

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

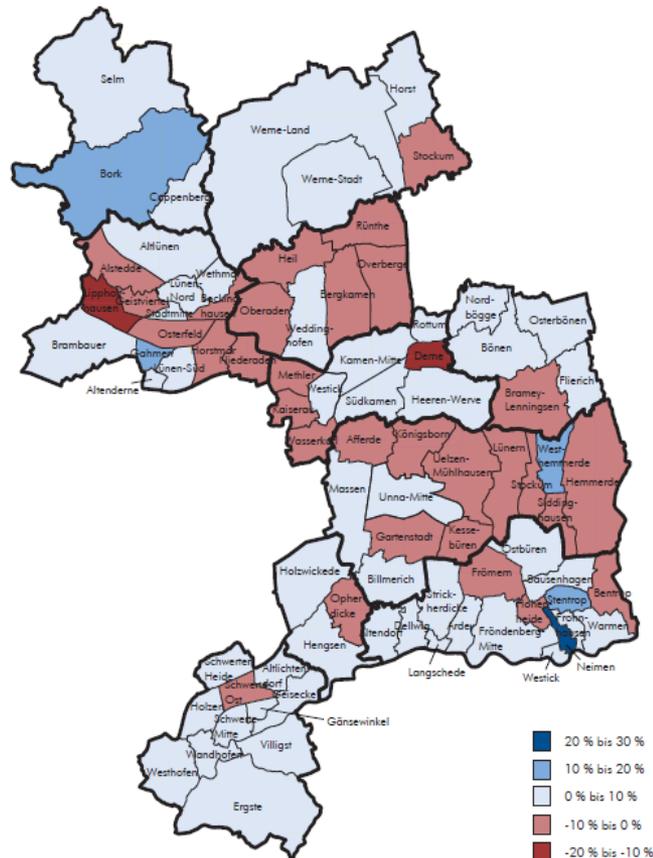
– Kompass Wohnungsmarkt

Sachstandsbericht

im Ausschuss für Kreisentwicklung und Mobilität

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Kompass Wohnungsmarkt



• Einleitung

- Aufgabenstellung
- Räumliche Bezugsebenen
- Aufbau und Grundlagen

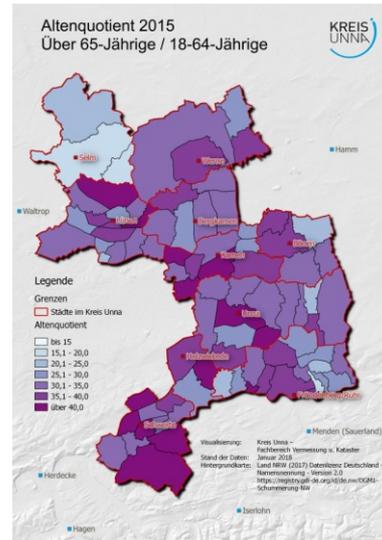
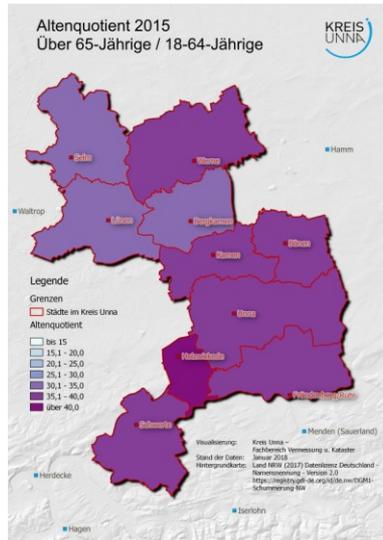
• Anwendungsbeispiele

- Nachfrage und Bevölkerungsentwicklung
- Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen
- Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

• Weiteres Vorgehen

- Wohnungsmarktbarometer
- Forum Wohnungsmarkt

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna



➤ Kompass Wohnungsmarkt

• Räumliche Bezugsebenen

- Kreis, kreisangehörige Kommunen, Sozialräume
- Vergleichsräume: Nachbarkommunen, Wohnungsmarkt Ruhr, NRW
- Datenverfügbarkeit

• Aufbau und Grundlagen

- Datentabelle
(als Basis für weitere Auswertungen)
- Thematische Diagramme und Karten
- Steckbriefe für Kommunen und Sozialräume

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

KOMPASS WOHNUNGSMARKT KREIS UNNA –
KOMMUNALE STECKBRIEFE 2015 - BERGKAMEN

Kompass Wohnungsmarkt Bergkamen (2015)

NACHFRAGE UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Lfd. Nr.	Indikator	Bergkamen	Kreis Unna
1a	Absolute Bevölkerungszahl 2015	47.803	396.035
1b	Bisherige Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	-2,2 %	0,3 %
1c	Prognostizierte Bevölkerungszahl im Jahr 2040	43.443	356.288
1d	Prognostizierte Entwicklung 2014-2040 (absolut)	-4.766	-35.334
1e	Prognostizierte Entwicklung 2014-2040 (in %)	-9,9 %	-9,0 %
2	Bevölkerungsdichte	10,7 EW/ha	7,3 EW/ha
3	Saldo Wanderungen je 1.000 Einwohner (© 2011-2015)	-2,4	3,7
4	Saldo natürl. Entw. je 1.000 Einwohner (© 2011-2015)	-3,5	-4,5
5	Jugendquotient (0-17-Jährige / 18-64-Jährige)	26,9	26,0
6	Altenquotient (Über 65-Jährige / 18-64-Jährige)	31,6	35,4
7a	Haushalte (Anzahl insgesamt) (2011)	21.087	
7b	Durchschnittliche Haushalts-Größe (2011)	2,32 Pers./HH	
7c	Anteil Ein-/Zweipersonenhaushalte (2011)	64,7 %	
7d	Anteil Drei- und Mehrpersonenhaushalte (2011)	35,3 %	
8	Kaufkraft je Einwohner (Index NRW = 100)	90	
9a	Transferleistungsempfänger SGB II – Anteil an der Gesamtbevölkerung	13,2 %	
9b	Transferleistungsempfänger SGB XII – Anzahl	662	
	Transferleistungsempfänger SGB XII – Anteil an der Bevölkerung über 65 Jahre	6,9 %	
10	Haushalte mit allgemeinem Wohngeld	275	
11	Arbeitslosenquote	10,2 %	
12	Ausländeranteil	k.A.	

KOMPASS WOHNUNGSMARKT KREIS UNNA –
STECKBRIEFE SOZIALRÄUME 2015 – SR: BERGKAMEN (BERGKAMEN)

Kompass Wohnungsmarkt
Sozialraum Bergkamen (Bergkamen) (2015)

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Lfd. Nr.	Indikator	Sozialraum: Bergkamen	Stadt/Gemeinde: Bergkamen	Kreis Unna
1a	Absolute Bevölkerungszahl 2015	17.214	47.803	396.035
1b	Bisherige Bevölkerungsentwicklung 2011-2015	-1,4 %	-2,2 %	0,3 %
2	Bevölkerungsdichte	21,5 EW/ha	10,7 EW/ha	7,3 EW/ha
5	Jugendquotient (0-17-Jährige / 18-64-Jährige)	26,9	26,9	26,0
6	Altenquotient (Über 65-Jährige / 18-64-Jährige)	30,6	31,6	35,4
9b	Transferleistungsempfänger SGB XII – Anteil an der Bevölkerung über 65 Jahre	3,1 %	6,9 %	6,5 %

Hinweise:
Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2015. Datenquelle: Kreis Unna
Detaillierte Informationen zu Datenquellen und Berechnungen s. Indikatortabelle sowie Bericht zum Kompass Wohnungsmarkt.

