

Wohnungsmarktbericht Kreis Unna

2020



empirica

Auftraggeber

Kreis Unna

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
bonn@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Philipp Schwede und Thomas Abraham sowie Alexander Raetz

Projektnummer

2021080

Bonn, April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EILIGEN LESER	01
1. Einleitung und Hintergrund	1
2. Nachfragesituation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	2
2.1 Einwohnerentwicklung	2
2.2 Komponenten der Einwohnerentwicklung	6
2.3 Prognostizierte Einwohner- und Haushaltsentwicklung	10
2.4 Einwohner- und Haushaltstruktur	16
2.5 Sozialstruktur	22
3. Angebotssituation und -entwicklung auf dem Wohnungsmarkt	30
3.1 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern	30
3.2 Baualter und Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestandes	31
3.3 Preisgebundener Mietwohnungsbestand	34
3.4 Baufertigstellungen	37
3.5 Wohnbauland	41
3.6 Mieten	42
3.7 Kaufpreise für Eigenheime und Eigenheim-Erschwinglichkeit	44
4. Soziale Infrastrukturausstattung	47
4.1 Kinder	47
4.2 Senioren	49
5. Fokusthema: Barrierefreies Wohnen im Kreis Unna	51
6. Fokusthema: Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten im Kreis Unna	63
7. Fazit	76
8. Tabellenanhang	78

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER METROPOLE RUHR VON 2015 BIS 2017 SOWIE 2017 BIS 2020 IN %	3
ABBILDUNG 2:	EINWOHNERENTWICKLUNG IM KREIS UNNA VON 2015 BIS 2017 SOWIE 2017 BIS 2020 IN %	4
ABBILDUNG 3:	SALDEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER METROPOLE RUHR 2018-2020 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	7
ABBILDUNG 4:	WANDERUNGSSALDO NACH NATIONALITÄT IN DER METROPOLE RUHR 2018-2020 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	8
ABBILDUNG 5:	SALDEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IM KREIS UNNA 2018-2020 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	9
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSSALDO NACH NATIONALITÄT IM KREIS UNNA 2018-2020 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	9
ABBILDUNG 7:	PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER METROPOLE RUHR VON 2020 BIS 2040 IN %	11
ABBILDUNG 8:	PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG DER ALTERSKLASSEN IN DER METROPOLE RUHR VON 2020 BIS 2040 IN %	12
ABBILDUNG 9:	PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN DER METROPOLE RUHR VON 2030 BIS 2039 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	13
ABBILDUNG 10:	PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG IM KREIS UNNA VON 2020 BIS 2040 IN %	14
ABBILDUNG 11:	PROGNOSTIZIERTE EINWOHNERENTWICKLUNG DER ALTERSKLASSEN IM KREIS UNNA VON 2020 BIS 2040 IN %	14
ABBILDUNG 12:	PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IM KREIS UNNA VON 2030 BIS 2039 IN SUMME JE 1.000 EINWOHNER	15
ABBILDUNG 13:	PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE IN DER METROPOLE RUHR VON 2018 BIS 2025 SOWIE 2025 BIS 2040	15
ABBILDUNG 14:	JUGENDQUOTIENT IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	17
ABBILDUNG 15:	JUGENDQUOTIENT IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	18
ABBILDUNG 16:	ALTENQUOTIENT IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	19
ABBILDUNG 17:	ALTENQUOTIENT IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	20
ABBILDUNG 18:	ANTEIL HAUSHALTE NACH GRÖÖE IN DER METROPOLE RUHR 2020	21
ABBILDUNG 19:	ANTEIL HAUSHALTE NACH GRÖÖE IM KREIS UNNA 2020	22

