

WOHNUNGSMARKT KREIS UNNA – VERTIEFUNG
„ERSCHWINGLICHKEITSQUOTE“ FÜR MIETWOHNUNGEN
- Bericht -

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Kreis Unna
Stabsstelle Planung und Mobilität
Friedrich-Ebert-Str. 17
59425 Unna

Jutta Pauels

AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Kathrin Feigs

Januar 2018

INHALT

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
2	ERSCHWINGLICHKEITSQUOTE	5
	Verfügbares Einkommen und Miethöhe	
	Erschwinglichkeitsquote	
3	FAZIT	13

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Es ist das Anliegen des Kreises Unna Informationen dazu zu erhalten, wie es um die Erschwinglichkeit des Wohnens in den kreisangehörigen Kommunen bestellt ist, gerade in Bezug auf das Wohnen zur Miete.

Im Folgenden wird eine „Erschwinglichkeitsquote“ für das Wohnen zur Miete in den kreisangehörigen Kommunen dargestellt und erläutert. Diese Quote ist vergleichbar mit dem durch den Immobilienscout24 berechneten „Erschwinglichkeitsindex 2014“¹, bezieht sich doch im Unterschied zu diesem auf das Jahr 2015.

Bevor auf die Erschwinglichkeitsquote eingegangen wird, werden die einzelnen Faktoren, die zur Berechnung der Quote herangezogen werden, für die Kommunen beleuchtet. Dazu zählen die Folgenden:

- Mietkosten (Miete pro Quadratmeter (Angebotsmiete, netto, kalt) in Bezug gesetzt zur Wohnfläche pro Person)
- Verfügbares Einkommen pro Person

Zur Aussagekraft der einzelnen Faktoren sowie der ermittelten Quoten ist Folgendes zu beachten:

- Bezugsjahr ist bedingt durch die Datenlage 2015
- Aufgrund der Datenlage wird Bezug genommen auf die Angebotsmiete laut NRW.BANK (Nettokaltmiete Wiedervermietung Bestand). Diese liegt im Kreis Unna etwas höher als die Bestandsmiete.²
- Bei der Berechnung der Quote ist es nicht möglich, zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten zu differenzieren, da Daten zum Einkommen nicht differenziert vorliegen. Die Aussagekraft der berechneten Erschwinglichkeitsquote ist vor diesem Hintergrund zu relativieren.
- Nicht einbezogen wurden Mietnebenkosten (Betriebskosten, Heizung), die zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnkosten ebenfalls einzubeziehen wären. Hier schwanken die Werte jedoch sowohl hinsichtlich der betrachteten Raumeinheit als auch hinsichtlich der Wohnungsgröße. Entsprechend differenzierte Daten liegen nicht vor.

1 <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/mietpreise-und-kaufpreise/wohnenanteil-grossstaedte.html> [Stand 26.01.2018]

2 Analyse & Konzepte 2015

2 ERSCHWINGLICHKEITSQUOTE

VERFÜGBARES EINKOMMEN UND MIETHÖHE

Im ersten Schritt wurde sowohl das pro Person verfügbare Einkommen als auch die durchschnittliche Quadratmetermiete ermittelt (Abb. 1 und 2).

