

**07.02.2018**

**Drucksache 018/18**

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna - Kompass Wohnungsmarkt;  
Sachstandsbericht

| Gremium                                      | Sitzungsdatum                                   | Beschlussstatus                                        | Beratungsstatus |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Ausschuss für Kreisentwicklung und Mobilität | 27.02.2018                                      | Kenntnisnahme                                          | öffentlich      |
| Organisationseinheit                         | Planung und Mobilität                           |                                                        |                 |
| Berichterstattung                            | Sabine Leïße                                    |                                                        |                 |
| Budget                                       | 01                                              | Zentrale Verwaltung                                    |                 |
| Produktgruppe                                | 01.11                                           | Planung und Mobilität                                  |                 |
| Produkt                                      | 01.11.03                                        | Kreisentwicklung, Grundsatzfragen, Handlungsstrategien |                 |
| Haushaltsjahr                                | Ertrag/Einzahlung [€]<br>Aufwand/Auszahlung [€] |                                                        |                 |

## **Sachbericht**

Stadtentwicklung und Wohnen spielen bei der Gestaltung der Zukunft unserer Region eine zentrale Rolle. Die Aktivitäten im Rahmen des Handlungsfeldes „Zukunft.Wohnen im Kreis Unna“ zielen daher darauf ab, den Kreis Unna auch weiterhin als einen attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln.

In verschiedenen Konferenzen und Dialogveranstaltungen wurden in den vergangenen Jahren sowohl strategische Überlegungen hinsichtlich der aktuellen demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen und der daraus erwachsenden Anforderungen an den Wohnungsmarkt als auch konkrete Fragestellungen der lokalen Akteure erörtert. (s. Drucksache 081/16)

### **Wohnungsmarktbeobachtung**

Mit dem Datenmonitoring „Kompass Wohnungsmarkt“ wird nun darüber hinaus auch eine systematische Grundlage aufgebaut, deren Aufgabe eine kontinuierliche Erfassung wesentlicher Wohnungsmarktindikatoren ist und eine darauf aufbauende Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis Unna erlaubt. Wesentliche Einzelaspekte dabei sind

- die Möglichkeit zur Einschätzung des Status quo auf dem Wohnungsmarkt anhand objektiver Kriterien,
- die Schaffung von Vergleichsmöglichkeiten z.B. der Kommunen oder Sozialräume untereinander, mit benachbarten Kommunen oder der Kreisebene, mit Kommunen der Metropole Ruhr oder dem Land NRW,
- die Bereitstellung von Informationen zu einzelnen Fragestellungen und deren Einschätzung sowie
- die Ersteinschätzung zukünftiger Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt.

Kernbestandteile des Monitorings sind

- eine Datentabelle (als Basis für thematische Auswertungen) sowie
- Wohnungsmarktprofile für den Kreis und die kreisangehörigen Kommunen sowie für einzelne Indikatoren auch für weitere untergeordnete Teilräume auf Ortsteilebene (Sozialräume) in Steckbrief-Form.

Dabei wurde darauf geachtet, dass das Datentool im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes fortschreibungsfähig ist und somit eine langfristig nutzbare Anwendung ermöglicht. Eine Berichterstattung ist im Drei-Jahres-Rhythmus geplant.

### **Themenbereiche**

Das Datenmonitoring umfasst aktuell mehr als 30 Wohnungsmarktindikatoren aus den Themenbereichen

- Nachfrage und Bevölkerungsentwicklung,
- Preisentwicklung,
- Angebot und Wohnungsbestandsentwicklung,
- zu besondere Merkmalen des Wohnungsbestandes (z.B. zur sozialen Infrastruktur, Service Wohnen, Betreuungsangebote in Kindertageseinrichtungen).

Darüber hinaus werden Exkurse eingebunden, aktuell zur Thematik „Familienfreundliches Wohnen im Kreis Unna“.

### **Räumliche Bezugsebenen**

Der Kompass Wohnungsmarkt beinhaltet unterschiedliche räumliche Bezugsebenen im Kreisgebiet. Er schließt neben den 10 kreisangehörigen Kommunen und der Kreisebene selbst eine kleinräumige Untergliederung in 85 Sozialräume ein.

Als Vergleichsräume wurden abhängig von Datenverfügbarkeit und Themenstellung die Nachbarkommunen insbesondere Dortmund und Hamm, der Wohnungsmarkt Ruhr sowie ausgewählte Kommunen in NRW und das Land NRW herangezogen.



