

WOHNUNGSMARKT KREIS UNNA – VERTIEFUNG
VERFÜGBARKEIT VON WOHNUNGEN < 50 QM UND MIETPREISSITUATION
- 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	ANGEBOT AN KLEINEN MIETWOHNUNGEN	5
	Mietwohnungsbestand allgemein	
	Mietwohnungsbestand nach Größenklassen	
3	BEDARF AN KLEINEN WOHNUNGEN	11
	Bedarfssituation allgemein	
	Bedarf im unteren Wohnungsmarktsegment	
4	MIETPREISSITUATION	19
5	FAZIT	22

1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Unter anderem bedingt durch den demografischen Wandel nimmt allgemein die Zahl kleiner Haushalte zu, verbunden mit wachsenden Bedarfen an kleinen Wohnungen, gerade auch im preisgünstigen Segment. Für den Kreis Unna stellt sich die Frage nach dem Status quo im Hinblick auf

- das Angebot an kleinen Mietwohnungen (< 50 m²),
- die Bedarfslage vor allem auch im unteren Wohnungsmarktsegment, sowie
- die entsprechende Mietpreissituation.

Gegenstand der vorliegenden Ausarbeitung ist eine gezielte Auswertung des Gutachtens „Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ (Analyse & Konzepte 2015) in Verbindung mit Daten von IT.NRW im Hinblick auf die genannten Fragestellungen.

Grundsätzlich wird im Zuge der Datenanalyse Bezug auf das Jahr 2015 genommen, da die Erhebungen von Analyse & Konzepte sich auf dieses Jahr beziehen. Bei der Miet- und Eigentumsquote sowie bei den Haushaltsgrößen ist jedoch die Nutzung von Zensus-Daten aus dem Jahr 2011 notwendig, da aktuellere Daten hier nicht vorliegen. Für die Miet- und Eigentumsquote wird davon ausgegangen, dass die Anteile sich im Verlauf der letzten Jahre nicht grundsätzlich geändert haben und daher auch für die u. g. Auswertungen genutzt werden können. Bei den Haushaltsdaten hingegen muss davon ausgegangen werden, dass es seit 2011 zu einer weiteren Verkleinerung der Haushalte bzw. zu einer Zunahme des Anteils kleiner Haushalte gekommen ist (siehe dazu auch Kapitel 3).

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens von Analyse & Konzepte wurde eine Mieterhebung von mehr als 47.000 Wohnungen durchgeführt.¹ Dies entspricht beinahe der Hälfte des kreisweiten Mietwohnungsbestandes (s. u.). Die Datenbasis ist damit repräsentativ und wurde dementsprechend in den vorliegenden Ausarbeitungen genutzt, um von den im Gutachten dargestellten Erhebungsergebnissen auf die Gesamtzahl an Mietwohnungen in verschiedenen Größenklassen zuzuschließen (s. Kapitel 2). Auch die Daten zu Miethöhen können als repräsentativ angesehen werden.

1 Analyse & Konzepte 2015. S. 17

2 ANGEBOT AN KLEINEN WOHNUNGEN

Zunächst wird der Blick auf den Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand gerichtet, bevor im zweiten Schritt die Verteilung nach Größenklassen untersucht wird.

MIETWOHNUNGSBESTAND ALLGEMEIN

Im Kreis Unna gibt es ca. 190.000 Wohneinheiten (2015).² Davon stellen mehr als die Hälfte (54 %³ bzw. ca. 103.000) Mietwohnungen dar (Abb. 1). Der Mietwohnungsanteil entspricht in etwa dem Durchschnitt des Landes NRW (56 %); in den benachbarten Großstädten liegt er deutlich höher (Dortmund 70 %, Hagen 66 %).

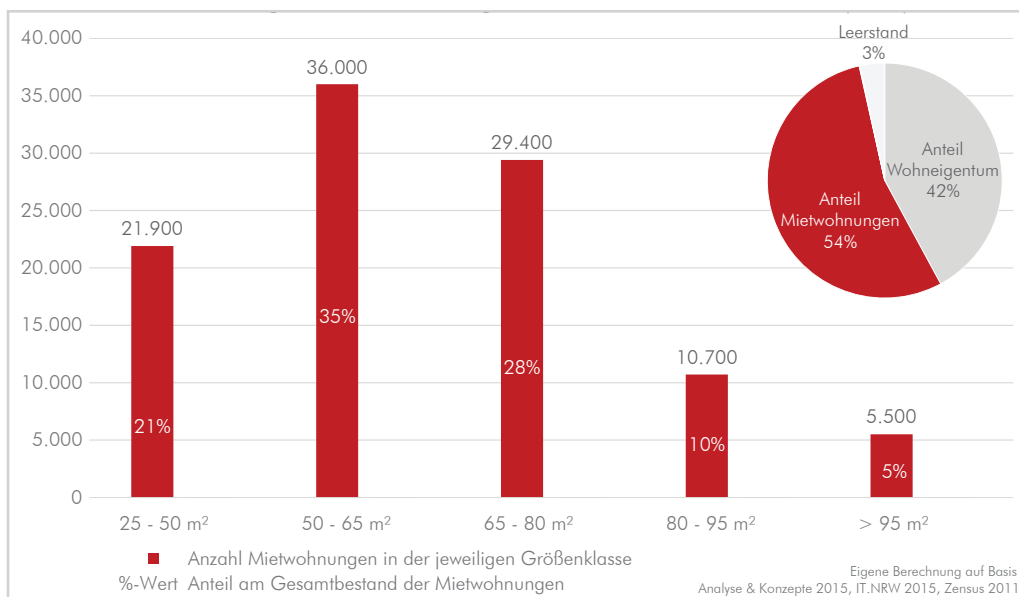


Abb. 1: Kreis Unna: Anteil Mietwohnungen und Wohneigentum (Zensus 2011), Angebot an Mietwohnungen in verschiedenen Größenklassen (2015)

Innerhalb des Kreises Unna sind in Abhängigkeit der Größe der Kommune und des Urbanisierungsgrades Unterschiede hinsichtlich der Mietwohnungsquote festzustellen: In den kleineren und ländlicher geprägten Städten und Gemeinden überwiegt der Eigentumsanteil; der Anteil an Mietwohnungen liegt unter 50 %. Dies gilt für Frön-

2 IT.NRW 2015

3 Zensus 2011

denberg (42 %), Selm (45 %), Bönen (47 %) und Holzwickede (49 %). In den größeren und urbaner geprägten Kommunen sind dagegen mehr als die Hälfte aller Haushalte Mieterhaushalte. Dies gilt für Werne (50 %), die Stadt Unna (52 %), Schwerte (53 %), Kamen (54 %), Bergkamen (55 %) und Lünen (66 %) (Abb. 2).

MIETWOHNUNGSBESTAND NACH GRÖSSENKLASSEN

Kreisweit machen die Wohnungen der Größenklassen 50 bis 65 m² (35 %) und 65 bis 80 m² (28 %) den größten Teil des Mietwohnungsbestandes aus. Etwa ein Fünftel aller Wohnungen (knapp 22.000 bzw. 21 %) entfällt auf die kleinen Wohnungen mit einer Größe von 25 bis 50 m².⁴ Die größeren und großen Wohnungen ab 80 m² machen mit 15 % einen kleineren Teil des Mietwohnungsbestandes aus (Abb. 1).