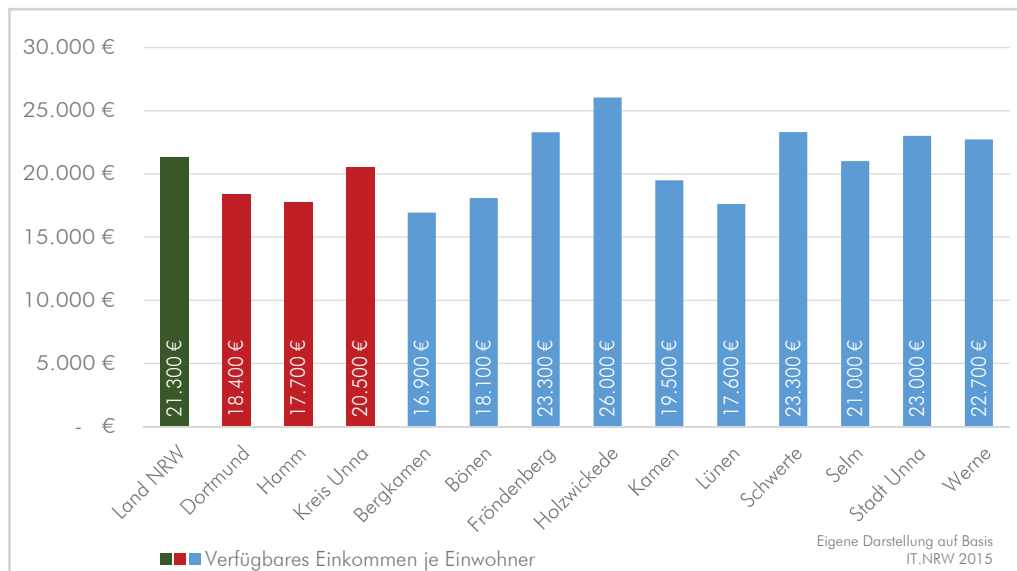


Abb. 1: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Verfügbares jährliches Einkommen je Einwohner 2015

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 €) (Abb. 1). Im Vergleich zu den stark wachsenden Großstädten in Nordrhein-Westfalen wie Münster oder Düsseldorf bewegt sich das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen im Kreis Unna auf einem etwas niedrigeren Niveau (Münster 22.000 €, Düsseldorf 24.700 €). Einzelne kreisangehörige Kommunen im Kreis Unna erzielen jedoch vergleichbare oder sogar höhere Einkommen, denn innerhalb des Kreises zeigen sich räumliche Unterschiede. Insbesondere im Süden (Holzwickede, Fröndenberg und Schwerte) sowie in der Stadt Unna ist das Pro-Kopf-Einkommen mit 23.000 € bis 26.000 € hoch bis sehr hoch. In den ehemals stärker industriell

geprägten Kommunen wie Bergkamen, Lünen, Kamen und Bönen hingegen liegt das Einkommen mit knapp 17.000 € bis knapp 20.000 € pro Person und Jahr deutlich niedriger. Selm und Werne weisen wiederum mit 21.000 € bis 22.700 € ein mittleres bis höheres Einkommen auf. Stadtgröße und Urbanitätsgrad scheinen keinen Einfluss auf die Höhe des verfügbaren Einkommens zu haben, vielmehr wird angenommen, dass Einkommensunterschiede in der unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur und Ausstattung mit Arbeitsplätzen sowie in der unterschiedlichen Attraktivität der Wohnstandorte begründet liegt.