Abb.1: Räumliche Bezugsebenen: Kreis Unna mit kreisangehörigen Kommunen und Sozialräumen  
(Darstellung: planlokal, Dortmund)

### Datenverfügbarkeit

Grundlage der Auswertungen sind Daten

- des Kreises Unna
- von IT.NRW bzw. der Landesdatenbank
- des Zensus 2011
- der NRW.BANK und
- der AG Wohnungsmarkt Ruhr der Städteregion Ruhr.

Ziel für die Datentabelle ist es, einen Datensatz pro Jahr mit Stichtag zum Ende des Jahres anzulegen. Beginn in der Tabelle ist aufgrund der Datenverfügbarkeit das Jahr 2015. Dieses Vorgehen ist jedoch nicht für alle Daten möglich, da nicht alle Daten jährlich aktualisiert vorliegen:

- Daten aus der Zensus-Erhebung liegen nur für das Jahr 2011 vor. Insbesondere der Zensus enthält jedoch Daten zur Wohnsituation, die anderweitig für die kommunale Ebene nicht vorliegen; aus diesem Grund ist eine Verwendung der Daten trotzdem erfolgt.
- Auch die Daten für die Vergleichsräume der Wohnungsmarktregion Ruhr haben einen anderen Stichtag aufgrund ihrer nicht jährlich vorliegenden Erhebung. Da sie in gebündelter Form mit passenden Indikatoren vorliegen (auf Basis der Wohnungsmarktberichte Ruhr) werden sie für Vergleichszwecke auf regionaler Ebene herangezogen. Eine Aktualisierung dieser Daten im Kompass Wohnungsmarkt erfolgt turnusgemäß mit der anstehenden Neuauflage des Wohnungsmarktberichtes Ruhr 2018.

### Ergebnisse

Anhand von zwei Beispielen werden im Folgenden die Anwendungsmöglichkeiten des Datenmonitorings vorgestellt. Dazu wurden Daten des Gutachtens „Konzepte zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“, das Analyse und Konzepte 2015 im Auftrag des Kreises Unna erstellt hat sowie Daten von IT.NRW ausgewertet.

#### Beispiel: Verfügbarkeit kleiner Wohnungen und deren Mietpreissituation

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen (25-50 qm) in den nächsten Jahren allein aufgrund des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Ein-Personen-Haushalte weiter wachsen wird. Eine quantitative Einschätzung ist hingegen nur schwer zu vorzunehmen. Dies ist einerseits auf die Datenlage zurückzuführen. Es fehlen insbesondere aktuelle Daten zur Anzahl und Entwicklung von Ein-Personen-Haushalten. Die aktuellsten verfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2011 (Zensus). Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass Ein-Personen-Haushalte zwingend kleine Wohnungen nachfragen. So standen Singlehaushalten laut Angabe von IT.NRW im Jahr 2013 im Schnitt

66,4 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Eine direkte Korrelation zwischen Haushaltsgröße und nachgefragter Wohnungsgröße besteht nur im Falle von Transferleistungsbeziehern. Insbesondere für weniger finanzstarke Mieter ist aber ein ausreichendes Angebot an kleinen Mietwohnungen von großer Bedeutung.

Daher wird trotz der genannten methodischen Einschränkungen versucht, durch eine Gegenüberstellung der Faktoren „Anteil kleiner Wohnungen“, „Anteil Ein-Personen-Haushalte“ und „Anteil kleiner Wohnungen, die von Transferleistungsempfängern benötigt werden“ (s. Abb. 4) eine Einschätzung zu generieren, wie sich Angebot und Bedarf an kleinen Wohnungen zueinander verhalten.

Der Anteil der kleinen Wohnungen am Mietwohnungsbestand liegt in den Kommunen zwischen 17 % und 28 %. Festzustellen ist, dass die landläufige Annahme „kleine, ländliche Kommunen – viele große und wenig kleine Wohneinheiten“ für das Mietwohnungssegment nicht zutrifft. Es existiert keine offensichtliche Korrelation zwischen Größe bzw. Charakter der Kommune und Anteil kleiner Mietwohnungen. So ist der mit 28 % höchste Anteil an kleinen Wohnungen in Fröndenberg anzutreffen, gefolgt von Werne (26 %), Holzwickede und Selm (beide 25 %). Den geringsten Anteil an kleinen Mietwohnungen hat Bergkamen (17 %), gefolgt von Schwerte (19 %), Bönen und der Stadt Unna (beide 20 %). Kamen und Lünen liegen in der Mitte mit jeweils 22 %.