ABBILDUNG 20:	VERFÜGBARES EINKOMMEN DER PRIVATEN HAUSHALTE JE EINWOHNER IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2019	23
ABBILDUNG 21:	VERFÜGBARES EINKOMMEN DER PRIVATEN HAUSHALTE JE EINWOHNER IM KREIS UNNA 2017 UND 2019	23
ABBILDUNG 22:	ANTEIL EMPFÄNGER VON SOZIALEN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN AN ALLEN EINWOHNERN IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	25
ABBILDUNG 23:	ANTEIL EMPFÄNGER VON SOZIALEN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN AN ALLEN EINWOHNERN IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	25
ABBILDUNG 24:	WOHNGELDHAUSHALTE JE 1.000 EINWOHNER IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	27
ABBILDUNG 25:	WOHNGELDHAUSHALTE JE 1.000 EINWOHNER IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	28
ABBILDUNG 26:	AUSLÄNDERANTEIL IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	29
ABBILDUNG 27:	AUSLÄNDERANTEIL IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	29
ABBILDUNG 28:	ANTEIL WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN SOWIE MEHRFAMILIENHÄUSER IN DER METROPOLE RUHR 2020	30
ABBILDUNG 29:	ANTEIL WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN SOWIE MEHRFAMILIENHÄUSER IM KREIS UNNA 2020	31
ABBILDUNG 30:	ANTEIL WOHNUNGEN NACH BAUALTERSKLASSEN IN DER METROPOLE RUHR 2020	32
ABBILDUNG 31:	ANTEIL WOHNUNGEN NACH BAUALTERSKLASSEN IM KREIS UNNA 2020	32
ABBILDUNG 32:	ANTEIL WOHNUNGEN OHNE ZEITGEMÄßE HEIZUNG* IN DER METROPOLE RUHR 2011	33
ABBILDUNG 33:	ANTEIL WOHNUNGEN OHNE ZEITGEMÄßE HEIZUNG* IM KREIS UNNA 2011	34
ABBILDUNG 34:	ANTEIL PREISGEBUNDENER WOHNUNGEN AN ALLEN GESCHOSSWOHNUNGEN IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	35
ABBILDUNG 35:	ANTEIL PREISGEBUNDENER WOHNUNGEN AN ALLEN GESCHOSSWOHNUNGEN IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	35
ABBILDUNG 36:	MODELLRECHNUNG: ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS 2020 BIS 2030 IN DER METROPOLE RUHR	36
ABBILDUNG 37:	MODELLRECHNUNG: ENTWICKLUNG DES PREISGEBUNDENEN MIETWOHNUNGSBESTANDS 2020 BIS 2030 IM KREIS UNNA	37
ABBILDUNG 38:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (SUMME 2018-2020) JE 1.000 EINWOHNER (2020) IN DER METROPOLREGION	38
ABBILDUNG 39:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (SUMME 2015-2017) JE 1.000 EINWOHNER (2017) IN DER METROPOLREGION	39

