



# Masterplan Wohnungsbau

Kreis Unna

Bericht | Januar 2025

## Auftraggeber



**Kreis Unna**  
Planung und Wohnungswesen  
Friedrich-Ebert-Straße 17  
59425 Unna  
Telefon: 0 23 03 27-0  
Website: [www.kreis-unna.de](http://www.kreis-unna.de)

Ansprechpartnerinnen:  
Dr. Sandra Maier  
Stella Bitomsky

## Gutachter



**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**  
Schopenstehl 15  
22095 Hamburg  
Telefon: 040-3346-476-0  
E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)  
Website: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

Ansprechpartner:innen:  
Felix Arnold  
Laya Cornelius



**Quaestio Forschung &  
Beratung GmbH**  
Subbelrather Straße 15a  
50823 Köln  
Telefon: 0221 715996-11  
E-Mail: [info@quaestio-fb.de](mailto:info@quaestio-fb.de)  
Website: [www.quaestio-fb.de](http://www.quaestio-fb.de)

Ansprechpartner:innen:  
Felix Arnold  
Colin Beyer

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

kaum etwas Anderes ist so wichtig für die Menschen wie die Frage nach passendem und bezahlbarem Wohnraum. Dabei verändern sich die Bedürfnisse entsprechend der Lebenslage. Wir blicken also im Masterplan Wohnungsbau auf ein kommunales Thema, das wie vieles Andere auch im Umbruch ist.

In den vergangenen Jahren sind die Kauf- und Mietpreise stärker angestiegen. Negative Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft haben außerdem zu einer stark verminderten Bautätigkeit geführt. Doch der Kreis Unna wächst und damit steigt auch der Bedarf an Wohnraum. Aber nicht nur Wachstum ist ausschlaggebend für Veränderungen und Planungen am Wohnungsmarkt, sondern auch die qualitativen Anforderungen an den Wohnraum, die es parallel, vor allem bei Bestandsgebäuden, umzusetzen gilt. Sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Ansprüche sind dabei nicht zuletzt von sich rasant ändernden Rahmenbedingungen betroffen. Während unter anderem die Inflation, das Zinsumfeld und gesetzliche Regelungen das Angebot am Wohnungsmarkt beeinflussen, ändert sich durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel auch die Nachfragesituation. Alle diese Umstände haben Einfluss darauf, wie wir wohnen wollen und können.

Der Masterplan gibt einen umfassenden Überblick über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt, um mit den vielfältigen Herausforderungen bestmöglich umzugehen. Er bietet dazu ein übersichtliches Nachschlagewerk als Orientierungshilfe für Verwaltung, Politik, Wohnungsmarktakeure und interessierte Bürger.

In den folgenden Kapiteln werden aktuelle wohnungsmarktrelevante Entwicklungen und Ereignisse umfassend und übersichtlich analysiert und aufbereitet, um eine fundierte Einordnung für die kommunale Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten. Es wurden zahlreiche Daten ausgewertet und erstmalig auch Daten des Zensus 2022 mit einbezogen, um die Informationslage noch weiter zu verdichten. Damit können wir Stellschrauben v.a. des kommunalen Handelns identifizieren und weiterentwickeln, um eine bedarfsorientierte und nachhaltige Ausgestaltung der Wohnraumentwicklung zu ermöglichen. Diese Stellschrauben sind als Handlungsoptionen bzw. -empfehlungen im Bericht aufgeführt und thematisieren sowohl den Neubau als auch die Bestandsentwicklung in verschiedenen Facetten, sowie bezahlbaren Wohnraum und übergreifende- bzw. Querschnittsthemen. Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft müssen in diesen Themenfeldern zusammenarbeiten, um für alle Nachfragegruppen ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen und gleichzeitig auf energetische und klimatische Umstände einzugehen.

Der Masterplan enthält für jede unserer kreisangehörigen Kommunen separat ausgewiesene Daten, sodass die verschiedenen Akteure des Wohnungsmarktes die jeweils relevanten Zahlen und Fakten heranziehen können. Den Kommunen ist es damit v.a. möglich, ihr kommunales wohnungspolitisches Handeln an diesen aktuellen Daten auszurichten. Die ausgewiesenen Handlungsoptionen bieten Anknüpfungspunkte für diverse Themenfelder, sodass auch hier die im Einzelfall bedeutsamen Ansätze verfolgt werden können. Allerdings haben viele der kreisangehörigen Kommunen mit denselben Herausforderungen zu kämpfen. Daher kann eine gemeinsame interkommunale Betrachtung und Bearbeitung einzelner Handlungsfelder und -ansätze große Potenziale bieten.

Um es klar zu sagen: Durch den jetzt vorgelegten Masterplan wird sich kein Quadratmeter Wohnraum von selbst bauen und er kann auch die schwierigen Rahmenbedingungen nicht beseitigen. Er kann aber helfen, jede einzelne Initiative und jede Planung so auszurichten, dass wir die drängenden Herausforderungen zielgenauer angehen können.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Ihr Mario Löhr  
Landrat Kreis Unna

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                    | <b>IV</b>  |
| <b>Tabellenverzeichnis .....</b>                                      | <b>VII</b> |
| <b>Kurzfassung.....</b>                                               | <b>1</b>   |
| <b>1 Einführung.....</b>                                              | <b>5</b>   |
| 1.1 Anlass und Zielsetzung .....                                      | 5          |
| 1.2 Untersuchungsdesign.....                                          | 6          |
| <b>2 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends .....</b>             | <b>8</b>   |
| 2.1 Kreis Unna - Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung .....     | 8          |
| 2.2 Kommunale Planwerke und Konzepte .....                            | 12         |
| 2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen.....                              | 14         |
| <b>3 Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt.....</b>                  | <b>19</b>  |
| <b>3.1 Sozioökonomische Analyse .....</b>                             | <b>19</b>  |
| 3.1.1 Beschäftigungssituation, Wirtschaftsstruktur.....               | 19         |
| 3.1.2 Pendlersituation, Arbeitsplatzzentralität.....                  | 21         |
| 3.1.3 Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III ..... | 23         |
| 3.1.4 Kaufkraft, Einkommen und Erschwinglichkeit.....                 | 25         |
| <b>3.2 Demografische Analyse .....</b>                                | <b>28</b>  |
| 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....                                    | 28         |
| 3.2.2 Altersstruktur.....                                             | 30         |
| 3.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....                         | 34         |
| 3.2.4 Wanderungen .....                                               | 37         |
| 3.2.5 Haushaltsstruktur.....                                          | 40         |
| <b>3.3 Angebotsanalyse .....</b>                                      | <b>44</b>  |
| 3.3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand.....                               | 44         |
| 3.3.2 Neubautätigkeit.....                                            | 58         |
| 3.3.3 Miet- und Kaufpreise.....                                       | 60         |

|            |                                                                    |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4</b>   | <b>Vertiefungsanalyse – Bezahlbares Wohnen .....</b>               | <b>63</b>  |
| <b>4.1</b> | <b>Nachfragestruktur .....</b>                                     | <b>64</b>  |
| <b>4.2</b> | <b>Angebotsstruktur .....</b>                                      | <b>66</b>  |
| <b>4.3</b> | <b>Bilanzierung von Angebot und Nachfrage .....</b>                | <b>69</b>  |
| <br>       |                                                                    |            |
| <b>5</b>   | <b>Wohnungsmarktprognose.....</b>                                  | <b>74</b>  |
| <b>5.1</b> | <b>Bevölkerungsprognose .....</b>                                  | <b>74</b>  |
| <b>5.2</b> | <b>Haushaltsprognose.....</b>                                      | <b>81</b>  |
| <b>5.3</b> | <b>Neubaubedarfsprognose bis 2040.....</b>                         | <b>85</b>  |
| <b>5.4</b> | <b>Wohnbauflächenbedarf und Aktivierungsbedarf .....</b>           | <b>90</b>  |
| <br>       |                                                                    |            |
| <b>6</b>   | <b>Bewertung und Empfehlungen .....</b>                            | <b>96</b>  |
| <b>6.1</b> | <b>Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse.....</b> | <b>96</b>  |
| <b>6.2</b> | <b>Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen .....</b>                  | <b>102</b> |
| 6.2.1      | Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung .....         | 104        |
| 6.2.2      | Handlungsfeld: Wohnungsbestand .....                               | 117        |
| 6.2.3      | Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen .....                            | 130        |
| 6.2.4      | Handlungsfeld: Querschnittsthemen.....                             | 144        |
| <br>       |                                                                    |            |
| <b>7</b>   | <b>Anhang .....</b>                                                | <b>149</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Masterplan Wohnungsbau Kreis Unna .....                                                                | 7  |
| Abb. 2: Kreis Unna – administrative Gliederung .....                                                                                                   | 8  |
| Abb. 3: Kreis Unna – Einwohnerzahl Stand 31.12.2023 .....                                                                                              | 9  |
| Abb. 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite, Kreditvolumen - 2003 bis 2024 .....                                                                  | 14 |
| Abb. 5: Online-Befragung Wohnungsmarktakteure: Investitionsklima.....                                                                                  | 15 |
| Abb. 6: Baukostenindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten .....                                                                                  | 16 |
| Abb. 7: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte .....                                                                                    | 18 |
| Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort im Kreis Unna, 2011 zu 2023 .....                                                        | 20 |
| Abb. 9: Beschäftigtenquote – Anteil Beschäftigter an der Bevölkerung im Erwerbsalter .....                                                             | 21 |
| Abb. 10: Pendlersaldo 2023 .....                                                                                                                       | 23 |
| Abb. 11: Arbeitslosenquote – bezogen auf erwerbsfähige Bevölkerung .....                                                                               | 24 |
| Abb. 12: Jährliche Kaufkraft pro Haushalt 2022 .....                                                                                                   | 25 |
| Abb. 13: Wohnkostenbelastung am Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße.....                                                                       | 27 |
| Abb. 14: Einwohnerentwicklung im Kreis Unna 2011 bis 2023 .....                                                                                        | 29 |
| Abb. 15: Einwohnerentwicklung im Kreis Unna 2011 bis 2023 .....                                                                                        | 30 |
| Abb. 16: Altersstruktur Kreis Unna 2011 und 2023.....                                                                                                  | 32 |
| Abb. 17: Kleinräumige Altersstruktur im Kreis Unna 2021 – Anteil unter 18-Jähriger .....                                                               | 33 |
| Abb. 18: Kleinräumige Altersstruktur im Kreis Unna 2021 – Anteil ab 65-Jähriger.....                                                                   | 34 |
| Abb. 19: Durchschnittlicher jährlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Kreis Unna 2011 bis 2023 je 1.000 Einwohner.....                         | 36 |
| Abb. 20: Entwicklung des Wanderungssaldos im Kreis Unna 2011 bis 2023 .....                                                                            | 38 |
| Abb. 21: Entwicklung des Wanderungssaldos im Kreis Unna 2011 bis 2023 – nach Altersgruppen .....                                                       | 38 |
| Abb. 22: Durchschnittlicher jährlicher Saldo der Zu- und Fortzüge im Kreis Unna 2012 bis 2023 je 1.000 Einwohner.....                                  | 39 |
| Abb. 23: Entwicklung der Haushaltsgößen im Kreis Unna .....                                                                                            | 41 |
| Abb. 24: Anteil der Einpersonenhaushalte im Kreis Unna.....                                                                                            | 42 |
| Abb. 25: Anteil der Haushalte mit Kindern im Kreis Unna .....                                                                                          | 43 |
| Abb. 26: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur im Kreis Unna 2022 .....                                                                                | 44 |
| Abb. 27: Baualtersstruktur des Wohnungsbestands im Kreis Unna .....                                                                                    | 45 |
| Abb. 28: Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand insgesamt im Kreis Unna .....                                                  | 46 |
| Abb. 29: Baualtersstruktur – Anteil des Wohnungsbestands der Baujahre 1950er bis 1970er.....                                                           | 47 |
| Abb. 30: Baualtersstruktur – Anteil des Wohnungsbestands der Baujahre ab 2000.....                                                                     | 48 |
| Abb. 31: Wohnfläche in Wohngebäuden im Kreis Unna .....                                                                                                | 49 |
| Abb. 32: Belegungssituation im Wohnungsbestand im Kreis Unna.....                                                                                      | 50 |
| Abb. 33: Bestandsstruktur – Anteil von Wohnungen kleiner 60 m <sup>2</sup> im Kreis Unna (Werte in Klammern: Verhältnis zu Einpersonenhaushalten)..... | 51 |
| Abb. 34: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes im Kreis Unna.....                                                                               | 52 |

|                                                                                                                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 35: Bestandsstruktur – Anteil der Wohnungen im Besitz von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Kreis Unna .....                                                                | 54  |
| Abb. 36: Geförderter Mietwohnungsbestand im Kreis Unna – Entwicklung von 2013 bis 2022 und Prognose bis 2035.....                                                                                          | 56  |
| Abb. 37: Bestandsstruktur – Anteil geförderter Wohnungen am Mietwohnungsbestand im Kreis Unna .....                                                                                                        | 57  |
| Abb. 38: Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie in Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) im Kreis Unna 2011 bis 2022.....                                                             | 59  |
| Abb. 39: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (links) und Reihenhäuser (rechts) im Kreis Unna in Euro.....                                                                | 61  |
| Abb. 40: Durchschnittliche Mietpreise.....                                                                                                                                                                 | 62  |
| Abb. 41: Mieterhaushalte insgesamt (links) und Mieterhaushalte unterhalb der Grenzen gemäß Einkommensgruppe A im Kreis Unna (2023) .....                                                                   | 65  |
| Abb. 42: Bestand an Mietwohnungen unter 110 m <sup>2</sup> insgesamt (links) und entsprechende Mietwohnungen unterhalb der Mietobergrenzen (Einkommensgruppe A - Hochrechnung) (rechts) (Stand 2023) ..... | 67  |
| Abb. 43: Angebot und Nachfrage differenziert nach Haushaltsgröße und Wohnungsgröße im Kreis Unna .....                                                                                                     | 69  |
| Abb. 44: Angebot und Nachfrage differenziert nach Haushaltsgröße und Wohnungsgröße im preisgünstigen Marktsegment (Einkommensgruppe A) im Kreis Unna (Stand 2023) .....                                    | 70  |
| Abb. 45: Online-Befragung der Wohnungsmarktakteure im Kreis Unna: Welche Möglichkeiten haben folgende Nachfragegruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung im Kreis Unna zu finden? .....     | 73  |
| Abb. 46: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 – Kreis Unna .....                                                                                                                                             | 76  |
| Abb. 47: Prognose der Altersstruktur im Kreis Unna 2022 und 2040 (absolut) .....                                                                                                                           | 78  |
| Abb. 48: Prognose der Altersstruktur im Kreis Unna 2022 und 2040 (relativ).....                                                                                                                            | 78  |
| Abb. 49: Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 (Basisszenario – kleinräumig).....                                                                                                          | 80  |
| Abb. 50: Prognose der Haushalte im Kreis Unna 2022 bis 2040 in drei Szenarien .....                                                                                                                        | 82  |
| Abb. 51: Prognose der Haushaltgrößen im Kreis Unna 2022 und 2040 in drei Szenarien .....                                                                                                                   | 84  |
| Abb. 52: Haushaltsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 (Basisszenario – kleinräumig).....                                                                                                             | 85  |
| Abb. 53: Bedarfskomponenten der Neubaubedarfsprognose .....                                                                                                                                                | 86  |
| Abb. 54 Quantitativer Neubaubedarf pro Jahr – Basisszenario (bezogen auf den Zeitraum von 2022 bis 2040).....                                                                                              | 90  |
| Abb. 55: Baufertigstellungen (Wohneinheiten) nach Segmenten im Kreis Unna – Referenzzeitraum 2020 bis 2022 .....                                                                                           | 92  |
| Abb. 56: Schema der Flächenbedarfsberechnung .....                                                                                                                                                         | 93  |
| Abb. 57: Online-Befragung der Wohnungswirtschaft und der sozialen Träger: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Neubau? .....                                                            | 150 |
| Abb. 58: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (oberes Szenario – kleinräumig).....                                                                                                                           | 151 |
| Abb. 59: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (unteres Szenario – kleinräumig) .....                                                                                                                         | 152 |
| Abb. 60: Anhang - sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Kreis Unna 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.) .....                                                                                                | 153 |

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Abb. 61: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (oberes Szenario – kleinräumig).....                               | 164 |
| Abb. 62: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (unteres Szenario – kleinräumig) .....                             | 165 |
| Abb. 63: Anhang - sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Kreis Unna 2011 bis 2022<br>(Stichtag 30.6.) ..... | 166 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tab. 1: Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung (Stand 2024).....                                               | 63  |
| Tab. 2: Anteil der Mieterhaushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, Kreis Unna (Einkommensgruppe A).....              | 66  |
| Tab. 3: Anteil der preisgünstig angebotenen Wohnungen im Kreis Unna (Einkommensgruppe A- Stand 2023).....                     | 68  |
| Tab. 4: Verhältnis von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Marktsegment im Kreis Unna (Einkommensgruppe A – Stand 2023)..... | 71  |
| Tab. 5: Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 Altersstruktur (Basisszenario – kleinräumig).....               | 81  |
| Tab. 6: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im Basisszenario.....                                                        | 89  |
| Tab. 7: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im oberen Szenario.....                                                      | 89  |
| Tab. 8: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im unteren Szenario.....                                                     | 89  |
| Tab. 9: Flächenbedarf im Kreis Unna bis 2040 nach drei Szenarien (in ha).....                                                 | 95  |
| Tab. 10: SWOT - Analyse.....                                                                                                  | 99  |
| Tab. 11: Wohnungsmarktindikatoren.....                                                                                        | 101 |
| Tab. 12: Anteil Mieter, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (Einkommensgruppe B).....                                      | 149 |
| Tab. 13: Anteil Wohnungen, die preisgünstig angeboten werden (Einkommensgruppe B)...                                          | 150 |
| Tab. 14: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – Basisszenario.....                                                               | 153 |
| Tab. 15: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – oberes Szenario.....                                                             | 154 |
| Tab. 16: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – unteres Szenario.....                                                            | 154 |
| Tab. 17: Neubaubedarfsprognose – Bönen – Basisszenario.....                                                                   | 154 |
| Tab. 18: Neubaubedarfsprognose – Bönen – oberes Szenario.....                                                                 | 154 |
| Tab. 19: Neubaubedarfsprognose – Bönen – unteres Szenario.....                                                                | 155 |
| Tab. 20: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – Basisszenario.....                                                             | 155 |
| Tab. 21: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – oberes Szenario.....                                                           | 155 |
| Tab. 22: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – unteres Szenario.....                                                          | 155 |
| Tab. 23: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – Basisszenario.....                                                             | 156 |
| Tab. 24: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – oberes Szenario.....                                                           | 156 |
| Tab. 25: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – unteres Szenario.....                                                          | 156 |
| Tab. 26: Neubaubedarfsprognose – Kamen – Basisszenario.....                                                                   | 156 |
| Tab. 27: Neubaubedarfsprognose – Kamen – oberes Szenario.....                                                                 | 157 |
| Tab. 28: Neubaubedarfsprognose – Kamen – unteres Szenario.....                                                                | 157 |
| Tab. 29: Neubaubedarfsprognose – Lünen – Basisszenario.....                                                                   | 157 |
| Tab. 30: Neubaubedarfsprognose – Lünen – oberes Szenario.....                                                                 | 157 |
| Tab. 31: Neubaubedarfsprognose – Lünen – unteres Szenario.....                                                                | 158 |
| Tab. 32: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – Basisszenario.....                                                                | 158 |
| Tab. 33: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – oberes Szenario.....                                                              | 158 |
| Tab. 34: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – unteres Szenario.....                                                             | 158 |
| Tab. 35: Neubaubedarfsprognose – Selm – Basisszenario.....                                                                    | 159 |
| Tab. 36: Neubaubedarfsprognose – Selm – oberes Szenario.....                                                                  | 159 |
| Tab. 37: Neubaubedarfsprognose – Selm – unteres Szenario.....                                                                 | 159 |

|                                                                                          |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tab. 38: Neubaubedarfsprognose – Unna – Basisszenario.....                               | 159 |
| Tab. 39: Neubaubedarfsprognose – Unna – oberes Szenario .....                            | 160 |
| Tab. 40: Neubaubedarfsprognose – Unna – unteres Szenario.....                            | 160 |
| Tab. 41: Neubaubedarfsprognose – Werne – Basisszenario .....                             | 160 |
| Tab. 42: Neubaubedarfsprognose – Werne – oberes Szenario.....                            | 160 |
| Tab. 43: Neubaubedarfsprognose – Werne – unteres Szenario .....                          | 161 |
| Tab. 44: Annahmen Flächenbedarfsermittlung .....                                         | 161 |
| Tab. 45: Flächenbedarf bis 2040 und Flächenkontingente .....                             | 162 |
| Tab. 46: Wohnbauliche Dichte.....                                                        | 162 |
| Tab. 47: Anteil Mieter, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (Einkommensgruppe B). 163 |     |
| Tab. 48: Anteil Wohnungen, die preisgünstig angeboten werden (Einkommensgruppe B)... 163 |     |

## Kurzfassung

Einen zentralen Teil der Analyse bildete die Auswertung von Sekundärdaten hinsichtlich der demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Nachfrage- und Angebotsstrukturen im Kreis und den einzelnen Kommunen. Die Entwicklung der Wohnraumnachfrage ist dabei maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Kreis deutet darauf hin, dass der **Kreis Unna als Arbeitsstandort an Bedeutung** gewinnt. Dies gilt insbesondere für die eher ländlich geprägten Kommunen im nordöstlichen Kreisgebiet, die ihre Position als Arbeitsstandort stärken konnten.

Die teils hohen Wanderungsgewinne in den letzten gut 10 Jahren sind zu großen Teilen auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Sowohl die intensive Fluchtwanderung 2015 als auch der Zuzug ukrainischer Hilfesuchender im Jahr 2022 spielen hierbei eine bedeutende Rolle, wodurch es auch zu einem verstärkten Zuzug jüngerer Menschen kam. Auch wenn dies den demografischen Wandel nicht aufhalten, geschweige denn umkehren wird, ist dies ein positiver Effekt in einer alternden Gesellschaft.

Durch den **Zuzug jüngerer Menschen** – nicht allein durch krisen- und konfliktbedingte Zuwanderung, sondern auch durch die gestiegene Anziehungskraft als Arbeitsstandort sowie als Wohnstandort speziell für Familien, haben die Kommunen des Kreises Unna gute Voraussetzungen die Herausforderungen des demografischen Wandels zu meistern. Von Bedeutung hierfür sind neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot und Arbeitsplätzen attraktive Rahmenbedingungen wie Freizeit- und Erholungsqualitäten.

Ein Push-Faktor ist das (noch) **moderate Mietenniveau**. In allen Kommunen des Kreises bestehen eher niedrige Durchschnittsmieten. **Problematisch ist die Situation jedoch für die große Gruppe der Einpersonenhaushalte** mit geringen Einkommen. Da nicht ausreichend kleiner Wohnraum vorhanden ist, sind viele Haushalte gezwungen, auf größere Wohnungen auszuweichen. In der Konsequenz müssen trotz niedriger Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche hohe Wohnkosten getragen werden. Entsprechend hoch ist vielfach die daraus resultierende Wohnkostenbelastung.

Durch die in Zukunft weiter zunehmenden Einpersonenhaushalte wird sich dieses Defizit verstärken und erfordert somit dringenden Handlungsbedarf bei der Schaffung entsprechender Wohneinheiten. Neben kleinen Wohneinheiten werden aktuell jedoch auch große Wohneinheiten benötigt, da 58% der Wohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bezogen sind und größeren Haushaltstypen somit nicht zur Verfügung stehen. An dieser Stelle sollte an der **Belegungssituation der bestehenden Wohneinheiten** angesetzt werden, um den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Ein weiteres **Defizit zeigt sich in der barrierefreien Ausgestaltung** der bestehenden Gebäude und Wohnungen. Der Großteil des Gebäudebestands weist ebendiese Merkmale (Schwellenhöhen, Mindestbreiten etc.) nicht auf. Die Anzahl derer, die darauf

angewiesen sind, wächst jedoch stetig. Oftmals betrifft dies ältere Menschen, doch unabhängig des Alters sind alle Personen mit Mobilitätseinschränkungen auf barrierefreie Wohnungen angewiesen.

Kurz- bis mittelfristig muss es daher darum gehen, die bestehenden Angebotsdefizite abzubauen und ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. **Ein ausreichendes Angebot würde entscheidend dazu beitragen, den Markt zu entspannen** und die Wohnraumversorgung der unterversorgten Haushalte zu verbessern.

Wohnungsneubau verstärkt die Umzugsmobilität bzw. Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt („Sickereffekte“). Wird der Wohnungsneubau dabei verstärkt auf den Bedarf bestimmter Zielgruppen ausgerichtet, kann die Wohnraumversorgung insbesondere auch in den besonderen Engpass- oder Problembereichen verbessert werden.

Insofern ist ein am **Bedarf orientierter Wohnungsneubau** der entscheidende Schlüssel für die Wohnraumversorgung. Zudem ist die Auflösung bestehender (quantitativer) Angebotsdefizite der beste Schutz vor einer dynamischen Miet- und Kaufpreisentwicklung. Um bestehende Defizite abzubauen, den Wohnungsabgang zu kompensieren und die zusätzlichen Bedarfe zu befriedigen ist eine Neubautätigkeit von rund 11.500 Wohnungen bis zum Jahr 2040 erforderlich. Das entspricht etwa 600 Wohneinheiten pro Jahr.

Derzeit bestehen jedoch sehr große Herausforderungen für die Akteure des Wohnungsmarktes, die die Entwicklung zumindest mittelfristig prägen werden. Einerseits haben die Baukosten weiterhin ein hohes Niveau – ein deutliches Absinken ist auch mittelfristig nicht zu erwarten. Zudem sind die für den Bau, aufgrund der hohen Investitionsvolumina im Neubau, aber auch bei Modernisierungen, wesentlichen Zinsen am Kapitalmarkt ein entscheidender Faktor. Deren bis vor Kurzem historisch niedriges Niveau, das den Boom der Immobilienmärkte im zurückliegenden Jahrzehnt wesentlich verstärkt hat, wird in näherer Zukunft wohl kaum wieder erreicht werden.

Aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen wird der (freifinanzierte) Wohnungsneubau weiterhin schwierig zu bewerkstelligen sein. Damit besteht die Gefahr, dass bestehende Angebotsdefizite nicht abgebaut werden können und sich der Markt tendenziell weiter anspannt. Insbesondere Haushalte, mit geringen Einkommen wird es perspektivisch (noch) schwerer fallen, ihre Wohnsituation an ihre Wünsche und Bedarfe anzupassen.

Die beschriebenen Herausforderungen, die insbesondere das freifinanzierte Segment betreffen, stellen hingegen eine **Chance für das geförderte Wohnungssegment** dar. So hat der geförderte- gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau deutlich an Attraktivität gewonnen. Hintergrund sind die im Verhältnis zu den Zinssätzen der Wohnraumförderung deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen. In der Folge ist die Investitionsbereitschaft im geförderten Marktsegment deutlich gestiegen. Allerdings reicht das bereitgestellte Fördermittelbudget nicht aus, um alle potenziellen Projekte umzusetzen, geschweige denn, um den Markt insgesamt zu stabilisieren.

Zu den **schwierigen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen** für den Wohnungsbau treten fundamentale Herausforderungen aus der Klimapolitik hinzu. Aufgrund der Masse an Ressourcen bzw. des Volumens an Energie, die für Herstellung und Betrieb von Wohnraum notwendig ist, kommt dem Wohnungssektor eine große Bedeutung zu. So sind das Wohnen und die Wohnungswirtschaft aufgrund ihrer großen Bedeutung, sowohl als Verursacher von Problemen, als auch als Schlüssel für die Bewältigung und Lösungen, besonders im Fokus.

### Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

Auf Grundlage der durchgeführten Analyse wurden zentrale Handlungsfelder identifiziert. Dies sind:

- **Wohnungsneubau und Flächenentwicklung**
- **Wohnungsbestand**
- **Bezahlbares Wohnen**
- **Querschnittsthemen**

Die Handlungsfelder bilden dabei thematische Schwerpunktbereiche des Konzepts und adressieren zentrale Herausforderungen.

### Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Um den kurz- bis mittelfristigen Wohnungsbedarf zu decken ist weiterhin ein Wohnungsneubau erforderlich. Die Aktivierung und nachhaltige Entwicklung von Wohnbauflächen wie auch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen spielen dabei eine wesentliche Rolle. Ziel ist es, ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Klare konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen können die Steuerung des Neubaus erleichtern. Angesichts begrenzter personeller Ressourcen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Kommunen notwendig, um Synergien zu schaffen und die Leistungsfähigkeit der Verwaltungen zu steigern. So sollte die Zusammenarbeit bei der Identifikation und Aktivierung von Wohnbaupotenzialen gestärkt werden.

### Wohnungsbestand

Im Gegensatz zum Neubau, der aktiv geplant und auf spezifische Bedürfnisse ausgerichtet werden kann, bietet der bestehende Wohnungsbestand nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten, um die zukünftige Nachfrage zu decken. Dennoch wird der Großteil der Haushalte auch in Zukunft im Bestand und nicht im Neubau leben, weshalb dessen effiziente Nutzung, Modernisierung und Anpassung entscheidend sind. Zwar sind bauliche und technische Gegebenheiten im Bestand oft einschränkend, doch kann er durch Umnutzung und Optimierung schneller und ressourcenschonender auf Veränderungen reagieren als der zeit- und kostenintensive Neubau.

Den Kommunen und dem Kreis Unna kommt vielfach die Rolle eines Initiators und Beraters zu. Insbesondere bei der Beratung und Information ist eine enge interkommunale Kooperation und Zusammenarbeit vielversprechend.

**Bezahlbares Wohnen**

Die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfordern eine klare strategische Ausrichtung und den Einsatz zielgerichteter Maßnahmen. Das Ziel ist es, die soziale Balance in den Kommunen zu sichern, indem bezahlbarer Wohnraum sowohl außerhalb als auch im Rahmen der Wohnraumförderung geschaffen wird. Weiterhin sollte nicht nur durch Neubau bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern auch die Bezahlbarkeit bei bestehenden Wohnungen gesichert werden. Das Handlungsfeld „Bezahlbares Wohnen“ widmet sich der zentralen Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Angesichts steigender Baukosten und des Auslaufs bestehender Bindungen ist ein verstärktes Engagement der Kommunen erforderlich, um dem Bedarf insbesondere von einkommensschwachen Haushalten gerecht zu werden.

**Querschnittsthemen**

Ziel ist es, durch eine fundierte und transparente Datenbasis eine nachhaltige und effiziente Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Ein wesentlicher Schritt in diese Richtung ist der Ausbau der Wohnungsmarktberichterstattung, die seit Jahren eine wichtige Orientierungshilfe für Marktakteure, Politik und Kommunen darstellt. Perspektivisch soll diese Berichterstattung weiter gestärkt werden, insbesondere durch die Nutzung der abgeschotteten Statistikstelle der Kreisverwaltung. Diese bietet erweiterte Möglichkeiten zur Analyse und Aufbereitung von Daten und kann damit zur Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen beitragen. Angesichts der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen im Kreis Unna ist zudem die Akquise von Fördermitteln ein zentraler Bestandteil zur Umsetzung der Maßnahmen. Förderprogramme auf Bundes-, Landes- oder EU-Ebene bieten finanzielle Unterstützung, deren Beantragung jedoch oft Ressourcen und Expertise erfordert, die einzelne Kommunen allein nicht aufbringen können. Der Kreis Unna könnte die Kommunen gezielt dabei unterstützen, Fördermittel zu identifizieren und erfolgreich zu beantragen.

Die formulierten Maßnahmen innerhalb der einzelnen Handlungsfelder setzen auf eine enge interkommunale Zusammenarbeit, um Synergien zu nutzen und die Effizienz zu steigern. Die in diesem Konzept vorgeschlagenen Ansätze verstehen sich als Empfehlungen und Prüfaufträge, die in einem politischen Willensbildungsprozess konkretisiert und beschlossen werden sollen.

Dieses Konzept soll dazu beitragen, den Kreis Unna und die kreisangehörigen Kommunen zukunftsfähig zu machen, indem ein nachhaltiges, sozial ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot geschaffen wird.

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

#### »» Vielschichtige Herausforderungen

Die Wohnungspolitik und -planung im Kreis Unna und den kreisangehörigen Kommunen steht aktuell und in den kommenden Jahren vor vielschichtigen Herausforderungen. Folgende Aspekte können in diesem Zusammenhang benannt werden:

- Zumindest Teile des Kreises befinden sich weiterhin im **Strukturwandel**.
- Der demografische und der gesellschaftliche Wandel führen zu einer **veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt**.
- Der **Wohnungsbestand** muss an die sich verändernden Bedarfe angepasst und wenn möglich auf eine regenerative Energieversorgung umgestellt werden.
- Insbesondere durch den Angriff Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 ist es durch den Zuzug vieler Schutzsuchender wieder zu einem deutlichen **Anstieg der Einwohnerzahl** gekommen. Die damit einhergehenden Angebotsengpässe müssen aufgelöst werden.
- Der **Anteil der geförderten Wohnungen wird** in den nächsten Jahren sukzessiv **abschmelzen**.
- Die **Bedingungen für den Wohnungsneubau** haben sich im Zuge des Zinsanstiegs und der hohen Baukosten erheblich verschlechtert.

Vor dem Hintergrund der kursorisch dargestellten Herausforderungen hat der Kreistag Unna im Dezember 2021 beschlossen, einen Masterplan Wohnungsbau zu erstellen.

#### »» Anknüpfung an bestehende Zusammenarbeit zum Thema Wohnen auf Kreisebene

Der Kreis Unna engagiert sich bereits aktiv in der Wohnungsmarktberichterstattung für das Kreisgebiet und bietet damit sowohl den Marktakteuren als auch der Politik und den Kommunen eine wertvolle Orientierungshilfe. Zudem besteht mit dem „Planertreff“ bereits eine etablierte Plattform für den fachlichen Austausch zwischen den Kommunen auf Kreisebene. Mit dem Masterplan Wohnungsbau verfolgt der Kreis Unna das Ziel, die Wohnungsmarktberichterstattung zu aktualisieren und abzuleitende Handlungserfordernisse und -optionen aufzuzeigen.

Ebenso zielt der Masterplan darauf ab, die **kreisweite Wohnungspolitik** weiterzuentwickeln, wobei die lokalen Wohnungspolitiken der Kommunen eine zentrale Rolle spielen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Stärkung des interkommunalen Austauschs zum Thema Wohnen. Die angestrebten Ziele lauten:

- **Einbindung von Fachebene und Politik** sowie Förderung des Austauschs zwischen den Kommunen,
- **Identifikation gemeinsamer Herausforderungen** im Bereich Wohnen,

- **Erarbeitung gemeinsamer Handlungsansätze** und Auslotung von Kooperationsmöglichkeiten.

Der Leitgedanke des Masterplanprozesses und der Arbeit des Kreises insgesamt lautet:

**Wie können der Kreis Unna und die Zusammenarbeit der kreisangehörigen Kommunen dazu beitragen, die Städte und Gemeinden bei ihren stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Aufgaben effektiv zu unterstützen?**

## 1.2 Untersuchungsdesign

Der Erarbeitungsprozess zum Masterplan für den Kreis Unna gliedert sich grob in drei Phasen.

### » 1. Sondierungsphase und Analyse der übergeordneten Rahmenbedingungen und Trends

Im ersten Arbeitsschritt wurden die übergeordneten Rahmenbedingungen, Trends, Prozesse und Verflechtungen der Kommunen des Kreis Unna dargestellt. Weiterhin erfolgte eine kompakte Darstellung wesentlicher siedlungsstruktureller und infrastruktureller Gegebenheiten. Des Weiteren wurden relevante Konzepte einbezogen (z. B. wohnungspolitische Konzepte der kreisangehörigen Kommunen).

### » 2. Analysephase

Einen zentralen Teil der Analyse bildete die Auswertung von Sekundärdaten hinsichtlich der demografischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie der Nachfrage- und Angebotsstrukturen im Kreis und den einzelnen Kommunen. Auf Basis der Analyse der Mieten und Kaufpreise erfolgte eine analytische Vertiefung zum Thema bezahlbares Wohnen. Angebotsseitig erfolgte die Analyse aller relevanter Indikatoren wie beispielsweise Wohnungsgrößen- und Baualtersstruktur, Nutzungsart, Eigentumsstrukturen, öffentlich geförderter Wohnraum, Neubautätigkeit und Leerstand.

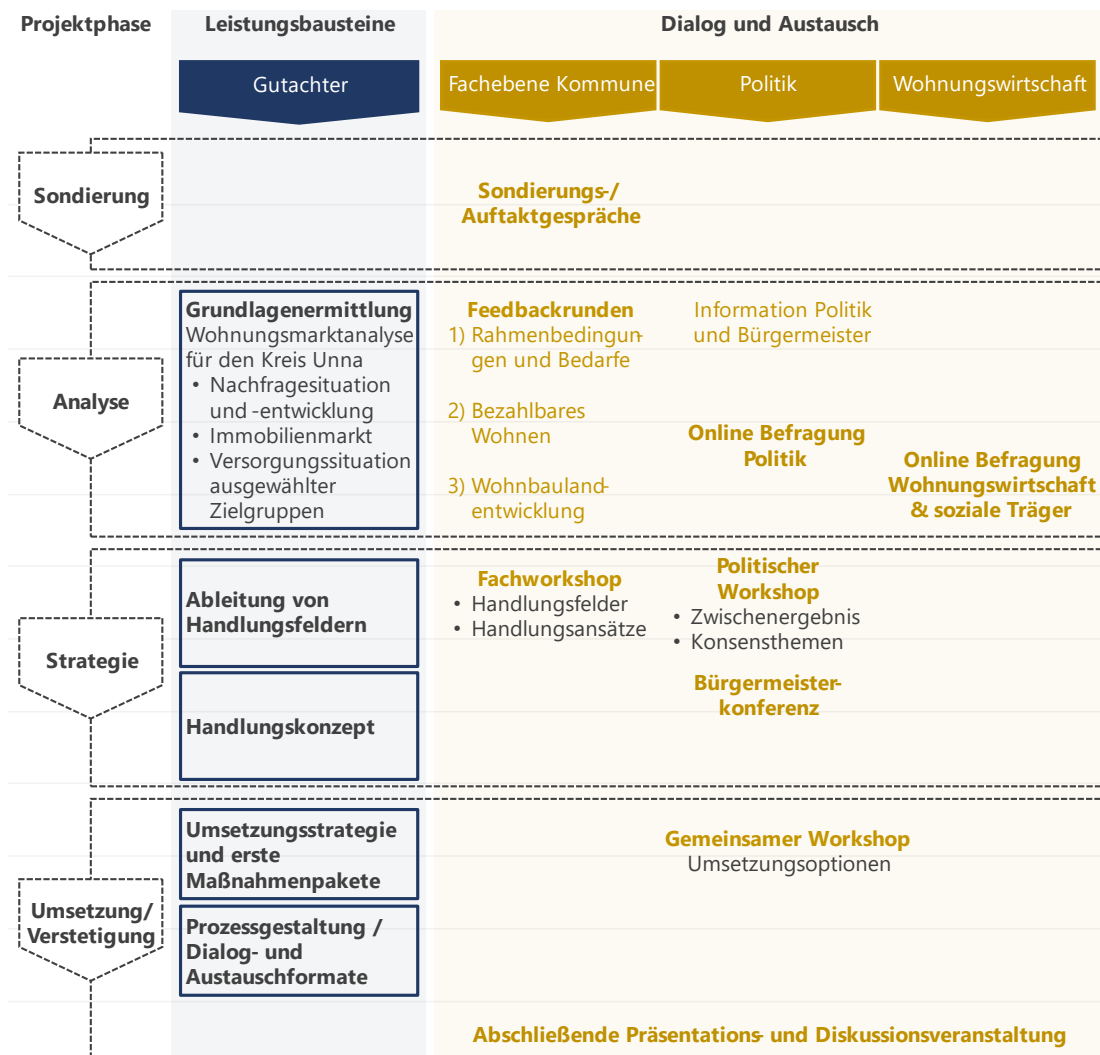
Darauf aufbauend erarbeitete ALP eine Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für die Kommunen des Kreises. Die Prognosen erlauben eine valide Ableitung künftiger Handlungs- und Neubaubedarfe; gegliedert in Zielgruppen-/Segmentbedarfe. Die Analyse und Prognosen erfolgten jeweils auf Ebene der Städte und Gemeinden sowie auf Kreisebene.

Die Datenanalyse wurde ergänzt durch zwei Online-Befragungen. Zum einen wurden die Wohnungswirtschaft und die Sozialträger zur Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt im Kreis befragt und zum anderen wurde die wohnungspolitische Bedeutung von verschiedenen Themenfeldern bei den politischen Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen und des Kreises abgefragt.

### » 3. Strategie- und Umsetzungsphase

Aufbauend auf den vorhergehenden Arbeitsschritten erfolgte eine zusammenfassende Bewertung und die Ableitung von wohnungspolitischen und -wirtschaftlichen Handlungsbedarfen. Im Rahmen von insgesamt drei Workshops wurden potenzielle Handlungsansätze diskutiert und priorisiert. Ein Schwerpunkt wurde dabei auf die interkommunale Zusammenarbeit gelegt.

Abb. 1: Überblick des Erarbeitungsprozesses zum Masterplan Wohnungsbau Kreis Unna



Quelle: ALP

## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Trends

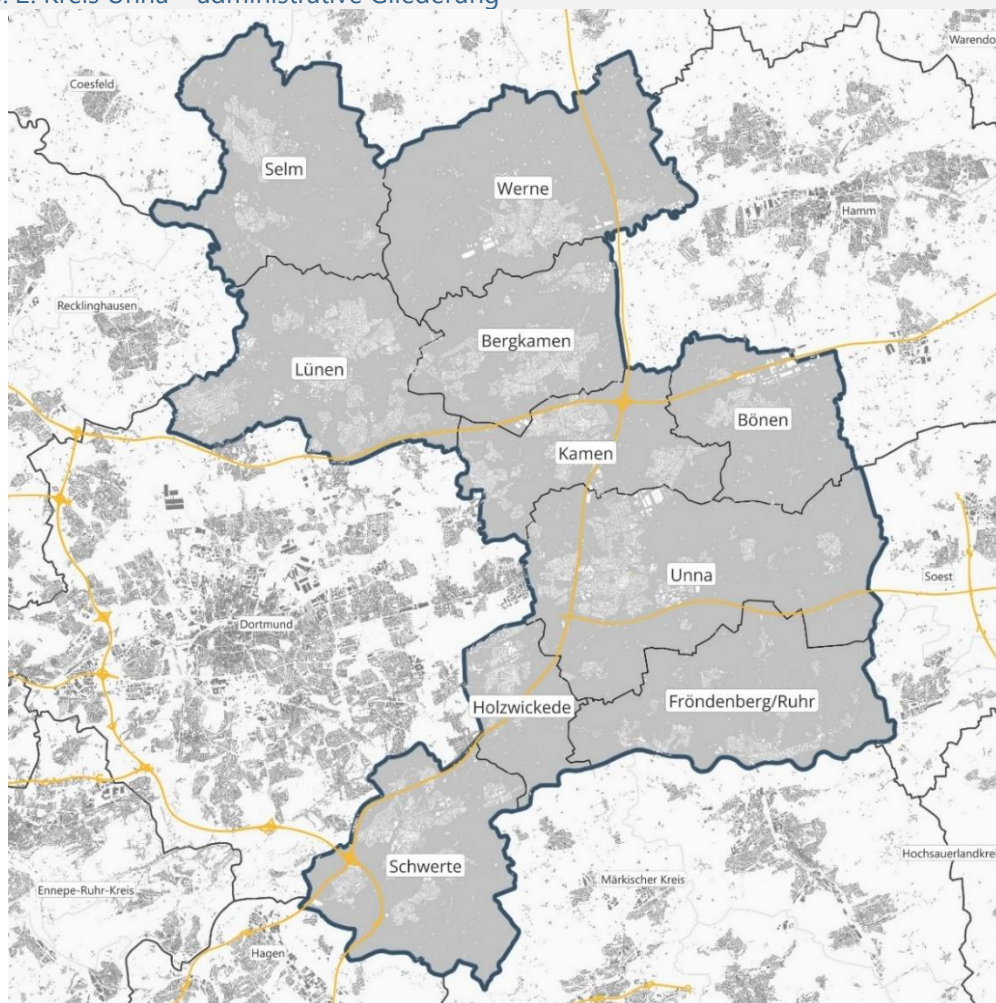
### 2.1 Kreis Unna - Lage, Anbindung und räumliche Verflechtung

#### »» Randlage im Herzen von NRW

Am östlichen Rand des Ruhrgebietes gelegen, hat der Kreis Unna sein wirtschaftliches Standbein im Revier und gleichzeitig mit dem Münsterland, dem Sauerland oder der Soester Börde drei attraktive Landschaftsräume als echte Nah-Erholungsgebiete "direkt um die Ecke" zu bieten. Die verkehrsgünstige Lage des Kreises Unna aufgrund der beiden Autobahnen A1 und A2, die den Kreis Unna in Nord-Süd bzw. in Ost-West-Richtung durchlaufen, ermöglicht kurze Fahrzeiten sowohl ins Ruhrgebiet als auch in die Naherholungscentren.

Eine herausragende Bedeutung – insbesondere für die südwestlich im Kreisgebiet befindlichen Gemeinden – nimmt das Oberzentrum Dortmund als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort ein. Zudem kommt auch der nordöstlich des Kreises gelegenen Stadt Hamm eine zentralörtliche Bedeutung zu.

Abb. 2: Kreis Unna – administrative Gliederung



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP

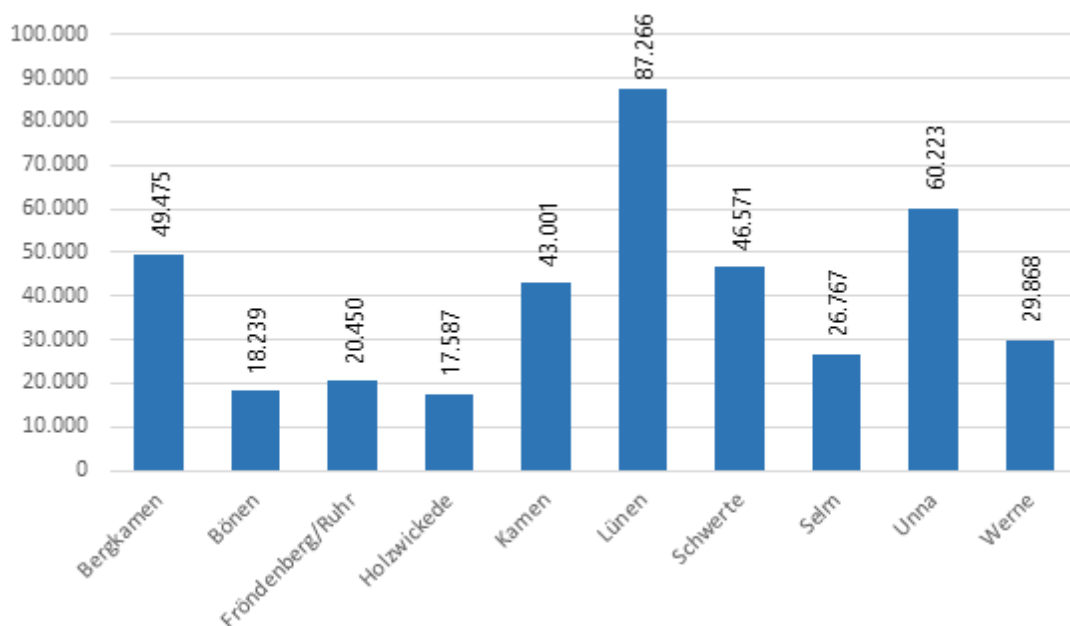
## »» Die Städte und Gemeinden

Der Kreis Unna umfasst zehn Gemeinden. Im Einzelnen sind dies:

- die großen Städte Unna und Lünen,
- die mittleren Städte: Bergkamen, Kamen, Schwerte, Selm und Werne
- die kleinere Stadt Fröndenberg/Ruhr sowie
- die Gemeinden Bönen und Holzwickede.

Mit gut 87.000 Einwohnern ist Lünen die bevölkerungsreichste Stadt. Holzwickede ist mit knapp 17.600 Einwohnern die bevölkerungsärmste Kommune (vgl. Abb. 3.)

Abb. 3: Kreis Unna – Einwohnerzahl Stand 31.12.2023



Quelle: IT.NRW

## »» Landes- und Regionalplanerische Einordnung

Die Aussagen und Vorgaben des Regionalplans Ruhr<sup>1</sup> stellen maßgebliche „Leitplanken“ für die wohnbauliche Entwicklung auf kommunaler Ebene dar. Zentrale Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind unter anderem:

**1.1-1 Ziel: Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren.** Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung ist die Siedlungsentwicklung der Metropole Ruhr auf das abgestufte Siedlungssystem auszurichten, das in „Siedlungsbereiche“ und „Eigenentwicklungsortlagen“ gegliedert ist.

<sup>1</sup> Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Dortmund/Kreis Unna/Hamm))

*Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren. Daneben darf Siedlungsentwicklung in Eigenentwicklungsortslagen erfolgen, wenn diese den Regelungen des LEP NRW zur Entwicklung der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile entspricht.*

*Außerhalb von Siedlungsbereichen und Eigenentwicklungsortslagen dürfen neue Bauflächen oder Baugebiete nur dargestellt oder festgesetzt werden, wenn sie Ziel 5.1-1 RP Ruhr, Ziel 5.2-1 RP Ruhr oder den Ausnahmeregelungen des LEP NRW zur Siedlungsentwicklung im regionalplanerisch festgelegten Freiraum entsprechen.*

**1.1-2 Grundsatz: Neue Bauflächen und Baugebiete in Eigenentwicklungsortslagen.** *Die Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsortslagen soll sich am Bedarf der ortslagenansässigen Bevölkerung bzw. der vorhandenen Betriebe (Eigenbedarf) orientieren.*

**1.1-3 Grundsatz: Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln.** *Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und flächensparend erfolgen. Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe durch großflächige Kompensationsmaßnahmen soll vermieden werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.*

**1.1-4 Ziel: Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln.** *Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat bedarfsgerecht auf Basis der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr zu erfolgen. Von Kommunen mit Bedarfsunterdeckungen ist die bauleitplanerische Umsetzung des „virtuellen Bedarfes“ zu prüfen.*

## »» Konkretisierung der Ziele durch Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe

Das oben angeführte Ziel der Regionalplanung „**Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln**“ wurde im Rahmen der Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe konkretisiert. Durch die Gegenüberstellung der Flächenpotenziale (Siedlungsflächenmonitoring SFM Ruhr) und der Wohnbauflächenbedarfe (Haushaltsvorausberechnung IT.NRW sowie einer kommunenbezogenen Siedlungsdichte) wird der planerische Handlungsbedarf identifiziert. So überprüft die Landesplanungsbehörde im Rahmen der Rechtsprüfung der aufgestellten Regionalpläne auf Grundlage der Bedarfsberechnung die Flächenbilanzen. Dabei darf die Summe der von der Regionalplanung angesetzten Bedarfe den für das Regionalplangebiet berechneten Bedarf an Wohnbau- und Wirtschaftsflächen nicht überschreiten.

Der Bedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose von IT.NRW ergibt (dieser kann auch negativ werden),
- dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- der Fluktuationsreserve von 1 % des Wohnungsbestandes.

In jedem Fall verbleibt der Gemeinde ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs – auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt. Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten in Flächen umgerechnet.

Im vorliegenden Gutachten wurde ebenfalls eine Flächenbedarfsberechnung durchgeführt (vgl. Kap. 5.4). Ziel der vorliegenden Prognose war es, eine einheitliche und möglichst aktuelle Diskussionsgrundlage bieten zu können. Im Vergleich mit den Ergebnissen der Regionalplanung bestehen Unterschiede. Diese sind insbesondere durch eine aktuellere Datenbasis im vorliegenden Gutachten begründet. Beispielsweise konnten bei der Prognose der Bevölkerung respektive der Haushalte aktuellere Daten von IT.NRW und des Zensus 2022 herangezogen werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass Prognosen und die der Prognose zugrundeliegenden Annahmen mit Unsicherheiten behaftet sind. Vor diesem Hintergrund wurde im vorliegenden Gutachten mit unterschiedlichen Entwicklungsszenarien gearbeitet.

Die Regionalplanung sieht vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten eine Aktualisierung der Siedlungsflächenbedarfe alle drei Jahre vor. Da zuletzt im Jahr 2022 eine Bedarfsberechnung erfolgte, wäre turnusgemäß im Jahr 2025 eine Aktualisierung zu erwarten.

Aufgrund der aktuellen Datenbasis sowie der berechneten Entwicklungsszenarien, bietet der Masterplan Wohnungsbau die Möglichkeit, den durch die Regionalplanung ausgewiesenen Flächenbedarf besser einzuordnen. So kann beispielsweise abgeleitet werden, ob eine Kommune die zugewiesenen Flächenbedarfe planungsrechtlich ausschöpfen sollte, oder ob ein gemäßigerer Umgang mit den Flächen ausreichend ist.

## 2.2 Kommunale Planwerke und Konzepte

In der jüngeren Vergangenheit wurden für die Städte Schwerte (2023) und Kamen (2024) „Handlungskonzepte Wohnen“ erstellt. Darüber hinaus ist ein Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Unna derzeit in Bearbeitung. Für die anderen Kommunen liegen jeweils keine aktuellen Konzepte vor. Angesichts starker Veränderungen der Rahmenbedingungen (u. a. Zinswende und Baukosten) wie auch der Nachfragesituation (u. a. Anspannung aufgrund des v.a. fluchtbedingten Zuzugs) sind die abgeleiteten Aussagen und Prognosen älterer Konzepte zu überprüfen.

Bezogen auf die Konzepte der Städte Kamen und Schwerte bestehen hinsichtlich der grundsätzlichen Stoßrichtung keine größeren Unterschiede zum vorliegenden Gutachten. Im Gegensatz zu den kommunalen Konzepten wird im vorliegenden Gutachten allerdings ein stärkerer Fokus auf gemeinschaftliche, interkommunale Handlungs- und Lösungsansätze gelegt.

Abweichungen ergeben sich zum Teil hinsichtlich der prognostizierten Neubaubedarfe. Neben (kleineren) methodischen Abweichungen sind die Unterschiede insbesondere auf eine abweichende Datenbasis zurückzuführen. Beispielsweise konnte im Rahmen des vorliegenden Gutachtens bereits auf aktuelle Zensusdaten zurückgegriffen werden. Dies war in Schwerte und Kamen noch nicht möglich. Zudem können im Rahmen von kommunalen Handlungskonzepten abweichende Annahmen bei der Prognoseerstellung zugrunde gelegt werden, wohingegen im vorliegenden Gutachten ein einheitlicher Prognoseansatz (Methodik) für alle kreisangehörigen Kommunen gewählt wurde.

Im Folgenden werden für Schwerte und Kamen die für das Thema Wohnen wesentlichen Aussagen der vorliegenden aktuellen gemeindebezogenen Planwerke und Konzepte dargestellt. Der Fokus liegt dabei auf den dort formulierten Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen.

### »» Handlungskonzept Wohnen | Stadt Schwerte<sup>2</sup>

Das Handlungskonzept Wohnen mit Stand Mai 2023 führt sechs zentrale Handlungsfelder und Ziele auf:

- Handlungsfeld 1: Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene → Ziel: Bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen.<sup>3</sup>
- Handlungsfeld 2: Begleitung des demografischen Wandels → Ziel: Altersgerechtes Wohnen ermöglichen und das Freisetzungspotenzial aktivieren und Umzugsketten fördern.

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.schwerte.de/fileadmin/RUBRIK/VERWALTUNG/61/61\\_Publikationen/Be-richte/HK\\_Wohnen.pdf](https://www.schwerte.de/fileadmin/RUBRIK/VERWALTUNG/61/61_Publikationen/Be-richte/HK_Wohnen.pdf).

<sup>3</sup> Die Wohnungsbedarfsprognose ermittelt für Schwerte einen Bedarf von 1.568 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 83 Wohnungen.

- Handlungsfeld 3: Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung → Ziel: Ausbau preisgünstiger Wohnraumangebote zur Miete.<sup>4</sup>
- Handlungsfeld 4: Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen → Ziel: Mobilisierung von Wohnbauflächen und Nachverdichtungspotenzialen.<sup>5</sup>
- Handlungsfeld 5: Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz → Stärkung des Stadtimages sowie Sicherung besonderer städtebaulicher Qualitäten.
- Handlungsfeld 6: Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring.

### »» Handlungskonzept Wohnen | Stadt Kamen<sup>6</sup>

Das Handlungskonzept Wohnen mit Stand Mai 2024 führt zwei zentrale Handlungsfelder und Ziele auf:

- Handlungsfeld Bestandsentwicklung: Information und Beratung von selbstnutzenden Eigentümern (Beratung von Käufern von gebrauchten Einfamilienhäusern) und Dialog mit der Wohnungswirtschaft (insbesondere zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums).
- Handlungsfeld Neubau: Ausgewogene Wohnraumversorgung und -verteilung entsprechend der Bedarfe aller Bevölkerungsschichten mit Fokus auf aktuell fehlende Segmenten (z. B. Seniorenwohnen, bezahlbares Wohnen). Wohnungsmix: 75 % Mehr- und 25 % Einfamilienhäuser, bei einem Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Bei liegenschaftlichen Entwicklungen sollen 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden.

<sup>5</sup> Mit der 2017 gegründeten Immobilien Entwicklungsgesellschaft Schwerte mbH (IEG) hat die Stadt eine Steuerungsmöglichkeit der Wohnbauflächenentwicklung geschaffen.