Stellt man den Anteil an Ein-Personen-Haushalten dem Anteil kleiner Mietwohnungen gegenüber zeigt sich in den Städten Lünen und Schwerte, gefolgt von Unna und Bergkamen eine vergleichsweise große Diskrepanz zwischen dem Anteil von Ein-Personen-Haushalten (hoch) und dem Anteil kleiner Mietwohnungen (niedrig). Dies kann darauf hindeuten, dass es hier einen aktuell nicht gedeckten Bedarf an kleinen Wohnungen gibt. Insgesamt ist festzustellen, dass hohe Diskrepanzen zwischen dem Anteil kleiner Haushalte und dem Anteil kleiner Mietwohnungen tendenziell eher in den größeren Kommunen auftreten (hoher Anteil kleiner Haushalte bei geringem Anteil kleiner Mietwohnungen), während in den kleinen Kommunen die Unterschiede eher gering sind.

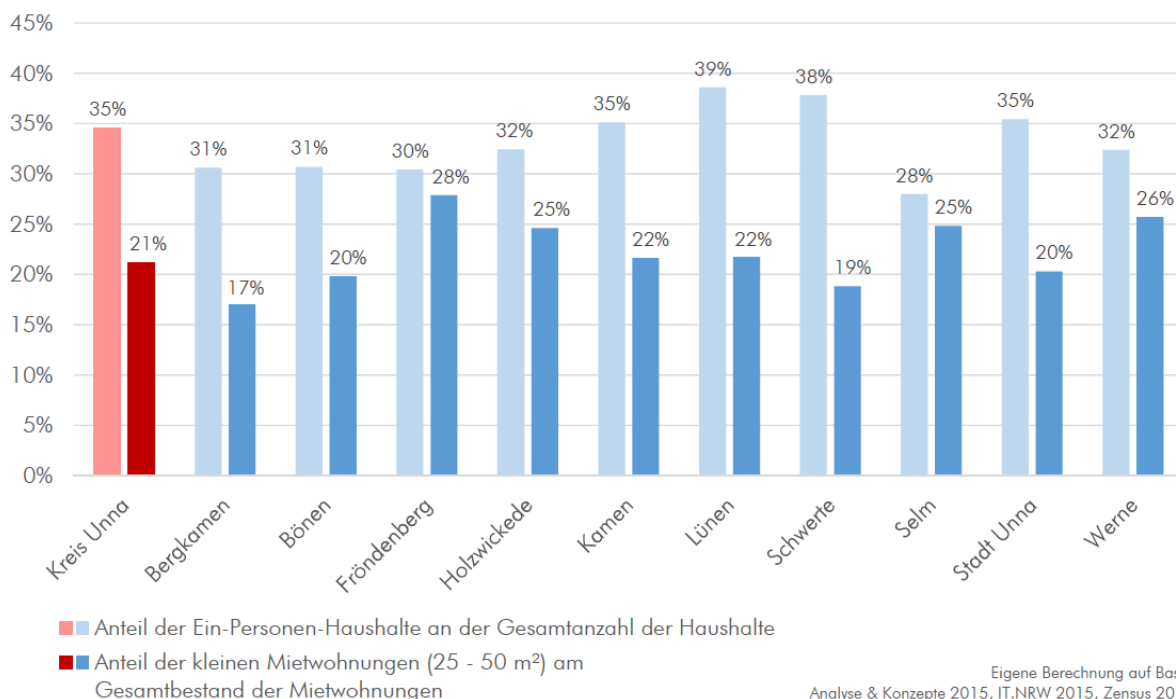


Abb. 2: Anteil kleiner Mietwohnungen (25-50qm) am Gesamtbestand der Mietwohnungen (2015) und Anteil der Ein-Personen-Haushalte (2011) an allen Haushalten im Kreis Unna

Bei der Auswertung des Anteils der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an den Ein-Personen-Haushalten zeigt sich, dass dieser in allen Kommunen über dem kommunalen Durchschnitt an allen Haushalten liegt. Besonders hoch ist der Anteil mit 27 % in Bergkamen, gefolgt von Selm (22 %) und Lünen (21 %). Besonders niedrig ist der Anteil in Werne (12 %), Schwerte (13 %), Holzwickede und Fröndenberg (beide 14 %).