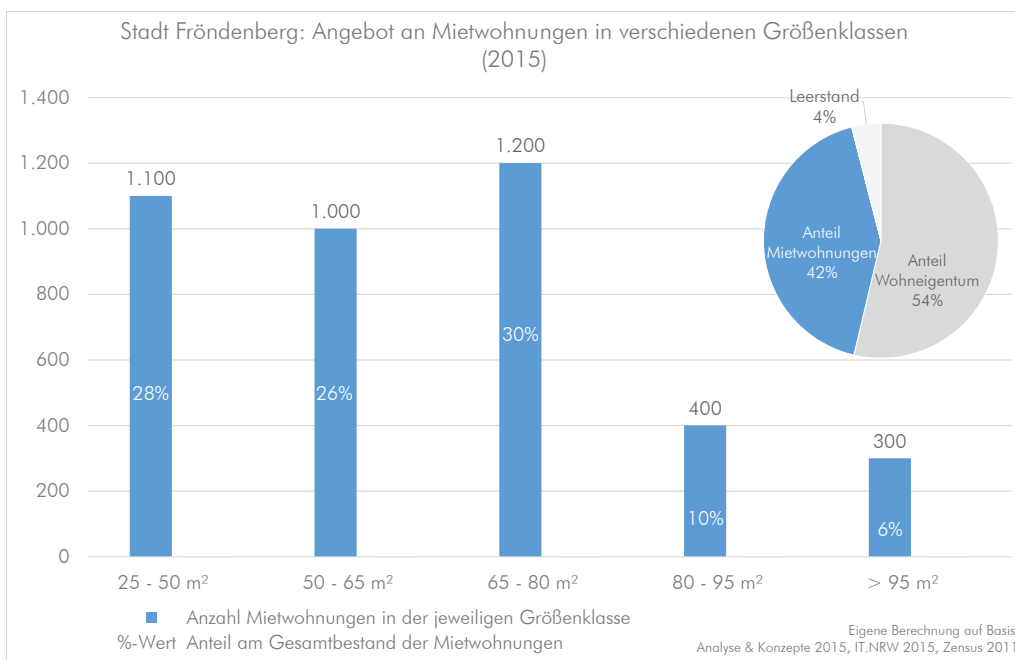
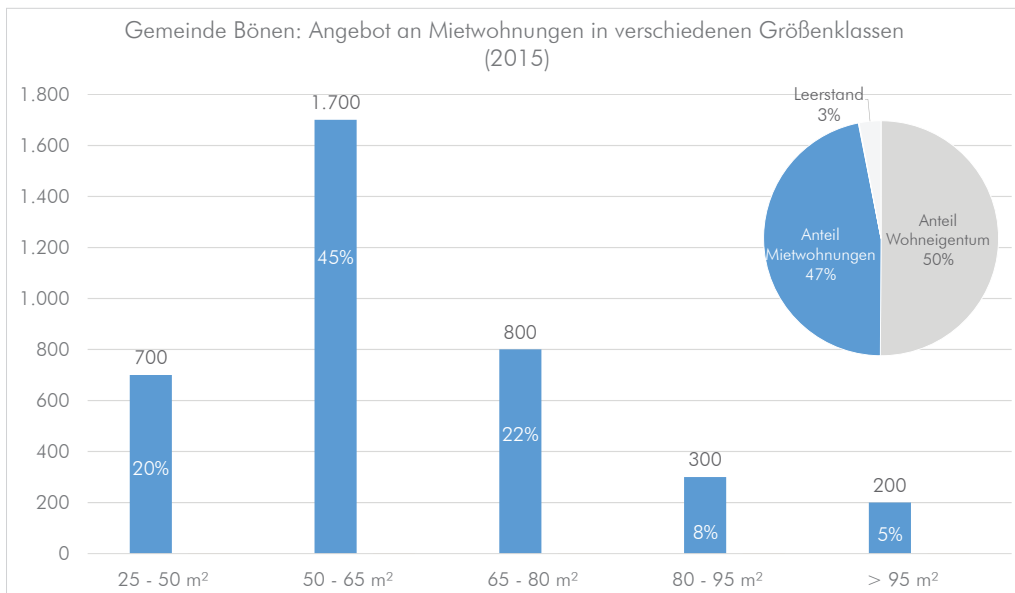
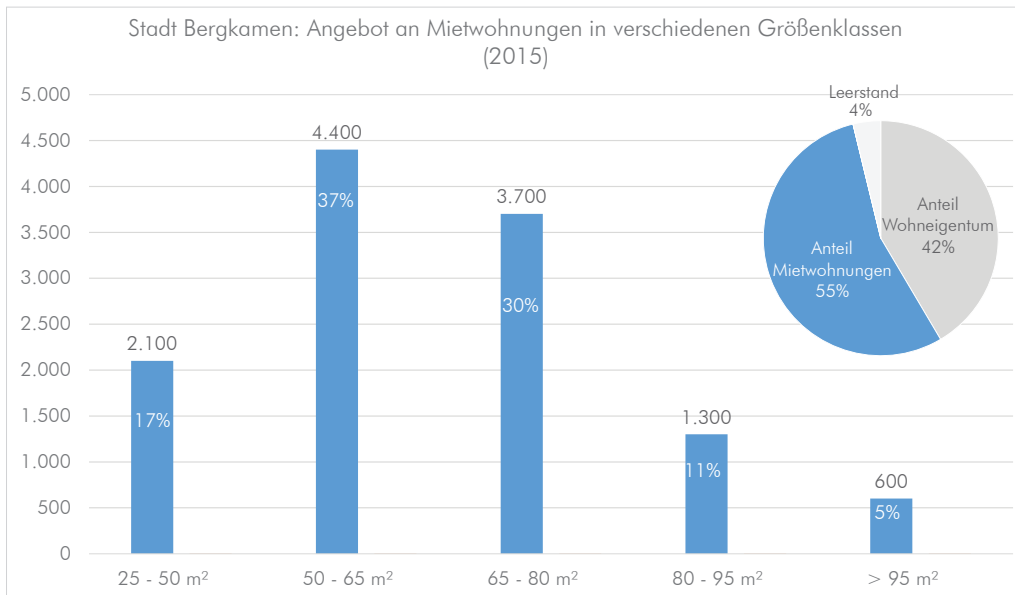
In der folgenden Abbildung (Abb. 2) sind die Anteile sowie die absolute Anzahl der Mietwohnungen in verschiedenen Größenklassen für alle zehn Kommunen des Kreises Unna dargestellt.