➤ Kompass Wohnungsmarkt

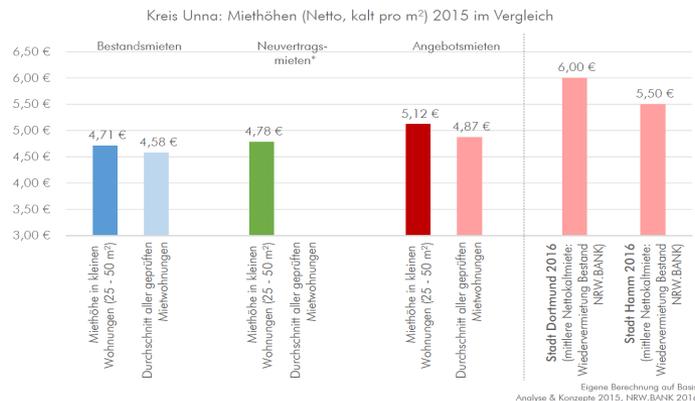
• Räumliche Bezugsebenen

- Kreis, kreisangehörige Kommunen, Sozialräume
- Vergleichsräume: Nachbarkommunen, Wohnungsmarkt Ruhr, NRW
- Datenverfügbarkeit

• Aufbau und Grundlagen

- Datentabelle (als Basis für weitere Auswertungen)
- Thematische Diagramme und Karten
- Steckbriefe für Kommunen und Sozialräume

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna



➤ Kompass Wohnungsmarkt

• Räumliche Bezugsebenen

- Kreis, kreisangehörige Kommunen, Sozialräume
- Vergleichsräume: Nachbarkommunen, Wohnungsmarkt Ruhr, NRW
- Datenverfügbarkeit

• Aufbau und Grundlagen

- Datentabelle (als Basis für weitere Auswertungen)
- Thematische Diagramme und Karten
- Steckbriefe für Kommunen und Sozialräume

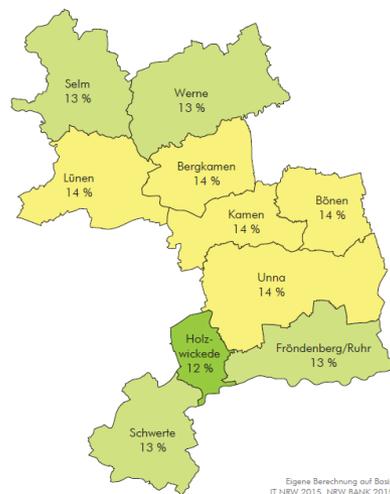
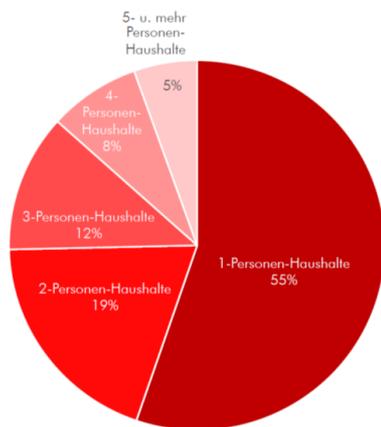


Abb. 7b: Kommunen im Kreis Unna: Erschwinglichkeitsquote 2015 (Farbgebung in Anlehnung an Systematik Immobilienscout24, s. Abb. 6)

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

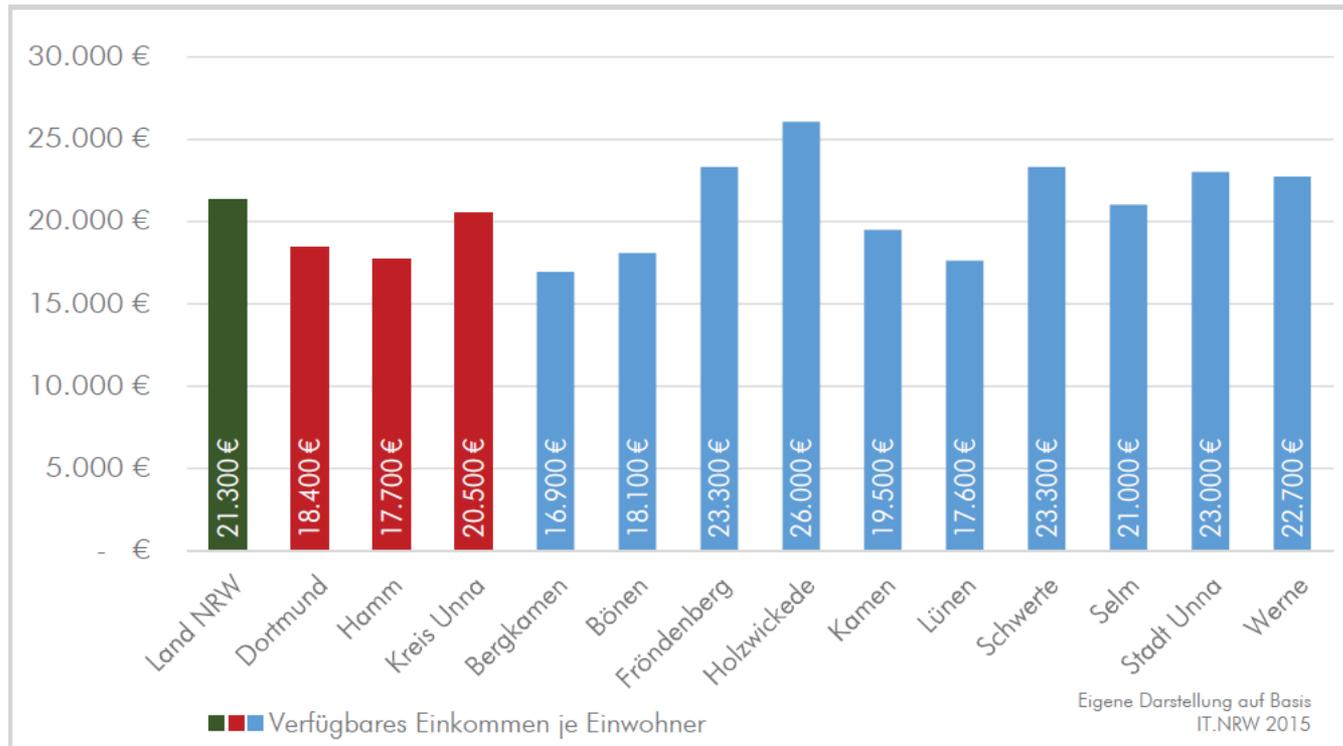


Abb. 1: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Verfügbares jährliches Einkommen je Einwohner 2015

Verfügbares jährliches Einkommen je Einwohner im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

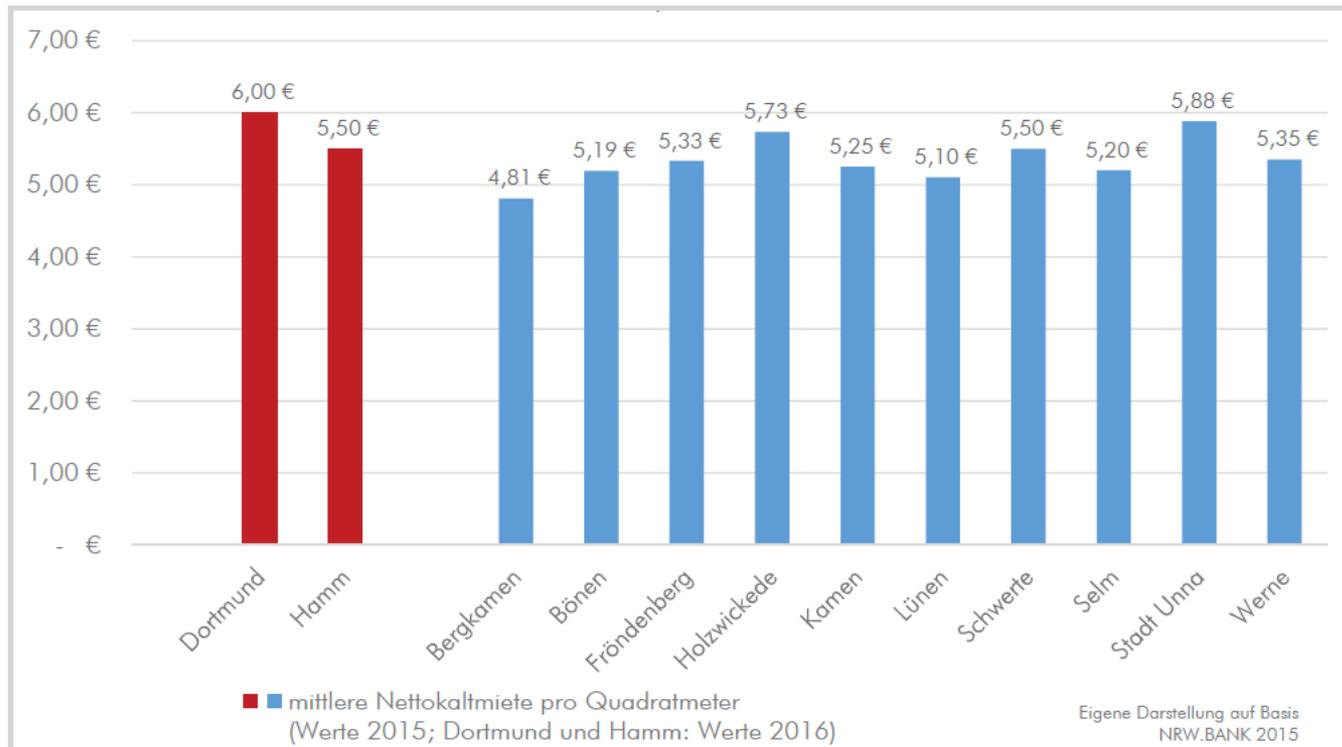


Abb. 2: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2015 (Hinweis: Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen und den Kreis Unna liegen nicht vor)