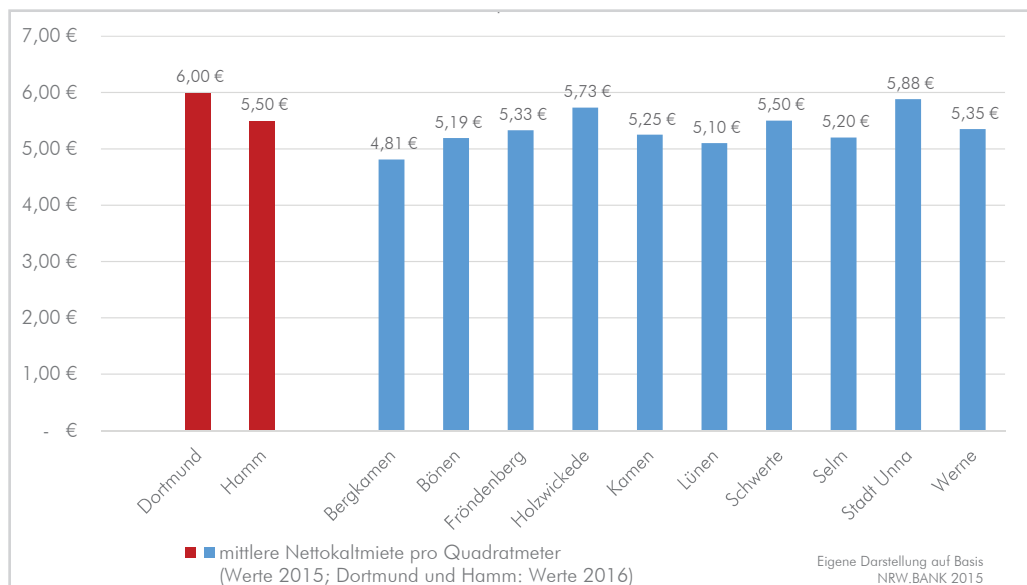


Abb. 2: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2015 (Hinweis: Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen und den Kreis Unna liegen nicht vor)

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 €) (Abb. 2). Auch hier zeigt sich - mit Einschränkungen - das bereits für die Einkommenssituation beschriebene räumliche Verteilungsmuster: Die niedrigsten Mieten werden in den industriell bzw. im Strukturwandel befindlichen Kommunen des Kreises verlangt (Bergkamen 4,81 €, Lünen 5,10 €, Bönen 5,19 €). Hoch liegen die Mieten demgegenüber im Süden (Holzwickede 5,73 €, Schwerte 5,50 €). Die höchste Miete wird in der Stadt Unna verlangt mit 5,88 € pro Quadratmeter. Werne erzielt mit 5,35 € ebenfalls eine vergleichsweise hohe Miete.

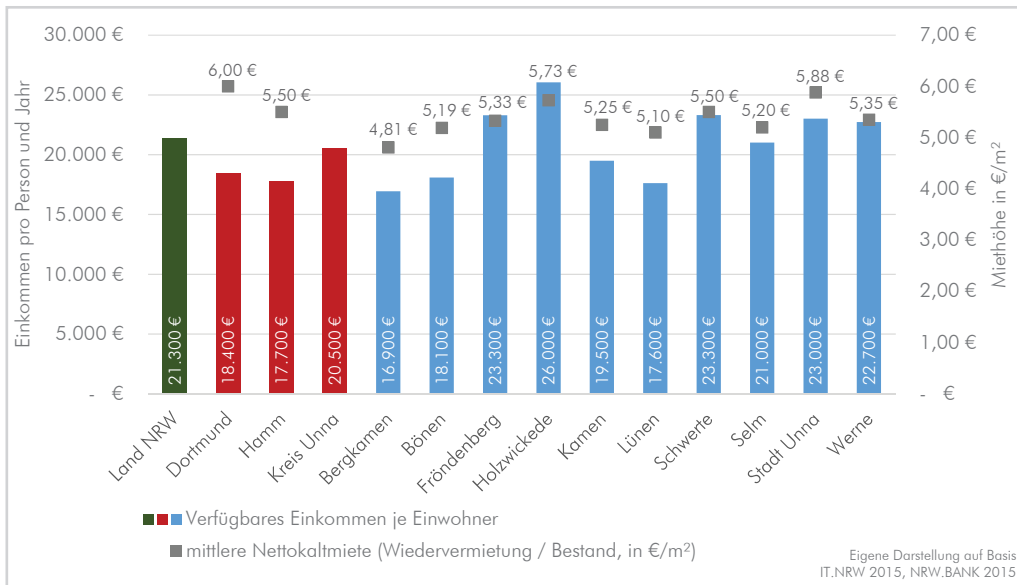


Abb. 3: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Verfügbares jährliches Einkommen und mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2015

Der Abgleich mit den verfügbaren Einkommen deutet auf eine Korrelation zwischen Einkommenshöhe und Mietniveau hin (Abb. 3). Dies betrifft allerdings nur die Kommunen im Kreis Unna, nicht jedoch die Nachbarstädte. So werden in Dortmund, das ein geringes verfügbares Pro-Kopf-Einkommen aufweist, mit 6,00 €/m² die im Vergleich höchsten Angebotsmieten verlangt. Ein ähnliches Bild – wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau – zeigt sich in Hamm.