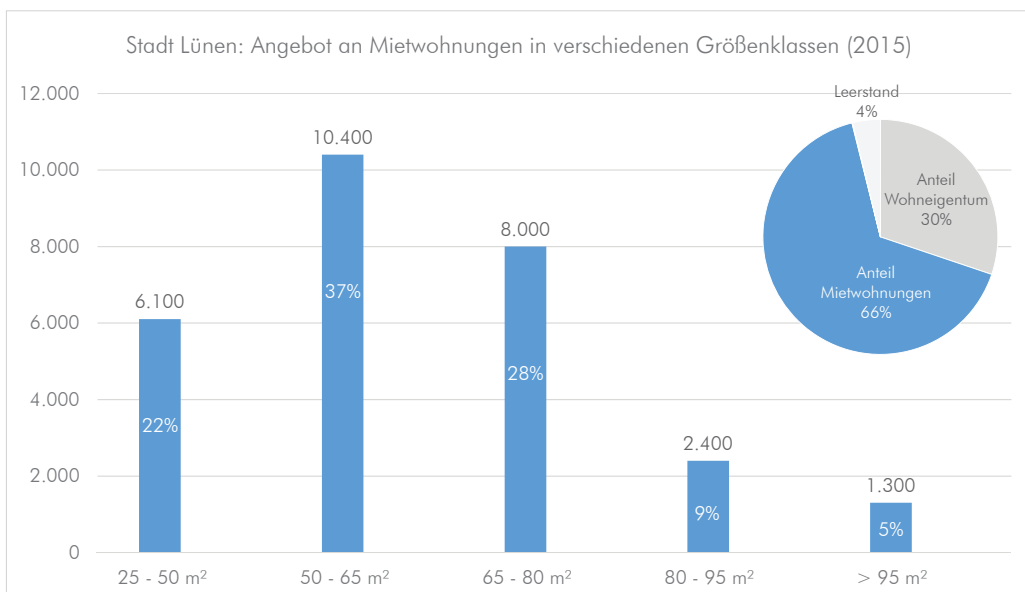
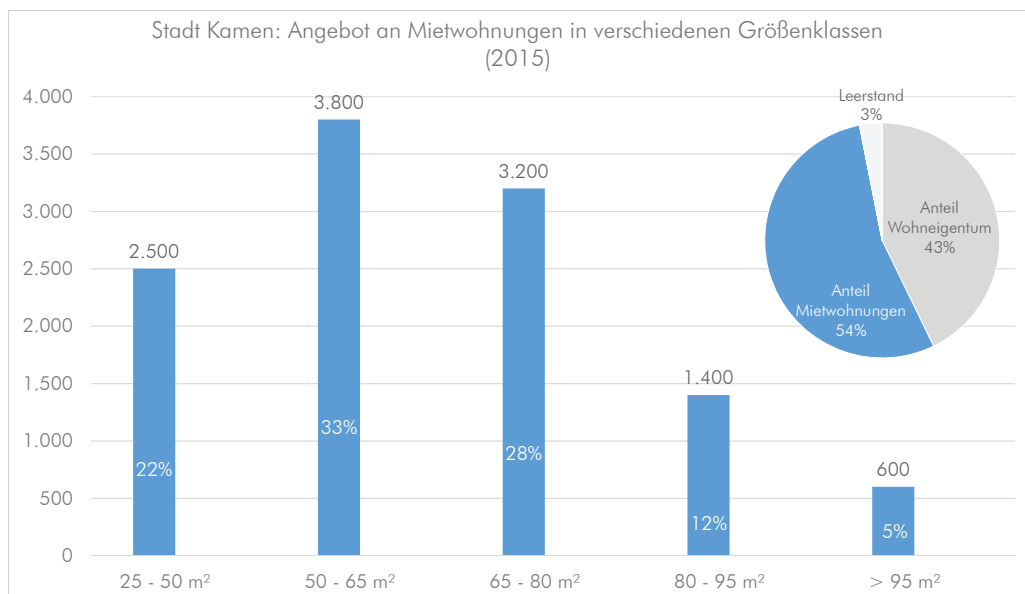
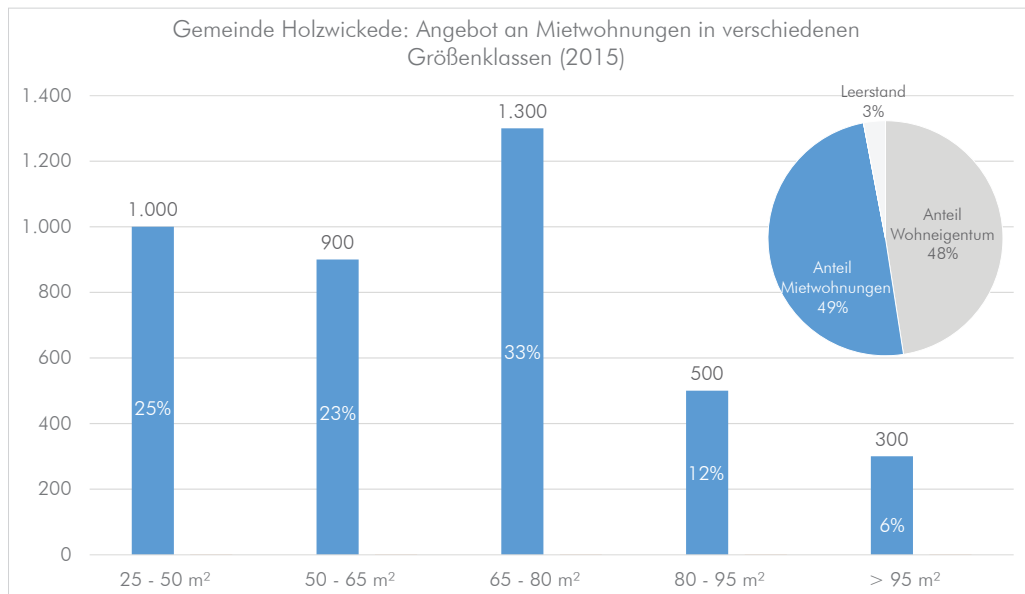
Der Anteil der kleinen Wohnungen am Mietwohnungsbestand liegt in den Kommunen zwischen 17 % und 28 % (s. Abb. 2 und 3). Festzustellen ist, dass die landläufige Annahme „kleine, ländliche Kommunen – viele große und wenig kleine Wohneinheiten“ für das Mietwohnungssegment nicht zutrifft. Es existiert keine 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 % (Abb. 2 und 3).

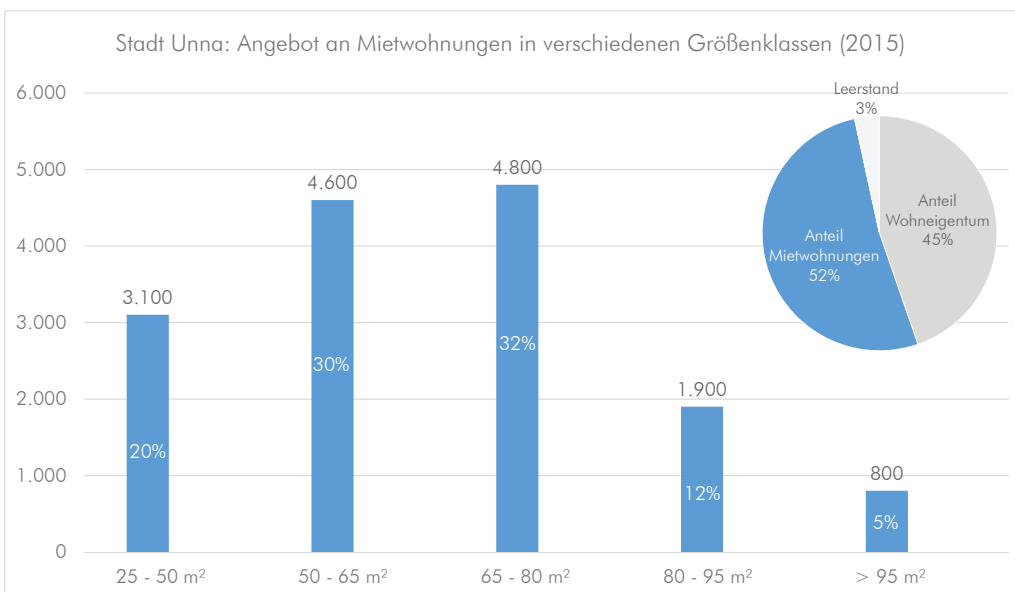
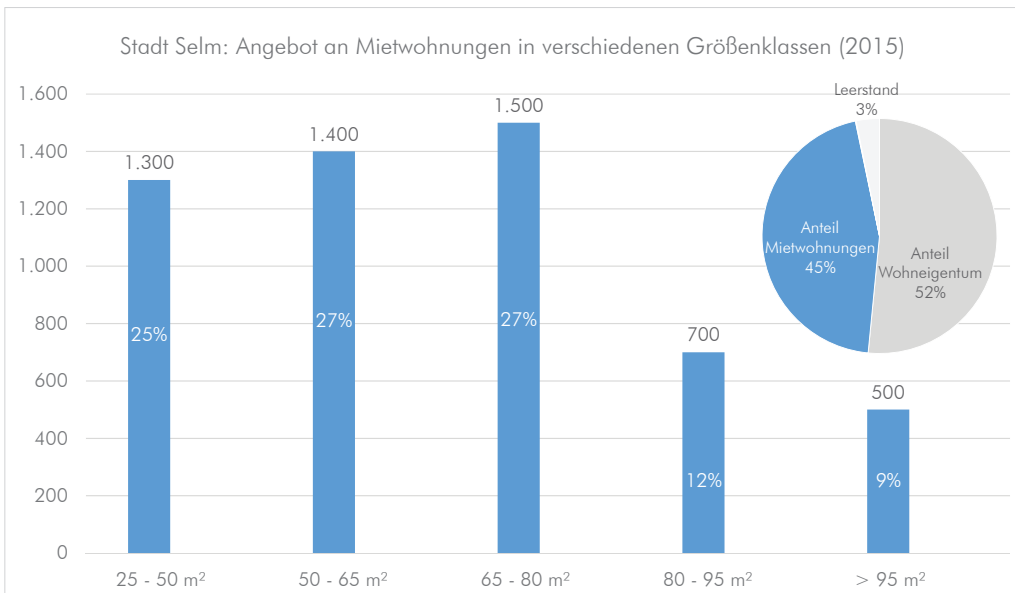
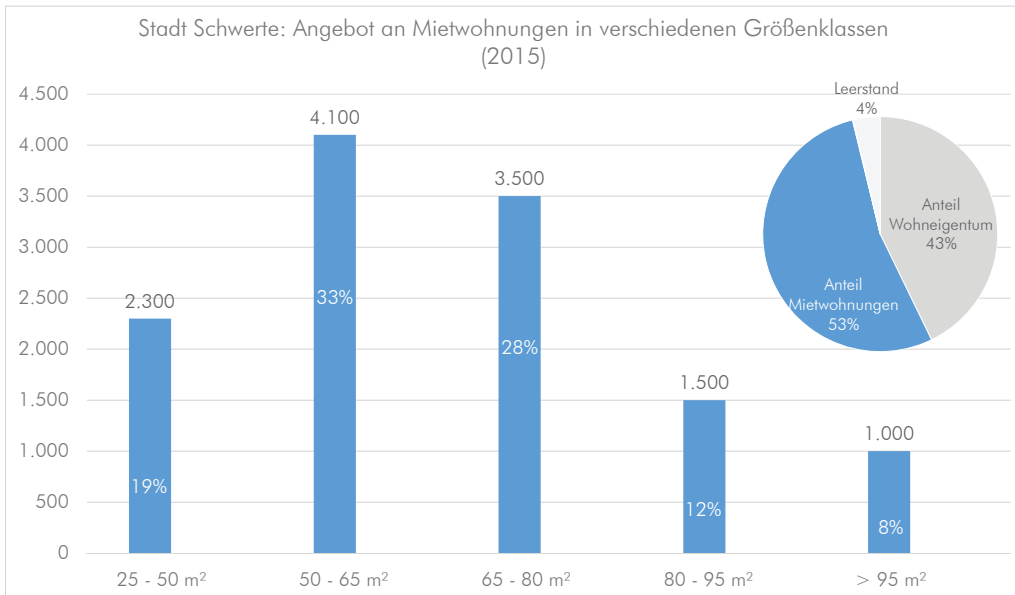
An dieser Stelle ist es nicht möglich, Aussagen zu Ursachen der Unterschiede im Mietwohnungsangebot zu treffen. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit den Eigenheiten der kleinräumigen Wohnungsmärkte sowie z. T. auch mit statistischen Fragen (z. B. niedrige Bezugsgrößen in kleinen Gemeinden, geringer Mietwohnungsanteil) zusammenhängen, so dass einzelne Wohnanlagen statistisch hohe Auswirkungen haben können.

