

KREIS UNNA
WOHNUNGSMARKTBAROMETER
- Auswertung und Bericht -



Anbieter



plan-lokal PartmbB

Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Bearbeitung:
Kathrin Feigs
Denise Hilgenböker

Tel. 0231 / 95 20 83-0

Fax 0231 / 95 20 83-6

www.plan-lokal.de
mail@plan-lokal.de

Aus Gründen der Lesbarkeit wird im folgenden Text überwiegend die männliche Form verwendet. Gleichwohl beziehen sich die Angaben auf Angehörige beider Geschlechter.

INHALT

1 Vorbemerkung, Methodik, Teilnehmerkreis	3
2 Auswertung	5
2.1 Wohnungsmarktsituation und -perspektive	5
2.2 Marktlage für ausgewählte Personengruppen	9
2.3 Wohnungsleerstand	10
2.4 Investitionsklima	11
2.5 Maßnahmen (Bestand und Neubau)	14
2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	16
2.7 Sonderfragestellung: Eigene Wohnungsbestände	17
2.8 Anmerkungen zum Wohnungsmarkt im Kreis Unna	18
3 Fazit	20
4 Anhang	22

1 VORBEMERKUNG, METHODIK, TEILNEHMERKREIS

Expertenbefragungen im Bereich des Wohnungsmarktes – „Wohnungsmarktbarometer“ – haben sich auf Ebene des Landes NRW als sinnvolles und hilfreiches Instrument erwiesen, um die aktuelle Stimmung und zukünftige Trends einschätzen zu können. Auch zahlreiche Städte in Nordrhein-Westfalen führen jährlich eine Befragung verschiedener lokaler Wohnungsmarktakeure durch.

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers für den Kreis Unna dargestellt. Der Kreis Unna hat Ende 2018 erstmals eine Expertenbefragung auf Kreisebene angestoßen. Dazu wurden die Wohnungsmarktakeure per E-Mail angeschrieben und um die Teilnahme an einer Online-Umfrage im Zeitraum 18.12.2018 bis 04.02.2019 gebeten.

Angeschrieben wurden gut 170 Personen und Institutionen. Der Verteiler umfasste Akteure aus dem Kreisgebiet, aber auch regional Tätige (z. B. Vertreter aus der Wissenschaft). Die Rücklaufquote betrug 50 % (85 Personen). Zu beachten ist jedoch, dass nicht jede Person jede Frage beantwortet hat; die Anzahl der Antworten je Frage variiert zum Teil deutlich. Die Antworten haben keinen repräsentativen Charakter, geben jedoch ein Stimmungsbild wieder, das auf einem breiten Spektrum an Erfahrungen basiert.

Aus den Antworten lässt sich der Hintergrund für die geäußerte Einschätzung nicht immer herauslesen. Bei einigen Fragestellungen empfiehlt es sich, die Barometer-Auswertung zum Anlass zu nehmen, weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Mehr als die Hälfte der Teilnehmer waren kommunale Mitarbeiter, ein Fünftel vertraten Wohnungsunternehmen, 15 % soziale Institutionen und Träger. Weitere Akteursgruppen hatten Anteile von 1 bis 4 % (Abb. 1). Die Tätigkeitsbereiche Baufinanzierung und Kreditwirtschaft sowie Haus- und Grundeigentümergevereine waren unter den Antwortenden nicht vertreten.

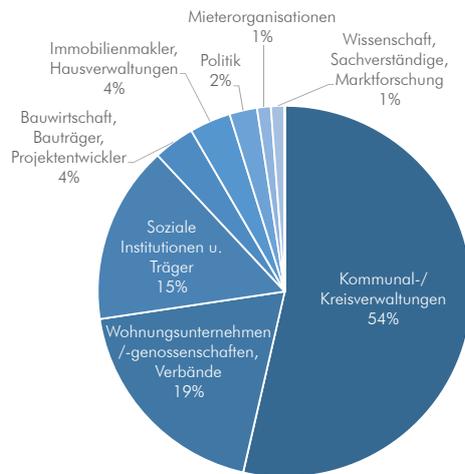


Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Teilnehmer (82 Antworten zu dieser Frage) (Fr. 2)

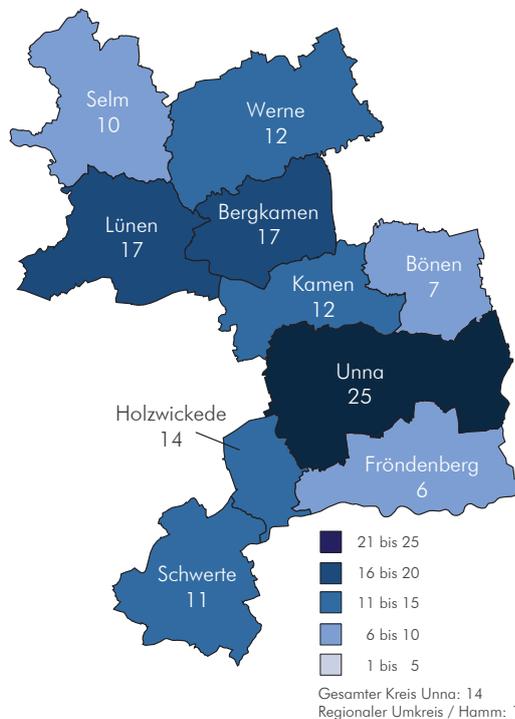


Abb. 2: Regionale Zuordnungen der Antworten (dargestellt ist die Anzahl der Nennungen; 85 Antworten zu dieser Frage) (Fr. 1)

Die Teilnehmer wurden gefragt, auf welchen räumlichen Bereich ihre Antworten sich beziehen. Bei der Beantwortung der Frage waren mehrere Antworten möglich. Insgesamt sind die Antworten kreisweit und im Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl relativ gleichmäßig verteilt.

Deutlich am stärksten ist die Kreisstadt Unna vertreten (25 Antworten, entspricht 17 %), gefolgt von Lünen und Bergkamen (17 Antworten, 12 %) und Holzwickede (14 Antworten, 10 %) (Abb. 2).

Im Mittelfeld liegen Kamen und Werne (je 12 Antworten, 8 %) sowie Schwerte und Selm (10 bzw. 11 Antworten, 7 %). Gering vertreten waren Bönen (5 %) und Fröndenberg (4 %).

14 Antworten (10 %) beziehen sich auf den gesamten Kreis Unna und 1 % auf den regionalen Umkreis bzw. die Stadt Hamm.

2 AUSWERTUNG

2.1 WOHNUNGSMARKTSITUATION UND -PERSPEKTIVE

Die Wohnungsmarktakeure waren aufgefordert, ihre Einschätzung zur Wohnungsmarktsituation in Bezug auf unterschiedliche Segmente und verschiedene Zeiträume zu geben: aktuelle Situation - kurzfristig (in zwei Jahren) - mittelfristig (in drei bis fünf Jahren). Fünf Stufen waren möglich, von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“.

Für die aktuelle Situation bewegen sich die Einschätzungen der Wohnungsmarktsituation zwischen „ausgewogen“ und „angespannt“ bis „sehr angespannt“. Als insgesamt „entspannt“ oder „sehr entspannt“ wird die Lage in keinem Wohnungsmarktsegment eingeordnet (Abb. 3).

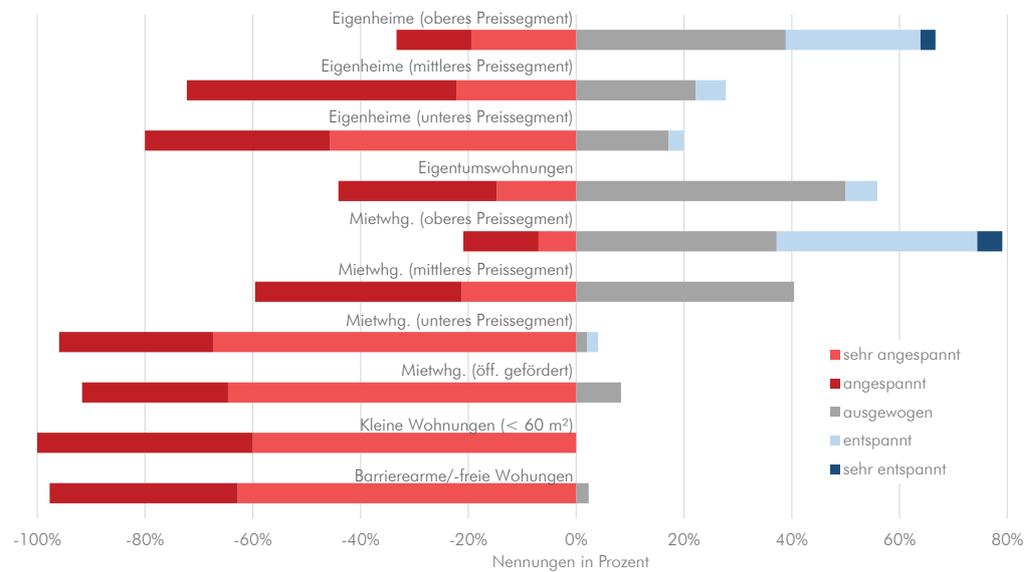


Abb. 3: Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktsituation (53 Antworten zu dieser Frage) (Frage 4a)

Eine eher entspannte Lage nehmen die Teilnehmer für die mittel- bis höherpreisigen Eigentumssegmente, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen im höheren Preissegment war. Letzeres Segment erhält die positivsten Wertungen, gefolgt von den Eigenheimen im oberen Preissegment. Für beide gibt es sogar vereinzelt die Wertung „sehr entspannt“.