<sup>6</sup> Abgerufen über das Ratsportal der Stadt Kamen. Sitzung: 12.09.2024 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss

<sup>7</sup> Bis zum Jahr 2043 beträgt der Wohnungsbedarf in Kamen gut 580 Wohneinheiten (29 Wohneinheiten pro Jahr) bzw. knapp 18 Hektar netto.

## 2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

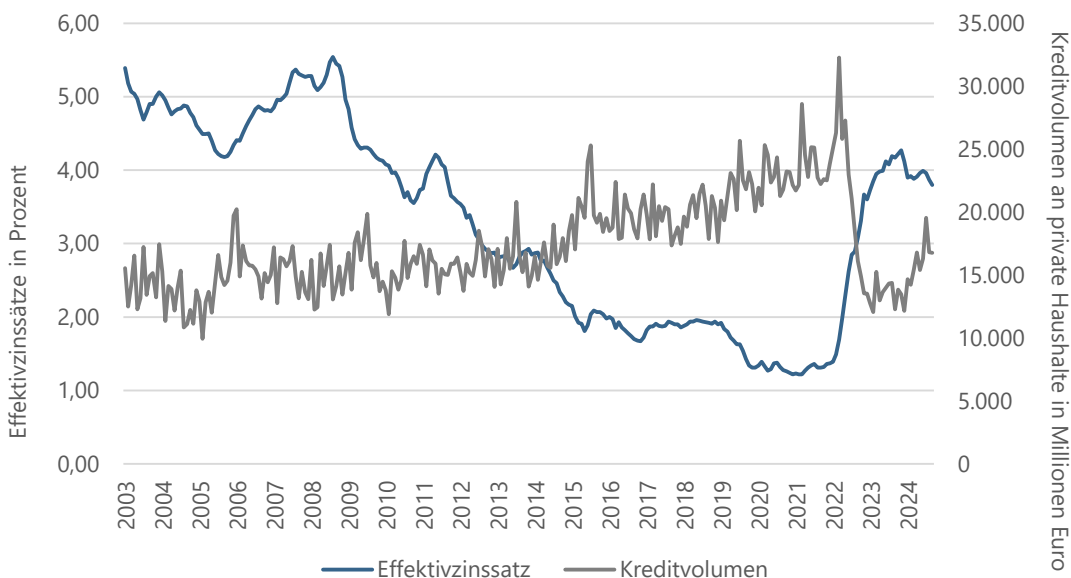
Auf den Wohnungsmarkt des Kreises Unna wirken Trends und Prozesse ein, die von der Kreis- wie auch kommunalen Ebene kaum zu beeinflussen sind, die sich jedoch maßgeblich auf die Wohnungsmärkte auswirken. Diese zentralen Rahmenbedingungen werden im Folgenden beispielhaft dargestellt.

### »» Wandel im Zinsumfeld – Nachfrage und Investitionen gehen zurück

Das Zinsniveau für Immobilienkredite war von 2014 bis zum Jahr 2021 sehr niedrig. So wurde als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer der Leitzins der Europäischen Zentralbank in den 2010er Jahren drastisch gesenkt. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes, wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestarke Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Seit Anfang des Jahres 2022 hat sich das Zinsumfeld jedoch deutlich gewandelt: der Leitzins wurde erhöht. Dieser Wandel birgt Risiken: Kredite mit einer 20-jährigen Zinsbindung stiegen von etwa 1,4 % auf über 4,0 %. Aktuell liegt das Zinsniveau bei 3,8 %<sup>8</sup>. Haushalte, die ihre Immobilie in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die voraussichtlich deutlich teurer sein werden.

Abb. 4: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite, Kreditvolumen - 2003 bis 2024



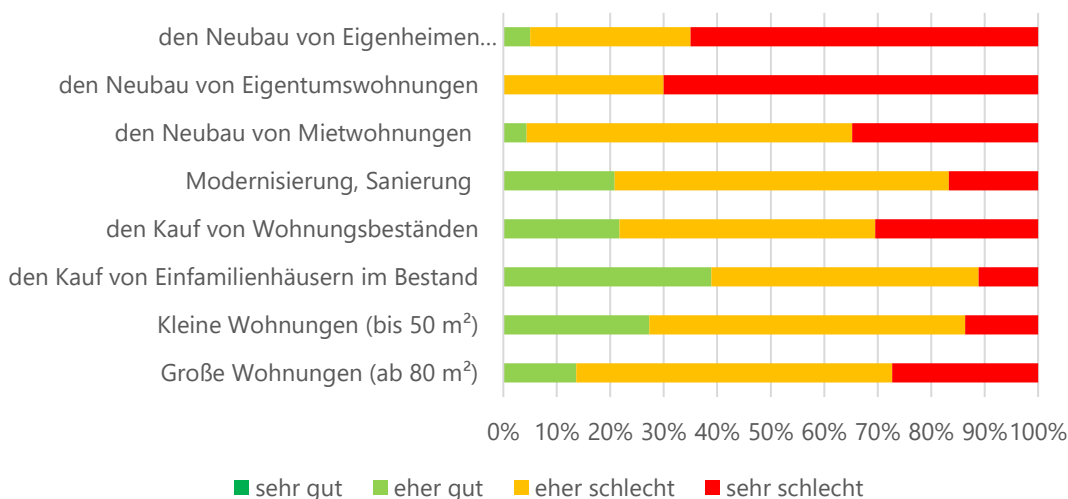
Quelle: Deutsche Bundesbank

<sup>8</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank. Stand September 2024. Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Effektivzinssatz).

Für Haushalte, die eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Auf Investorensseite ist zu beobachten, dass Bauvorhaben pausiert oder gänzlich gestoppt werden. Geplante Projekte werden nicht selten durch Beantragung von Wohnbaufördermitteln realisiert, um zumindest keine größeren Verluste im freifinanzierten Segment einzufahren. Dementsprechend wird auch das derzeitige Investitionsklima bewertet (vgl. Abb. 5). Bis sich die Wohnungspolitik und die Immobilienwirtschaft auf die veränderten Rahmenbedingungen eingestellt haben, sind unmittelbar reduzierte Genehmigungs- und kurz- bis mittelfristig auch reduzierte Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu erwarten. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots wird damit bis auf Weiteres voraussichtlich nicht im erhofften Umfang erfolgen, wenngleich die Leitzinsen der EZB zuletzt wieder sanken (zum 23.10.2024 auf 3,4 %; vgl. auch Abb. 4).

Abb. 5: Online-Befragung Wohnungsmarktakeure: Investitionsklima

Das Investitionsklima ist derzeit für...



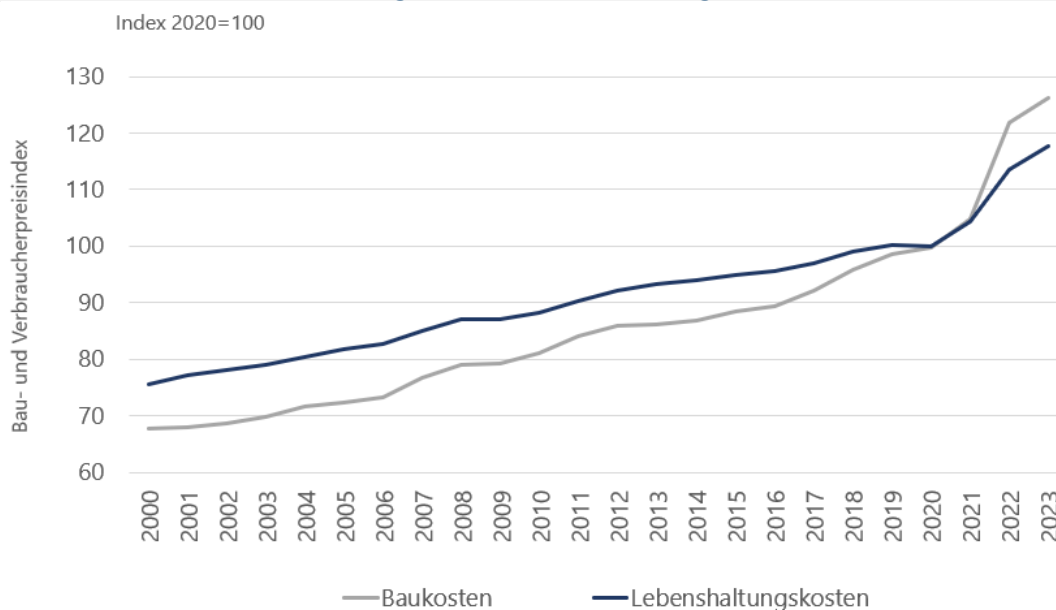
N=24

Quelle: Online-Befragung Wohnungswirtschaft 2024

### »» Steigende Kosten für Baumaterial und -leistungen

Auch die Baukosten sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit (seit 2021) deutlich gestiegen. Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die hohe Baukonjunktur insbesondere in den Jahren 2015 bis 2022 führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 58,4 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+42,1 Punkte).

Abb. 6: Baukostenindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen ans Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch ein gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung. Die Baukosten haben einen direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum noch zu realisieren.

### » Ausdifferenzierung der Nachfrage

Es spricht vieles dafür, dass sich die Wohnwünsche und -präferenzen der Bevölkerung in der Zukunft weiter ausdifferenzieren werden. Mit dem demografischen Wandel, sowie dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung von Lebensstilen (Arbeitsarten, Haushalts- und Familienformen, Freizeitaktivitäten oder Konsummöglichkeiten haben sich ausdifferenziert) geht auch eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Die Ausweitung eines barrierearmen Standards im Wohnungsbestand, die zunehmende Bedeutung energetischer Maßnahmen und die steigende Nachfrage nach neuen, individuellen Wohnformen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot konnte sich an die veränderte Nachfrage kaum anpassen. Dies wirft die

drängende Frage auf, wie Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik darauf reagieren können.

### »» Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnverhalten

Erste Untersuchungen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen deuten an, dass suburbanes Wohnen und Wohnen in kleineren Städten an Attraktivität gewinnen könnten. So kommt eine Erhebung des ifo Instituts z. B. zu dem Ergebnis, dass 13 % der in Großstädten lebenden Befragten in Erwägung zieht, diesen Wohnort zugunsten ebenjener Lagen zu verlassen.<sup>9</sup> Dies betrifft jene Haushalte, die – bestärkt durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sowie durch ein Aufbrechen tradierter Arbeitsformen – das Umland/den ländlichen Raum den großstädtischen innerstädtischen Wohnstandorten vorziehen.

### »» Digitalisierung und „New Work“

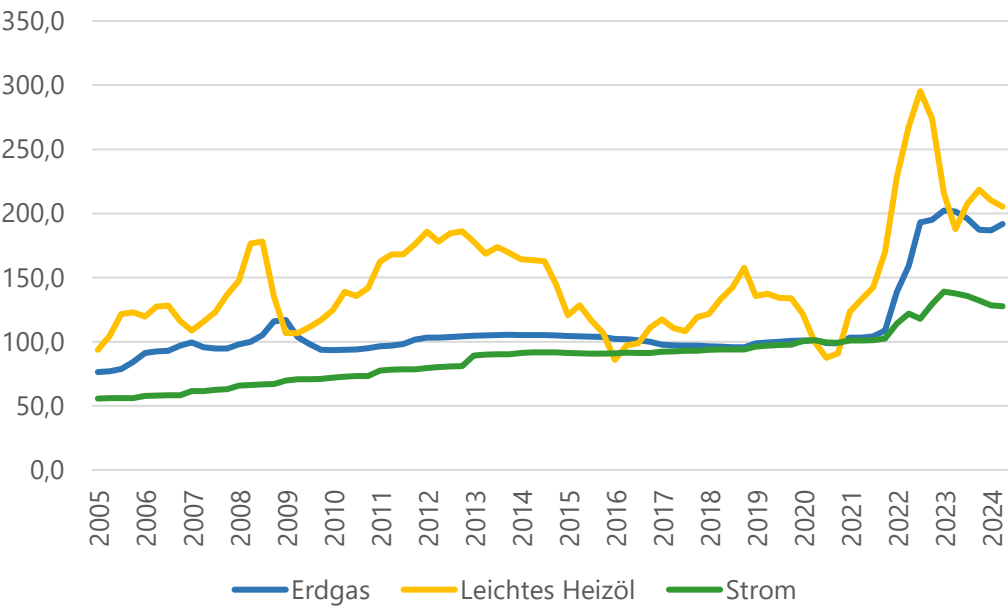
Vor der Pandemie lag der Anteil der Beschäftigten, der mobil bzw. im Homeoffice gearbeitet hat, deutschlandweit bei circa 10 % (rund 3 % mit einer regelmäßigen, circa 6 % mit einer gelegentlichen Homeoffice-Tätigkeit). In Deutschland stieg der Anteil der im Homeoffice arbeitenden Beschäftigten in der Pandemie auf zwischen 36 % und 45 %. Eine verstärkte Arbeit im Homeoffice wird sich, nach Tätigkeit und Branche unterschiedlich ausgeprägt, voraussichtlich dauerhaft etablieren. Dies führt zu zusätzlichen Anforderungen an die Wohnung. Insbesondere ist durch die Homeoffice-Tätigkeit die Wohnflächennachfrage gestiegen. So fragen Haushalte, die im Homeoffice arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Arbeitstätigkeit zu Hause nach. Dies führt insbesondere im Segment der mittelgroßen und großen Wohnungen zu einer steigenden Nachfragekonkurrenz.

### »» Ukrainekrieg & „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit massive Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auch auf die einzelnen Haushalte. Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine, aber auch aus anderen Herkunftsregionen, sind seit 2022 gestiegen. Dies führt, auch weil bereits in den Jahren 2015/2016 viele Schutzsuchende Menschen zugezogen sind, zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung und in der Folge auch zu einer zusätzlichen Nachfrage auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment. Zudem sind die Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung gestiegen, was zu teils erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte geführt hat bzw. immer noch führt.

<sup>9</sup> Quelle: Dolls & Mehles 2021.

Abb. 7: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Quelle: DESTATIS

### 3 Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status quo notwendig. Hierzu zählen die Trends auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands im Kreis Unna. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt abgeschätzt (vgl. Kap. 5).

#### 3.1 Sozioökonomische Analyse

##### 3.1.1 Beschäftigungssituation, Wirtschaftsstruktur

Die Entwicklung der Wohnraumnachfrage ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig, weshalb im Folgenden die Beschäftigungsentwicklung dargestellt wird. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle im Kreis Unna wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln bspw. nach Dortmund), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten im Kreis Unna (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln).

#### »» Wachsende Bedeutung des Arbeitsstandortes „Kreis Unna“

Die positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland seit Mitte der 2000er Jahre spiegelt sich auch in der Entwicklung der Beschäftigtenzahl<sup>10</sup> im Kreis Unna wider. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort<sup>11</sup> stieg seit 2011 um 27.800 (26 %) auf 136.500 im Jahr 2023. Damit liegt eine positivere Entwicklung als in NRW (+22 %) vor. Der Kreis Unna hat damit tendenziell seine Bedeutung als Arbeitsstandort in der Region ausbauen können.

##### **Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Bei der Betrachtung auf Ebene der Kommunen des Kreises Unna zeigen sich teils deutliche Unterschiede. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2023 haben insbesondere die eher ländlich geprägten Kommunen im nordöstlichen Kreisgebiet ihre Position als Arbeitsstandort stärken können. Eine deutlich überdurchschnittliche Zunahme verzeichnen Bönen, Selm und Werne mit einem Zuwachs von jeweils über 40 %. Die beiden großen Arbeitsplatzzentren Unna mit 30.800 und Lünen mit 26.500 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Jahr 2023 haben ebenfalls deutliche Zugewinne erzielen können. Lünen verzeichnete allerdings mit einem Zuwachs von 28 % eine dynamischere Entwicklung als die Stadt Unna, die mit einem Plus von 20 % leicht unterhalb der Entwicklung im Kreis und NRW bleibt. Ein geringes Beschäftigungsplus weist Schwerte mit

<sup>10</sup> Angaben zur Beschäftigung hier und im Folgenden jeweils zum Stichtag 30.06.

<sup>11</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

10 % auf. Die übrigen Kommunen weisen ein Beschäftigtenplus zwischen 20 und 30 % auf.

Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort im Kreis Unna, 2011 zu 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### »» Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gestiegen

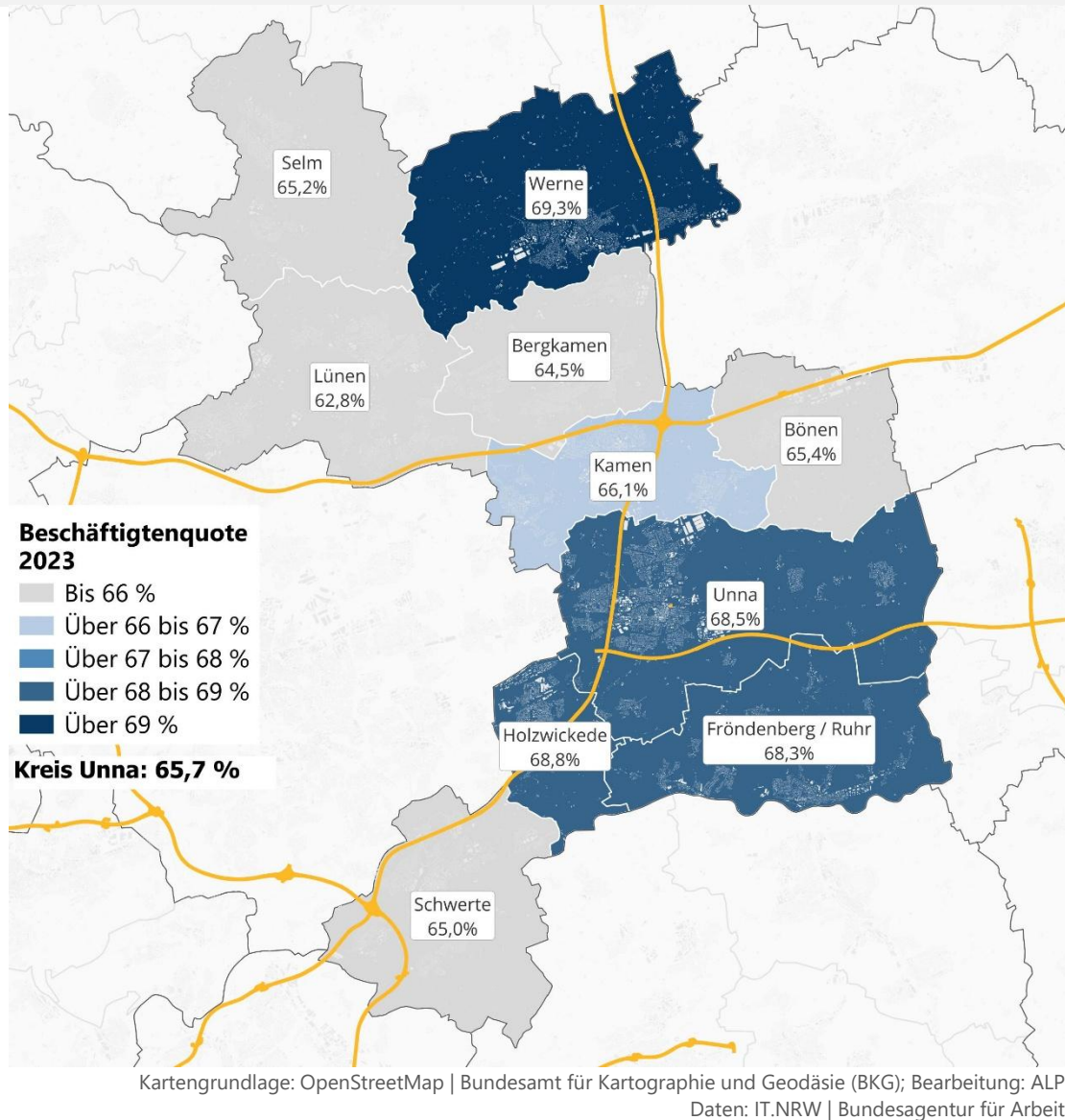
Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist gestiegen, jedoch etwas schwächer als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort. So stieg die Zahl der Beschäftigten am Wohnort zwischen 2011 (129.240) und 2023 (155.910) um 26.670 Personen und damit um 21 %<sup>12</sup>. Im Vergleich zum Land NRW ist der Anstieg geringer ausgeprägt. Die leicht schwächere Entwicklung ist auch auf die demografische Entwicklung zurückzuführen bzw. darauf, dass anteilig mehr Beschäftigte das Renteneintrittsalter erreicht haben. Die Beschäftigtenquote (Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort an der Bevölkerung im Erwerbsalter 18- bis 64-Jährige) ist im Kreis Unna sogar von 53 % im Jahr 2011 auf 66 % im Jahr 2023 und damit etwas stärker als in NRW gestiegen (NRW: 53 % zu 65 %).

#### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Im Vergleich zur Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort gibt es bei der wohnortbezogenen Entwicklung der Beschäftigtenzahlen keine ausgeprägten Unterschiede zwischen den Kommunen. Geringe strukturelle Unterschiede lassen sich hinsichtlich der Beschäftigtenquote feststellen. Diese ist mit 63 % in Lünen am geringsten und in Werne (69 %), Unna und Holzwickede (jeweils 68 %) am höchsten ausgeprägt.

<sup>12</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30.06.

Abb. 9: Beschäftigtenquote – Anteil Beschäftigter an der Bevölkerung im Erwerbsalter



### 3.1.2 Pendlersituation, Arbeitsplatzzentralität

#### » Negative Arbeitsplatzzentralität im Kreis Unna, starke Unterschiede nach Teilräumen

Wie dargestellt, ist die Anzahl der im Kreis Unna gemeldeten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze niedriger ausgeprägt als die Anzahl der im Kreis wohnenden Personen mit einer sozialversicherungspflichtigen Arbeitsstelle. Die Funktion als Wohnort ist damit, trotz der dynamischen Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, stärker ausgeprägt als die des Arbeitsortes. 76.470 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte haben dabei sowohl ihren Wohn- als auch ihren Arbeitsort im Kreis Unna (= 49 %). Mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet demnach nicht im Kreis Unna. Dies spiegelt den hohen Verflechtungsgrad mit den weiteren Arbeitsmarktzentren (insbesondere der Stadt Dortmund) in der Region wider.

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Wie aufgrund der strukturellen Unterschiede innerhalb des Kreises erwartbar, liegen auf der Ebene der Kommunen teils größere Unterschiede vor. In Unna ist die Arbeitsplatzzentralität vergleichsweise hoch. So arbeiten 38 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Unna auch in der Stadt. In Holzwickede und Fröndenberg liegt der Anteil bei unter 20 %.

### »» Kreis Unna: Zunahme der Pendlerbewegungen

Mit der zunehmenden Entflechtung von Wohn- und Arbeitsstandorten ist eine Zunahme von Pendlerbewegungen<sup>13</sup> verbunden. Die Ursachen sind vielfältig. So bevorzugen einige junge, hochqualifizierte Beschäftigte urbane Wohnstandorte und nehmen das Pendeln zur Arbeit in eine andere Kommune in Kauf. Andere entscheiden sich aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Bauland, günstigerer Miet- und Kaufpreise, und der Lebensqualität an einem Ort zu wohnen und zum Arbeitsplatz zu pendeln. Wieder andere sind stark mit ihrem Wohnort verwurzelt oder an diesen gebunden und nehmen weite Strecken für den Arbeitsweg auf sich.

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 lässt sich für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte für den Kreis Unna ein Einpendlerzuwachs in Höhe von 14.870 Personen bzw. +33 % von 45.140 auf 60.000 Personen festhalten. Bezogen auf die Auspendler liegt mit rund +21 % eine geringere, dennoch deutliche Steigerung von 65.710 auf 79.440 Personen vor (+13.730 Beschäftigte)<sup>14</sup>. Der Saldo von Aus- und Einpendlern beläuft sich auf -19.440 (Pendlersaldo 2023).

Von großer Bedeutung sind die Pendlerbeziehungen mit der Stadt Dortmund. So pendeln 30.650 Personen nach Dortmund aus. Zugleich pendeln 16.710 Personen aus Dortmund in den Kreis Unna ein. Von Bedeutung sind zudem die Pendlerbeziehungen mit der Stadt Hamm. Allerdings verzeichnet der Kreis Unna mit der Stadt Hamm einen positiven Pendlersaldo. Knapp 6.000 Auspendlern stehen 7.740 Einpendler gegenüber.

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Wie dargestellt, weist der Kreis Unna einen negativen Pendlersaldo auf. Dies gilt jedoch nicht für alle Kommunen des Kreises. Bönen, Holzwickede und Unna verzeichnen einen positiven, Werne eine nahezu ausgeglichen Pendlersaldo. Holzwickede verzeichnet sogar die höchste Einpendelquote in NRW. Gemessen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln 90 % der in Holzwickede Beschäftigten ein, nur rund 10 % der in Holzwickede beschäftigten Personen wohnen auch in Holzwickede.

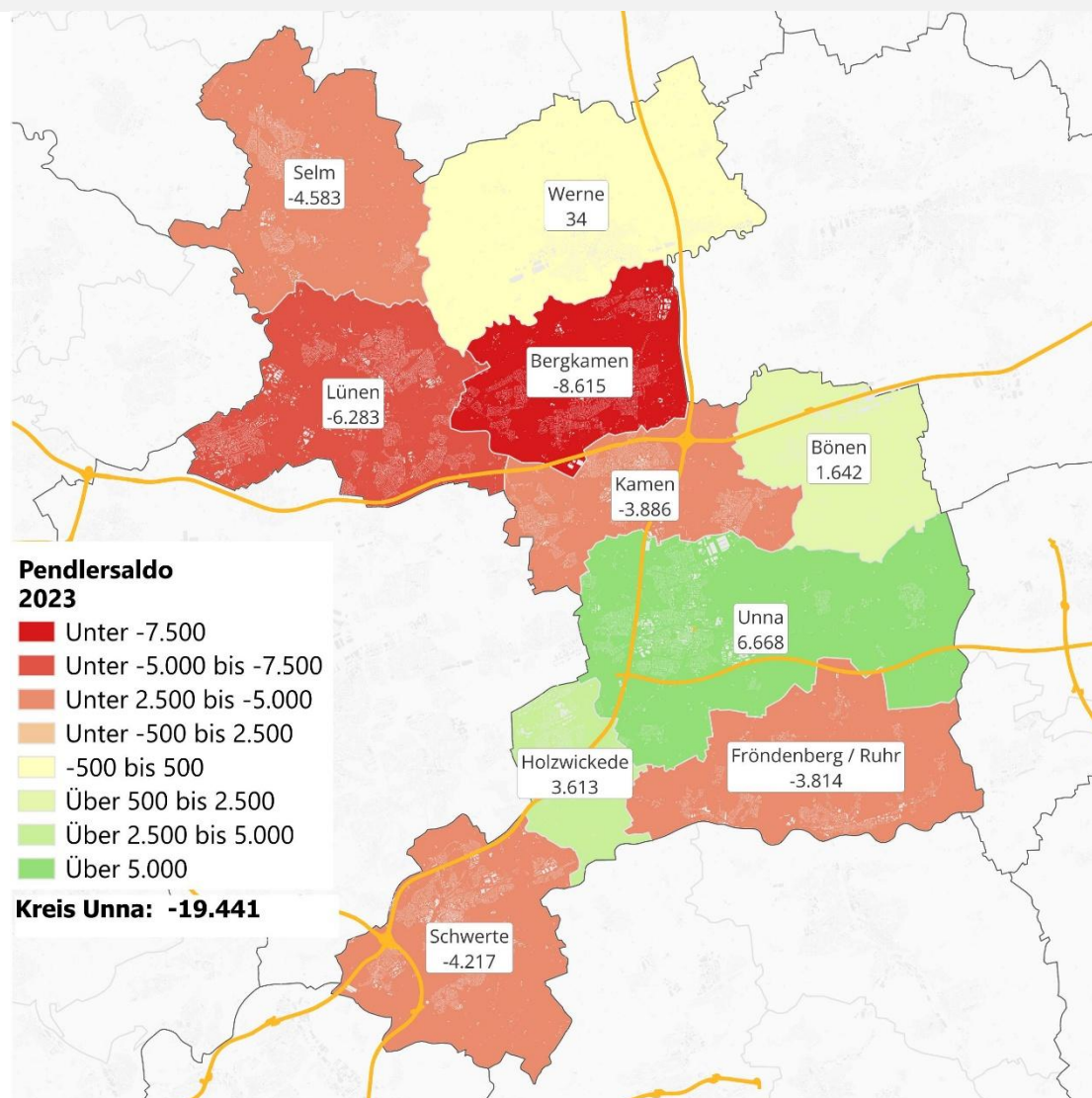
Die Pendelbewegungen können Effekte auf den Wohnungsmarkt haben. Einpendler stellen ein Zuzugspotenzial für den Arbeitsplatzstandort dar, sofern die Lebensumstände dies erlauben. Dazu gehören v. a. Personen die in großer Distanz zum Arbeitsort

<sup>13</sup> Hinweis: Ein- und Auspendlerbeziehungen werden jeweils für die konkrete Raumeinheit beschrieben. Auf Kreisebene sind dies Personen, die über die Kreisgrenze aus- bzw. über sie einpendeln. Nicht dargestellt sind Binnenpendelbeziehungen innerhalb des Kreises.

<sup>14</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

wohnen. Gerade für Jüngere (unter anderem auch Haushalte, die Eigentum bilden wollen) ist ein Zuzug in die Arbeitsmarktregion attraktiv.

Abb. 10: Pendlersaldo 2023



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Bundesagentur für Arbeit

### 3.1.3 Arbeitslosigkeit – Leistungsbezug nach SGB II und SGB III

#### » Sinkende Arbeitslosenzahlen im Kreis Unna

Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben der Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort auch zu einer positiven Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im Kreis Unna geführt. 2023 waren im Jahresdurchschnitt<sup>15</sup> im Kreis Unna 15.400 Personen arbeitslos gemeldet – davon 11.120 Personen bzw. rund 72 % mit Leistungsbezug nach SGB II (Bürgergeld) und 4.280 Personen bzw. ca. 28 % mit Leistungsbezug nach SGB III (Arbeitslosengeld). Das entspricht

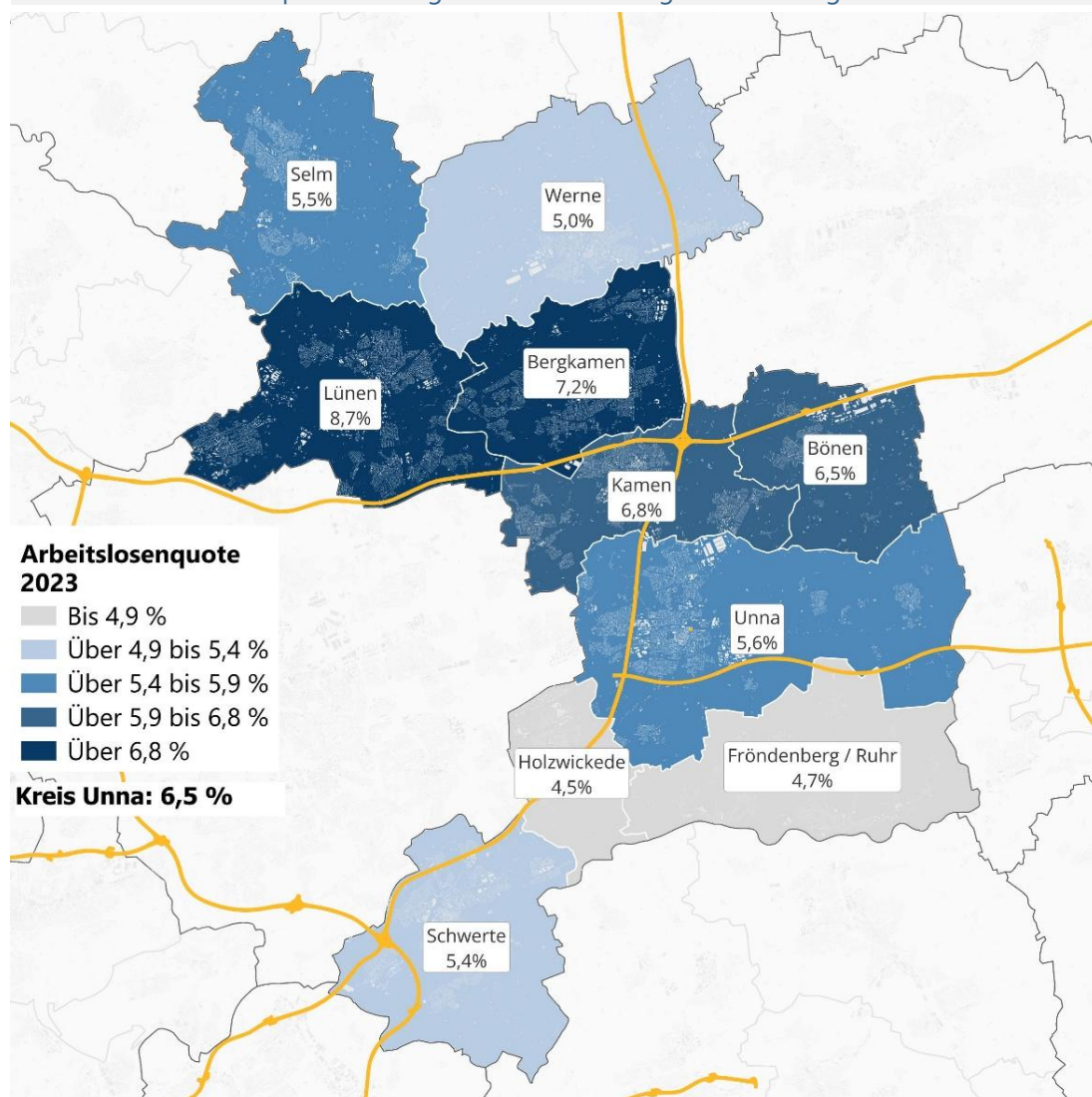
<sup>15</sup> Hier und im Folgenden sind Jahresdurchschnittswerte der absoluten Arbeitslosenzahlen genannt

6,5 % der Einwohner im Erwerbsalter (18- bis 64-Jährige<sup>16</sup>). Im Zeitraum 2011 bis 2013 stiegen die Zahl wie auch die Quote der Arbeitslosen an, um dann (mit Ausnahme von 2015) bis 2019 kontinuierlich abzusinken. 2020 fand pandemiebedingt ein sprunghafter Anstieg statt. Die Jahre 2021 und 2022 zeichnen sich dann wieder durch sinkende Werte aus. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2022 ging die Anzahl der Arbeitslosen erkennbar zurück, die Quote fiel von 7,8 % auf die genannten 6,5 %. 2023 rangierte die Arbeitslosenquote im Kreis Unna auf dem Niveau von NRW.

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen weist die Stadt Lünen mit 8,7 % auf. Die Kommunen Fröndenberg und Holzwickede weisen mit jeweils unter 5 % unterdurchschnittliche Werte auf.

Abb. 11: Arbeitslosenquote – bezogen auf erwerbsfähige Bevölkerung



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
 Daten: IT.NRW | Bundesagentur für Arbeit

<sup>16</sup> Fortschreibung des Bevölkerungsstandes 2023 (IT.NRW)

### 3.1.4 Kaufkraft, Einkommen und Erschwinglichkeit

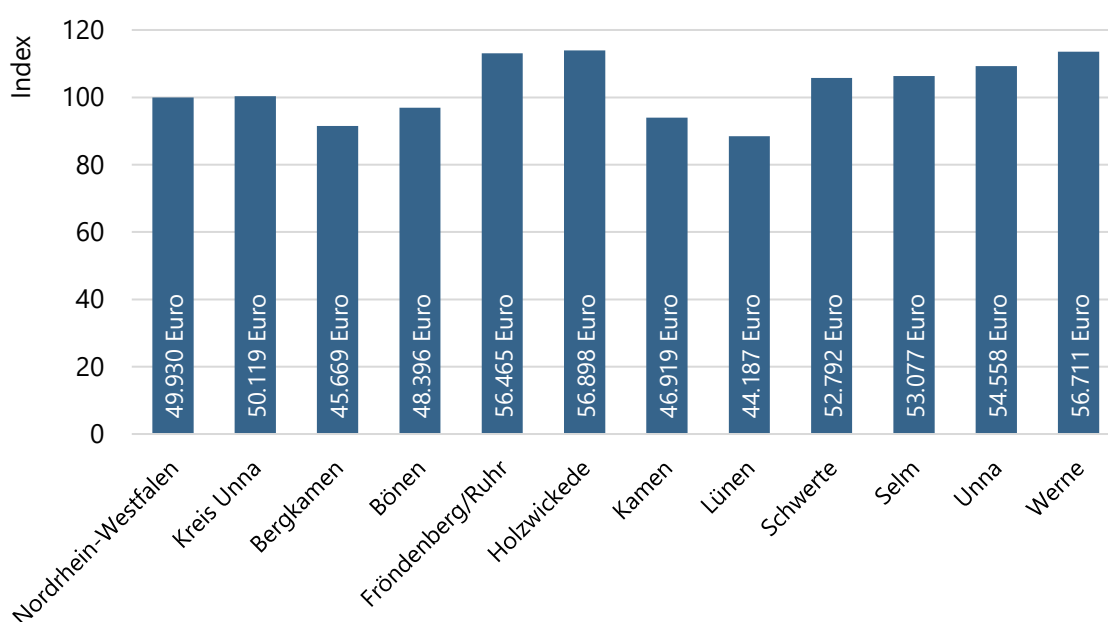
#### »» Kaufkraftniveau durchschnittlich hoch ausgeprägt

Pro-Kopf-Kaufkraft:<sup>17</sup> Zum Stand 2022 rangiert der Kreis Unna mit einem Indexwert von 95 (24.410 Euro/Jahr) für die Pro-Kopf-Kaufkraft leicht unter Bundes- und Landesniveau (jeweils = 100; 24.810 Euro/Jahr). Für den Wohnungsmarkt ist jedoch insbesondere die Kaufkraft auf Haushaltsebene von Relevanz. Sie beträgt im Kreis Unna zum Stand 2022 50.120 Euro pro Jahr. Dies entspricht einem Indexwert von 100. Die haushaltsbezogene Kaufkraft liegt damit auf dem Niveau von Bund und Land.

#### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Die schon bei der Arbeitslosigkeit bestehenden strukturellen Unterschiede spiegeln sich auch bei der Kaufkraft wider. So verfügen die Haushalte in der Stadt Lünen über die niedrigste Kaufkraft (Indexwert bezogen auf die Haushalte = 90). Die Haushalte in Fröndenberg, Holzwickede und Werne verfügen dagegen über die höchste Kaufkraft im Kreisgebiet (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Jährliche Kaufkraft pro Haushalt 2022



Quelle: GfK

#### »» Positive Einkommensentwicklung

Das Haushaltseinkommen ist ein wichtiger Indikator zur Beschreibung der bestehenden Möglichkeiten und Restriktionen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere wenn die Einkommensentwicklung im Kontext der Wohnkostenentwicklung betrachtet wird, können Rückschlüsse auf eine sich entspannende oder anspannende Marktsituation getroffen werden. Steigt das verfügbare Einkommen bei gleichbleibenden Mietkosten

<sup>17</sup> Quelle: GfK

und gleicher Wohnungsgröße, sinkt die Wohnkostenbelastung bzw. erhöhen sich die Möglichkeiten, die Wohnsituation zu verbessern.

In Deutschland insgesamt sowie im Kreis Unna hat sich in den 2010er Jahren eine positive wirtschaftliche Entwicklung vollzogen. Von dieser Entwicklung profitierten auch die Erwerbstätigen. Die Reallöhne, bzw. die inflationsbereinigten Löhne, sind in Deutschland von 2010 bis 2020 um knapp 10 % gestiegen. Das deutliche Einkommensplus spiegelt sich auch in den Haushaltseinkommen wider. So stellt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) auf Basis der SOEP-Daten<sup>18</sup> fest, dass die bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen inflationsbereinigt deutlich zugelegt haben. Dies gilt vor allem für den Zeitraum von 2014 bis 2019, in dem die Haushaltseinkommen pro Jahr um durchschnittlich 2,4 % angestiegen sind.<sup>19</sup>

Die Entwicklung der Einkommen in den Jahren 2020 bis 2022 zeigt jedoch, dass die Verbraucherpreise deutlich stärker gestiegen sind als die Nominallöhne, womit die Realeinkommen und die Kaufkraft gesunken sind. Ab dem Jahr 2023 sind die Löhne wieder stärker gestiegen als die Verbraucherpreise (Inflation: rund 1,9 % p. a. im Zehnjahresschnitt), so dass ein Anstieg der Reallöhne verzeichnet werden konnte.

Die verfügbaren Quellen zur Einkommenssituation im Kreis Unna weisen ebenfalls auf eine dynamische Entwicklung hin. Der Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ weist für den Zeitraum von 2010 bis 2022 für den Kreis Unna ein Einkommensplus in Höhe von 38 % (2,7 % p. a.) und für NRW ein Plus in Höhe von 35 % (2,5 % p. a.) aus.<sup>20</sup>

### »» Wohnkostenbelastung moderat - Erschwinglichkeit bei Neuanmietungen gesunken

Ein erheblicher Anteil des Einkommens muss für die Wohnkosten aufgewendet werden. Ist der Anteil sehr hoch, verbleiben weniger Mittel für die anderen Lebensbereiche. Deshalb ist die Wohnkostenbelastung ein wichtiger Indikator zur Beschreibung und Bewertung der Wohnungsversorgung. Konkret gibt die Wohnkostenbelastung Auskunft darüber, welcher Anteil des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewendet wird. Die Wohnkosten werden in den einschlägigen Datenquellen unterschiedlich definiert. Die beiden gängigen Größen sind die bruttokalten und die bruttowarmen Kosten. Beide Größen beinhalten die Nettokaltmiete sowie die Betriebs- und Nebenkosten. Die Bruttowarmmiete beinhaltet zudem noch die Kosten für die Heizung.

Eine steigende Belastung ergibt sich, wenn die Mietpreise überproportional zu den Nettoeinkommen der jeweiligen Haushalte steigen; umgekehrt ergibt sich eine Entlastung. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Haushalte gleichermaßen von den steigenden Mietpreisen betroffen sind. Haushalte mit älteren Mietverträgen, die nicht umziehen müssen, sind von steigenden Mietpreisen nicht automatisch betroffen. Dagegen werden Mieter, die umziehen, in der Regel mit höheren Preisen konfrontiert und haben höhere Wohnkostenbelastungen. Insofern wird sich die

<sup>18</sup> Sozioökonomisches Panel

<sup>19</sup> DIW Wochenbericht Nr. 23/2022

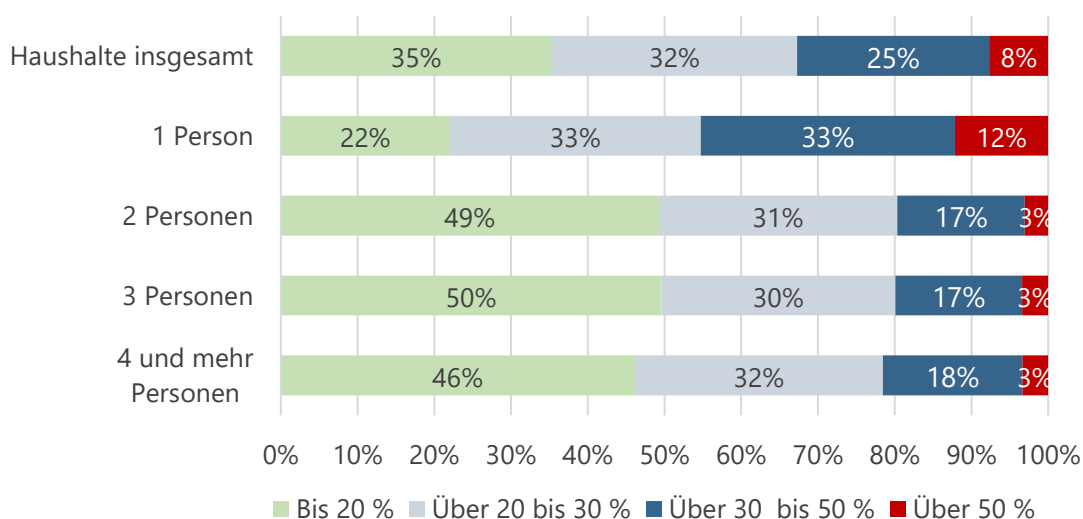
<sup>20</sup> Bezogen auf die Bruttolöhne und Gehälter der beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vor Abzug der Lohnsteuer und der Sozialbeiträge

dynamische Mietenentwicklung der letzten Jahre (vgl. Kap. 3.3.3 ) erst mit einem gewissen Zeitverzug in den Belastungsquoten widerspiegeln.

Informationen zur Wohnkostenbelastung werden in einem größeren Maßstab alle 4 Jahre im Rahmen des Mikrozensus erfasst. Die zum Zeitpunkt der Berichtslegung verfügbaren Daten beziehen sich auf das Jahr 2022. Demnach verzeichneten die Mieterhaushalte im Kreis Unna eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung in Höhe von 26,5 % (bruttokalt). Eine im Vergleich zu Deutschland und NRW geringe Belastungsquote. So liegt die Wohnkostenbelastung der Mieterhaushalte in NRW bei durchschnittlich 28,9 % und in Deutschland bei 27,9 %.<sup>21</sup> Eine im Vergleich überdurchschnittliche hohe Wohnkostenbelastung müssen Einpersonenhaushalte tragen (vgl. Abb. 13). Dies hat mehrere Ursachen, die sowohl struktureller als auch marktbedingter Natur sind. Zum einen können Einpersonenhaushalte ihre Wohnkosten nicht auf mehrere Personen verteilen. Während größere Haushalte pro Kopf häufig weniger Wohnraum benötigen und effizienter nutzen, entfallen bei Einpersonenhaushalten alle Fixkosten – wie Grundmiete, Energiepauschalen oder Haushaltsausgaben – auf eine einzelne Person. Zum anderen bietet der Wohnungsmarkt nicht genügend kleine, bezahlbare Wohnungen. Dies zwingt viele Menschen, in größere (teurere) Wohnungen umzuziehen (zu verbleiben).

Belastbare Zeitreihen zur Entwicklung der Mietkostenbelastung liegen nicht vor bzw. können aufgrund von methodischen Veränderungen im Rahmen der Mikrozensusergebnisse nicht vorgenommen werden. Die Mietpreisentwicklung (Inserate) deutet jedoch darauf hin, dass die Bezahlbarkeit/Erschwinglichkeit von Mietwohnraum im Falle einer Neuanmietung gesunken ist bzw. ein höherer Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden muss. So haben sich die Angebotsmieten dynamischer entwickelt als die Einkommen (vgl. Kap. 3.3.3).

Abb. 13: Wohnkostenbelastung am Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltsgröße



<sup>21</sup> Quelle: Mikrozensus. Hauptmieterhaushalte in Nordrhein-Westfalen 2022 nach Mietbelastung und Höhe der monatlichen Miete in Gebäuden mit Wohnraum.

### »» Erschwinglichkeit von Wohneigentum reduziert - leichte Erholung zeichnet sich ab

Mit der Zinswende im Jahr 2022 hat sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich reduziert. Zwar sind die Kaufpreise nach einem vorläufigen Peak im Jahr 2022 zurückgegangen (vgl. Kap. 3.3.3), die Preisnachlässe konnten die Zinssteigerungen jedoch nicht aufwiegen. So haben sich seit Mitte des Jahres 2022 deutliche Zinserhöhungen vollzogen. Bei Krediten mit einer 20-jährigen Zinsbindung stiegen die Zinsen von etwa 1,4 % Ende 2021 auf 4,0 % im März 2023 an. Beispiel: Die monatliche Belastung (Zins- und Tilgung) für den Kauf einer Wohnung/eines Hauses im Wert von 400.000 € (Kaufpreis + Kaufnebenkosten) betrug bei dem Ansatz einer Eigenkapitalquote von 20 % und einer anfänglichen Tilgungsrate von 2 % rund 1.000 €. Die monatliche Belastung für den Kauf eines Hauses im Wert von 320.000 € betrug im März 2023, trotz des geringen Kaufpreises, etwa 1.450 €. Seit Anfang 2024 sind die Zinsen wieder etwas gesunken. Zwar erschweren beobachtbare Preisanstiege den Kauf von Eigentum, aber die zu erwartenden Zinssenkungen sowie die Einkommenssteigerungen dürften den Effekt überkompensieren. Eine Rückkehr zur Erschwinglichkeit, wie sie Ende der 2010er/Anfang 2020er Jahre bestand, ist vorläufig jedoch nicht wahrscheinlich.

## 3.2 Demografische Analyse

### 3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

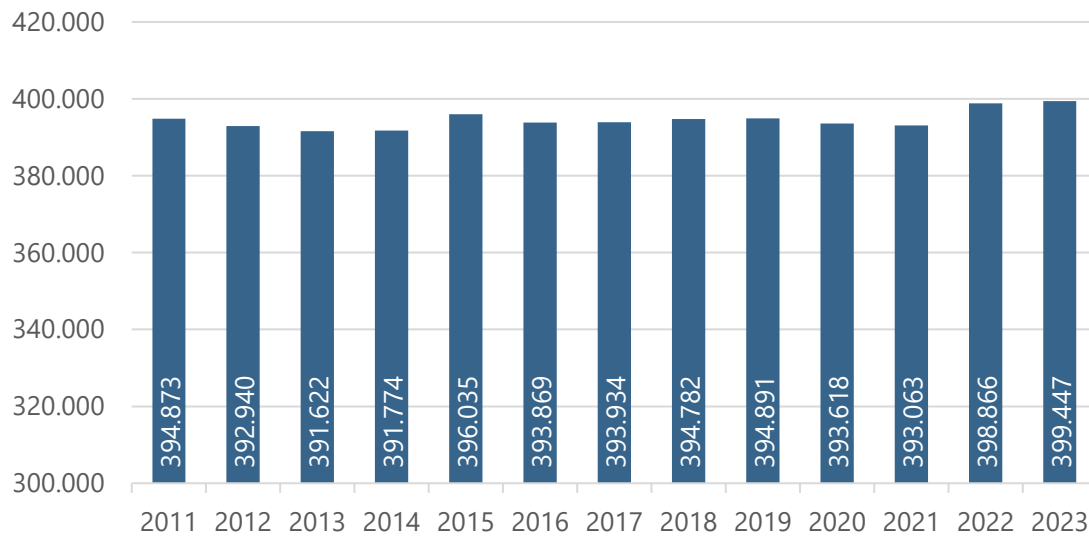
Die folgende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt anhand von Daten von IT:NRW. Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass sich in Unna Massen eine von fünf Erstaufnahmeeinrichtungen in NRW befindet. Damit verbunden sind Bevölkerungsschwankungen sowie Verzerrungen bei den Wanderungsbewegungen.

Aufbauend auf einer Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt die Darstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefällen vgl. Kap. 3.2.3) sowie der Wanderungen (Zu- und Fortzüge vgl. Kap. 3.2.4).

### »» Positive Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2023

Im Zeitraum 2011 bis 2023 wuchs die Bevölkerung im Kreis Unna von 394.870 auf 399.450 (+4.580) Personen um 1,2 % an (vgl. Abb. 14). Dabei zeichnete sich die Entwicklung im Kreis Unna durch eine etwas geringere Dynamik aus als die Entwicklung in NRW (+3,7 %). Im Kreis Unna wurde im genannten Zeitraum ein vergleichsweise starker Anstieg in den Jahren 2015 und 2022 festgestellt. Hintergrund ist ein starker Zuzug von geflüchteten Personen (teils zeitlich begrenzt in die Erstaufnahmeeinrichtung). Ohne diese „Sondereffekte“ wäre eine stabilere Entwicklung eingetreten.

Abb. 14: Einwohnerentwicklung im Kreis Unna 2011 bis 2023



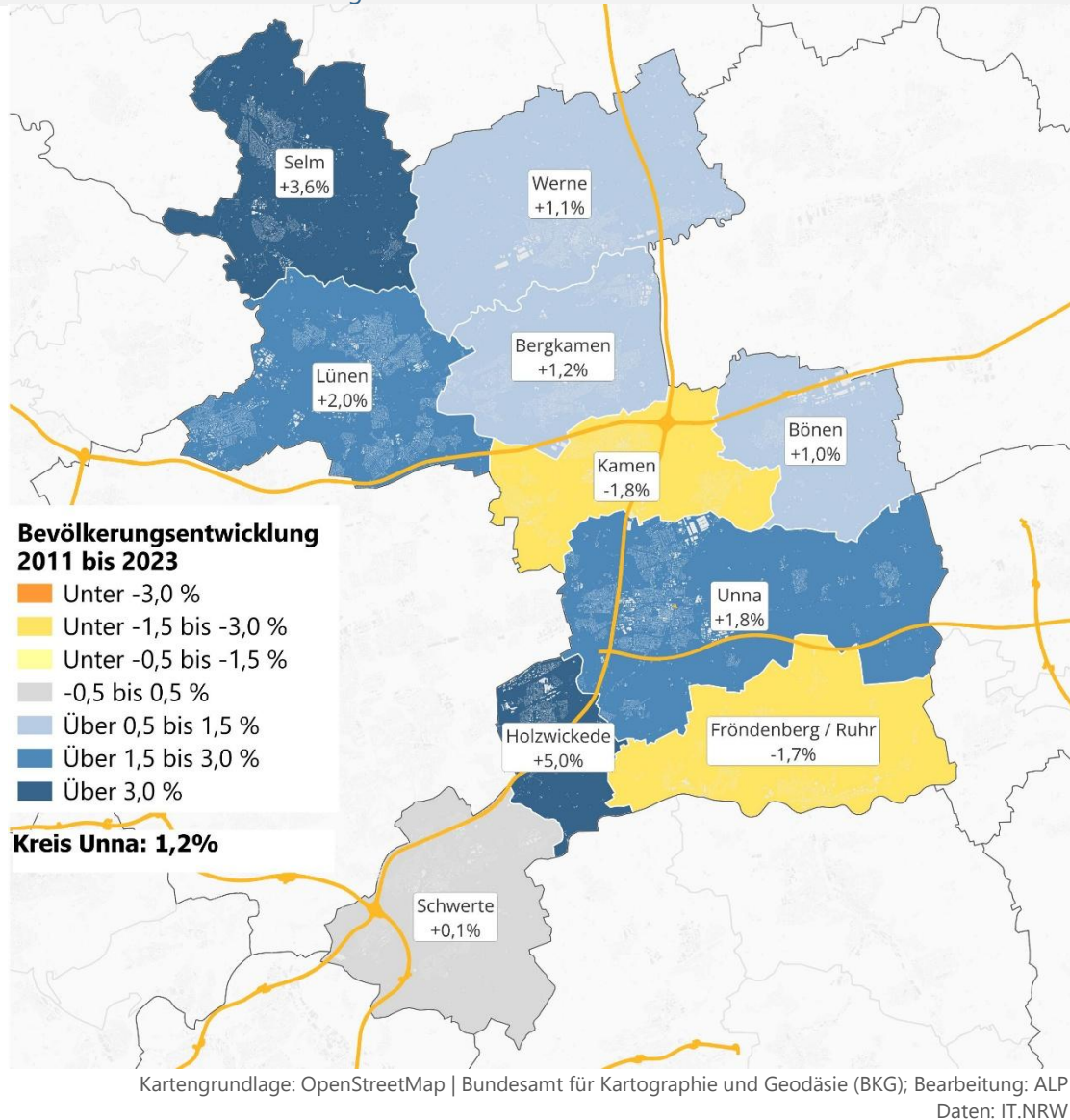
Quelle: IT.NRW

#### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Im Zeitraum von 2011 bis 2023 verzeichneten sowohl Holzwickede als auch Selm ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 5,0 % (Holzwickede) bzw. 3,6 % (Selm). Das Bevölkerungswachstum geht typischerweise einher mit einer, gemessen an der Zahl der Einwohner, überdurchschnittlich hohen Bautätigkeit. So weisen Holzwickede und insbesondere Selm überdurchschnittlich hohe Fertigstellungszahlen pro 1.000 Einwohner auf. Die stärkste absolute Bevölkerungszunahme im Kreis verzeichnet Lünen mit einem Plus von 1.710 Personen (etwa +2 %).

Demgegenüber stehen die Entwicklungen in Kamen und in Fröndenberg. So verzeichnen sowohl Kamen als auch Fröndenberg einen leichten Bevölkerungsrückgang um 1,7 % (Fröndenberg) bzw. 1,8 % (Kamen).

Abb. 15: Einwohnerentwicklung im Kreis Unna 2011 bis 2023



Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus den Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung vgl. Kap. 3.2.3) sowie den Zu- und Fortzügen (Wanderungsbewegungen vgl. Kap. 3.2.4) zusammen.

### 3.2.2 Altersstruktur

Geburten, Sterbefälle und altersspezifische Wanderungen tragen zur Veränderung der Alters- und Haushaltsstruktur bei. Deutschlandweit ist ein steigender Anteil der Bevölkerung im Rentenalter und ein sinkender Anteil Jener im erwerbsfähigen Alter zu beobachten.



#### Kreis Unna: Leichter Anstieg bei Kindern und Jugendlichen

Im Vergleich der Jahre 2011 und 2023 wird deutlich, dass die Kinder und Jugendlichen im Kreis Unna in Relation zur Gesamtbevölkerung leicht zugenommen haben. Die

Anzahl der Kinder und Jugendlichen stieg in diesem Zeitraum um 1.640 Personen. Während sie im Jahr 2011 noch 16,7 % der Gesamtbevölkerung des Kreises stellten, machen sie im Jahr 2023 16,9 % der Bevölkerung aus. Die Entwicklung der Zahl der unter 18-Jährigen ist ein Indikator für die wohnungsmarkt-/ infrastrukturbezogene Nachfrage von Familien. Im Landesvergleich ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen ebenfalls um 0,2 % Prozentpunkte von 17,0 auf 17,2 % angestiegen.

