerstraße	0,6	ca. 40	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
11	Am Stadtbad	0,2	ca. 20	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
	An der Königstraße	-			*Entfällt wg. Entwicklung Parkhaus*
	St. Marienhospital (Option)	-			*Entfällt wg. Planungen ISEK Innenstadt 2040*

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)*

*** Mischnutzung mit anteiligem Wohnen angestrebt, daher noch keine Angabe von Flächenanteilen und WE möglich*



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

LEGENDE

- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Uentrop

Einwohner:innen (2025): 26.670					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Knappenstraße	2,3	ca. 55	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
2	Lisenkamp	0,8	ca. 20	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
3	Hülsweg	1,8	ca. 40	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
4	Newcastle/Georgs-platz	6,7	ca. 150	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
5	Kuckucksweg	0,9	ca. 30	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
6	Alter Uentroper Weg	0,7	ca. 20	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
7	Karl-Koßmann-Straße	1	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
8	Westl. Braamer Straße	0,5	ca. 15	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
9	Östl. Braamer Straße	9,6	ca. 220	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
10	Südl. Lange Reihe	1	ca. 30	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
11	Südl. Kirchweg	1,7	ca. 35	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
12	An der Lutherkirche	1,4	ca. 30	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
13	Am Schwimmbad Nord	1,3	ca. 20	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
14	An der Brandheide	1,7	ca. 30	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
15	Östl. Neuenkamp	1,8	ca. 40	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Uentrop (Fortsetzung)

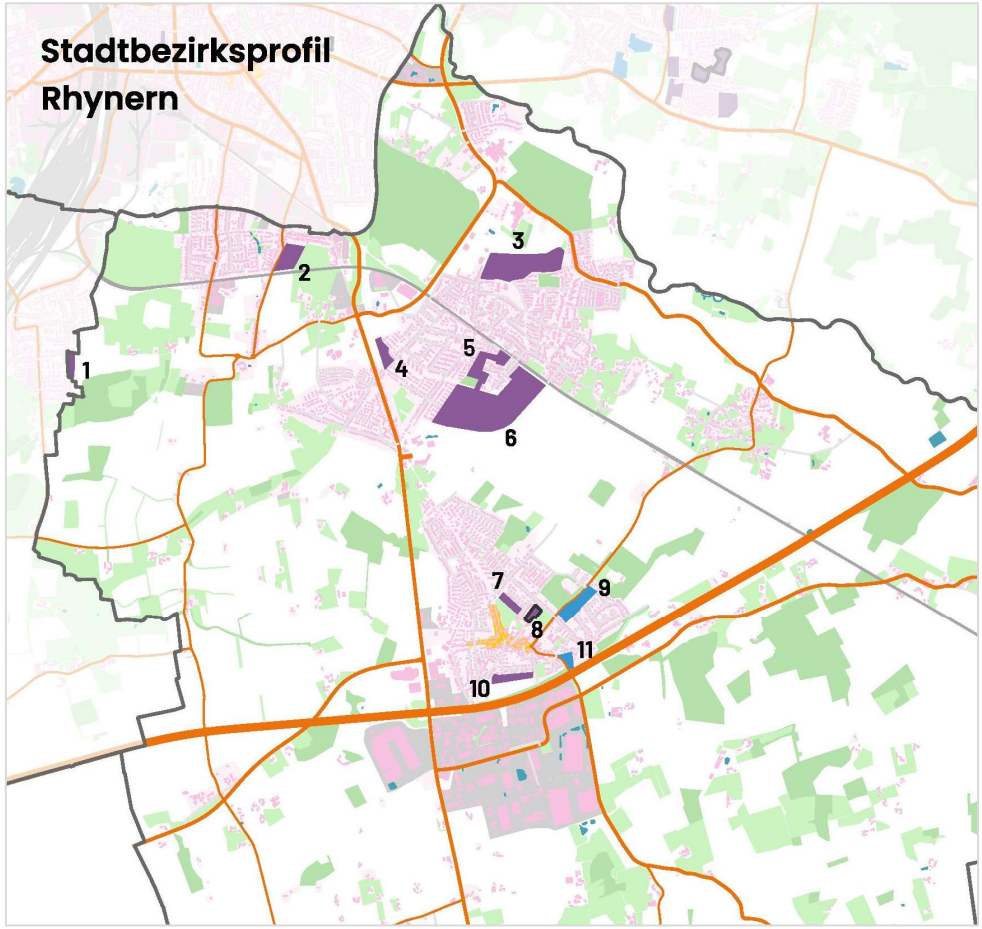
Nr.	Name	Fläche (ha)	WE*	Planungs-recht	Status
16	Am Schwimmbad Süd	1,6	ca. 35	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
17	Nördl. Soester Straße	2,7	ca. 65	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
18	Lippestraße/ Richardstraße	3,3	ca. 80	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
19	Quartier St. Michael	1,2	ca. 25	In B-Plan-Aufstellung	Neue Potenzialfläche