Sehr angespannt hingegen stellt sich die Situation für die unteren Wohnungsmarktsegmente dar. Dies gilt insbesondere für preisgünstige freifinanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen, die jeweils mehr mit als 90 % der Nennungen als „angespannt“ oder „sehr angespannt“ beurteilt werden.

Als extrem angespannt wird die Lage im Segment der kleinen Wohnungen (< 60 m²) und der barrierearmen/-freien Wohnungen eingeschätzt - fast niemand beurteilt die Lage in diesen Segmenten als „ausgewogen“ oder besser.

Was die mittelfristige Perspektive angeht, so wird in allen Wohnungsmarktsegmenten mit einem Rückgang der Anspannung gerechnet, der jedoch je nach Segment eine unterschiedliche Dynamik aufweist.

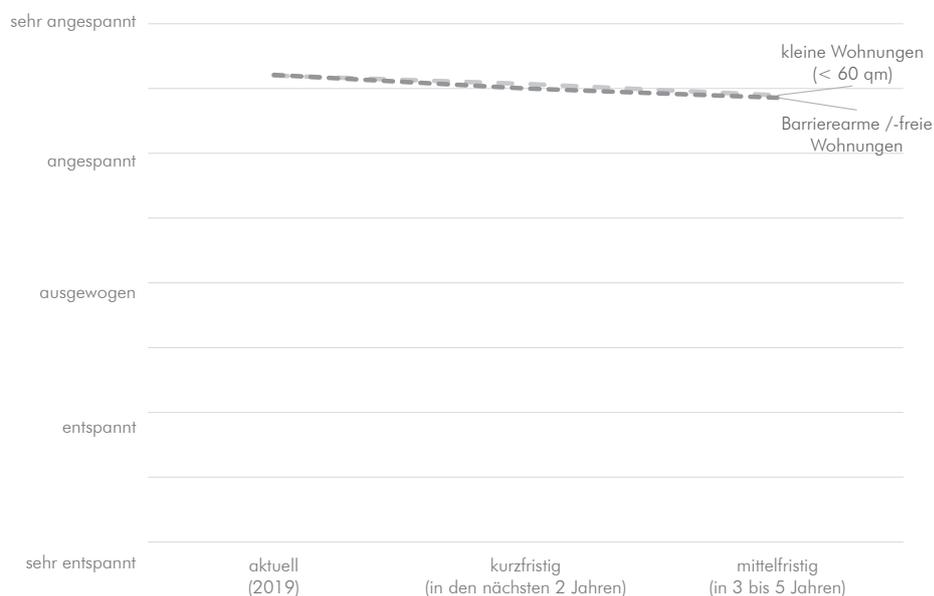


Abb. 4: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation bei kleinen Wohnungen bzw. barrierefreien/-armen Wohnungen (48 Antworten zu dieser Frage) (Frage 4a - c)

Bei **kleinen Wohnungen** (unter 60 m²) und **barrierearmen/-freien Wohnungen** rechnen die Akteure nur in sehr geringem Maß mit einem Rückgang der Anspannung, so dass der Markt hier auch mittelfristig noch als „angespannt“ bis „sehr angespannt“ eingeschätzt wird (Abb. 4). Gerade ältere und kleinere Haushalte könnten es also auch mittelfristig noch schwer haben, eine passende Wohnung zu finden.

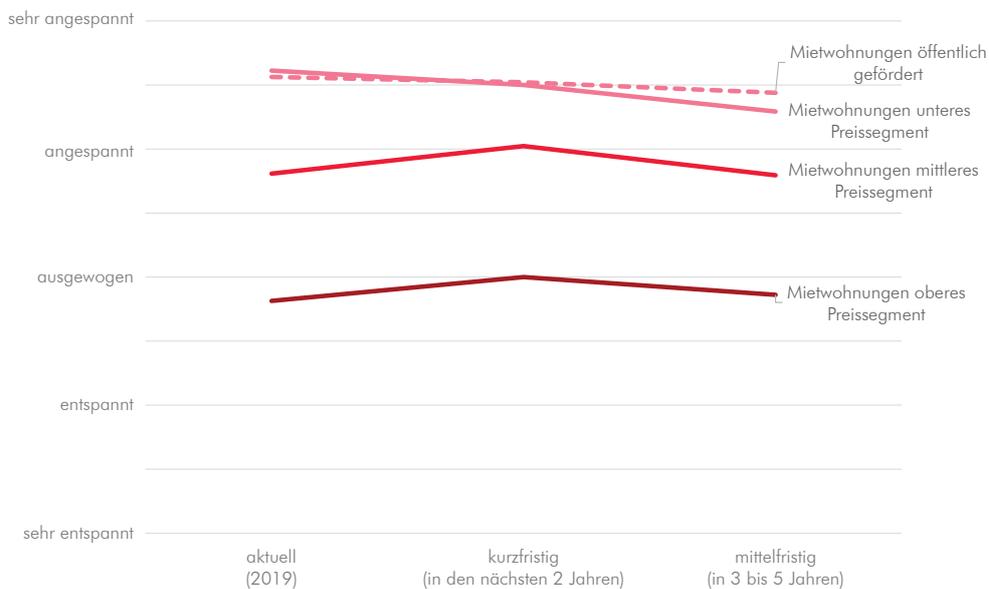


Abb. 5: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation im Mietwohnungssegment (48 Antworten zu dieser Frage) (Fr. 4a - c)

Ähnlich sind die Einschätzungen für die unteren Segmente des **Mietwohnungsmarktes** (Abb. 5): auch hier wird nur mit einer geringfügigen Abnahme der Anspannung gerechnet. Insbesondere für den öffentlich geförderten Bereich gehen die Akteure nicht von einer nennenswerten Entspannung aus. Damit bleibt es für finanziell schwächer gestellte Haushalte schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Im mittleren Preissegment des Mietwohnungsmarkt wird es kurzfristig mit einer zunehmenden Anspannung gerechnet, die mittelfristig aber wieder nachlässt. Eine ähnliches Bild zeigt sich für das obere Preissegment. Hier liegt das Anspannungsniveau jedoch deutlich niedriger und bewegt sich zwischen „entspannt“ und „ausgewogen“.

In den **Eigentumssegmenten** wird mittelfristig mit einem deutlich spürbaren Entspannungstrend gerechnet (Abb. 6), so dass es für Nachfrager zunehmend einfacher werden könnte, eine passende Immobilie zu finden. Dieser Rückgang betrifft - auf jeweils unterschiedlichem Niveau - das untere, mittlere und obere Preissegment. Für letzteres könnte die mittelfristige Marktlage nach Einschätzung der Akteure sogar zwischen „entspannt“ und „ausgewogen“ liegen.