### »» Kreis Unna: Zahl der Erwerbsfähigen rückläufig

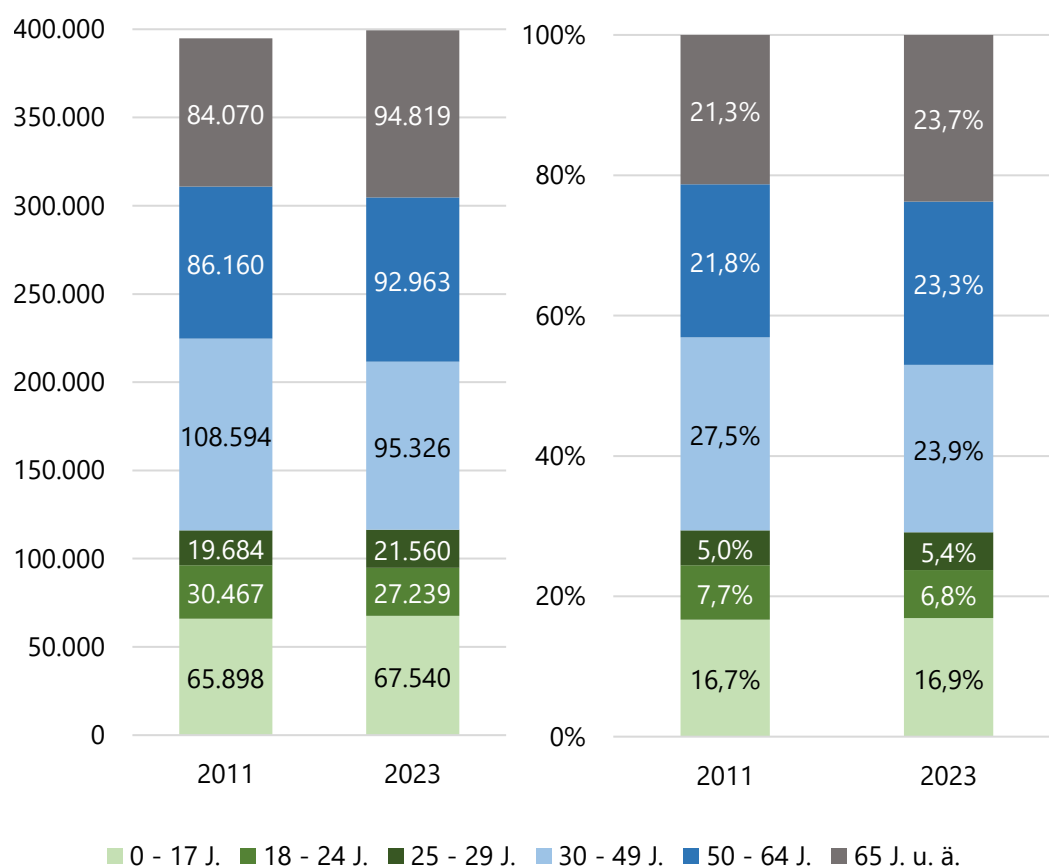
Leicht rückläufig entwickelt sich die Zahl der Personen im Erwerbsalter (18 bis unter 65 Jahre) im Kreis Unna. Insgesamt reduzierte sich die Zahl von 2011 bis 2023 um 7.820 Personen auf 237.090 im Jahr 2023. Hinsichtlich des Anteils an der Gesamtbevölkerung nahm diese Gruppe von 62,0 % im Jahr 2011 auf 59,4 % im Jahr 2023 ebenfalls ab. Die Entwicklung verlief jedoch uneinheitlich. Die Zahl der 18- bis 24-Jährigen ging um 10 % (-3.230 Personen) zurück, während die Zahl der 25- bis 29-Jährigen um 9,5 % (+1.880 Personen) anstieg. Die Zahl der 30- bis 49-Jährigen sank demgegenüber um 12,2 % (-13.270 Personen) ab. Jedoch nicht aufgrund von Fortzügen, sondern einer Verschiebung in die nächsthöhere Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen. Diese wuchs um 7,9 % (+6.800 Personen) an und stellt zum Stand 2023 23,3 % der Gesamtbevölkerung.

Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre werden in den nächsten Jahren das Rentenalter erreichen. In der Folge wird die Zahl der Senioren erheblich ansteigen sowie die Zahl der Personen im Erwerbsalter sinken, sollte nicht eine hohe Zuwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen diesen Trend abschwächen.

### »» Kreis Unna: Deutlich mehr Senioren

Bezogen auf die Senioren (65 Jahre und älter) ist im Kreis Unna im Vergleich der Jahre 2011 und 2023 ein deutlicher Zuwachs sowohl der Anzahl der Betroffenen von 84.070 auf 94.820 Personen (+ 10.750 Personen) als auch des relativen Anteils an der Bevölkerung von 21,3 % auf 23,7 % (+ 2,4 %) festzustellen. In NRW liegt der Seniorenanteil im Jahr 2023 bei 21,7 % und damit leicht unterhalb des Niveaus im Kreis Unna.

Abb. 16: Altersstruktur Kreis Unna 2011 und 2023



Quelle: IT.NRW

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Grundsätzlich gibt es keine ausgeprägten altersstrukturellen Unterschiede innerhalb des Kreises Unna. Eine vergleichsweise eher junge Bevölkerung weist die Gemeinde Bönen auf. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt dort bei 18,8 % und damit über dem kreisweiten Wert von 16,9 %. Einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil weisen dagegen Werne mit 15,7 % und Fröndenberg mit 15,8 % auf. Werne weist zugleich auch den höchsten Anteil an über 65-Jährigen auf (26,1 %).

Im Übrigen ist bezogen auf den Anteil der über 65-Jährigen ein Nord-Süd-Gefälle zu erkennen. Vergleichsweise geringe Anteile Älterer sind in Selm, Lünen, Bergkamen und Bönen zu verzeichnen, wohingegen Kamen, Unna, Holzwickede, Fröndenberg und Schwerte überdurchschnittliche hohe Anteile aufweisen.

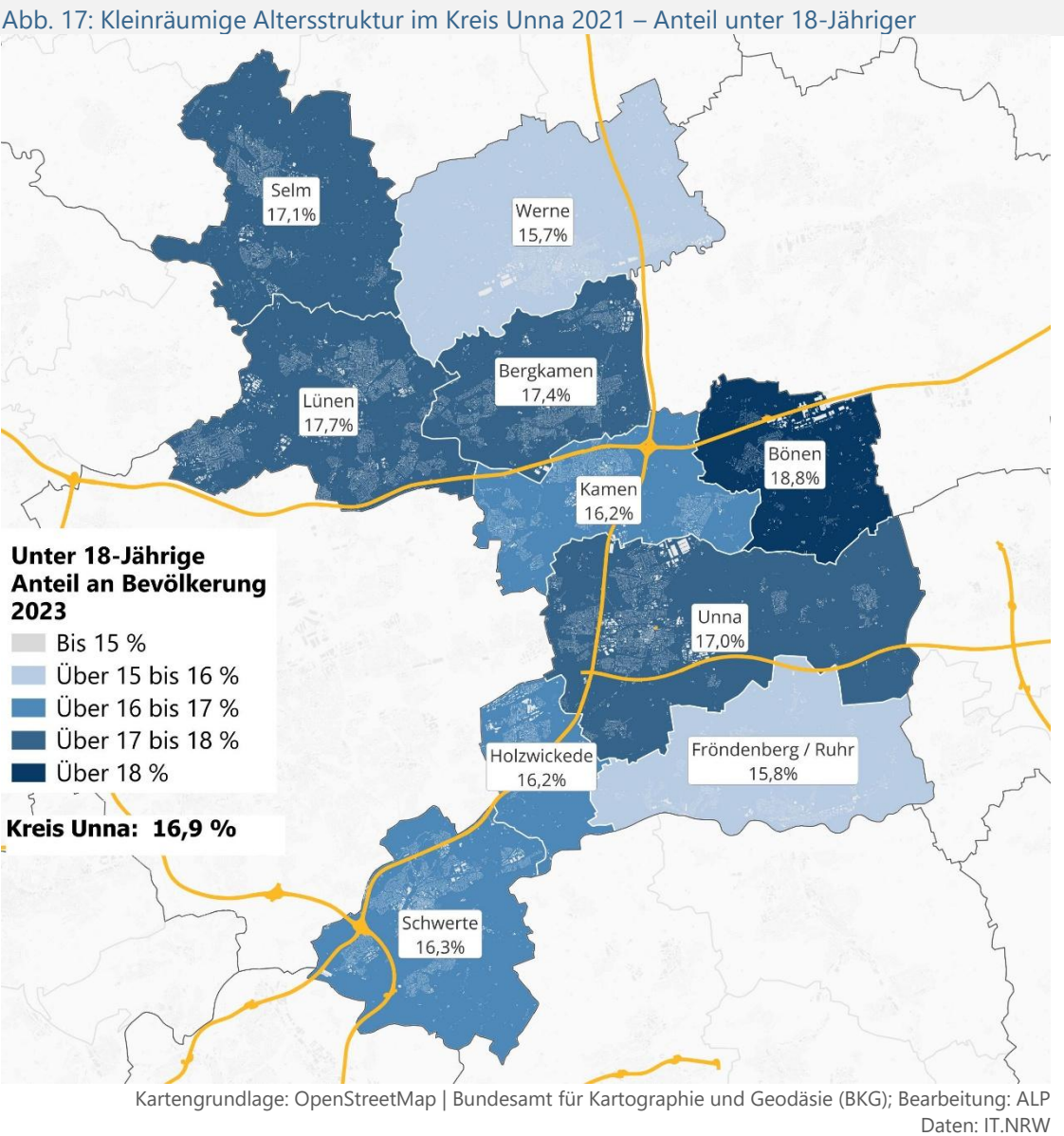
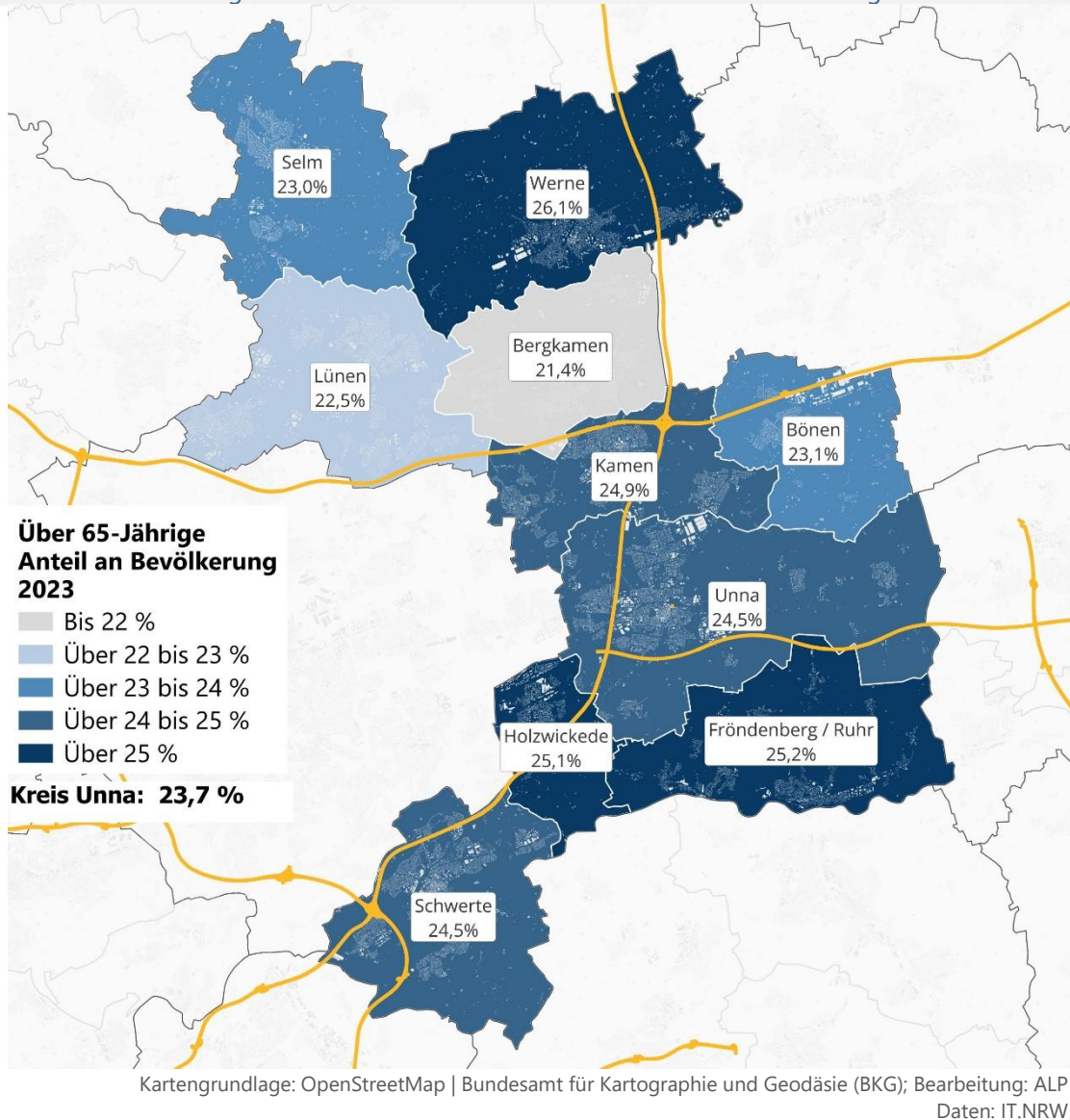


Abb. 18: Kleinräumige Altersstruktur im Kreis Unna 2021 – Anteil ab 65-Jähriger



### 3.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Für die meisten Kommunen Deutschlands ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Die Fertilitätsrate (Geburtenziffer) ist seit den 1960er Jahren (ca. 2,50 Kinder pro Frau) erheblich gesunken und betrug in den 1990er Jahren noch etwa 1,4 Kinder pro Frau. Die Fertilitätsrate erholt sich in den vergangenen Jahren leicht und lag 2021 wieder bei 1,58 Kinder pro Frau. Dies ist jedoch weit entfernt von der "Erhaltungsquote" von 2,1, die notwendig wäre, um die Bevölkerungsentwicklung ohne Zuwanderung stabil zu halten. In den letzten beiden Jahren (2022 und 2023) ist ein deutlicher Einbruch der Geburtenzahlen bzw. der Fertilitätsrate zu beobachten (Fertilitätsrate 2022 = 1,46 bzw. 2023 = 1,35). Hintergrund ist mutmaßlich die gestiegene Unsicherheit aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation (Arbeitsplatzsicherheit, Inflation) sowie der geopolitischen Lage mit dem Krieg in der Ukraine.



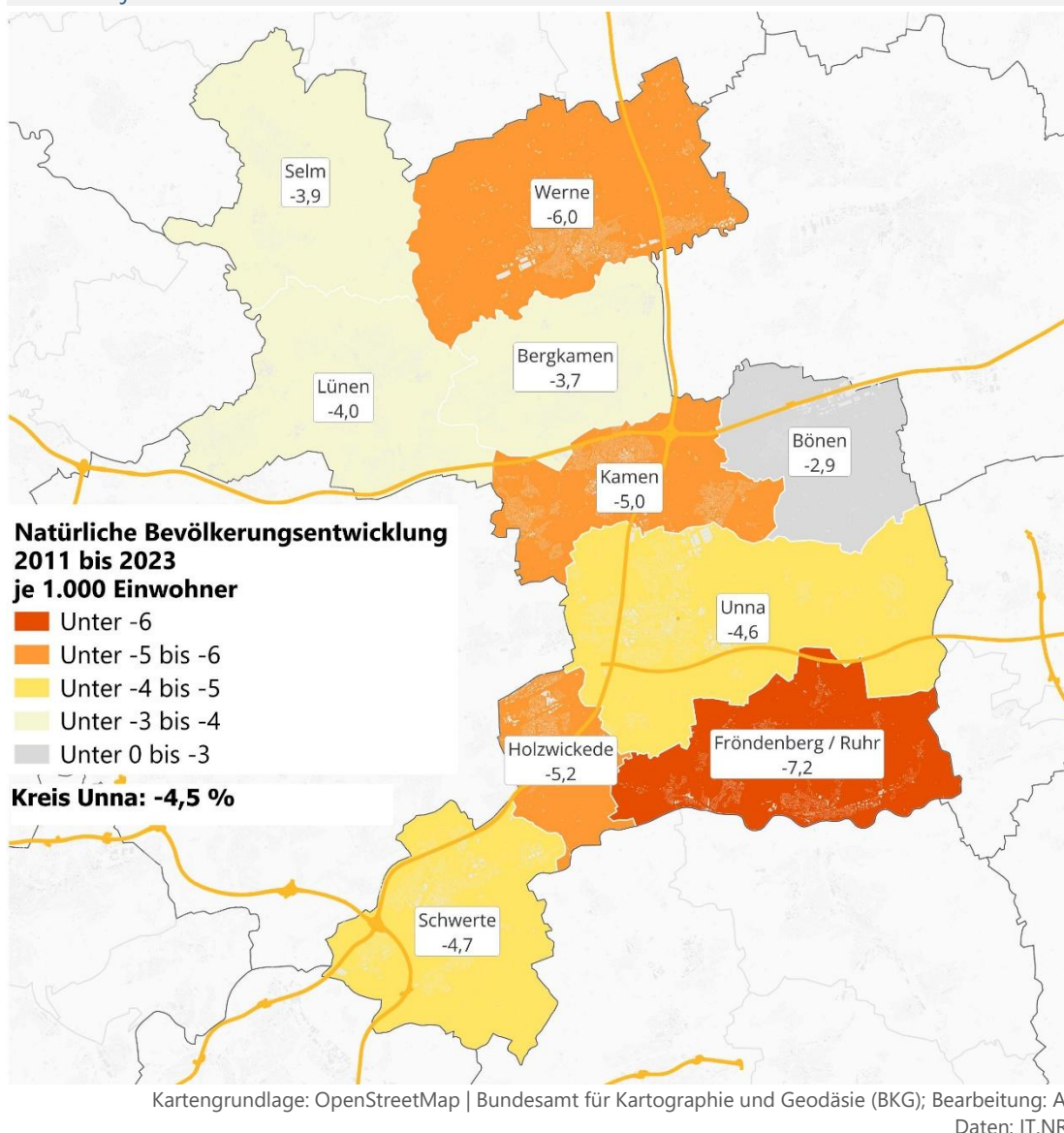
### Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kreis Unna wie auch in den einzelnen Kommunen

Analog zum deutschlandweiten Trend verzeichnet auch der Kreis Unna ein Geburtendefizit. Im betrachteten Zeitraum 2011 bis 2023 übersteigt in jedem einzelnen Jahr die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten. Das bedeutet, dass für eine stabile Bevölkerungssituation jährlich ein Wanderungsgewinn in Höhe des jeweils vorliegenden negativen Saldos erreicht werden müsste. Für den Zeitraum 2011 bis 2023 beläuft sich der durchschnittliche jährliche Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Kreis Unna auf -1.600 Personen. Vor dem Hintergrund leicht rückläufiger Geburtenzahlen und steigender Sterbezahlen erreicht der Sterbeüberschuss in den Jahren 2022 und 2023 historische Höchstwerte von jeweils rund 2.300 Personen. Bezogen auf 1.000 Einwohner liegt der negative Geburtensaldo bei 4,5 Personen und damit deutlich über dem Niveau in NRW von 2,6 Personen. Hintergrund ist primär die im Vergleich zu NRW ältere Bevölkerung im Kreis Unna.

#### **Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Allen Kommunen des Kreises ist gemein, dass sie eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Auffällig ist dabei die Geburtenentwicklung in Bönen, die den negativen natürlichen Saldo etwas abmildern konnte. Dem entgegen belasten stark steigende Sterbefälle insbesondere in Fröndenberg, Holzwickede, Kamen und Werne die Bevölkerungsentwicklung. So weisen diese Städte gemessen an der Einwohnerzahl die höchsten natürlichen Bevölkerungsverluste auf.

Abb. 19: Durchschnittlicher jährlicher Saldo aus Geburten und Sterbefällen im Kreis Unna 2011 bis 2023 je 1.000 Einwohner



### » Sinkender Anteil von Einwohnern im Familiengründungsalter

Für die Zukunft ist bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer weiterhin eher negativen Entwicklungstendenz auszugehen. Das bedeutet, die Zahl der Geburten dürfte eher zurückgehen, während die Zahl der Sterbefälle weiter steigen dürfte.

Dies liegt zum einen daran, dass die hohen Geburtenzahlen der 1950er und 1960er Jahre nicht mehr erreicht werden. Auf der anderen Seite verschiebt sich die Altersstruktur der Bevölkerung sukzessive, sodass weniger Personen im Familiengründungsalter im Kreis Unna leben. Der Anteil der Personen zwischen 18 und 49 Jahren beträgt 2022 mit 143.190 Personen lediglich 36 % der Gesamtbevölkerung im Kreis Unna. 2011 waren es noch 158.745 Personen bzw. 40 % der Gesamtbevölkerung. Dieser Trend kann z. T. durch Zuzüge gedämpft, aber nicht gestoppt werden.

### 3.2.4 Wanderungen

Im Gegensatz zu der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und exogenen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf. So sind die Jahre von 2013 bis 2016, mit dem Höhepunkt im Jahr 2015, durch den Zuzug von Geflüchteten geprägt. Auch die Corona-Pandemie ab dem Frühjahr 2020 beeinflusste Wanderungsmuster stark (insgesamt weniger Wanderungsbewegungen). Besonders junge Menschen, die häufig ausbildungsbedingt in Universitätsstädte oder in größere, zentralere Arbeitsmarktregionen ziehen, blieben länger an ihrem bisherigen Wohnsitz wohnen, da keine Präsenzveranstaltungen angeboten wurden und sich das Arbeiten von zuhause verbreitete. Zudem zog die Flexibilität durch das Homeoffice Beschäftigte vermehrt an weniger zentrale Standorte – andere Faktoren, wie etwa die Nähe zu Erholungsräumen oder niedrigere Miet- und Kaufpreise gewannen gegenüber dem Arbeitsstandort an Bedeutung. Seit dem Frühjahr 2022 erfolgten vermehrt Zuzüge durch Schutzsuchende aus dem Ausland, hauptsächlich aus der Ukraine aufgrund des russischen Angriffskrieges.

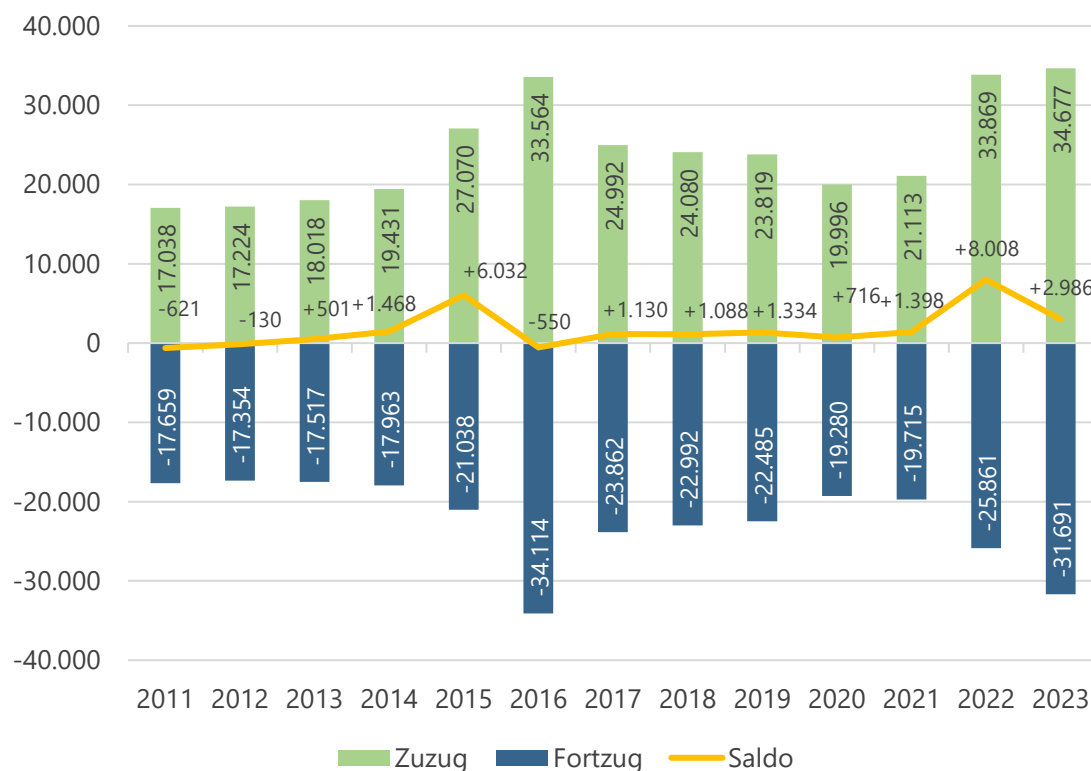
Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass in Unna-Massen die Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für geflüchtete Personen liegt. Damit gehen hohe Ausschläge bei der Zuwanderung aus dem Ausland sowie im Falle der Stadt Unna hohe Ausschläge bei den Binnenwanderungen einher (Fortzüge aus der EAE in Unterkünfte der Städte und Gemeinden).

#### »» Wanderungsgewinne kompensieren die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der Kreis Unna weist zwischen 2011 bis 2023 einen insgesamt positiven Wanderungssaldo, gleichwohl mit Schwankungen, auf. Insbesondere die Jahre 2015 und 2016 wie auch die Jahre 2022 und 2023 sind durch einen erhöhten Flüchtlingszuzug beeinflusst. In diesen Jahren lag die Zahl der Zuziehenden bei rund 27.000 bis 35.000 Personen und damit um rund 10.000 Personen höher als in den weiteren Jahren des Betrachtungszeitraums.

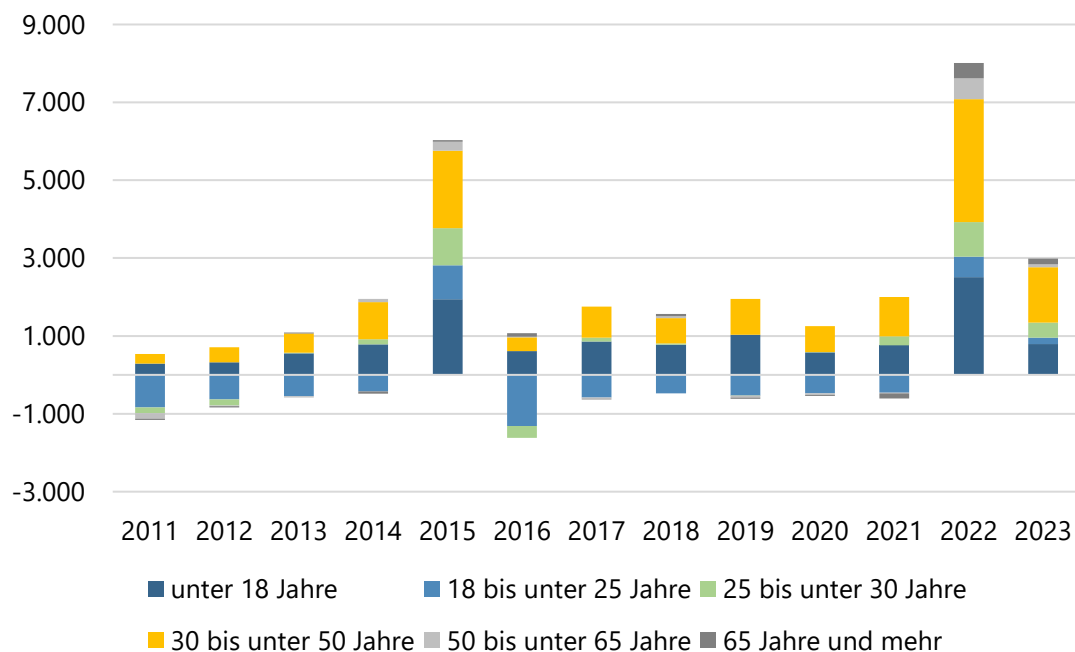
Im Zeitraum 2011 bis 2023 betrug der durchschnittliche jährliche Saldo aus Zu- und Fortzügen im Kreis Unna rund 1.800 Personen (vgl. Abb. 20). Durchweg positiv ist der Saldo bei der Gruppe der unter 18-Jährigen sowie bei der Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen. Dies lässt darauf schließen, dass der Kreis Unna insbesondere für Familien eine hohe Anziehungskraft hat. Im Gegensatz dazu verliert der Kreis Unna aufgrund der sogenannten Bildungswanderung viele junge Erwachsene im Alter von 18 bis 24 Jahren. Diese Altersgruppen ziehen oft in größere Städte, um von besseren Ausbildungsmöglichkeiten (u. a. Hochschulen) und einem breiteren Arbeitsplatzangebot zu profitieren. Nahezu ausgeglichen stellt sich die Situation der über 50-Jährigen dar. Zu- und Fortzüge bewegen sich auf einem durchschnittlichen Niveau.

Abb. 20: Entwicklung des Wanderungssaldos im Kreis Unna 2011 bis 2023



Quelle: IT.NRW

Abb. 21: Entwicklung des Wanderungssaldos im Kreis Unna 2011 bis 2023 – nach Altersgruppen

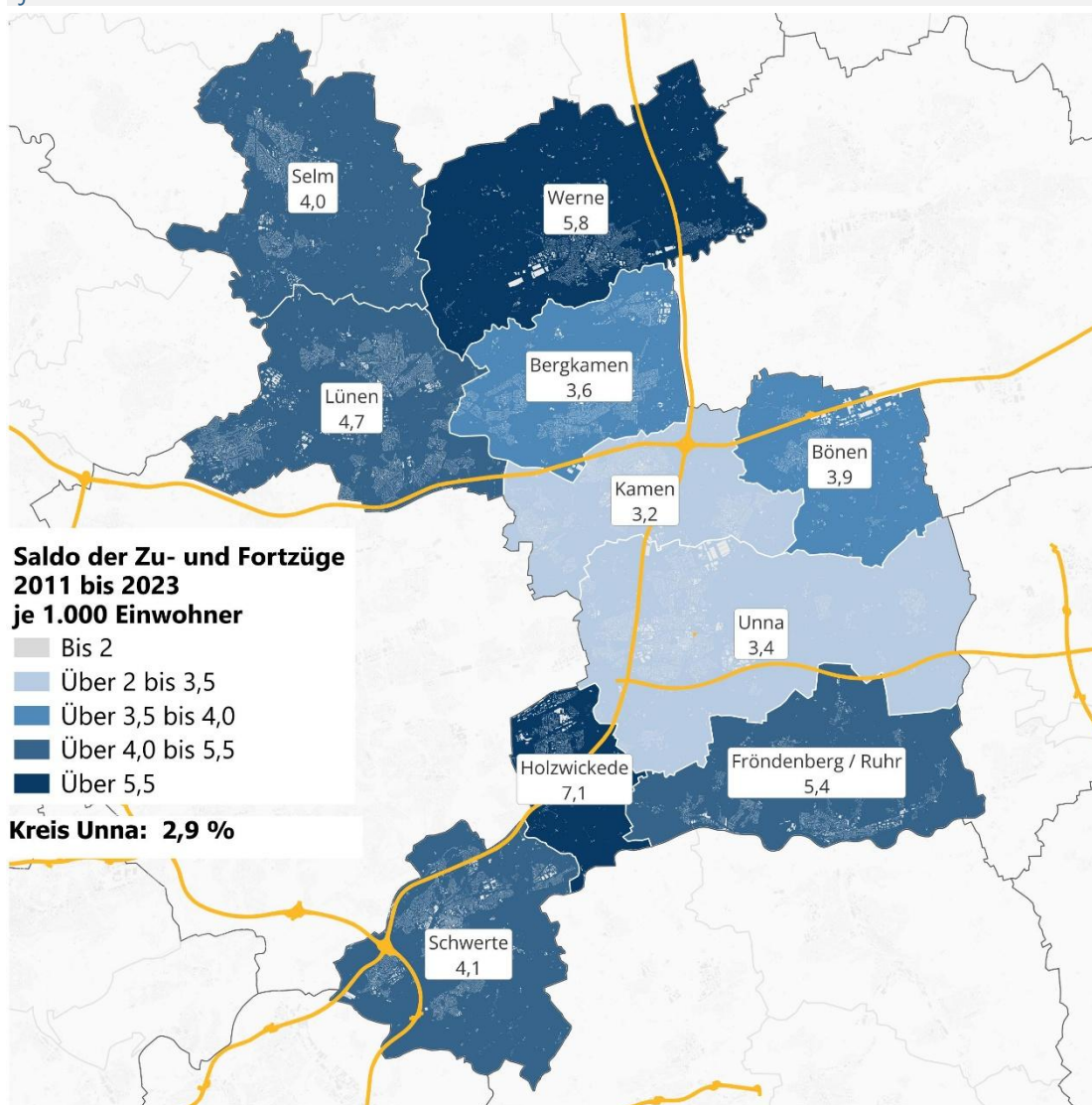


Quelle: IT.NRW

**Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Die Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene resultieren insbesondere aus den Wanderungsbewegungen. Analog zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt verzeichnen sowohl Holzwickede als auch Selm auch überdurchschnittlich hohe Wanderungsgewinne (relativ). Zudem verzeichnet die Stadt Werne einen vergleichsweise starken Zuzug. Vergleichsweise hohe Wanderungsgewinne bei der Gruppe der Kinder und der Familienhaushalte verzeichnen ebenfalls Selm und Holzwickede. Bei den 18- bis 25-Jährigen verzeichnet nur Lünen einen positiven Wanderungssaldo. Insgesamt sind die Wanderungsbewegungen bei den über 65-Jährigen eher gering ausgeprägt. Wanderungsgewinne bei den über 65-Jährigen verzeichnen jedoch Werne und Fröndenberg. Alle weiteren Kommunen haben eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz dieser Altersgruppe.

Abb. 22: Durchschnittlicher jährlicher Saldo der Zu- und Fortzüge im Kreis Unna 2012 bis 2023 je 1.000 Einwohner



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: IT.NRW

### 3.2.5 Haushaltsstruktur

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie deren struktureller Aufbau. Die Daten zu (Wohn-) Haushalten werden statistisch in der Regel nicht erfasst, deshalb wurden die vergleichsweise aktuellen Zensusdaten (Basis 2022) als Grundlage genutzt.

#### »» Anstieg der Zahl der Haushalte – Rückgang des Angebotsüberhangs

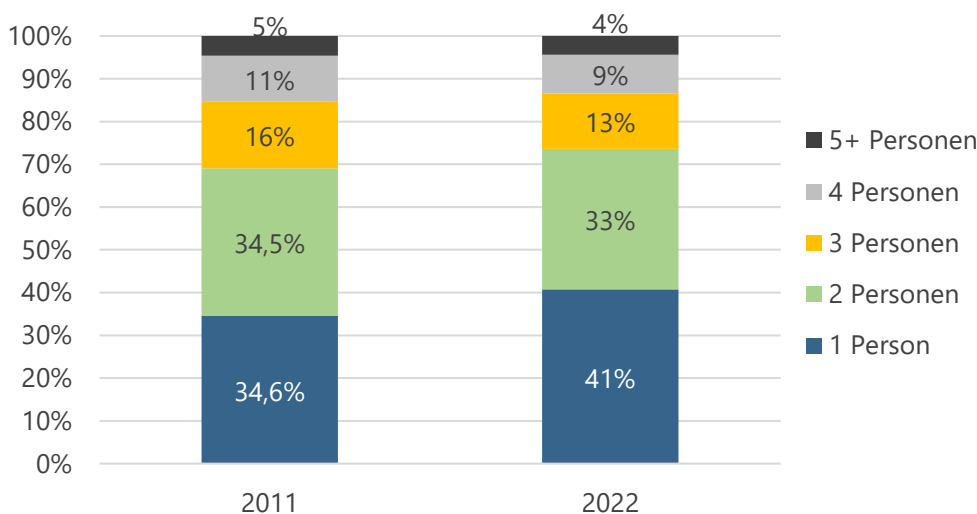
Der Kreis Unna zählte laut Zensus 2022 rund 190.000 Haushalte, die eine durchschnittliche Haushaltsgröße von circa 1,99 Personen aufwiesen. Gegenüber 2011 ist die Zahl der Haushalte um etwa 4.950 (+2,4 %) gestiegen. Zum Vergleich: In diesem Zeitraum ist der Wohnungsbestand annähernd im identischen Umfang angewachsen (vgl. Kap. 3.3.1). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist im Kreis Unna von 2,05 Personen im Jahr 2011 auf 1,99 Personen im Jahr 2022 gesunken.

#### »» Veränderung der Haushaltsstruktur

Weiterhin ist ein Ausdruck des demografischen Wandels auch der Anstieg des Anteils von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Diese entwickelten sich im Kreis Unna von 69 % im Jahr 2011 auf 74 % im Jahr 2022. Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg in diesem Zeitraum um 23 % auf 76.680 an und die Zahl der Zweipersonenhaushalte stagnierte bei rund 61.800. Gleichzeitig sank der Anteil größerer Haushalte. 2011 waren noch 31 % der Haushalte im Kreis Unna Drei- und Mehrpersonenhaushalte; 2022 waren es noch 26 %.

Quantitativ und wohnungspolitisch besonders bedeutsame Zielgruppen sind Haushalte mit Kindern (2022: 29 % aller Haushalte) und Haushalte, in denen (ausschließlich) Senioren leben (2022: 27 % aller Haushalte). Die Zahl der Haushalte mit Kindern sank von 2011 bis 2022 im Kreis Unna um 10,0 %, während die Zahl der Seniorenhaushalte, in denen ausschließlich Senioren leben, um +17 % stieg. Die Zahl der Haushalte, in denen Senioren mit jüngeren Personen zusammenleben ist mit 3 % leicht angewachsen.

Abb. 23: Entwicklung der Haushaltsgrößen im Kreis Unna



Daten: Zensus 2011; Zensus 2022 | Darstellung: ALP

### »» Weniger Ein- und mehr Mehrpersonenhaushalte im Vergleich zu NRW

Der Kreis Unna weist im Vergleich zu NRW einen leicht geringeren Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Im Kreis liegt der Anteil von Einpersonenhaushalten (41 %) rund 3 Prozentpunkte unter dem Anteil des Landes (44 %). Leicht höher ist hingegen der Anteil der Zweipersonenhaushalte (34 % im Kreis Unna gegenüber 33 % in NRW). Gleiches gilt für die Gruppe der Drei- und Mehrpersonenhaushalte deren Anteil im Kreis bei 31 % und in NRW bei 29 % liegt.

### »» Rückläufiger Anteil an Paaren mit Kind(ern)

Bei der Betrachtung der Haushaltstypen nach Familienstatus zeigt sich nach den Zensusauswertungen von 2011 und 2022, dass besonders der Anteil der Paare mit Kind(ern) an allen Haushalten im Kreis Unna zurückgegangen ist. Hier reduzierte sich der Anteil von 26 % auf 22 %.

### »» Anteil der Mieterhaushalte liegt bei 57 %

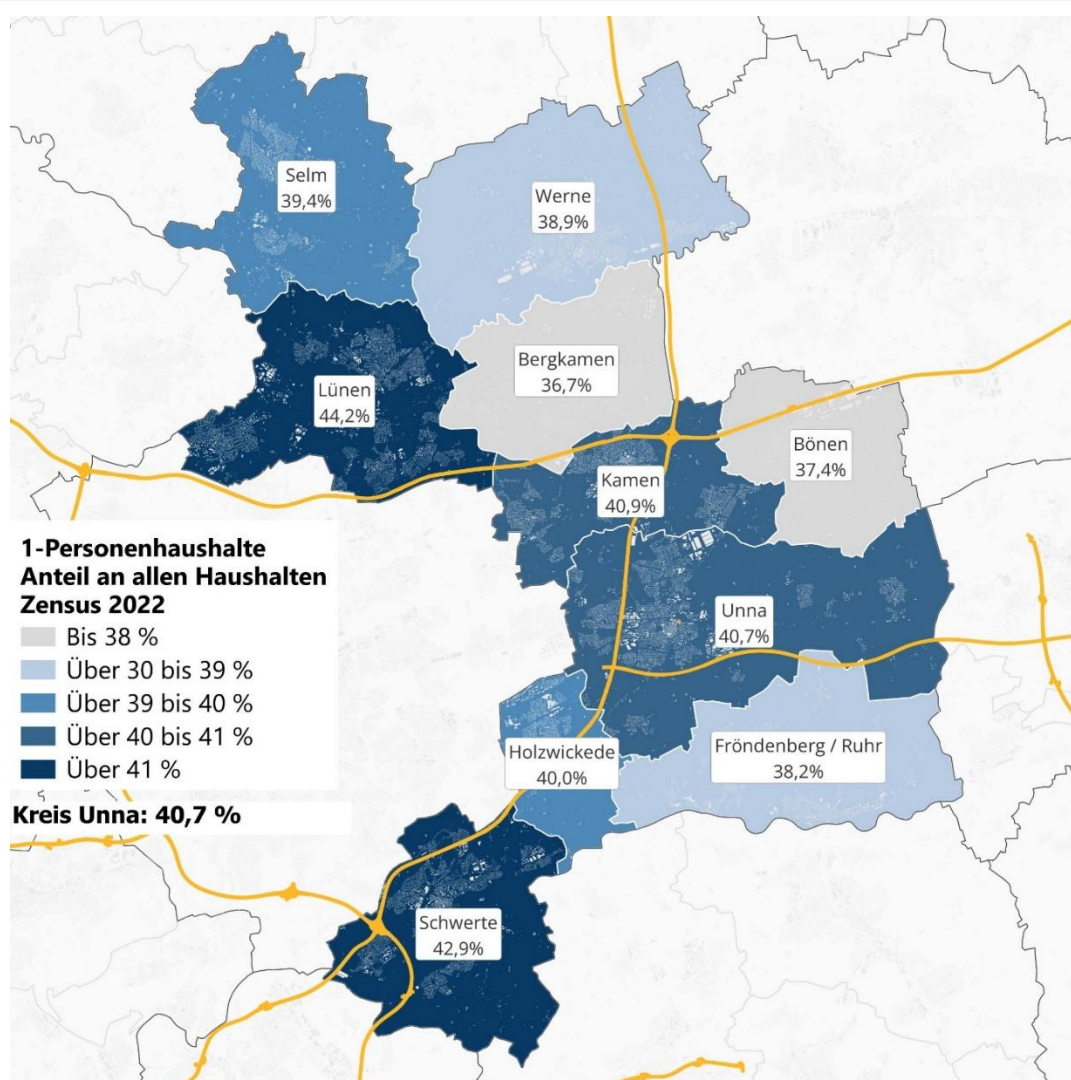
Die Analyse der Haushaltstypen nach dem Wohnstatus (Miete und Eigentum) weist im Kreis Unna einen Mieteranteil von 57 % aus. Dabei zeigt sich, dass der Anteil der Mieterhaushalte mit steigender Haushaltsgröße abnimmt. Während die Einpersonenhaushalte zu 73 % zur Miete wohnen, sind bei den Zweipersonenhaushalten nur noch 48 % und bei den Haushalten mit drei und mehr Personen 44 % Mieterhaushalte.

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Auf kommunaler Ebene sind teils größere haushaltsstrukturelle Unterschiede festzustellen. So gibt es in den Städten Fröndenberg, Bönen und Bergkamen einen eher geringen Anteil an Singlehaushalten (jeweils rund 37 % bis 38 %) und einen eher hohen Anteil an

Haushalten mit Kindern (30 % bis 33 %). Umgekehrt weisen die Städte Lünen und Schwerte einen hohen Anteil an Singlehaushalten (44 % bzw. 43 %) und einen eher geringen Anteil an Familienhaushalten auf. Hintergrund für die Differenzen sind einerseits altersstrukturelle Unterschiede. So leben beispielsweise in der Stadt Schwerte vergleichsweise wenig Kinder, und viele über 65-Jährige, die in eher kleinen Haushalten leben. Andererseits bestehen teils haushaltsstrukturelle Unterschiede. Beispielsweise ist der Anteil von Alleinerziehenden Haushalten an allen Haushalten mit Kindern in Lünen vergleichsweise hoch (28 %) und in Bönen oder Fröndenberg (23 %) eher gering ausgeprägt. Hinsichtlich der Eigentümerquote bzw. des Anteils der Mieterhaushalte bestehen ebenfalls Unterschiede, die mit dem Anteil der Einfamilienhäuser korrelieren. So haben die Kommunen Bönen, Fröndenberg und Selm jeweils einen Eigentümeranteil von über 50 %. In Lünen, der Stadt mit dem geringsten Anteil an Einfamilienhäusern, ist auch die Eigentümerquote am geringsten. So leben nur 31 % der Lünener Haushalte im Wohneigentum.

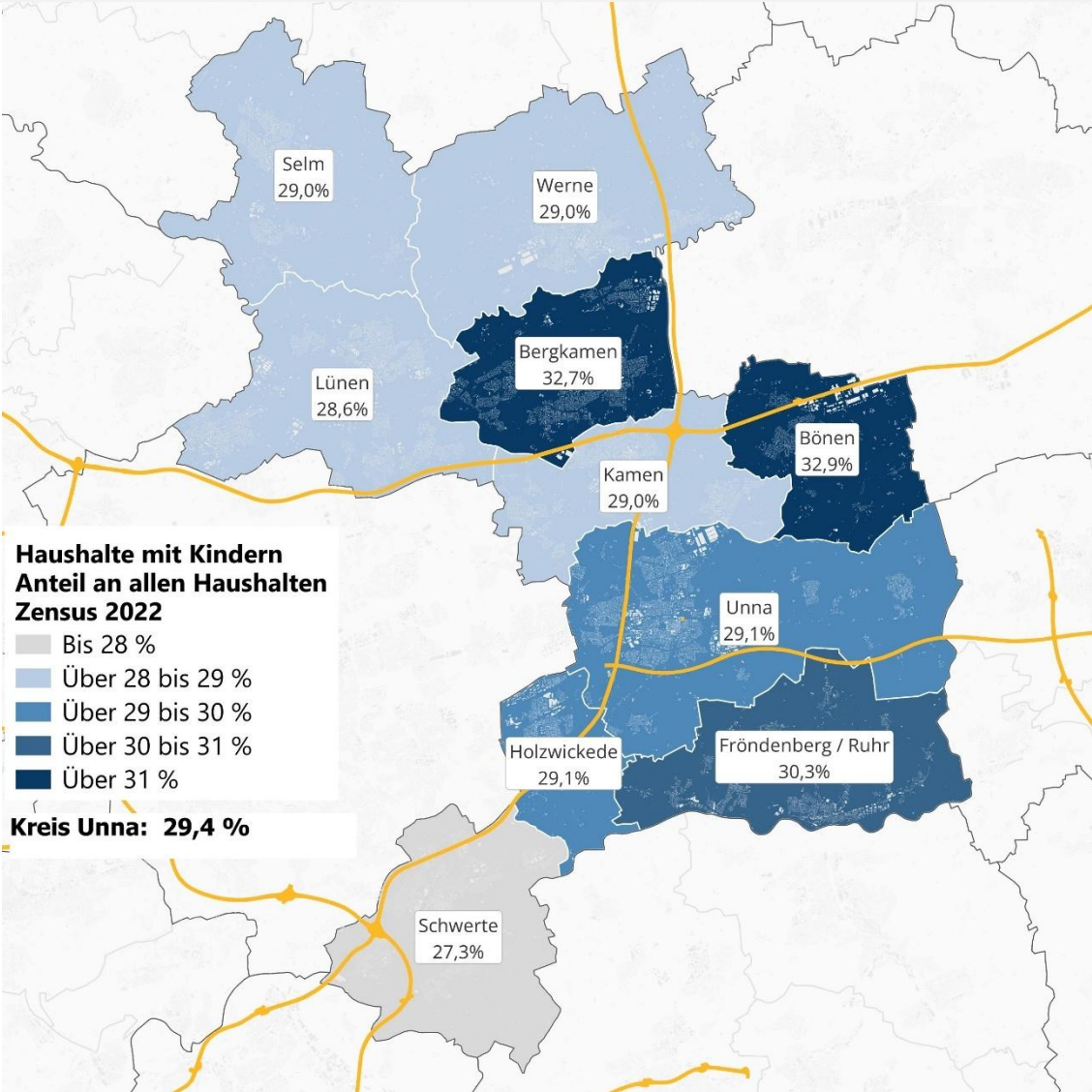
Abb. 24: Anteil der Einpersonenhaushalte im Kreis Unna



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP

Daten: Zensus 2022

Abb. 25: Anteil der Haushalte mit Kindern im Kreis Unna



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Zensus 2022

### 3.3 Angebotsanalyse

#### 3.3.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

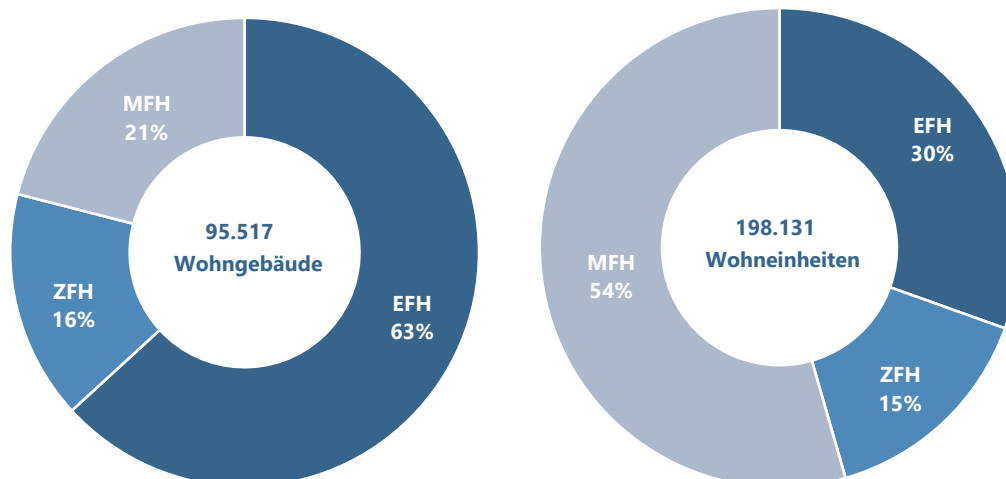
##### »» Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen

Gemäß den Ergebnissen des Zensus 2022 gab es im Kreis Unna zum Stichtag 15.05.2022 95.520 Wohngebäude. Seit 2011 hat sich demnach der Wohngebäudebestand um 2.760 Gebäude erhöht. Dies entspricht einer Zunahme des Gebäudebestands um 3 % zwischen 2011 und 2022. Zum Vergleich: in diesem Zeitraum sind die Haushalte im Kreis Unna um 2,4% angewachsen (vgl. Kap. 3.2.5).

Der Gebäudebestand im Kreis ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (79 %). Insgesamt 75.460 Wohngebäude entfallen auf dieses Segment.

Der Wohnungsbestand ist von 2011 bis 2022 um 2,4 % auf 198.130 Wohneinheiten angewachsen. Davon entfallen 46 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und entsprechend 54 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Gegensatz zum Gebäudebestand überwiegen auf Wohnungsebene die Mehrfamilienhäuser. Meist handelt es sich bei den Mehrfamilienhäusern um kleinere Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen. Rund 62 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen auf diesen Gebäudetyp. Weitere 26 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit sieben bis 12 Wohnungen und 12 % in Mehrfamilienhäusern mit 13 und mehr Wohnungen.

Abb. 26: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur im Kreis Unna 2022



Quellen: Zensus 2022

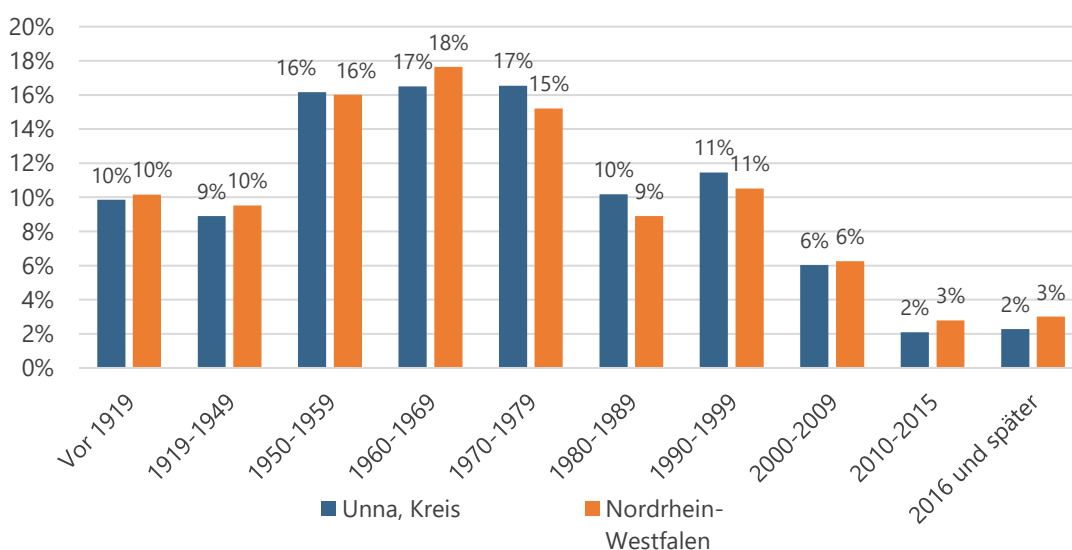
## »»» Viele Bestandsgebäude wurden zwischen 1949 und 1978 errichtet

Das dynamische Bevölkerungswachstum und auch die wohnbaulichen Entwicklungen setzten im Kreis Unna verstärkt ab den 1950er-Jahren ein.

Knapp ein Fünftel des heutigen Wohnungsbestandes im Kreis Unna entstand vor den beiden Weltkriegen bis 1940. Eine intensive Bautätigkeit setzte – wie in vielen anderen Städten und Gemeinden auch – in den 1950er- bis Ende der 1970er-Jahre ein, in denen im Zuge von Wohnungsknappheit deutschlandweit eine hohe Neubautätigkeit zu beobachten war. Rund 49 % des heutigen Wohnungsbestandes im Kreis Unna entstand in dieser Zeit. Diese Gebäude- und Wohnungsbestände sind aus zwei Gründen von besonderem stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Interesse. Zum einen repräsentieren sie einen vergleichsweise großen Teil des bezahlbaren Wohnungsangebots. Zum anderen gibt es relativ große (energetische) Aufwertungspotenziale/-notwendigkeiten. Insbesondere die Abkehr von fossilen Brennstoffen und die Nutzung von regenerativen Energiequellen stellt eine immense Herausforderung dar. Die Energieversorgung wird derzeit zu 84 % durch fossile Energiequellen sichergestellt (71 % Gas; 13 % Heizöl). Der Anteil der Wohnungen, die mit Solar-/Geothermie oder Wärmepumpen beheizt werden, liegt bei gerade einmal 3 %.

Die Neubautätigkeit verlief in den 1980er bis 2010er Jahren wesentlich moderater als in den vorangehenden Dekaden. Die Zuwanderung aufgrund des Wiedervereinigungsbooms hat erst in der zweiten Hälfte der 90er-Jahre die Neubautätigkeit kurzzeitig deutlich belebt. Seit den 2000er Jahren ist die Zahl der Wohngebäude jedoch kaum mehr gewachsen. Wohnungen der Baultersklasse ab 2000 machen im Kreis Unna lediglich 10 % des Bestandes aus.