⁴ Im Gutachten von Analyse & Konzepte sind Wohnungen unterhalb einer Größe von 25 m² nicht erfasst. Dies geschah in Anlehnung an übliche Untergrenzen in Mietspiegeln und diente dazu, quadratmeterspezifische Mietpreisverzerrungen zu reduzieren (Analyse & Konzepte 2015. S. 5f.)

Rechts und folgende Seiten: Abb. 2: Kommunen im Kreis Unna: Anteil Mietwohnungen und Wohneigentum (Zensus 2011), Angebot an Mietwohnungen in verschiedenen Größenklassen (2015) (eigene Berechnung auf Basis Analyse & Konzepte 2015, IT.NRW 2015, Zensus 2011)







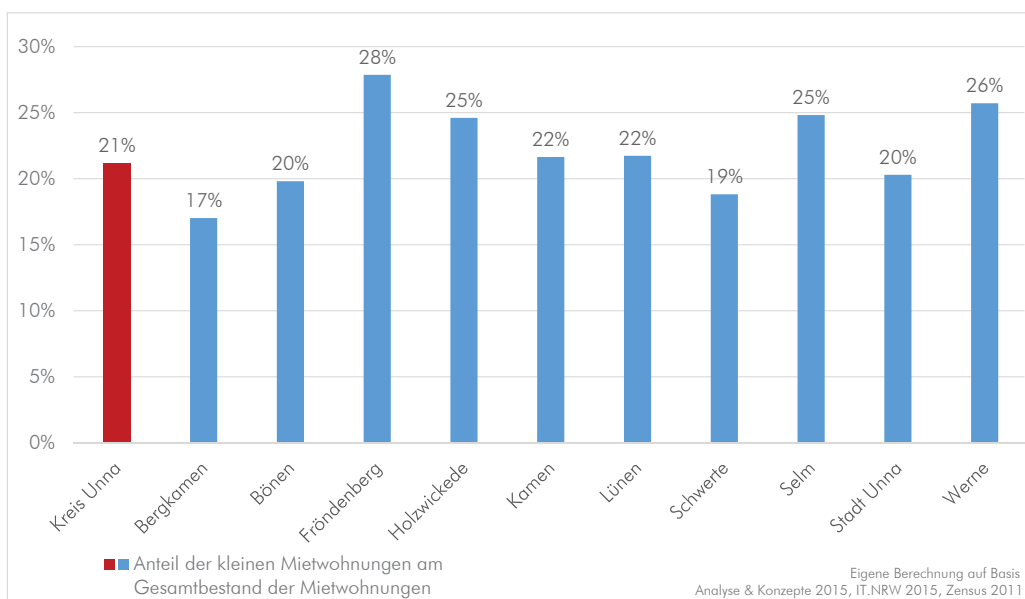
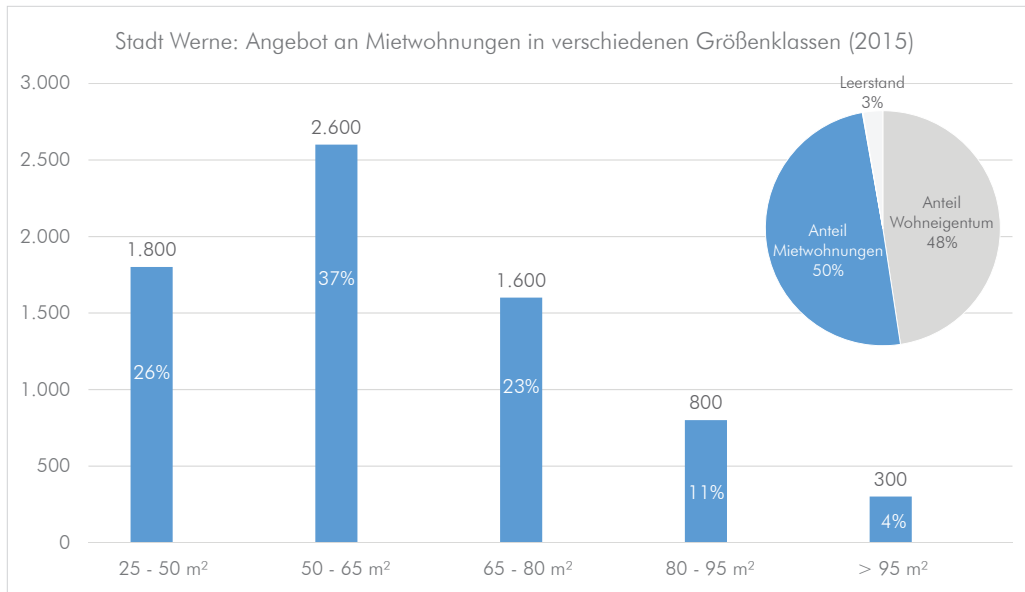


Abb. 3: Kommunen im Kreis Unna: Anteil der kleinen Wohnungen (25 - 50 m²) am Gesamtbestand der Mietwohnungen (2015)

3 BEDARF AN KLEINEN WOHNUNGEN

Um zu einer Aussage zu kommen, wie sich Angebot und Bedarfe an kleinen Wohnungen zueinander verhalten, wurden den Anteilen der Mietwohnungen die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsgrößenklassen gegenübergestellt (Abb. 4). Aus der Gegenüberstellung können bedingt Rückschlüsse im Hinblick auf Handlungsbedarfe (z. B. Bedarf an mehr kleinen Wohnungen) gezogen werden. Die Interpretationsmöglichkeiten werden durch folgende Faktoren eingeschränkt:

- Ein Vergleich zwischen Haushalten und Wohnungsangebot ist nur bedingt möglich, da die Haushaltswerte sich sowohl auf Mieter als auch auf Eigentümer beziehen, während das Wohnungsangebot sich nur auf Mietwohnungen bezieht. Es liegen keine Daten zur Mieterquote nach Haushaltsgrößen vor.
- In die Bewertung gehen unterschiedliche Stichtage ein. Während das Wohnungsangebot sich auf das Jahr 2015 bezieht⁵, beziehen sich die Haushaltsdaten auf 2011. Da jedoch keine aktuellen Haushaltsdaten vorliegen, werden die Daten von 2011 herangezogen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Haushaltsdaten sich seither verändert haben (mehr kleine, weniger große Haushalte). Für die im Folgenden dargestellten Daten bedeutet dies, dass hier ebenfalls der Anteil kleiner Wohnungen tendenziell höher liegen könnte.
- Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass kleine Haushalte zwingend kleine Wohnungen nachfragen. Eine direkte Korrelation zwischen Haushaltsgröße und nachgefragter (bzw. benötigter) Wohnungsgröße besteht nur im Falle von Transferleistungsbeziehern („angemessener Wohnraum“). Bei Haushalten mit frei verfügbarem Einkommen hängt die Nachfrage nach Wohnraum von unterschiedlichen Faktoren wie Lebenssituation, Einkommen und persönlichen Vorlieben ab, so dass neben kleinen auch größere Wohnungen nachgefragt werden.⁶ Ein – vergleichsweise – geringes Angebot an kleinen Wohnungen muss daher nicht zwingend einen dringenden Bedarf an kleinen Wohnungen bedeuten. Umgekehrt kann von prozentual nahe beieinander liegenden Anteilen kleiner Haushalte und kleiner Mietwohnungen (Abb. 4) nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass kleine Haushalte problemlos auf ein ausreichendes Angebot an bedarfsgerechten kleinen Wohnun-

5 bei Annahme einer weitgehend unveränderten Mieterquote seit 2011, s. Kap. 1.

6 Dies legt auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in NRW sowie im Kreis Unna nahe, die bei 43 m² liegt (IT.NRW 2015).

gen zugreifen können. Weitere Faktoren wie der Anteil der Transferleistungsempfänger an den kleinen Haushalten und die individuelle Miethöhe sind ebenfalls einzubeziehen (s.u. und Kap. 4).

BEDARFSSITUATION ALLGEMEIN

Der Anteil kleiner Haushalte beträgt im Kreis Unna laut Zensus 2011 durchschnittlich 35 %. In den Kommunen liegt er zwischen 28 % und 39 % (Abb. 4). Wie bereits erwähnt ist davon auszugehen, dass er mittlerweile weiter angestiegen ist. Der höchste Anteil kleiner Haushalte ist in den größeren und urbaneren Kommunen zu finden – ein auch im überregionalen Vergleich typisches Phänomen. So ist er in Lünen mit 39 % am höchsten, gefolgt von Schwerte (38 %) sowie Kamen und der Stadt Unna (beide 35 %). Der Umkehrschluss (kleinere, ländlichere Kommunen – geringerer Anteil kleiner Haushalte) kann für den Kreis Unna jedoch nur bedingt gezogen werden. So liegt der Anteil kleiner Haushalte in den kreisweit kleinsten Kommunen Holzwickede und Bönen mit 32 % bzw. 31 % gleich auf oder nur unwesentlich unter dem der deutlich urbaneren Kommunen wie Bergkamen (31 %), Unna oder Kamen (beide 35 %, s.o.). Ursachen dafür könnten ein hoher Anteil älterer und damit kleinerer Haushalte sein oder aber eine hohe Attraktivität der Kommune als suburbaner Wohn-

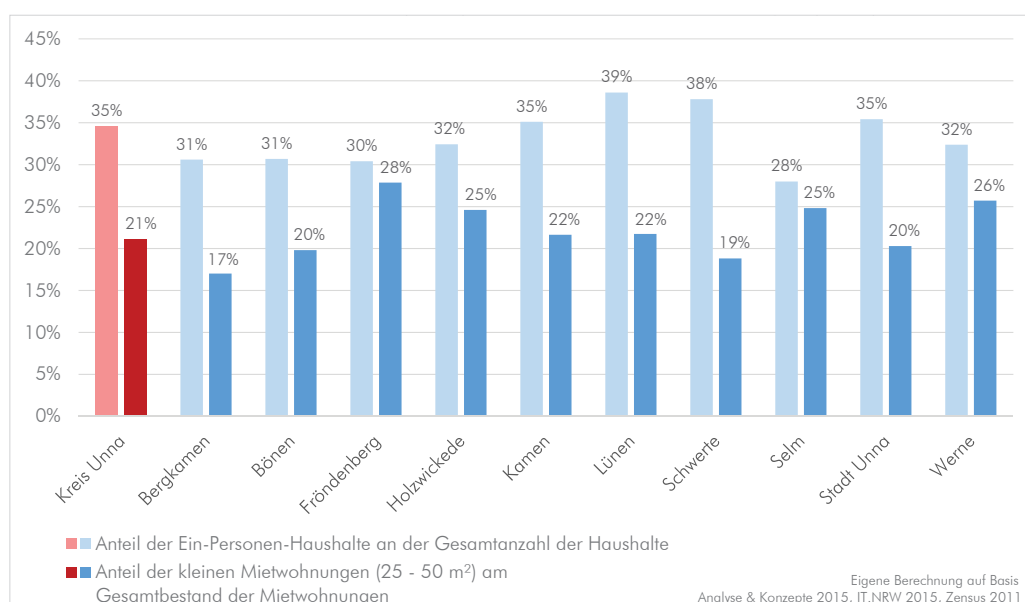


Abb. 4: Kommunen im Kreis Unna: Anteil der kleinen Wohnungen (25 - 50 m²) am Gesamtbestand der Mietwohnungen und Anteil der kleinen Haushalte an allen Haushalten (2011/2015)

standort gerade auch für kleinere Haushalte. Die genauen Ursachen können an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden. Den geringsten Anteil kleiner Haushalte hat Selm mit 28 %. Dies entspricht dem Bild einer kleineren und eher ländlich geprägten Kommune.

Ein Abgleich der Anteile kleiner Haushalte mit dem Anteil kleiner Mietwohnungen zeigt folgendes: Grundsätzlich liegt in allen Kommunen sowie im Durchschnitt des Kreises Unna der Anteil kleiner Haushalte an allen Haushalten höher als der Anteil der kleinen Mietwohnungen an allen Mietwohnungen (Abb. 4). Dies ist zunächst nicht als problematisch einzustufen, sondern spiegelt die Annahme wider, dass kleine Haushalte – in Abhängigkeit von Lebenssituation und Einkommen – auch größere Wohnungen nachfragen (s.o.).

In der Auswertung der Daten ist Folgendes festzustellen:

Ein hoher Anteil an kleinen Haushalten hat nicht in jeder Kommune dazu geführt, dass die Ausstattung mit kleinen Mietwohnungen ebenfalls hoch ist.

In den Städten Lünen und Schwerte zeigt sich eine vergleichsweise große Diskrepanz zwischen dem Anteil kleiner Haushalte (hoch) und dem Anteil kleiner Mietwohnungen (niedrig). Gefolgt werden sie von den Städten Unna und Bergkamen. Dies kann darauf hindeuten, dass es hier einen aktuell nicht gedeckten Bedarf an kleinen Wohnungen gibt.

In einigen Kommunen wie Fröndenberg und Selm hingegen sind sowohl der Anteil kleiner Haushalte als auch der Anteil kleiner Mietwohnungen relativ hoch; der Unterschied zwischen beiden Werten ist gering. Gefolgt werden sie von Werne und Holzwickede. Unter Berücksichtigung der am Anfang des Kapitels genannten methodischen Einschränkungen kann davon ausgegangen werden, dass hier der Bedarf an neuen kleinen Wohnungen vergleichsweise überschaubar ist.

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. In diesen ist dies vor allem auf einen vergleichsweise hohen Anteil an kleinen Mietwohnungen zurückzuführen verbunden mit einem durchschnittlichen oder auch niedrigen Anteil an kleinen Haushalten. Der dargestellte Trend ist nicht durchgängig für alle Kommunen festzustellen (Ausnahmen: Werne, Bönen).

BEDARF IM UNTEREN WOHNUNGSMARKTSEGMENT

Insbesondere für weniger finanzstarke Mieter ist ein ausreichendes Angebot an kleinen Mietwohnungen von großer Bedeutung. Einerseits erlauben es die verfügbaren Finanzmittel meist nicht, große Mietwohnungen nachzufragen, andererseits haben sich Transferleistungsempfänger an Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum zu halten.