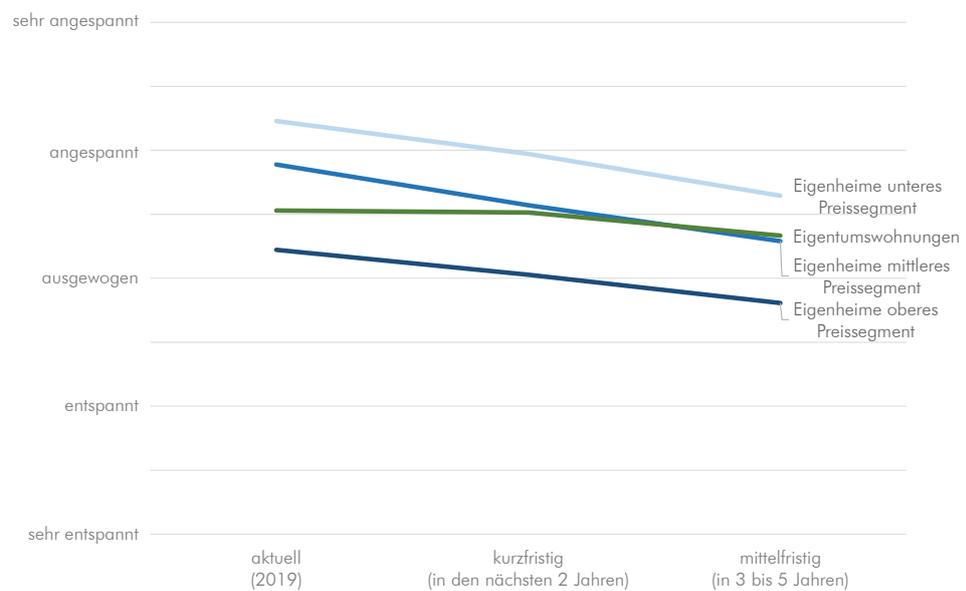


Abb. 6: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation im Eigenheim-/Eigentumssegment (48 Antworten zu dieser Frage) (Frage 4a - c)

Auch im Segment der Eigentumswohnungen gehen die Akteure davon aus, dass sich die Lage weiter entspannen wird. Hier wird allerdings erst mittelfristig und wesentlich weniger deutlich mit einer weiteren Entspannung gerechnet.

2.2 MARKTLAGE FÜR AUSGEWÄHLTE PERSONENGRUPPEN

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure ist der Wohnungsmarkt für die meisten der abgefragten Personengruppen derzeit angespannt (Abb. 7). Mittlere bis gute Chancen haben lediglich Haushalte mit mittlerem Einkommen. Am schlechtesten stellen sich die Chancen für Transferleistungsempfänger und sonstige Haushalte mit geringem Einkommen dar. Auch Rollstuhlnutzer und anerkannte Flüchtlinge finden nur schwer eine Wohnung; Rollstuhlnutzer haben zudem im Vergleich den höchsten Anteil an Nennungen von „sehr schlechten Chancen“. Schlechte Chancen haben zudem ältere Menschen. Hier spiegelt sich die Anspannung in den Segmenten der preisgünstigen, kleinen und barrierefreien Mietwohnungen wider, die bereits in Kapitel 2.1 dargestellt wurde.

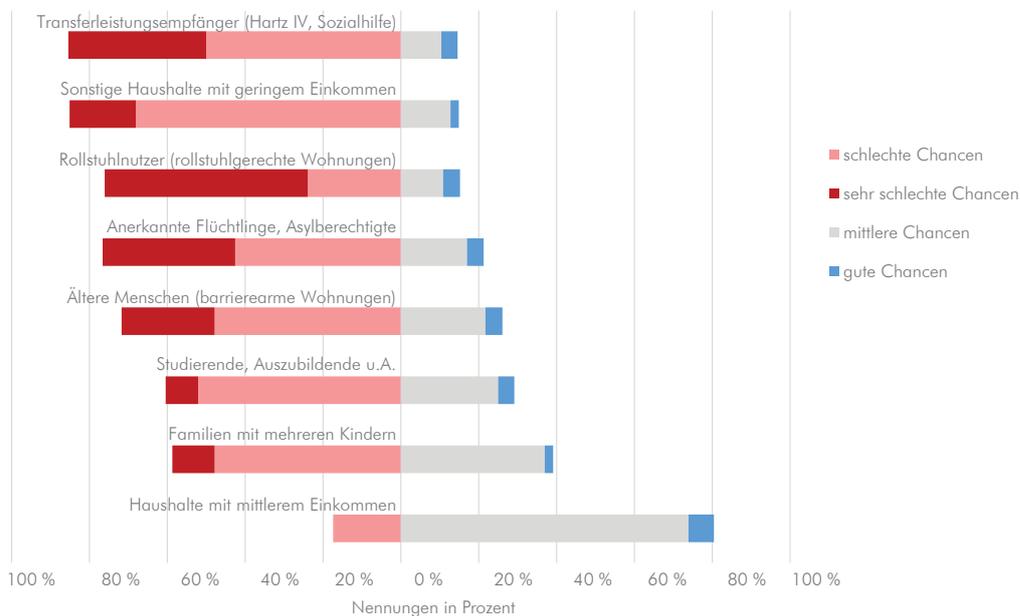


Abb. 7: Marktlage für ausgewählte Personengruppen (46 bis 48 Antworten je Einzelaspekt) (Frage 10)

2.3 WOHNUNGSLEERSTAND

Aus Sicht des weit überwiegenden Anteils der Befragten sind Wohnungsleerstände im Kreis Unna aktuell kein bzw. kein großes Problem (Abb. 8). Lediglich 2 % der Akteure empfinden Leerstände als problematisch.

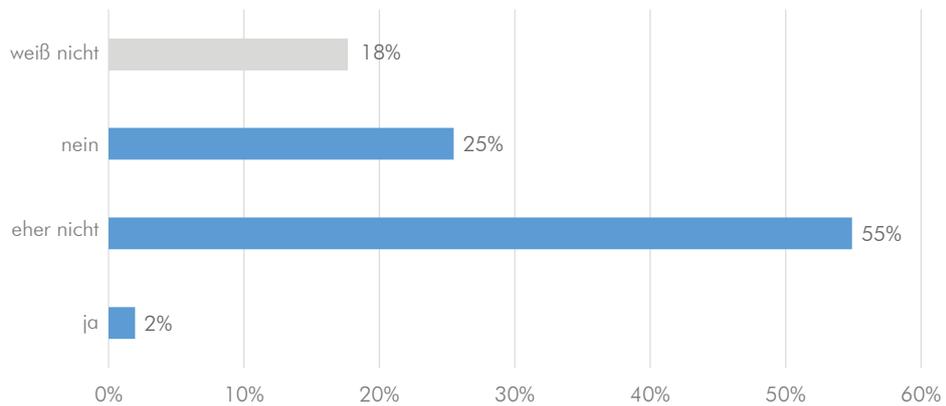


Abb. 8: Ergebnis der Befragung, ob Leerstände im Kreis Unna ein Problem sind (51 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5)

Für die Zukunft wird in Bezug auf die Leerstandssituation nicht mit großen Veränderungen gerechnet (40 % der Befragten) (Abb. 9). 36 % rechnen sogar eher mit einem weiteren Absinken der Zahl leerstehender Wohnungen und Häuser. Nur 6 % der Befragten geht von einer Zunahme aus.

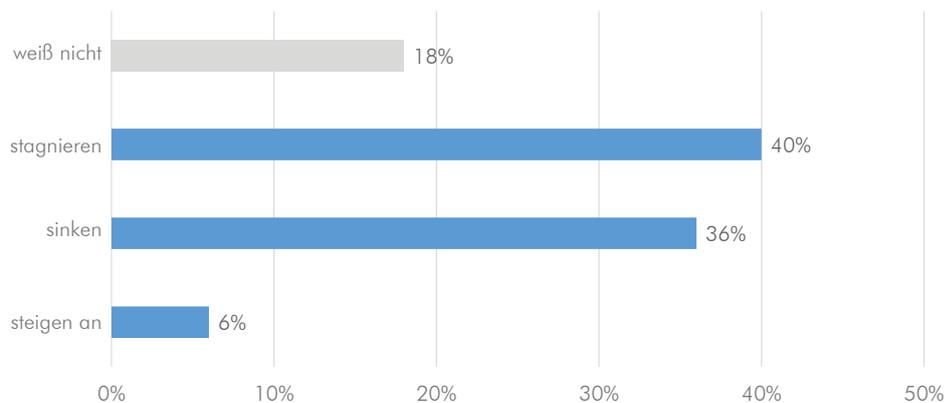


Abb. 9: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Leerständen im Kreis Unna (50 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5)

2.4 INVESTITIONSKLIMA

Die Wohnungsmarktakeure waren aufgefordert, das Investitionsklima für unterschiedliche Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt einzuschätzen (Abb. 10). „Eher gut“ sind demnach die aktuellen Bedingungen für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen, sowie für Neubauaktivitäten (Eigenheime für Ersterwerber, Eigentumswohnungen). Etwas schlechter wird das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen sowie für den Kauf von Wohnungsbeständen und bestehenden Einfamilienhäusern eingeschätzt. Offenbar ist der Markt aktuell für die Schaffung neuer Immobilien etwas attraktiver als für den Erwerb bestehender.