Mittlere Nettokaltmiete /qm im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

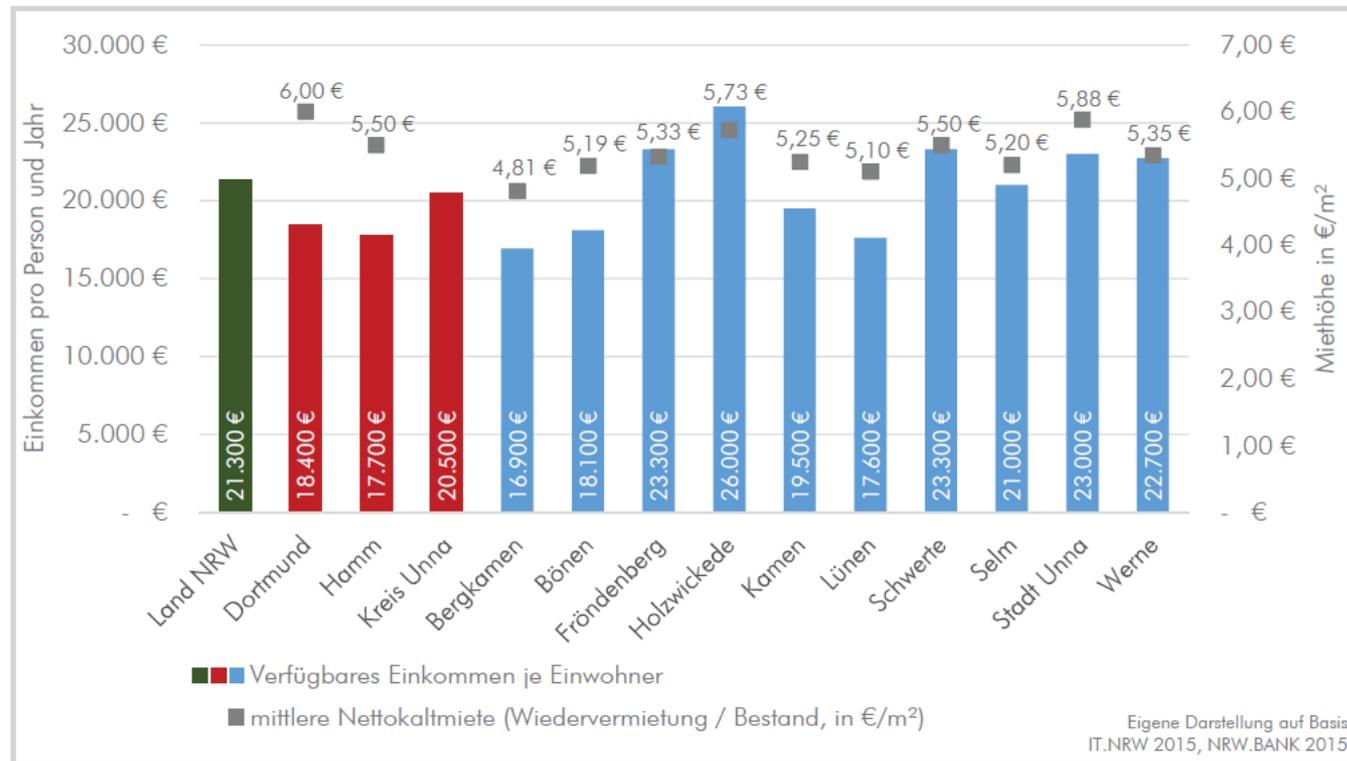


Abb. 3: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Verfügbares jährliches Einkommen und mittlere Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2015

Verfügbares Einkommen und mittlere Nettokaltmiete/qm im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

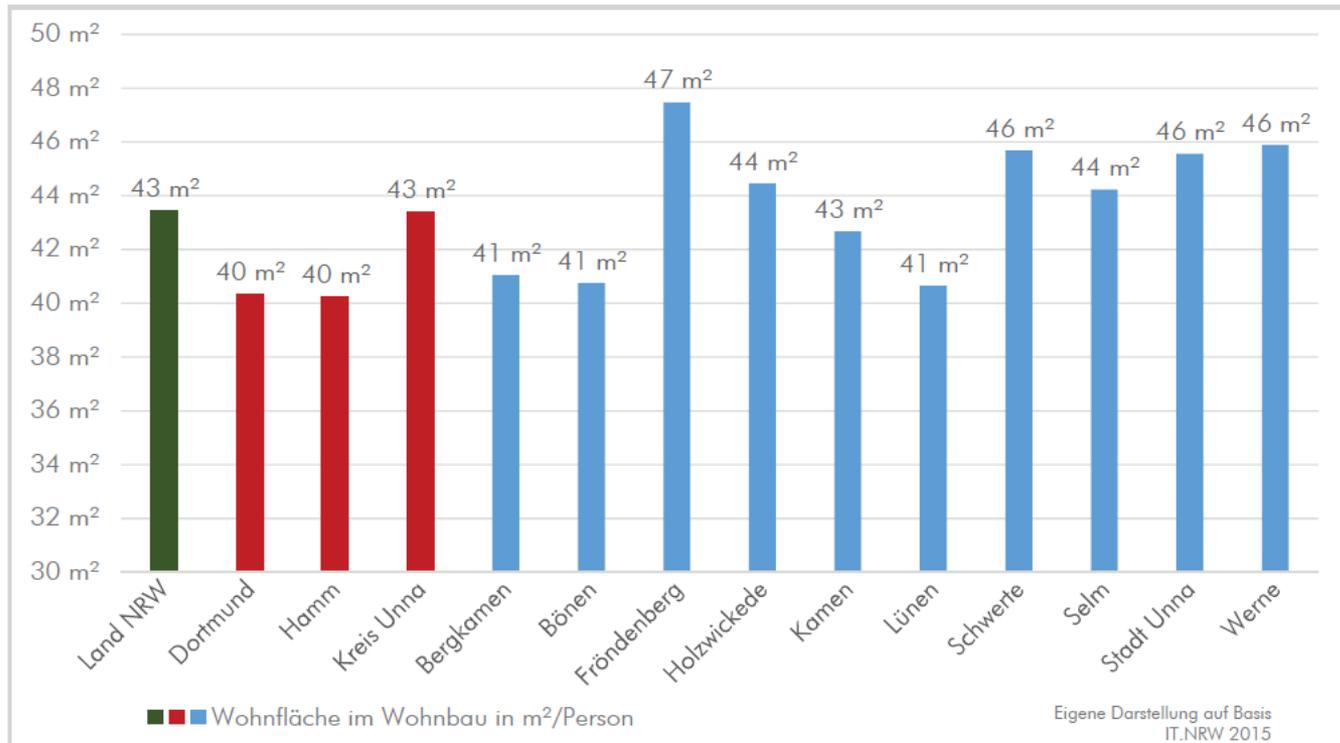


Abb. 4: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person 2015

Durchschnittliche Wohnfläche im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