ABBILDUNG 40:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (SUMME 2018-2020) JE 1.000 EINWOHNER (2020) IM KREIS UNNA	40
ABBILDUNG 41:	FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN (SUMME 2015-2017) JE 1.000 EINWOHNER (2017) IM KREIS UNNA	40
ABBILDUNG 42:	BODENRICHTWERT: BAUREIFE GRUNDSTÜCKE – EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (EURO/M ²) ZU, 01.01.2018 UND 01.01.2020	41
ABBILDUNG 43:	ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN (NEUBAU UND BESTAND) IN DER METROPOLE RUHR (NETTOKALT, EURO/M ²) 2017 UND 2020	43
ABBILDUNG 44:	ANGEBOTSMIETEN FÜR WOHNUNGEN (NEUBAU UND BESTAND) IM KREIS UNNA (NETTOKALT, EURO/M ²) 2017 UND 2020	43
ABBILDUNG 45:	ANGEBOTENER KAUFPREIS FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (NEUBAU UND BESTAND) IN DER METROPOLE RUHR (EURO, MEDIAN) 2017 UND 2020	45
ABBILDUNG 46:	ANGEBOTENER KAUFPREIS FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER (NEUBAU UND BESTAND) IM KREIS UNNA (EURO, MEDIAN) 2017 UND 2020	46
ABBILDUNG 47:	ANTEIL DER IN TAGESEINRICHTUNGEN BETREUTEN KINDER UNTER SECHS JAHREN AN ALLEN KINDERN UNTER SECHS JAHREN IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2020	48
ABBILDUNG 48:	ANTEIL DER IN TAGESEINRICHTUNGEN BETREUTEN KINDER UNTER SECHS JAHREN AN ALLEN KINDERN UNTER SECHS JAHREN IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	48
ABBILDUNG 49:	VERSORGUNGSQUOTE SERVICEWOHNUNGEN (WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER IM ALTER VON 65 JAHREN UND ÄLTER) IM KREIS UNNA 2017 UND 2020	50
ABBILDUNG 50:	VOLLSTATIONÄRE PFLEGEPLÄTZE IM VERHÄLTNIS ZU DEN EINWOHNERN IM ALTER VON 80 JAHREN UND ÄLTER IN DER METROPOLE RUHR 2017 UND 2019	50
ABBILDUNG 51:	VOLLSTATIONÄRE PFLEGEPLÄTZE IM VERHÄLTNIS ZU DEN EINWOHNERN IM ALTER VON 80 JAHREN UND ÄLTER IM KREIS UNNA 2017 UND 2019	51
ABBILDUNG 52:	SZENARIO 1 – PRIORITÄR: NACHFRAGE VON PFLEGEBEDÜRFTIGEN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN NACH EINER BARRIEREFREIEN WOHNUNG IM KREIS UNNA (2019)	53
ABBILDUNG 53:	SZENARIO 2 – WÜNSCHENSWERT: NACHFRAGE VON HAUSHALTEN MIT KLEINKINDERN, MENSCHEN MIT SCHWERBEHINDERUNGEN UND SENIOREN NACH EINER BARRIEREFREIEN WOHNUNG IM KREIS UNNA (2019)	54
ABBILDUNG 54:	BARRIEREREDUKTION BEIM ZUGANG ZUR WOHNUNG: MERKMALSNNENNUNGEN	56
ABBILDUNG 55:	BARRIEREREDUKTION INNERHALB DER WOHNUNG: MERKMALSNNENNUNGEN	58
ABBILDUNG 56:	ANTEIL ERFASSTER BARRIEREREDUZierter WOHNUNGEN AM GESCHOSSWOHNUNGSBESTAND IM KREIS UNNA	59
ABBILDUNG 57:	BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN JE 1.000 EINWOHNER IN SUMME AUSGEWÄHLTER JAHRE (NEUBAU)	60

ABBILDUNG 58:	BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN IM JAHR 2019 UND 2020 IN SUMME (NEUBAU)	61
ABBILDUNG 59:	BARRIEREFREIE WOHNUNGEN: GEGENÜBERSTELLUNG VON ANGEBOT UND NACHFRAGE IM KREIS UNNA (SCHÄTZUNG)	61
ABBILDUNG 60:	ANGEBOTSMIETEN FÜR BARRIEREFREIE UND NICHT BARRIEREFREIE WOHNUNGEN (NEUBAU UND BESTAND) IM KREIS UNNA UND NRW (NETTOKALT, EURO/M ²)	62
ABBILDUNG 61:	EINSCHÄTZUNG DER AKTUELLEN WOHNUNGSMARKTSITUATION IM KREIS UNNA (2019)	63
ABBILDUNG 62:	ANTEIL VON HAUSHALTEN MIT DREI UND MEHR PERSONEN AN ALLEN HAUSHALTEN IN DER METROPOLE RUHR 2019	64
ABBILDUNG 63:	FAMILIENHAUSHALTE IN NRW (2020) UND KREIS UNNA (2019) IN 1.000	65
ABBILDUNG 64:	WANDERUNGEN IM KREIS UNNA NACH MAXIMA UND MINIMA BEI QUELL- UND ZIELBEZÜGEN FÜR UNTER 18-JÄHRIGE (OBEN) SOWIE 30- BIS UNTER 50-JÄHRIGE	66
ABBILDUNG 65:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSKLASSEN IM KREIS UNNA (2018-2020)	67
ABBILDUNG 66:	WANDERUNGSSALDO IN DEN KOMMUNEN DES KREIS UNNA NACH ALTERSGRUPPEN (SUMME DER JAHRE 2018-2020)	67
ABBILDUNG 67:	WOHNWÜNSCHE NACH FAMILIENTYP (IN %): „IN WELCHEM HAUS/WOHNUNGSTYP BZW. WELCHER WOHNFORM WÜRDEN SIE WOHNEN?“ GEFILTERTE ERGEBNISSE: NUR JENE, FÜR DIE WOHNUNG/HAUS GANZ ANDERS WÄREN	69
ABBILDUNG 68:	WOHNSITUATION UND WOHNWUNSCH: WOHNFLÄCHE UND ZAHL DER RÄUME	70
ABBILDUNG 69:	VERÄNDERTE ANFORDERUNGEN AN DIE WOHNUNG DURCH CORONA	71
ABBILDUNG 70:	TEILBEREICH WOHNUNG/WOHNGEBÄUDE ZUFRIEDENHEIT MIT DEN MERKMALEN DER DIMENSION WOHNUNG	72
ABBILDUNG 71:	ANTEIL DER GESCHOSSWOHNUNGEN MIT 4 RÄUMEN UND MEHR AN ALLEN WOHNUNGEN IM GESCHOSS (2011)	73
ABBILDUNG 72:	ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTSPREISE FÜR WOHNBAULAND IM KREIS UNNA*	75
ABBILDUNG 73:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH ZIMMERZAHL IM KREIS UNNA UND NRW	76