Abb. 27: Baultersstruktur des Wohnungsbestands im Kreis Unna

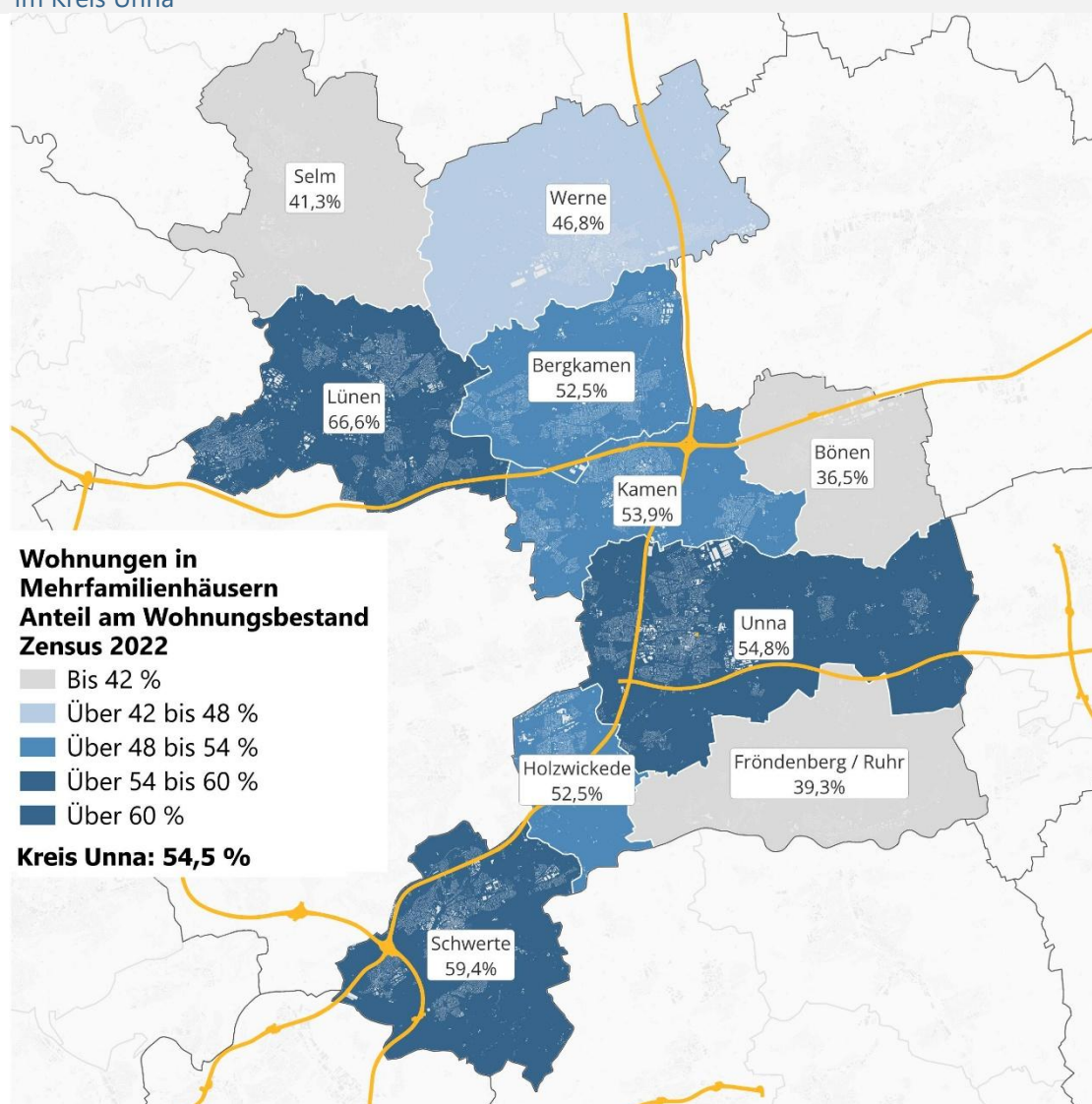


Quelle: Zensus 2022

**Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

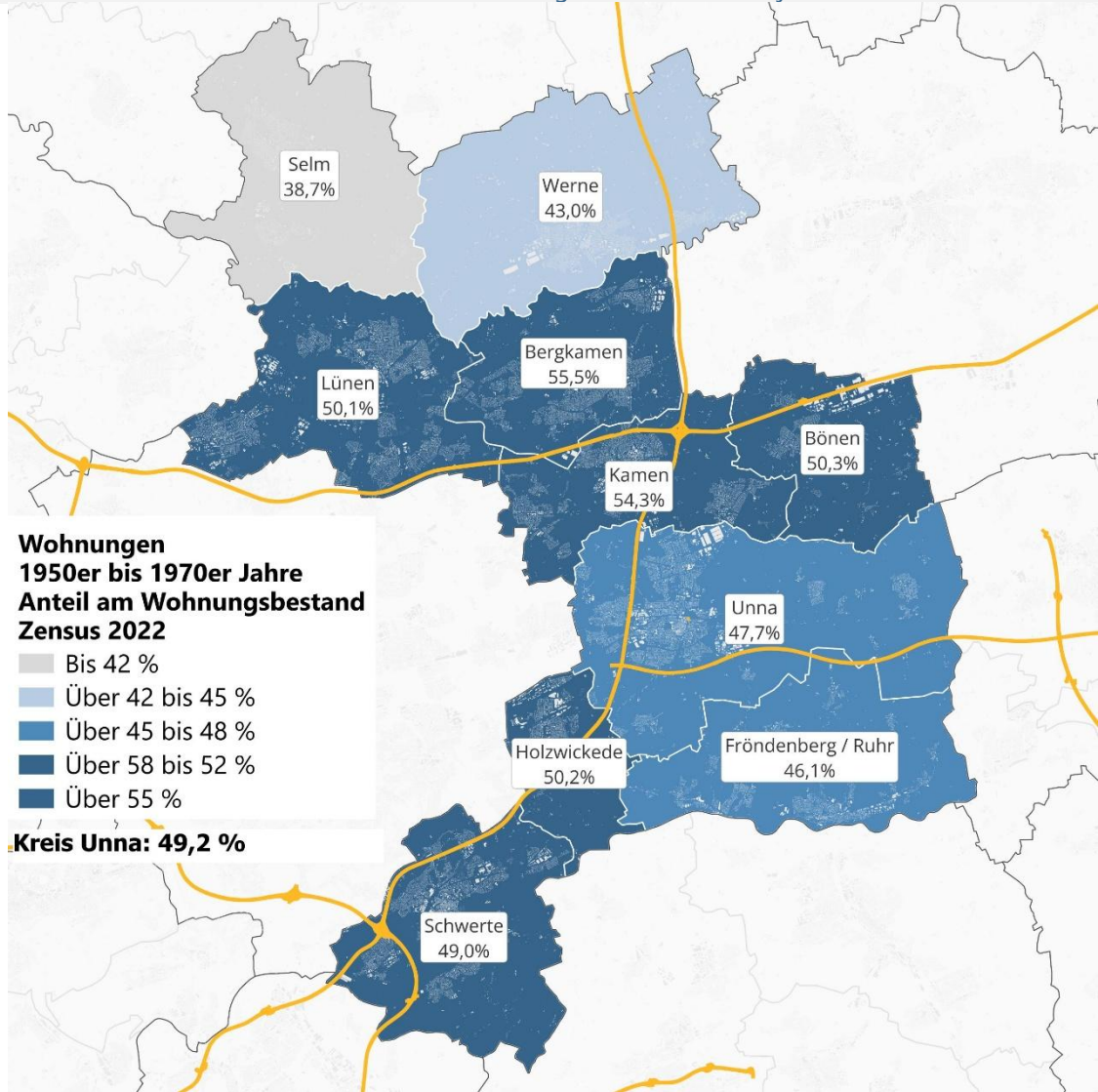
In den etwas ländlicheren Kommunen Bönen (63 %), Fröndenberg (61 %), Selm (59 %) und Werne (53 %) befindet sich das überwiegende Wohnungsangebot im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Im Gegensatz dazu hebt sich die Stadt Lünen mit einem im Vergleich deutlich überdurchschnittlichem Anteil an Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment von den übrigen Kommunen ab. 67 % der Wohnungen befinden sich in Lünen in Mehrfamilienhäusern. Hinsichtlich der Baualtersstruktur zeigt sich ein eher homogenes Bild. Wie im Kreis Unna insgesamt entfällt ein wesentlicher Anteil der Bautätigkeit auf die 1950er bis 1970er Jahre. Selm weist mit 39 % für diesen Zeitraum den geringsten Bestand auf und Bergkamen mit 56 % den höchsten Anteil. Selm und Werne haben von allen kreisangehörigen Kommunen den jüngsten Wohnungsbestand. 17 % der Wohnungen wurden in Selm nach 2000 errichtet; in Werne sind es 15 % (Kreis Unna: 10 %).

Abb. 28: Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand insgesamt im Kreis Unna



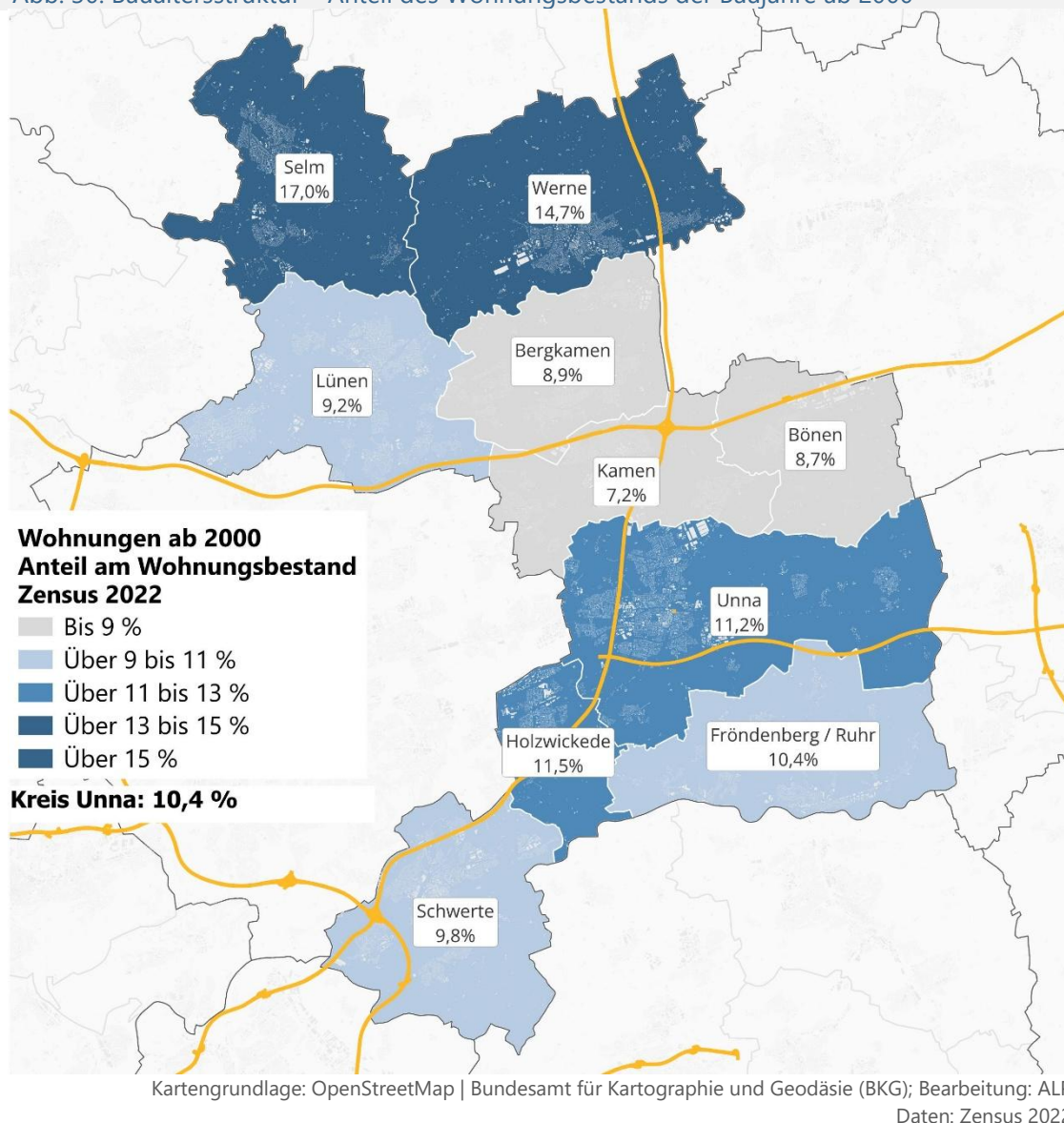
Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
 Daten: Zensus 2022

Abb. 29: Baualtersstruktur – Anteil des Wohnungsbestands der Baujahre 1950er bis 1970er



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Zensus 2022

Abb. 30: Baualtersstruktur – Anteil des Wohnungsbestands der Baujahre ab 2000



### »» Prägung des Wohnungsbestandes durch mittelgroße Wohnungen

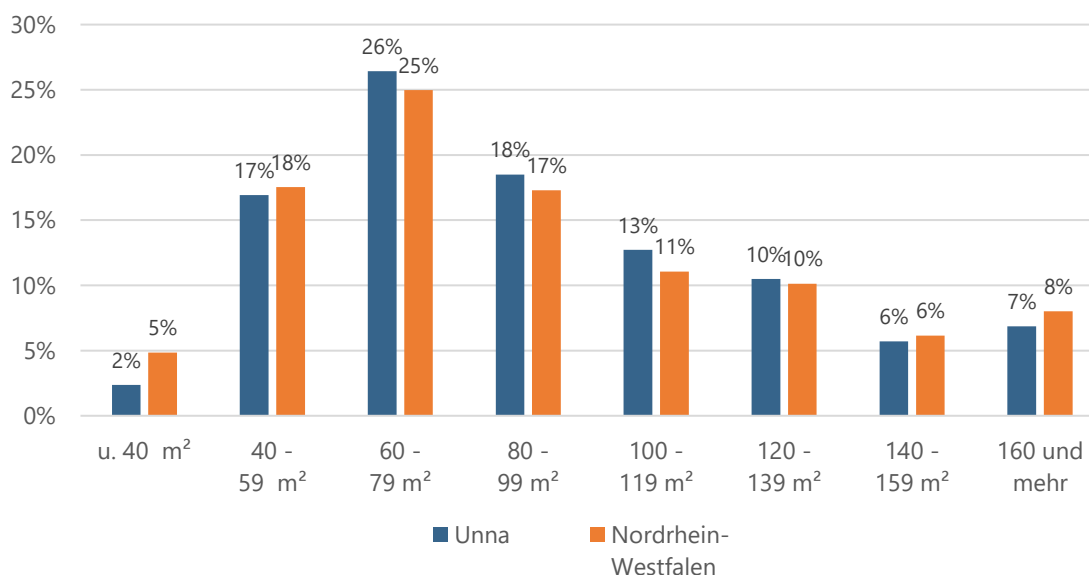
Das Mehrfamilienhaussegment, in dem eher kleine und insbesondere mittelgroße Wohnungen den höchsten Anteil haben, nimmt, wie beschrieben, einen bedeutenden Teil des Wohnungsbestandes ein. Dies hat zur Folge, dass viele Wohnungen über eine mittlere Quadratmeteranzahl verfügen; etwa 26 % der Wohnungen im Kreis Unna sind zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> groß. Kleinere Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> nehmen immerhin einen Anteil von etwa 19 % ein. Dies ist ein erster Hinweis auf bestehende strukturelle Defizite, da 41 % der Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Konkret gibt es im Kreis Unna 76.680 Einpersonenhaushalte jedoch nur 38.200 Wohnungen, die kleiner sind als 60 m<sup>2</sup>.<sup>22</sup> Auf eine kleine Wohnung kommen demnach ca. zwei Singlehaushalte.

<sup>22</sup> Abstufung gemäß Zensuskategorisierung

Damit ist klar, dass der überwiegende Anteil der Einpersonenhaushalte in Wohnungen lebt, die größer als 60 m<sup>2</sup> sind. Tatsächlich betrifft das 63 % der Einpersonenhaushalte. 31 % der Einpersonenhaushalte wohnen sogar in Wohnungen, die größer sind als 80 m<sup>2</sup>. Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen gehen damit typischerweise hohe Wohnkostenbelastungen einher. Vor dem Hintergrund zunehmender Marktanspannungen und einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte wird die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments noch weiter zunehmen.

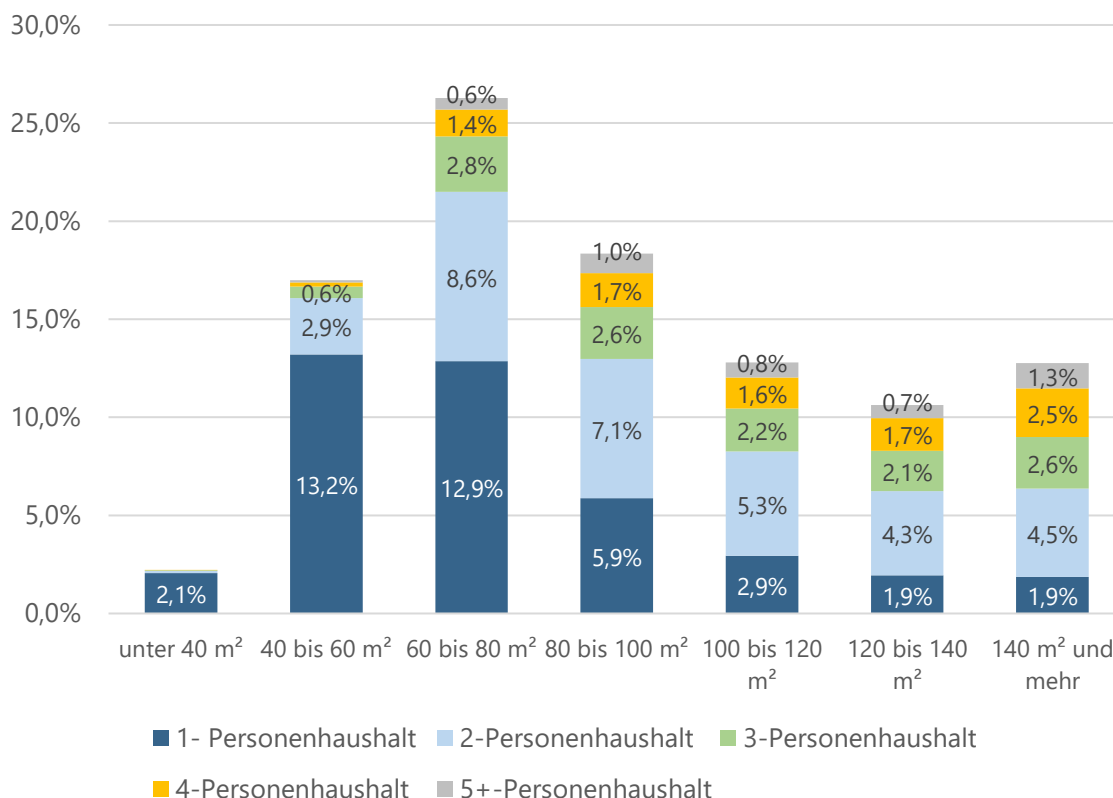
Entsprechend dem Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es auch einen erheblichen Anteil großer Wohneinheiten im Kreis Unna. Rund 36 % der Wohneinheiten sind größer als 100 m<sup>2</sup> (68.000 WE). Die Analyse der Belegungssituation zeigt, dass die Wohneinheiten mehrheitlich von Ein- und Zweipersonenhaushalten bezogen sind (39.270 WE bzw. 58 %). Viele Haushalte in der Nachfamilienphase verbleiben auch nach der Reduzierung der Haushaltsgröße in der (großen) Wohnung bzw. dem Einfamilienhaus. Die hohe Zufriedenheit mit der Wohnung, die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld sowie fehlende finanzielle Anreize (kleinere Wohnungen – im Miet- und Eigentumssegment – sind häufig nicht oder nur geringfügig günstiger) stehen einem Wohnungswechsel entgegen. Dies ist auch deshalb problematisch, weil teilweise größere Familienhaushalte in vergleichsweise kleinen Wohnungen leben und Umzugsmöglichkeiten teilweise ausbleiben. Immerhin 16 % der Haushalte mit fünf und mehr Personen im Kreis Unna wohnen in Wohnungen, die kleiner als 80 m<sup>2</sup> sind.

Abb. 31: Wohnfläche in Wohngebäuden im Kreis Unna



Quelle: Zensus 2022

Abb. 32: Belegungssituation im Wohnungsbestand im Kreis Unna

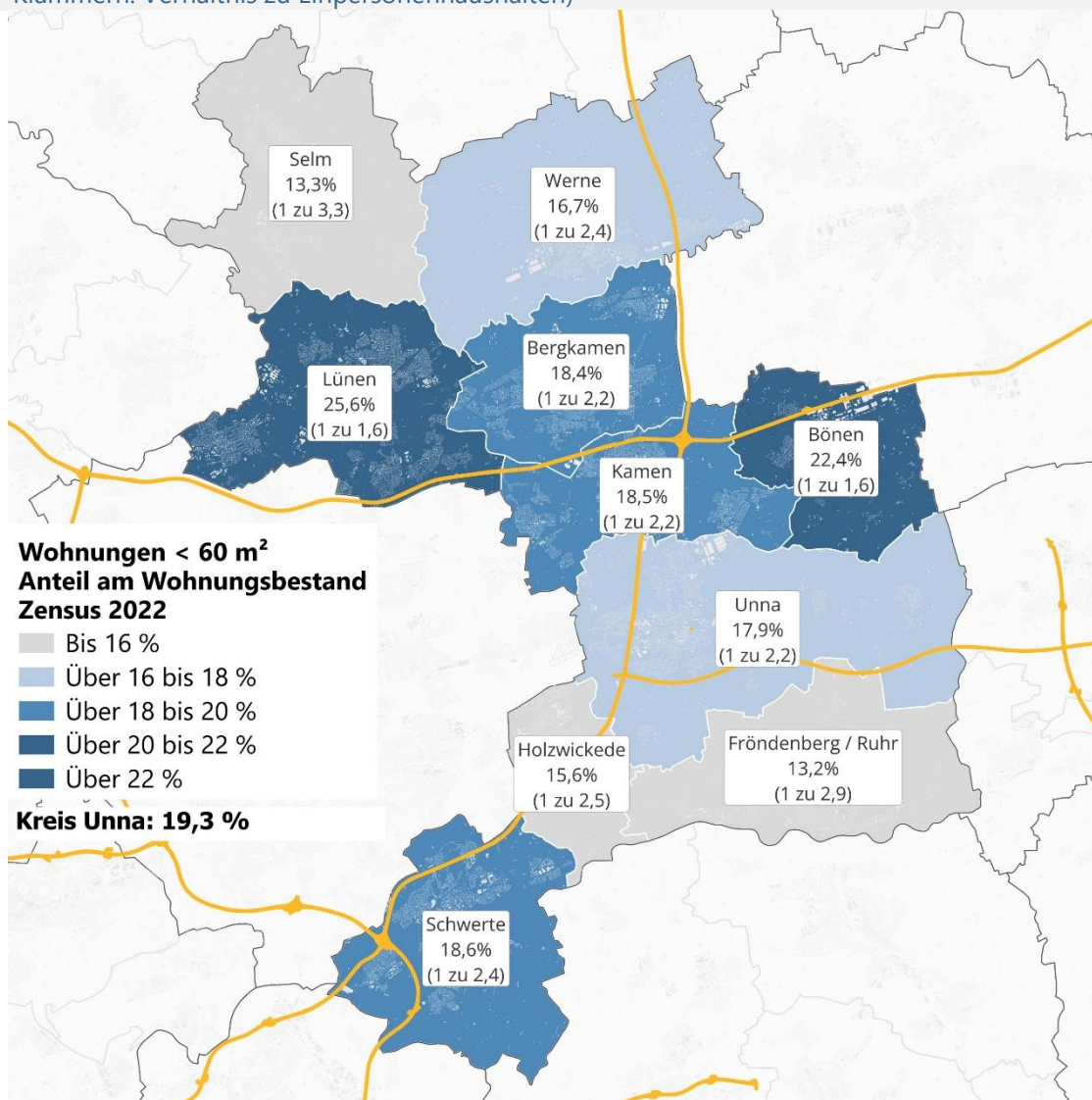


Quelle: Zensus 2022

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Entsprechend der unterschiedlichen Prägung durch Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser bestehen Differenzen bezüglich der Wohnungsgrößen in den kreisangehörigen Kommunen. So sind beispielsweise in Fröndenberg die Hälfte der Wohneinheiten mindestens 100 m² groß. In Lünen ist nur ein Viertel der Wohneinheiten größer als 100 m². Dementsprechend ist der Anteil kleiner Wohnungen (kleiner als 60 m²) hier auch deutlich größer. Immerhin 26 % der Wohnungen weisen eine Wohnfläche auf, die kleiner als 60 m² ist. In Fröndenberg und Selm beträgt der Anteil kleiner Wohnungen gerade einmal 13 %. Unabhängig davon gibt es in allen Kommunen strukturelle Defizite im Segment der kleinen Wohnungen. Am ausgeprägtesten ist diese Abweichung in Selm und Fröndenberg. Auf eine kleine Wohnung (unter 60 m²) kommen fast drei Einpersonenhaushalte. Hinsichtlich einer effizienten Wohnraumversorgung deutlich günstiger ist das Verhältnis in Bönen und Lünen. Auf eine kleine Wohnung entfallen in diesen Kommunen „nur“ 1,6 Einpersonenhaushalte.

Abb. 33: Bestandsstruktur – Anteil von Wohnungen kleiner 60 m<sup>2</sup> im Kreis Unna (Werte in Klammern: Verhältnis zu Einpersonenhaushalten)

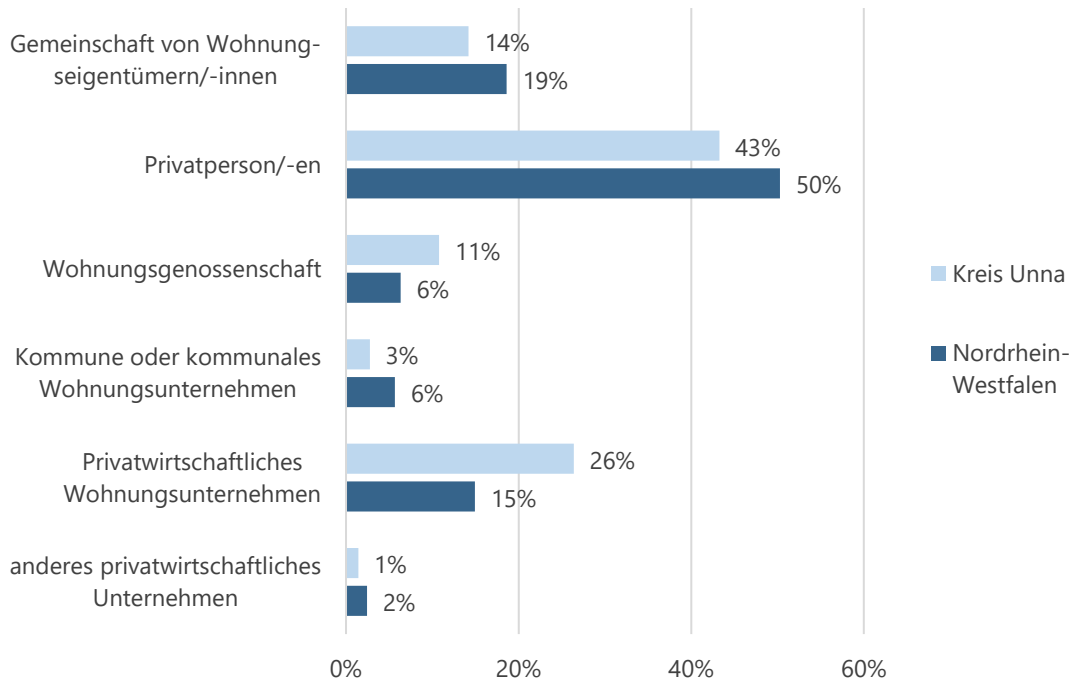


Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Zensus 2022

### »» Mietwohnraum ist durch private Vermieter geprägt

Mietwohnungsmärkte in deutschen Städten sind häufig kleinteilig strukturiert. Auch die Kommunen des Kreises Unna bilden hier keine Ausnahme; wenn auch institutionelle Vermieter am Markt eine sehr relevante Rolle einnehmen. 2022 waren etwa 57 % des Mietwohnungsbestandes im Besitz privater Kleinvermieter (Privatpersonen/Gemeinschaften von Wohnungseigentümer), ca. 26 % des Bestandes wurden durch privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und 11 % von Wohnungsgenossenschaften vermietet. Das kommunale Wohnungsunternehmen UKBS besaß nach Angaben des Zensus 2022 einen Anteil von 3 % der Mietwohnungen im Kreis Unna. Andere Akteursgruppen (Kirchen, Stiftungen etc.) halten ebenfalls etwa 3 % des Mietwohnungsbestandes.

Abb. 34: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes im Kreis Unna



Quelle: Zensus

#### »» UKBS und Genossenschaften als wichtigste Partnerinnen der Kommunen

Immerhin etwa 3 % des Mietwohnungsbestandes sind im Besitz der UKBS. Die Unnaer Kreis- Bau- & Siedlungsgesellschaft ist in vielen Kommunen des Kreises ein wichtiger Wohnungsmarktakeur. Die UKBS entwickelt geförderten sowie frei finanzierten Wohnungsbau. Sie hat das Ziel „bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum in einem intakten sozialen Umfeld zu schaffen.“ Der Anteil der geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt beträgt etwa 50 %, was die Bedeutung der UKBS für einkommensschwächere Haushalte unterstreicht. Sie verfügt derzeit über ca. 3.000 Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Kommunen im Kreis:

- Bergkamen 451
- Bönen 254
- Fröndenberg 184
- Holzwickede 184
- Kamen 402
- Selm 82
- Unna 1.174

Die UKBS hält keine Wohnungen in Lünen, Schwerte und Werne, da diese Kommunen keine Gesellschafter der UKBS sind. Diese Kommunen sind bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele in einem besonderen Maße auf die örtlichen Genossenschaften angewiesen.<sup>23</sup> Angesichts der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, wie dem Mangel an erschwinglichem Wohnraum, rücken die

<sup>23</sup> U. a. GWG Schwerte, Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte, WBG Lünen, Bauverein zu Lünen, Bauverein Werne

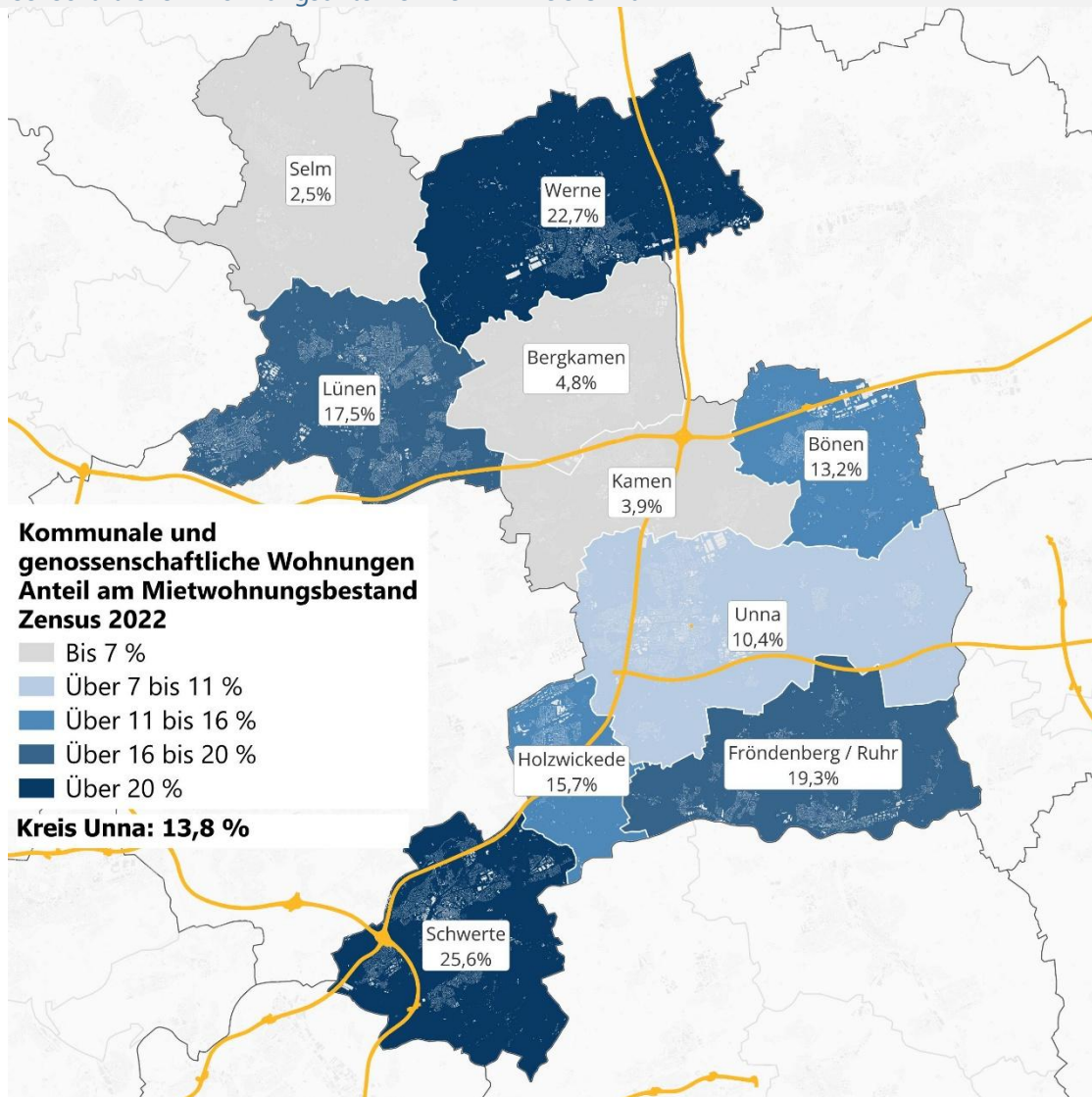
Wohnungsbaugenossenschaften wieder stärker in den Fokus; insbesondere hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So verfolgen Wohnungsbaugenossenschaften meist das Ziel, qualitativ hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder bereitzustellen.

### **Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen bieten relativ günstigen Wohnraum an. Sie sind häufig wichtige Partner bei der Umsetzung der kommunalen wohnungspolitischen Ziele. Kommunen mit einem hohen Anteil an genossenschaftlich bzw. kommunalem Wohnraum sind potenziell hinsichtlich der Versorgung einkommensschwächer Haushalte besser aufgestellt bzw. die Mieter sind weniger stark von einer dynamischen Mietpreisentwicklung betroffen (vgl. Abb. 35).

Diesbezüglich gut aufgestellt ist die Stadt Schwerte. Rund 26 % des Mietwohnungsbestands sind im Besitz von genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen (GWG Schwerte, Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte). Zudem ist der Mietwohnungsbestand in Werne stark durch genossenschaftliche Wohnungsbestände geprägt. Rund 23 % der Mietwohnungen sind hier im genossenschaftlichen Besitz (mehrheitlich Bauverein Werne). Ferner weist die Stadt Lünen mit gut 5.000 Wohnungen (17,5 % der Mietwohnungen) einen hohen Anteil genossenschaftlicher Wohnungen auf. Selm, Kamen und Bergkamen weisen hingegen einen geringen Anteil von genossenschaftlichen und kommunalen Beständen auf (zwischen 3 % und 5 % des Mietwohnungsbestandes). Zwar ist die UKBS in allen drei Kommunen mit Beständen vertreten, ein genossenschaftlicher Bestand ist jedoch nicht oder nur in geringen Umfängen vorhanden.

Abb. 35: Bestandsstruktur – Anteil der Wohnungen im Besitz von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen im Kreis Unna



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Zensus 2022



### Wohnungsleerstand

Ein zentraler Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist der Leerstand. Er drückt direkt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aus. Laut dem Zensus 2022 sind in im Kreis Unna rund 3 % der Wohnungen leerstehend. Der marktaktive Leerstand (kurzfristig verfügbar) liegt jedoch nur bei rund 1 %. Die übrigen Wohnungen stehen modernisierungsbedingt, aufgrund von geplanten Abrissen, Verkäufen oder Eigennutzungen sowie sonstigen Gründen leer. Üblicherweise wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt – für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen – eine Fluktuationsreserve (marktaktiver Leerstand) von etwa 2,0 % benötigt. Insofern ist der Wohnungsleerstand im Kreis Unna als gering zu bewerten. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Großteil der 2022 vorhandenen Leerstandsreserven in den letzten zwei Jahren aufgebraucht wurde. Dies ist insbesondere auf den hohen Zuzug von geflüchteten Personen zurückzuführen. Die größeren Bestandshalter geben im Rahmen der durchgeführten

Online-Befragung an, dass zum Status quo keine Leerstände mehr vorhanden sind. Ausnahmen bilden lediglich temporäre, modernisierungsbedingte Leerstände.

### **Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Hinsichtlich der Leerstandssituation ergeben sich keine erheblichen Unterschiede auf kommunaler Ebene. In allen Kommunen liegt der marktaktive Wohnungsleerstand unterhalb der benötigten 2 %.

### »» Abschmelzprozess beim geförderten Wohnraum

Im Kreis Unna sind verschiedene Bevölkerungsgruppen auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In Zeiten steigender Inflation, zunehmender Lebenshaltungskosten und steigender Neuvertragsmieten ist das Thema des bezahlbaren Wohnraums von zunehmender Bedeutung. Nicht zuletzt durch den Zuzug von geflüchteten Personen ist die Zahl der Leistungsbeziehenden in den vergangenen Jahren wieder gewachsen.

Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft durch Mindestsicherungsleistungen stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand das zentrale Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte im unteren und mittleren Einkommenssegment sowie für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt dar.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen besteht i. d. R. eine Belegungs- und Mietpreisbindung. Geförderte Wohnungen bieten eine gewisse Steuerungsmöglichkeit, indem sie für einen definierten Zeitrahmen eine Belegung mit Haushalten im Rahmen definierter Einkommensgrenzen sichern.

Im Jahr 2022 gab es im Kreis Unna 9.278 geförderte Wohnungen. Dies entspricht rund 4,7 % des gesamten Wohnungsbestands und 8,5 % des Mietwohnungsbestands. Zwischen 2013 und 2022 nahm die Zahl dieser mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen deutlich ab. So gab es im Jahr 2013 noch 11.735 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, was einen Rückgang von etwa 2.830 Wohneinheiten bzw. 21 % innerhalb von 10 Jahren bedeutet.

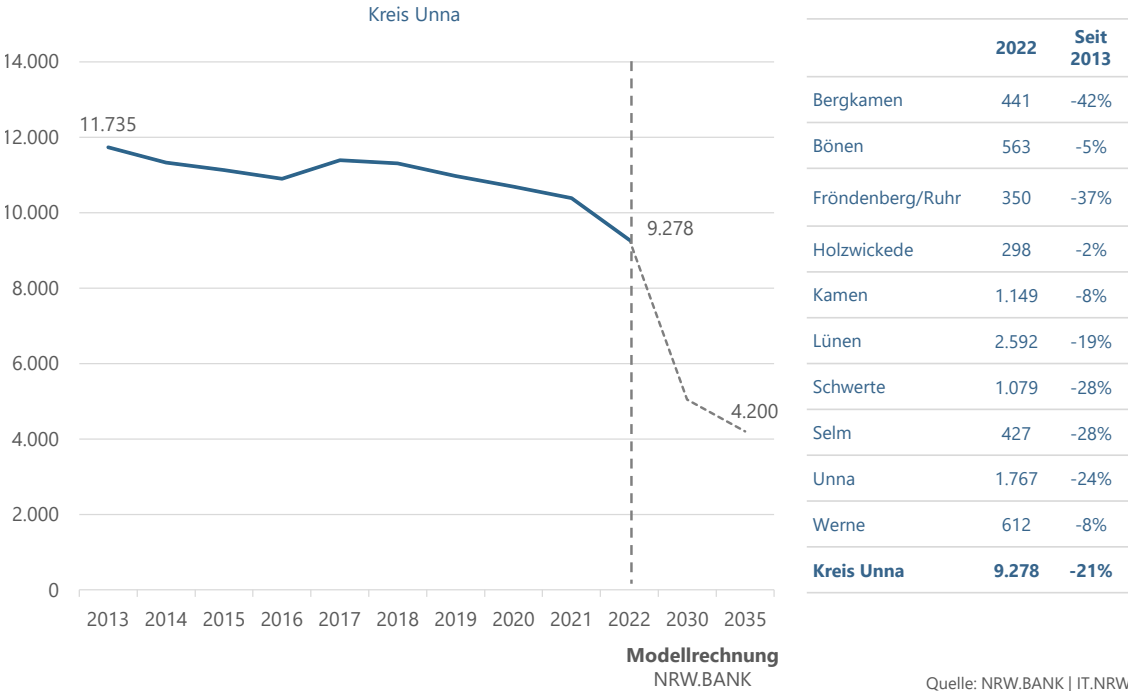
Auf Basis der Angaben der NRW.Bank wurde die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes (Einkommensgruppe A - geringe Einkommen sowie Einkommensgruppe B - mittlere Einkommen) auf Basis der Wohnungsbestandszahlen für die Jahre 2030/2035 hochgerechnet.<sup>24</sup> Da die hohen Fertigstellungsraten des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr erreicht werden, reduziert sich der geförderte Wohnungsbestand aufgrund des Bindungsauslaufes sukzessive. Bereits bis 2030 werden 46 % der heute preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung entfallen. Bis 2035 sind es sogar 55 %. Der Indikator berücksichtigt jedoch nicht den

<sup>24</sup> Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis August 2023 bewilligt wurden. Grundlage sind die der NRW.BANK bekannten Fristen über den Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen der bestehenden Wohnungen. Vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen werden die Bindungsdauer zum Teil verkürzen und dadurch den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Zuwachs durch die zukünftige Förderung. Die neu geförderten preisgebundenen Wohnungen werden die beschriebenen Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren.

Eine Befragung der lokalen Akteure zeigt, dass der Neubau von gefördertem Wohnraum als relevantes Thema der Stadtentwicklung betrachtet wird. 80 % der befragten Wohnungsmarktakeure bewerten die Entwicklung geförderter Wohnungen als sehr wichtig.

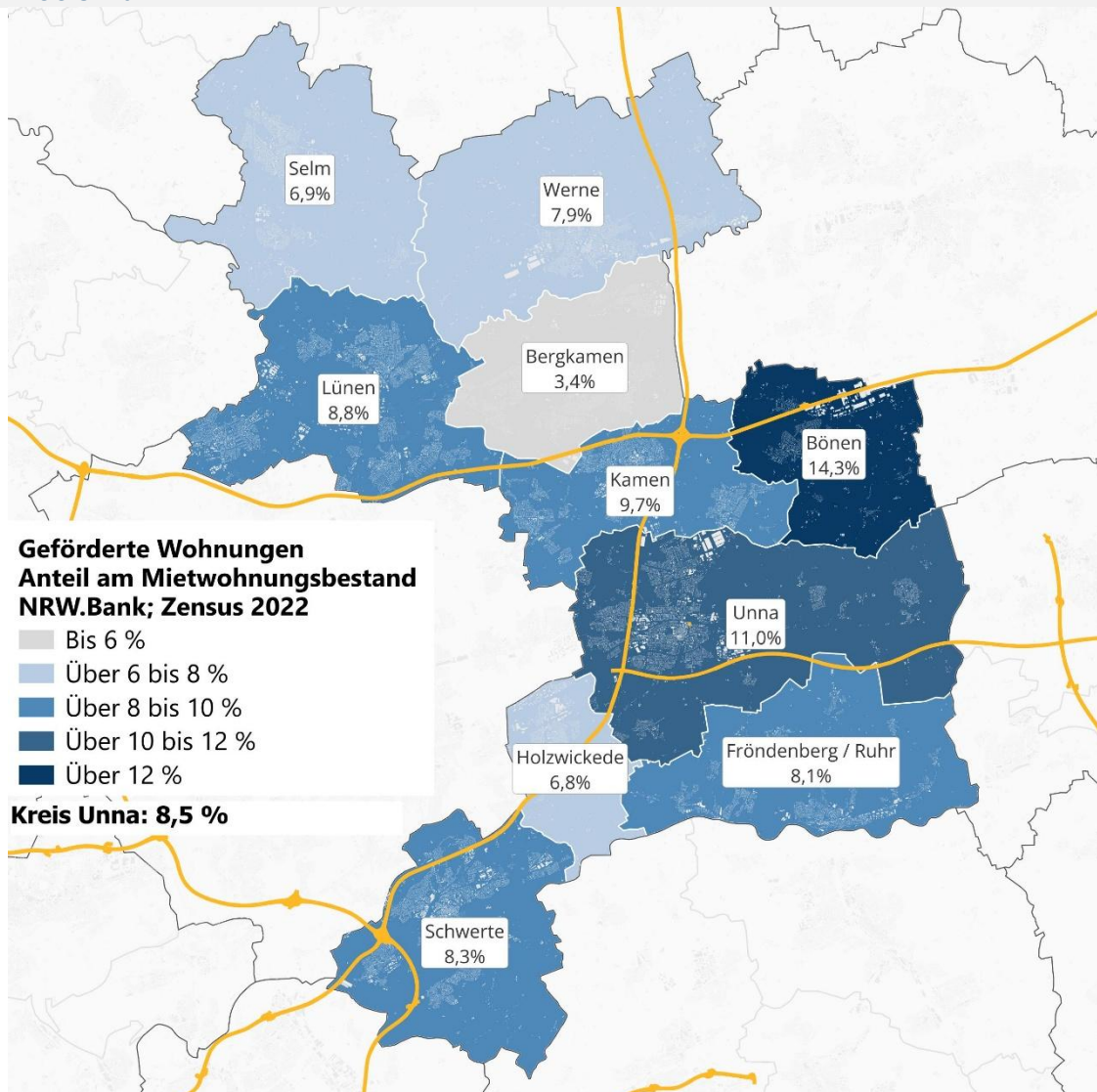
Abb. 36: Geförderter Mietwohnungsbestand im Kreis Unna – Entwicklung von 2013 bis 2022 und Prognose bis 2035



**Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Der Anteil geförderter Mietwohnungen am Mietwohnungsbestand unterscheidet sich in den Kommunen teils erheblich. So gibt es in Bergkamen mit anteilig 3 % am Mietwohnungsbestand kaum geförderte Wohnungen. In Bönen, Kamen und Unna liegt der Anteil mit teils über 10 % hingegen deutlich höher. Bis zum Jahr 2030 wird der geförderte Wohnungsbestand, ohne die Schaffung neuer Bindungen, deutlich absinken. Einen besonders hohen Rückgang werden die Städte Bergkamen, Schwerte und Selm verzeichnen. In diesen Städten wird sich der geförderte Wohnungsbestand um mehr als zwei Drittel reduzieren.

Abb. 37: Bestandsstruktur – Anteil geförderter Wohnungen am Mietwohnungsbestand im Kreis Unna



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALF  
Daten: Zensus 2022

### 3.3.2 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baufertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken. Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die verzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Baukindergeld) oder dem bis 2022 günstigen, seitdem jedoch stark gestiegenen Zinsniveau beeinflusst.

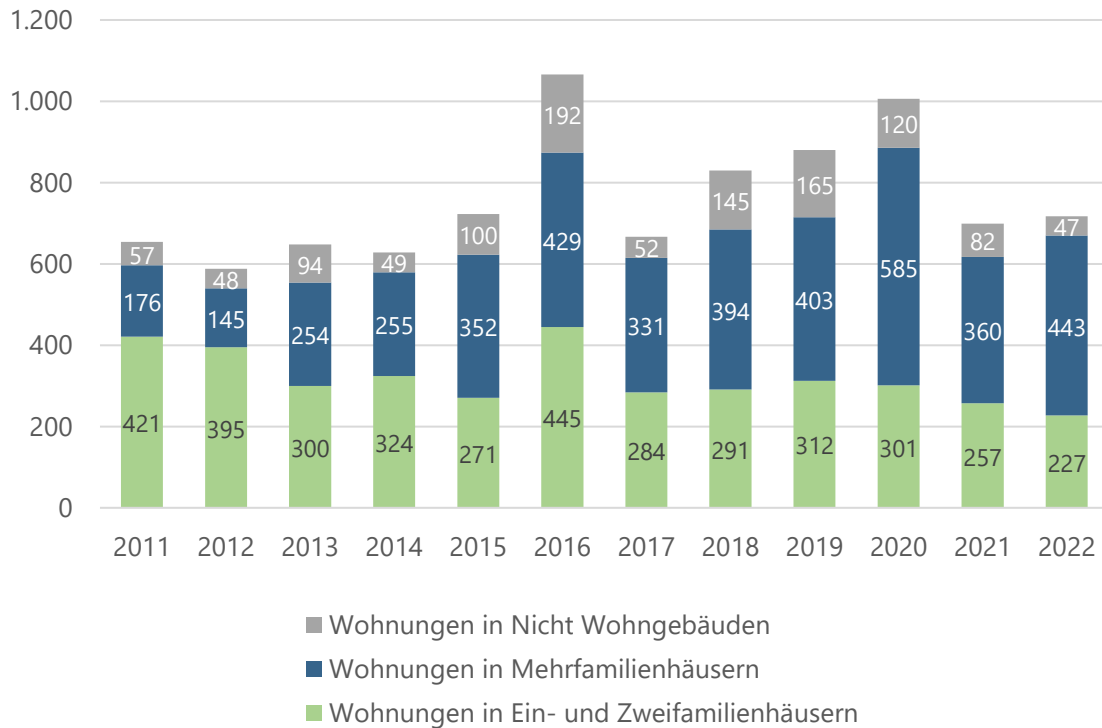


#### Kreis Unna – 2012 bis 2022: Gut 9.000 neue Wohneinheiten wurden gebaut

Die Bautätigkeit im Kreis Unna war im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 annähernd auf einem konstant (niedrigem) Niveau. Die durchschnittliche Fertigstellungsrate lag bei 1,9 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner, womit der Kreis unter dem Landesdurchschnitt NRWs von 2,5 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner zurückbleibt. Im genannten Zeitraum wurden im Kreis Unna 9.110 Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau- und Bestandsgebäude), somit rund 760 Wohneinheiten pro Jahr, fertiggestellt. Bezogen auf die Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden ermittelt sich ein Wert von 7.960 Wohneinheiten und damit durchschnittlich 660 pro Jahr. Die stärkste Bautätigkeit lag in den Jahren 2016 und 2020 (jeweils über 1.000 Wohneinheiten).

Bezogen auf die Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden ist eine Trendwende der Gebäudetypologien erkennbar. So wurden im Zeitraum von 2011 bis 2016 deutlich mehr Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment errichtet. 2.160 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern standen 1.670 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber. Von 2017 bis 2022 haben sich die Verhältnisse umgekehrt. 1.610 neue Wohnungen im Einfamilienhaussegment stehen 2.520 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment gegenüber. In der Tendenz wurde damit in der jüngeren Vergangenheit ein stärkerer Fokus auf den Geschosswohnungsbau und eher flächeneffiziente Typologien gelegt.

Abb. 38: Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden sowie in Nichtwohngebäuden (Neubau, Bestand) im Kreis Unna 2011 bis 2022



Quelle: IT.NRW

#### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Gemessen an der Zahl der Einwohner wurden in Selm und Werne die höchsten Fertigstellungszahlen erreicht (3,4 WE bzw. 3,0 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner). In Schwerte, Fröndenberg und Bergkamen wurden hingegen unterdurchschnittlich viele Wohnungen errichtet. Neben marktbedingten Ursachen kann die Flächenverfügbarkeit ursächlich für eher geringe Fertigstellungszahlen sein.

### 3.3.3 Miet- und Kaufpreise

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und das Kaufpreisniveau sowie deren Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die langjährig positive Entwicklung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und den Eigentumserwerb sowie die Nachfragezuwächse auf den Wohnungsmärkten haben zu einem teils deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt. Vor allem das günstige Zinsniveau machte den Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv und hat die Nachfrage im Eigentumssegment befeuert. In der Folge sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen. In jüngerer Vergangenheit ist – vor dem Hintergrund des Wandels im Zinsumfeld seit Anfang 2022 und weiterhin hoher Baukosten – ein Nachfragerückgang und mindestens eine Abflachung der Kaufpreisentwicklung zu verzeichnen.

Der langjährige Preisanstieg war parallel in gedämpfter Form auch für Mietwohnungen zu beobachten. Die Nachfrage blieb im Gegensatz zu den Eigentumssegmenten jedoch auch zuletzt hoch. Im Zuge dessen dürfte sich der Mietwohnungsmarkt weiter angespannt haben. Damit einhergehend sind weiter steigende Mieten und eine wachsende Bedeutung des bezahlbaren bzw. öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegmentes verbunden.

#### »» Mietniveau vergleichsweise moderat, Kaufpreise leicht rückgängig

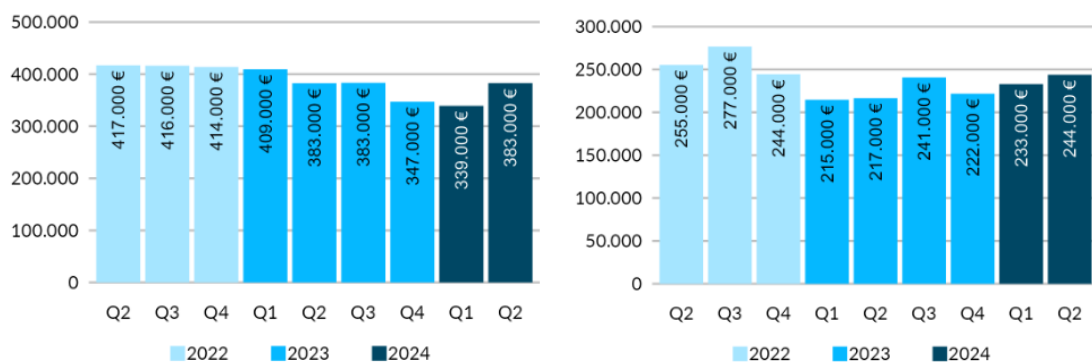
Für die Ermittlung des Mietniveaus für Wohnungen konnte erstmalig auf Ergebnisse des Zensus 2022 zurückgegriffen werden. Der Zensus umfasst alle Mieten (inkl. geförderter Mieten und Bestandsmieten). Dementsprechend ist das Mietenniveau typischerweise niedriger als das Preisniveau bei den Wohnungsinseraten. Für den Kreis Unna ergibt sich demnach für das Jahr 2022 ein durchschnittliches Mietniveau von 5,44 Euro/m<sup>2</sup>. Die Neuvertragsmieten (Mietwohndauer geringer als 1 Jahr) fallen moderat höher aus. Im Kreis Unna liegt die durchschnittliche Miete für Haushalte, die seit einem Jahr oder weniger in der jetzigen Wohnung leben bei 6,28 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Angebotsmieten, die im Wesentlichen private Kleinvermieter repräsentieren, liegen mit durchschnittlich 7,12 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nochmals höher.<sup>25</sup> Bezogen auf die Angebotsmieten hat sich in den letzten 10 Jahren eine dynamischen Mietpreisentwicklung vollzogen. So sind die Angebotsmieten im Bestand im Durchschnitt der letzten 10 Jahre um 4,3% und im Neubausegment um 5,1 % pro Jahr angestiegen. Die Entwicklung der Angebotsmieten liegt damit deutlich über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten, die im gleichen Zeitraum (2013 bis 2022) bei rund 2,1 % pro Jahr liegt.

Das Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser ist leicht rückläufig. Im Zuge der Trendwende bei den Hypothekenzinsen erfolgte auch eine Preisanpassung im Eigentumssegment. Kostet ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus im Jahr 2022 noch 417.000 € sanken die Preise um 10 bis 20 % bzw. auf unter 340.000 € im ersten

<sup>25</sup> Quelle: ImmobilienScout24

Quartal 2024. Die jüngsten Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte weisen jedoch wieder ein steigendes Kaufpreisniveau auf (2. Quartal 2024). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Wohneigentum durch die Preisnachlässe nicht erschwinglicher geworden ist (vgl. Kap. 3.1.4.) Insbesondere wenn die Finanzierung überwiegend durch Fremdkapital erfolgt, was in der Regel der Fall ist, hat sich die monatliche Belastung durch Zins- und Tilgungszahlungen erhöht. So wiegen die gestiegenen Zinskosten schwerer als die geringeren Tilgungsraten.

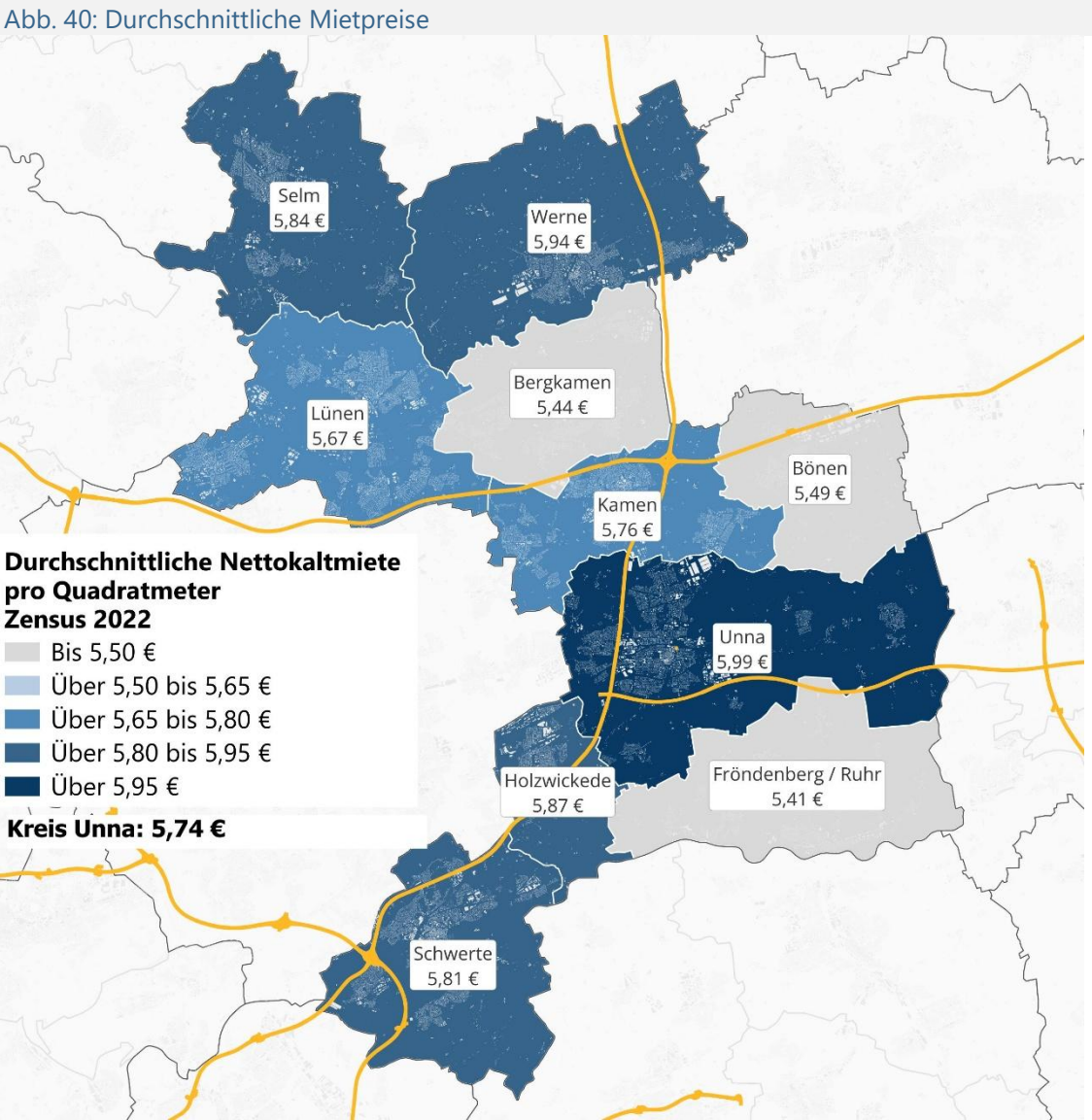
Abb. 39: Durchschnittliche Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (links) und Reihenhäuser (rechts) im Kreis Unna in Euro



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Grundsätzlich kann für alle Städte und Gemeinden des Kreises ein moderates Mietpreisniveau konstatiert werden. So reicht die Spanne der Durchschnittsmieten von 5,41 € in Fröndenberg bis zu 5,99 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Stadt Unna. Auch das Niveau der Neuvertragsmieten bzw. der Mieten von Haushalten, die bis zu einem Jahr in der Wohnung leben, ist noch moderat. So reicht die Spanne der Durchschnittsmieten von 5,84 € in Bergkamen bis zu 6,58 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Stadt Unna. Insgesamt sind damit ein moderates Mietpreisniveau und ebenfalls (noch) moderate Mietpreissteigerungen zu konstatieren.