Zur Berechnung der pro Jahr und Person zu entrichtenden Mietkosten wird der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person herangezogen. Zu beachten ist, dass dieser Wert sich sowohl auf Mieter als auch auf Eigentümer bezieht.

Die Wohnflächennachfrage im Kreis Unna entspricht mit 43 m²/Person dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (Abb. 4). In Dortmund und Hagen liegt das Niveau der Wohnflächennachfrage niedriger. Hier macht sich der in den Großstädten höhere Mieteranteil bemerkbar.

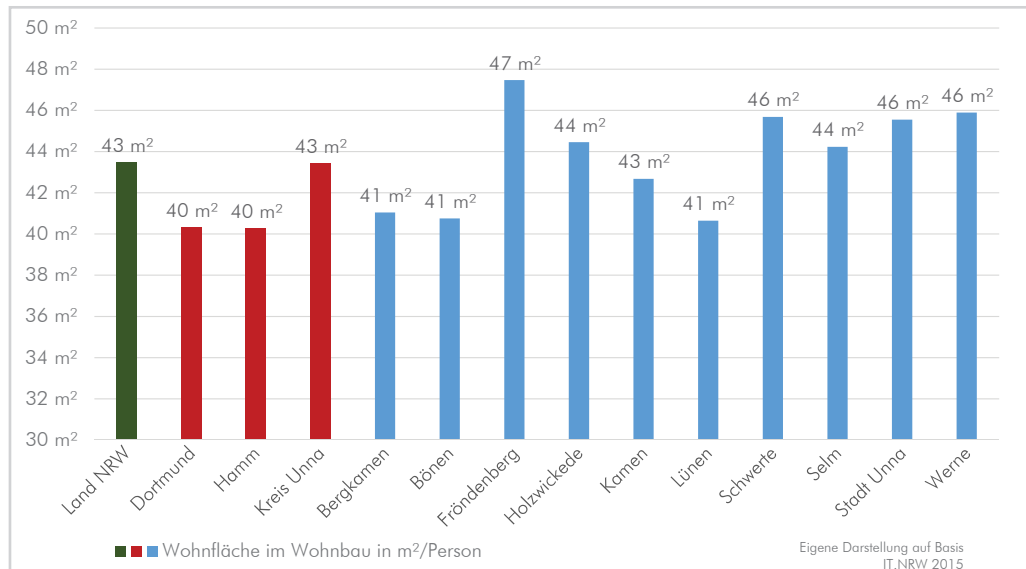


Abb. 4: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person 2015

Beim Thema Wohnflächennachfrage sind innerhalb des Kreises Unna die oben beschriebene räumlichen Unterschiede bedingt ebenfalls zu erkennen. Zu den Kommunen mit der höchsten Wohnflächennachfrage zählen Fröndenberg (47 m²/Person), Schwerte und die Stadt Unna (beide 46 m²), zudem aber auch Werne (46 m²). Am unteren Ende bewegen sich Bergkamen, Bönen und Lünen mit je 41 m²/Person. Kamen (43 m²) sowie Holzwickede und Selm (beide 44 m²) liegen dazwischen.

Aus den Wohnfläche pro Kopf und dem Quadratmeter-Mietpreis berechnen sich die durchschnittlichen „kalten“ Mietausgaben pro Person und Jahr (Abb. 5).³ Diese liegen in den Kommunen des Kreises Unna zwischen 2.400 und 3.200 € und damit auf einem etwa vergleichbaren Niveau bzw. etwas höheren Niveau als in Dortmund (2.900 €/Person) und Hamm (2.700 €/Person). Wird der Vergleich mit stark wachsenden Großstädten in NRW gezogen, dann stellen sich die Mietausgaben im Raum Dortmund/Kreis Unna/Hamm als günstig dar. So sind in Münster und Düsseldorf pro Jahr und Person etwa 4.500 € an Mietkosten (netto, kalt) aufzubringen.