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens*
Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)

Baugebiet „An der Brandheide“



© Hans Blossey



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

LEGENDE

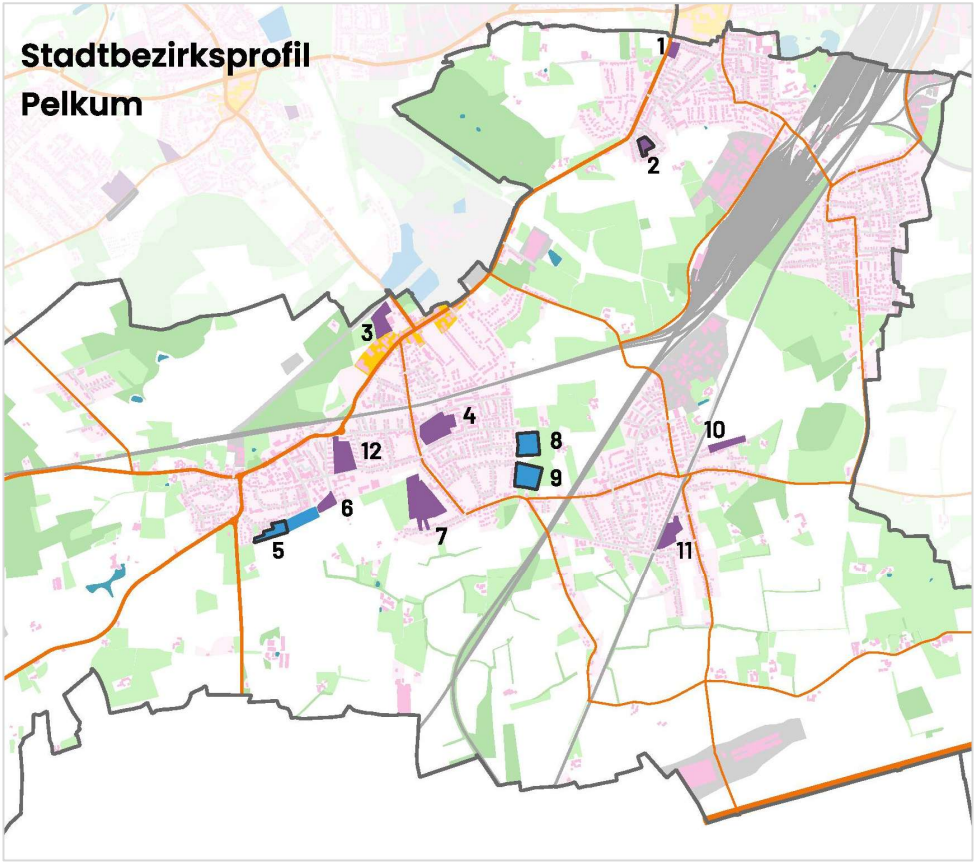
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Rhynern

Einwohner:innen (2025): 18.043					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Am Gallberg	1,1	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
2	Friesenkampfbahn	3,2	ca. 70	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
3	Pählenweg	11,9	ca. 270	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
4	Käthe-Kollwitz-Weg/Dürerstraße	1,7	ca. 40	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
5	Entwicklungsbereich Südlich Haltepunkt Westtünnen	4	ca. 90	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche
6	Entwicklungsbereich Südlich Haltepunkt Westtünnen	25,2	ca. 500	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
7	Südl. Hopfenhecke	1,1	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
8	Auf der Helle	0,8	12 in EFH**	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
9	An der Lohschule	3	ca. 65	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
10	Unterster Kamp	1,9	ca. 40	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
11	Ostendorfstraße	0,9	ca. 25	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens*
Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)