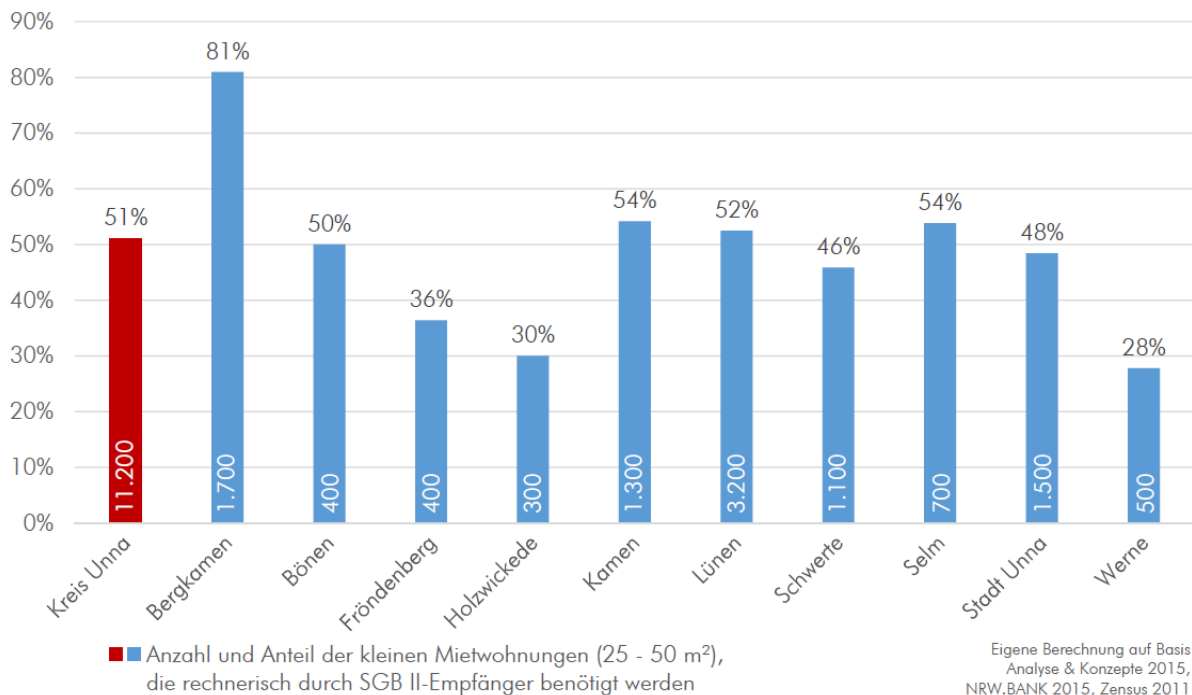


Abb. 3: Anzahl und Anteil kleiner Wohnungen (25-50 qm) im Kreis Unna, die rechnerisch durch SGB II Bezieher benötigt werden

Rein rechnerisch betrachtet werden dementsprechend im Kreis Unna durchschnittlich etwa die Hälfte aller kleinen Mietwohnungen durch SGB II-Bezieher belegt. Besonders hoch ist der Wert mit gut 80 % in Bergkamen. In absoluten Zahlen kommen hier auf 2.100 kleine Wohnungen bereits 1.700 Ein-Personen-Haushalte, die SGB II-Leistungen beziehen. Wenn berücksichtigt wird, dass auch weitere Bevölkerungsgruppen (Leistungsbezieher SGB XII, Wohngeldempfänger, Ein-Personen-Haushalte mit regulärem Einkommen) kleine Wohnungen nachfragen, so erscheint das Angebot an kleinen Wohnungen in Bergkamen als knapp. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der SGB II-Bezieher in kleinen Mietwohnungen in Kamen und Selm (54 %) sowie in Lünen (52 %). Besonders niedrig ist der Anteil in Werne (28 %) und in Holzwickede (30 %). Hier stehen entsprechend mehr als zwei Drittel des Bestandes an kleinen Mietwohnungen für andere Nachfragegruppen als die SGB II-Empfänger zur Verfügung.

