

20.04.2020

Drucksache 047/20

Zukunft Wohnen im Kreis Unna;
Wohnungsmarktbericht | Sachstandsbericht

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussstatus	Beratungsstatus
Ausschuss für Kreisentwicklung und Mobilität	17.08.2020	Kenntnisnahme	öffentlich

Organisationseinheit	Planung und Mobilität
Berichterstattung	Sabine Leïße

Budget	01	Zentrale Verwaltung
Produktgruppe	01.11	Planung und Mobilität
Produkt	01.11.01	Kreisentwicklung, Grundsatzfragen und Handlungsstrategien

Haushaltsjahr	Ertrag/Einzahlung [€]
	Aufwand/Auszahlung [€]

Sachbericht

Der Kreis Unna verfolgt mit dem Handlungsfeld „Zukunft.Wohnen im Kreis Unna“ das Ziel, den Kreis mit seinen zehn Städten und Gemeinden als attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Rahmen der Wirkungsorientierten Steuerung des Kreises Unna (WOS) wird zudem als Wirkungsziel formuliert, den Akteuren am Wohnungsmarkt aktuelle und relevante Daten zu demografischen, gesellschaftlichen und baulichen Entwicklungen und den daraus erwachsenden Anforderungen an die Hand zu geben.

Zur Erreichung dieser Ziele wurden und werden im Kreis Unna unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt und realisiert, u.a. erfolgt seit 2013 eine kontinuierliche Erfassung wesentlicher Wohnungsmarktindikatoren. Mit dem Datenmonitoring (Kompass Wohnungsmarkt) wird eine systematische Grundlage aufgebaut, die eine Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis Unna erlaubt. Wesentliche Einzelaspekte dabei sind

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

Die Daten des Kompass Wohnungsmarkt aus den Jahren 2015 bis 2017 bilden die Grundlage für die Erstellung des Wohnungsmarktberichts, der nun vorliegt (s. Anlage) und damit auch dem WOS-Leistungsziel nachkommt, bis 2020 ein Datenmonitoring zur Wohnungsmarktbeobachtung aufzubauen. Der Berichtszeitraum wurde aus Gründen der Datenverfügbarkeit zunächst nur bis 2017 gewählt. Die folgende Berichterstattung ist jeweils für einen Drei-Jahres-Zeitraum geplant. Für 2018-2020 soll der Bericht 2021 erarbeitet und im Frühjahr 2022 veröffentlicht werden.

Wohnungsmarktbericht

Der Wohnungsmarktbericht stellt die Entwicklung der Angebots- und Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Unna differenziert dar und zeigt die Entwicklung der Immobilienpreise im Kreis als Resultat von Angebot und Nachfrage auf. Da die Qualität und damit auch die Attraktivität von Wohnstandorten auch durch die soziale Infrastrukturausstattung bestimmt wird, stellt der vorliegende Bericht auch einzelne ausgewählte Indikatoren zur sozialen Infrastrukturausstattung im Kreis Unna dar, so die Versorgungssituation mit Service-Wohnungen oder die Betreuungsquote der in Tageseinrichtungen betreuten Kinder unter sechs Jahren als beispielhafte Indikatoren für Familien und Senioren – zwei wichtige Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt im Kreis Unna.

Die Indikatoren werden im Wohnungsmarktbericht ausführlich dargestellt und analysiert. Räumliche Ebene sind neben dem Kreisgebiet, die zehn Städte und Gemeinden im Kreis. Für einzelne Indikatoren erfolgt zudem eine Auswertung in einer kleinräumigen Untergliederung in 85 Sozialräume. Zur Einordnung der Entwicklung im Kreis Unna erfolgt für zahlreiche Indikatoren darüber hinaus ein Vergleich mit den anderen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr sowie mit dem Land Nordrhein-Westfalen.

Auf Basis der Analysen erfolgt eine Ableitung von Handlungsfeldern, die für den Wohnungsmarkt im Kreis Unna von Bedeutung sind. Unterschieden wird zwischen Nachfragegruppenspezifische, sektoralen und instrumentelle Handlungsfeldern. Abschließend wird zudem aufgezeigt, mit welchen weiteren Daten, Analysen und Herangehensweisen die Handlungsfelder perspektivisch tiefergehender analysiert werden könnten. So wird als wünschenswerte Maßnahme z.B. eine vertiefende Befragung von Wohnungsmarktunternehmen und privaten Vermietern zum Bestand an barrierefreien bzw. -armen

Wohnungen und deren Ausstattungsmerkmalen formuliert. In verschiedenen thematischen Zusammenhängen wird zudem darauf hingewiesen, dass eine räumliche Verknüpfung von Nachfrageindikatoren mit baulichen Indikatoren wie Baualter, Ausstattungsmerkmalen oder energetischem Zustand auf Sozialraumebene wünschenswert wäre, um so Handlungsbedarfe von Quartieren identifizieren zu können. Abschließend wird die Empfehlung ausgesprochen den Zensus 2021 dazu zu nutzen, auf kleinräumiger Ebene Informationen zum Wohnungsbestand und zu Haushalten zu erfassen und in die Wohnungsmarktbeobachtung zu integrieren.

Wohnungsmarktprofile für den Kreis und die kreisangehörigen Kommunen sowie für einzelne Indikatoren auch für weitere untergeordnete Teilräume auf Ortsteilebene (Sozialräume) in Steckbrief-Form ergänzen den Bericht.

Weiteres Vorgehen

Noch in diesem Jahr sollen aufbauend auf den im Wohnungsmarktbericht beschriebenen Handlungsoptionen thematische Sonderberichte (z. B. zur Barrierefreiheit oder zur Familienfreundlichkeit des Wohnungsbestandes) angegangen werden. Neben der thematischen Relevanz sind dabei als Auswahlkriterien die Verfügbarkeit bzw. der Aufwand zur Erfassung der erforderlichen Daten von Bedeutung. Die Aktualisierung der Datentabelle für den Zeitraum 2018-2020 im Frühjahr 2021 geplant, sowie die Erarbeitung eines zweiten Wohnungsmarktberichtes und dessen Vorlage im Frühjahr 2022.

Kosten

Kosten können im Kontext zur Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen und durch die Fortsetzung des Monitorings entstehen. Die Finanzierung erfolgt entsprechend der Darstellung im Haushalt.

Anlagen

Wohnungsmarkt Unna Endbericht