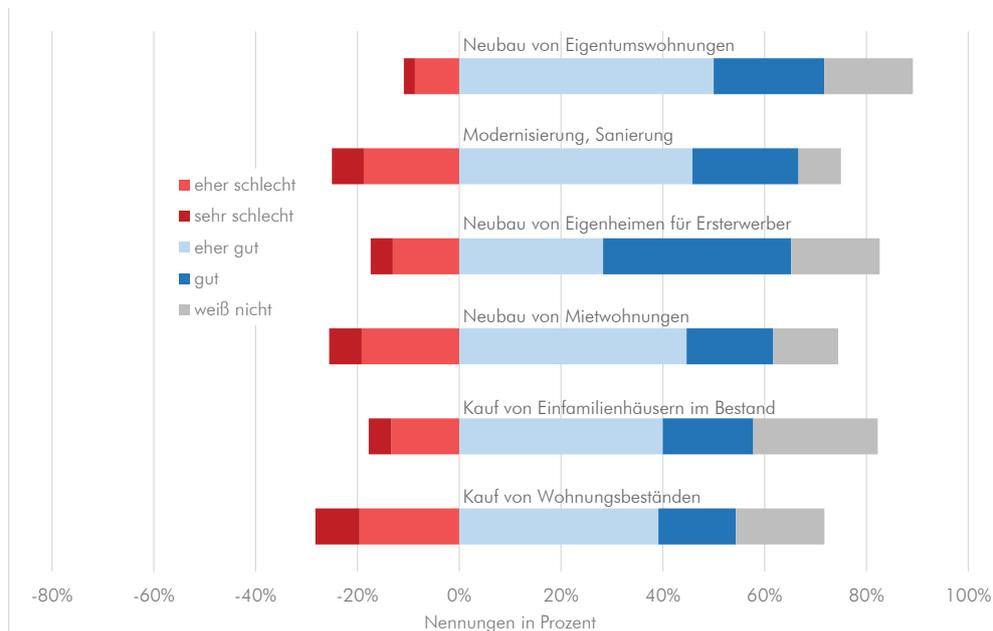


Abb. 10: Aktuelles Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt (48 Antworten zu dieser Frage) (plus Einzelnennungen, s.u.) (Frage 7)

Bei der Frage nach dem aktuellen Investitionsklima konnten die Umfrageteilnehmer zwischen verschiedenen Antwortmöglichkeiten wählen, aber auch eigene Aspekte hinzufügen. Zwei Teilnehmende haben diese Möglichkeit genutzt. Benannt und bewertet wurden der „Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum“ (1 Nennung, Investitionsklima eher schlecht) und der „Bau von barrierefreien Wohnungen“ (1 Nennung, Investitionsklima sehr schlecht).

Im nächsten Schritt wurden die Wohnungsmarkttakteure danach befragt, welche Faktoren das Investitionsklima positiv oder negativ beeinflussen. Bei einigen Faktoren waren sich die Befragten einig, bei anderen gingen die Einschätzungen deutlich auseinander.

Große Einigkeit herrscht bei der Einschätzung, dass die aktuellen Kapitalmarktbedingungen als Anreiz für Investitionen wahrgenommen werden (97 %). Auch das Infrastrukturanangebot wird überwiegend als positiver Faktor wahrgenommen (68 %) (Abb. 11).

Das Angebot der Wohnraumförderung wird von 55 % der Befragten als Investitionsanreiz wahrgenommen und nur von 15 % als Hemmnis. Offensichtlich sind es damit nicht die Förderbedingungen, die dazu führen, dass zu wenig geförderte Wohnungen entstehen (zu dieser Fragestellung wird auch auf Kap. 2.6 verwiesen).

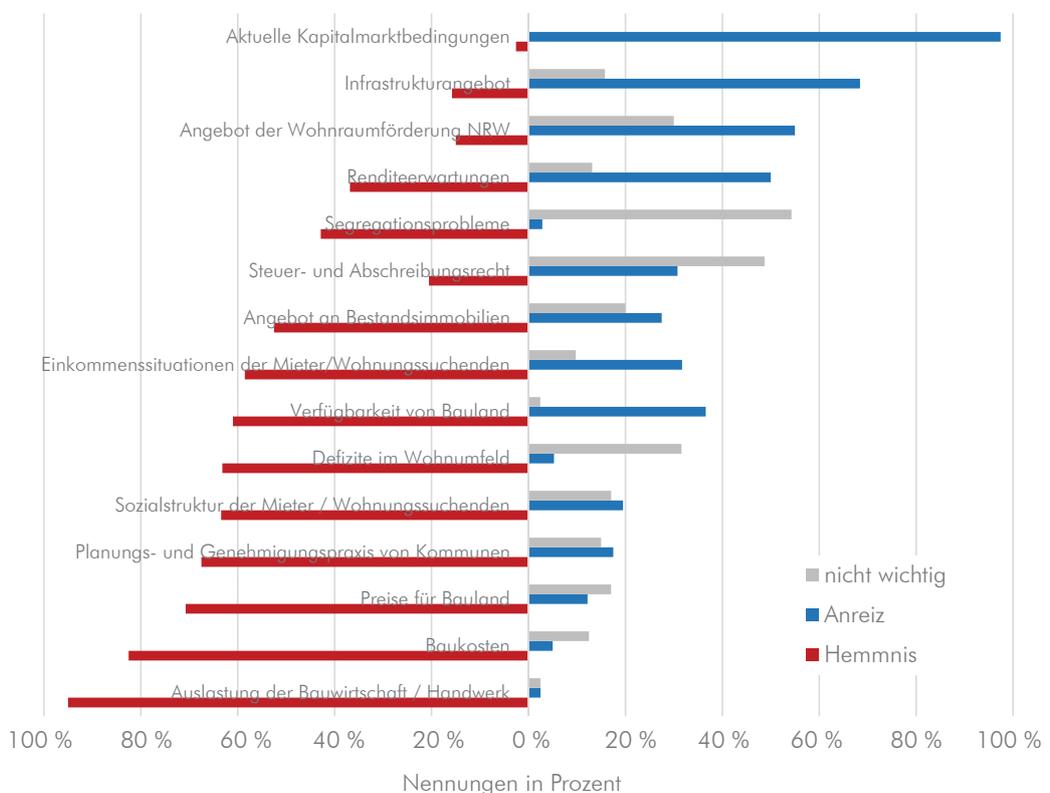


Abb. 11: Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen (35 bis 41 Antworten je Einzelaspekt) (Frage 7)

Zu den größten Hemmnissen für Investitionen zählt die Auslastung der Bauwirtschaft (95 %) und finanzielle Faktoren wie Baukosten (83 %) und die Preise für Bauland (71 %). Auch die Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommunen wird von vielen Akteuren als Hemmnis empfunden (68 %).

Etwa zwei Drittel der Befragten gab an, dass die Sozialstruktur der Mieter/Wohnungssuchenden und Defizite im Wohnumfeld ein Problem seien (je 63 %).

Auffallend uneinheitlich waren die Einschätzungen bei den Renditeerwartungen (50 % Anreiz, 37 % Hemmnis) und der Einkommenssituation von Mietern/Wohnungssuchenden (32 % Anreiz, 59 % Hemmnis), sowie bei der Verfügbarkeit von Bauland (37 % Anreiz, 61 % Hemmnis) oder dem Angebot an Bestandsimmobilien (28 % Anreiz, 53 % Hemmnis).

Zudem wurden einige Faktoren als „nicht wichtig“ eingeschätzt. Dies galt insbesondere für Segregationsprobleme (54 %) und das Steuer- und Abschreibungsrecht (49 %).

2.5 MASSNAHMEN (BESTAND UND NEUBAU)

Die Wohnungsmarktakeure wurden befragt, welchen wohnungsmarktbezogenen Maßnahmen sie welche Bedeutung zumessen. Bezogen auf den Wohnungsbestand wird der altengerechte/barrierearme Umbau als am wichtigsten beurteilt („wichtig“ bis „sehr wichtig“) (Abb. 12). Dies korrespondiert mit der bereits genannten Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt im Segment der altengerechten Wohnungen aktuell und perspektivisch sehr angespannt ist (Kap. 2.1, Abb. 4). Ein hoher Stellenwert wird auch dem Abbau des Instandhaltungsstaus zugemessen. Ob dies auf einen grundsätzlich schlechten Zustand des Wohnungsbestandes zurückschließen lässt, ist an dieser Stelle nicht zu beantworten.