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP  
Daten: Zensus 2022

4 Vertiefungsanalyse – Bezahlbares Wohnen

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt es segment- oder zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zur Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen und auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW zurückgegriffen. Tab. 1 gibt dazu einen Überblick.

Tab. 1: Einkommens- und Mietobergrenzen der Wohnraumförderung (Stand 2024)

| Haushaltsgröße | Untere Einkommen (Einkommensgruppe A) <sup>1</sup> |                                             |                                                      | Untere Einkommen (Einkommensgruppe B) <sup>2</sup> |                                             |                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                | Wohnungsgröße (bis ... m²)                         | Einkommensgrenze des Haushalts (netto p.M.) | Mietobergrenze 2024 (netto pro m² Wfl.) <sup>3</sup> | Wohnungsgröße (bis ... m²)                         | Einkommensgrenze des Haushalts (netto p.M.) | Mietobergrenze 2024 (netto pro m² Wfl.) <sup>3</sup> |
| 1 PHH          | 50 m²                                              | 1.702 €                                     | 6,50 €                                               | 50 m²                                              | 2.382 €                                     | 7,55 €                                               |
| 2 PHH          | 65 m²                                              | 2.050 €                                     | 6,50 €                                               | 65 m²                                              | 2.870 €                                     | 7,55 €                                               |
| 3 PHH          | 80 m²                                              | 2.583 €                                     | 6,50 €                                               | 80 m²                                              | 3.617 €                                     | 7,55 €                                               |
| 4 PHH          | 95 m²                                              | 3.117 €                                     | 6,50 €                                               | 95 m²                                              | 4.363 €                                     | 7,55 €                                               |
| 5 PHH          | 110 m²                                             | 3.650 €                                     | 6,50 €                                               | 110 m²                                             | 5.110 €                                     | 7,55 €                                               |

<sup>1</sup> Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 4 WFNG NRW)

<sup>2</sup> Wohnungen für Haushalte mit Einkommen bis 40 % über der Einkommensgrenze gemäß Einkommensgruppe B

<sup>3</sup> Die Miete kann höher ausfallen, wenn besondere Energieeffizienzstandards eingehalten werden. Bei Einhalten des BEG 40 Standards sind es 0,15€ und bei dem Netto Null Standard 0,20€ pro m² Wohnfläche zusätzlich

Während die Einkommensgrenzen<sup>26</sup> in den Förderbestimmungen enthalten sind, ergibt sich die Abgrenzung des Angebots aus dem Produkt der Mietobergrenze und der angemessenen Wohnungsgröße. Beispielsweise liegt die Grenze einer preisgünstigen monatlichen Miete für einen Singlehaushalt in der Einkommensgruppe A bei 325 Euro (6,50 Euro/m² nettokalt x 50 m²).

<sup>26</sup> Standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich 1.230,00 € pauschaler Arbeitnehmerfreibetrag, 12 % Steuern, 12 % Krankenversicherung, 12 % Rentenversicherung und 4.000,00 € Freibetrag für 2-Personen-Haushalte sowie Ehepaare/ eingetragene Lebenspartnerschaften

## 4.1 Nachfragestruktur

### » Nachfragestruktur für bezahlbaren Wohnraum

Insgesamt ist die Gruppe der nachfragenden Haushalte sehr heterogen und hat dementsprechend teilweise auch unterschiedliche Anforderungen an die betreffenden Wohnungen (Wohnungsgröße, Zimmeranzahl, barrierefreie Ausstattung etc.). So zählen junge wie alte Personen, Single- und kinderreiche Haushalte, Alleinerziehende und Paare wie auch mobilitätseingeschränkte Personen und Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf zu den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum.

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen sowohl Personen bzw. Haushalte, die Transferleistungen beziehen als auch die große Gruppe der Personen und Haushalte mit geringem Einkommen ohne Transferleistungsbezug.

Zu den Transferleistungsempfängern zählen:

- Empfänger von Grundsicherung für Arbeitssuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II, Bürgergeld)
- Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen/Heimen (Hilfe zum Lebensunterhalt/ Grundsicherung im Alter/ bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG.

In die Analyse wurden zudem Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen, aber über geringe Einkommen unterhalb der genannten Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung verfügen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben werden.

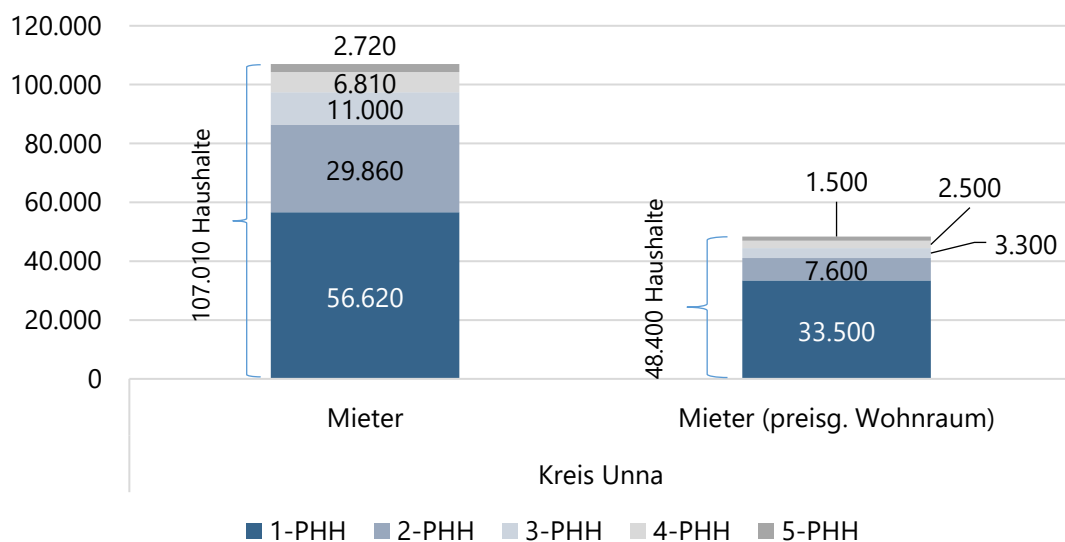
In der Vertiefungsanalyse wurde daher eine Modellrechnung erstellt, für die ALP auf zwei Datenquellen zurückgreift. Einerseits werden Einkommensdaten aus dem Mikrozensus von DESTATIS herangezogen, welche allerdings nur auf regionaler Ebene vorliegen. Um lokale Unterschiede zu berücksichtigen, werden andererseits Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) genutzt und mit den Mikrozensusergebnissen verknüpft.

In der Analyse werden nur Personen betrachtet, die sich innerhalb des Mietsegments mit Wohnraum versorgen (müssen). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer (aufgrund hoher Kosten für Finanzierung, Instandhaltung, Heiz- und Nebenkosten) teils Probleme haben, anfallende Kosten zu tragen.

### » Rund 42 % der Mieterhaushalte fallen in die Einkommensgruppe A

Im Kreis Unna gibt es ca. 107.880 Mieterhaushalte; das entspricht ca. 57 % aller Haushalte. Davon liegen ca. 48.000 Haushalte (42 % der Mieterhaushalte) unterhalb der Einkommensgrenze A. Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum sind dabei insbesondere Einpersonenhaushalte: Knapp 70 % der Haushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (rund 33.500 Haushalte), sind Einpersonenhaushalte. So ist die Gruppe der Einpersonenhaushalte einerseits vergleichsweise groß und andererseits verfügen Einpersonenhaushalte zu einem hohen Anteil über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung NRWs. Hochgerechnet 59 % der Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen, liegen innerhalb der Einkommensgrenze A. Bei den Gruppen der Zwei- und Dreipersonenhaushalte sind es mit 25 % bzw. 30 % anteilig deutlich weniger Haushalte. Mit weiter zunehmender Haushaltsgröße (v.a. durch Kinder) fallen anteilig wieder mehr Haushalte unter die Einkommensgrenze A. Bei Vierpersonenhaushalten sind es 37 % und bei Fünfpersonenhaushalte rund 57 %. Diese Nachfragestrukturen werden im Rahmen des Neubaus von geförderten Wohnungen häufig nicht angemessen gewürdigt. So entspricht der Anteil kleinerer Wohnungen teils nicht der Bedarfslage. Zu berücksichtigen ist, dass der Bau von kleinen Wohnungen wirtschaftlich häufig weniger attraktiv ist, da hier die Fertigstellungskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche höher sind.

**Abb. 41: Mieterhaushalte insgesamt (links) und Mieterhaushalte unterhalb der Grenzen gemäß Einkommensgruppe A im Kreis Unna (2023)**



### » Rund 70 % der Mieterhaushalte fallen in die Einkommensgruppen A + B

Mit Betrachtung bis zur Einkommensgrenze B der Wohnraumförderung umfasst die Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum über 77.000 Haushalte und somit gut 70 % aller Mieterhaushalte (vgl. Tab. 47 im Anhang). Ein großer Teil dieser Haushalte, die unter die Einkommensgrenzen (A+B) fallen, beziehen keine staatlichen Leistungen. Dies verdeutlicht, dass die Wohnraumförderung für breite Schichten der Bevölkerung relevant ist und geförderter Wohnungsbau keinesfalls nur für Leistungsempfänger in Betracht kommt.

**Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Grundsätzlich bestehen zwischen den kreisangehörigen Kommunen nur geringfügige Unterschiede hinsichtlich der Nachfragestruktur.

Tab. 2: Anteil der Mieterhaushalte, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, Kreis Unna (Einkommensgruppe A)

|                   | Personen im Haushalt |            |            |            |            | <b>Gesamt</b> |
|-------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
|                   | 1                    | 2          | 3          | 4          | 5          |               |
| Bergkamen         | 65%                  | 28%        | 32%        | 40%        | 62%        | 48%           |
| Bönen             | 62%                  | 26%        | 32%        | 39%        | 62%        | 48%           |
| Fröndenberg/Ruhr  | 56%                  | 24%        | 29%        | 33%        | 56%        | 43%           |
| Holzwickede       | 52%                  | 23%        | 26%        | 33%        | 44%        | 40%           |
| Kamen             | 63%                  | 27%        | 31%        | 39%        | 61%        | 48%           |
| Lünen             | 58%                  | 25%        | 29%        | 36%        | 55%        | 45%           |
| Schwerte          | 65%                  | 28%        | 33%        | 40%        | 60%        | 50%           |
| Selm              | 59%                  | 25%        | 29%        | 37%        | 53%        | 45%           |
| Unna              | 55%                  | 23%        | 28%        | 34%        | 53%        | 42%           |
| Werne             | 54%                  | 23%        | 27%        | 33%        | 53%        | 41%           |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>59%</b>           | <b>25%</b> | <b>30%</b> | <b>37%</b> | <b>57%</b> | <b>45%</b>    |

## 4.2 Angebotsstruktur



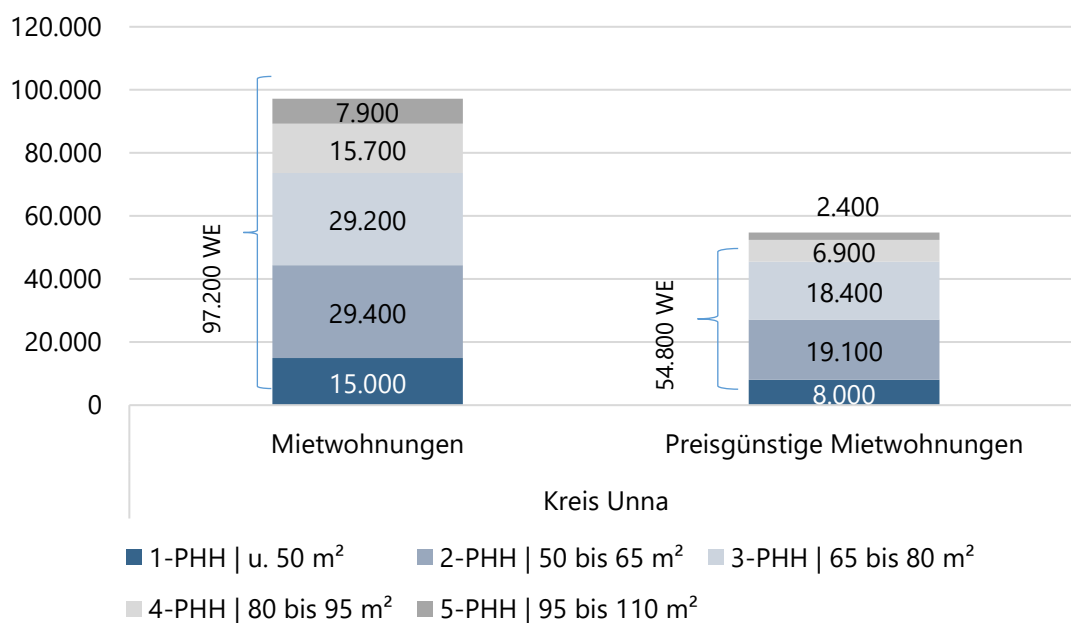
### Angebotsstruktur: Angebotene Mietwohnungen sind meist innerhalb der Mietobergrenzen

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinserate der Jahre 2020 bis 2023, differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur, ausgewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnungen öffentlich inseriert werden. Beispielsweise werden Wohnungen über Warte- oder Interessentenlisten vergeben. Dies gilt unter anderem auch für geförderte bzw. eher preisgünstige Wohnungen von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Das Angebot preisgünstiger Wohnungen wird daher tendenziell leicht unterschätzt. Trotz dieser Einschränkungen können valide strukturelle Defizite herausgearbeitet werden.

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert. Zur Festsetzung der angemessenen Wohnungsgröße wurden die förderfähigen Wohnflächen gemäß Wohnraumförderung des Landes herangezogen. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m<sup>2</sup> vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-)Miete von 325 Euro pro Monat innerhalb der Einkommensgruppe A ( $6,50 \text{ Euro/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 325,00 \text{ Euro}$ ) bzw. 377,50 Euro pro Monat innerhalb der Einkommensgruppe B ( $7,55 \text{ Euro/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 377,50 \text{ Euro}$ ). Wohnungen die kleiner als 50 m<sup>2</sup> sind und eine Nettokaltmiete von maximal 377,50 € aufweisen, können demnach preisgünstig sein und Wohnungen, die eine höhere Miete aufweisen, sind entsprechend nicht preisgünstig. Zu berücksichtigen ist, dass kleinere Wohnungen eine höhere Miete pro Quadratmeter Wohnfläche aufweisen können.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein erheblicher Teil der Wohnungen unterhalb der abgeleiteten Mietobergrenzen angeboten wurde. Insgesamt werden rund 56 % der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen (gemäß Einkommensgruppe A) angeboten. Beispielsweise fallen 53 % der Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> unter diese Mietobergrenzen. Im Segment der Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> fallen sogar 65 % unter die Mietobergrenzen der Einkommensgruppe A (vgl. Tab.3). Hochgerechnet auf den Gesamtbestand fallen von den rund 15.000 kleinen Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup>) 8.000 Wohnungen unter diese Mietobergrenzen (vgl. Abb. 42).

Abb. 42: Bestand an Mietwohnungen unter 110 m<sup>2</sup> insgesamt (links) und entsprechende Mietwohnungen unterhalb der Mietobergrenzen (Einkommensgruppe A - Hochrechnung) (rechts) (Stand 2023)



Quelle: ALP

Wird die Fördermiete der Einkommensgruppe B (7,55 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt x förderfähige Wohnungsgröße) herangezogen, fallen sogar 76 % aller Wohnungen unter diese Grenze.

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Wie auch bei der Nachfragestruktur bestehen bei der Angebotsstruktur nur geringfügige Unterschiede zwischen den kreisangehörigen Kommunen. So wird in allen Kommunen ein erheblicher Anteil der Wohnungen (rund die Hälfte oder mehr) zu einem Preis unterhalb der abgeleiteten Mietobergrenzen (Einkommensgruppe A) angeboten. Bereits an dieser Stelle wird deutlich, dass die Mietpreise, anders als in vielen anderen Städte NRWs (Münster, Düsseldorf, Köln etc.), nicht entscheidend für die Versorgungsprobleme einkommensschwächerer Haushalte sind. Vielmehr stehen strukturelle Defizite einer bedarfsgerechten Versorgung entgegen (vgl. Kap. 4.3).

Tab. 3: Anteil der preisgünstig angebotenen Wohnungen im Kreis Unna (Einkommensgruppe A- Stand 2023)

|                   | Wohnungsgrößen             |                             |                             |                             |                              | Gesamt     |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------|
|                   | unter 50<br>m <sup>2</sup> | 50 bis 60<br>m <sup>2</sup> | 65 bis 80<br>m <sup>2</sup> | 80 bis 95<br>m <sup>2</sup> | 95 bis<br>110 m <sup>2</sup> |            |
| Bergkamen         | 62%                        | 83%                         | 78%                         | 62%                         | 39%                          | <b>71%</b> |
| Bönen             | 68%                        | 83%                         | 74%                         | 51%                         | 47%                          | <b>70%</b> |
| Fröndenberg/Ruhr  | 67%                        | 87%                         | 74%                         | 64%                         | 32%                          | <b>69%</b> |
| Holzwickede       | 42%                        | 61%                         | 60%                         | 39%                         | 28%                          | <b>49%</b> |
| Kamen             | 55%                        | 59%                         | 65%                         | 50%                         | 41%                          | <b>56%</b> |
| Lünen             | 57%                        | 64%                         | 61%                         | 46%                         | 32%                          | <b>56%</b> |
| Schwerte          | 46%                        | 60%                         | 63%                         | 35%                         | 23%                          | <b>51%</b> |
| Selm              | 52%                        | 57%                         | 58%                         | 38%                         | 36%                          | <b>49%</b> |
| Unna              | 44%                        | 62%                         | 61%                         | 36%                         | 20%                          | <b>49%</b> |
| Werne             | 56%                        | 65%                         | 58%                         | 39%                         | 35%                          | <b>52%</b> |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>53%</b>                 | <b>65%</b>                  | <b>63%</b>                  | <b>44%</b>                  | <b>30%</b>                   | <b>56%</b> |

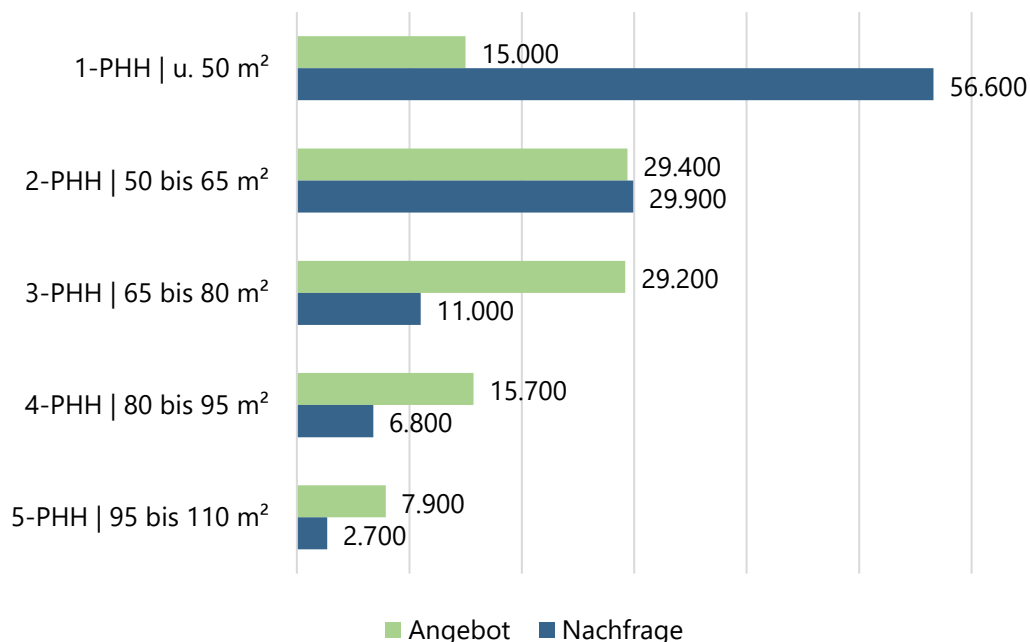
Quelle: ALP

### 4.3 Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

#### »» Strukturelles Defizit entscheidend für Versorgungsschwierigkeiten

Unabhängig von der Miethöhe und der Kaufkraft ist festzuhalten, dass es im Verhältnis zur großen Zahl an Einpersonenhaushalten nur wenig kleine Wohnungen gibt. Im Ergebnis führt diese Abweichung dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen (müssen). Selbst wenn die Miete pro Quadratmeter gering ist, sind diese (großen) Wohnungen für (kleine) Haushalte mit geringem Einkommen eine große finanzielle Belastung. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Konkret gibt es im Kreis Unna rund 56.600 Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen. Diesen Haushalten stehen knapp 15.000 Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> und etwa 29.400 Wohnungen zwischen 50 und 65 m<sup>2</sup> gegenüber. Einpersonenhaushalte müssen daher selbst bei einer optimalen Belegungssituation, die in der Praxis nicht zu erwarten ist, auf Wohnungen mit mehr als 65 m<sup>2</sup> ausweichen. Im Ergebnis führt diese Differenz dazu, dass Haushalte auf größere oder teurere Wohnungen ausweichen müssen. Eine Reduzierung der Wohnfläche zur Verringerung der Wohnkosten ist daher häufig nicht möglich, da entsprechender Wohnraum nicht verfügbar ist (vgl. auch Kap. 3.1.4).

Abb. 43: Angebot und Nachfrage differenziert nach Haushaltsgröße und Wohnungsgröße im Kreis Unna



Quelle: ALP

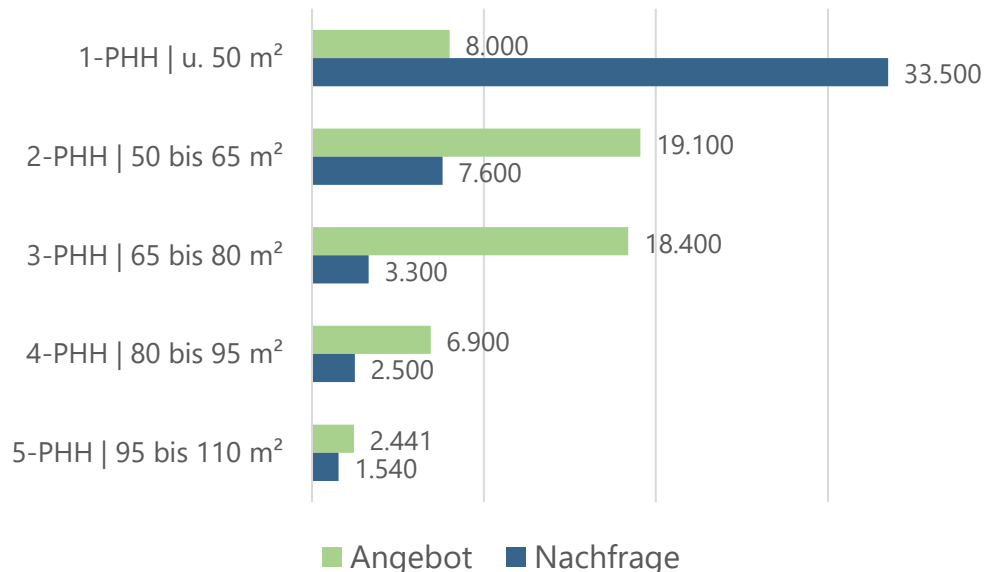
### » Strukturelle Defizite bleiben auch im bezahlbaren Marktsegment bestehen

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Mieterhaushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen A) das Wohnungsangebot gegenübergestellt (Basisjahr: 2023). Die zuvor beschriebenen strukturellen Defizite und der daraus resultierende „Mismatch“ bleibt bei der Gruppe der Einpersonenhaushalte bestehen. 33.500 Einpersonenhaushalten (Einkommensgruppe A) stehen hochgerechnet 8.000 kleine Wohnungen (unter 50 m<sup>2</sup>) innerhalb der entsprechenden Mietobergrenzen gegenüber. Selbst wenn alle vorhandenen Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> (15.000 WE) zu Preisen unterhalb der Mietobergrenzen des Einkommensgruppe A angeboten würden, überstiege die Nachfrage innerhalb der Einkommensgruppe (33.500 Einpersonenhaushalte) dieses Angebot deutlich.

### » Situation bei großen Wohnungen entspannter

Die Gegenüberstellung zeigt jedoch auch, dass es für andere Haushaltsgrößen keine Defizite gibt. Eine relativ geringe Nachfrage trifft hier auf ein vergleichsweise großes Angebot. Festzuhalten ist demnach, dass die Problematik nicht in zu hohen Mieten, sondern vor allem im geringen Umfang von kleinen Wohnungen besteht. Dies sollte für den Wohnungsmix im Neubau dringend berücksichtigt werden.

Abb. 44: Angebot und Nachfrage differenziert nach Haushaltsgröße und Wohnungsgröße im preisgünstigen Marktsegment (Einkommensgruppe A) im Kreis Unna (Stand 2023)



Quelle: ALP

#### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Die beschriebenen strukturellen Defizite bestehen grundsätzlich in allen Kommunen des Kreises, wobei die Situation in Schwerte, Selm und Fröndenberg aufgrund des geringen Anteils kleiner Mietwohnungen für die Gruppe der Einpersonenhaushalte nochmals schwieriger ist. Etwas besser aufgestellt sind Bönen und Lünen, die ein etwas besseres Verhältnis von kleinen Wohnungen und kleinen Haushalten aufweisen (vgl. Tab. 4).

Tab. 4: Verhältnis von Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Marktsegment im Kreis Unna (Einkommensgruppe A – Stand 2023)

|                   | Wohnungsgrößen             |                             |                             |                             |                              | <b>Gesamt</b> |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
|                   | unter 50<br>m <sup>2</sup> | 50 bis 60<br>m <sup>2</sup> | 65 bis 80<br>m <sup>2</sup> | 80 bis 95<br>m <sup>2</sup> | 95 bis<br>110 m <sup>2</sup> |               |
| Bergkamen         | 1 : 4,8                    | 1 : 0,6                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,5                     | 1 : 0,6                      | 1 : 1,0       |
| Bönen             | 1 : 3,4                    | 1 : 0,5                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,6                     | 1 : 0,7                      | 1 : 1,0       |
| Fröndenberg/Ruhr  | 1 : 4,7                    | 1 : 0,7                     | 1 : 0,2                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,3                      | 1 : 1,0       |
| Holzwickede       | 1 : 4,3                    | 1 : 0,7                     | 1 : 0,2                     | 1 : 0,4                     | 1 : 0,4                      | 1 : 1,0       |
| Kamen             | 1 : 4,1                    | 1 : 0,7                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,4                     | 1 : 0,6                      | 1 : 1,0       |
| Lünen             | 1 : 3,4                    | 1 : 0,5                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,5                     | 1 : 0,8                      | 1 : 1,0       |
| Schwerte          | 1 : 5,1                    | 1 : 0,7                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,6                     | 1 : 0,7                      | 1 : 1,2       |
| Selm              | 1 : 5,2                    | 1 : 0,9                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,4                     | 1 : 0,5                      | 1 : 1,3       |
| Unna              | 1 : 3,9                    | 1 : 0,7                     | 1 : 0,2                     | 1 : 0,4                     | 1 : 0,6                      | 1 : 1,0       |
| Werne             | 1 : 3,4                    | 1 : 0,8                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,4                     | 1 : 0,4                      | 1 : 1,1       |
| <b>Kreis Unna</b> | 1 : 4,0                    | 1 : 0,6                     | 1 : 0,3                     | 1 : 0,5                     | 1 : 0,6                      | 1 : 1,0       |

= rechnerisches Defizit

(Hinweis: die erste Zahl steht für das Angebot (Wohnungen), die zweite Zahl für die Nachfrage (Haushalte))

Quelle: ALP

### »» Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Das Ergebnis der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt des bezahlbaren Mietwohnraums zeigt eine insgesamt ausgeglichene Wohnungsmarktsituation, jedoch ein strukturelles Defizit vor allem bei kleinen Wohnungen bis zu 50 m<sup>2</sup>. Grade für Haushalte mit niedrigen Einkommen (Stufe I / Einkommensgruppe A) ist die Situation besonders belastend. Demzufolge sollten die Kommunen des Kreises Unna der Sicherung von bestehenden bezahlbaren Wohnungen und der Schaffung von zusätzlichen Angeboten in dieser Größenordnung eine hohe Priorität einräumen.

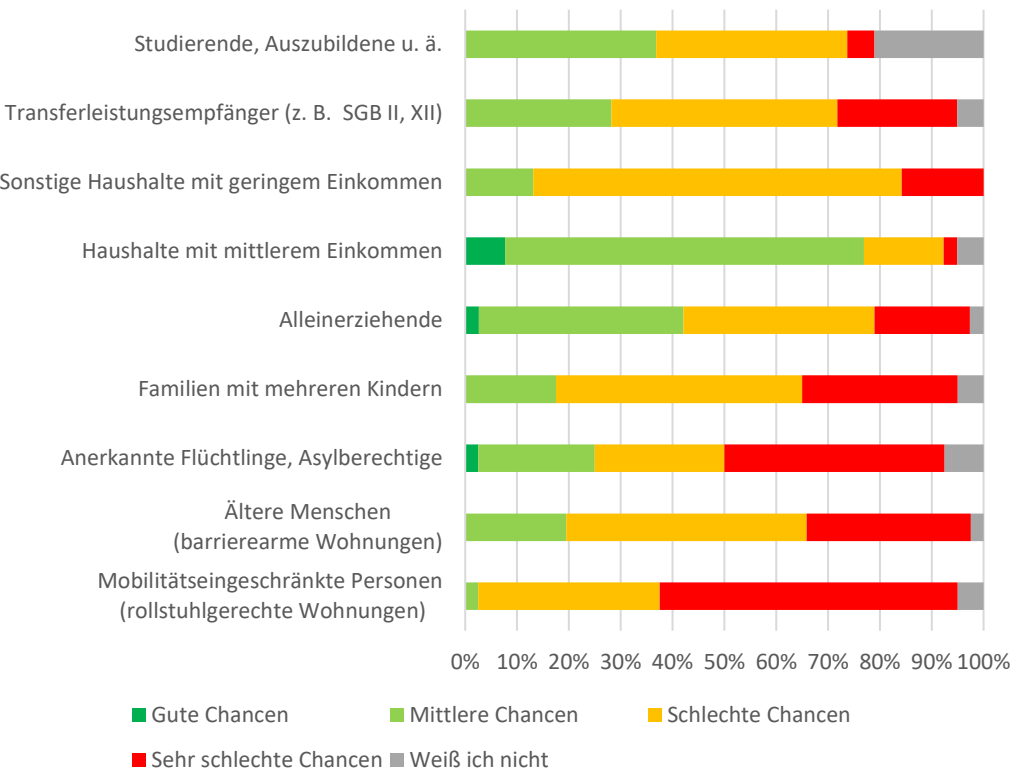
Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Es ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen können. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, deren Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher\*innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind

familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass auch in Marktsegmenten in denen rechnerisch ein ausreichendes Angebot vorhanden ist, Angebotsengpässe vorherrschen können. Beispielsweise zeigen die Ergebnisse der Online-Befragung, dass die Mehrheit der Wohnungsmarktakeure Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung für Familien mit mehreren Kindern sieht (vgl. Abb. 45). Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.

- Zu berücksichtigen ist ferner, dass auch ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten gerne in Kauf nehmen, wenn diesen beispielsweise mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt – aufgrund von sozialen, finanziellen oder gesundheitlichen Problemlagen sowie aufgrund von sonstiger Diskriminierung – ist die Analyse nur bedingt aussagekräftig. Beispielsweise konnte die Ausstattung bzw. Qualität der Wohnungen nicht abgebildet werden, wodurch auch die Versorgungssituation von mobilitätseingeschränkten Personen nicht abgebildet werden kann. Unstrittig ist jedoch, dass der weitüberwiegende Anteil der Bestandsgebäude nicht barrierefrei ist und damit für Personen mit Mobilitätseinschränkungen häufig nicht bedarfsgerecht ist. Daher ist auch das Ergebnis der Online-Befragung plausibel, nachdem die Experten die Möglichkeiten einer adäquaten Wohnraumversorgung für mobilitätseingeschränkte Personen ganz überwiegend als schlecht oder sehr schlecht bewerten (vgl. Abb. 45).
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Wohnraumförderung definiert. Eine Analyse wäre grundsätzlich auch mit höheren Mietobergrenzen oder niedrigeren Einkommensgrenzen denkbar. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

Abb. 45: Online-Befragung der Wohnungsmarkttakteure im Kreis Unna: Welche Möglichkeiten haben folgende Nachfragegruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung im Kreis Unna zu finden?



N = 41

Quelle: Online-Befragung Wohnungswirtschaft und soziale Träger 2024

## 5 Wohnungsmarktprognose

Für die Ableitung spezifischer, segmentbezogener Neubaubedarfe bzw. von Angebotsüberhängen und damit zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik werden belastbare Entwicklungsszenarien benötigt. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf berechnet.

### 5.1 Bevölkerungsprognose

#### »» Methodische Annahmen

Basis der Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Kreises ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen (vgl. Kap. 3.2). Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten von IT.NRW. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2022. Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurde die Wohnungsmarktprognose in drei Szenarien erstellt. Das ermöglicht, einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen. Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie zuletzt der hohe Zuzug aus dem Ausland, können die Entwicklung erheblich beeinflussen.

Folgende Annahmen liegen der Prognose zugrunde:

Basisszenario (BS):

- Fertilität: Die altersspezifischen Geburtenziffern<sup>27</sup> werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Basis für die Prognose der Geburten ist der Zeitraum von 2018 bis 2022.
- Mortalität: Im Modell wurde von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig aber von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- Migration: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Das Basisszenario schreibt daher die Entwicklungen der letzten Jahre fort, wofür die Jahre 2013, 2014 sowie 2017 bis 2021 als Referenz genutzt werden. Die Jahre 2015, 2016 und 2022 wurden nicht berücksichtigt, da es in diesen Jahren, aufgrund spezifischer geopolitischer Vorkommnisse, zu einem erhöhten Zuzug von geflüchteten Personen gekommen ist.

---

<sup>27</sup> Die altersspezifische Geburtenziffer errechnet sich aus der Zahl der Geburten der Frauen im Alter von 15 bis 49 (für alle einzelnen Altersjahre) dividiert durch die Zahl der Frauen im Alter von 15 bis 49 (für alle einzelnen Altersjahre) multipliziert mit 1.000.

## Unteres Szenario (US):

- Fertilität und Mortalität: Analog zum Basisszenario.
- Migration: Die Basis für die Prognose der Wanderungen bilden neben den Jahren des Basisszenarios auch die Jahre 2011 und 2012, die durch eher geringe Wanderungsgewinne gekennzeichnet waren.

## Oberes Szenario (OS):

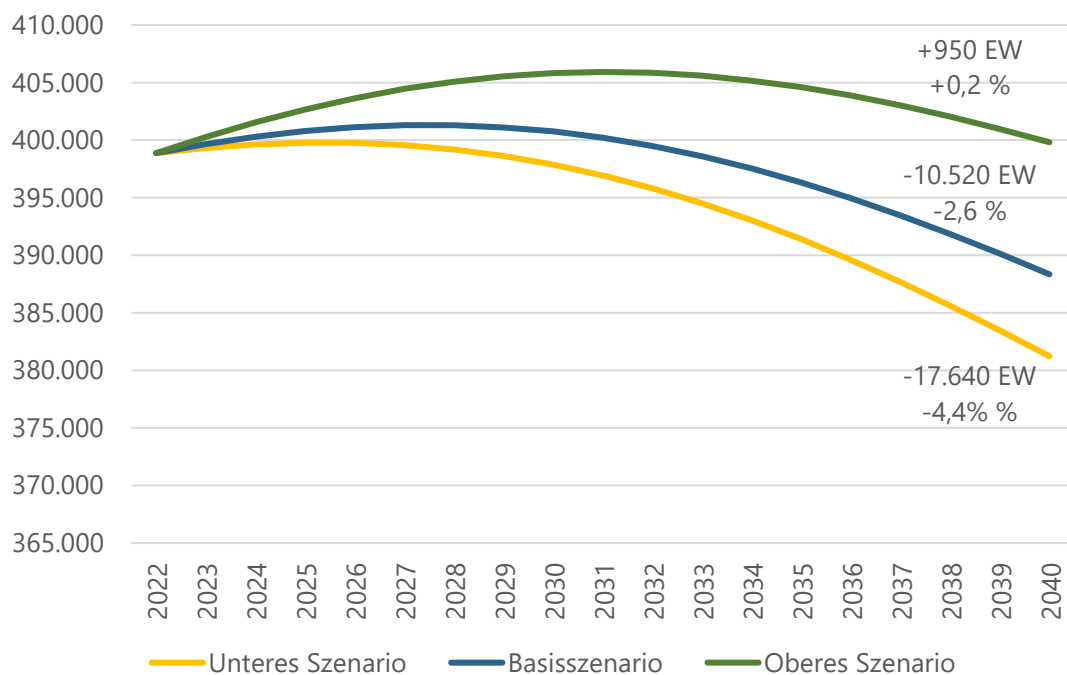
- Fertilität und Mortalität: Analog zum Basisszenario.
- Migration: Die Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2011 bis 2022. Die Jahre mit den hohen (fluchtbedingten) Zuzügen wurden in diesem Fall ebenfalls in das Prognosemodell aufgenommen. Dieses Szenario ist wahrscheinlich, wenn im Prognosezeitraum – wie in den vergangenen 10 Jahren auch – größere fluchtbedingte Zuzüge aus dem Ausland erfolgen sollten.

## »» Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Im Ausgangsjahr (2022) der Prognose liegt der Bevölkerungsstand im Kreis Unna bei 398.866 Personen. Das untere sowie das Basisszenario gehen langfristig von einer negativen Entwicklung der Einwohnerzahl bis 2040 aus. Im Basisszenario wird die Bevölkerung des Kreises demnach bis zum Jahr 2040 um 2,6 % auf rund 388.340 Personen sinken, wobei bis zum Jahr 2030 noch eine stabile bis leicht wachsende Einwohnerzahl (+0,5 %) erwartet wird und erst in den folgenden Jahren eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten sein wird. Hintergrund ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die ab 2030 stärker zum Tragen kommt. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten sinkt. Aber auch diese Entwicklung setzt voraus aus, dass der Kreis Unna weiterhin Wanderungsgewinne verzeichnet.

Im unteren Szenario sinkt die Bevölkerung bis 2040 um 4,5 % (-17.640 Personen). Im oberen Szenario wird infolge einer starken Zuwanderung ein deutlich stärkerer Bevölkerungszuwachs bis etwa 2030 erwartet. Langfristig (bis 2040) wird sich die Entwicklung jedoch auch im oberen Szenario abschwächen und die Einwohnerzahl nimmt wieder ab. Zwischen 2022 und 2040 liegt der Zuwachs bei rund 950 Personen oder +0,2 %.

Abb. 46: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 – Kreis Unna



Quelle: ALP

### »» Verschiebung der Altersstruktur

Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner wird sich bis 2040 auch die Bevölkerungsstruktur weiter verändern. Tendenziell werden ältere Bevölkerungsgruppen im Zuge des demografischen Wandels einen größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung einnehmen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen sinkt leicht, während die Zahl der Personen im Erwerbsalter deutlich zurückgeht.

### »» Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung steigt leicht

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird in allen drei Szenarien bis 2030 leicht ansteigen (+3 % unteres Szenario; +5 % Basisszenario; +6 % oberes Szenario). Nach dem Jahr 2030 wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen wieder sinken. Hintergrund ist das Nachrücken von vergleichsweise schwach besetzten Geburtsjahrgängen in die Familiengründungsphase. Im Ergebnis sinkt die Anzahl der Kinder und Jugendlichen bis zum Jahr 2040 in allen Prognoseszenarien im Vergleich zum Niveau des Basisjahres (-7 % unteres Szenario; -4 % Basisszenario; -1 % oberes Szenario).

### »» Personen im Erwerbsalter machen zunehmend einen geringeren Anteil aus

Für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird ein sukzessiver Rückgang prognostiziert. Der Anteil liegt im Jahr 2023 bei rund 60 % (238.000 Personen). Das Basisszenario weist einen Rückgang um etwa 8 % (-18.880 Personen)

bis 2030 aus. Im unteren Szenario geht die Zahl noch stärker zurück (-20.810 Personen), im oberen Szenario etwas schwächer (-15.380 Personen). Die Entwicklung wird sich bis 2040 fortsetzen. Bis dahin wird im Basisszenario, bezogen auf das Jahr 2022, ein Rückgang von 12 % (-29.560 Personen) erwartet. Das untere Szenario weist einen Rückgang von 14 % (-34.350 Personen) und das obere Szenario einen Rückgang von etwa 9 % (-21.100 Personen) aus.

Ursächlich ist insbesondere der Übertritt der zahlenmäßig starken Generation der 1950er- und 1960er-Jahre in das Rentenalter. Der geburtenstärkste Jahrgang in Deutschland war 1964 – in den nächsten Jahren werden viele, der sogenannten „Baby-boomer“, ein Alter von über 65 Jahren erreichen. Das in Relation dazu unterdurchschnittliche Wachstum der Altersgruppen im Erwerbsalter kann dies quantitativ nicht auffangen, sodass sich die Anteile entsprechend verschieben werden.

### »» Anstieg der Zahl der Senioren

Folglich werden sowohl die absolute Zahl als auch der Anteil von Senioren in naher Zukunft deutlich zunehmen. Ende 2023 sind 23,5 % der Bevölkerung im Kreis Unna (93.600 Einwohner) 65 Jahre und älter. Bis 2030 steigt der Anteil von Senioren im Basisszenario zunächst deutlich: Von 93.600 auf 111.210 Personen, was einem Zuwachs von 19 % entspricht. Ab 2030 steigt die Zahl in geringer Dynamik weiter an. Für 2040 werden 115.400 Einwohner ab 65 Jahren prognostiziert. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst damit von 23,5 % (2023) auf 29,7 % (2040).

Im Vergleich zum Basisszenario ergeben sich im oberen und unteren Szenario nur geringfügige Abweichungen hinsichtlich der absoluten Zahlen (vgl. Abb. 47). Da diese Altersgruppe hinsichtlich des Wanderungsverhaltens stabiler ist, ergibt sich für sie auch eine geringe Variabilität. In Relation zur Gesamtbevölkerung ergeben sich geringfügige Unterschiede zwischen den Szenarien. Während im oberen Szenario ein höherer Wanderungsgewinn (meist eher jüngerer Menschen) den Anteil der Senioren und Hochaltrigen leicht reduzieren kann, führt die Annahme einer abgeschwächten Zuwanderung im unteren Szenario eher zu einer Steigerung des Anteils älterer Menschen.

Abb. 47: Prognose der Altersstruktur im Kreis Unna 2022 und 2040 (absolut)

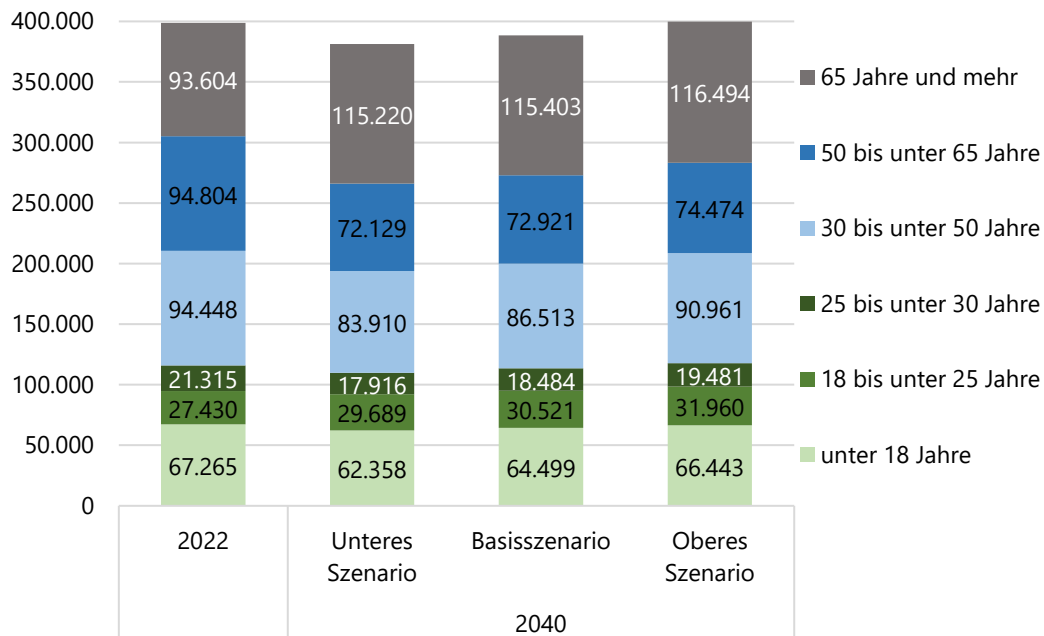
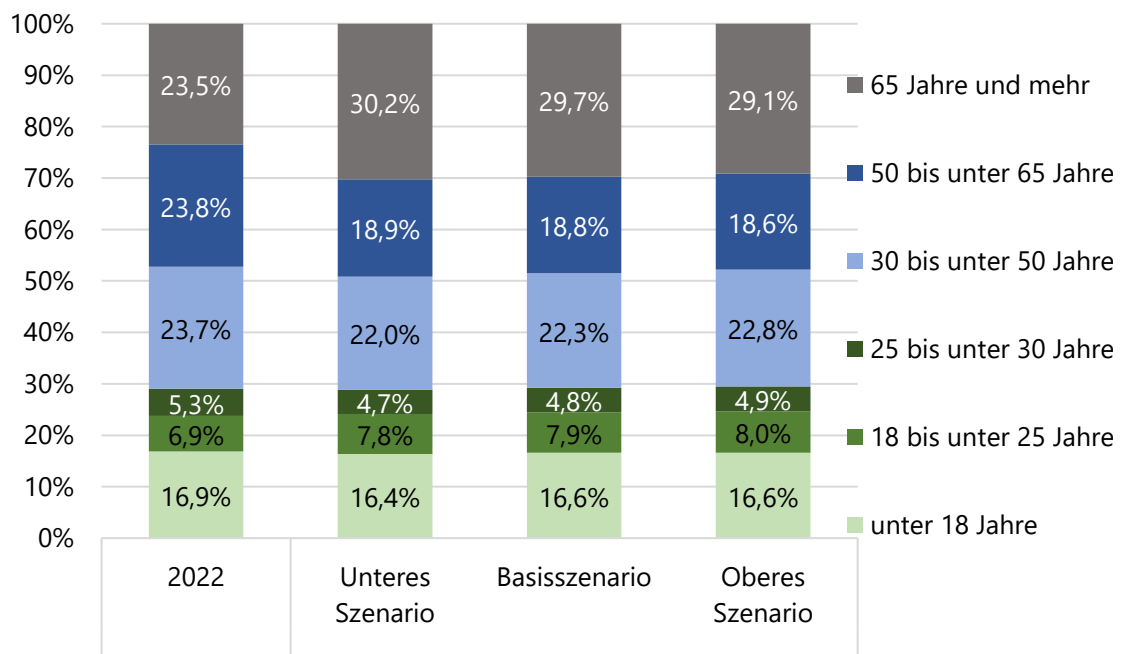


Abb. 48: Prognose der Altersstruktur im Kreis Unna 2022 und 2040 (relativ)

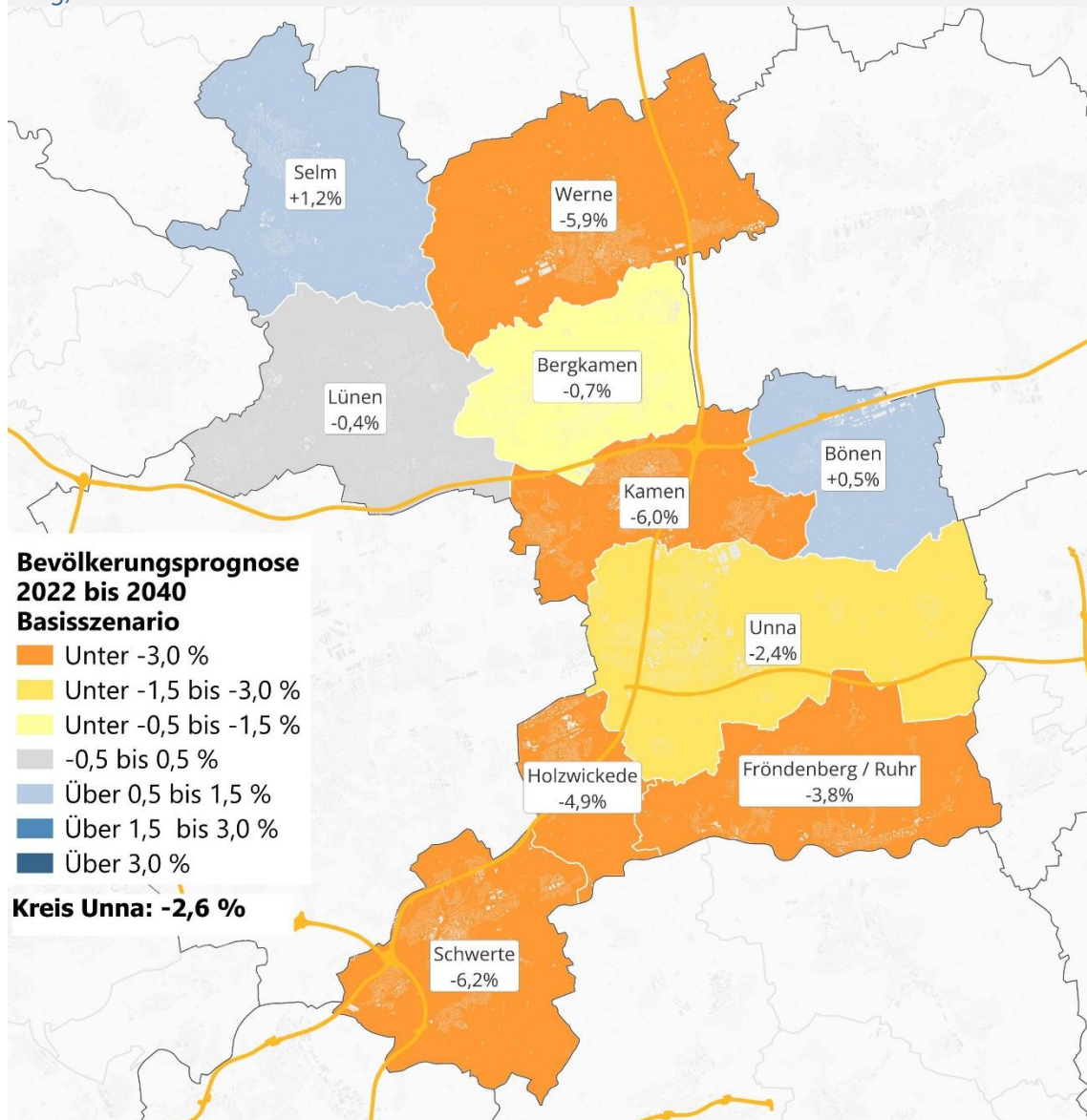


Quelle: ALP

**Besonderheiten auf kommunaler Ebene:**

Unter Zugrundelegung eines einheitlichen methodischen Ansatzes ergeben sich im Basisszenario auf kommunaler Ebene teils größere Unterschiede (vgl. Abb. 49). Zwei Faktoren sind hierbei ausschlaggebend: zum einen die Altersstruktur zum Status quo. So ist beispielsweise der vergleichsweise hohe Bevölkerungsrückgang in Werne (-5,9 % bis zum Jahr 2040) und in Holzwickede (-4,9 % bis zum Jahr 2040) auf den hohen Anteil älterer Bewohner zurückzuführen. So wird sich in diesen Kommunen der Saldo aus Geburten und Sterbefällen deutlich negativ entwickeln. Entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung sind jedoch meist die Zu- und Fortzüge. Hier können – in der Tendenz – die Städte und Gemeinden im nördlichen Kreisgebiet höhere Wanderungsgewinne verzeichnen als die Kommunen des Südkreises. Im Ergebnis verzeichnen die Kommunen Selm (+1,2 %), Lünen (-0,4 %), Bergkamen (-0,7 %) sowie das im Osten des Kreises gelegene Bönen (+0,5%) eine im Verhältnis zum Kreis (-2,6%) überdurchschnittliche Entwicklung auf.

Abb. 49: Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 (Basisszenario – kleinräumig)



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP

Dass die Entwicklung bei dem gewählten methodischen Ansatz (Fortschreibung der Bevölkerungszahl auf Basis ausgewählter Jahre) auch immer vom gewählten Referenzzeitraum abhängt, zeigt das obere Prognoseszenario. So entwickeln sich die Kommunen Holzwickede (+2,1 %) und Werne (-1,2 %) in diesem Szenario deutlich positiver. Holzwickede liegt mit einem Bevölkerungsplus von 2,1 % sogar über der kreisweiten Entwicklung von +0,2 %. Das grundsätzliche Muster einer tendenziell positiveren Entwicklung im Norden des Kreises bleibt jedoch bestehen (vgl. Abb. 61 im Anhang).

Das beschriebene Muster zeigt sich auch im unteren Szenario (vgl. Abb. 62 im Anhang). Allerdings weisen in diesem Szenario alle Kommunen eine negative Entwicklung auf. Die Spanne reicht von -1,1 % in Bönen bis -7,4 % in Schwerte.

Altersstrukturell sind in allen Kommunen deutliche Verschiebungen zu erwarten. Allen voran in Selm, Werne und Fröndenberg wird der Anteil der über 65-Jährigen deutlich ansteigen (8- bis 9-Prozentpunkte – siehe Tab. 5). Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bleibt in allen Kommunen annähernd konstant.

Tab. 5: Bevölkerungsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 Altersstruktur (Basisszenario – kleinräumig)

|                    | Unter 18 Jahre |              |                                | 65 Jahre und älter |              |                                |
|--------------------|----------------|--------------|--------------------------------|--------------------|--------------|--------------------------------|
|                    | 2022           | 2040         | 2022 - 2040<br>(Prozentpunkte) | 2022               | 2040         | 2022 - 2040<br>(Prozentpunkte) |
| Bergkamen          | 17,3%          | 16,1%        | -1,2                           | 21,1%              | 28,3%        | +7,2                           |
| Bönen              | 18,9%          | 20,0%        | +1,1                           | 22,9%              | 25,6%        | +2,7                           |
| Fröndenberg / Ruhr | 15,9%          | 15,2%        | -0,7                           | 24,8%              | 33,2%        | +8,3                           |
| Holzwickede        | 16,1%          | 16,2%        | +0,1                           | 25,2%              | 31,3%        | +6,1                           |
| Kamen              | 16,1%          | 15,9%        | -0,1                           | 24,7%              | 30,4%        | +5,7                           |
| Lünen              | 17,6%          | 17,9%        | +0,3                           | 22,3%              | 27,4%        | +5,2                           |
| Schwerte           | 16,1%          | 15,7%        | -0,4                           | 24,3%              | 31,2%        | +7,0                           |
| Selm               | 17,2%          | 17,9%        | +0,7                           | 23,1%              | 31,3%        | +8,1                           |
| Unna               | 16,9%          | 15,9%        | -1,0                           | 23,8%              | 29,1%        | +5,3                           |
| Werne              | 15,9%          | 15,4%        | -0,6                           | 25,9%              | 35,0%        | +9,1                           |
| <b>Kreis Unna</b>  | <b>16,9%</b>   | <b>16,6%</b> | <b>-0,3</b>                    | <b>23,5%</b>       | <b>29,7%</b> | <b>+6,2</b>                    |

Quelle: ALP

## 5.2 Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose erfolgte die Erstellung der Haushaltsprognose. Zur Berechnung der Haushalte wurde ein Haushaltsgenerierungsverfahren auf Basis des Zensus 2022 angewendet. In einem nächsten Schritt wurden altersspezifische Wahrscheinlichkeiten der Haushaltebildung (Haushaltsvorstandsquoten) berechnet und mit den Daten der Bevölkerungsprognose verknüpft.