*** Einfamilienhäuser*



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

LEGENDE

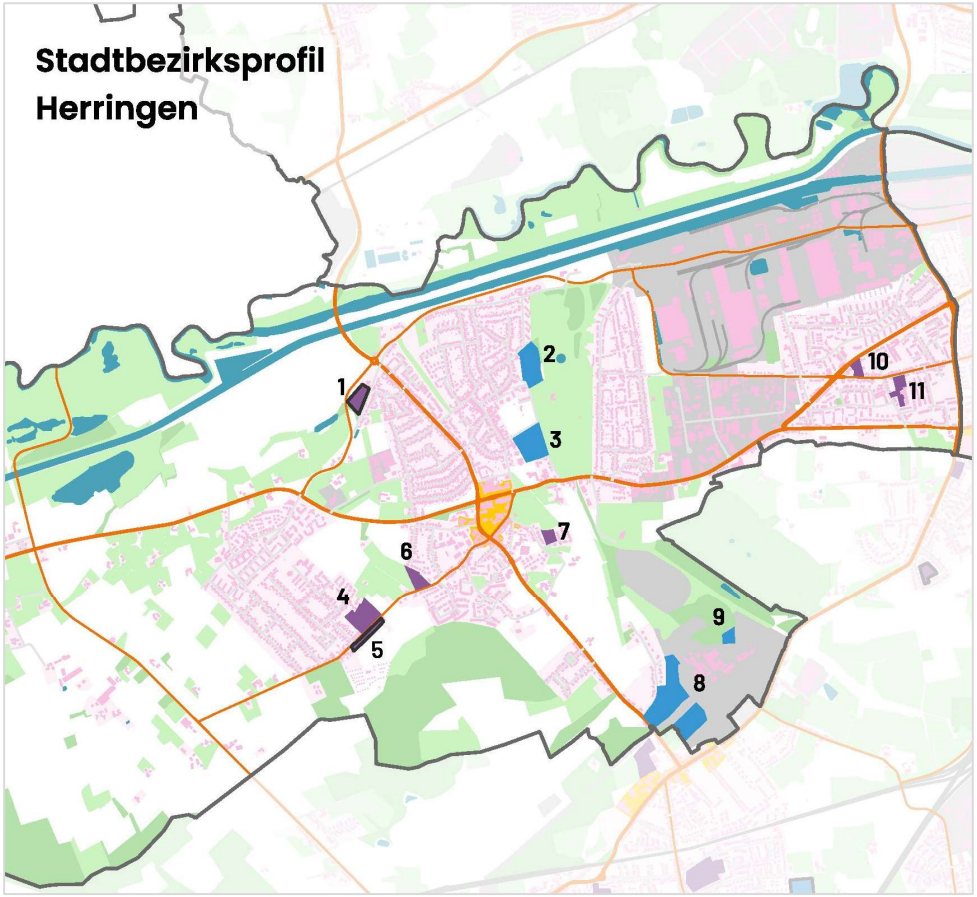
- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Pelkum

Einwohner:innen (2025): 19.589					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Ceresstraße	0,5	ca. 20	B-Plan vorhanden	Potenzialfläche
2	Kupferstraße	0,7	ca. 25	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
3	Soosmanns Kamp	1,8	ca. 80	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
4	Robert-Koch-Straße	3	ca. 70	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
5	Südl. Holtkamp**	1,2	ca. 25	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
6	Kobbenskamp	0,9	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
7	Fels-Loh-Straße	5	ca. 110	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
8	Wielandstraße Nord	1,4	ca. 65	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
9	Wielandstraße Süd	1,7	ca. 55	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
10	Zum Wiescherbach	1	ca. 20	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
11	Bergfinkenweg	1,6	ca. 35	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
12	Sportplatz Kobbenskamp	2,6	ca. 60	B-Plan erforderlich	Neue Potenzialfläche

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)*

*** Die Angaben zur Fläche „Südlich Holtkamp" beziehen sich ausschließlich auf den Teil, der aktuell baulich entwickelt wird.*