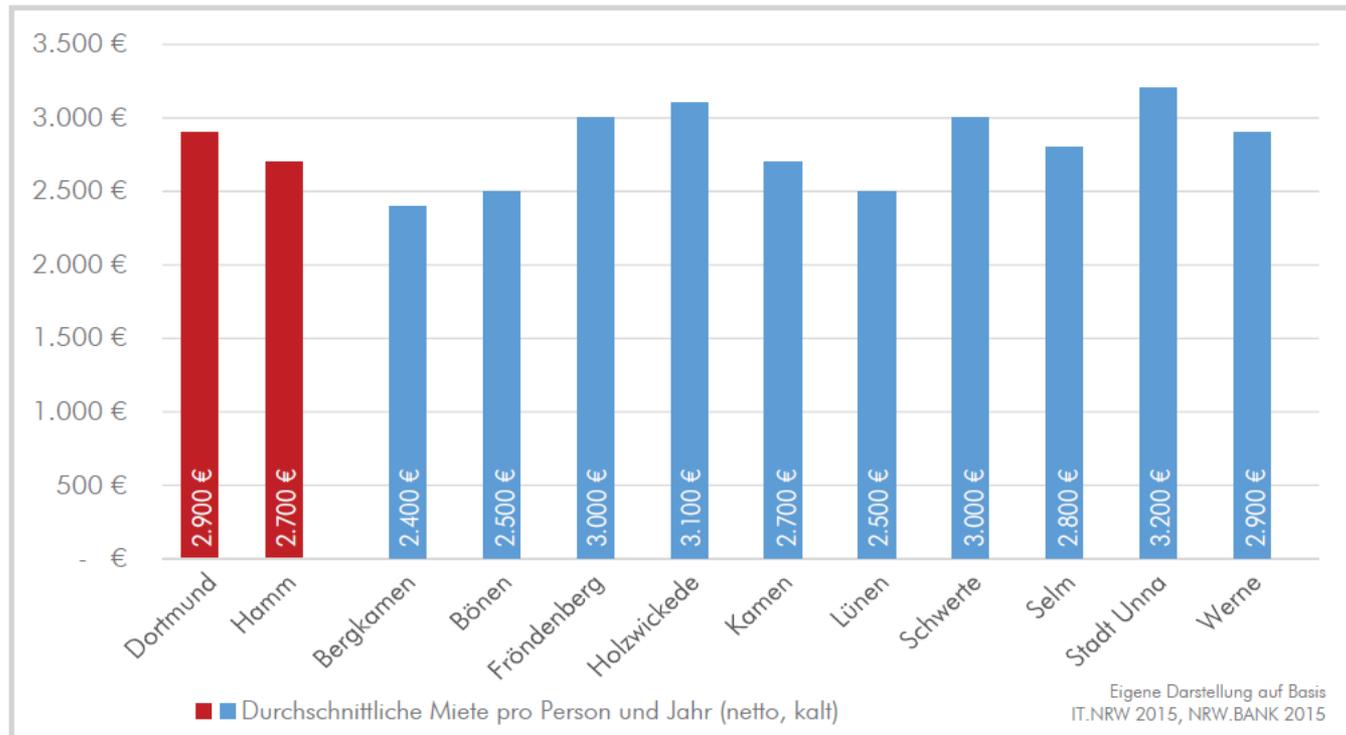


Abb. 5: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Durchschnittliche Miete pro Person und Jahr (netto, kalt)

Durchschnittliche Miete pro Person und Jahr im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

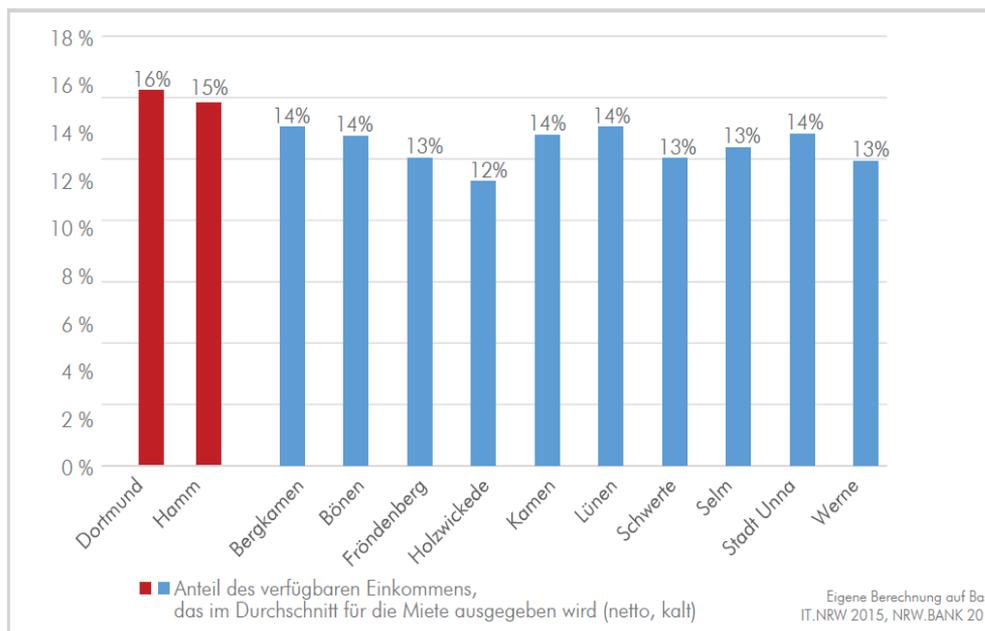


Abb. 7a: Kommunen im Kreis Unna und regionaler Vergleich: Erschwinglichkeitsquote (Anteil des Einkommens, das durchschnittlich für die Nettokaltmiete auszugeben ist)

Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014

Relativer Anteil der kalten Immobilienkosten an der Kaufkraft je Haushalt

(in Prozent)

- unter 10,0
- 10,0 bis 12,0
- 12,1 bis 14,0
- 14,1 bis 16,0
- 16,1 bis 18,0
- 18,1 bis 20,0
- über 20,0
- k. A.

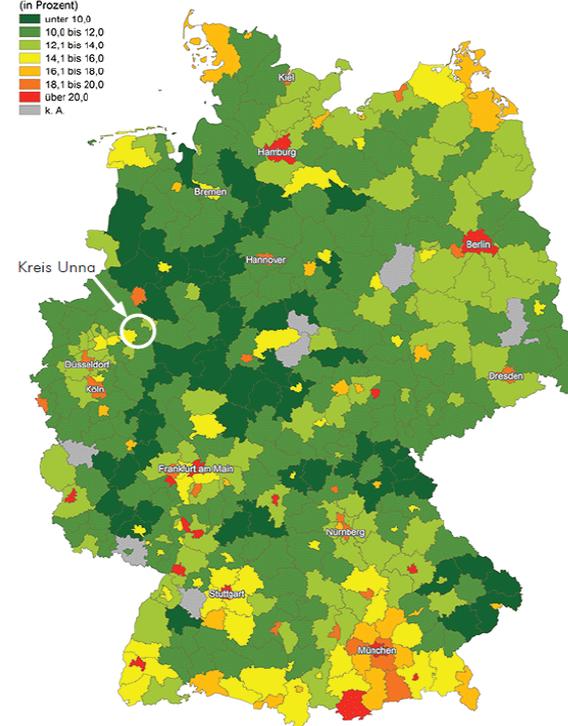


Abb. 6: Erschwinglichkeitsindex EIMX 2014 (Quelle: Immobilienscout24)

Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen im Kreis Unna und im regionalen Vergleich

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen

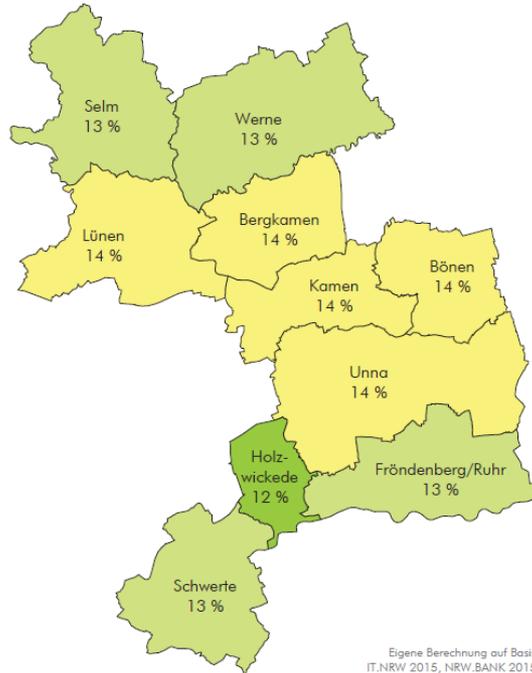


Abb. 7b: Kommunen im Kreis Unna: Erschwinglichkeitsquote 2015
(Farbgebung in Anlehnung an Systematik Immobilienscout24, s. Abb. 6)