Handlungsbedarfe im Sinne eines Bedarfs an zusätzlichen, kleinen Mietwohnungen werden demnach vor allem in Bergkamen gesehen, das nur über einen geringen Anteil an kleinen Mietwohnungen verfügt, die zudem weit überwiegend durch SGB II-Haushalte benötigt werden, sowie in Lünen und Schwerte. Letztere sind kreisweit Spitzenreiter beim Anteil der Ein-Personen-Haushalte. In Lünen verschärft ein im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Anteil an SGB II-Empfängern bei den Ein-Personen-Haushalten die Situation. In Schwerte ist das Problem eher das unterdurchschnittliche Angebot an kleinen Mietwohnungen. In Kommunen wie Fröndenberg und Holzwickede hingegen stellt sich die Versorgungssituation mit kleinen Wohnungen vergleichsweise positiv dar. Allerdings sind hier die Mieten auf einem im kreisweiten Vergleich hohen Niveau.

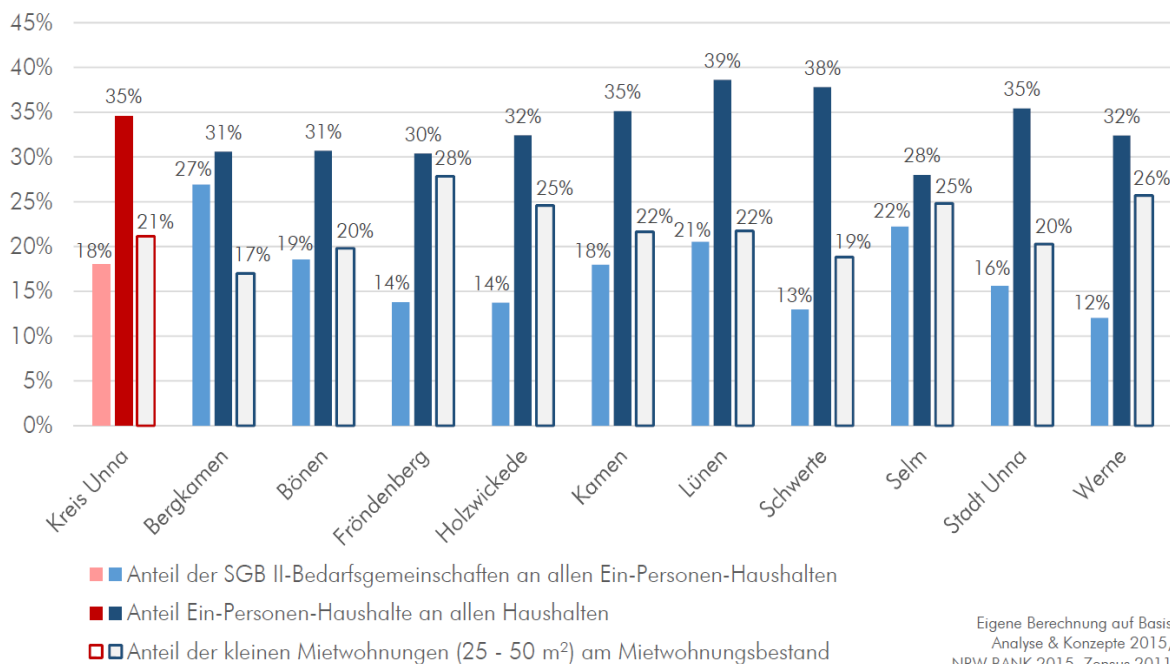


Abb. 4: Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25-50qm): Gegenüberstellung der Anteile der Ein-Personen-Haushalte, der SGB II-Bezieher und der kleinen Wohnungen im Kreis Unna

Hinsichtlich der Mietpreissituation stellt sich das allgemeine Mietniveau im Kreis Unna mit 4,87 €/m² netto (Angebotsmiete, kalt) im regionalen Vergleich als niedriger dar als in den angrenzenden Großstädten Dortmund (6,00 €/m²) und Hamm (5,50 €/m²) und deutlich niedriger als in den stark wachsenden Städten der Rheinschiene (z. B. Düsseldorf 9,20 €/m²) oder des Münsterlandes (Münster 8,80 €/m²). Im Kreis Unna selbst ist die Streuung der kommunalen Miethöhen (Bestandsmiete) gering. Am höchsten liegt die Miete in Schwerte (4,70 €/m² netto, kalt), gefolgt von Lünen (4,67 €/m²). Die günstigsten Mieten gibt es in Bergkamen und Bönen mit jeweils 4,40 €/m².