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

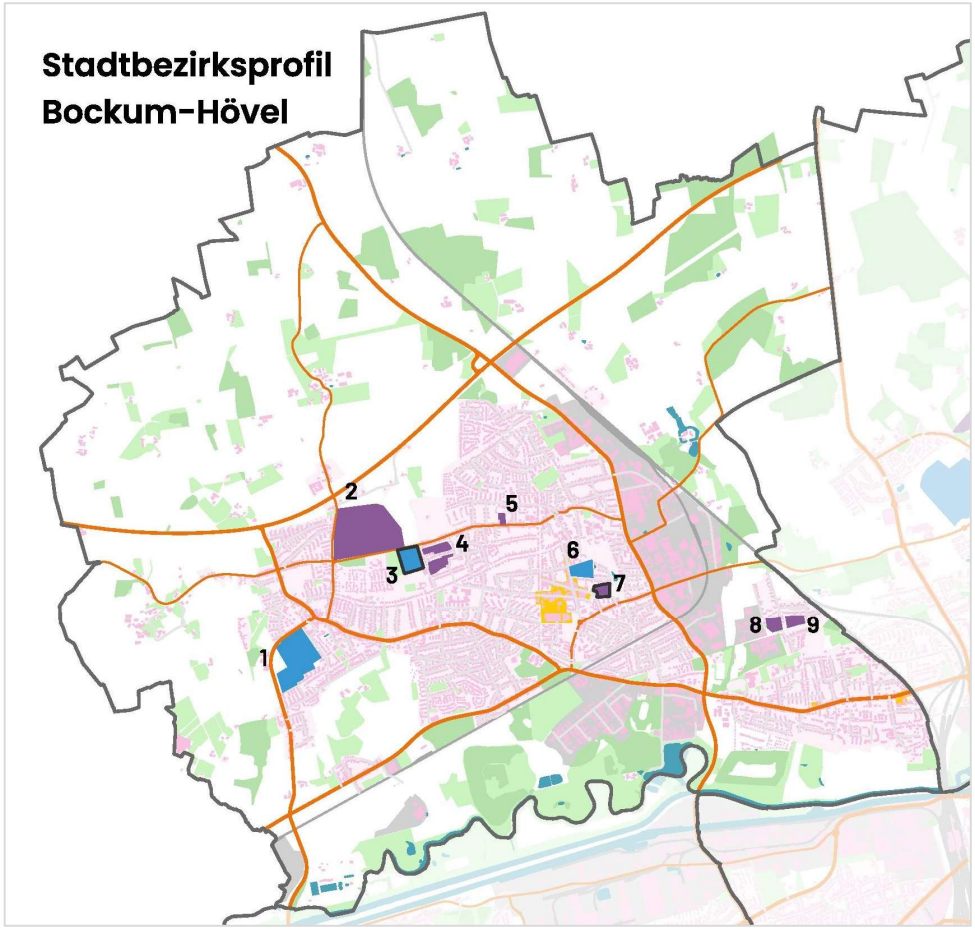
LEGENDE

- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Herringen

Einwohner:innen (2025): 20.048					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Kanaltrasse	1,2	24	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
2	Am Wiesenteich	2,3	ca. 55	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
3	Heinrich-Schmidt-Straße	3	ca. 70	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
4	Holzstraße	2,3	ca. 45	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
5	Große Heide südl. Holzstraße	0,8	24	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
6	Nördl. Holzstraße	1	ca. 30	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
7	Funkelandstraße	0,6	ca. 15	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
8	Bergwerk Heinrich Robert II	7,7	ca. 300	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
9	Bergwerk Heinrich Robert IV	0,6	ca. 15	In B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
10	Gotenweg	0,5	ca. 20	B-Plan vorhanden	Neue Potenzialfläche
11	Quartier St. Bonifatius	0,9	ca. 30	In B-Plan-Aufstellung	Neue Potenzialfläche

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens*
Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