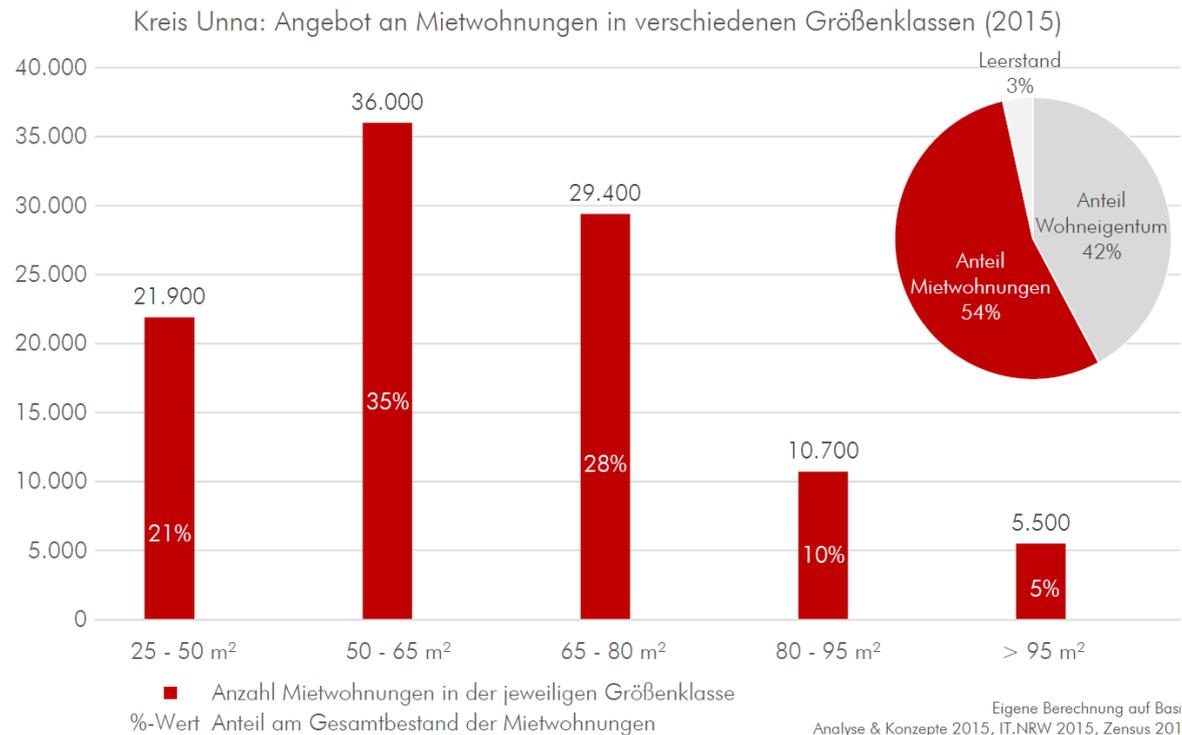
Fazit

- Im regionalen bzw. großräumigen Vergleich relativ günstig
- Unterschiede zwischen den kreisangehörigen Kommunen gering
- Ungünstigere Quote für industriell bzw. altindustriell geprägte Kommunen im Kreisgebiet (Lünen, Bergkamen, Kamen und Bönen)
- Höhere Quote in Unna durch hohe QM-Miete und hohem Wohnflächenanteil

Erschwinglichkeitsquote für Mietwohnungen im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

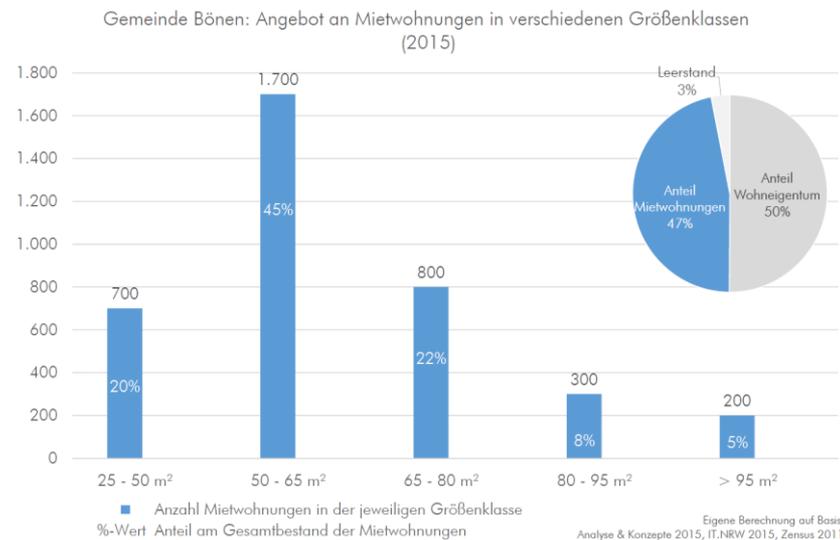
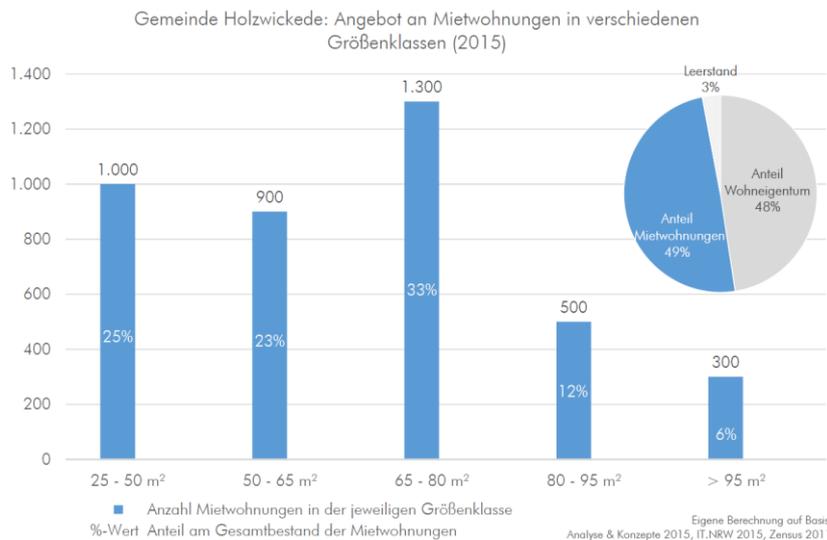
➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen



Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25 - 50 qm) im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

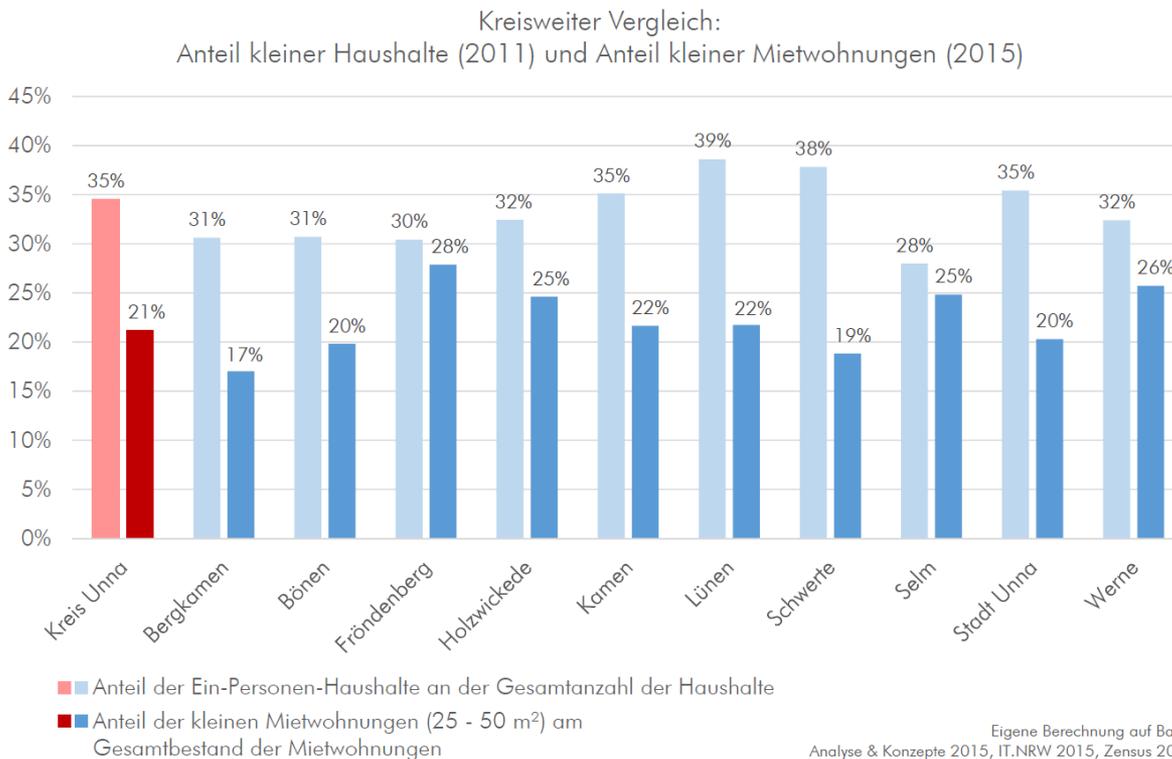
➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen



Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25-50 qm) in den Kommunen Holzwickede und Bönen

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

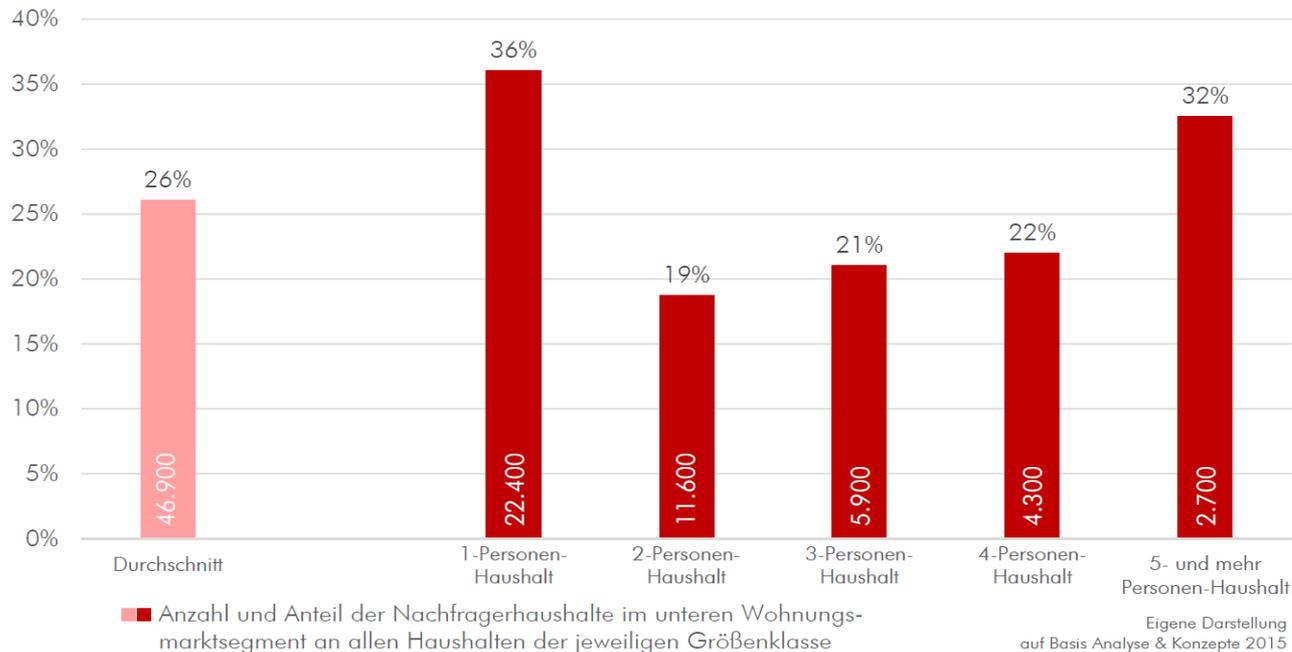


Anteil kleiner Wohnungen (25 - 50 qm) am Gesamtbestand der Mietwohnungen und Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

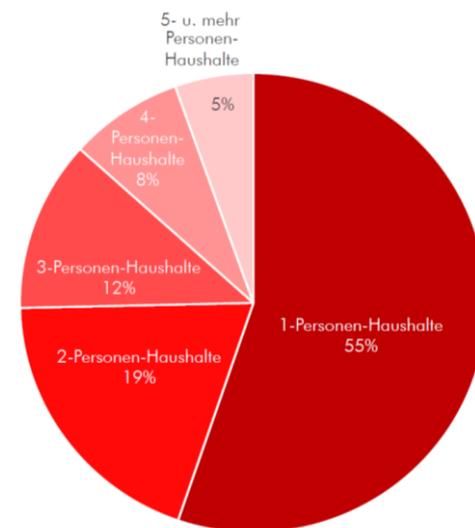
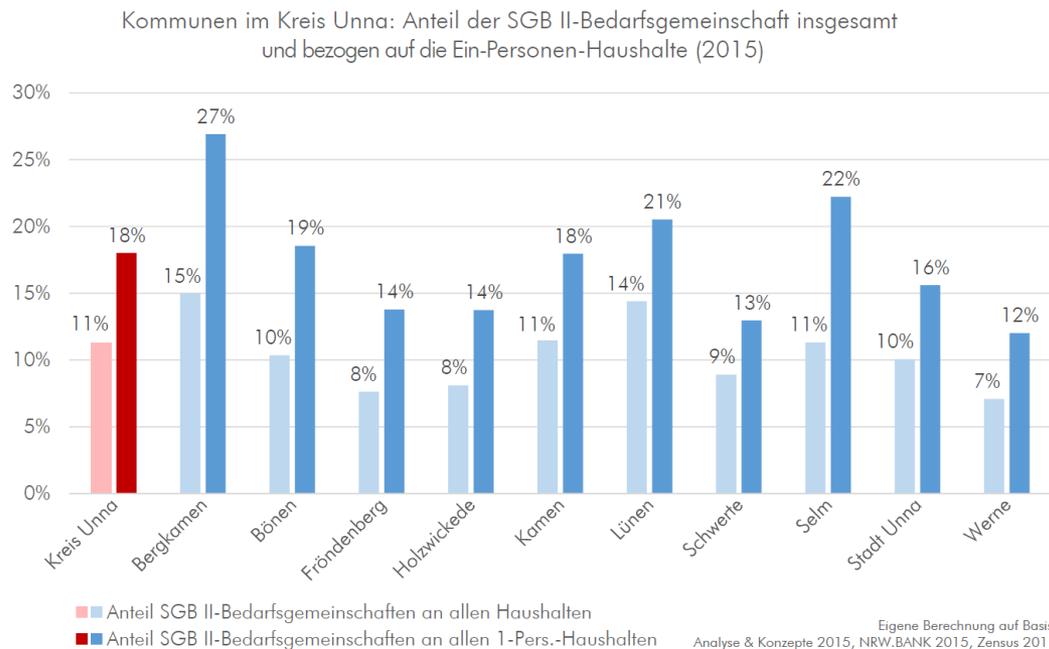
Kreis Unna: Nachfragerhaushalte im unteren Wohnungsmarktsegment - Anzahl und Anteil an allen Haushalten der entspr. Größenklasse (2011/2015)



Anzahl und Anteil der Nachfragerhaushalte im unteren Wohnungsmarktsegment an allen Haushalten der der jeweiligen Größenklasse im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