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN KREISEN IN DEUTSCHLAND VON 2015 BIS 2017 SOWIE 2017 BIS 2020 IN % P. A.	2
KARTE 2:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN SOZIALRÄUMEN IM KREIS UNNA VON 2015 BIS 2017 SOWIE 2017 BIS 2020 IN %	5
KARTE 3:	JUGENDQUOTIENT IN DEN SOZIALRÄUMEN IM KREIS UNNA 2020	18
KARTE 4:	ALTENQUOTIENT IN DEN SOZIALRÄUMEN IM KREIS UNNA 2020	20
KARTE 5:	ANTEIL DER TRANSFERLEISTUNGSEMPFÄNGER NACH SGB-XII IM ALTER VON 65 JAHREN UND ÄLTER AN DER BEVÖLKERUNG DIESER ALTERSKLASSE IN DEN SOZIALRÄUMEN IM KREIS UNNA 2020	26
KARTE 6:	PREISNIVEAU (EURO PRO M ²) UNBEBAUTER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (MITTLERE LAGE) IN DEN GEMEINDEN IN NRW (2020)	42
KARTE 7:	MIETBELASTUNGSQUOTE IN DEN KREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN IN NRW (2018)	44
KARTE 8:	EIGENHEIM-ERSCHWINGLICHKEIT 2020	47

ZUSAMMENFASSUNG FÜR DEN EILIGEN LESER

Im Wohnungsmarktbericht werden die Entwicklung der Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarktes sowie der Immobilienpreise in den Städten und Gemeinden im Kreis Unna aufgezeigt. Zudem werden ausgewählte Informationen zur sozialen Infrastrukturausstattung in den Blick genommen und ausgewählte Indikatoren der Nachfrageseite auf Ebene von Sozialräumen dargestellt. Die Analysen münden in einem Fazit zur Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis. Der Wohnungsmarktbericht 2020 bildet eine Fortschreibung des Berichtes für die Jahre 2015-2017. In diesem Bericht werden in gesonderten Kapiteln darüber hinaus die Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten sowie das barrierefreie Wohnen im Kreis Unna als Fokusthemen vertiefend betrachtet.

Nachfragesituation

Im Kreis Unna ging die Einwohnerzahl in der Phase 2017 bis 2020 sehr leicht zurück bzw. stagnierte nahezu (-0,1 %). Gegenüber der Phase 2015 bis 2017 hat sich der Einwohnerrückgang leicht abgeschwächt (-0,5 %). Auch in NRW stagnierte die Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2020 nahezu (+0,1 %) und in der Metropole Ruhr ging die Einwohnerzahl sehr leicht zurück (-0,2 %). Die Abschwächung des Einwohnerrückgangs im Kreis Unna ist vor allem auf die positive Entwicklung in der Kreisstadt Unna zurückzuführen, wo die Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2020 deutlich stieg (2,9 %). Einen Einwohnerzuwachs gab es darüber hinaus nur noch in Bergkamen (0,2 %) und Bönen (0,1 %). In Selm stagnierte die Einwohnerzahl und in den anderen Kommunen ging die Einwohnerzahl zwischen 2017 und 2020 zurück. Der Trend im Kreis Unna mit einem verringerten Einwohnerrückgang ist auch auf Ebene der Sozialräume zu erkennen.