³ Dabei ist wiederum zu beachten, dass der Faktor „Wohnfläche pro Kopf“ nicht nur Mieter sondern auch Eigentümer umfasst.

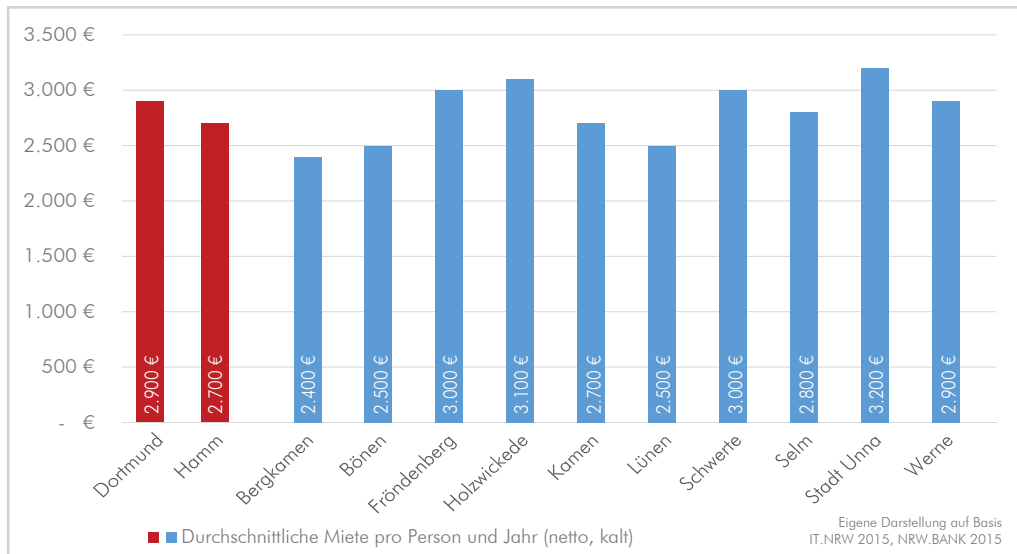


Abb. 5: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Durchschnittliche Miete pro Person und Jahr (netto, kalt)

Wie bei der Quadratmeter-Miete so zeigen sich auch bei den absoluten Mietausgaben pro Person und Jahr die oben beschriebenen räumlichen Unterschiede. So liegen die Mietkosten in der industriell bzw. ehemals industriell geprägten Zone des Kreises Unna im kreisweiten Vergleich am niedrigsten: In Bergkamen fallen pro Person und Jahr 2.400 € an Mietkosten an, gefolgt von Bönen und Lünen (je 2.500 €) sowie Kamen (2.700 €) (Abb. 5).

Die höchsten Mietkosten sind in der Stadt Unna zu bezahlen (3.200 €), gefolgt von Holzwickede (3.100 €) sowie Schwerte und Fröndenberg (jeweils 3.000 €). Alle diese Werte liegen oberhalb des Niveaus von Dortmund und Hamm. Dazwischen liegen die Werte für Werne (2.900 €) und Selm (2.800 €).

ERSCHWINGLICHKEITSQUOTE

Um zu einer „Erschwinglichkeitsquote“ vergleichbar mit dem „Erschwinglichkeitsindex“ laut Immobilienscout24 zu kommen, wurden die verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen mit den durchschnittlichen Mietkosten pro Jahr in Beziehung gesetzt. Dieses Vorgehen entspricht weitgehend dem durch den „Immobilienscout24“ angewandten Verfahren zur Berechnung eines „Erschwinglichkeitsindex“⁴ (Abb. 6). Ein Abgleich der Zahlen des „Immobilienscout“ mit den hier ermittelten zeigt ähnliche Ergebnisse. Kleinere Abweichungen können im unterschiedlichen Stichtag begründet liegen.