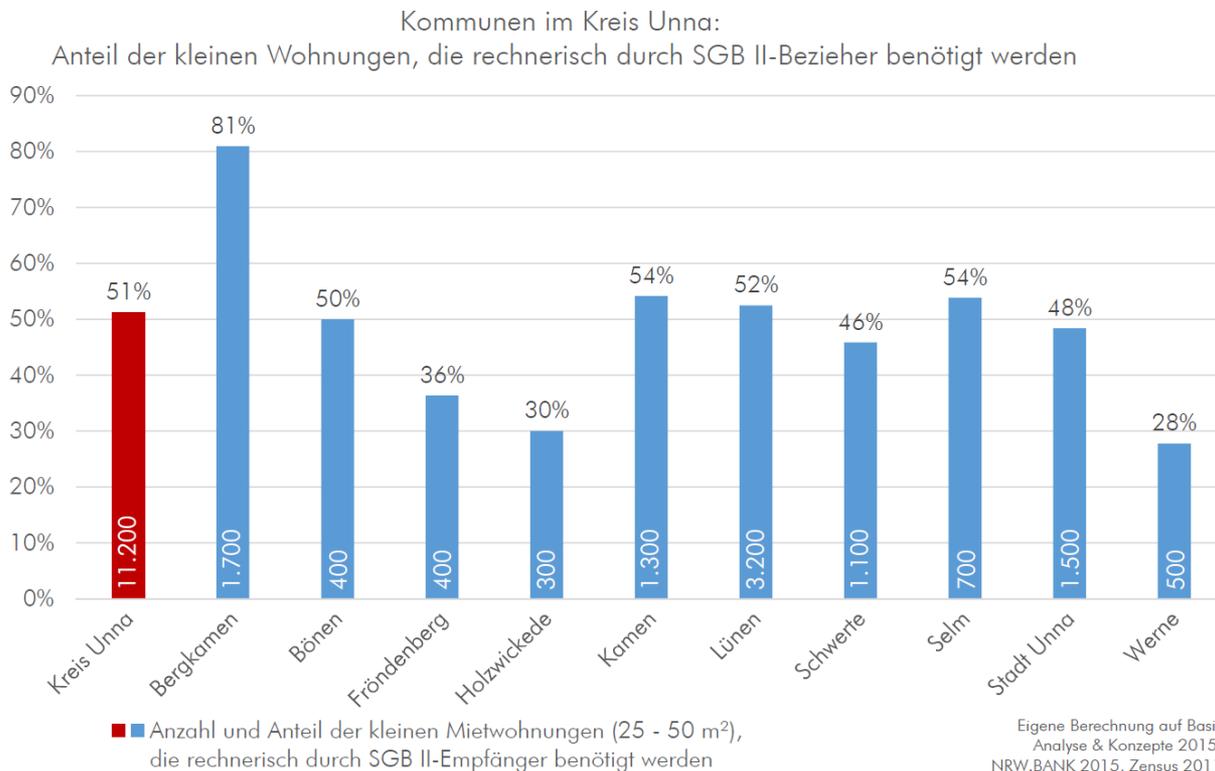
➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen



Bedarfsgemeinschaften SGB II nach Haushaltsgrößen | Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und an den Ein-Personen-Haushalten im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

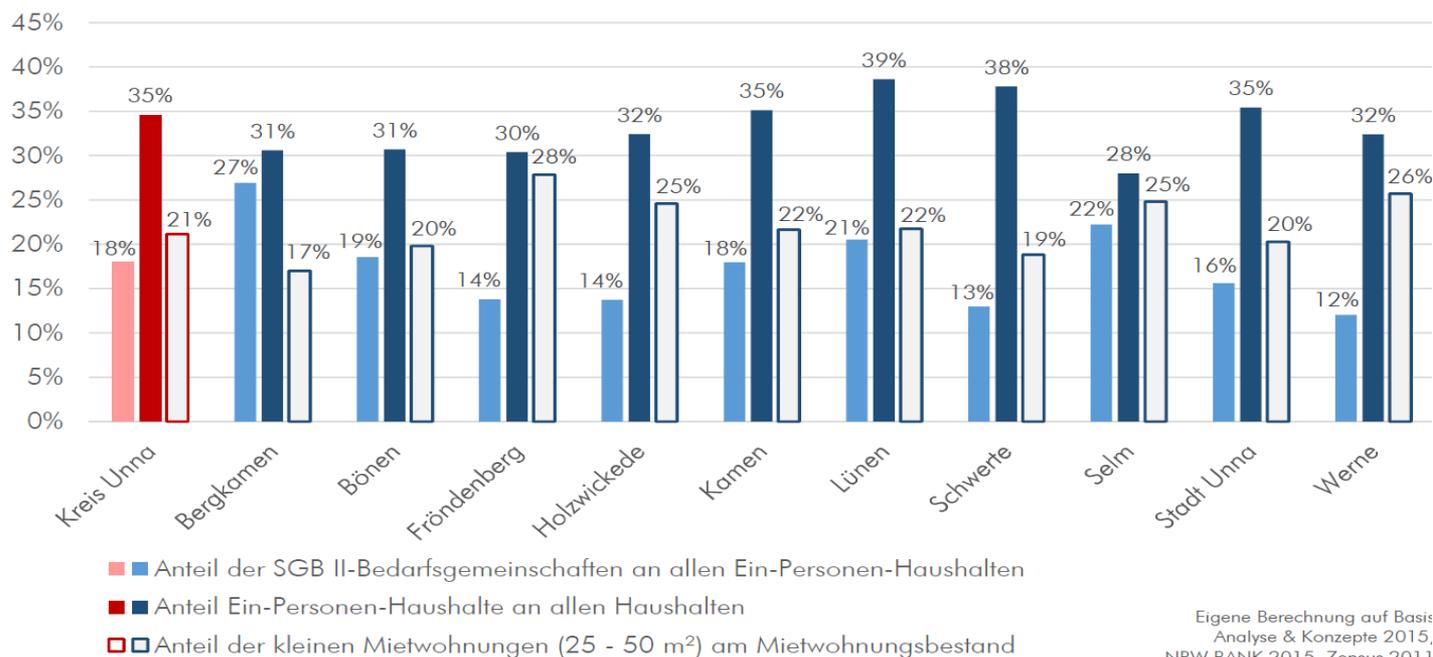


Anzahl und Anteil kleiner Wohnungen (25 - 50 qm) im Kreis Unna, die rechnerisch durch SGB II-Bezieher benötigt werden

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

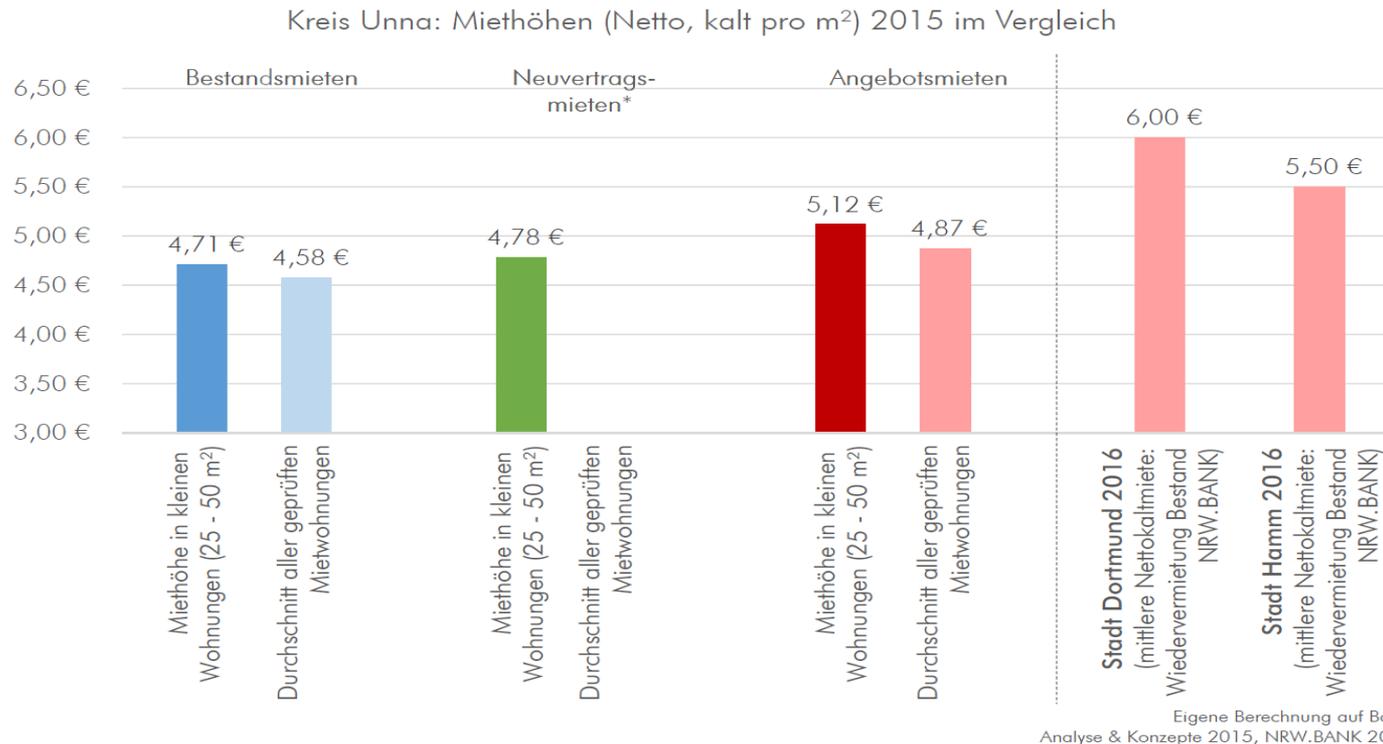
Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25 - 50 m²):
Anteil der Ein-Personen-Haushalte, Anteil der SGB II-Bedarfsgemeinschaften und
Anteil der kleinen Mietwohnungen