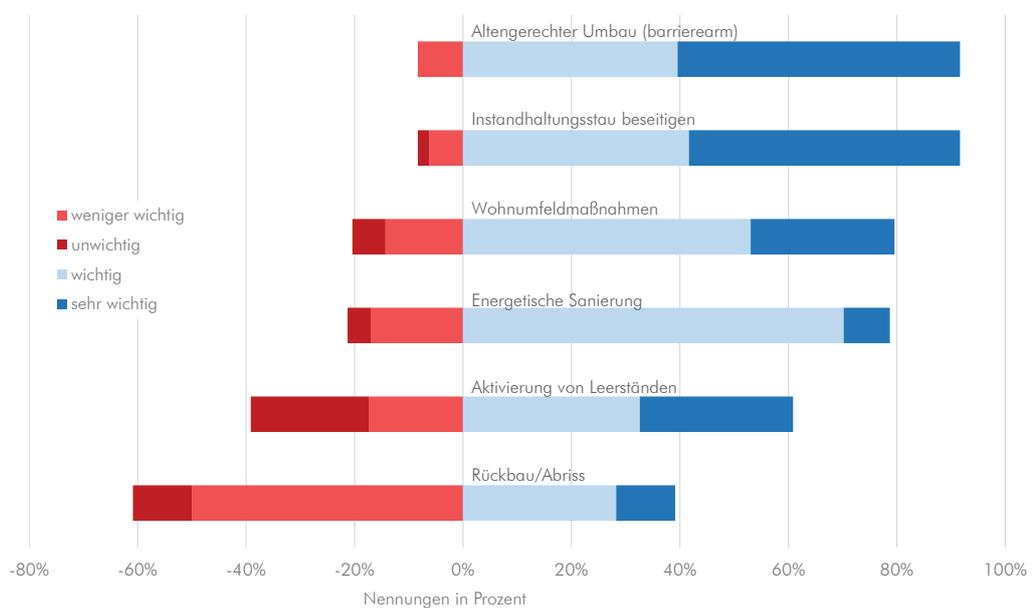


Abb. 12: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand (46 bis 49 Antworten je Einzelspekt) (Frage 8a)

An dritter Stelle folgen die Wohnumfeldmaßnahmen, ebenfalls mit „wichtig“ beurteilt. Weniger wichtig erscheinen die energetische Sanierung und die Aktivierung von Leerständen (dies korrespondiert wiederum mit den Ergebnissen aus Kap. 2.3). Als am wenigsten wichtig wird Rückbau/Abriss beurteilt. Dies lässt den Rückschluss zu, dass die Akteure mit den Beständen grundsätzlich weitgehend zufrieden sind und sich nicht zwingend Alternativen wünschen.

In Bezug auf Maßnahmen im Neubau wird der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum besonders große Bedeutung zugemessen (Abb. 13). Dies verwundert kaum angesichts der angespannten Lage im öffentlich geförderten Sektor (Kap. 2.1, Abb. 5). Auch die Bereitstellung von Service-Wohn-Angeboten wird für „wichtig“ bis „sehr wichtig“ gehalten - ein Ausdruck der Einschätzung, dass für Senioren aktuell keine ausreichenden Wohnangebote zur Verfügung stehen (s. o. und Kap. 2.1). Die Schaffung von Wohnraum für (große) Familien sowie die Umsetzung von Mehrgenerationenwohnprojekten werden ebenfalls als wichtig eingeschätzt.

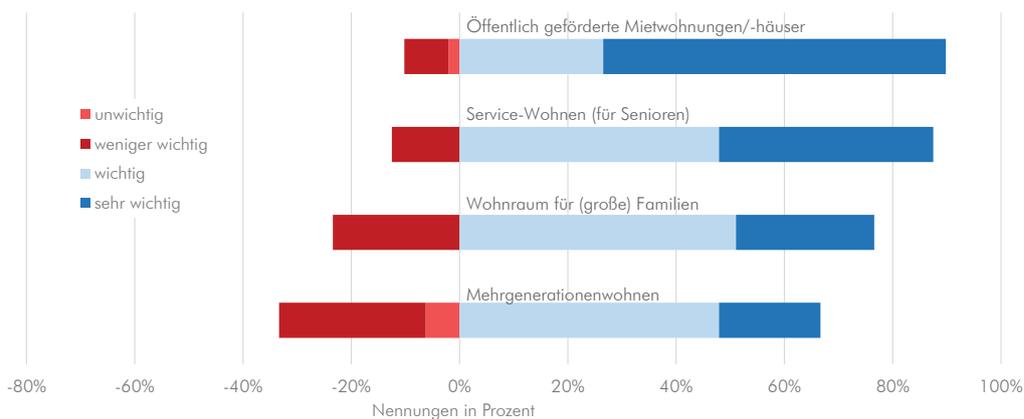


Abb. 13: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Neubau (45 bis 48 Antworten je Einzelaspekt); Hinweis: Es existieren ergänzende Einzelnennungen (Frage 8b)

Zwei Teilnehmende haben die Möglichkeit ergänzender Vorschläge genutzt. Benannt und bewertet wurden der „Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Einpersonenhaushalten“ (eine Nennung, sehr wichtig) und der „Schaffung von Single-Wohnungen“ (eine Nennung, sehr wichtig).

2.6 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Eine überwältigende Mehrheit der Akteure vertritt die Einschätzung, dass im Kreis Unna aktuell nicht in ausreichendem Maße öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden (mehr als 95 % der Antworten (Frage 9a - ohne Abbildung)).

Die Teilnehmer waren aufgefordert, einzelne Faktoren hinsichtlich ihrer Hemmnis-Wirkung einzuschätzen (Abb. 14).

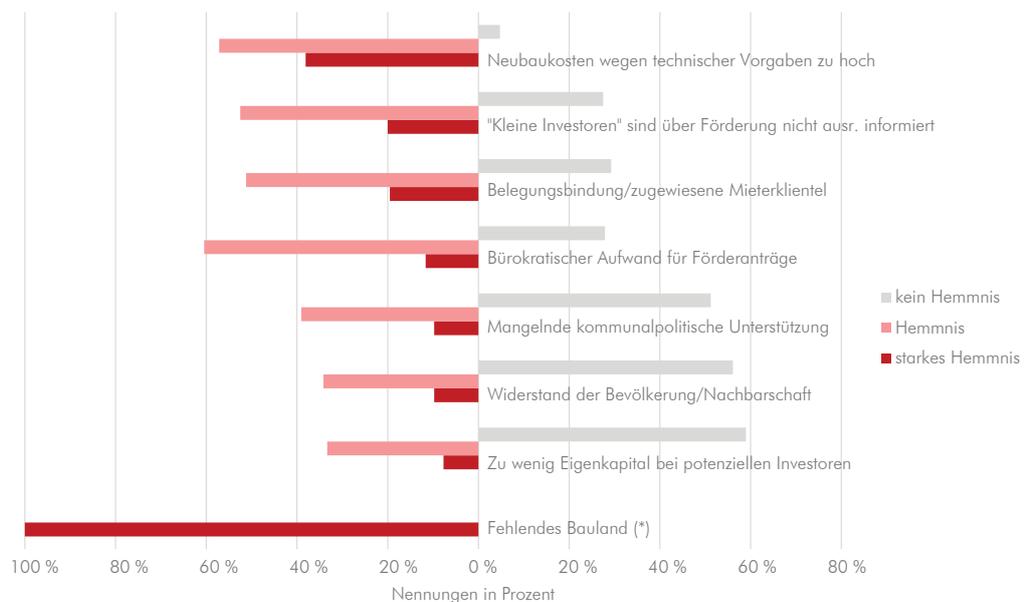


Abb. 14: Bewertung der Hemmnisse für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (39 bis 43 Antworten je Einzelspekt) (Frage 9b)

Am stärksten hemmend wirken sich die Neubaukosten (aufgrund von technischen Vorgaben) aus. So geben insgesamt 95 % der Teilnehmer diesen Faktor als „Hemmnis“ oder „starkes Hemmnis“ an. Auch die Einschätzung, dass viele „kleine Investoren“ nicht ausreichend über die Fördermöglichkeiten informiert sind, wird als deutliches Hemmnis wahrgenommen (insgesamt 73 % „Hemmnis“ oder „starkes Hemmnis“). Beinahe gleichauf liegen die Aspekte „Belegungsbindung“ und „Bürokratischer Aufwand für Förderanträge“. Mangelnde kommunalpolitische Unterstützung wird von 49 % der Befragten als „Hemmnis“ oder „starkes Hemmnis“ empfunden. Widerstand der Bevölkerung und zu geringes Eigenkapital werden dagegen überwiegend nicht als Hemmnis eingeschätzt. Es

ist anzunehmen, dass - angesichts niedriger Kapitalmarktzinsen - gerade bei „kleineren“ Investoren die Anreizwirkung finanzieller öffentlicher Förderung nicht ausreicht, um diese Hemmnisse zu überwinden. In der Folge neigen gerade diejenigen Investoren, die rein renditeorientiert agieren, nur in geringem Maße dazu, öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten.