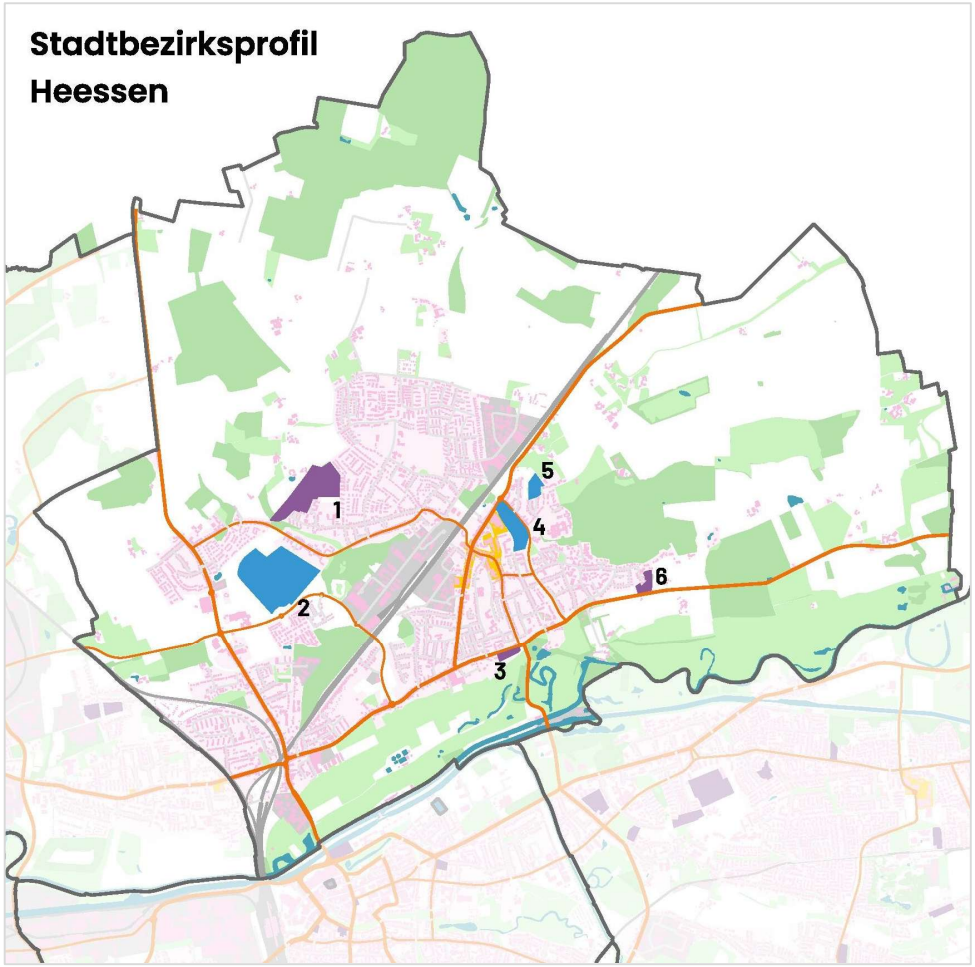
LEGENDE

- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Bockum-Hövel

Einwohner:innen (2025): 35.042					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Tarnowitzer Bogen	10,5	ca. 400	In B-Plan Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
2	Östl. Barsener Straße	19,9	ca. 450	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
3	Südl. Horster Straße	3,2	ca. 75	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
4	Uhlandstraße	2,9	ca. 70	§ 34 BauGB	Potenzialfläche
5	Nördl. Horster Straße	0,5	ca. 15	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
6	St. Josef-Areal	2	ca. 160	In B-Plan Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
7	Am Hallohpark	1,2	32	B-Plan vorhanden	In baulicher Entwicklung
8	Angerring/Goorweg	1,3	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
9	Angerring/Goorweg	1,3	ca. 25	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche

**Grün: Beabsichtigte Wohneinheiten im Zuge des Plan- und Entwicklungsverfahrens*
Rosa: Potenzielle Wohneinheiten, berechnet anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)



© Stadt Hamm, Stadtplanungsamt

LEGENDE

- Wohnbaupotenzialflächen
- Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung
- Stadtteilzentrum