Wird der Fokus auf das Segment der kleinen Mietwohnungen gelegt, so ist festzustellen, dass diese in fast allen Kommunen des Kreises eine rund 3% höhere Quadratmeter-Miete aufweisen als der Durchschnitt aller Mietwohnungen. Spitzenreiter bei den Mieten für kleine Wohnungen ist Fröndenberg. Hier liegt die Miete um mehr als 6 % über der lokalen Durchschnittsmiete. Vergleichsweise groß ist die Diskrepanz auch in Bergkamen mit 5,3 % und der Stadt Unna mit 5,2 % über dem jeweiligen Durchschnittswert.

Kaum einen Unterschied zwischen der Miete für kleine Wohnungen und der Durchschnittsmiete gibt es in Werne (0,1 %). Aber auch in Bönen (1,2 %), Selm (1,4 %) und Schwerte (1,5 %) sind die Abweichungen gering.

Ein Vergleich mit den benachbarten Großstädten zeigt, dass auch hier kleinere Wohnungen höhere Quadratmeter-Mietpreise erzielen als der Durchschnitt. So ist laut Mietspiegel der Stadt Hamm bei Wohnungen unter 50 m² ein 15- bis 20-prozentiger Aufschlag auf den Mietpreis einer Durchschnittswohnung zu kalkulieren. Der Unterschied zwischen der Miete für kleine Wohnungen und der Durchschnittsmiete ist in beiden Städten größer als in jeder Kommune des Kreises Unna.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich die Kombination der verschiedenen Faktoren in allen Kommunen unterschiedlich darstellt und es daher ein typisches Bedarfsbild auf Kreisebene nicht gibt. Ein insgesamt niedriges Mietpreisniveau und moderate Miet-Aufschläge für kleine Wohnungen im regionalen Vergleich deuten eher auf eine insgesamt entspannte Situation hin, die aber lokal wie dargestellt abweichen kann.

### Beispiel: Erschwinglichkeit von Mietwohnungen

Um die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen im Kreis Unna zu bewerten, wurde als Maßstab eine

Erschwinglichkeitsquote ermittelt. Dazu wurden die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen mit den durchschnittlichen Mietkosten pro Jahr in Beziehung gesetzt. Die Mietkosten berechnen sich dabei nicht nur aus dem Quadratmeter-Mietpreis (Angebotsmiete, netto, kalt). Zur Bewertung der Mietbelastung wurde auch der durchschnittliche Verbrauch an Wohnfläche pro Kopf einbezogen.

Das durchschnittliche verfügbare Jahreseinkommen pro Kopf liegt im Kreis Unna mit 20.500 € leicht unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 21.300 €, jedoch höher als in den Nachbarstädten Dortmund (18.400 €) oder Hamm (17.700 €). Die Angebotsmieten pro Quadratmeter (netto, kalt) liegen in den Kommunen des Kreises Unna zwischen 4,81 € und 5,88 € und damit überwiegend niedriger als in Dortmund (6,00 €) und Hamm (5,50 €). Die Wohnflächennachfrage im Kreis Unna entspricht mit 43 qm/Person dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt. In Dortmund und Hagen liegt das Niveau der Wohnflächennachfrage niedriger. Hier macht sich der in den Großstädten höhere Mieteranteil bemerkbar. Da die Daten zur Wohnflächennachfrage nicht zwischen Mietern und Eigentümern unterscheiden, liegen die Durchschnittswerte aufgrund der höheren Quote an Einfamilienhäusern in kreisangehörigen Kommunen in der Regel höher.