2.7 SONDERFRAGESTELLUNG: EIGENE WOHNUNGSBESTÄNDE

37 Umfrage-Teilnehmer (45 %)¹ gaben an, über eigene Wohnungsbestände zu verfügen. In ihrem Eigentum befinden sich nach eigenen Angaben über 48.600 Wohnungen.² Die einzelnen Bestände reichen dabei jeweils von drei bis 6.500 Einheiten. Dies deutet darauf hin, dass an der Umfrage nicht nur Wohnungsunternehmen, sondern auch „kleinere“ Vermieter teilgenommen haben.

Die meisten Eigentümer haben Wohnungsbestände in der Kreisstadt Unna (14 Nennungen), gefolgt von Bergkamen und Kamen (je elf). Am wenigsten Nennungen entfielen - trotz der vergleichsweise hohen Einwohnerzahl - auf Schwerte (eine Nennung) sowie auf Fröndenberg und Werne (je drei Nennungen) (Abb. 15).

Die Teilnehmer waren aufgefordert anzugeben, welcher Prozentanteil ihres Wohnungsbestandes barrierearm oder -frei ist. Bei den barrierearmen Wohnungen lag der angegebene Wert je Eigentümer zwi-

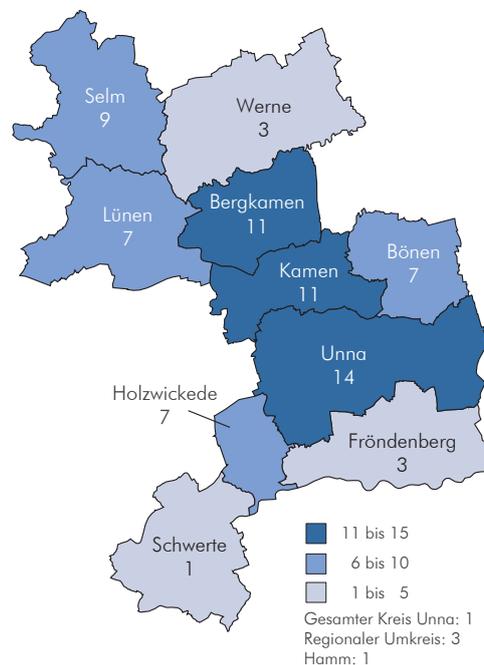


Abb. 15: Lage der eigenen Wohnungsbestände (Anzahl Nennungen; 78 Antworten zu dieser Frage, z.T. Mehrfachnennungen) (Frage 3b)

¹ Bei den Wohnungseigentümern muss es sich neben Wohnungsunternehmen (16 Nennungen/19 %, s. Abb. 1) auch um weitere Eigentümer (z. B. Bauträger, Einzeleigentümer) handeln.

² Zum Vergleich: im Kreis Unna gibt es aktuell ca. 192.000 Wohnungen. Zu beachten ist, dass sich die in der Umfrage genannten Wohnungsbestände im Einzelfall auch außerhalb des Kreises Unna befinden.

schen 0 und 80 % der Bestände (Durchschnitt 24 %, Abb. 16). Die Anteile barrierefreier Wohnungen lag mit durchschnittlich 11 % naturgemäß darunter; die Spanne betrug 0 bis 70 %.

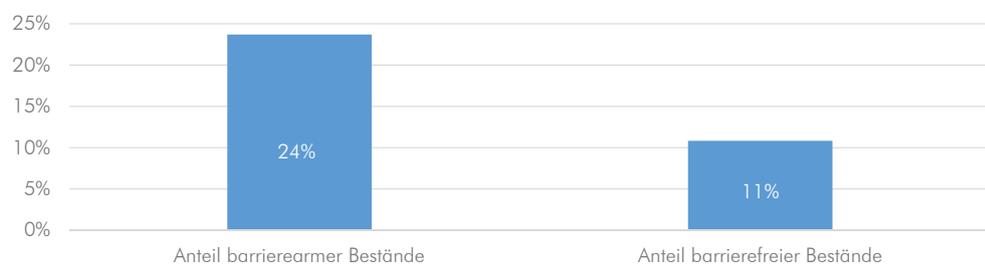


Abb. 16: Anteil der barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen an den eigenen Wohnungsbeständen (20 Antworten zu dieser Frage) (Frage 3c/d)

2.8 ANMERKUNGEN ZUM WOHNUNGSMARKT IM KREIS UNNA

Von verschiedenen Teilnehmern wurden Anmerkungen formuliert, die sich folgenden Themenstellungen zuordnen lassen. Die vollständige Übersicht findet sich im Anhang:

Der **Mangel an bezahlbarem Wohnraum für bestimmte Zielgruppen** (Sozialleistungsempfänger, Wohnungsloser, Asylbewerber, kleine Haushalte, große Familien, Rollstuhlfahrer, Menschen mit Sucht- und psychischen Erkrankungen u.a.), der auch in den Umfrageergebnissen deutlich wird, wird durch die Anmerkungen bekräftigt. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Modernisierungsmaßnahmen die Gefahr bergen können, dass die Mieten über das sozialhilferechtlich angemessene Niveau steigen. Ein Teilnehmer kritisiert darüber hinaus die Unterkunftskosten, die vom Jobcenter finanziert werden, insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte, als zu niedrig.

Im Hinblick auf die **Trägerschaft und Finanzierung** von Wohnraum wird darauf hingewiesen, dass steigende Baulandpreise Wohnungsmarktspekulationen befördern, die an den Wohnbedarfen der Zielgruppen mit geringem Einkommen vorbeigehen. Auch die Problematik mangelnder Ansprechpartner großer Wohnungsmarktakeure vor Ort wird kritisch hinterfragt. Als Vorschläge für eine alternative Wohnraumförderung werden

die Förderung und Entwicklung von Genossenschaftsmodellen oder steuerndes kommunales Handeln zur Beschaffung von Wohnraum für verschuldete Haushalte genannt.

In Bezug auf die **verkehrliche Situation** werden Mängel in der Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel kritisiert, aber auch konkrete Maßnahmen vorgeschlagen (u. a. Ausbau der Radwege, Rollatorwege, Aufladestationen für Elektroautos, Mitfahrerparkplätze an Autobahnen, autofreie Quartiere).

Nennungen zu **baulichen Veränderungen** oder zum **Wohnumfeld** beziehen sich auf die Barrierefreiheit, die Verfügbarkeit bzw. die Bereitstellung von Bauflächen, die Förderung von Baulückenschlüssen sowie die Naherholungsmöglichkeiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Nennungen individuelle Einschätzungen darstellen, die nur ein ausgewähltes Spektrum an Fragestellungen aufgreifen und nicht repräsentativ sein müssen.

3 FAZIT

Die erstmals durch den Kreis Unna durchgeführte Befragung der Wohnungsmarktakeure erweist sich als sinnvolles und breit akzeptiertes Instrument, um eine differenzierte Einschätzung der Wohnungsmarktsituation zu erhalten und Datenanalysen zielgerichtet zu ergänzen.

Einige zentrale Erkenntnisse finden sich in unterschiedlichen Fragestellungen wider und sollen daher an dieser Stelle noch einmal aufgegriffen werden: Während es für die Bezieher mittlerer und höherer Einkommen nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure relativ unproblematisch ist, eine passende Wohnung in den Kommunen des Kreises Unna zu finden, so stellt sich die Situation für einkommensschwächere Haushalte sowie Haushalte, die auf eine barrierearme/-freie Ausstattung der Wohnung angewiesen sind (Ältere, Mobilitätseingeschränkte)³ deutlich anders dar. Für sie steht aktuell und perspektivisch nicht genug Wohnraum zur Verfügung - Offenbar erfüllen hier weder Marktmechanismen noch regulierende Instrumente ihren Zweck in ausreichendem Maße.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau stellt das wichtigste Instrument dar, um für ausreichenden Wohnraum im Segment der preisgünstigen (Miet-)wohnungen zu sorgen. Nach Einschätzung der Teilnehmer reicht der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen jedoch aktuell nicht aus; zudem werden nicht in ausreichendem Maße geförderte Wohnungen neu gebaut. Hinderungsgründe sind in erster Linie finanzieller Art (im Vergleich günstige Kapitalmarktbedingungen für freifinanzierten Wohnungsbau, gleichzeitig hohe Kosten im öffentlich geförderten Segment aufgrund hoher technischer Anforderungen, auch: Auslastung der Bauwirtschaft). Hinderungsgründe sind aber auch organisatorisch-struktureller Art: Einschränkung der Handlungsfreiheit von Vermietern durch Belegungsbindungen, nicht ausreichende Information über Förderungsmöglichkeiten gerade für „kleine“ Investoren, bürokratischer Aufwand der Antragsstellung. All diese Hemmnisse können im Einzelfall dazu führen, dass Investoren sich eher für den Bau freifinanzierter als öffentlich geförderter Wohnungen entscheiden.