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 (Abb. 7a und b).⁵

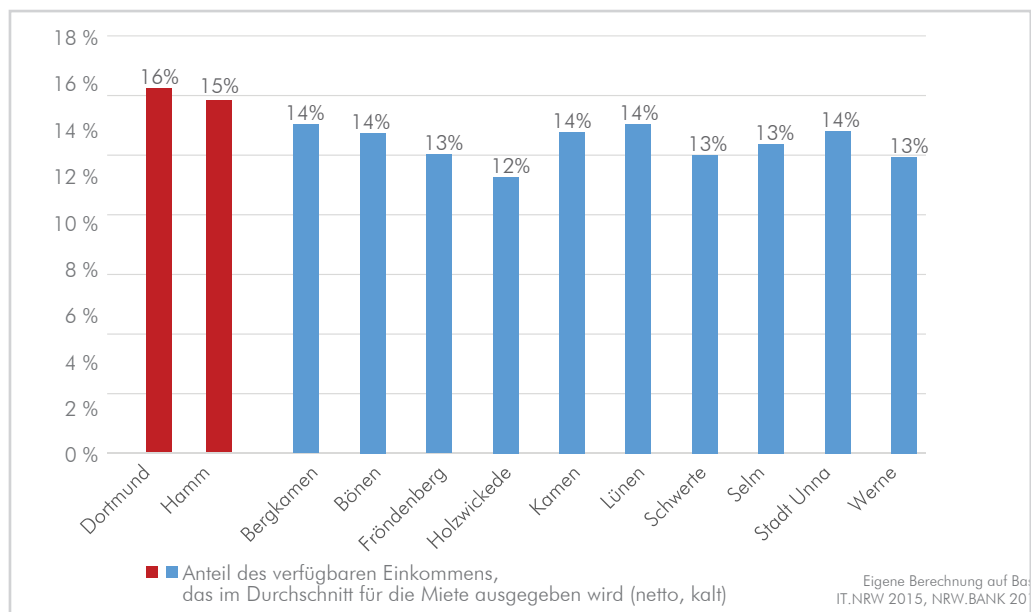


Abb. 7a: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Erschwinglichkeitsquote (Anteil des Einkommens, das durchschnittlich für die Nettokaltmiete auszugeben ist)

4 <https://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/mietpreise-und-kaufpreise/wohnenkostenanteil-grossstaedte.html> [Stand 26.01.18]

5 Die hier ermittelten Werte liegen etwas höher als die durch den Immobilienscout angegebenen (10,1 – 12 % Durchschnittswert auf Kreisebene). Es wird vermutet, dass dies vor allem mit dem abweichenden Stichtag zusammenhängt (eigene Berechnungen: 2015, Immobilienscout24: 2014).

Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014

Relativer Anteil der kalten Immobilienkosten an der Kaufkraft je Haushalt

(in Prozent)