Abb. 5: Kreis Unna: Anzahl und Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Wohnungsmarktsegment an allen Haushalten der jeweiligen Größenklasse (2011/2015)

Insgesamt können etwa 26 % aller Haushalte im Kreis Unna zum unteren Wohnungsmarktsegment gezählt werden.⁷ Der überwiegende Teil dieser Personengruppe erhält Leistungen nach SGB II und XII oder Wohngeld.⁸ Festzustellen ist, dass die Quote der Leistungsbezieher gerade bei den Ein-Personen-Haushalten mit ca. 36 % deutlich überdurchschnittlich und höher als bei allen anderen Haushaltsgrößen ist (Abb. 5). Bezogen auf den Wohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass damit ein besonderer Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen besteht.

⁷ Analyse & Konzepte 2015. S. 24

⁸ Dabei stellen Transferleistungen nach SGB II die wichtigste Einnahmequelle dar.

Blickt man nur auf die SGB II-Empfänger, so stellen hier die Ein-Personen-Haushalte mit 55 % mit Abstand die größte Gruppe dar (Abb. 6).

Auf Ebene der Kommunen liegt keine differenzierte Aufstellung nach Transferleistungsarten und Haushaltsgrößen vor. Die folgende Auswertung bezieht sich daher stellvertretend für alle Haushalte im unteren Wohnungsmarktsegment nur auf SGB II-Empfänger. In Ermangelung differenzierter Daten wurde die Annahme getroffen, dass ein Anteil von 55 % der Ein-Personen-Haushalte an allen SGB II-Bedarfsgemeinschaften (Wert auf Kreisebene) auch kommunal zutreffend ist.

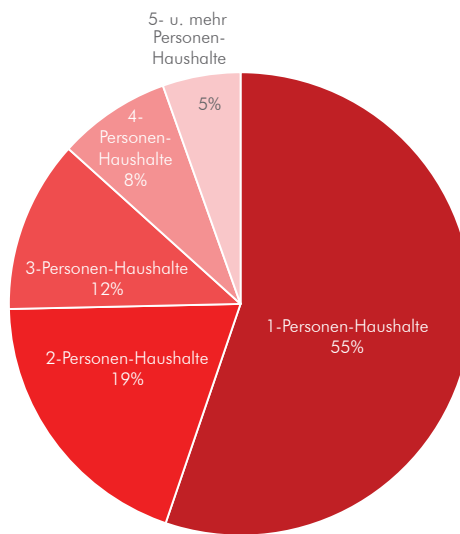


Abb. 6: Kreis Unna: Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgrößen (eigene Berechnung auf Basis Analyse & Konzepte 2015)

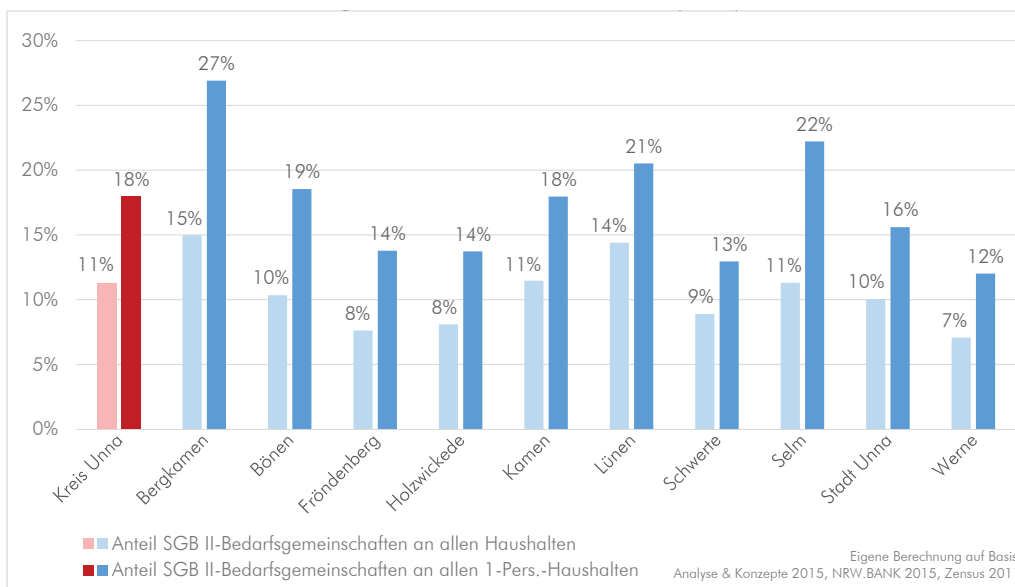


Abb. 7: Kommunen im Kreis Unna: Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und an den Ein-Personen-Haushalten 2015 (Hinweis: die hier berechneten Quoten weichen leicht von den Quoten lt. NRW.BANK ab)

Bei der Auswertung zeigt sich, dass in allen Kommunen der Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften bei den Ein-Personen-Haushalten über dem kommunalen Durchschnitt 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. 7).

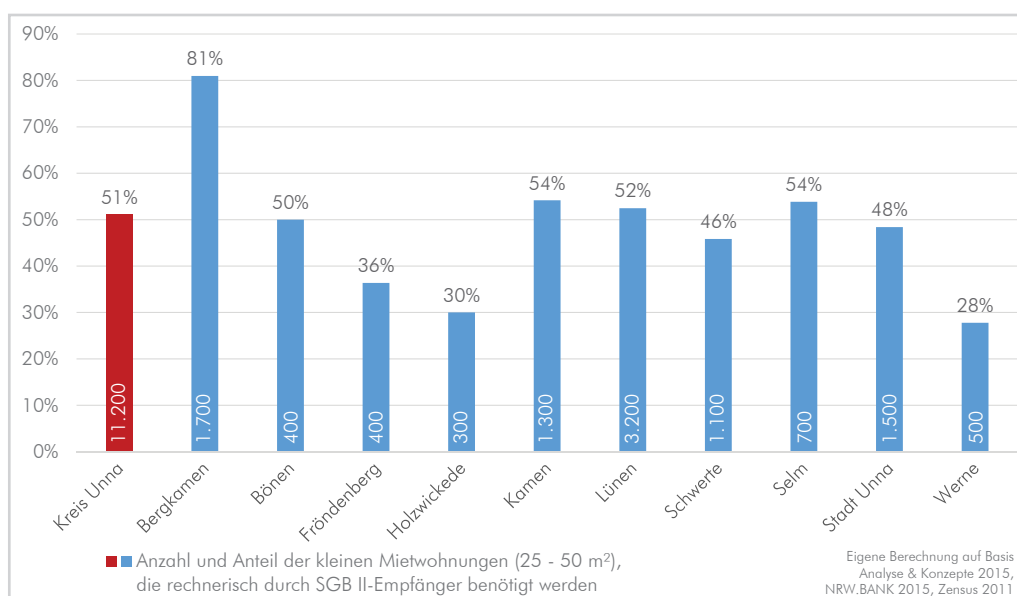


Abb. 8: Kommunen im Kreis Unna: Anzahl der kleinen Mietwohnungen (25 - 50 m²), die rechnerisch durch SGB II-Bezieher benötigt werden (2015) und Anteil am Gesamtbestand der Mietwohnungen

Die kleinen Haushalte mit SGB II-Bezug stellen nur einen Teil der Nachfrager nach kleinen Mietwohnungen dar. Zur Beurteilung möglicher Handlungsbedarfe ist dennoch der Blick darauf aufschlussreich, wieviele Wohnungen von SGB II-Beziehern – rein rechnerisch – benötigt werden bzw. wieviele für die anderen Nachfragergruppen verbleiben (Abb. 8).

Im Durchschnitt des Kreises Unna werden mit über 11.000 etwa die Hälfte aller kleinen Mietwohnungen rechnerisch 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 kleine Haushalte, die SGB II-Leistungen beziehen. Wenn berücksichtigt wird, dass auch weitere Bevölkerungsgruppen (Leistungsbezieher SGB XII, Wohngeldempfänger, kleine 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 Nachfragergruppen als die SGB II-Empfänger zur Verfügung.