Viele Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt sind auf Ebene des Kreises oder der Kommunen kaum zu beeinflussen (Kapitalmarktbedingungen, technische Anforde-

³ Hinweis: Zu beachten ist an dieser Stelle, dass der Bedarf an kleinen und barrierearmen/-freien Wohnungen im Zuge des demografischen Wandels wächst.

rungen). Bei anderen existieren durchaus Handlungsmöglichkeiten, die auf kreisweiter oder kommunaler Ebene umgesetzt werden können: Ein Ansatzpunkt kann z. B. die Verbesserung der Beratung sein, um Investoren besser über Fördermöglichkeiten zu informieren und den bürokratischen Aufwand der Antragstellung zu verringern. Ein weiterer Ansatzpunkt kann eine Verbesserung des Dialogs zwischen Investoren und Kommunen sein (z. B. zu zugewiesenen Mietern).

Das Wohnungsmarktbarometer liefert einen guten Einblick in die Einschätzung der Akteure zu Problemen und Handlungsbedarfen auf dem Wohnungsmarkt. Es sollte eine Grundlage für den Kreis und seine Kommunen bilden, den Dialog zum Wohnungsmarkt fortzusetzen und gemeinsam Instrumente zu entwickeln - gerade wenn es darum geht, benachteiligte Gruppen ausreichend mit Wohnungen zu versorgen.

4 ANHANG

Frage 1: Regionale Zuordnung der Antworten

Kommune / Stadt	Anzahl	%
Hamm	1	1%
Regionaler Umkreis	1	1%
Fröndenberg	6	4%
Bönen	7	5%
Selm	10	7%
Schwerte	11	7%
Kamen	12	8%
Werne	12	8%
Holzwickede	14	10%
Gesamter Kreis Unna	14	10%
Berkamen	17	12%
Lünen	17	12%
Kreisstadt Unna	25	17%

Mehrere Nennungen waren möglich

Frage 2: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl	%
Kommunal- und Kreisverwaltungen	45	54%
Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie deren Verbände	16	19%
Soziale Institutionen u. Träger	13	15%
Bauwirtschaft, Bauträger, Projektentwickler	3	4%
Immobilienmakler und deren Verbände, Hausverwaltungen	3	4%
Politik	2	2%
Mieterorganisationen	1	1%
Wissenschaft, Sachverständige, Marktforschung	1	1%
Baufinanzierung und Kreditwirtschaft	0	0%
Haus- und Grundeigentümergevereine	0	0%

Mehrere Nennungen waren möglich

Frage 3: Verfügen Sie bzw. Ihre Institution über eigene Wohnungsbestände?

Eigene Wohnungsbestände	Anzahl	%
Eigene Wohnungsbestände	37	45%
Keine eigenen Wohnungsbestände	45	55%

Frage 3a: Über wieviele Wohnungen verfügt Ihr Unternehmen?

Anzahl	%
6.500	13%
5.300	11%
5.000	10%
4.519	9%
4.500	9%
4.500	9%
3.500	7%
3.000	6%
3.000	6%
2.980	6%
2.900	6%
1.600	3%
650	1%
240	0%
240	0%
75	0%
45	0%
40	0%
33	0%
20	0%
8	0%
3	0%
48653	100%

Frage 3b: In welchen Kommunen / Wo liegen Ihre Wohnungsbestände überwiegend?

Kommune / Stadt	Anzahl	%
Kreisstadt Unna	14	18%
Berkamen	11	14%
Kamen	11	14%
Selm	9	12%
Bönen	7	9%
Holzwickede	7	9%
Lünen	7	9%
Fröndenberg	3	4%
Werne	3	4%
Regionaler Umkreis	3	4%
Hamm	1	1%
Schwerte	1	1%
Gesamter Kreis Unna	1	1%

Frage 3c/d: Welcher Anteil (ca. in Prozent) Ihrer Wohnungsbestände ist barrierearm oder barrierefrei?

	Anteil barrierearmer Bestände	Anteil barrierefreier Bestände
		10%
	25%	0%
	80%	70%
	8%	0%
	15%	7%
	30%	5%
	10%	2%
	20%	6%
	0%	0%
	30%	0%
	0%	0%
	25%	0%
	40%	30%
	52%	48%
	0%	0%
	10%	5%
	90%	10%
	25%	15%
	6%	1%
	8%	8%
Durchschnitt	24%	11%

Frage 3e: Wie hoch ist die geschätzte Leerstandsquote in Ihren Beständen?

	Geschätzte Leerstandsquote in den eigenen Beständen in %
	3%
	1%
	0%
	0%
	3%
	0%
	0%
	2%
	1%
	5%
	10%
	0%
	0%
	0%
	5%
	0%
	0%
	1%
	15%
	0%
	1%
	1%
Durchschnitt	2,2%

Frage 4a: Wie ist Ihrer Einschätzung nach die aktuelle Wohnungsmarktlage in Ihrer Region?

Die Wohnungsmarktlage ist aktuell...	Eigenheime			Eigentumswohnungen	Mietwohnungen				kleine Wohnungen (< 60 qm)	Barrierearme / -freie Wohnungen
	oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich gefördert		
sehr entspannt	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0
entspannt	2	9	2	1	2	16	0	1	0	0
ausgewogen	3	14	8	6	17	16	19	1	4	0
angespannt	4	5	18	12	10	6	18	14	13	18
sehr angespannt	5	7	8	16	5	3	10	33	31	27
Durchschnittswert		3,22	3,89	4,23	3,53	2,81	3,81	4,61	4,56	4,6

Frage 4b: Wie ist Ihrer Einschätzung nach die kurzfristige Perspektive für die Wohnungsmarktlage in Ihrer Region in ca. zwei Jahren?

Die Wohnungsmarktlage ist aktuell...	Eigenheime			Eigentumswohnungen	Mietwohnungen				kleine Wohnungen (< 60 qm)	Barrierearme / -freie Wohnungen
	oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich gefördert		
sehr entspannt	1	3	1	1	2	0	0	0	0	0
entspannt	2	10	3	2	12	0	1	0	0	0
ausgewogen	3	12	11	6	15	15	12	2	1	0
angespannt	4	5	15	14	12	10	19	16	20	17
sehr angespannt	5	6	5	12	5	3	13	27	25	23
Durchschnittswert		3,03	3,57	3,97	3,51	3	4,02	4,5	4,52	4,53

Frage 4c: Wie ist Ihrer Einschätzung nach die mittelfristige Perspektive für die Wohnungsmarktlage in Ihrer Region in drei bis fünf Jahren?

Die Wohnungsmarktlage ist aktuell...	Eigenheime			Eigentumswohnungen	Mietwohnungen				kleine Wohnungen (< 60 qm)	Barrierearme / -freie Wohnungen
	oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment		oberes Preissegment	mittleres Preissegment	unteres Preissegment	öffentlich gefördert		
sehr entspannt	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0
entspannt	2	10	4	2	4	10	1	0	0	1
ausgewogen	3	11	16	10	12	18	11	6	2	3
angespannt	4	8	9	16	14	7	22	17	19	9
sehr angespannt	5	0	2	3	0	5	18	18	20	21
Durchschnittswert		2,81	3,29	3,65	3,33	2,86	3,79	4,29	4,44	4,45

Frage 5: Wie bewerten Sie die Leerstandentwicklung von Wohnraum im Kreis Unna?

	ja	eher nicht	nein	weiß nicht
Leerstände sind im Kreis Unna ein Problem.	1	28	13	9
%	2%	55%	25%	18%

	steigen an	sinken	stagnieren	weiß nicht
Leerstände im Kreis Unna nehmen zu.	3	18	20	9
%	6%	36%	40%	18%