Wohnbaupotenzialflächen Bezirk Heessen

Einwohner:innen (2025): 24.580					
Nr.	**Name**	**Fläche (ha)**	**WE***	**Planungs-recht**	**Status**
1	Volkenhofskamp	11,7	ca. 260	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
2	Nördl. Sachsenring	21,8	ca. 500	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
3	Am neuen Deich	1	ca. 30	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche
4	Westl. Vogelstraße	4,8	ca. 230	B-Plan erforderlich, teilw. in B-Plan-Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
5	Nördliche Gehr	1,7	ca. 35	In B-Plan Aufstellung	Potenzialfläche mit besonderer Eignung
6	Am Kleihang	1,4	ca. 30	B-Plan erforderlich	Potenzialfläche

** Potenzielle Wohneinheiten anhand Zieldichten aus Masterplan Wohnen (siehe auch S. 45)*

In baulicher Entwicklung befindliche Wohnbaupotenzialflächen

Name	Stadtbezirk	WE	Fläche (ha)	Planungsrecht
An der Brändströmstraße	Mitte	ca. 40	0,8	Rechtskräftiger B-Plan 01.162
An der Erlöserkirche	Mitte	ca. 35	0,5	Rechtskräftiger B-Plan 01.104
B-Tween	Mitte	115	0,4	§ 34 BauGB
Am Schwimmbad Nord	Uentrop	ca. 20	1,3	Rechtskräftiger B-Plan 02.061
An der Brandheide	Uentrop	ca. 30	1,7	Rechtskräftiger B-Plan 02.118
Auf der Helle	Rhynern	12 in EFH	0,8	Rechtskräftiger B-Plan 03.092
Kupferstraße	Pelkum	ca. 25	0,7	Rechtskräftiger B-Plan 04.075
Südlich Holtkamp	Pelkum	ca. 25 (aktuelle Baufl.)	1,2 (aktuelle Baufl.)	Rechtskräftiger B-Plan 04.078
Wielandstraße Nord	Pelkum	ca. 65	1,4	Rechtskräftiger B-Plan 04.058
Wielandstraße Süd	Pelkum	ca. 55	1,7	Rechtskräftiger B-Plan 04.058
Kanaltrasse	Herringen	24	1,2	Rechtskräftiger B-Plan 05.055
Große Heide südl. Holzstraße	Herringen	24	0,8	Rechtskräftiger B-Plan 05.077
Südlich Horster Straße	Bockum-Hövel	ca. 75	3,2	Rechtskräftiger B-Plan 06.094
Am Hallohpark	Bockum-Hövel	32	1,2	Rechtskräftiger B-Plan 06.088

Erläuterungen zu den Stadtbezirksprofilen

Die in den Stadtbezirksprofilen dargestellten Wohnbaupotenzialflächen wurden im Masterplan Wohnen in zusätzliche Kategorien eingeteilt, die weitere Informationen über die Eigenschaften der Flächen enthalten. Hierzu zählen bspw. die besondere Eignung für den Wohnungsbau. Aber auch bereits bebaute Flächen wurden hinsichtlich ihres Potenzials zugunsten der Wohnraumversorgung betrachtet.

Wohnbaupotenzialflächen in Entwicklung

Flächen, die zum aktuellen Zeitpunkt bereits baulich entwickelt werden bzw. bei denen der Baustart kurz bevor steht.

Wohnbaupotenzialflächen mit besonderer Eignung

Flächen, die für eine wohnbauliche Nutzung im Vergleich zu anderen Flächen besonders gut geeignet sind. Ermittelt wurden diese Flächen anhand eines Kriterienkataloges, der im Masterplan Wohnen vollständig erläutert wird. Grundlegend für die Bewertung einer Fläche als „besonders geeignet" sind die Kriterien Eigentümerstruktur, Flächengröße und Planungsrecht. Ebenfalls von Bedeutung sind die Kriterien Lage der Fläche, Infrastruktur und ökologische Aspekte.