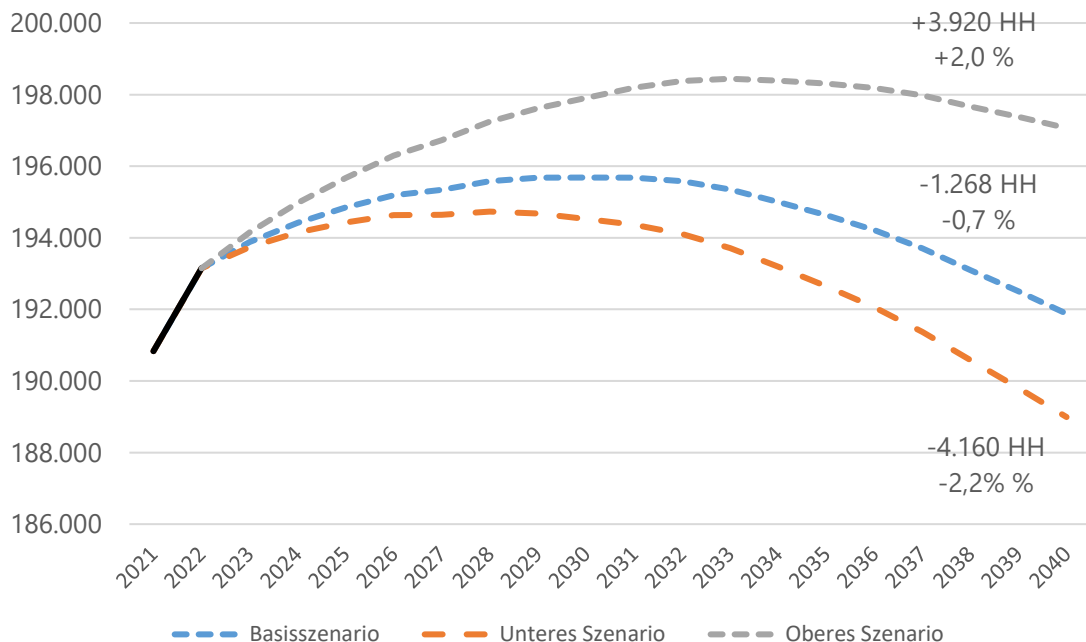
### »» 2022: Rund 193.000 Haushalte

Die Haushaltsprognose, welche die quantitative Entwicklung der Nachfrage abbildet, berücksichtigt die rund 398.870 Einwohner (Stand 31.12.2022), die der Bevölkerungsprognose zugrunde liegen. Davon ausgehend gibt es im Jahr 2023 etwa 193.150 Haushalte im Kreis Unna.

### »» Prognose: Die Zahl der Haushalte erreicht um das Jahr 2032 den Peak

ALP geht gemäß dem *Basisszenario* der Bevölkerungsvorausberechnung im Kreis Unna zunächst von einer leichten Zunahme der Haushalte bis 2030 aus (2022 bis 2030: +1.380 HH), bevor ein moderater Rückgang der Haushaltszahl auf 191.880 (2020 bis 2040 = -1.270 HH) bis 2040 prognostiziert wird. Im *oberen Szenario* ist mit einer ähnlichen Haushalts- und Nachfrageentwicklung bis 2030 auf einem insgesamt leicht höheren Niveau zu rechnen (+4.760 | 197.900). Nach 2030 ist im oberen Szenario mit einer stabilen bis leicht sinkenden Haushaltszahl zu rechnen. Im *unteren Szenario* ist nach einer relativ stabilen Entwicklung bis zum Jahr 2030 von einer negativen Haushaltsentwicklung auszugehen. Bis zum Jahr 2040 wird ein Rückgang von 2,2 % (-4.160 Haushalte) erwartet.

Abb. 50: Prognose der Haushalte im Kreis Unna 2022 bis 2040 in drei Szenarien



Darstellung: ALP | Daten: ALP

## »» Struktur der Haushalte nach Anzahl der Personen mit eher geringen Veränderungen

Bezogen auf die Haushaltsgrößen sind leichte Verschiebungen zu erwarten. So wird die Zahl der Einpersonenhaushalte insgesamt von knapp 78.000 auf etwa 81.000 Haushalte ansteigen. Die Zahl der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte wird hingegen leicht abnehmen (von 115.000 auf 110.900 HH).

## »» Erheblicher Zuwachs bei Seniorenhaushalten – Zahl der Familien nimmt leicht ab

Die Haushaltsstrukturen werden sich bis 2040 ebenfalls verändern. Die höchsten Zuwächse sind bei der Gruppe der Seniorenhaushalte zu erwarten. Im Basisjahr 2022 leben in 27 % der Haushalte im Kreis Unna ausschließlich Senioren. In weiteren 10,5 % der Haushalte leben Senioren und jüngere Personen gemeinsam. Beide Anteile werden im Basisszenario der Prognose bis 2040 zunehmen: Die Anteile liegen dann bei 34,2 % (ausschließlich Senioren) bzw. 12,8 % (Senioren und Jüngere). Damit wird die Zahl der Haushalte, in denen ausschließlich Senioren oder mindestens eine Person ab 65 Jahren leben, um etwa 17.700 Haushalte zunehmen (von 72.550 auf 90.250), wobei insbesondere Singlehaushalte ab 65 Jahren deutlich zunehmen werden (von 31.600 auf 39.950; + 26 %).

Die Gruppe der Paare ohne Kinder (unter 65 Jahre) wird hingegen deutlich abnehmen (-22,9 %). Ebenso wird die Zahl der Singlehaushalte unter 65 Jahren spürbar sinken (-13,9 %). Demnach ist eine Verschiebung hin zu älteren Single-Haushalten zu vernehmen, die sich nicht nur in absoluten Zahlen ablesen lässt, sondern sich auch im relativen Anteil an allen Haushalten widerspiegelt: So geht der Anteil von Single-Haushalten der unter 65-Jährigen bis 2035 um 3,2 Prozentpunkte zurück, während jener von Single-Haushalten der über 65-Jährigen um 5,1 Prozentpunkte zunimmt.

Die Gruppe der Paarhaushalte mit Kindern (-4,3 %) sowie die Gruppe der Alleinerziehenden (-3,0 %) werden nur leicht abnehmen.

## »» Wachsender Handlungsbedarf durch haushaltsstrukturelle Änderungen

Aufgrund der weiter zunehmenden Einpersonenhaushalte wird zunächst ein steigender Bedarf an kleinen Wohnungen erwartet.

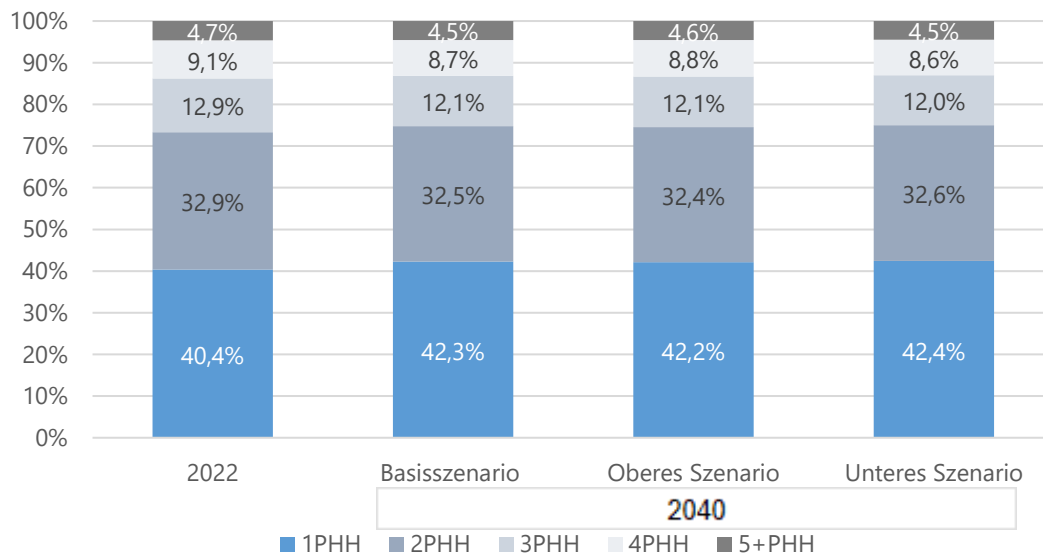
Auch die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird, von dem ohnehin hohen Niveau von ca. 70% der Mieterhaushalte, voraussichtlich weiter steigen. Dies liegt nicht unwesentlich in der Zunahme der Seniorenhaushalte begründet. So deutet die dynamische Entwicklung der Grundsicherungsempfänger im Alter an, dass der Anteil einkommensschwacher älterer Haushalte steigen wird.<sup>28</sup>

Darüber hinaus wird auch der Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnungen steigen. Auch das liegt zu großen Teilen an der Zunahme der älteren Bevölkerung. Doch auch andere Personengruppen sind auf barrierefreien Wohnraum angewiesen. Dies betrifft Personen aller Altersgruppen mit verschiedensten Behinderungsarten, die zu Mobilitätseinschränkungen führen. Als Alternative und Ergänzung zu barrierefreien

<sup>28</sup> IT.NRW - Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Entwicklung 2013 bis 2024.

Wohnungen können sich darüber hinaus auch zusätzlich Herausforderungen, wie etwa die Ausweitung spezifischer Angebote (z.B. Service-Wohnen, betreutes Wohnen), eine Bestandsanpassung oder die Gestaltung des Wohnumfeldes ergeben. Ferner verändern sich auch die Anforderungen an die Daseinsvorsorge (z.B. Mobilität, medizinische/pflegerische Versorgung, komplementäre Angebotsstrukturen).

Abb. 51: Prognose der Haushaltgrößen im Kreis Unna 2022 und 2040 in drei Szenarien



Daten: ALP | Darstellung: ALP

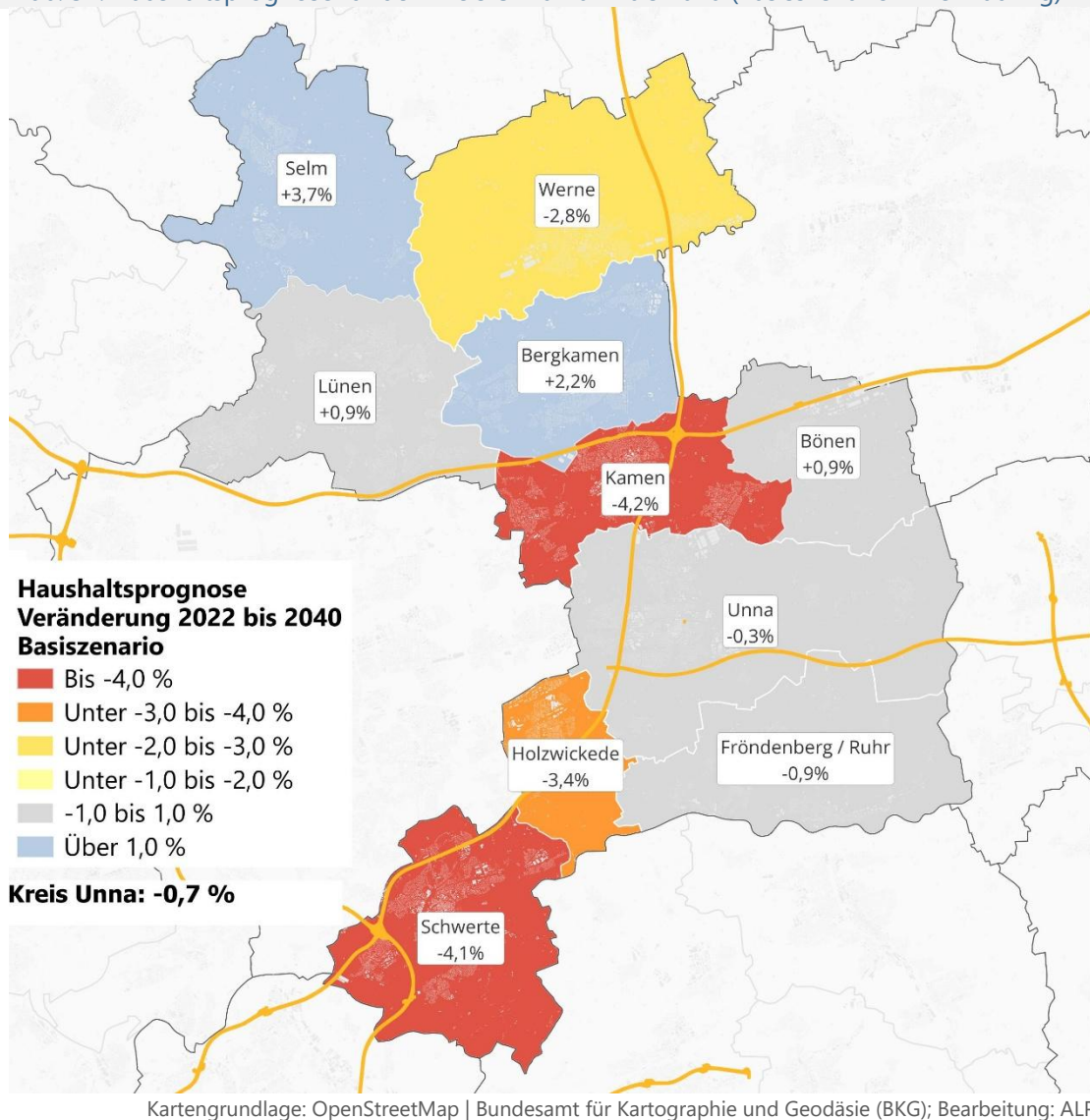
### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Da die Entwicklung der Haushalte im Wesentlichen durch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung determiniert wird, ergeben sich auf kommunaler Ebene ähnliche Differenzen wie bereits im Kapitel 5.1 dargestellt. Ein leichtes Plus verzeichnen die Kommunen Bergkamen, Lünen, Selm und Bönen. Für alle weiteren Kommunen wird im Basisszenario eine leicht negative Haushaltsentwicklung erwartet. Den stärksten prozentualen Rückgang weist Kamen mit -4,2 % auf.

Allen Kommunen gemein ist, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte, trotz der insgesamt teils negativen Entwicklung, stabil bleibt oder steigen wird. Holzwickede, Kamen und Schwerte weisen bis 2040 eine stabile Entwicklung der Einpersonenhaushalte auf. In allen anderen Kommunen nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, am stärksten in Bergkamen (+ 9%) und Fröndenberg (+6%). Unabhängig von der Entwicklung der Einpersonenhaushalte insgesamt kann für alle Kommunen ein deutlicher Anstieg der Anzahl der Einpersonenhaushalte über 65 Jahren festgestellt werden (von +18 % in Bönen bis zu 46 % in Selm).

Die Anzahl der Haushalte mit Kindern wird sich tendenziell reduzieren. Ein Wachstum kann für diesen Haushaltstyp nur in Selm (+5,2 %), Bönen (+ 6,2 %) und Lünen (+1,4 %) festgestellt werden.

Abb. 52: Haushaltsprognose für den Kreis Unna 2022 bis 2040 (Basisszenario – kleinräumig)

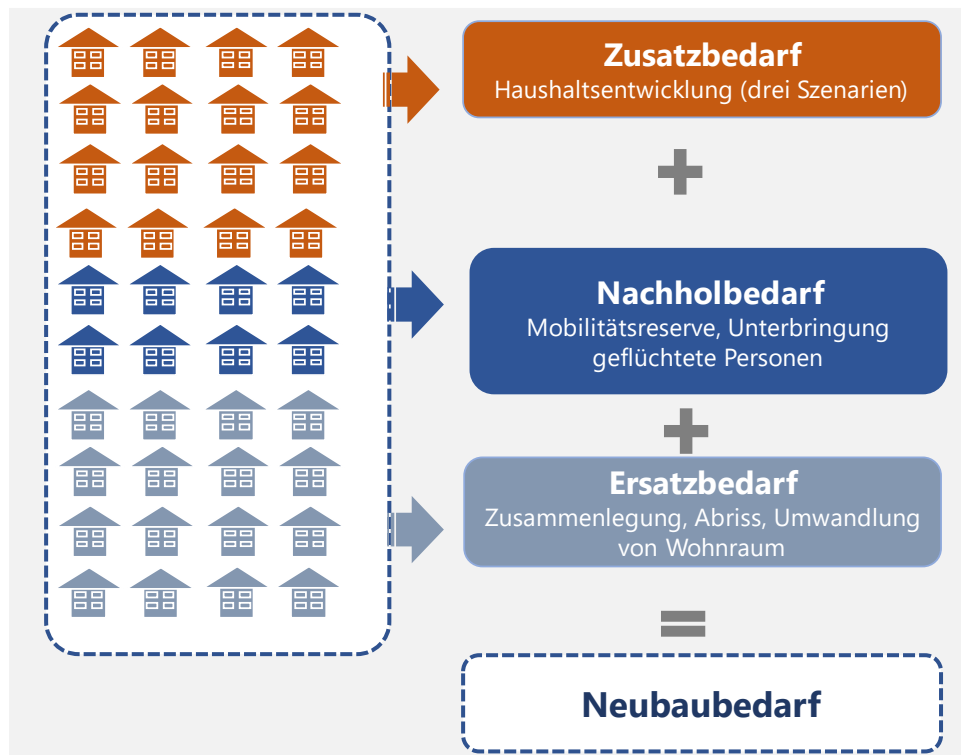


### 5.3 Neubaubedarfsprognose bis 2040

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird dabei der Neubaubedarf abgeleitet. Die Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs der einzelnen Prognosejahre bilden:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognosen (Zusatzbedarf),
- zweitens die Ermittlung von Nachfrageüberhängen (fehlende Fluktuationsreserve) im Basisjahr der Prognose (Nachholbedarf) und
- drittens die Fortschreibung des Wohnungsangebots – ohne Neubau – unter Berücksichtigung einer Abgangsquote (Ersatzbedarf).

Abb. 53: Bedarfskomponenten der Neubaubedarfsprognose



### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes - Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Ein funktionsfähiger Wohnungsmarkt benötigt angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von etwa 2 % bis 4 %. Diese Reserve ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge zu ermöglichen. Andererseits kommt es durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu einer Nutzungsunterbrechung bei einem Teil des Bestandes. Laut dem Zensus 2022 sind im Kreis Unna rund 3 % der Wohnungen leerstehend. Der marktaktive Leerstand (kurzfristig verfügbar) liegt gemäß Zensus 2022 jedoch nur bei rund 1 %. Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Großteil der 2022 vorhandenen Leerstandsreserven in den letzten zwei Jahren aufgebraucht wurde (vgl. Kap. 3.3.1). Auch die Abfrage zu Leerständen bei Wohnungsunternehmen im Kreis Unna ergab, dass keine Leerstandsreserven mehr vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund, sowie dem Fakt, dass viele geflüchtete Personen in temporären Unterkunftssituation leben, wird angenommen, dass es keine substanziellen marktaktiven Leerstände in den kreisangehörigen Kommunen mehr gibt. Hieraus wurde ein rechnerischer Nachfrageüberhang in Höhe von 3.860 Wohnungen abgeleitet. Dies entspricht 2 % der Haushalte zum Stand 31.12.2022. Der Nachfrageüberhang sollte möglichst kurzfristig abgebaut werden.

### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes – Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2022 bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung von Wohnungsneubau. Dazu werden

Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. Folgende Prozesse spielen bei den Wohnungsabgängen und der Schätzung des Ersatzbedarfs eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht tragfähig ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (etwa von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (z. B. in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht aktiv zur Verfügung.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Die Praxis zeigt, dass Wohnungsabgänge von zwei gegenläufigen Faktoren beeinflusst werden. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist zum Teil auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel.

Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die – gemessen am Gesamtbestand – für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen. Insgesamt ist für den Kreis Unna, unabhängig vom jeweiligen Entwicklungsszenario der Haushalte, von einem Wohnungsabgang von etwa 6.420 Wohneinheiten bis 2035 und rund 8.890 Wohneinheiten bis 2040 auszugehen.

Für die Stadt- und Flächenentwicklung ist es relevant, wie viel zusätzliche Fläche für den Wohnungsbau benötigt wird. Für den Ersatzbedarf wurde davon ausgegangen, dass nicht der gesamte Ersatzbedarf zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme führt. Beispielsweise finden Ersatzneubauten für ältere Gebäude in höherer Dichte statt. Das heißt, dass der Abgang auf bestehenden Flächen in solchen Fällen sogar überkompensiert wird. In anderen Fällen ist ein Ersatz am gleichen Ort jedoch nicht möglich. Insgesamt wurde angenommen, dass für rund 50 % des Ersatzneubaubedarfs zusätzliche Flächen genutzt werden müssen. Der flächenrelevante Neubaubedarf beträgt bis zum Jahr 2040 demnach rund 4.445 Wohneinheiten.



#### Fortschreibung des Wohnungsbestandes – Berücksichtigung von zusätzlichen Baubedarfen

Eine weitere Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte (Haushaltsprognose) ergibt, ist der Zusatzbedarf (vgl. hierzu Kap. 5.2). So wird, wenn keine Angebotsüberhänge bestehen, für jeden zusätzlichen Haushalt eine zusätzliche Wohnung benötigt. Ist die Haushaltsentwicklung negativ, so ist auch der Zusatzbedarf negativ.

Im Basisszenario liegt der Zusatzbedarf bis zum Jahr 2040 im negativen Bereich: bei -1.270 Wohneinheiten. Allerdings wächst die Zahl der Haushalte noch bis zum Jahr

2030. Erst in den Folgejahren reduziert sich die Zahl der Haushalte, bis im Jahr 2038 das heutige Niveau unterschreitet. Dementsprechend ist der Zusatzbedarf bis zum Jahr 2037 noch positiv.

Sollte es, wie im oberen Szenario dargestellt, zu einem langfristig stärkeren Nachfragezuwachs kommen, würde sich bis 2040 ein positiver Zusatzbedarf in Höhe von +3.940 Wohneinheiten ergeben. Auch im oberen Szenario baut sich der Zusatzbedarf nicht gleichmäßig auf. So wird die Nachfragespitze im Jahr 2033 erwartet (+5.290 Haushalte/Wohnungen). In den Folgejahren sinkt die Haushaltszahl, so dass der Zusatzbedarf auf die angeführten 3.940 Wohnungen schrumpft.

Im unteren Szenario wird die Nachfragespitze im Jahr 2028 erwartet (+1.580 Haushalte). In den Folgejahren wird ein sukzessiver Rückgang der Haushalte erwartet. Im Jahr 2040 beläuft sich der Rückgang auf -4.170 Haushalte. Dementsprechend wird ein negativer Zusatzbedarf in gleicher Höhe ausgewiesen.

#### »» Neubaubedarf im Kreis Unna

Unter Berücksichtigung aller genannter Bedarfskomponenten gibt es im Kreis Unna einen Neubaubedarf im Basisszenario von rund 11.500 Wohnungen bis 2040. Das entspricht etwa 600 Wohneinheiten pro Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2023 wurden im Kreis Unna durchschnittlich etwa 700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Bedarf, insbesondere aufgrund des identifizierten Nachholbedarfs, kurz- bis mittelfristig (bis 2030) deutlich höher ist. Um den Nachfrageüberhang abzubauen, sind daher bis zum Jahr 2030 Fertigstellungszahlen von über 1.000 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. In den Jahren danach, müssen für ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot hingegen rechnerisch keine Wohneinheiten gebaut werden.

Im oberen Szenario beläuft sich der Gesamtbedarf auf 16.710 Wohnungen bis 2040, was rund 700 Wohnungen pro Jahr entspricht. Allerdings fällt auch im oberen Szenario der Bedarf insbesondere bis 2030 an. Im unteren Szenario ist der Bedarf zwar mit insgesamt 9.220 Wohnungen (500 Wohnungen pro Jahr) geringer, aber auch in diesem Szenario sind kurzfristig Fertigstellungsraten von etwa 1.000 Wohnungen pro Jahr wünschenswert, um die bestehenden Nachfrageüberhänge abzubauen. Zu berücksichtigen ist, dass nicht für den gesamten Neubaubedarf neue Flächen benötigt werden. Wie angeführt, ist ein Teil des Ersatzbedarfs nicht flächenrelevant. Zudem kann durch eine erfolgreiche Nachverdichtung im Bestand der Flächenbedarf weiter reduziert werden.

Tab. 6: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)  |                        | 2022         | 2022<br>bis<br>2025 | 2022<br>bis<br>2030 | 2022<br>bis<br>2035 | 2022 bis<br>2040 |
|---------------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Zusatzbedarf        |                        | 0            | 1.700               | 2.550               | 1.490               | -1.270           |
| Ersatzbedarf        |                        | 0            | 1.480               | 3.950               | 6.420               | 8.890            |
| Nachholbedarf       |                        | 3.880        | 3.880               | 3.880               | 3.880               | 3.880            |
| <b>Neubaubedarf</b> | <b>flächenrelevant</b> | <b>3.880</b> | <b>6.320</b>        | <b>8.400</b>        | <b>8.580</b>        | <b>7.050</b>     |
|                     | <b>insgesamt</b>       | <b>3.880</b> | <b>7.070</b>        | <b>10.380</b>       | <b>11.790</b>       | <b>11.500</b>    |

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Tab. 7: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im oberen Szenario

| Wohneinheiten (WE)  |                        | 2022         | 2022<br>bis<br>2025 | 2022<br>bis<br>2030 | 2022<br>bis<br>2035 | 2022 bis<br>2040 |
|---------------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Zusatzbedarf        |                        | 0            | 2.530               | 4.780               | 5.190               | 3.940            |
| Ersatzbedarf        |                        | 0            | 1.480               | 3.950               | 6.420               | 8.890            |
| Nachholbedarf       |                        | 3.880        | 3.880               | 3.880               | 3.880               | 3.880            |
| <b>Neubaubedarf</b> | <b>flächenrelevant</b> | <b>3.880</b> | <b>7.150</b>        | <b>10.640</b>       | <b>12.280</b>       | <b>12.270</b>    |
|                     | <b>insgesamt</b>       | <b>3.880</b> | <b>7.890</b>        | <b>12.620</b>       | <b>15.480</b>       | <b>16.710</b>    |

Daten: ALP | Darstellung: ALP

Tab. 8: Neubaubedarf im Kreis Unna 2022 bis 2040 im unteren Szenario

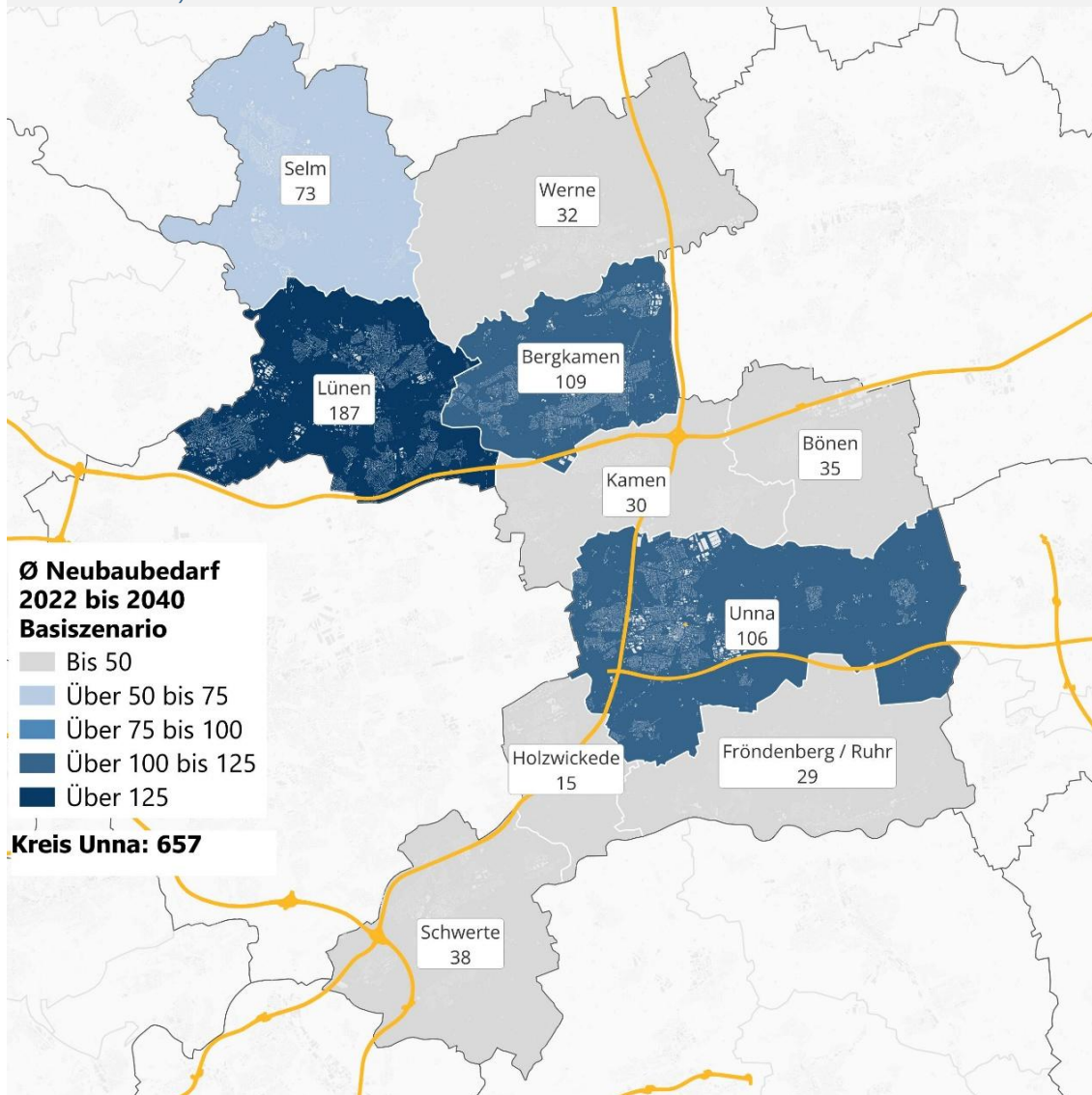
| Wohneinheiten (WE)  |                        | 2022         | 2022<br>bis<br>2025 | 2022<br>bis<br>2030 | 2022<br>bis<br>2035 | 2022 bis<br>2040 |
|---------------------|------------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Zusatzbedarf        |                        | 0            | 1.290               | 1.390               | -500                | -4.170           |
| Ersatzbedarf        |                        | 0            | 1.480               | 3.950               | 6.420               | 8.890            |
| Nachholbedarf       |                        | 3.880        | 3.880               | 3.880               | 3.880               | 3.880            |
| <b>Neubaubedarf</b> | <b>flächenrelevant</b> | <b>3.880</b> | <b>5.910</b>        | <b>7.240</b>        | <b>6.590</b>        | <b>4.150</b>     |
|                     | <b>insgesamt</b>       | <b>3.880</b> | <b>6.650</b>        | <b>9.220</b>        | <b>9.800</b>        | <b>8.590</b>     |

Daten: ALP | Darstellung: ALP

### Besonderheiten auf kommunaler Ebene:

Die Unterschiede zwischen den Kommunen basieren auf der unterschiedlichen Bevölkerungs- beziehungsweise Haushaltsentwicklung (Zusatzbedarf). So wurden für alle Kommunen identische Abgangsquoten (Ersatzbedarf) festgelegt. Auch der Nachfrageüberhang (Nachholbedarf) ist kommunenübergreifend vergleichbar. Eine tabellarische Übersicht der Neubaubedarfe für die unterschiedlichen Bedarfsszenarien ist für die einzelnen Kommunen im Anhang abgebildet. Die folgende Abbildung zeigt den jährlichen Neubaubedarf auf kommunaler Ebene für den Zeitraum von 2022 bis 2040 (vgl. Abb. 54).

Abb. 54 Quantitativer Neubaubedarf pro Jahr – Basisszenario (bezogen auf den Zeitraum von 2022 bis 2040)



Kartengrundlage: OpenStreetMap | Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Bearbeitung: ALP

#### 5.4 Wohnbauflächenbedarf und Aktivierungsbedarf

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfs, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Hierbei wird jedoch nicht auf den gesamten Neubaubedarf abgestellt, sondern nur auf den flächenrelevanten Bedarf. Dieser ergibt sich aus dem Zusatzbedarf, dem Nachholbedarf sowie einem Teil des Ersatzbedarfs. Der Ersatzbedarf wird nicht vollständig berücksichtigt, da beim Abriss und Ersatzneubau in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden kann. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann (Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnraum etc.), werden hingegen zusätzliche Flächen benötigt. Bei der vorliegenden Abschätzung des Flächenbedarfs wurde angenommen, dass für die Hälfte des Ersatzbedarfs zusätzliche Flächen (im Innen- oder

Außenbereich) benötigt werden. Zudem beeinflussen weitere Parameter den Flächenbedarf. Dazu zählen:

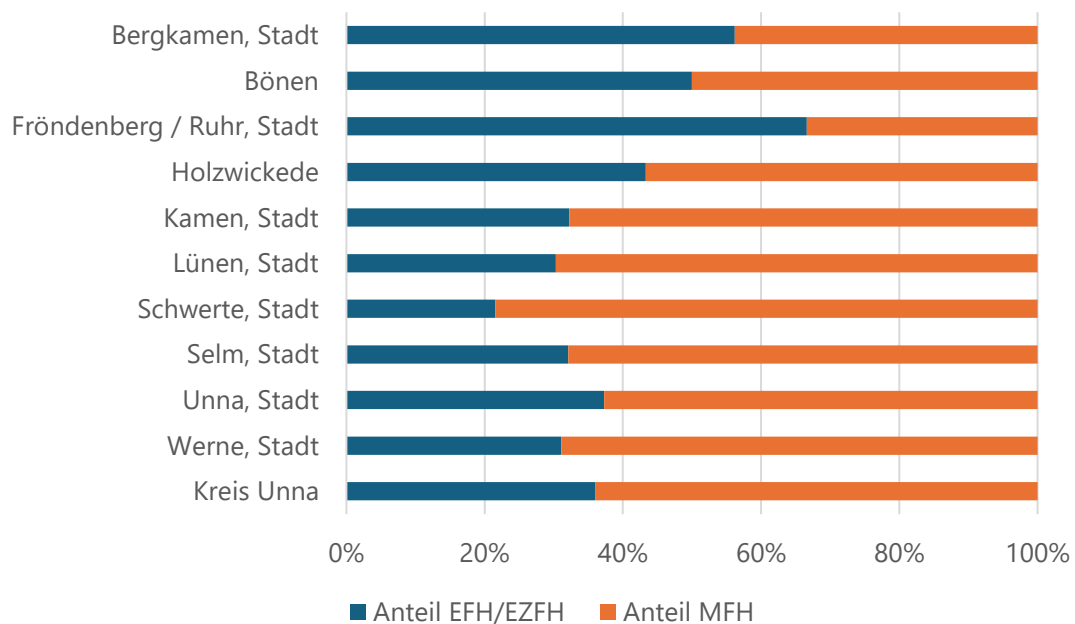
- Gebäudetypen
- Größe der Wohneinheiten
- Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung (bspw. Keller-; Dachgeschosse etc. )
- Bauliche Dichte in Form der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gemeinbedarfsflächen

Den Flächenbedarf hat ALP für die drei beschriebenen bedarfsgerechten Prognose-szenarien aufgestellt.

### »» Einfluss von Gebäudetypen auf den Flächenbedarf

Wesentlich für die Höhe des Flächenbedarfs ist der realisierte Gebäudetyp. Wird der Wohnungsbedarf durch Ein-/Zweifamilienhäuser gedeckt, wird deutlich mehr Fläche in Anspruch genommen als bei Mehrfamilienhäusern. Zur Ermittlung des Flächenbedarfs ist daher abzuschätzen, wie hoch der Anteil von Wohneinheiten in Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern im Rahmen von zukünftigen Bauprojekten sein wird. Hierzu wurde die Bautätigkeit der letzten drei Jahre herangezogen und angenommen, dass das Verhältnis von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren konstant bleiben wird. Die jeweiligen Anteile dieser Bausegmente (s. Abb. 55) bilden somit die Grundlage für die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs für Wohnraumentwicklungen.

Abb. 55: Baufertigstellungen (Wohneinheiten) nach Segmenten im Kreis Unna – Referenzzeitraum 2020 bis 2022

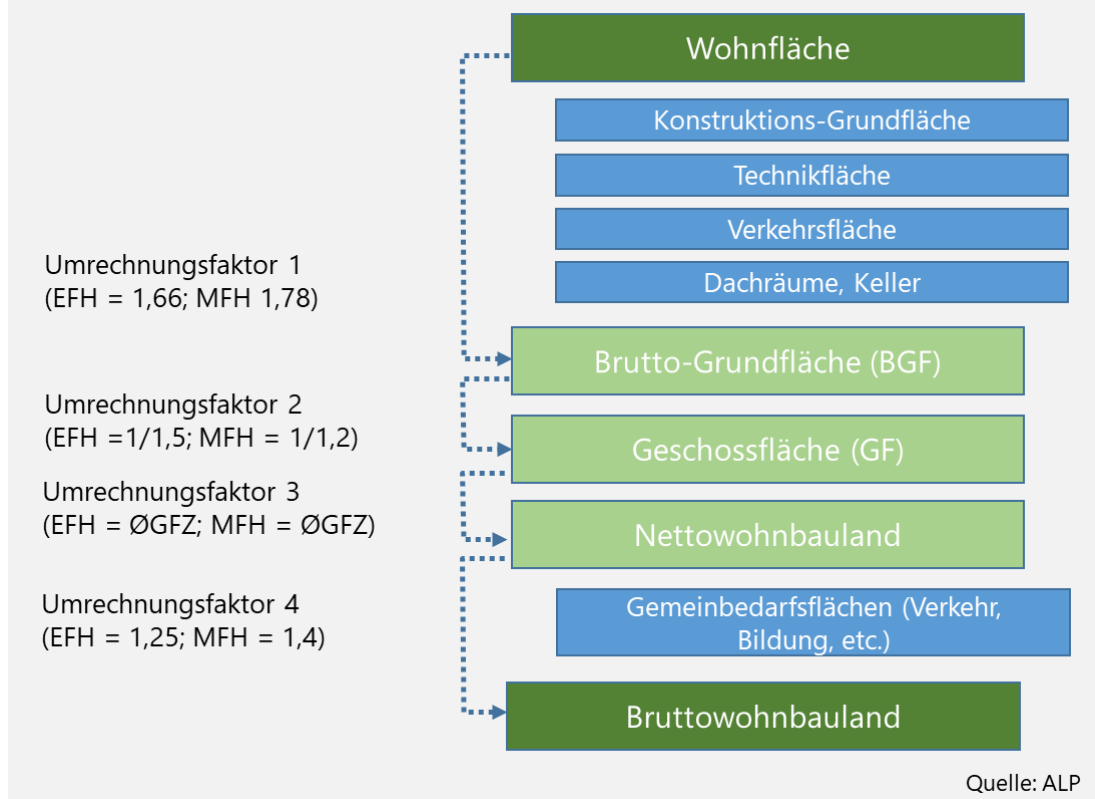


Hinweis zu Fröndenberg: Korrektur auf 66 %, da kein Geschosswohnungsbau im Referenzzeitraum realisiert wurde

### »» Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Zunächst hat ALP in Abstimmung mit den kreisangehörigen Kommunen jeweils individuelle durchschnittliche Wohnungsgrößen für das Ein- und Mehrfamilienhaussegment definiert, die in zukünftigen Bauprojekten realistischerweise entwickelt werden. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden im jeweiligen Einzelfall zwischen 70 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> und für Einfamilienhäuser zwischen 120 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> festgesetzt. Ausgehend von dieser Wohnfläche, wird zur Ableitung der notwendigen Bruttogrundfläche der Gebäude ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt (vgl. Abb. 56).

Abb. 56: Schema der Flächenbedarfsberechnung



Um das für diese Bruttogrundflächen benötigte Nettowohnbauland zu berechnen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ), welche die Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks setzt, herangezogen. Da die zuvor ermittelte Bruttogrundfläche, im Gegensatz zur dafür benötigten Geschossfläche, allerdings nicht nur die Geschossfläche in Vollgeschossen, sondern bspw. auch Dachausbauten und Kellerräume berücksichtigt, erfolgt an dieser Stelle eine Korrektur. Für Einfamilienhäuser wird daher ein Quotient von 1,5 und für Mehrfamilienhäuser von 1,2 angesetzt, der diese Effekte bereinigt und somit die Geschossfläche abgebildet werden kann.

Anschließend kann durch Anwendung der GFZ das Nettowohnbauland ermittelt werden. Dazu wurde die durchschnittlich festzusetzende GFZ, differenziert nach Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern, innerhalb der einzelnen kreisangehörigen Kommunen erfragt. Diese schwankt je nach Kommune von 0,3 bis 0,8 für Ein-/Zweifamilienhäuser und 0,8 bis 1,1 für Mehrfamilienhäuser. Für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke wurde von den Kommunen teilweise, alternativ zu einer GFZ, die für dieses Segment übliche Grundstücksgröße angegeben, die in diesem Fall direkt das Nettowohnbauland angibt (vgl. Tab. 44 im Anhang).

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus werden mit der Entwicklung von Wohnbauland immer auch weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung

- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Um den gesamten Flächenbedarf zu Wohnzwecken abdecken zu können, müssen diese Funktionsflächen ebenfalls berücksichtigt und daher das Bruttowohnbau-land berechnet werden. Dafür wurde ein Faktor von 1,25 für Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. 1,4 für Mehrfamilienhäuser festgelegt.

Das berechnete Bruttowohnbau-land gibt somit den Flächenbedarf für Wohnzwecke, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Gebäudetypologien sowie kommunaler Dichtewerte, inklusive der benötigten Infrastruktur im Kreis Unna bzw. für die einzelnen kreisangehörigen Kommunen an.



#### Flächenbedarf für Wohnbauzwecke im Kreis Unna

Basisszenario:

Bis 2040 werden Flächen für den Ein-/Zweifamilienhausbau in Höhe von 145 ha benötigt. Für den Geschosswohnungsbau werden 69 ha bis 2040 ermittelt. Die Bedarfe für Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 214 ha bis 2040 auf.

Oberes Szenario:

Für das obere Szenario ergibt sich bis zum Jahr 2040 für den Ein-/Zweifamilienhausbau ein Flächenbedarf von 202 ha. Für den Geschosswohnungsbau werden 108 ha bis 2040 benötigt. Die Bedarfe für Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 310 ha bis 2040 auf.

Unteres Szenario:

Entsprechend dem geringeren Nachfrageanstieg fällt der Flächenbedarf im unteren Szenario geringer aus. Bis 2040 werden Flächen für den Ein-/Zweifamilienhausbau in Höhe von 91 ha benötigt. Für den Geschosswohnungsbau werden 45 ha bis 2040 ermittelt. Die Bedarfe für Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 136 ha bis 2040 auf.

Zur Einordnung: Der berechnete Flächenbedarf auf Kreisebene liegt im Basisszenario unterhalb des Flächenbedarfs der Siedlungsflächenbedarfsberechnung des Regionalverbands Ruhr (RVR).<sup>29</sup> Dies ist unter anderem auf den Ansatz höherer Dichtewerte zurückzuführen. Insbesondere die Städte Lünen, Schwerte und Unna gehen eher von einer höheren Bebauungsdichte aus, als vom RVR angenommen wird (vgl. Tab. 46: Wohnbauliche Dichte im Anhang).

<sup>29</sup> Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe. Regionalverband Ruhr, Referat Staatliche Regionalplanung, Fassung Oktober 2022

Tab. 9: Flächenbedarf im Kreis Unna bis 2040 nach drei Szenarien (in ha)

|                   | Flächenrelevanter Neubaubedarf (WE) |                 |                  | Flächenbedarf (ha) |                 |                  |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|
|                   | Basis Szenario                      | Oberes Szenario | Unteres Szenario | Basis Szenario     | Oberes Szenario | Unteres Szenario |
| Bergkamen         | 1.460                               | 1.630           | 840              | 58,5               | 65,5            | 33,6             |
| Bönen             | 440                                 | 720             | 340              | 17,4               | 28,5            | 13,4             |
| Frönden-<br>berg  | 320                                 | 480             | 100              | 15,1               | 22,9            | 5,0              |
| Holzwickede       | 80                                  | 590             | 10               | 1,4                | 10,6            | 0,1              |
| Kamen*            | 584                                 | 584             | 584              | 17,9               | 17,9            | 17,9             |
| Lünen             | 2.320                               | 3.770           | 1.400            | 37,1               | 60,4            | 22,4             |
| Schwerte          | 100                                 | 780             | -140             | 2,1                | 16,5            | -2,9             |
| Selm              | 1.020                               | 860             | 570              | 28,9               | 24,4            | 15,9             |
| Unna              | 1.210                               | 1.390           | 880              | 27,6               | 31,7            | 20,1             |
| Werne             | 230                                 | 920             | 330              | 7,7                | 31,2            | 11,0             |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>7.764</b>                        | <b>11.724</b>   | <b>4.914</b>     | <b>213,7</b>       | <b>309,6</b>    | <b>136,5</b>     |

\*Übernahme der Werte aus dem kommunalen Handlungskonzept. Es erfolgt keine Differenzierung nach den Szenarien.

## 6 Bewertung und Empfehlungen

### 6.1 Zusammenfassende Bewertung / Stärken-Schwächen-Analyse

#### »» Attraktiver Wohnstandort in der Metropole Ruhr

Die verkehrsgünstige Lage des Kreises Unna aufgrund der beiden Autobahnen A1 und A2, die den Kreis Unna in Nord-Süd bzw. in Ost-West-Richtung durchlaufen, ermöglicht kurze Fahrzeiten sowohl ins Ruhrgebiet als auch in umliegende Naherholungsgebiete. Eine herausragende Bedeutung – insbesondere für die südwestlich im Kreisgebiet befindlichen Kommunen – nimmt das Oberzentrum Dortmund als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort ein. Zudem nimmt die Stadt Hamm für die nordöstlich gelegen Kommunen eine wichtige Funktion ein. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Kreis deutet darauf hin, dass der Kreis Unna als Arbeitsstandort an Bedeutung gewinnt. So sind die Beschäftigtenzahlen überdurchschnittlich stark gestiegen. Dies gilt insbesondere für die eher ländlich geprägten Kommunen im nordöstlichen Kreisgebiet, die ihre Position als Arbeitsstandort stärken konnten. Parallel ist außerdem auch die Bedeutung des Kreises als Wohnstandort gestiegen.

Die teils hohen Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum sind zu großen Teilen auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Sowohl die intensive Fluchtwanderung 2015 als auch der Zuzug ukrainischer Hilfesuchender im Jahr 2022 spielen hierbei eine bedeutende Rolle, wodurch es auch zu einem verstärkten Zuzug jüngerer Menschen kam. Auch wenn dies den demografischen Wandel nicht aufhalten, geschweige denn umkehren wird, ist dies ein positiver Effekt in einer alternden Gesellschaft.

Durch den Zuzug jüngerer Menschen – nicht allein durch krisen- und konfliktbedingte Zuwanderung, sondern auch durch die gestiegene Anziehungskraft als Arbeitsstandort sowie als Wohnstandort speziell für Familien, haben die Kommunen des Kreises Unna gute Voraussetzungen die Herausforderungen des demografischen Wandels zu meistern. Von Bedeutung hierfür sind neben einem bedarfsgerechten Wohnungsangebot attraktive Rahmenbedingungen, Freizeit- und Erholungsqualitäten, öffentliche Sicherheit usw.

Ein weiterer Push-Faktor ist das (noch) moderate Mietenniveau. In allen Kommunen des Kreises bestehen niedrige Durchschnittsmieten. Für größere Haushalte steht potenziell ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Problematisch ist die Situation primär für die große Gruppe der Einpersonenhaushalte mit geringen Einkommen. Da nicht ausreichend kleiner Wohnraum vorhanden ist, sind viele Haushalte gezwungen, auf größere Wohnungen auszuweichen. In der Konsequenz müssen trotz niedriger Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche hohe Wohnkosten getragen werden. Entsprechend hoch ist vielfach die daraus resultierende Wohnkostenbelastung.

Sowohl bei der Bestands- als auch bei der Neubauentwicklung sollte darauf geachtet werden, neben preisgünstigem (gefördertem) Wohnraum auch die Nachfrage in anderen Segmenten zu berücksichtigen. So sollte ein qualitativ hochwertiger Städtebau das Ziel sein, der einerseits eine angemessene Dichte aufweist, um die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und andererseits dennoch eine qualitative Alternative zum „klassischen“ Einfamilienhaus mit Garten darstellt. Durch die Entwicklung von

modernem, barrierefreiem Wohnraum kann zudem der Freizug von bestehenden Einfamilienhäusern und somit der Generationenwechsel im Gebäudebestand unterstützt werden. Insofern ist ein Wohnungsmix anzustreben, der Angebote für diverse Haushaltstypen bereithält, insbesondere jedoch preisgünstigen Wohnraum in eher kleineren Zuschnitten berücksichtigt, ohne dabei Aspekte bzw. Anforderungen des Klimaschutzes außer Acht zu lassen.

### » Segmentspezifische Defizite

Im Kreis Unna ist, wie beschrieben, schon heute ein Defizit an kleinen Wohnungen zu konstatieren. Durch die in Zukunft weiter zunehmenden Einpersonenhaushalte wird sich dieses Defizit verstärken und erfordert somit dringenden Handlungsbedarf bei der Schaffung entsprechender Wohneinheiten. Neben kleinen Wohneinheiten, werden aktuell jedoch auch große Wohneinheiten dringend benötigt, da 58% der Wohnungen mit mindestens 100 m<sup>2</sup> von Ein- oder Zweipersonenhaushalten bezogen sind und größeren Haushaltstypen somit nicht zur Verfügung stehen. An dieser Stelle sollte also, wenn möglich, an der Belegungssituation der bestehenden Wohneinheiten angesetzt werden, um den benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Rund Zweidrittel aller im Kreis Unna lebenden Haushalte fallen rechnerisch unter jene Gruppe, die preisgünstigen Wohnraum nachfragt. Gleichzeitig hat sich der Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter bzw. bei Erwerbsminderung (bezogen auf die Bevölkerung ab 65 Jahren) in den letzten Jahren deutlich erhöht, weshalb künftig, durch den Renteneintritt der „Baby-Boomer-Generation“, von einem nochmals erhöhten Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ausgegangen werden muss. Das aktuell (noch) günstige Mietniveau im Kreis Unna muss daher dringend gesichert werden.

Ein weiteres Defizit zeigt sich in der barrierefreien Ausgestaltung der bestehenden Gebäude und Wohnungen. Der Großteil des Gebäudebestands weist ebendiese Merkmale (Schwellenhöhen, Mindestbreiten etc.) nicht auf. Die Anzahl derer, die darauf angewiesen sind, wächst jedoch stetig. Oftmals betrifft dies ältere Menschen, doch unabhängig des Alters sind alle Personen mit Mobilitätseinschränkungen auf barrierefreie Wohnungen angewiesen. Dazu kommen weiterhin Haushalte, für die eine barrierefreie Wohnung zwar nicht notwendig, aber angenehm ist (z.B. Familien mit Kindern). An einer möglichen Barrierenreduktion der Bestandsgebäude sollte daher ebenfalls dringend angesetzt werden.

Die geschilderten Defizite können jedoch nicht alleinstehend betrachtet werden. In aller Regel muss eine bedarfsgerechte Wohnung mehrere dieser Aspekte erfüllen.

### » Bestehende Angebotsdefizite abbauen

Kurz- bis mittelfristig muss es daher darum gehen, die bestehenden Angebotsdefizite abzubauen und ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die insgesamt nicht ausreichende Verfügbarkeit von Wohnraum ist eine große Herausforderung für die Wohnungspolitik. Ein ausreichendes Angebot würde entscheidend dazu beitragen,

den Markt zu entspannen und die Wohnraumversorgung der unterversorgten Haushalte zu verbessern. Wohnungsneubau verstärkt die Umzugsmobilität bzw. Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt („Sickereffekte“). Wird der Wohnungsneubau dabei verstärkt auf den Bedarf bestimmter Zielgruppen ausgerichtet, kann die Wohnungsverversorgung insbesondere auch in den besonderen Engpass- oder Problembereichen verbessert werden.

Insofern ist ein am Bedarf orientierter Wohnungsneubau der entscheidende Schlüssel für die Wohnraumversorgung. Zudem ist die Auflösung bestehender (quantitativer) Angebotsdefizite der beste Schutz vor einer dynamischen Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Derzeit bestehen jedoch sehr große Herausforderungen für die Akteure des Wohnungsmarktes, die die Entwicklung zumindest mittelfristig prägen werden. Einerseits haben die Baukosten weiterhin ein hohes Niveau – ein deutliches Absinken ist auch mittelfristig nicht zu erwarten. Zudem sind die für den Bau, aufgrund der hohen Investitionsvolumina im Neubau, aber auch bei Modernisierungen, wesentlichen Zinsen am Kapitalmarkt ein entscheidender Faktor. Deren bis vor Kurzem historisch niedriges Niveau, das den Boom der Immobilienmärkte im zurückliegenden Jahrzehnt wesentlich verstärkt hat, wird in näherer Zukunft wohl kaum wieder erreicht werden.

Aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen wird der (freifinanzierte) Wohnungsneubau weiterhin schwierig zu bewerkstelligen sein. Damit besteht die Gefahr, dass bestehende Angebotsdefizite nicht abgebaut werden können und sich der Markt tendenziell weiter anspannt. Insbesondere Haushalte, mit geringen Einkommen wird es perspektivisch (noch) schwerer fallen, ihre Wohnsituation an ihre Wünsche und Bedarfe anzupassen. Gelingt es nicht, eine ausreichende Fluktuationsreserve aufzubauen, werden Umzüge erschwert. Im Ergebnis unterbleiben Haushaltsneugründungen (z.B. wohnen Kinder länger bei ihren Eltern) und Haushalte verbleiben in der bisherigen Wohnung, obwohl sie eigentlich zu teuer, zu klein oder zu groß ist. Entsprechen die Wohnbedingungen nicht den Bedarfen und Bedürfnissen, kann dies zu Be- oder Überlastung der Lebensführung der Haushalte führen. Beispielsweise kann ein darauf angewiesener Haushalt keine barrierefreie Wohnung beziehen, die Zahl der Familien, die beengt wohnen steigt, sowie auch die Zahl der kleinen Haushalte, die in zu großen und damit zu teuren Wohnungen wohnen.

Zudem würde sich der Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment und die Zuwanderung von Familien reduzieren. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, bedarf es einer konsequenten Unterstützung des freifinanzierten sowie des geförderten Wohnungsbaus.

## »» Rahmenbedingungen bieten Chance für geförderten Wohnraum

Die beschriebenen Herausforderungen, die insbesondere das freifinanzierte Segment betreffen, stellen hingegen eine Chance für das geförderte Wohnungssegment dar. So hat der geförderte- gegenüber dem freifinanzierten Wohnungsbau deutlich an Attraktivität gewonnen. Hintergrund sind die im Verhältnis zu den Zinssätzen der

Wohnraumförderung deutlich gestiegenen Kapitalmarktzinsen. In der Folge ist die Investitionsbereitschaft im geförderten Marktsegment deutlich gestiegen. Allerdings reicht das bereitgestellte Fördermittelbudget nicht aus, um alle potenziellen Projekte umzusetzen, geschweige denn, um den Markt insgesamt zu stabilisieren.

### »» Fundamentale Herausforderung Klimawandel

Zu den schwierigen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsbau treten fundamentale Herausforderungen aus der Klimapolitik hinzu. Aufgrund der Masse an Ressourcen bzw. des Volumens an Energie, die für Herstellung und Betrieb von Wohnraum notwendig ist, kommt dem Wohnungssektor eine große Bedeutung zu. So sind das Wohnen und die Wohnungswirtschaft aufgrund ihrer großen Bedeutung, sowohl als Verursacher von Problemen, als auch als Schlüssel für die Bewältigung und Lösungen, besonders im Fokus. Um die klimapolitischen Zielsetzungen zu erreichen, muss es zu einer durchgreifenden energetischen Modernisierung der Gebäude und einer Abkehr von einer fossilen Energieversorgung kommen. Die Kosten hierfür müssen jedoch durch die Privathaushalte und die Wohnungsunternehmen getragen werden können.

Tab. 10: SWOT - Analyse

| Stärken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Schwächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort</li> <li>○ Positive Beschäftigtenentwicklung; Bedeutungsgewinn als Arbeitsstandort</li> <li>○ Wanderungsgewinne</li> <li>○ Kommunales Wohnungsunternehmen (UKBS)</li> </ul>                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Demografischer Wandel → negativer natürlicher Bevölkerungssaldo &amp; Alterung der Gesellschaft</li> <li>○ Defizit an kleinen (preisgünstigen) Wohnungen</li> <li>○ Zu wenig barrierefreier Wohnraum</li> <li>○ Umstellung des Gebäudebestands auf regenerative Energie steckt noch in den Anfängen</li> </ul> |
| Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Risiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zuzug von Familien durch die Zunahme des Arbeitens im Homeoffice</li> <li>○ Moderates Mietniveau</li> <li>○ Potenzial für Freizug von Einfamilienhäusern durch Generationenwechsel</li> <li>○ Geringer Zusatzbedarf an Wohnraum: Fokus auf Nachhol- und Ersatzbedarf → Abbau „Mismatch“</li> <li>○ Aktive Wohnungsgenossenschaften, gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hoher Bindungsauslauf geförderter Wohnungen</li> <li>○ Transformationsbedarf – Energetische Sanierung</li> <li>○ Umzüge erschwert, dysfunktionale Verteilung des Wohnraums „Lock-In-Effekt“</li> </ul>                                                                                                         |

Tab. 11 gibt, differenziert nach den kreisangehörigen Kommunen, eine Übersicht über die zuvor im Bericht aufgeführten Schlüsselindikatoren am Wohnungsmarkt.