Frage 6: Aktuelles Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt

	Neubau von Eigenheimen für Ersterwerber	Neubau von Eigentumswohnungen	Neubau von Mietwohnungen	Modernisierung, Sanierung	Kauf von Wohnungsbeständen	Kauf von Einfamilienhäusern im Bestand	Bau von öffentlich geförderten Wohnraum (*)	Bau von barrierefreien Wohnungen (*)
gut	1	17	10	8	10	7	8	0
eher gut	2	13	23	21	22	18	18	0
eher schlecht	3	6	4	9	9	9	6	1
sehr schlecht	4	2	1	3	3	4	2	0
weiß nicht	5	8	8	6	4	8	11	0
Durchschnittswert		1,82	1,89	2,17	1,89	2,26	2,06	3,00

(*) Hinweis: ergänzende Einzelnennungen

Frage 7: Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen

	Anreiz (1)	Hemmnis (2)	nicht wichtig (3)	Durchschnittswert
Verfügbarkeit von Bauland	15	25	1	1,66
Preise für Bauland	5	29	7	2,05
Planungs- und Genehmigungspraxis von Kommunen	7	27	6	1,98
Baukosten	2	33	5	2,08
Aktuelle Kapitalmarktbedingungen	38	1	0	1,03
Angebot der Wohnraumförderung NRW	22	6	12	1,75
Steuer- und Abschreibungsrecht	12	8	19	2,18
Renditeerwartungen	19	14	5	1,63
Einkommenssituationen der Mieter/Wohnungssuchenden	13	24	4	1,78
Sozialstruktur der Mieter / Wohnungssuchenden	8	26	7	1,98
Infrastrukturangebot	26	6	6	1,47
Segregationsprobleme	1	15	19	2,51
Defizite im Wohnumfeld	2	24	12	2,26
Auslastung der Bauwirtschaft / Handwerk	1	38	1	2
Angebot an Bestandsimmobilien	11	21	8	1,93

Frage 8a: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Bestand?

	sehr wichtig (1)	wichtig (2)	weniger wichtig (3)	unwichtig (4)
Instandhaltungsstau beseitigen	24	20	3	1
Altengerechter Umbau (barrierearm)	25	19	4	0
Aktivierung von Leerständen	13	15	8	10
Energetische Sanierung	4	33	8	2
Wohnumfeldmaßnahmen	13	26	7	3
Rückbau/Abriss	5	13	23	5

Frage 8b: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Neubau?

	sehr wichtig (1)	wichtig (2)	weniger wichtig (3)	unwichtig (4)
Öffentlich geförderte Mietwohnungen/-häuser	31	13	4	1
Service-Wohnen (für Senioren)	19	23	6	0
Wohnraum für (große) Familien	12	24	11	0
Mehrgenerationenprojekte	9	23	13	3
Preisgünstiger Wohnraum für Einpersonenhaushalte	1	0	0	0
Single-Wohnungen	1	0	0	0

Frage 9a: Werden in Ihrer Region derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?

	ja	nein
Anzahl Personen	2	42
%	4,5%	95,5%

Frage 9b: Wie bewerten Sie Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Wohnungen?

	starkes Hemmnis (1)	Hemmnis (2)	kein Hemmnis (3)	Durchschnitts- wert
Neubaukosten wegen technischer Vorgaben zu hoch	16	24	2	1,67
Belegungsbindung/zugewiesene Mieterklientel	8	21	12	2,10
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge	5	26	12	2,16
Mangelnde kommunalpolitische Unterstützung	4	16	21	2,41
"Kleine Investoren" sind über die Förderung nicht ausreichend informiert	8	21	11	2,08
Widerstand der Bevölkerung/Nachbarschaft	4	14	23	2,46
Zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investoren	3	13	23	2,51
Fehlendes Bauland	2	0	0	2,00

(*) Hinweis: ergänzende Einzelnennungen

Anmerkung: Wohngemeinschaft von Jung und Alt darf nicht durch Streichung von Wohngeld gehemmt werden (z.B. Student wohnt bei Seniorin)

Frage 10: Welche Möglichkeiten haben folgende Nachfragergruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung in Ihrer Region zu finden?

	gute Chancen (1)	mittlere Chancen (2)	schlechte Chancen (3)	sehr schlechte Chancen (4)	weiß nicht (5)	Durchschnitts- wert
Studierende, Auszubildende u.A.	2	12	25	4	5	2,72
Transferleistungsempfänger (Hartz IV, Sozialhilfe)	2	5	24	17	0	3,17
Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen	1	6	32	8	0	3,00
Haushalte mit mittlerem Einkommen	3	34	8	0	1	2,04
Familien mit mehreren Kindern	1	17	22	5	1	2,69
Anerkannte Flüchtlinge, Asylberechtigte	2	8	20	16	1	3,09
Ältere Menschen (barrierearme Wohnungen)	2	10	22	11	1	2,93
Rollstuhlnutzer (rollstuhlgerechte Wohnungen)	2	5	11	24	4	3,36

Frage 11: Welche Anmerkungen haben Sie darüber hinaus zum Wohnungsmarkt im Kreis Unna?

Die folgenden Anmerkungen wurden von verschiedenen Teilnehmern am Ende der Befragung mitgeteilt. Sie sind im Folgenden stichpunktartig unter Oberthemen zusammengefasst und nur geringfügig redaktionell bearbeitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Anmerkungen um Einzelmeinungen handeln kann.

WOHNUNGEN FÜR BESTIMMTE ZIELGRUPPEN

- > Es besteht Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber und 1- bis 2-Personen Haushalte. Private Vermieter wünschen sich häufig ein anderes Klientel als potenzielle Mieter, daher bleibt die Wohnungsmarktsituation für diese Gruppen langfristig angespannt.
- > Durch Modernisierungsmaßnahmen steigen die Mieten über das sozialhilferechtlich angemessene Niveau. Es besteht ein Mangel an sozialhilferechtlich angemessenem Wohnraum für Einzelpersonen und große Familien.
- > Die Unterkunftskosten, die vom Jobcenter finanziert werden, sind im Kreis Unna insbesondere für 1- bis 2-Personen Haushalte deutlich zu niedrig.
- > Die Angemessenheit der Betriebskosten ist zu niedrig. Die Abstufung bei größeren Wohnungen ist in Frage zu stellen, da Betriebskosten nach Quadratmeter Wohnfläche abgerechnet werden. Für große Wohnungen fällt daher derselbe Ansatz wie bei kleinen Wohnungen an.
- > Es besteht ein eklatanter Mangel an geeignetem sozialhilferechtlich angemessenem Wohnraum für Rollstuhlfahrer.
- > Die Unterbringungsmöglichkeiten von Wohnungslosen, Menschen mit Suchterkrankungen und/oder psychisch Erkrankten sind insbesondere für Frauen unzureichend.
- > Es sollten mehr interkulturelle und inklusive Wohngemeinschaftsangebote für spezielle Zielgruppen (z. B. Frauen, Senioren, Alleinerziehende, Familien) geschaffen werden.

TRÄGERSCHAFT/FINANZIERUNG VON WOHNRAUM

- > Genossenschaftsmodelle sollten stärker entwickelt und unterstützt werden.
- > Preise für Bauland sind höher als Richtwerte, sie dienen daher als Spekulationspunkt für Bauten abseits von Wohnbedarfen der Zielgruppen mit geringem Einkommen.
- > Die Kommune sollte in die Beschaffung von Wohnraum zur Existenzsicherung von verschuldeten Haushalten steuernd eingreifen.
- > Wohnungsbaugesellschaften, die umfangreichen Wohnungsbestand vermieten, sind problematisch, da sie oftmals für Mieter nicht erreichbar sind und der Mieter in vielen Fällen nur zu einer Hotline weitergeleitet wird.

VERKEHR

- > Wohngebiete sollten autofreier gestaltet werden.
- > Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist zum Teil schlecht (z. B. Unna-Lünern).
- > Verbesserungsvorschläge: Einrichtung von Mitfahrerplätzen an der Autobahn, Radwege im Außenbereich (insb. Radschnellwege), Rollatorwege, Aufladestationen für Elektroautos; durch ein Sponsoring könnten kostenlose Elektrobushuttle eingerichtet werden.

GEWÜNSCHTE BAULICHE VERÄNDERUNGEN/WOHNUMFELD

- > Eine barrierefreie/-arme Anpassung des Bestandes ist dringend erforderlich. Auch Neubau sollte zunehmend barrierefrei gestaltet werden.
- > Der Lückenschluss von Baulücken kann verbessert werden.
- > Flächenverfügbarkeit ist ein Problem / Bereitstellung von Bauland muss gefördert werden.
- > Die Naherholungsmöglichkeiten müssen gefördert werden.