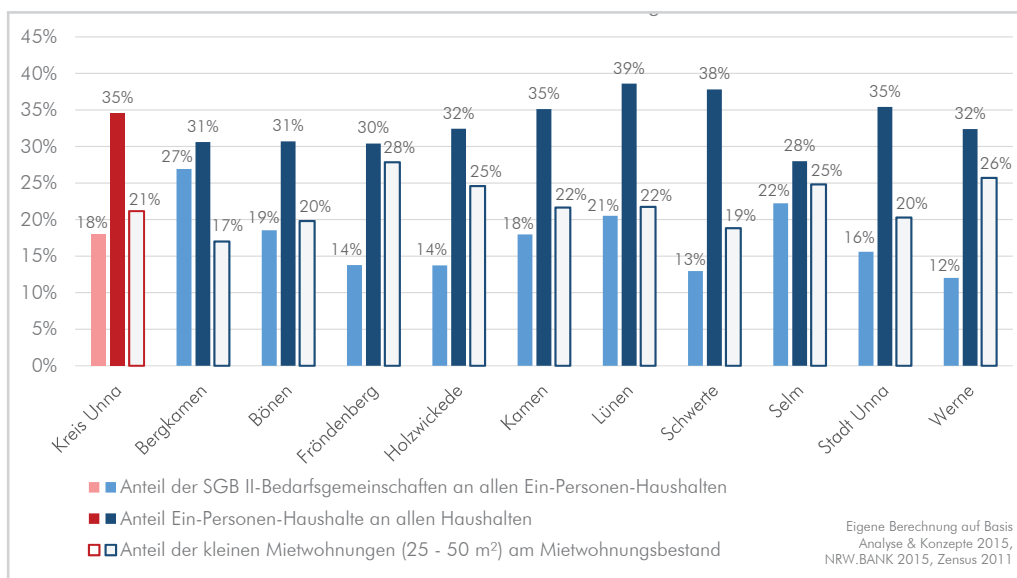


Abb. 9: Kommunen im Kreis Unna: Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25 - 50 m²): Anteil der Ein-Personen-Haushalte, Anteil der SGB II-

Abbildung 8 stellt in der Zusammenschau die Bedarfe an kleinen Mietwohnungen (Anteil der kleinen Haushalte insgesamt sowie Anteil der SGB II-Empfänger an den Ein-Personen-Haushalten) dem Angebot an kleinen Wohnungen gegenüber (Abb. 8). Aufgrund der bereits genannten Rahmenbedingungen ist es nicht möglich, quantifizierbare Handlungsbedarfe abzuleiten. Die Auswertung der Zahlen sollte jedoch in einigen Kommunen Anlass sein, genauer zu prüfen, ob einer erhöhter Bedarf an kleinen, preisgünstigen Mietwohnungen besteht. Dies empfiehlt sich in Kommunen mit einem vergleichsweise niedrigem Anteil an kleinen Mietwohnungen bei gleichzeitig vergleichsweise hohem Anteil an Ein-Personen-Haushalten insgesamt sowie hohem Anteil an SGB II-Bedarfsgemeinschaften an den Ein-Personen-Haushalten (Abb. 8). Prüfbedarfe ergeben sich aus gutachterlicher Sicht vor allem für:

- Bergkamen: Einem sehr hohen Anteil an SGB II-Empfängern und einem hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten insgesamt steht ein eher geringer Anteil an kleinen Mietwohnungen gegenüber.

- Lünen, Schwerte: Beide Kommunen sind kreisweit Spitzenreiter beim Anteil der Ein-Personen-Haushalte. Erschwerend kommt in Lünen ein im Kreisvergleich überdurchschnittlicher Anteil an SGB II-Empfängern bei den Ein-Personen-Haushalten. In Schwerte ist es eher das unterdurchschnittliche Angebot an kleinen Mietwohnungen, das die lokale Situation für kleine Haushalte verschärft.

Folgende Kommunen weisen keine akuten Handlungsbedarfe auf, sollten aber weiter beobachtet werden:

- Selm: Die Kommune weist kreisweit nach Bergkamen den höchsten Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften an den Ein-Personen-Haushalten auf. Relativierend festzustellen ist jedoch ein überdurchschnittliches Angebot an kleinen Mietwohnungen sowie kreisweit der geringste Anteil an kleinen Haushalten.
- Kamen, Stadt Unna, Bönen: Hier entsprechend die jeweiligen Werte weitgehend dem kreisweiten Durchschnitt. An dieser Stelle soll jedoch betont werden, dass der kreisweite Durchschnitt nicht gleichbedeutend damit ist, dass keine Handlungsbedarfe vorliegen.

Wenig Handlungsbedarfe werden in folgenden Kommunen gesehen:

- Fröndenberg, Holzwickede, Werne: Hier trifft ein unterdurchschnittlicher Bedarf (durchschnittlicher Anteil kleiner Haushalte, kreisweit niedrigste Quote an SGB II-Empfängern an den kleinen Haushalten) auf ein überdurchschnittliches Angebot an kleinen Wohnungen

4 MIETPREISSITUATION

Auch die Höhe der Mietpreise hat einen Einfluss auf die Bedarfe an kleinen Mietwohnungen. Herrscht ein insgesamt hohes Mietniveau, so ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleinen Mietwohnungen ebenfalls erhöht ist, da die Größe der nachgefragten Wohnung an individuelle finanzielle Grenzen stößt.

Hinsichtlich der Mietpreishöhen ist zu unterscheiden zwischen der Bestandsmiete (bestehende Mietverhältnisse), der Neuvertragsmiete (bei Neuvermietung) und der Angebotsmiete (Miete laut Angebot durch die Vermieter z. B. in den Medien). Bestandsmieten im Kreis Unna liegen dabei am niedrigsten (Durchschnitt Kreis Unna: 4,58 €/m² netto, kalt), gefolgt von Neuvertragsmieten und Angebotsmieten (je 4,87 €/m²) (Abb. 10). Die Tatsache, dass die preislichen Unterschiede zwischen den Mietarten nicht erheblich sind, spricht für einen relativ entspannten Wohnungsmarkt im Kreis Unna. Im Folgenden werden auf kommunaler Ebene die Bestandsmieten für die weitere Betrachtung herangezogen. Auf großräumiger Ebene liegen jedoch nur Daten zur Angebotsmiete vor.

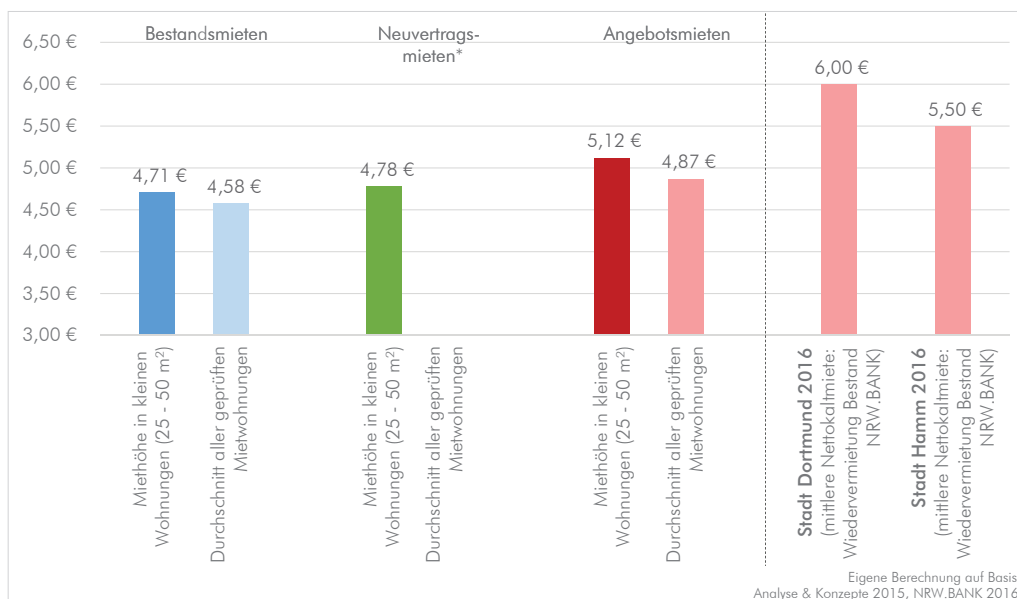


Abb. 10: Kreis Unna und regionaler Vergleich: Miethöhen (Netto, kalt pro m²) 2015 im Vergleich (*Hinweis: Berechnung der durchschnittlichen Miethöhe Neuvermietung ist aufgrund z. T. fehlender Fallzahlen nicht möglich)