Tab. 11: Wohnungsmarktindikatoren

|             | Arbeitslosenquote Stand 2023* | Entwicklung Beschäftigte am Arbeitsort 2011 zu 2023 | Arbeitsplatzkonzentration** | Kaufkraft 2022 (GfK Index 100 = Deutschland) | Anteil über 65-Jährige | Mietenniveau (Zensus 2022) | Baufertigstellungen pro Jahr je 1.000 Einw. (2011 bis 2022) | Verhältnis Einpersonenhaushalte zu kleinen Wohnungen (<60m²) | Marktaktiver Leerstand in Bezug auf den Bestand insgesamt (Zensus 2022) | Anteil geförderte Wohnungen*** | Anteil kommunaler+genossenschaftlicher Bestand (Zensus 2022)*** |
|-------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Bergkamen   | 7%                            | 23%                                                 | 0,56                        | 91                                           | 21%                    | 5,44 €                     | 1,4                                                         | 1: 1,9                                                       | 1,26%                                                                   | 3%                             | 5%                                                              |
| Bönen       | 7%                            | 43%                                                 | 1,24                        | 97                                           | 23%                    | 5,49 €                     | 1,9                                                         | 1: 1,6                                                       | 0,91%                                                                   | 14%                            | 13%                                                             |
| Fröndenberg | 5%                            | 21%                                                 | 0,54                        | 113                                          | 25%                    | 5,41 €                     | 1,5                                                         | 1: 2,8                                                       | 1,21%                                                                   | 8%                             | 19%                                                             |
| Holzwickede | 5%                            | 25%                                                 | 1,51                        | 114                                          | 25%                    | 5,87 €                     | 2,3                                                         | 1: 2,5                                                       | 1,09%                                                                   | 7%                             | 16%                                                             |
| Kamen       | 7%                            | 29%                                                 | 0,77                        | 94                                           | 25%                    | 5,76 €                     | 1,4                                                         | 1: 2,1                                                       | 1,34%                                                                   | 10%                            | 4%                                                              |
| Lünen       | 9%                            | 29%                                                 | 0,81                        | 88                                           | 22%                    | 5,67 €                     | 2,0                                                         | 1: 1,6                                                       | 1,46%                                                                   | 9%                             | 17%                                                             |
| Schwerte    | 5%                            | 10%                                                 | 0,76                        | 106                                          | 25%                    | 5,81 €                     | 1,2                                                         | 1: 2,2                                                       | 1,39%                                                                   | 8%                             | 26%                                                             |
| Selm        | 6%                            | 41%                                                 | 0,56                        | 106                                          | 23%                    | 5,84 €                     | 3,4                                                         | 1: 2,8                                                       | 1,05%                                                                   | 7%                             | 3%                                                              |
| Unna        | 6%                            | 20%                                                 | 1,28                        | 109                                          | 24%                    | 5,99 €                     | 1,9                                                         | 1: 2,1                                                       | 1,20%                                                                   | 11%                            | 10%                                                             |
| Werne       | 5%                            | 40%                                                 | 1,00                        | 114                                          | 26%                    | 5,94 €                     | 3,0                                                         | 1: 2,2                                                       | 0,91%                                                                   | 8%                             | 23%                                                             |
| Kreis Unna  | 7%                            | 26%                                                 | 0,88                        | 100                                          | 24%                    | 5,74 €                     | 2,5                                                         | 1: 2,0                                                       | 1,25%                                                                   | 8%                             | 14%                                                             |

\* Anteil Arbeitsloser an den 18 bis 65-Jährigen

\*\* Soz. Beschäftigte am Arbeitsort pro Soz. Beschäftigte am Wohnort

\*\*\* Am Mietwohnungsbestand

## 6.2 Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen

### »» Systematik

Aus der Analyse ergeben sich diverse Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen, die im Sinne einer klaren und strukturierten Gliederung in ein Konzept überführt werden. Die folgenden Ebenen dienen dazu, die Inhalte nachvollziehbar darzustellen und strategische Prioritäten zu setzen.

#### 1. Handlungsfelder

Handlungsfelder bilden die oberste Ebene des Konzeptes und definieren thematische Schwerpunktbereiche. Sie beschreiben die relevanten Aufgabenbereiche oder Herausforderungen, die adressiert werden sollen, und legen den strategischen Rahmen für die weiteren Überlegungen fest.

#### 2. Leitlinien

Innerhalb der Handlungsfelder werden Leitlinien formuliert, die als grundsätzliche Zielsetzungen dienen. Diese Leitlinien geben Orientierung und beschreiben, welche langfristigen Ziele erreicht werden sollen. Sie fungieren als verbindende Brücke zwischen den übergeordneten Handlungsfeldern und den konkreten Handlungsoptionen.

#### 3. Handlungsoptionen

Handlungsoptionen konkretisieren die Leitlinien und stellen mögliche Ansätze oder Strategien vor, um die definierten Ziele zu erreichen. Diese Ebene dient dazu, Wege aufzuzeigen, die auf ihre Machbarkeit, Effektivität und Nachhaltigkeit hin überprüft werden können.

#### 4. Instrumente und Maßnahmen

Aufbauend auf den Handlungsoptionen werden in dieser Ebene konkrete Instrumente und Maßnahmen definiert, die zur Umsetzung der Strategien erforderlich sind. Dies umfasst spezifische Instrumente, Regelungen oder Projekte, die zielgerichtet eingesetzt werden.

### »» Ableitung von Handlungsfeldern

Die in diesem Konzept aufgeführten Handlungsfelder sind aus der Analyse, den Prognosen und den durchgeführten Beteiligungsprozessen abgeleitet worden und spiegeln

somit die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen für den Kreis Unna dar. Dies sind:

- **Wohnungsneubau und Flächenentwicklung**
- **Wohnungsbestand**
- **Bezahlbares Wohnen**
- **Querschnittsthemen**

### »» Leitlinien, Handlungsoptionen und Maßnahmen

Zu jedem Handlungsfeld wurden in Zusammenarbeit mit der Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren Ziele bzw. Leitlinien formuliert, die als Richtschnur für das künftige Handeln dienen. Im Fokus standen Vorhaben, die auf eine interkommunale Kooperation und Zusammenarbeit setzen.

Daran anknüpfend wurden Handlungsoptionen und Maßnahmen bzw. Instrumente für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln formuliert. Die Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten, die ggf. von der aktuellen Beschlusslage zu wohnungspolitischen Instrumenten abweichen, diese konkretisieren oder erweitern, sind als gutachterliche Empfehlung – vorbehaltlich eines anschließenden politischen Willensbildungsprozesses – zu verstehen und stellen insofern „Prüfaufträge“ für Verwaltung und Politik dar.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Folgenden aufgeführt. Diese dienen als praktische Umsetzungsorientierung, um die jeweiligen Leitlinien zu erreichen und sollten daher gemeinsam von Verwaltung und Politik sowie gegebenenfalls weiteren Wohnungsmarktakteuren angegangen werden.

Die nächsten Schritte, die der Kreis Unna anstoßen wird, sind in unterschiedlichen Zeithorizonten dargestellt. Darauffolgend sollten je nach Handlungsoption und Maßnahme weitere Schritte angestoßen werden, um die Maßnahmen zu realisieren. Dies kann jedoch nur unter aktiver Mitarbeit und späterer Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erfolgen. In diesem Sinne sind die folgend vorgeschlagenen nächsten Schritte als ein Angebot des Kreises Unna zu verstehen, das von den kreisangehörigen Kommunen angenommen werden sollte.

Parallel sollten sich jedoch auch die kreisangehörigen Kommunen, im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten und Kompetenzen, die Umsetzung der Handlungsoptionen zum Ziel setzen.



### 6.2.1 Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Das Handlungsfeld "Wohnungsneubau und Flächenentwicklung" adressiert die zentrale Herausforderung, den Wohnungsbedarf in einem sich wandelnden Markt zu decken. Trotz einer perspektivisch stagnierenden Nachfrage (Basisszenario) besteht aufgrund des derzeitig identifizierten Nachfrageüberhangs und des Ersatzbedarfes weiterhin, insbesondere kurz- bis mittelfristig, ein Bedarf an Neubauten.

Die Notwendigkeit von Ersatzneubauten ergibt sich insbesondere aus dem Ziel, das bestehende Wohnungsangebot qualitativ zu ergänzen und an veränderte Anforderungen der Wohnungsnachfrage anzupassen. Die Aufgabe besteht nun darin, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu schaffen, das den ausdifferenzierten Anforderungen gerecht wird. Das Ziel ist es, den Nachfragestrukturen ein passendes Angebot entgegenzustellen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensentwürfen der Bevölkerung Rechnung trägt.

Im Rahmen der Flächenentwicklung kommt es darauf an, die Potenziale für Wohnbauflächen zu identifizieren und zu aktivieren. Dabei spielen Aspekte wie Nachverdichtung, die Mobilisierung von Baulandreserven sowie die Erschließung von neuen Wohnbaugebieten eine zentrale Rolle. Gleichzeitig ist darauf zu achten, die Neuflächeninanspruchnahme möglichst zu minimieren, sowie die Wohnungsneubauaktivitäten in enger Abstimmung mit der Infrastrukturplanung umzusetzen, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Dieses Handlungsfeld erfordert eine enge Kooperation zwischen den ausführenden Kommunen, der Wohnungswirtschaft und der Grundbesitzer, um die Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen und den Menschen ein qualitativ hochwertiges, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnumfeld zu bieten.



### Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Eine strategische und nachhaltige Wohnungsbaupolitik erfordert klare konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen, die den Wohnungsneubau zielgerichtet steuern. Angesichts der wachsenden Herausforderungen und begrenzter personeller Ressourcen ist ein gemeinsames Handeln der Kommunen von zentraler Bedeutung, um Synergien zu schaffen, Kapazitäten zu bündeln und die Leistungsfähigkeit der kommunalen Verwaltungen zu erhöhen.

Zur Umsetzung der Leitlinie „Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schaffen“ stehen nachfolgend zwei zentrale Handlungsoptionen im Fokus, die sowohl strategische als auch praktische Aspekte adressieren.



### **Handlungsoption: Potenziale für den Wohnungsbau erkennen**

Die frühzeitige und systematische Identifikation von Wohnbaupotenzialen ist eine Grundvoraussetzung für die zielgerichtete Wohnungsmarktentwicklung. Diese Handlungsoption umfasst folgende Maßnahmen:

- Kriterienkatalog für Flächenentwicklungen / Restriktions- und Potenzialraumanalysen (M1)
- Erfassung bestehender Nachverdichtungspotenziale (M2)
- Interkommunale Abstimmung bei Flächenentwicklungen – Baulandklausur (M3)



### **Handlungsoption: Aktivierung von Wohnbau- und Flächenpotenzialen**

Die reine Identifikation von Potenzialen genügt nicht – entscheidend ist deren Aktivierung, um tatsächlich nutzbare Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen. Diese Handlungsoption umfasst folgende Maßnahmen:

- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für den Neubau schaffen (M4)
- Baulückenmanagement und Eigentümeransprache (M5)
- Austausch zu rechtlichen Möglichkeiten (M6)

**M1: Kriterienkatalog für Flächenentwicklungen / Restriktions- und Potenzialraumanalyse**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Potenziale für den Wohnungsbau erkennen

Zur Identifikation von Entwicklungspotenzialen könnte in einem ersten Schritt eine kreisweite Restriktions- und Potenzialraumanalyse durchgeführt werden. Das Ziel sollte es dabei sein, Flächen mit hoher Eignung für die wohnbauliche Entwicklung zu identifizieren und zu bewerten bzw. Flächen mit Entwicklungshemmnissen und Restriktionen zu identifizieren und zu kategorisieren.

Entsprechende Verfahren zur Identifikation und Bewertung werden von den meisten Kommunen bereits angewandt. Die Maßnahme zielt daher insbesondere auf eine Vereinheitlichung der Methoden ab, sodass im Rahmen von etwaigen Aktualisierungen die Verfahren einfach und ohne hohen Personalaufwand (flächendeckend) „ausgerollt“ werden können. Auf die Identifikation der Flächen könnte in einem zweiten Schritt eine Flächenbewertung erfolgen. Hierzu sollten die kreisangehörigen Kommunen und der Kreis Unna gemeinsam einheitliche Parameter zur Bewertung von Flächen definieren. Dabei sollten unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Erschließungs- und Folgekostenkosten: Bewertung der Kosten für zusätzliche notwendige Infrastruktur, wie Straßen, Wasser- und Energieversorgung (gemeinsamer Folgekostenrechner)
- Eigentumsrechtliche Situation: Struktur der Eigentümer bzw. Ankaufmöglichkeiten der Kommunen (Zwischenerwerb)
- Nachhaltigkeitsaspekte: Berücksichtigung von Umweltfaktoren, wie beispielsweise der Schutz von Grünflächen und die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung
- Nachfragesituation: Lokale und ggf. regionale Nachfragestrukturen sowie Analyse des Bedarfs nach spezifischen Wohnformen, wie generationengerechtem Wohnen oder gefördertem Wohnungsbau

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

**Finanzierungsaufwand**

-

### Nächste Schritte des Kreises Unna

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Abstimmung von Bewertungskriterien (ökonomisch, ökologisch, sozial) für potenzielle Entwicklungsflächen mit den kreisangehörigen Kommunen

Erarbeitung eines Kriterienkatalogs auf Kreisebene, der die Eignung von Flächen für bestimmte bauliche Nutzungen ableitet

### Zeithorizont

mittelfristig

mittel- bis  
langfristig

**M2: Erfassung bestehender Nachverdichtungspotenziale**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Potenziale für den Wohnungsbau erkennen

Ein wesentlicher Baustein zur Förderung der Nachverdichtung in den Kommunen des Kreises wäre die Entwicklung einer einheitlichen Methode zur Ermittlung und Veröffentlichung von Nachverdichtungspotenzialen. Das Ziel sollte sein, dass die Kommunen einen abgestimmten und standardisierten Ansatz verfolgen, der nicht nur die Identifikation potenzieller Flächen erleichtert, sondern auch die Transparenz für die Öffentlichkeit und andere Beteiligte verbessert.

Die gemeinsame Methodik sollte auf einem klar definierten Kriterienkatalog aufbauen, der relevante Faktoren wie

- die Bebaubarkeit (hinsichtlich Planungsrecht und Restriktionen) brachliegender oder mindergenutzter Flächen,
- die Eignung (Größe, Lage, Restriktionen) von Baulücken für Neubauten,
- die Möglichkeiten zur Aufstockung bestehender Gebäude (bezogen auf das Planungsrecht) sowie
- infrastrukturelle und umweltbezogene Rahmenbedingungen

berücksichtigt.

Zur Unterstützung der Analyse sollte ein GIS-basiertes Tool eingeführt werden, das räumliche Daten mit weiteren relevanten Informationen verknüpft und eine übersichtliche Visualisierung ermöglicht.

Die Vereinheitlichung der Prozesse bietet das Potenzial eines effizienteren Ablaufs. Insbesondere wenn die Abläufe für die Datenerhebung und -bewertung etabliert sind, ergeben sich signifikante Einsparpotenziale. Auch die Darstellung der Nachverdichtungspotenziale auf den Internetseiten der beteiligten Kommunen könnte standardisiert werden. Nutzerfreundliche interaktive Karten, ergänzt durch Suchfunktionen und planungsrechtliche Hintergrundinformationen, würden Transparenz schaffen und den Zugang für Bürger und Bürgerinnen, Politik und Fachplaner erleichtern.

Um diese Ziele zu erreichen, könnte eine interkommunale Arbeitsgruppe eingerichtet werden, die den Prozess koordiniert und die gemeinsame Methodik entwickelt. Dafür sollte zunächst ein Kick-off-Workshop zur Abstimmung der Kriterien und Prozesse organisiert werden. Im Ergebnis sollte ein Leitfaden erstellt werden, der den Kommunen als Orientierung für die flächendeckende Umsetzung dient. Durch eine transparente und einheitliche Vorgehensweise wird nicht nur die effiziente Nutzung bestehender Flächenressourcen gefördert, sondern auch die Akzeptanz für Nachverdichtungsprojekte in der Bevölkerung erhöht.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

**Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

- 1) Einrichtung einer interkommunalen Arbeitsgruppe
- 2) Aufbau eines kreisweiten Baulückenkatasters

**Zeithorizont**

kurzfristig

kurz- bis mittelfristig

**M3: Interkommunale Abstimmung bei Flächenentwicklungen – Baulandklausur**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Potenziale für den Wohnungsbau erkennen

Um die Wohnbaulandbereitstellung im Kreis Unna nachfrage- und bedarfsgerecht zu gestalten, ist eine enge Abstimmung zwischen den kreisangehörigen Kommunen unerlässlich. Der Umfang und der Zeitpunkt der Bereitstellung von Wohnbauflächen beeinflussen nicht nur die Wohnraumversorgung der jeweiligen Kommune, sondern zumindest auch die der benachbarten Kommunen. Daher wäre es wichtig zu wissen, welche baulichen Entwicklungen die umliegenden Kommunen planen und wann diese umgesetzt werden sollen. Hierzu sollte eine kontinuierliche Abstimmung der Kommunen erfolgen.

Eine Baulandklausur bietet hierfür den idealen Rahmen. Das Ziel sollte es sein, eine Plattform für den Austausch und die gegenseitige Berichterstattung zu schaffen, die es den Kommunen ermöglicht, ihre Wohnbaulandpolitik zu koordinieren und miteinander abzustimmen. Beispielsweise ermöglicht dies eine zeitliche Staffelung von Bauvorhaben in Nachbarkommunen, sodass Konkurrenzsituationen vermieden werden können.

Die gegenseitige Berichterstattung ermöglicht verlässlichere Einschätzungen zu den Wohnbaulandpotenzialen, ihren Planungs- und Erschließungskapazitäten sowie ihren Auswirkungen auf die Infrastruktur. Gleichzeitig können die Kommunen ihre Maßnahmen zielgerichteter und effizienter planen. Im Rahmen einer jährlich stattfindenden Baulandklausur sollten diese Entwicklungen reflektiert und abgestimmt werden. Der regelmäßige Austausch trägt dazu bei, bestehende Planungen zu kalibrieren und neue Bedarfe frühzeitig zu identifizieren.

Die Baulandklausur ist damit nicht nur ein Instrument zur Verbesserung der Wohnraumversorgung, sondern stärkt auch die Kooperation zwischen den Kommunen, schafft Transparenz und unterstützt eine nachhaltige und koordinierte Entwicklung der gesamten Region.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

**Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann ggf. durch die Erstellung/ Nutzung einer Website entstehen

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der technischen Möglichkeiten zur Einführung einer Website, auf der geplante Bauprojekte kartografisch, mit hinterlegtem Zeitplan, dargestellt werden können

Einführung eines Diskussionsformates mit den kreisangehörigen Kommunen zur Erläuterung und ggf. Absprache der Baugebiete

**Zeithorizont**

mittel- bis  
langfristig

mittelfristig

**M4: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen für den Neubau schaffen**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Aktivierung von Wohnbau- und Flächenpotenzialen

Selbst bei einer Bevölkerungsentwicklung gemäß dem Basisszenarios besteht die Notwendigkeit eines Wohnungsneubaus und der Ausweisung zusätzlicher Neubauflächen. Die kreisangehörigen Kommunen müssen hierfür die Rahmenbedingungen schaffen. Hierzu müssen neue Wohnbauflächen ausgewiesen und vorhandene Nachverdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte bedarfsorientiert erfolgen und nur realisiert werden, wenn sie den wohnungspolitischen Zielen der Kommune entspricht.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen

**Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

-

**Zeithorizont**

-

**M5: Baulückenmanagement und Eigentümeransprache**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Aktivierung von Wohnbau- und Flächenpotenzialen

Ein effektives Baulückenmanagement erfordert eine gezielte und strategische Ansprache von Eigentümern, um brachliegende Grundstücke oder untergenutzte Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Dabei spielen ein sensibler Kommunikationsansatz und spezifische Anspracheformate (persönliche Kontaktaufnahme etc.) eine zentrale Rolle. Um die Ansprache von Eigentümern erfolgreich zu gestalten, ist eine klare Orientierung an erprobten /erfolgreichen Praktiken zielführend. Die Erfahrungen zeigen, dass die unterschiedlichen Bedürfnisse, Motivationen und Hemmnisse der Eigentümer berücksichtigt werden müssen, um eine Balance zwischen Anreizen und Forderungen zu finden.

Grundstückseigentümer sind keine homogene Gruppe. Die Ansprache sollte daher je nach Personentyp spezifisch angepasst werden:

- Engagierte Eigentümer: Diese Gruppe zeigt ein Interesse an der Aktivierung ihrer Flächen und benötigt vor allem Unterstützung bei der Umsetzung.
  - Anreize: Beratung zu Förderprogrammen & baurechtlichen Möglichkeiten
  - Forderungen: Klare Zeitvorgaben für die Umsetzung, die jedoch in einem kooperativen Dialog festgelegt werden
- Zurückhaltende Eigentümer: Diese Personen zögern aufgrund von Unsicherheit, Zeitmangel oder finanziellen Bedenken.
  - Anreize: Steuerliche Vorteile deutlich machen, individuelle Unterstützung bei der Planung und Finanzierung, Zugang zu Netzwerken wie Investoren oder Baupartnern
  - Forderungen: Sensible Vermittlung von Verpflichtungen
- Uninteressierte oder ablehnende Eigentümer: Oft fehlt dieser Gruppe das Interesse oder der Anreiz, die Fläche zu aktivieren.
  - Anreize: Attraktive finanzielle Angebote, etwa durch Zwischennutzungen, oder die Möglichkeit, die Fläche an kommunale Wohnbaugesellschaften zu übergeben
  - Forderungen: Bei systematischer Untätigkeit können stärkere Maßnahmen wie Baugebote oder die allgemeine Einführung der Grundsteuer C in Erwägung gezogen werden.

Ein erster Schritt könnte die Erstellung eines Leitfadens mit den zentralen „Do’s and Don’ts“ für die Ansprache der jeweiligen Eigentümertypen sein.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Grundstückseigentümer

**Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch die Erarbeitung eines Leitfadens zur Eigentümeransprache durch ein Planungsbüro entstehen

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

**Zeithorizont**

langfristig



## **M6: Austausch zu rechtlichen Möglichkeiten**

Handlungsfeld: Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Leitlinie: Konzeptionelle und planerische Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau schaffen

Handlungsoption: Aktivierung von Wohnbau- und Flächenpotenzialen

Ein regelmäßiger Austausch der kreisangehörigen Kommunen über rechtliche Entwicklungen und neue gesetzliche Möglichkeiten zur wohnbaulichen Entwicklung kann dabei helfen, die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Ein solcher Austausch sollte daher etabliert oder in andere Dialogformate eingebunden werden. Ziele des Austauschs sind:

- Wissensvermittlung: Sicherstellen, dass alle Beteiligten über aktuelle rechtliche Rahmenbedingungen und Gesetzesänderungen informiert sind
- Strategieanpassung: Ableitung konkreter Handlungsoptionen aus den rechtlichen Neuerungen zur Aktivierung von Wohnbauflächen
- Praxisnahe Lösungen: Erfahrungen und Best-Practice-Ansätze bei der Umsetzung von neuen Instrumenten teilen

Beispiele für wohnbaupolitisch diskutable Themen sind:

**Grundsteuer C:** Diskussion über die potenzielle Wirkung der Steuer im Hinblick auf die Aktivierung sowie Austausch über Herausforderungen bei der Einführung und Anwendung.

**Bebauung nach § 34 BauGB:** Diskussion über die Möglichkeiten und Grenzen sowie evtl. konkreten Anwendungsfällen der Baugenehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

**Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte:** Diskussion über die Möglichkeit, Grundstücke temporär zu erwerben, um deren Entwicklung proaktiv zu steuern sowie Austausch über die rechtlichen Voraussetzungen, Finanzierung und Beispiele erfolgreicher Zwischenerwerbsstrategien.

**Sektorale Bebauungspläne:** Prüfung des Einsatzes von sektoralen Bebauungsplänen (Anwendung im unbeplanten Innenbereich) um bestimmte Flächen gezielt für den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu reservieren.

## **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

## **Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

**Zeithorizont**

kurzfristig



### 6.2.2 Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Der demografische und gesellschaftliche Wandel stellt den Wohnungsmarkt vor erhebliche Herausforderungen. Die Bedürfnisse an Wohnraum verändern sich, wie aufgezeigt, durch eine alternde Bevölkerung, kleinere Haushaltsgrößen oder steigende Anforderungen an Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Gleichzeitig erfordert der Klimaschutz eine ressourcenschonende und nachhaltige Nutzung des Wohnungsbestands.

Der Großteil des Wohnungsbestandes im Kreis Unna befindet sich im Besitz privater Wohnungsunternehmen und Eigentümer, was die direkten Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen begrenzt. Dennoch spielen die Aktivierung, Modernisierung und Anpassung des vorhandenen Wohnraums eine zentrale Rolle, insbesondere unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Den Kommunen und dem Kreis Unna kommt vielfach die Rolle eines Initiators und Beraters zu. Insbesondere bei der Beratung und Information ist eine enge interkommunale Kooperation und Zusammenarbeit vielversprechend.



### Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Im Gegensatz zum Neubau, der aktiv geplant und auf spezifische Bedürfnisse ausgerichtet werden kann, bietet der bestehende Wohnungsbestand, wie angeführt, nur begrenzte Steuerungsmöglichkeiten, um die zukünftige Nachfrage zu decken. Dennoch wird der Großteil der Haushalte auch in Zukunft im Bestand und nicht im Neubau leben, weshalb dessen effiziente Nutzung, Modernisierung und Anpassung entscheidend sind. Zwar sind bauliche und technische Gegebenheiten im Bestand oft einschränkend, doch kann er durch Umnutzung und Optimierung schneller und ressourcenschonender auf Veränderungen reagieren als der zeit- und kostenintensive Neubau.

Zur Umsetzung der Leitlinie „Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen“ stehen zwei zentrale Handlungsoptionen im Fokus.



### Handlungsoption: Bestandsmodernisierung und -sanierung

Die Bestandsmodernisierung und -sanierung sind essenziell, um Wohnraum energieeffizient, zukunftsfähig und nachhaltig an heutige Standards anzupassen und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen. Die abgeleiteten Maßnahmen sind:

- Städtebauliche Konzepte „Modellquartiere“ (M7)
- Serielles Sanieren (M8)



**Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung**

Die Bestandsaktivierung und -mobilisierung sind wichtig, um ungenutzten oder untergenutzten Wohnraum effizient nutzbar zu machen und so den Wohnraummangel nachhaltig zu entschärfen. Die abgeleiteten Maßnahmen sind:

- Überarbeitung der Bauleitplanung (M9)
- Beratungsangebote zur Bestandsanpassung stärken (M10)
- Unterstützung des Generationenwechsels – Schaffung alternativer Wohnangebote (M11)
- Unterstützung des Generationenwechsels – Beratung und Information (M12)
- Nutzung der „grauen Wohnfläche“ (M13)
- Modell für „faire“ Wohnungswechsel (M14)

**M7: Städtebauliche Konzepte „Modellquartiere“**

Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Handlungsoption: Bestandsmodernisierung und -sanierung

Die Entwicklung von Modellquartieren bietet die Möglichkeit, zukunftsfähige Lösungen für spezifische Herausforderungen in unterschiedlichen Wohnquartieren zu erproben. Dabei könnten die besonderen Gegebenheiten und Potenziale alternder Einfamilienhausquartiere sowie historischer Zechensiedlungen in Modellquartieren umgesetzt werden.

1. Modellquartier „Alternde Einfamilienhausquartiere“

Alternde Einfamilienhausquartiere, die häufig von älteren Eigentümern geprägt sind, stehen vor verschiedenen Herausforderungen, die eine Modernisierung und nachhaltige Nutzung erschweren. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser sind Modernisierungen und Sanierungen mit komplexen organisatorischen und logistischen Herausforderungen verbunden. Sanierungsmaßnahmen erfordern ein hohes Maß an technischem Fachwissen, das viele private Eigentümer überfordert. Zudem schrecken die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, gekoppelt mit Unsicherheiten in der Förderung, viele Eigentümer ab, in Modernisierungen zu investieren.

Vor diesem Hintergrund könnte im Rahmen eines Modellquartieres, die Entwicklung von Ersatzneubauten initiiert werden. Durch eine parallele Anpassung des Planungsrechts und Errichtung einiger altengerechten Wohnungen, könnten zugleich Anreize für einen Generationenwechsel geschaffen werden. Ferner sollte eine Unterstützung der Eigentümer durch gezielte Beratungsangebote und direkte Ansprache erfolgen.

2. Modellquartier „Zechensiedlungen – Historie trifft Moderne“

Historische Zechensiedlungen sind geprägt durch eine einheitliche Bebauungsstruktur und eine starke lokale Identität. Diese Quartiere bieten Potenziale für eine moderne, soziale und nachhaltige Quartiersentwicklung. Ziel ist oftmals der Erhalt der historischen Bausubstanz durch angepasste Sanierungsmaßnahmen, die die Identität des Quartiers bewahren. Im Rahmen der Sanierung könnte weiter versucht werden gemeinschaftliche Wohnformen oder Mehrgenerationenhäuser umzusetzen und innovative Pflege- und Betreuungsangebote für ältere Bewohner innerhalb des Quartiers vorzuhalten. Der Ankauf einzelner Bestände wäre in diesem Rahmen zu prüfen.

Die Akquise nationaler und regionaler Fördermittel sowie eine enge Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen, Handwerkskammern und Energieberatungsstellen können zur finanziellen und organisatorischen Entlastung beitragen. Aufgrund der hohen Kosten derartiger Modellprojekte sollte versucht werden, als Modellprojekte bei einschlägigen Forschungsprogrammen des Bundes (BBSR) aufgenommen zu werden.

### Verantwortliche und Beteiligte

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

### Finanzierungsaufwand

Kostenaufwand kann ggf. durch externe Referenten entstehen

### Nächste Schritte des Kreises Unna

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Initiierung von Veranstaltungen zur Vorstellung guter Beispiele

Erarbeitung einer Best-Practice-Sammlung, die gleichermaßen Prozesse und Objekte beinhaltet

### Zeithorizont

mittelfristig

mittelfristig



## **M8: Serielles Sanieren**

Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Handlungsoption: Bestandsmodernisierung und -sanierung

Das serielle Sanieren bietet eine innovative Möglichkeit, einen stark ähnlichen bis identischen Gebäudebestand effizient und nachhaltig zu modernisieren. Dabei werden vorgefertigte Bauelemente wie Fassaden- und Dachelemente in industrieller Fertigung hergestellt und vor Ort schnell und kostengünstig montiert. Diese Methode reduziert die Sanierungsdauer erheblich und senkt die Kosten, insbesondere bei der energetischen Sanierung, ohne die Bewohner langfristig zu belasten.

In einem stark heterogenen Gebäudebestand wie im Kreis Unna erfordert die Einführung und Förderung des seriellen Sanierens eine fundierte Analyse der Potenziale. Das Ziel sollte es sein, Quartiere und Gebäudetypen zu identifizieren, die für diese Methode besonders geeignet sind. Hierzu sollte die Einbindung von Anbietern von seriellen Sanierungslösungen sowie regionalen Handwerksbetrieben erfolgen. In einem nächsten Schritt sollten dann eine Information und Beratung der Eigentümer von besonders gut geeigneten Gebäuden erfolgen.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch die Erarbeitung einer Potenzialanalyse durch externe Dienstleister entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Initiierung von Veranstaltungen zur Vorstellung guter Beispiele

Erarbeitung einer Best-Practice-Sammlung, die gleichermaßen Prozesse und Objekte beinhaltet

### **Zeithorizont**

mittelfristig

mittelfristig

**M9: Überarbeitung der Bauleitplanung**

Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung

Durch eine Überarbeitung der Bauleitplanung könnte teilweise zusätzlicher Wohnraum geschaffen und bestehender Wohnraum aktiviert werden. Insbesondere in urbanen und gut angebundenen Lagen kann eine Verdichtung zur effizienten Nutzung der Flächen beitragen, ohne zusätzlichen Bodenverbrauch zu verursachen. Ebenso könnten die Baugrenzen größer gefasst werden, um die Ausnutzung von Grundstücken zu optimieren und mehr Wohnfläche innerhalb der bestehenden Bebauung zu ermöglichen. Ferner könnten flexible Regelungen, die Anbauten und Aufstockungen erleichtern, entwickelt werden. Teils entsteht erst durch solche Maßnahmen wieder marktfähiger Wohnraum, der heutigen Anforderungen an Größe, Ausstattung und Energieeffizienz gerecht wird. Ohne diese Anpassungen bleibt der Bestand häufig unattraktiv und unzureichend, um den Wohnungsmarkt nachhaltig zu entlasten.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen

**Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

-

**Zeithorizont**

-



### **M10: Beratungsangebote zur Bestandsanpassung stärken**

*Handlungsfeld: Wohnungsbestand*

*Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen*

*Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung*

Eine Anpassung des Wohnungs-/Gebäudebestandes muss durch die jeweiligen Eigentümer erfolgen. Dies sind jedoch häufig Privatpersonen, die nur begrenzt über die Möglichkeiten einer energetischen, barrierefreien oder auch allgemeinen Sanierung oder kleinerer Anpassungen informiert sind. Einzelne Kommunen verfügen häufig nicht über die personellen und finanziellen Ressourcen, um umfassende Beratungsangebote bereitzustellen. Ein kreisweites Netzwerk und eine zentrale Koordinierung könnten die Kommunen entlasten und sicherstellen, dass auch kleinere Gemeinden Zugang zu hochwertigen Beratungsangeboten haben. Ein Ansatz sollte sein, die bestehenden Beratungsangebote im Kreis Unna im Bereich Wohnen zu bündeln und ggf. zu erweitern, um Bürgern und Bürgerinnen besser und umfassender bei Fragen rund um Wohnraumanpassung, energetische Sanierung oder alternative Wohnformen zu informieren. Der Kreis Unna könnte hierfür eine Konzeption entwickeln, die bereits bestehende Informations- und Beratungsangebote strukturiert zusammenführt. Das Ziel sollte sein, Bürger und Bürgerinnen eine zentrale Anlaufstelle zu bieten, die alle relevanten Themen abdeckt - von Wohnungswechsel und barrierefreiem Umbau bis hin zu Fördermöglichkeiten. Ein kreisweites Beratungsnetzwerk, das Kommunen, Wohlfahrtsverbände, Wohnungsunternehmen und weitere Akteure einbindet, kann die Qualität und Reichweite der Beratung zudem deutlich verbessern. Dieses Netzwerk ermöglicht den Austausch von Fachwissen, die Koordination von Maßnahmen und die Vermeidung redundanter Strukturen.

#### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, lokale Beratungsdienstleister, Grundstücks-/Wohnungseigentümer

#### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

#### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

#### **Zeithorizont**

mittel- bis langfristig



### **M11: Unterstützung des Generationenwechsels – Schaffung alternativer Wohnangebote**

*Handlungsfeld: Wohnungsbestand*

*Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen*

*Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung*

Die Förderung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand, der Älteren wieder einen bedarfsgerechten Wohnraum verspricht und gleichzeitig größere Wohneinheiten für jüngere Generationen freizieht, erfordert attraktive alternative Wohnangebote, die den Bedürfnissen älterer Menschen entsprechen und gleichzeitig Anreize für einen Wohnungswechsel schaffen. Dabei sind folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

*Angemessene Wohnangebote im selben Quartier:* Da viele ältere Menschen ihr aktuelles und zumeist langjährig bewohntes Quartier nicht verlassen wollen, sollte in ihrem vertrauten Umfeld adäquater (Ersatz-)Neubau mit altersgerechten Wohnungen geschaffen werden, um ihnen den Wohnungswechsel zu erleichtern. Um entsprechende (Ersatz-)Neubauten zu ermöglichen, sind die Kommunen gefordert. Beispielsweise ist ggf. das Planungsrecht anzupassen oder entsprechende Genehmigungen zum An- und Umbau zu erteilen. Es wird angeregt, das auch zu diesem Thema ein Erfahrungsaustausch initiiert wird, um beispielsweise Zugangsmöglichkeiten zu Grundstücken und Rahmenbedingungen der Wohnungsbelegungen zu erörtern.

*Angemessene Wohnangebote in innerstädtischen Lagen:* Um älteren Menschen eine attraktive Alternative zu bieten, sollten innerstädtische Wohnangebote geschaffen werden, die barrierefrei, gut angebunden und altersgerecht gestaltet sind. Innerstädtische Lagen ermöglichen nicht nur kurze Wege zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen, sondern fördern auch die Teilhabe am städtischen Leben. Gleichzeitig können innerstädtische Wohnprojekte zur Belebung von Quartieren beitragen und Synergien mit bestehenden Infrastrukturen schaffen. Für die Umsetzung bedarf es flexibler Planungsansätze, einer gezielten Nachverdichtung und einer aktiven Flächenbereitstellung durch die Kommunen. Ein gezielter Austausch zu Best-Practice-Beispielen und innovativen Konzepten könnte die Realisierung solcher Projekte unterstützen.

*Zusätzliche soziale Anreize:* Ergänzend ist eine altersgerechte Infrastruktur mit kurzen Wegen zu medizinischen, sozialen und alltäglichen Angeboten essenziell, um die Lebensqualität im neuen Zuhause zu sichern. Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftstreffs und organisierte Aktivitäten können den Umzug in eine neue Wohnsituation besonders attraktiv machen und soziale Netzwerke stärken.

Ein gelungenes Beispiel ist das gemeinschaftliche Wohnprojekt in Unna (Hemmerde). Hier haben sich mehrere Seniorenhaushalte zusammengeschlossen, um gemeinsam einen Hof zu kaufen und altersgerecht umzubauen. Dieses Projekt zeigt, wie gemeinschaftliche Wohnformen nicht nur den Wohnungsbedarf decken, sondern auch soziale Teilhabe und gegenseitige Unterstützung fördern können. Der Kreis Unna könnte sich

in Form einer verstärkten Netzwerkarbeit einbringen und Interessenten zusammenbringen.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

**Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Zentrale Datenauswertung zur Identifikation betroffener Gebiete im Kreis Unna

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

Erarbeitung einer Best-Practice-Sammlung, die gleichermaßen Prozesse und Projekte/Quartiere beinhaltet

**Zeithorizont**

kurzfristig

kurz- bis mittelfristig

mittelfristig

**M12: Unterstützung des Generationenwechsels – Beratung und Information**

Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung

Ein zentraler Aspekt bei der besseren Nutzung des Wohnungsbestands ist die gezielte Unterstützung älterer Menschen, die häufig in Wohnsituationen verbleiben, die nicht mehr optimal zu ihren Bedürfnissen passen. Dabei spielen folgende Herausforderungen eine besondere Rolle:

Unzureichende Informationen über alternative Wohnmöglichkeiten: Ältere Menschen sind oft nicht ausreichend über die Vielfalt an Wohnformen informiert, die besser auf ihre Lebensphase abgestimmt sein könnten, wie zum Beispiel barrierefreie Wohnungen, betreutes Wohnen oder Mehrgenerationenhäuser. Ein gezieltes Informations- und Beratungsangebot ist notwendig, um diese Möglichkeiten bekannt zu machen und Ängste oder Unsicherheiten abzubauen.

Emotionale Bindung an das eigene Zuhause: Viele ältere Menschen haben eine starke emotionale Verbindung zu ihrem selbst erbauten oder langjährig bewohnten Eigentum. Diese Bindung macht einen Wohnungswechsel emotional belastend. Einfühlsame Beratungsansätze, die Verständnis für diese Situation zeigen und gleichzeitig praktikable Lösungen aufzeigen, können hier hilfreich sein.

Information auch über traditionelle Medien: Da ältere Menschen weniger häufig digitale Medien oder Smartphones nutzen, ist es entscheidend, sie auch über traditionelle Kommunikationswege anzusprechen. Tageszeitungen, Aushänge in öffentlichen Einrichtungen, Flyer und Radiosendungen sind effektive Kanäle, um Informationen zu alternativen Wohnmöglichkeiten und Unterstützungsangeboten zielgerichtet zu verbreiten.

Förderung von Austausch und Sensibilisierung: Treffen in und Ausflüge zu alternativen Wohnangeboten können organisiert werden, um den sozialen Austausch zu fördern und ältere Menschen behutsam für neue Wohnformen zu sensibilisieren. Solche Veranstaltungen bieten Gelegenheiten, um praktische Beispiele vorzustellen, Vorurteile abzubauen und Gemeinschaftsprojekte zu initiieren.

Einbindung von Multiplikatoren: Hausärzte, Pflegedienstleister und ggf. (Fach-)Einzelhändler haben oft einen engen Kontakt zu älteren Menschen und genießen deren Vertrauen. Diese Multiplikatoren können aktiv in die Informations- und Aufklärungsarbeit eingebunden werden, etwa durch das Auslegen von Infomaterialien oder die gezielte Ansprache in persönlichen Gesprächen.

Durch die Kombination dieser Ansätze können ältere Menschen besser unterstützt werden, ihre Wohnsituation an veränderte Bedürfnisse anzupassen, während gleichzeitig der bestehende Wohnraum effektiver genutzt wird.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, lokale Beratungsdienstleister, ältere Grundstückseigentümer

**Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

**Zeithorizont**

mittel- bis  
langfristig



### **M13: Nutzung der „grauen Wohnfläche“**

*Handlungsfeld: Wohnungsbestand*

*Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen*

*Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung*

Ein erhebliches Potenzial zur Entlastung des Wohnungsmarktes liegt in der Nutzung von bereits bestehender, jedoch aktuell ungenutzter oder untergenutzter Wohnfläche – der sogenannten „grauen Wohnfläche“. Durch gezielte Maßnahmen können diese Ressourcen aktiviert werden, um bezahlbaren Wohnraum effizienter zu nutzen und nachhaltig zu gestalten. Konzepte wie Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften oder Co-Living-Modelle (bspw. Untervermietung von Wohnraum an Azubis) können helfen, große Wohnflächen besser zu nutzen, insbesondere in Fällen von Unterbelegung von Wohnraum durch Singlehaushalte oder kleinen Haushalten. Die gemeinsame Einführung und Bewerbung von Plattformen, die Wohnungsanbieter und -suchende gezielt zusammenbringen, etwa für temporäre Vermietungen oder Teilnutzung von Wohnraum (z. B. Untervermietung) kann dabei helfen, die Wohnflächenpotenziale zu heben. Darüber hinaus könnten die kreisangehörigen Kommunen oder der Kreis Unna die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Aufteilung von Wohnraum bspw. zur Schaffung von mehreren Wohneinheiten in einem Einfamilienhaus beratend unterstützen.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Grundstücks-/Wohnungseigentümer

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann ggf. durch die Erstellung/Nutzung einer Website entstehen

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der technischen Möglichkeiten zum Aufbau einer digitalen Plattform, die den Austausch zwischen verschiedenen Interessenten themenspezifisch ermöglicht

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

### **Zeithorizont**

mittel- bis  
langfristig

mittel- bis  
langfristig



### **M14: Modell für „faire“ Wohnungswechsel**

Handlungsfeld: Wohnungsbestand

Leitlinie: Wohnungsbestand an die zukünftige Nachfrage anpassen und bestehenden Wohnraum bestmöglich zur Wohnraumversorgung nutzen

Handlungsoption: Bestandsaktivierung und -mobilisierung

Umzüge im Bestand, mit denen eine bessere Verteilung des Wohnraums nach Bedarf und Zahlungsfähigkeit erreicht werden könnte, werden teils durch das höhere Niveau der Neuvertrags- im Verhältnis zu Bestandsmieten erschwert oder ganz vermieden. Innerhalb von Wohnungsgenossenschaften und größeren Wohnungsgesellschaften sind Tauschverfahren bekannt, werden allerdings wenig genutzt. Es wird daher angeregt, dass Modelle für „faire Wohnungswechsel“ stärker verfolgt werden und ggf. Lösungen für vermierterübergreifende Wohnungswechsel erarbeitet werden. Sie könnten ggf. durch Förderung von Umzügen und ein Quartiersmanagement unterstützt und daneben offensiv vermarktet werden. Sofern attraktiver Wohnraum zur Verfügung steht (insbesondere im Neubau aber auch im Rahmen der normalen Fluktuation) können die Vermieter den Wohnraum speziell jenen Haushalten anbieten, die auf „zu großer“ oder „zu kleiner“ Fläche leben.

#### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Grundstücks-/Wohnungseigentümer

#### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

#### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

#### **Zeithorizont**

mittel- bis langfristig



### 6.2.3 Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Das Handlungsfeld „Bezahlbares Wohnen“ widmet sich der zentralen Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Angesichts steigender Baukosten und des Auslaufs bestehender Bindungen ist ein verstärktes Engagement der Kommunen erforderlich, um dem Bedarf insbesondere von einkommensschwachen Haushalten gerecht zu werden.



#### Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfordern eine klare strategische Ausrichtung und den Einsatz zielgerichteter Maßnahmen. Das Ziel ist es, die soziale Balance in den Kommunen zu sichern, indem bezahlbarer Wohnraum sowohl außerhalb als auch im Rahmen der Wohnraumförderung geschaffen wird. Weiterhin sollte nicht nur durch Neubau bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern auch die Bezahlbarkeit bei bestehenden Wohnungen gesichert werden. Um die Leitlinie umzusetzen, stehen zwei zentrale Handlungsoptionen im Fokus.



#### Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Die Ausläufe preisgebundenen Wohnraums, die in den nächsten Jahren steigen werden, müssen kompensiert werden (vgl. Kap. 3.3.1). So werden allein bis zum Jahr 2035 etwa 5.000 geförderte Wohnungen aus der Bindung fallen. Eine Kompensation des Bindungsauslaufs wird nur gelingen können, wenn sowohl im Neubau ein signifikanter Anteil geförderter Wohnraum entsteht, als auch im Bestand bestehende Bindungen verlängert bzw. im Rahmen der Modernisierungsförderung neu geschaffen werden. Dazu sollten die folgenden Maßnahmen Anwendung finden:

- Umsetzung von Quoten-/Baulandbeschlüssen (M15)
- Prolongation von Bindungen (M16)
- Konzeptvergaben (M17)
- Kommunaler Zwischenerwerb (M18)
- Städtebauliche Verträge (M19)



#### Handlungsoption: Bezahlbaren Wohnraum außerhalb der Wohnraumförderung ermöglichen

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums kann nicht allein durch Förderprogramme gedeckt werden. Es ist notwendig, zusätzliche Ansätze zu verfolgen, die unabhängig von der klassischen Wohnraumförderung wirken. Wie auch bereits unter der Handlungsoption „Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung“ aufgeführt, können die

- Konzeptvergaben (M17) sowie
- Kommunalen Zwischenerwerb (M18)

genutzt werden, um auch außerhalb der Wohnraumförderung preisgünstigen/preisgedämpften Wohnraum zu realisieren. Darüber hinaus werden die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Stärkung der UKBS (M20)
- Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen (M21)
- Förderung und Unterstützung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnformen (M22)
- Prüfung von Erbbaurechten (M23)

**M15: Umsetzung von Quoten-/Baulandbeschlüssen**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungen, steigenden Mietenniveaus und dem Defizit an (v.a. kleinen) preisgünstigen Wohnungen sollte ein signifikanter Anteil der Neubauwohnungen öffentlich gefördert errichtet werden. In der Zukunft werden kleine Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen und insbesondere die Gruppe der Seniorenhaushalte mit geringem Einkommen überproportional wachsen. Daher sollte innerhalb des geförderten Marktsegments kleinen barrierefreien Wohnungen Priorität eingeräumt werden.

Im Zusammenhang mit der Schaffung von Bau- und Planungsrecht oder der Vergabe städtischer Grundstücke kann ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vereinbart werden (Quotenregelung). Die kreisangehörigen Kommunen haben zum Teil bereits entsprechende Quoten eingeführt. Gegenüber den anderen Kommunen wird angeregt, die Einführung einer Quote in Erwägung zu ziehen

Für die rechtliche Umsetzung einer Quotenregelung eignen sich insbesondere städtebauliche Verträge (siehe M19). Dabei kann die festgelegte Quote unterschiedlich ausgestaltet werden:

- Ein bestimmter Prozentsatz der Wohnfläche oder der Wohneinheiten kann als zu fördernder Wohnraum definiert werden
- Ein bestimmter Prozentsatz des zu fördernden Wohnraums kann als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen definiert werden
- Es kann festgelegt werden, dass die Quote erst greift, wenn eine bestimmte Größe überschritten wird (z.B. 10 WE und mehr)
- Es können ggf. Bedingungen für den Erhalt von Bindungen oder Schaffung von Bindungen im Bestand aufgenommen werden

Da mit der Verpflichtung zur Mietpreisbindung gegenüber einem freifinanzierten Neubau ein Renditeverzicht verbunden sein kann (derzeit ist dies in der Regel nicht der Fall, da die marktwirtschaftlichen Rahmenbedingung eher ungünstig und die Förderkonditionen eher günstig sind), kann dieser durch eine Begrenzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert teilweise kompensiert werden und somit insgesamt der Erwerb für den Käufer attraktiv bleiben. Insgesamt ist die Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit einzelfallbezogen zu prüfen. Darüber hinaus könnte eine interkommunal angepasste Quotenregelung (ggf. mit Abstufungen) sinnvoll sein, um bspw. die Rahmenbedingungen für Investoren zu vereinheitlichen. Angesichts der begrenzten Fördermittel ist zu diskutieren, wie im Falle fehlender Fördermittel vorzugehen ist (Aufschieben vs. Realisierung ohne Förderung).

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

**Finanzierungsaufwand**

-

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Abstimmung der Möglichkeit der Einführung einer interkommunalen Quote / Quotenspanne für geförderte Wohneinheiten mit den kreisangehörigen Kommunen

**Zeithorizont**

mittelfristig



## **M16: Prolongation von Bindungen**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Egal, ob eine feste Quote umgesetzt wird oder nicht, sind die Möglichkeiten geförderte Wohnungen im Neubausegment zu schaffen begrenzt. Vor diesem Hintergrund sollte ein Fokus darauf gelegt werden, bestehende Bindungen zu verlängern. So könnten Eigentümer von öffentlich geförderten Mietwohnungen, deren Bindungen in Kürze auslaufen, proaktiv kontaktiert werden, um über die Vorteile einer Bindungsverlängerung zu informieren. Für bereits geförderte Objekte (ab dem Jahr 2003) kann die Bindung um wahlweise 10/15 Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zur vollständigen Tilgung der Förderdarlehen. Eine weitere Möglichkeit für die Verlängerung von Bindungen besteht etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung der NRW.BANK.<sup>30</sup> Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Ob eine Bindungsverlängerung in einem größeren Umfang gelingt, ist maßgeblich von der Attraktivität der Förderkonditionen abhängig. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte der Kreis Unna und die Kommunen einen Dialogprozess mit den Eigentümern von Wohnungen führen, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

### **Zeithorizont**

mittel- bis langfristig

<sup>30</sup> Die Modernisierungsförderung ist sowohl für Objekte mit bereits bestehender Bindung möglich (frühestens nach 25 Jahren), um so die Bindung zu verlängern, als auch für Objekte, die bisher keiner Belegungsbindung unterliegen, um neuen preisgebundenen Mietwohnraum zu generieren.

**M17: Konzeptvergaben**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Im Zusammenhang mit der Verfügungsberechtigung der Kommune über Flächen für den Wohnungsbau bedarf es Vergabeverfahren, um eine an den städtischen Zielen ausgerichtete Entwicklung zu gewährleisten. Bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung nicht (ausschließlich) anhand des Preises, sondern mithilfe von qualitativen und quantitativen Kriterien.

Die qualitativen und quantitativen Bewertungskriterien werden vielfach anhand der spezifischen Grundstückssituation festgelegt. Diese können in soziale (z.B. Anteil geförderter Wohnungsbau, Anteil Einheimische / Ortsverbundene), wohnungswirtschaftliche, energetische, ökologische, städtebauliche und architektonische Aspekte gegliedert werden. Dabei muss beachtet werden, dass die gestellten Anforderungen auch wirtschaftlich darstellbar sein müssen. Die Konzeptvergabe kann über ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren gesteuert werden. Eine Jury entscheidet über das beste Konzept.

Konzeptvergaben eignen sich insbesondere im Mehrfamilienhaussegment und für die Umsetzung von Projekten mit Vorbild- bzw. Leuchtturmcharakter. Sie sind ein wesentliches Instrument zur Sicherung von Qualitäten und zur Schaffung neuer bzw. alternativer Wohnkonzepte. Ferner stellen sie eine gute Möglichkeit dar, preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Es wird angeregt, die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen bei einer möglichen Umsetzung von Konzeptvergaben zu intensivieren.

Die Konzeptvergabe setzt jedoch voraus, dass die Kommunen über eigene Grundstücke verfügen, was häufig nur in einem begrenzten Umfang der Fall ist. Um die Entwicklung von Grundstücken gezielt zu steuern und gemeinwohlorientierte Ziele zu fördern, bietet der kommunale Zwischenerwerb (siehe M18) durch die Kommune oder kommunale Gesellschaften eine wirkungsvolle Möglichkeit.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Wohnungswirtschaft

**Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann ggf. durch städtebauliche Wettbewerbsverfahren entstehen

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

**Zeithorizont**

kurzfristig



### **M18: Kommunalen Zwischenerwerb**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Im Zwischenerwerbsmodell werden Grundstücke zunächst von der Kommune erworben und kurz- bis mittelfristig gehalten. In diesem Zeitraum können zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung geschaffen werden. Um eine zielgerichtete Entwicklung sicherzustellen, können im Rahmen der Veräußerung die städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen vertraglich (z. B. städtebaulicher Vertrag) abgesichert werden. Beispielsweise, um das Ziel der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zu verfolgen. Die Vorteile einer Entwicklung mit dem Zwischenerwerbsmodell sind:

- Planerische Optimierungsmöglichkeiten
- Vermeidung von Baulücken
- Auswahl der Kaufenden nach städtischen Kriterien (EFH)
- Vergabe nach Konzeptqualität (MFH)
- Dämpfung der Kosten

In diesem Sinne sollten die kreisangehörigen Kommunen die Nutzung von Zwischenerwerb in Betracht ziehen. Zu der praktischen Einführung des Instruments sowie den Möglichkeiten, Grenzen und auch Umsetzungsschwierigkeiten sollte zusätzlich der Austausch zwischen den Kommunen und ggf. auch bereitwilligen Entwicklungspartnern auf Kreisebene initiiert werden.

#### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

#### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch den Ankauf von Grundstücken entstehen

#### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

#### **Zeithorizont**

kurzfristig



### **M19: Städtebauliche Verträge**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen der Wohnraumförderung

Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) ermöglichen die Umsetzung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen, die durch Satzungen (z. B. Bebauungsplan) nicht hoheitlich festgesetzt werden können. Wenn neben der Ausübung der kommunalen Planungshoheit auch städtebauliche Verträge, in denen im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien die Tragung von „Lasten“ vereinbart werden kann (u.a. für geförderten Wohnungsbau, Bauverpflichtungen), geschlossen werden, verfügt die Kommune über ein sehr effektives Steuerungsinstrument. Entsprechend den lokalen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen kann ein städtebaulicher Vertrag die Basis für ein spezifisches lokales Baulandmodell bieten. Perspektivisch sollte der Austausch mit Investoren zu einzelfallbezogenen vertraglichen Vereinbarungen intensiviert werden. Zum Beispiel kann ein Austausch zur möglichen Regelungstiefe und potenziellen Inhalten stattfinden.

Mit Blick auf die Erstellung von rechtssicheren Verträgen, könnten die Kommunen (sofern erforderlich) gemeinsam juristische Dienstleistungen (Vertragsentwürfe etc.) einkaufen und damit Synergieeffekte erzielen.

#### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Investoren

#### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch juristische Dienstleistungen in diesem Bereich entstehen

#### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Prüfung der Möglichkeit zur gemeinsamen Einholung juristischer Dienstleistungen (z.B. Vertragsentwürfe) zu bestimmten Zielvorstellungen

#### **Zeithorizont**

mittelfristig



## **M20: Stärkung der UKBS**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Bezahlbaren Wohnraum außerhalb der Wohnraumförderung ermöglichen

Die UKBS ist ein zentraler Partner für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und ein zentraler Akteur für die gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung im Kreis Unna. Eine (Teil-)Privatisierung der UKBS sollte nicht in Erwägung gezogen werden, um ihren gemeinwohlorientierten Auftrag zu bewahren und zu stärken. Stattdessen sollte die UKBS als starker Partner weiter gefördert und ausgebaut werden, um ihre Handlungsfähigkeit und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt, wenn möglich, zu erhöhen. Konkret sollte ein Ausbau der finanziellen und strategischen Unterstützung der UKBS geprüft werden, um ihre Vorreiterrolle im gemeinwohlorientierten Wohnungsbau weiter auszubauen.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, UKBS

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch die Bereitstellung von Finanzmitteln entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Anregung in die Politik, die UKBS als Partner finanziell zu fördern und strategisch zu unterstützen

### **Zeithorizont**

langfristig



## **M21: Stärkung gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Bezahlbaren Wohnraum außerhalb der Wohnraumförderung ermöglichen

Neben der UKBS spielen auch weitere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen (Genossenschaften) eine Schlüsselrolle bei der Schaffung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum im Kreis Unna. Um ihre Handlungsfähigkeit zu stärken, sollten sie vorrangig Zugang zu geeigneten Grundstücken erhalten (siehe M17). Diese Flächen sollten zu vergünstigten Preisen bereitgestellt werden, um Baukosten zu senken und den Fokus auf soziale und ökologische Wohnprojekte zu legen. So schaffen vergünstigte Grundstückspreise finanzielle Spielräume, die es diesen Unternehmen ermöglichen, innovative und langfristig bezahlbare Wohnkonzepte umzusetzen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es unter den derzeitigen Rahmenbedingungen, keinen preisgünstigen Wohnungsbau im engeren Sinne geben kann. So sind Mietpreise unter 10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Neubau derzeit auch ohne Grundstückskosten kaum möglich. Die Erfahrungen zeigen jedoch, dass gemeinwohlorientierte Unternehmen in der Lage sind, Wohnraum für ein vergleichsweise eher niedriges Mietenniveau zur Verfügung zu stellen.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch eine vergünstigte Grundstücksvergabe entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

### **Zeithorizont**

kurz- bis mittelfristig



## **M22: Förderung und Unterstützung innovativer und gemeinschaftlicher Wohnformen**

*Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen*

*Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen*

*Handlungsoption: Bezahlbaren Wohnraum außerhalb der Wohnraumförderung ermöglichen*

Innovative und gemeinschaftliche Wohnformen können einen weiteren Baustein für eine zukunftsorientierte Wohnraumversorgung und den sozialen Zusammenhalt darstellen. Ggf. in Kooperation mit der UKBS oder anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen und weiteren Akteuren sollten Baugemeinschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte gezielt unterstützt werden:

- Beratung und Begleitung: Die kreisangehörigen Kommunen, der Kreis Unna und ggf. Wohnungsunternehmen wie die UKBS sollten Baugemeinschaften mit Know-how, Planungsressourcen und baurechtlichen Informationen unterstützen. Dies erleichtert den Zugang zu Gemeinschaftsprojekten insbesondere für Familien, ältere Menschen und sozial engagierte Gruppen.
- Finanzielle Förderung: Baugemeinschaften und innovative Wohnprojekte sollten Zugang zu Förderprogrammen und günstigen Finanzierungsmodellen erhalten, um wirtschaftliche Hürden zu minimieren. Auch dahingehend könnten die genannten Akteure unterstützend wirken.
- Langfristige Kooperationen: Die UKBS kann als Partner für die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte agieren, etwa durch Unterstützung bei der Bauplanung oder Integration der Projekte in bestehende Quartierskonzepte.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna, Träger innovativer und gemeinschaftlicher Wohnformen

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

Prüfung der Bereitstellung von zusätzlichen Personal-/Finanzressourcen

### **Zeithorizont**

kurz- bis mittelfristig

langfristig

**M23: Prüfung von Erbbaurechten**

Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

Leitlinie: Mehr bezahlbaren Wohnraum sichern / schaffen

Handlungsoption: Bezahlbaren Wohnraum außerhalb der Wohnraumförderung ermöglichen

Der Einsatz von Erbbaurechten kann zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Wohnraum eingesetzt werden. Beim Erbbaurecht werden die Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäuden für eine festgelegte Zeit getrennt. Gegen die Zahlung eines Erbbauzinses wird das Recht gewährt, das Grundstück über einen bestimmten Zeitraum (i. d. R. 30 bis 99 Jahre) baulich zu nutzen. Die Höhe des Erbbauzinses ist vertraglich frei wählbar (i. d. R. zwischen 1,5 % und 5,0 %). Nach Ablauf der vereinbarten Nutzungsdauer – ohne Verlängerung – fällt das Grundstück inkl. Gebäude an den Erbbaurechtsgeber zurück. Der Erbbauberechtigte erhält eine Entschädigung des Gebäudewertes.

Durch den Einsatz von Erbbaurechten können kommunale Liegenschaften und der städtische Einfluss auf die Flächenentwicklung langfristig gesichert werden. Die Vergabe von Erbbaurechten ist, im Vergleich mit einer Veräußerung, zwar kurzfristig mit verringerten (einmaligen) Einnahmen für die Kommune verbunden, dem stehen allerdings eine langfristige Pachteinnahme sowie potenzielle Wertsteigerungen gegenüber.

Bei einem zielgerichteten Einsatz von Erbbaurechten kann einkommensschwächeren Haushalten ein besserer Zugang zu Baugrundstücken ermöglicht werden, da kein Grunderwerb finanziert werden muss und der Finanzierungsbedarf somit sinkt. Die Attraktivität ist abhängig von der Höhe des gewählten Erbbauzinses in Relation zum Kapitalmarkt.

Im Geschosswohnungsbau kommen die Vorteile eines Erbbaugrundstücks nicht direkt beim Endnutzer an. In diesen Fällen ist eine Kombination mit anderen Instrumenten, wie der Konzeptvergabe, sinnvoll. Bei der Vergabe von Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau können zudem Mietpreis- und Belegungsbindungen für die gesamte Dauer des Erbbaurechts vereinbart werden. Nachteilig bzw. unattraktiver für die Finanzierung wirkt hingegen die geringere Beleihungsfähigkeit der Immobilie. Wie auch bei anderen Themen sollte der Austausch zwischen den Kommunen bei der Anwendung dieses Instrumentes erhöht werden.

**Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

**Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann kurzfristig durch einen verminderten Preis bei der Grundstücksvergabe entstehen, langfristig stehen dem aber Pachteinnahmen und potenzielle Wertsteigerungen gegenüber

**Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Thematische Einbindung in bestehende Austauschformate (Planertreff), bei entsprechendem Interesse ggf. Intensivierung des Austauschs

**Zeithorizont**

kurz- bis mittelfristig



#### 6.2.4 Handlungsfeld: Querschnittsthemen

Das Handlungsfeld „Querschnittsthemen“ befasst sich mit zentralen Aspekten, die übergreifenden Charakter haben und alle anderen Handlungsfelder – Wohnungsbestand, Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen – betreffen.

Der Kreis Unna verfolgt das Ziel, durch eine transparente und fundierte Datenbasis eine nachhaltige und effiziente Wohnraumversorgung zu unterstützen. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist das Engagement des Kreises in der Wohnungsmarktberichterstattung, die bereits seit einigen Jahren eine wertvolle Orientierungshilfe für alle Marktteilnehmer, die Politik und die Kommunen bietet. Perspektivisch soll die Wohnungsberichterstattung weiter ausgebaut werden. Mit der bei der Kreisverwaltung neu eingerichteten Statistikstelle ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten der Datenanalyse und -aufbereitung, die genutzt werden sollten.

Ein weiteres Ziel ist die Förderung des Dialogs zwischen den verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes – von privaten Investoren über Wohnungsunternehmen bis hin zu Kommunen und politischen Entscheidungsträgern. Durch den Austausch auf der Basis von verlässlichen Daten wird der fachliche Dialog intensiviert, was zu einer besseren Abstimmung der verschiedenen Interessen und einer effektiveren Umsetzung von Projekten führt. Eine gemeinsame Daten- und Handlungsgrundlage bildet somit den Nährboden für kooperative Ansätze und gemeinsame Lösungen, die sowohl den Marktteilnehmern als auch der breiten Bevölkerung zugutekommen. Mit der Sicherstellung einer hohen Markttransparenz und der Schaffung einer gemeinsamen Daten- und Handlungsgrundlage setzt der Kreis Unna auf eine integrative und zukunftsfähige Entwicklung des Wohnungsmarktes. Dies fördert nicht nur die Zusammenarbeit der Akteure, sondern schafft auch die Grundlage für informierte Entscheidungen und nachhaltige Lösungen in der Wohnraumversorgung.

Um diese Ziele zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ausbau der kreisweiten Wohnungsmarktbeobachtung (M24)
- Bündelung von Informationen und Sonderauswertungen (M25)

Angesichts der angespannten Haushaltslage vieler Kommunen im Kreis Unna ist die Nutzung von Fördermitteln ein zentraler Baustein, um Maßnahmen zur Wohnraumversorgung, energetischen Sanierung oder der Entwicklung von Modellprojekten umzusetzen. Förderprogramme des Bundes, der Länder oder der EU bieten hier wichtige finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten. Allerdings erfordern viele dieser Programme Ressourcen und Expertise, die einzelne Kommunen aufgrund ihrer begrenzten personellen und finanziellen Kapazitäten nicht allein bewältigen können. Daher sollte folgende Maßnahme Anwendung finden:

- Fördermittelakquise (M26)



## **M24: Ausbau der kreisweiten Wohnungsmarktbeobachtung**

### Handlungsfeld: Querschnittsthemen

Der Wohnungsmarktbericht des Kreises Unna, der in regelmäßigen Abständen erarbeitet wird, ermöglicht eine fundierte Grundlage für Entscheidungen und Planungen im Bereich der Wohnraumversorgung. Aufgrund einheitlicher Indikatoren sowie der Methodik bei der Datenerhebung und -auswertung wird in diesem Rahmen eine konsistente und kreisweit vergleichbare Analyse auf jeweils kommunaler Ebene gewährleistet. Um für alle kreisangehörigen Kommunen die Informationslage zu maximieren.

Um den kreisangehörigen Kommunen die bestmöglichen Analyseergebnisse als Entscheidungsgrundlage für die aktuellen Fragestellungen bereitstellen zu können, sollte die Wohnungsmarktberichterstattung in angemessenen Zeitabständen angepasst bzw. ausgeweitet werden. Dazu sollten alle kreisangehörigen Kommunen gemeinsam mit dem Kreis Unna die Leitplanken des Wohnungsmarktberichts prüfen und ggf. neu definieren. Das betrifft beispielsweise die heranzuziehenden Indikatoren sowie den räumlichen Detailgrad der Analyse.

Durch die konsequente Erweiterung der Wohnungsmarktberichterstattung, die unter anderem auf einheitlichen Indikatoren, kreisweiten Analysen, GIS-Analysen, Melde- und Zensusdaten basiert, kann der Kreis Unna sicherstellen, dass alle relevanten Akteure – von Kommunen bis zu privaten Investoren – über die bestmögliche Datenbasis verfügen. Dies fördert eine bedarfsgerechte, zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

### **Finanzierungsaufwand**

-

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Abstimmung von Analysekriterien (Indikatoren, Schwellenwerte, räumlicher Detaillierungsgrad etc.) für künftige Ausarbeitungen des kreisweiten Wohnungsmarktberichtes mit den kreisangehörigen Kommunen

Schematische Überarbeitung des kreisweiten Wohnungsmarktberichtes

### **Zeithorizont**

Kurzfristig

kurz- bis mittelfristig



## **M25: Bündelung von Informationen und Sonderauswertungen**

### Handlungsfeld: Querschnittsthemen

Sonderauswertungen sollten spezifische Fragestellungen aufgreifen oder Themenbereiche vertiefen. Diese könnten auf Basis aktueller Marktentwicklungen oder kommunaler Bedürfnisse kreisweit angefertigt werden und bieten den Städten und Gemeinden eine zusätzliche Orientierungs- und Arbeitshilfe. Die Fokusthemen sollten regelmäßig in Abstimmung mit den Kommunen festgelegt werden, sodass diese Auswertungen gezielt auf die lokal relevanten Fragestellungen eingehen. Im Rahmen der durchgeführten Workshops wurden unter anderem Informationen zu Wohnbauflächen (Flächenmonitoring) als mögliches Handlungsfeld identifiziert. Weitere Themen könnten sein: Neubaubezieher-Haushalte (Welche Zielgruppen erreichen Planungen/Bauprojekte), Leerstandsanalysen, Generationenwechsel.

Ein wichtiger zu integrierender Schritt für eine fundierte Analyse ist der verstärkte Einsatz von Geoinformationssystemen (GIS). Mit GIS-gestützten Analysen können räumliche Daten auf präzise Weise visualisiert und ausgewertet werden. Dadurch lassen sich beispielsweise Wohnraumbedarfe, Leerstände oder Entwicklungspotenziale in den einzelnen Stadtteilen und Kommunen räumlich detailliert darstellen.

Zusätzlich sollte die Auswertung kleinräumiger Zensusdaten im Bereich Gebäude/Wohnungen genutzt werden. Diese Daten bieten wertvolle Informationen zur Bevölkerungsstruktur und zu den spezifischen Eigenschaften des Gebäude- und Wohnungsbestands im Kreisgebiet.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

### **Finanzierungsaufwand**

-

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Abstimmung von analysebedürftigen wohnungsmarktrelevanten Fokusthemen mit den kreisangehörigen Kommunen

Durchführung kreisweiter/einzelfallbezogener Analysen zu spezifischen Fragestellungen

### **Zeithorizont**

kurzfristig

kurzfristig

**M26: Fördermittelakquise***Handlungsfeld: Querschnittsthemen*

Eine koordinierte Fördermittelakquise auf Kreisebene könnte Abhilfe schaffen, indem sie die Kommunen entlastet und den Zugang zu Fördergeldern erleichtert. Durch die Bündelung von Kompetenzen und die zentrale Unterstützung bei der Antragstellung werden nicht nur Ressourcen effizienter eingesetzt, sondern auch die Erfolgchancen bei der Fördermittelbewilligung erhöht.

Zusätzlich trägt die koordinierte Herangehensweise dazu bei, die Umsetzung von Maßnahmen zu beschleunigen. Bestenfalls gelingt es mehr innovative Projekte im Kreis Unna voranzutreiben – trotz der begrenzten finanziellen Spielräume auf kommunaler Ebene.

Um den Kommunen im Kreis Unna den Zugang zu Fördermitteln zu erleichtern und eine effiziente Nutzung dieser Ressourcen sicherzustellen, könnte eine gemeinsame Fördermittelakquisition aufgebaut werden. Zwei mögliche Ansätze bieten hier unterschiedliche, aber komplementäre Vorteile:

1. Zentrale Anlaufstelle für Fördermittel: Eine zentrale Stelle, die Informationen über verschiedene Fördermöglichkeiten sammelt und als Ansprechpartner für die Kommunen dient, könnte erheblich zur Orientierung beitragen. Diese Stelle könnte regelmäßig aktualisierte Übersichten über aktuelle Förderprogramme bereitstellen und Kommunen bei der Antragsstellung unterstützen. Da die Vielzahl an Förderprogrammen umfangreiche Ressourcen erfordert, könnte eine Fokussierung auf bestimmte Themenfelder (z. B. Wohnraumförderung, energetische Sanierung, Quartiersentwicklung) die praktische Umsetzung erleichtern.

2. Regelmäßige Vorträge und fachlicher Austausch: Eine weitere Option ist die Etablierung regelmäßiger Vorträge, bei denen externe Referenten eingeladen werden, um spezifische Förderprogramme vorzustellen. Die Vorträge könnten praxisnah gestaltet werden, indem Referenten die Förderbedingungen erläutern, konkrete Beispiele vorstellen und individuelle Fragen oder Fälle aus den Kommunen beantworten. Diese Veranstaltungen bieten außerdem eine Plattform für den allgemeinen Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen, was den Wissenstransfer und die Zusammenarbeit weiter stärkt.

Die beiden Optionen sind flexibel gestaltbar: Sie können als Alternative zueinander betrachtet werden, falls begrenzte Ressourcen eine Entscheidung für einen Ansatz erfordern, oder sie können ergänzend umgesetzt werden.

### **Verantwortliche und Beteiligte**

Kreisangehörige Kommunen, Kreis Unna

### **Finanzierungsaufwand**

Kostenaufwand kann durch zusätzliche Personalkosten entstehen

Kostenaufwand kann durch externe Referenten entstehen

In beiden Fällen steht dem Finanzierungsaufwand die potenzielle Einholung von Fördermitteln gegenüber

### **Nächste Schritte des Kreises Unna**

*(Mitarbeit und Umsetzung der kreisangehörigen Kommunen erforderlich)*

Durchführung von Fachveranstaltungen mit externen Referenten zu spezifischen Förderprogrammen

Evaluierung der Informationsdichte und des praktischen Nutzens der Fachveranstaltungen, mit den Optionen zur Einstellung oder Ausweitung des Angebots

### **Zeithorizont**

kurzfristig

mittelfristig

## 7 Anhang

Tab. 12: Anteil Mieter, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (Einkommensgruppe B)

|                   | Personen im Haushalt |            |            |            |            | <b>Gesamt</b> |
|-------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
|                   | 1                    | 2          | 3          | 4          | 5          |               |
| Bergkamen         | 93%                  | 57%        | 63%        | 74%        | 90%        | 78%           |
| Bönen             | 89%                  | 55%        | 61%        | 71%        | 85%        | 76%           |
| Fröndenberg/Ruhr  | 80%                  | 50%        | 55%        | 63%        | 78%        | 68%           |
| Holzwickede       | 75%                  | 46%        | 51%        | 58%        | 78%        | 63%           |
| Kamen             | 90%                  | 55%        | 61%        | 72%        | 89%        | 76%           |
| Lünen             | 84%                  | 51%        | 57%        | 66%        | 82%        | 71%           |
| Schwerte          | 93%                  | 57%        | 63%        | 74%        | 90%        | 79%           |
| Selm              | 84%                  | 52%        | 58%        | 66%        | 82%        | 72%           |
| Unna              | 79%                  | 49%        | 54%        | 63%        | 78%        | 67%           |
| Werne             | 77%                  | 47%        | 52%        | 63%        | 76%        | 65%           |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>85%</b>           | <b>52%</b> | <b>58%</b> | <b>68%</b> | <b>84%</b> | <b>72%</b>    |

Tab. 13: Anteil Wohnungen, die preisgünstig angeboten werden (Einkommensgruppe B)

|                   | Wohnungsgrößen             |                             |                             |                             |                              | Gesamt     |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------|
|                   | unter 50<br>m <sup>2</sup> | 50 bis 60<br>m <sup>2</sup> | 65 bis 80<br>m <sup>2</sup> | 80 bis 95<br>m <sup>2</sup> | 95 bis<br>110 m <sup>2</sup> |            |
| Bergkamen         | 88%                        | 94%                         | 88%                         | 84%                         | 63%                          | 86%        |
| Bönen             | 87%                        | 94%                         | 84%                         | 70%                         | 68%                          | 84%        |
| Fröndenberg/Ruhr  | 90%                        | 96%                         | 87%                         | 86%                         | 67%                          | 86%        |
| Holzwickede       | 72%                        | 82%                         | 77%                         | 56%                         | 46%                          | 69%        |
| Kamen             | 83%                        | 84%                         | 85%                         | 73%                         | 51%                          | 78%        |
| Lünen             | 82%                        | 86%                         | 81%                         | 66%                         | 47%                          | 77%        |
| Schwerte          | 80%                        | 82%                         | 83%                         | 54%                         | 37%                          | 72%        |
| Selm              | 80%                        | 77%                         | 78%                         | 58%                         | 51%                          | 70%        |
| Unna              | 77%                        | 83%                         | 81%                         | 57%                         | 39%                          | 71%        |
| Werne             | 78%                        | 83%                         | 75%                         | 61%                         | 50%                          | 71%        |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>80%</b>                 | <b>84%</b>                  | <b>81%</b>                  | <b>64%</b>                  | <b>48%</b>                   | <b>76%</b> |

Abb. 57: Online-Befragung der Wohnungswirtschaft und der sozialen Träger: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Neubau?

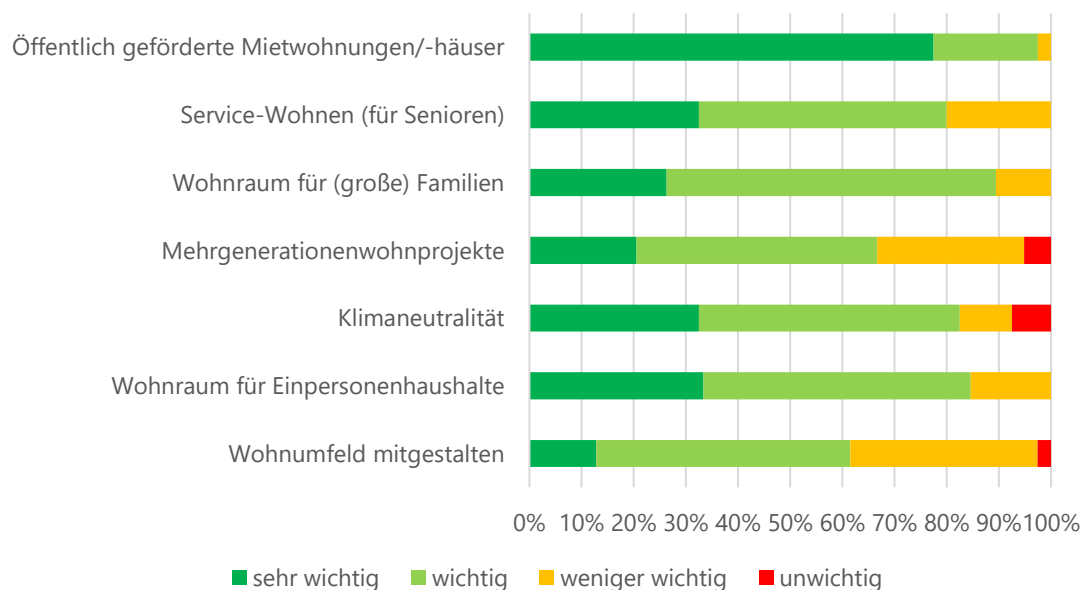


Abb. 58: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (oberes Szenario – kleinräumig)

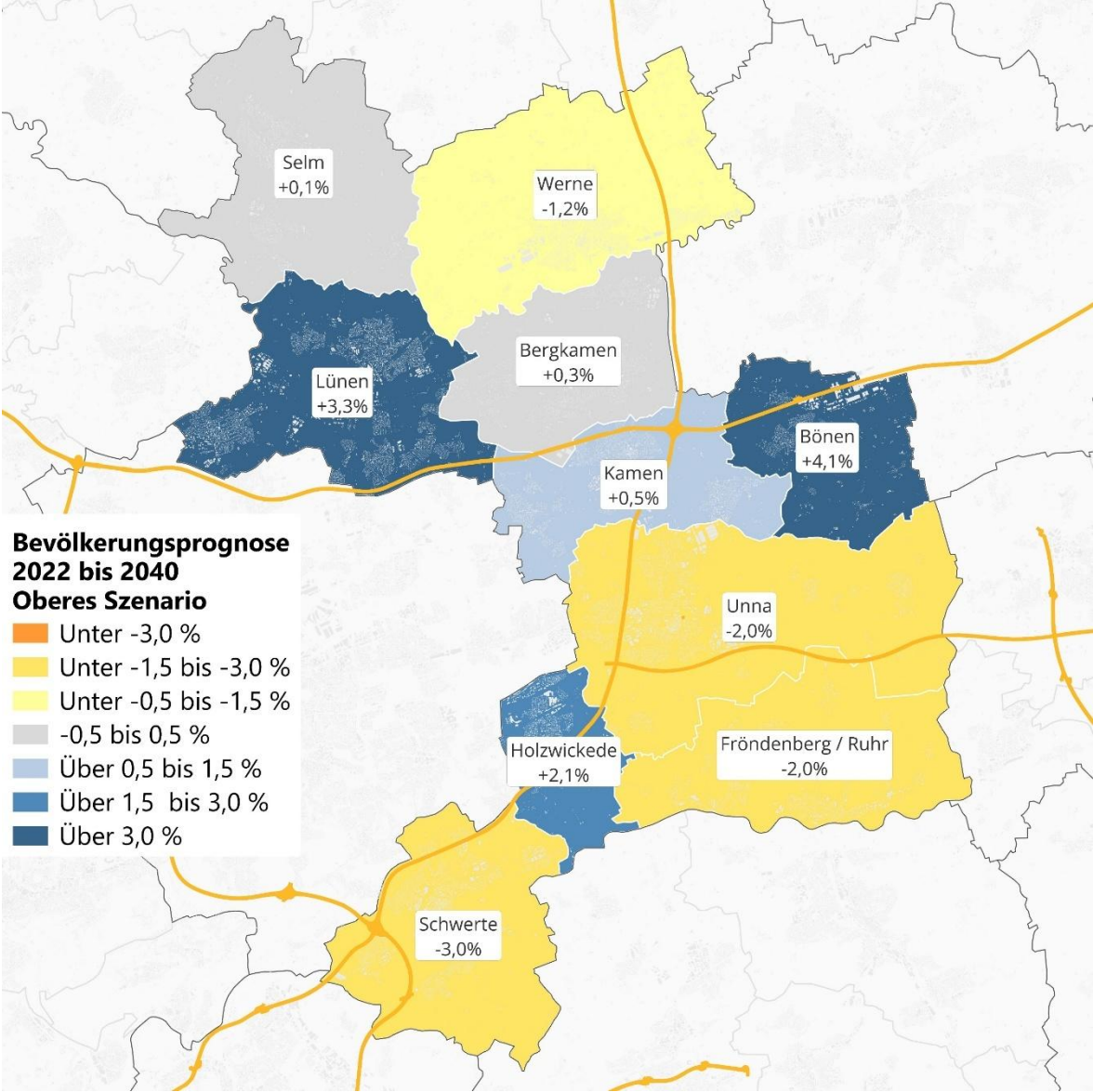


Abb. 59: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (unteres Szenario – kleinräumig)

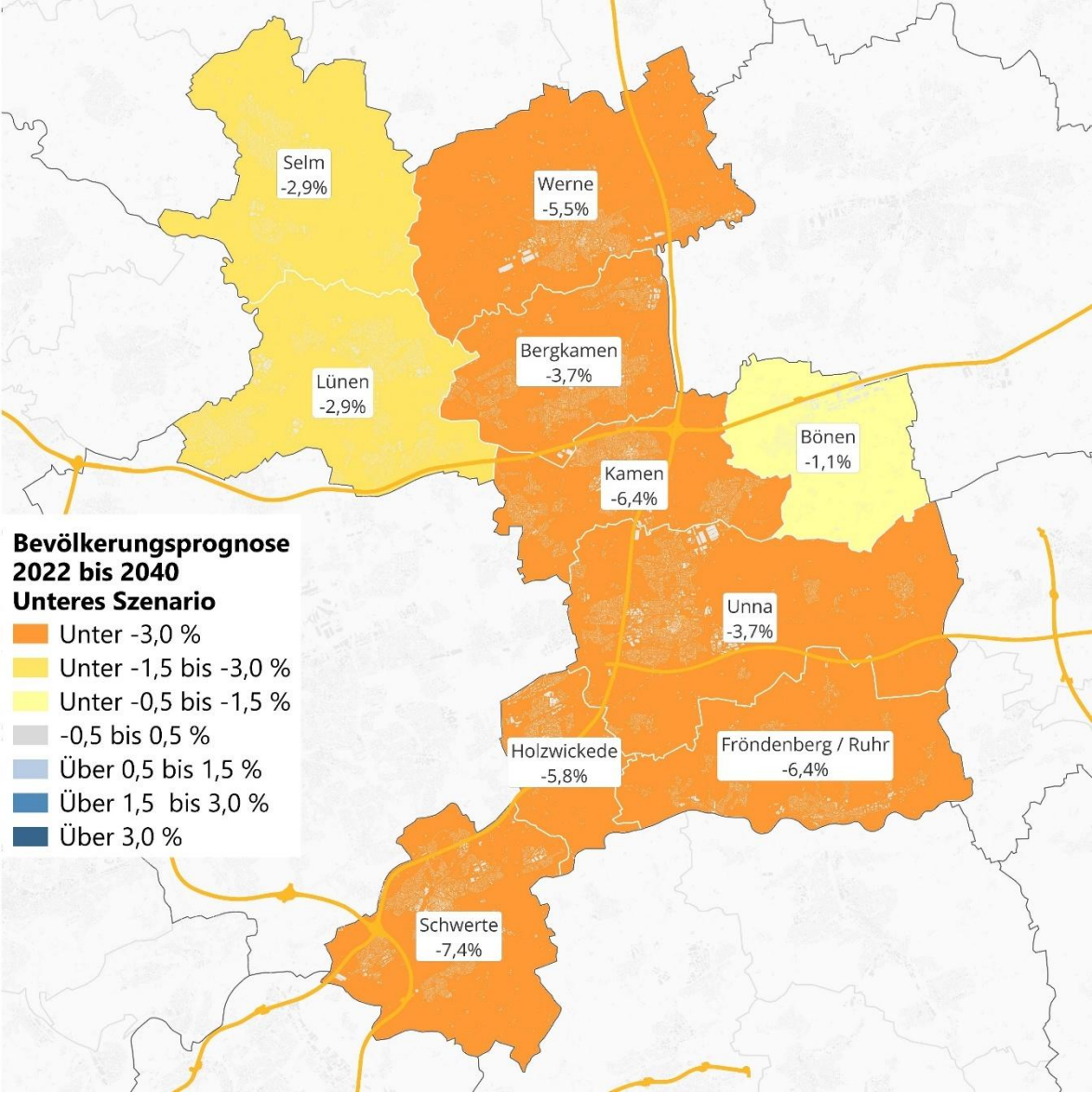
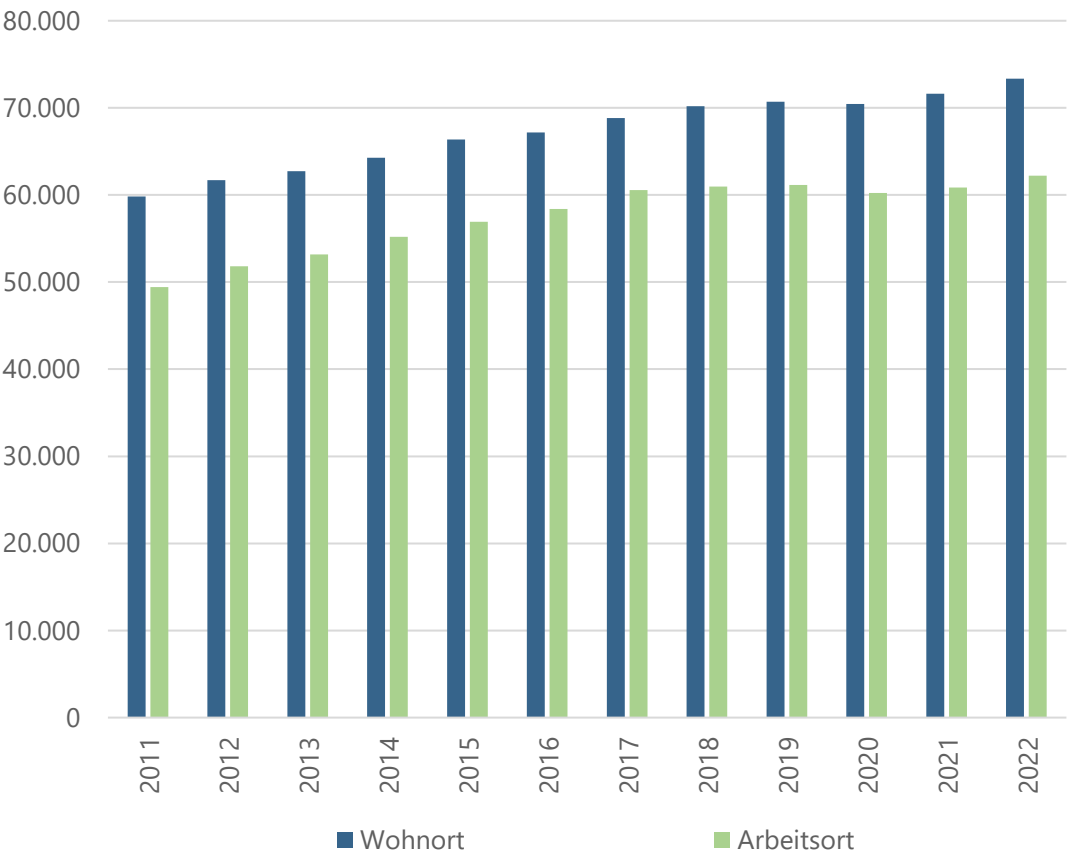


Abb. 60: Anhang - sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Kreis Unna 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.)



Quelle: IT.NRW | Bundesagentur für Arbeit

Tab. 14: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                 | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|-----------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                 | 0    | 330  | 630   | 670   | 510   |
| Ersatzbedarf              |                 | 0    | 80   | 200   | 330   | 460   |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                 | 455  | 460  | 460   | 460   | 460   |
| Neubaubedarf              | flächenrelevant | 455  | 860  | 1.310 | 1.490 | 1.460 |
|                           | insgesamt       | 455  | 950  | 1.530 | 1.850 | 1.960 |

Tab. 15: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 350  | 690   | 790   | 680   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 170  | 440   | 720   | 1.000 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 455  | 460  | 460   | 460   | 460   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 455  | 890  | 1.370 | 1.610 | 1.630 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 455  | 970  | 1.590 | 1.970 | 2.130 |

Tab. 16: Neubaubedarfsprognose – Bergkamen – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 230  | 370   | 240   | -110  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 170  | 440   | 720   | 1.000 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 455  | 460  | 460   | 460   | 460   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 455  | 770  | 1.050 | 1.060 | 840   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 455  | 860  | 1.270 | 1.420 | 1.340 |

Tab. 17: Neubaubedarfsprognose – Bönen – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 80   | 140  | 140  | 80   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 60   | 170  | 270  | 380  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 280  | 390  | 440  | 440  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 310  | 470  | 580  | 630  |

Tab. 18: Neubaubedarfsprognose – Bönen – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 120  | 260  | 340  | 370  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 60   | 170  | 270  | 380  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 320  | 520  | 650  | 720  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 350  | 600  | 780  | 910  |

Tab. 19: Neubaubedarfsprognose – Bönen – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 110  | 70   | -20  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 60   | 170  | 270  | 380  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 270  | 360  | 380  | 340  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 300  | 440  | 520  | 530  |

Tab. 20: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 100  | 150  | 90   | -90  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 180  | 300  | 410  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 195  | 200  | 200  | 200  | 200  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 195  | 330  | 440  | 440  | 320  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 195  | 370  | 540  | 590  | 520  |

Tab. 21: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 130  | 230  | 210  | 80   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 180  | 300  | 410  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 195  | 200  | 200  | 200  | 200  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 195  | 360  | 520  | 560  | 480  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 195  | 400  | 610  | 710  | 690  |

Tab. 22: Neubaubedarfsprognose – Fröndenberg – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 60   | -60  | -310 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 180  | 300  | 410  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 195  | 200  | 200  | 200  | 200  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 195  | 300  | 350  | 290  | 100  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 195  | 330  | 450  | 440  | 300  |

Tab. 23: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 40   | 10   | -110 | -290 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 170  | 280  | 390  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 240  | 270  | 200  | 80   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 280  | 360  | 340  | 270  |

Tab. 24: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 120  | 220  | 240  | 220  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 170  | 280  | 390  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 320  | 480  | 550  | 590  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 350  | 560  | 690  | 780  |

Tab. 25: Neubaubedarfsprognose – Holzwickede – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 30   | -20  | -160 | -360 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 70   | 170  | 280  | 390  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 170  | 170  | 170  | 170  | 170  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 170  | 230  | 240  | 150  | 10   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 170  | 270  | 330  | 290  | 210  |

Tab. 26: Neubaubedarfsprognose – Kamen – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 60   | -70  | -410 | -900  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 170  | 450  | 740  | 1.020 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 425  | 420  | 420  | 420  | 420   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 425  | 570  | 580  | 380  | 40    |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 425  | 660  | 810  | 750  | 550   |

Tab. 27: Neubaubedarfsprognose – Kamen – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 250  | 440   | 440   | 340   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 170  | 450   | 740   | 1.020 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 425  | 420  | 420   | 420   | 420   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 425  | 760  | 1.090 | 1.240 | 1.280 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 425  | 840  | 1.320 | 1.610 | 1.790 |

Tab. 28: Neubaubedarfsprognose – Kamen – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 50   | -100 | -460 | -960  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 170  | 450  | 740  | 1.020 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 425  | 420  | 420  | 420  | 420   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 425  | 560  | 550  | 330  | -30   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 425  | 640  | 780  | 700  | 480   |

Tab. 29: Neubaubedarfsprognose – Lünen – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 430   | 750   | 710   | 410   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 350   | 930   | 1.520 | 2.100 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 865  | 860   | 860   | 860   | 860   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 865  | 1.470 | 2.080 | 2.330 | 2.320 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 865  | 1.650 | 2.550 | 3.090 | 3.370 |

Tab. 30: Neubaubedarfsprognose – Lünen – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 660   | 1.370 | 1.730 | 1.850 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 350   | 930   | 1.520 | 2.100 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 865  | 860   | 860   | 860   | 860   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 865  | 1.700 | 2.700 | 3.350 | 3.770 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 865  | 1.870 | 3.160 | 4.110 | 4.820 |

Tab. 31: Neubaubedarfsprognose – Lünen – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 300   | 390   | 80    | -510  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 350   | 930   | 1.520 | 2.100 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 865  | 860   | 860   | 860   | 860   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 865  | 1.340 | 1.720 | 1.710 | 1.400 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 865  | 1.510 | 2.180 | 2.460 | 2.450 |

Tab. 32: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 50   | -80  | -410 | -960  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 200  | 520  | 850  | 1.170 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 465  | 470  | 470  | 470  | 470   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 465  | 620  | 640  | 480  | 100   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 465  | 710  | 900  | 910  | 680   |

Tab. 33: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 160  | 210   | 70    | -280  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 200  | 520   | 850   | 1.170 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 465  | 470  | 470   | 470   | 470   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 465  | 720  | 930   | 960   | 780   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 465  | 820  | 1.190 | 1.390 | 1.360 |

Tab. 34: Neubaubedarfsprognose – Schwerte – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040   |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|--------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 20   | -180 | -570 | -1.190 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 200  | 520  | 850  | 1.170  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 465  | 470  | 470  | 470  | 470    |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 465  | 580  | 550  | 320  | -140   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 465  | 680  | 810  | 740  | 440    |

Tab. 35: Neubaubedarfsprognose – Selm – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 220  | 470  | 550   | 460   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 100  | 270  | 440   | 610   |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 250  | 250  | 250  | 250   | 250   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 250  | 530  | 850  | 1.020 | 1.020 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 250  | 580  | 990  | 1.240 | 1.320 |

Tab. 36: Neubaubedarfsprognose – Selm – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 200  | 400  | 440   | 310   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 100  | 270  | 440   | 610   |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 250  | 250  | 250  | 250   | 250   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 250  | 500  | 780  | 910   | 860   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 250  | 550  | 920  | 1.130 | 1.160 |

Tab. 37: Neubaubedarfsprognose – Selm – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 160  | 280  | 240  | 10   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 100  | 270  | 440  | 610  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 250  | 250  | 250  | 250  | 250  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 250  | 460  | 670  | 710  | 570  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 250  | 510  | 800  | 930  | 870  |

Tab. 38: Neubaubedarfsprognose – Unna – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 270   | 400   | 280   | -90   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 230   | 630   | 1.020 | 1.410 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 595  | 600   | 600   | 600   | 600   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 595  | 980   | 1.310 | 1.390 | 1.210 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 595  | 1.100 | 1.630 | 1.900 | 1.920 |

Tab. 39: Neubaubedarfsprognose – Unna – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 310   | 500   | 430   | 90    |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 230   | 630   | 1.020 | 1.410 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 595  | 600   | 600   | 600   | 600   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 595  | 1.020 | 1.410 | 1.540 | 1.390 |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 595  | 1.140 | 1.730 | 2.050 | 2.090 |

Tab. 40: Neubaubedarfsprognose – Unna – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025  | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 220   | 270   | 50    | -420  |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 230   | 630   | 1.020 | 1.410 |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 595  | 600   | 600   | 600   | 600   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 595  | 930   | 1.180 | 1.160 | 880   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 595  | 1.050 | 1.490 | 1.670 | 1.580 |

Tab. 41: Neubaubedarfsprognose – Werne – Basisszenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 130  | 150  | -30  | -400 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 120  | 310  | 500  | 700  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 285  | 290  | 290  | 290  | 290  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 285  | 470  | 590  | 510  | 230  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 285  | 530  | 740  | 760  | 580  |

Tab. 42: Neubaubedarfsprognose – Werne – oberes Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030  | 2035  | 2040  |
|---------------------------|------------------------|------|------|-------|-------|-------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 240  | 460   | 480   | 290   |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 120  | 310   | 500   | 700   |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 285  | 290  | 290   | 290   | 290   |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 285  | 590  | 900   | 1.020 | 920   |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 285  | 650  | 1.060 | 1.270 | 1.270 |

Tab. 43: Neubaubedarfsprognose – Werne – unteres Szenario

| Wohneinheiten (WE)        |                        | 2022 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|---------------------------|------------------------|------|------|------|------|------|
| Zusatzbedarf              |                        | 0    | 150  | 200  | 60   | -300 |
| Ersatzbedarf              |                        | 0    | 120  | 310  | 500  | 700  |
| Fluktuationsreserve (2 %) |                        | 285  | 290  | 290  | 290  | 290  |
| <b>Neubaubedarf</b>       | <b>flächenrelevant</b> | 285  | 490  | 650  | 600  | 330  |
|                           | <b>insgesamt</b>       | 285  | 550  | 800  | 850  | 680  |

Tab. 44: Annahmen Flächenbedarfsermittlung

|             | Wohnungsgrößen |             | Geschossflächenzahl (GFZ) |           | Grundstücksgröße (EFH)** |
|-------------|----------------|-------------|---------------------------|-----------|--------------------------|
|             | EFH (WE m²)    | MFH (WE m²) | EFH (GFZ)                 | MFH (GFZ) |                          |
| Bergkamen   | 130            | 70          | 0,30                      | 1,0       | 480                      |
| Bönen       | 140            | 70          | 0,30                      | 1,0       | 520                      |
| Fröndenberg | 140            | 70          | 0,31                      | 0,8       | 500                      |
| Holzwickede | 130            | 70          | 0,80                      | 1,0       | 180                      |
| Kamen*      |                |             |                           |           |                          |
| Lünen       | 130            | 70          | 0,80                      | 1,1       | 180                      |
| Schwerte    | 130            | 70          | 0,40                      | 1,0       | 360                      |
| Selm        | 130            | 70          | 0,30                      | 1,1       | 480                      |
| Unna        | 120            | 80          | 0,50                      | 1,0       | 270                      |
| Werne       | 120            | 80          | 0,27                      | 0,8       | 500                      |

\*Übernahme der Werte aus dem stadt eigenen Handlungskonzept Wohnen

\*\* Für Fröndenberg und Werne wurde für die Ermittlung des Flächenbedarfs im EFH-Segment jeweils die Grundstücksgröße gesetzt. Bei den anderen Kommunen leitet sich der Flächenbedarf/die Grundstücksgröße im EFH-Segment aus der GFZ und der Wohnfläche ab.

Tab. 45: Flächenbedarf bis 2040 und Flächenkontingente

|                    | Flächenbedarf 2040 |                 |                  | Flächenkontingent<br>Regionalplanung<br>(in ha)* |
|--------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------------------------------------|
|                    | Basis Szenario     | Oberes Szenario | Unteres Szenario |                                                  |
| Bergkamen          | 58,5               | 65,5            | 33,6             | 52,1                                             |
| Bönen              | 17,4               | 28,5            | 13,4             | 10                                               |
| Fröndenberg / Ruhr | 15,1               | 22,9            | 5,0              | 11,2                                             |
| Holzwickede        | 1,4                | 10,6            | 0,1              | 10                                               |
| Kamen              | 17,9               | 17,9            | 17,9             | 17,9                                             |
| Lünen              | 37,1               | 60,4            | 22,4             | 55,3                                             |
| Schwerte           | 2,1                | 16,5            | -2,9             | 19,8                                             |
| Selm               | 28,9               | 24,4            | 15,9             | 11,6                                             |
| Unna               | 27,6               | 31,7            | 20,1             | 45,1                                             |
| Werne              | 7,7                | 31,2            | 11,0             | 13                                               |
| Kreis Unna         | 213,7              | 309,7           | 136,5            | 246                                              |

\*Regionalverband Ruhr, Referat Staatliche Regionalplanung, Fassung Oktober 2022

Tab. 46: Wohnbauliche Dichte

|                    | Siedlungsdichte    |                                          |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------|
|                    | WE pro ha<br>(ALP) | WE pro ha (ge-<br>mäß Regional-<br>plan) |
| Bergkamen          | 25,0               | 32,6                                     |
| Bönen              | 25,3               | 30,4                                     |
| Fröndenberg / Ruhr | 20,3               | 23,6                                     |
| Holzwickede        | 68,8               | 23,6                                     |
| Kamen              | 32,6               | 32,6                                     |
| Lünen              | 62,5               | 36,2                                     |
| Schwerte           | 47,5               | 32,6                                     |
| Selm               | 35,8               | 30,4                                     |
| Unna               | 43,8               | 30,4                                     |
| Werne              | 29,9               | 30,4                                     |
| Kreis Unna         | 31,7               | 30,4                                     |

Tab. 47: Anteil Mieter, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen (Einkommensgruppe B)

|                   | Personen im Haushalt |            |            |            |            | <b>Gesamt</b> |
|-------------------|----------------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
|                   | 1                    | 2          | 3          | 4          | 5          |               |
| Bergkamen         | 93%                  | 57%        | 63%        | 74%        | 90%        | 78%           |
| Bönen             | 89%                  | 55%        | 61%        | 71%        | 85%        | 76%           |
| Fröndenberg/Ruhr  | 80%                  | 50%        | 55%        | 63%        | 78%        | 68%           |
| Holzwickede       | 75%                  | 46%        | 51%        | 58%        | 78%        | 63%           |
| Kamen             | 90%                  | 55%        | 61%        | 72%        | 89%        | 76%           |
| Lünen             | 84%                  | 51%        | 57%        | 66%        | 82%        | 71%           |
| Schwerte          | 93%                  | 57%        | 63%        | 74%        | 90%        | 79%           |
| Selm              | 84%                  | 52%        | 58%        | 66%        | 82%        | 72%           |
| Unna              | 79%                  | 49%        | 54%        | 63%        | 78%        | 67%           |
| Werne             | 77%                  | 47%        | 52%        | 63%        | 76%        | 65%           |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>85%</b>           | <b>52%</b> | <b>58%</b> | <b>68%</b> | <b>84%</b> | <b>72%</b>    |

Tab. 48: Anteil Wohnungen, die preisgünstig angeboten werden (Einkommensgruppe B)

|                   | Wohnungsgrößen             |                             |                             |                             |                              | <b>Gesamt</b> |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
|                   | unter 50<br>m <sup>2</sup> | 50 bis 60<br>m <sup>2</sup> | 65 bis 80<br>m <sup>2</sup> | 80 bis 95<br>m <sup>2</sup> | 95 bis<br>110 m <sup>2</sup> |               |
| Bergkamen         | 88%                        | 94%                         | 88%                         | 84%                         | 63%                          | 86%           |
| Bönen             | 87%                        | 94%                         | 84%                         | 70%                         | 68%                          | 84%           |
| Fröndenberg/Ruhr  | 90%                        | 96%                         | 87%                         | 86%                         | 67%                          | 86%           |
| Holzwickede       | 72%                        | 82%                         | 77%                         | 56%                         | 46%                          | 69%           |
| Kamen             | 83%                        | 84%                         | 85%                         | 73%                         | 51%                          | 78%           |
| Lünen             | 82%                        | 86%                         | 81%                         | 66%                         | 47%                          | 77%           |
| Schwerte          | 80%                        | 82%                         | 83%                         | 54%                         | 37%                          | 72%           |
| Selm              | 80%                        | 77%                         | 78%                         | 58%                         | 51%                          | 70%           |
| Unna              | 77%                        | 83%                         | 81%                         | 57%                         | 39%                          | 71%           |
| Werne             | 78%                        | 83%                         | 75%                         | 61%                         | 50%                          | 71%           |
| <b>Kreis Unna</b> | <b>80%</b>                 | <b>84%</b>                  | <b>81%</b>                  | <b>64%</b>                  | <b>48%</b>                   | <b>76%</b>    |

Abb. 61: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (oberes Szenario – kleinräumig)

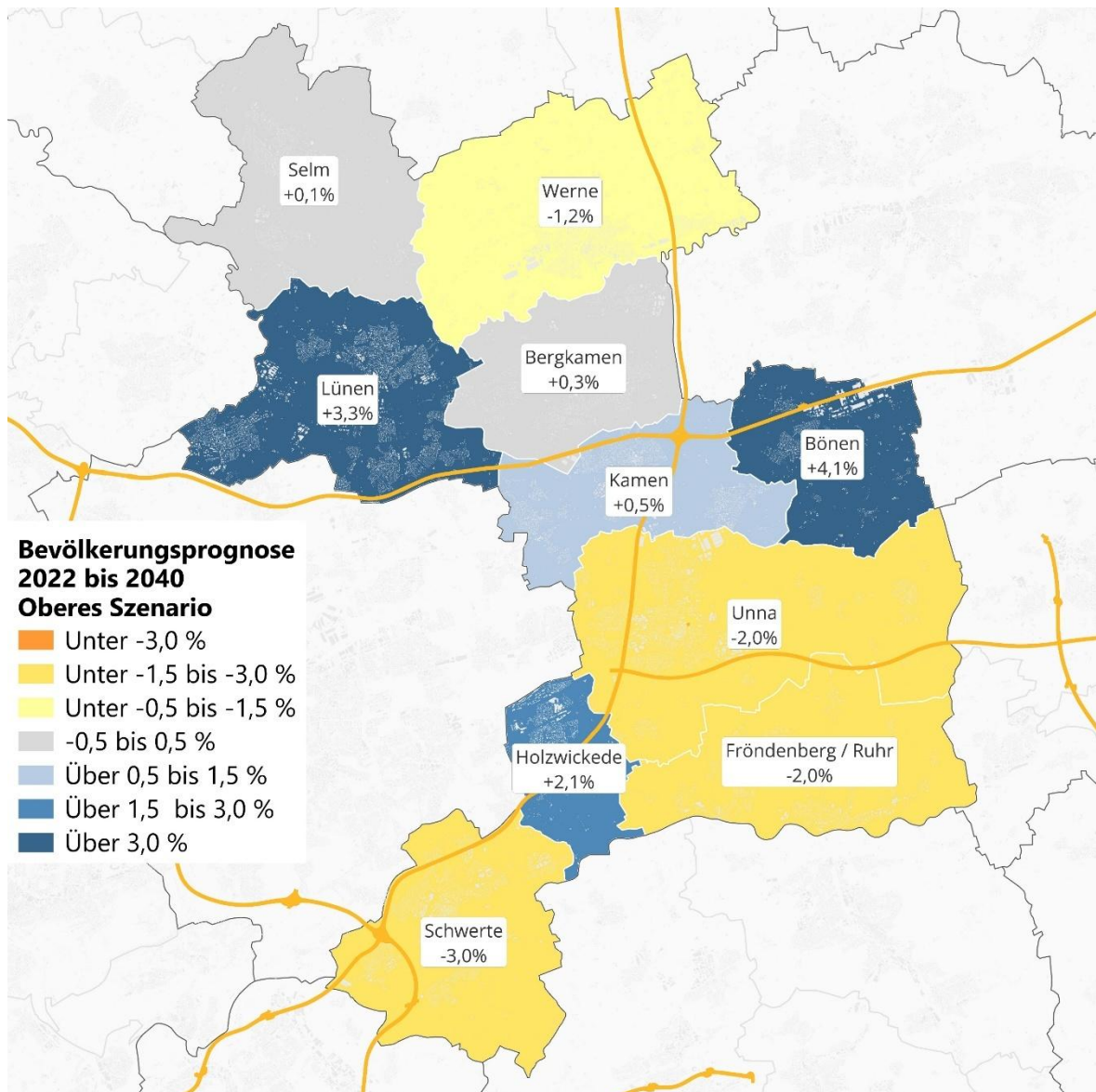


Abb. 62: Bevölkerungsprognose 2022 bis 2040 (unteres Szenario – kleinräumig)

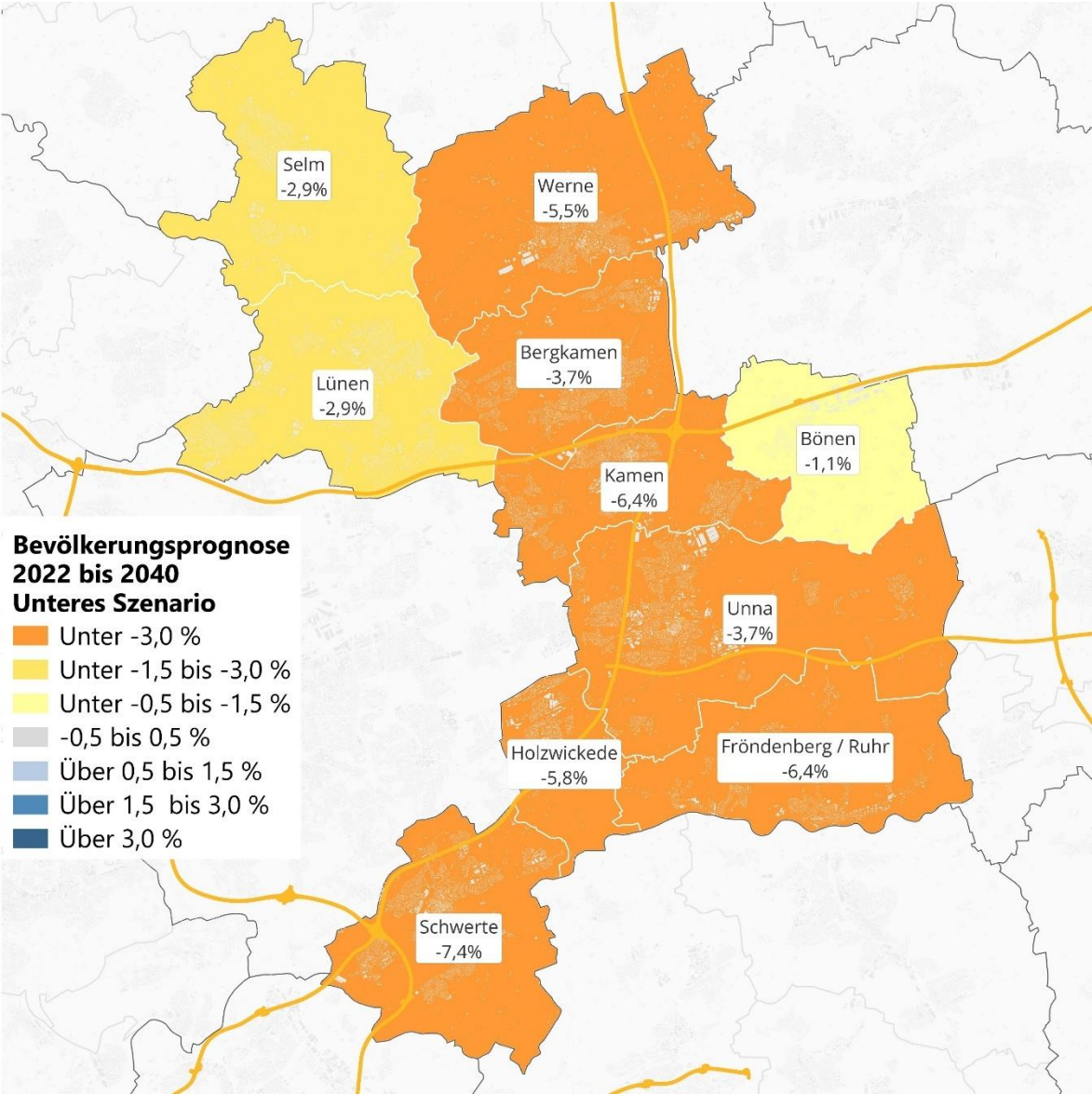
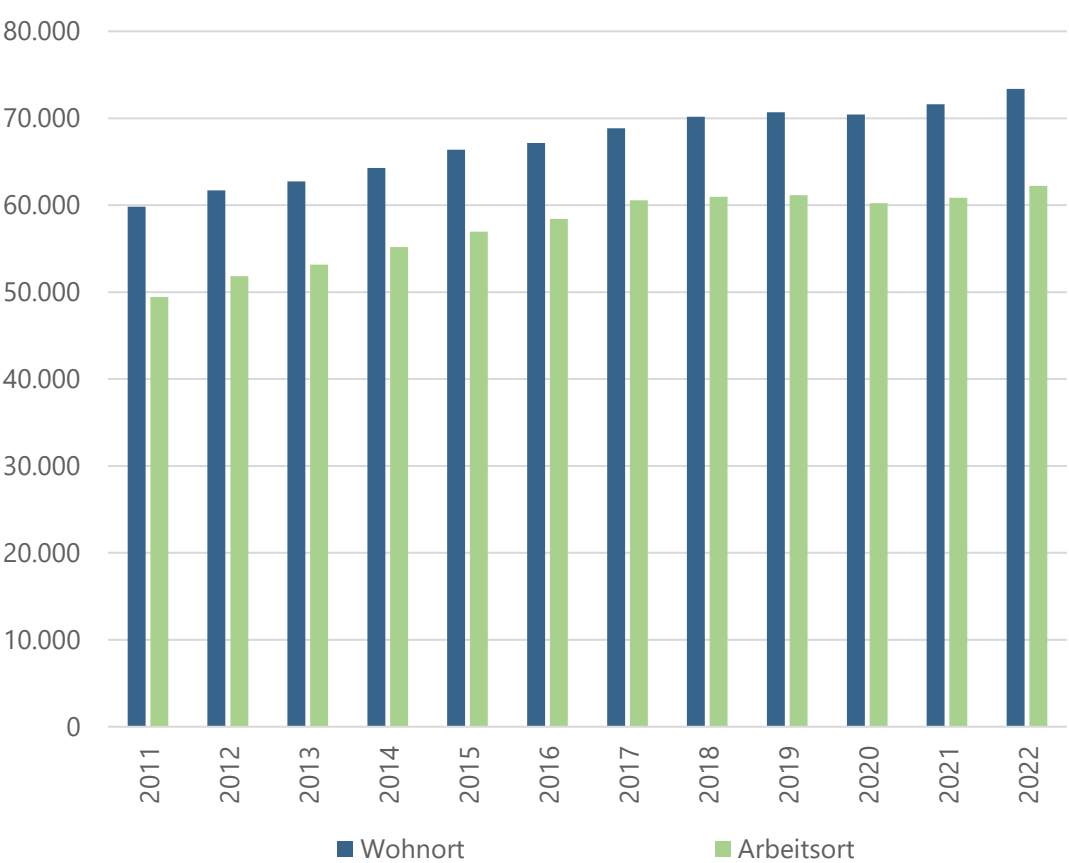


Abb. 63: Anhang - sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Kreis Unna 2011 bis 2022 (Stichtag 30.6.)



Quelle: IT.NRW | Bundesagentur für Arbeit

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)