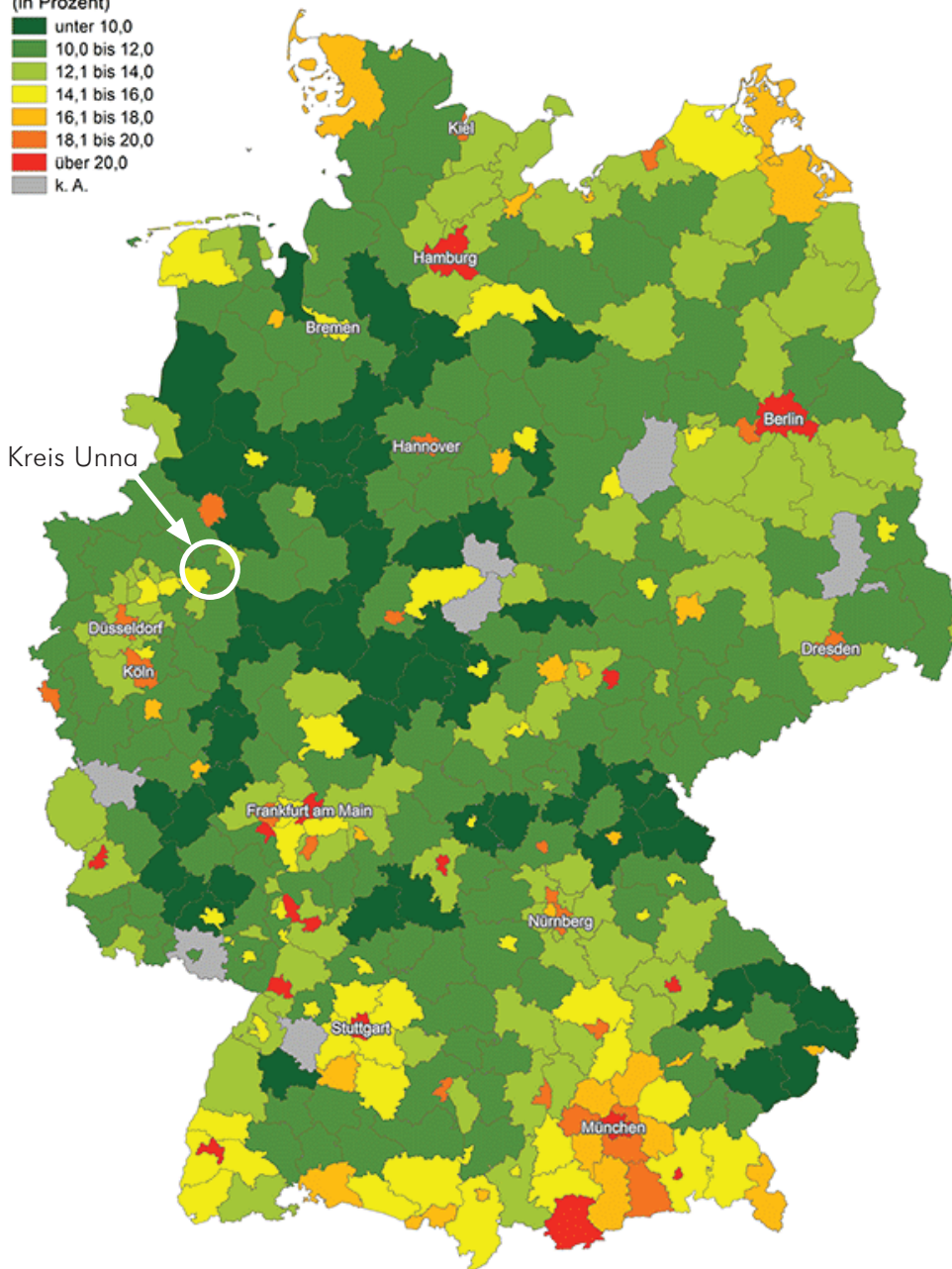
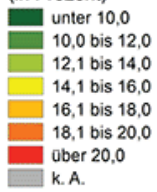


Abb. 6: Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014 (Quelle: Immobilienscout24)

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. Wird der Vergleich zu benachbarten Kreisen wie dem Märkischen Kreis, den Kreisen Soest, Coesfeld oder Recklinghausen gezogen, so bewegen sich die dortigen Erschwinglichkeitsindizes lt. „ImmobilienScout“ auf einem ähnlichen Niveau wie im Kreis Unna (Abb. 6).

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 €) (Abb. 2, 3).

Im Mittelfeld in Bezug auf die Erschwinglichkeit des Wohnens zur Miete liegen mit 13 % die Kommunen Fröndenberg, Schwerte, Selm und Werne. Bei den beiden erstgenannten Kommunen liegen ähnliche Bedingungen vor: Den im Vergleich hohen absoluten Mietkosten (Abb. 5) steht ein eher 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.