Umnutzungspotenzial

Bebaute Flächen, auf denen aktuell keine bzw. nur teilweise Wohnnutzung vorhanden ist. Diese Flächen könnten jedoch vor dem Hintergrund von städtebaulichen Entwicklungen zukünftig für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Angaben zu potenziellen Wohneinheiten (WE)

Um die Anzahl der potenziellen WE zu ermitteln, wurden im Masterplan Wohnen Zieldichten für die Wohnbebauung ermittelt. Sie unterscheiden sich nach der Lage der Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet. Zur Berechnung der potenziellen Wohneinheiten in dieser Broschüre wurde die Formel Dichtewert x ha Netto-Baufläche angewendet. Zur Schätzung der Netto-Baufläche wurden pauschal 30% von der hier angegebenen Größe der Wohnbaupotenzialflächen abgezogen, um weitere Nutzungen auf der Fläche (z. B. Erschließungs-, Verkehr- oder Grünflächen) zu berücksichtigen.

Die Zieldichten des Masterplan Wohnen gelten als **Orientierungswerte**. Die tatsächlich zukünftig realisierten Wohneinheiten können daher von den hier angegebenen Werten abweichen.

Fazit und Ausblick

Der Wohnungsmarkt in Hamm wird durch verschiedene Entwicklungen gekennzeichnet, die man sowohl auf regionaler als auch bundesweiter Ebene wiederfinden kann. Auf der Nachfrageseite zeigt sich neben einer leichten Abnahme der Bevölkerungszahlen und bei gleichzeitigem Anstieg der Haushalte eine weitere Alterung der städtischen Bevölkerung. Auf der Angebotsseite sind vor allem der allgemeine Anstieg von Mieten und Kaufpreisen von Wohnhäusern als auch der Rückgang von Baufertigstellungen Trends auf dem Hammer Wohnungsmarkt. Bei den Baugenehmigungen konnte von 2024-2025 wieder ein leichter Anstieg verzeichnet werden. Weiterhin sinkt der Bestand an preisgebundenem Wohnraum, während die Nachfrage nach ebendiesem Wohnraum konstant hoch bleibt.

Die zuvor genannten Trends auf dem Hammer Wohnungsmarkt zeigen die Notwendigkeit, die im Masterplan Wohnen formulierten Ziele für einen zukunftsorientierten und zielgruppengerechten Wohnungsmarkt weiter im Blick zu behalten. Hierzu zählen vor allem der Neubau von preisgebundenem Wohnraum, die Schaffung von Wohnungsangeboten sowohl für Familien als auch Senior:innen sowie die Anpassung und Modernisierung des Gebäudebestandes an zukünftige Herausforderungen, z. B. klimagerechte Modernisierungen oder barrierefreie Umbauten.

Die hier zusammengestellten Daten bieten einen aktuellen Überblick über wohnungsmarktrelevante Statistiken und die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen in der Stadt. Zukünftig soll diese Broschüre mit aktualisierten Daten in einem Turnus von ca. zwei Jahren erscheinen.

Quellen

Landesbetrieb IT.NRW (2026a): NRW: Baugenehmigungen für Wohnungen steigen 2025 erstmals seit fünf Jahren. Online unter: https://www.it.nrw/nrw-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-steigen-2025-erstmals-seit-fuenf-jahren-128168 (abgerufen am 04.08.2026)

Landesbetrieb IT.NRW (2026b): Baufertigstellungen neuer Wohngebäude. Online unter: https://statistik.nrw/wirtschaft-und-umwelt/handwerk-und-bau/bautaetigkeit/baufertigstellungen-neuer-wohngebaeude (abgerufen am 04.08.2026)

NRW.Bank (2026a): Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2025. Düsseldorf

NRW.Bank (2026b): Mietwohnraumförderung - Bindungsverlängerung bei gefördertem Wohnraum. Online unter: https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/15869/mietwohnraumfoerderung---bindungsverlaengerung-bei-gefoerdertem-wohnraum.html#produktdetail-04 (abgerufen am 03.08.2026)

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2026): Nichtwohngebäude. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Glossar/nichtwohngebaeude.html) (abgerufen am 20.10.2026)

Aktuelle Informationen
finden Sie hier.

Herausgeber:

Stadt Hamm, Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm

Verantwortlich: Philipp Röhnert

Bearbeitung und Ansprechpersonen:

Frau Mentz
Fon: 02381 17 4156
ulrike.mentz@stadt.hamm.de

Frau Emde
Fon: 02381 17 4159
johanna.emde@stadt.hamm.de

Mitarbeit:
Frau Nunes Pereira
Herr Schnickmann

Dezember 2026