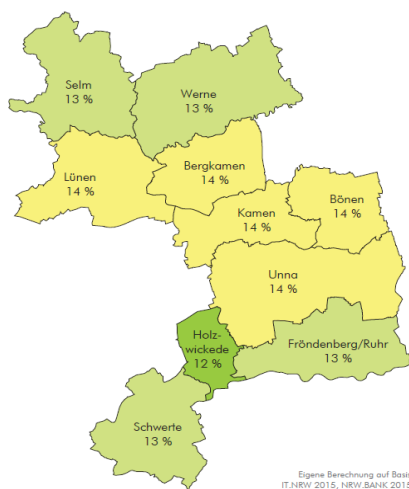


Abb.5: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen im Kreis Unna

In den Kommunen des Kreises Unna bewegt sich die Erschwinglichkeitsquote zwischen 12 % und 14 % Anteil des verfügbaren Einkommens, der für die Miete (netto, kalt) aufgebracht werden muss (s. Abb. 5). Im regionalen und großräumigen Vergleich gerade mit Großstädten ist das Wohnen zur Miete im Kreis Unna damit günstig. Die Unterschiede zu den benachbarten Großstädten Dortmund und Hamm sind dabei noch überschaubar (Dortmund 16 %, Hamm 15 %). Größer sind die Unterschiede zu den stark wachsenden Großstädten wie Düsseldorf (18 %) und Münster (20 %). Zurückzuführen ist dies vor allem auf die dort deutlich höheren Mieten.

Im Kreis Unna selbst sind die Unterschiede im Hinblick auf die Erschwinglichkeit insgesamt nicht groß: Am erschwinglichsten sind die Mieten in Holzwickede; hier müssen nur 12 % des verfügbaren Einkommens für die Miete aufgebracht werden. Hauptgrund dafür ist das hohe Einkommen pro Person, das mit 26.000 € pro Jahr und Person einen Spitzenwert im regionalen Vergleich einnimmt und noch über dem in Düsseldorf erzielten liegt (24.700 €). Im Mittelfeld in Bezug auf die Erschwinglichkeit liegen mit 13 % die Kommunen Fröndenberg, Schwerte, Selm und Werne. Bei den beiden erstgenannten Kommunen liegen ähnliche Bedingungen wie in Holzwickede vor: Den im Vergleich hohen absoluten Mietkosten steht ein relativ hohes verfügbares Einkommen gegenüber. In Selm und Werne bewegen sich sowohl Mietkosten als auch verfügbares Einkommen auf einem etwas niedrigeren Niveau, was im Ergebnis zu einer vergleichbaren Erschwinglichkeitsquote führt.

Im Kreisvergleich am ungünstigsten fällt die Erschwinglichkeitsquote für die Kommunen in der industriell bzw. ehemals industriell geprägten Zone des Kreises Unna aus. In Bergkamen, Kamen, Lünen und Bönen müssen durchschnittlich 14 % des verfügbaren Einkommens für die Miete ausgegeben werden. Auch für die Stadt Unna beträgt die Erschwinglichkeitsquote 14 %, jedoch aufgrund anderer Faktoren als in den vorgenannten Kommunen: Während in der Stadt Unna die hohen Mietkosten (hohe Quadratmeter-Miete, hohe Wohnflächenzahl) die Quote in die Höhe treibt, sind es in den anderen Kommunen eher die niedrigen Einkommen, die dazu führen, dass das Wohnen zur Miete hier für die ansässige Bevölkerung weniger erschwinglich ist als in den anderen Kommunen.

## **Weiteres Vorgehen**

In Ergänzung des Datenmonitorings sind folgende Bausteine geplant bzw. bereits in Arbeit:

- Ein Wohnungsmarktbarometer auf der Basis einer regelmäßigen standardisierten Befragung der Wohnungsmarktakeure (Vertreter Verwaltung, Politik, Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften) mit dem Ziel einer Einschätzung des aktuellen Marktes und der Marktentwicklung
- Ein Forum Zukunft.Wohnen: Die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers sowie des Datenmonitoring soll im Rahmen einer halbtägigen Konferenz mit den Planern der Kommunen des Kreises Unna und ausgewählten Experten erörtert werden.
- Ein Statusbericht: Ein digital aufbereiteter Statusbericht fasst die Ergebnisse von Datenmonitoring, Wohnungsmarktbeobachtung und Forum.Zukunft.Wohnen zusammen und gibt auch Hinweise auf Themen, die vertieft werden sollen.
- Beteiligung an der Erarbeitung des 4. Regionalen Wohnungsmarktbericht der Städteregion Ruhr 2018

## **Kosten**

Kosten entstehen im Kontext der Befragung der Wohnungsmarktakeure, weitergehenden Untersuchungen, Veröffentlichungen und Veranstaltungen sowie deren Aufbereitung im Internet. Die Finanzierung erfolgt entsprechend der Darstellung im laufenden Haushalt.

## **Anlagen**

keine