Bedarf und Angebot kleiner Wohnungen (25 - 50 qm) | Anteil der Ein-Personen-Haushalte |
Anteil der SGB II-Bezieher im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

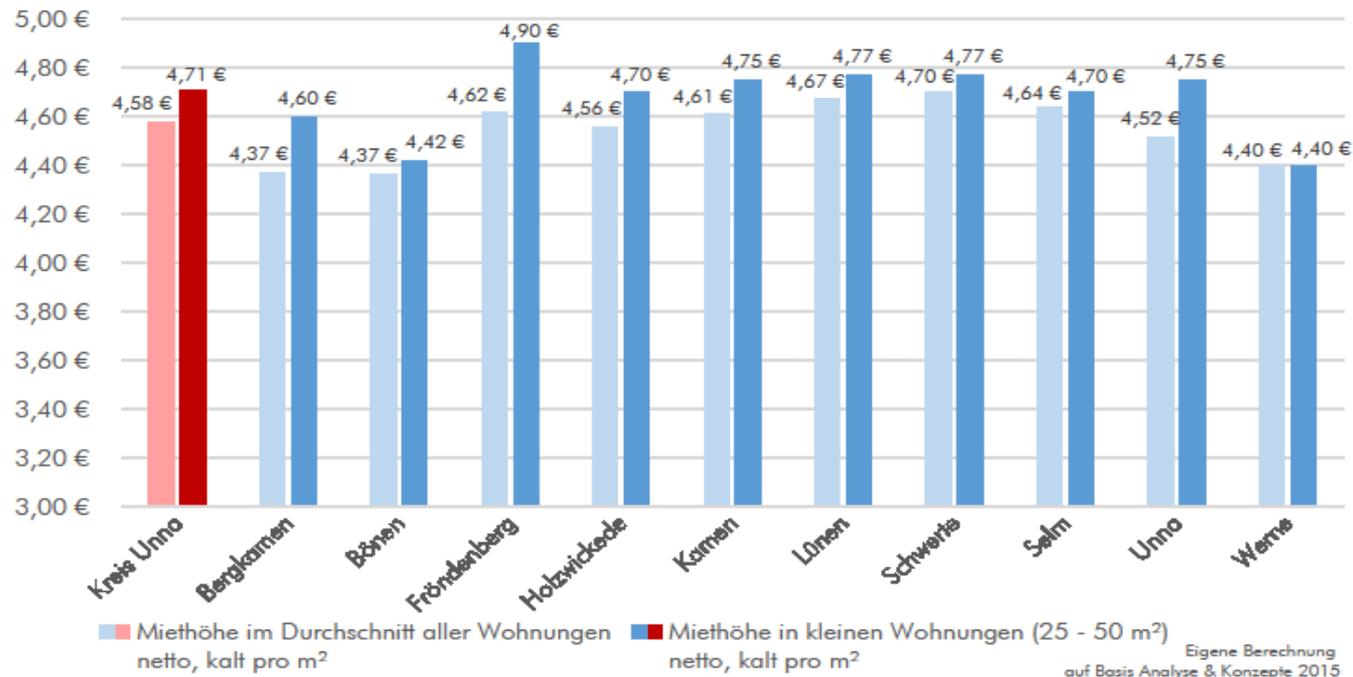


Mittlere Mieten im Vergleich Wiedervermietung, Angebotsmieten, Bestandsmieten im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen

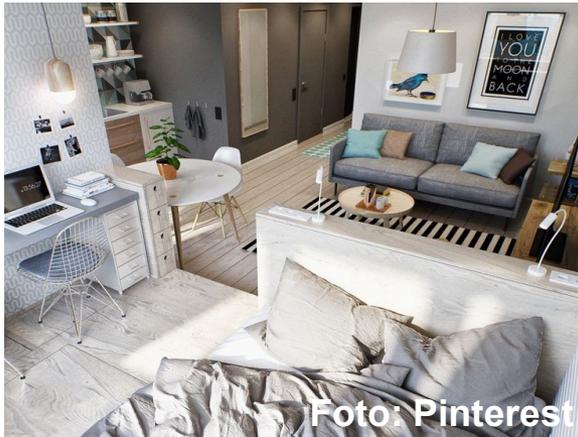
Kreisweiter Vergleich: Bestandsmieten in kleinen Wohnungen (25 - 50 m²) im Vergleich zum Durchschnitt der Bestandsmieten (2015) (netto, kalt pro m²)



Bestandsmieten kleiner Wohnungen (25 - 50 qm) im Kreis Unna

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Beispiel: Verfügbarkeit und Mietpreissituation kleiner Wohnungen



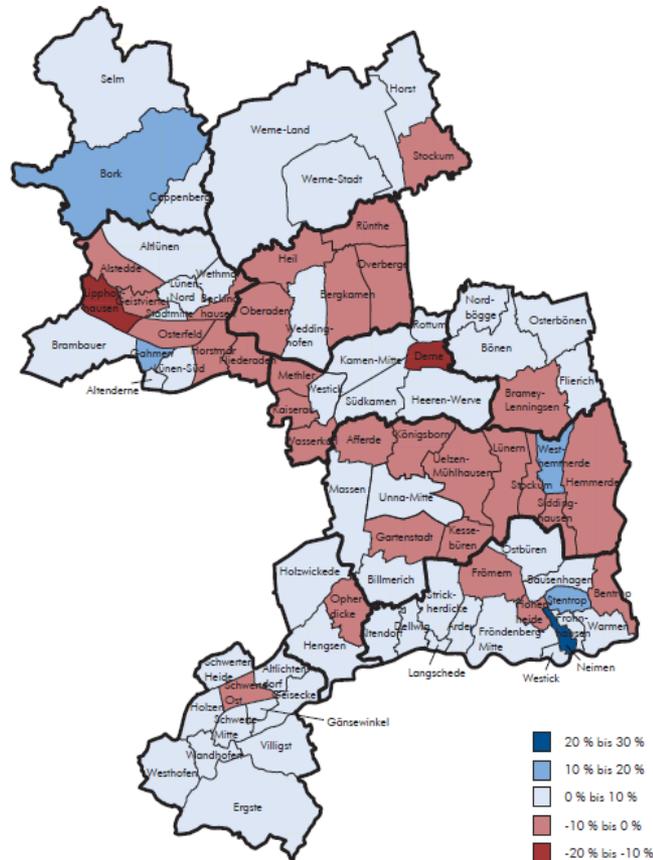
Fazit

- Bedarf an kleinen Wohnungen steigend, aber nicht zwangsläufig höherer Bedarf an Wohnungen < 50 qm
- Bedarf vor allem bei Empfängern von Transferleistungen

- Relativ entspannte Situation im Kreis Unna | Mietaufschläge im regionalen Vergleichsrahmen
- Kommunal unterschiedliche Bedarfssituationen im Kreis Unna
 Bergkamen: geringer Anteil an kleinen Wohnungen, hoher Anteil an SGB II-Haushalte; Lünen, Schwerte: sehr hoher Anteil an Ein-Personen-Haushalten

Zukunft.Wohnen im Kreis Unna

➤ Kompass Wohnungsmarkt



- **Datenmonitoring**
Ergänzung und Fortschreibung des Datenbestandes | Thematische Auswertungen
- **Wohnungsmarktbarometer**
Einschätzung der Wohnungsmarktsituation aus Sicht der Wohnungsmarktteilnehmer im Kreis Unna
- **Wohnungsmarktbericht Ruhr 2018**
4. Regionaler Wohnungsmarktbericht der Städtereion Ruhr (Mitwirkung)
- **Forum Wohnungsmarkt**
Präsentation und Diskussion der Ergebnisse