Im regionalen Vergleich stellt sich das Mietniveau im Kreis Unna mit 4,87 €/m² netto, kalt (Angebotsmiete) als niedriger dar als in den angrenzenden Großstädten Dortmund (6,00 €/m²) und Hamm (5,50 €/m²) (Abb. 10) und deutlich niedriger als in den stark wachsenden Städten der Rheinschiene (z. B. Düsseldorf 9,20 €/m²) oder des Münsterlandes (Münster 8,80 €/m²).⁹

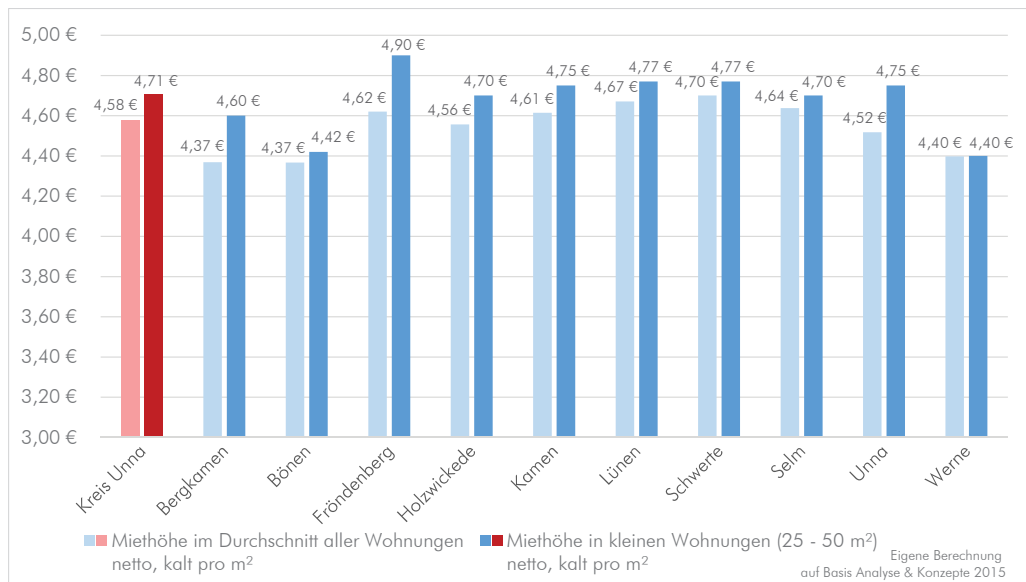


Abb. 11: Kommunen im Kreis Unna: Bestandsmieten in kleinen Wohnungen (25 - 50 m²) im Vergleich zum Durchschnitt der Bestandsmieten (2015) (netto, kalt pro m²)

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. Mietpreisunterschiede können sich aufgrund einer Vielzahl von Gesichtspunkten ergeben (z. B. Qualität und Ausstattung des Mietwohnungsbestandes, Lage, verkehrliche Anbindung, infrastrukturelle Ausstattung, Attraktivität und Beliebtheit der Kommune als Wohnstandort).

Wird der Fokus auf das Segment der kleinen Mietwohnungen gelegt, so ist festzustellen, dass diese in fast allen Kommunen des Kreises eine etwas höhere Quadratmeter-Miete aufweisen als im Durchschnitt aller Mietwohnungen. Während im Durchschnitt des Kreises die Miete bei 4,58 €/m² liegt, ist sie bei kleinen Wohnungen

⁹ NRW.BANK 2016. Wohnungsmarktprofile.

(25 - 50 m²) um fast 3 % teurer und liegt bei 4,71 €/m² (Abb. 10, 11). Spitzenreiter bei den Mieten für kleine Wohnungen ist Fröndenberg. Hier liegt die Miete mit 4,90 €/m² um mehr als 6 % (0,28 €) über der lokalen Durchschnittsmiete. Vergleichsweise groß ist die Diskrepanz auch in Bergkamen und der Stadt Unna. Hier liegt die Miete für kleine Wohnungen um 5,3 % bzw. 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.¹⁰ In Dortmund gibt der dortige Mietspiegel den Aufschlag für kleine Wohnungen mit 0,41 bis 0,82 €/m² an.¹¹ Der Unterschied zwischen der Miete für kleine Wohnungen und der Durchschnittsmiete ist in beiden Städten größer als in jeder Kommune des Kreises Unna. Im Vergleich können die Miet-Diskrepanzen innerhalb der kreisangehörigen Kommunen daher nicht als erheblich angesehen werden.

Es ist jedoch zu beachten, dass nicht nur die Quadratmeter-Miete in kleinen Wohnungen höher liegt als im Durchschnitt. Auch die kalten Betriebskosten liegen in kleinen Wohnungen höher. Die Unterschiede machen bis zu 0,40 € pro m² aus (Lünen, Werne).¹²

10 Stadt Hamm, der Oberbürgermeister. Mietspiegel 2017. Als Referenzwert für Durchschnittswohnungen wird eine Größe von 60 bis 90 m² angenommen.

11 Mieterverein Dortmund. Mietspiegel Stand 1. Januar 2015. Referenzwert für Durchschnittswohnungen: 60 bis 110 m²

12 Analyse & Konzepte 2015. S. 32ff.

5 FAZIT

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen in den nächsten Jahren allein aufgrund des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl kleiner Haushalte nach wachsen wird. Wie hoch die Bedarfe aktuell und zukünftig ausfallen, ist hingegen nur schwer zu beziffern. Das ist einerseits auf die Datenlage zurückzuführen (es fehlen insbesondere aktuelle Daten zur Anzahl kleiner Haushalte und zur Mieterquote v. a. bei den kleinen Haushalten). Andererseits fragen kleine Haushalte in Abhängigkeit von persönlichen Vorlieben, finanzieller Lage und Lebenssituation vielfach auch größere Wohnungen nach – es lässt sich kaum eine Aussage dazu treffen, wie hoch der Anteil kleiner Haushalte ist, die letztendlich zu den Nachfragern nach kleinen Wohnungen zu zählen sind. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zur Angemessenheit von Wohnraum kann der Bedarf allein für Transferleistungsempfänger konkret beziffert werden.

Was den Druck auf dem Wohnungsmarkt gerade auch für kleine Haushalte angeht, so stellt sich die Situation im Kreis Unna im Vergleich zu den benachbarten Großstädten Hamm und Dortmund relativ entspannt dar. Darauf deutet ein insgesamt niedriges Mietpreisniveau hin. Auch die Miet-Aufschläge für kleine Wohnungen halten sich im regionalen Vergleich im Rahmen.

Wenn es nun darum geht, Handlungsbedarfe abzuleiten, so kann die Gegenüberstellung der Faktoren Anteil kleiner Wohnungen, Anteil kleiner Haushalte und Anteil kleiner Wohnungen, die von Transferleistungsempfängern benötigt werden (Abb. 8 und 9) eine gute Orientierung bieten. Handlungsbedarfe im Sinne eines Bedarfs an neuen, kleinen Mietwohnungen bestehen demnach vor allem in Bergkamen, das nur über einen geringen Anteil an kleinen Mietwohnungen verfügt, die zudem weit überwiegend durch SGB II-Haushalte benötigt werden. Genauere Prüfungen empfehlen sich aber auch in Lünen und Schwerte (hoher Anteil kleiner Haushalte bei geringem Anteil kleiner Mietwohnungen) sowie in Selm (hoher Anteil des Bestands an kleinen Mietwohnungen wird durch SGB II-Empfänger benötigt). 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.

Abschließend ist festzuhalten, dass es ein typisches Bedarfsbild auf Kreisebene nicht gibt, und sich die Kombination verschiedener Faktoren in allen Kommunen unterschiedlich darstellt. Eine genaue Prüfung der Bedarfssituation auf Basis lokaler Faktoren ist daher unerlässlich.