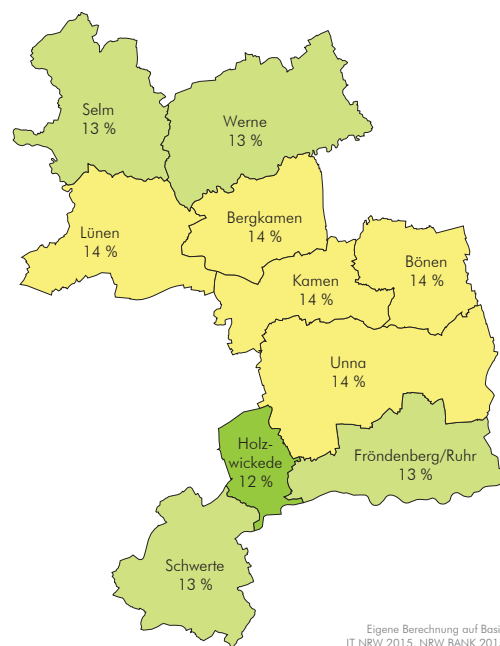


Abb. 7b: Kommunen im Kreis Unna: Erschwinglichkeitsquote 2015
(Farbgebung in Anlehnung an Systematik ImmobilienScout24, s. Abb. 6)

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 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.

3 FAZIT

Die Berechnung einer „Erschwinglichkeitsquote“ bildet trotz methodisch bedingter Einschränkungen eine gute Grundlage, um die tatsächliche Erschwinglichkeit des Wohnens zur Miete beurteilen zu können, da verschiedene bestimmende Komponenten wie Miethöhe, Einkommen und Wohnflächennachfrage unmittelbar miteinander in Beziehung gesetzt werden können.

Für den Kreis Unna insgesamt zeigt sich, dass das Wohnen zur Miete hier relativ erschwinglich ist, gerade wenn benachbarte oder weiter entfernte Großstädte zum Vergleich herangezogen werden. Zudem sind die Unterschiede zwischen den Kommunen im Hinblick auf die Erschwinglichkeit nicht groß. Ein wesentlicher Faktor für die „gute“ Erschwinglichkeit sind vor allem die Mieten, die im Kreis Unna spürbar unter denen der Vergleichsstädte wie Dortmund, Düsseldorf oder Münster liegen, während die Einkommen sich teilweise auf ähnlichem, teilweise sogar auf höherem Niveau (z. B. Holzwickede, s. o.) bewegen. Im Vergleich befinden sich die Großstädte, gerade wenn sie hohem Wachstumsdruck ausgesetzt sind wie Münster oder Düsseldorf, hinsichtlich der Erschwinglichkeit bzw. der Verfügbarkeit von ausreichend erschwinglichem Wohnraum in einer wesentlich schlechteren Position als die Kommunen des Kreises Unna.

Grundsätzlich lässt sich für den Kreis sagen, dass dort, wo die Einkommen niedriger liegen wie in Lünen und Bergkamen, auch die Mieten ein niedrigeres Niveau aufweisen. Gleichzeitig liegt das Mietniveau in Kommunen mit höherem Einkommen wie Holzwickede, Fröndenberg oder Schwerte auch höher, auch wenn es nicht das Niveau von Dortmund erreicht.

Der Vergleich der unterschiedlichen Faktoren – von der Quadratmeter-Miete bis hin zum verfügbaren Einkommen – zeigt für den Kreis Unna deutliche räumliche Unterschiede: Die Kommunen in der vom Strukturwandel betroffenen Zone wie Lünen und Bergkamen, Bönen und Kamen sind diejenigen mit ungünstiger Erschwinglichkeitsquote vor allem aufgrund der schlechteren Einkommenssituation. Demgegenüber stehen Kommunen aus dem Süden wie Fröndenberg, Schwerte und Holzwickede, in denen das Wohnen ebenfalls vor allem aufgrund der Einkommenssituation erschwinglicher ist. In Selm und Werne ist das Wohnen zur Miete ähnlich erschwinglich wie in den südlichen Kommunen, jedoch bewegen sich die Faktoren auf niedrigerem Niveau. Die Stadt Unna weist uneinheitliche Faktoren auf und lässt sich nur bedingt in das räumliche Verteilungsmuster einordnen.