Die Einwohnerzahl im Kreis Unna ging zurück, weil in den Jahren 2018 bis 2020 Sterbeüberschüsse bestanden und diese durch

bestehende Wanderungsgewinne nicht kompensiert werden konnten. Auch in allen Kommunen im Kreis Unna gab es in der Phase 2018 bis 2020 Sterbeüberschüsse und gleichzeitig Wanderungsgewinne. In einigen Kommunen waren die Wanderungsüberschüsse höher als die Sterbeüberschüsse, wodurch der Gesamtsaldo positiv war. Die Wanderungsgewinne im Kreis Unna wurden bei der ausländischen Bevölkerung erzielt, während der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung negativ war. Auch in allen Kommunen im Kreis Unna war der Wanderungssaldo der ausländischen Einwohner positiv. Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war demgegenüber nur in Selm, Fröndenberg und Holzwickede positiv.

IT.NRW hat aktuell im Jahr 2022 eine neue Bevölkerungsprognose veröffentlicht, welche die Prognose aus dem Jahr 2018 ablöst. Nach der neuen Prognose wird die Einwohnerzahl in NRW zwischen 2020 und 2040 leicht sinken (-0,8 %), während in der alten Prognose noch von einem leichten Wachstum ausgegangen worden war (+0,9 %). Für die Metropole Ruhr geht die neue Prognose weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang aus (-2,4 %). Nach der aktuellen Prognose wird im Kreis Unna die Einwohnerzahl zwischen 2020 und 2040 etwas weniger stark zurückgehen (-3,4 %, -rd. 13.300 Personen) als in der vorherigen Prognose angenommen wurde (-4,6 %, -rd. 18.200 Personen). Die Einwohnerzahl im Kreis Unna geht zurück, weil die prognostizierten Wanderungsüberschüsse nicht ausreichen, um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren. Im Vergleich zur alten Prognose fällt der Einwohnerrückgang jedoch geringer aus, weil u. a. die Wanderungsgewinne im aktuellen Stützzeitraum (2017-2020) höher waren als im Stützzeitraum der alten Prognose (2012-2014, 2017).

Nach der aktuellen Prognose wird die Einwohnerzahl innerhalb des Kreises nur noch in Bergkamen zwischen 2020 und 2040 leicht steigen (+1 %), weil Wanderungsüberschüsse die

Sterbeüberschüsse mehr als kompensieren. In allen anderen Kommunen im Kreis Unna wird die Einwohnerzahl zurückgehen, weil die Sterbeüberschüsse die Wanderungsgewinne übersteigen. Die Prognose aus dem Jahr 2018 hatte noch für alle Kommunen einen Rückgang prognostiziert, der zudem noch stärker ausfiel. Nur in Holzwickede geht die Einwohnerzahl nach der aktuellen Prognose (-7 %) noch stärker zurück als 2018 prognostiziert (-3 %). In allen anderen Kommunen ist der prognostizierte Rückgang geringer.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018 hat IT.NRW die Entwicklung der Zahl der Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten von NRW prognostiziert. Weil nicht Einwohner, sondern Haushalte Wohnungen nachfragen, ist die Entwicklung der Haushalte ein wichtiger Indikator auf der Nachfrageseite. Während die Zahl der Haushalte in NRW noch bis 2040 wächst, nimmt die Zahl der Haushalte in der Metropole Ruhr nach einer Stagnation ab 2025 ab. Im Kreis Unna steigt nach der Prognose die Zahl der Haushalte bis 2015 noch sehr leicht und nimmt erst ab 2025 etwas stärker ab. Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose ist die prognostizierte Entwicklung der Haushalte im Kreis Unna anfangs noch etwas positiver, was mit dem Trend zu kleineren Haushalten zu erklären ist.

Die Altersstruktur der Einwohner wird sich nach der Prognose zwischen 2020 und 2040 weiter verändern. Die Altersstruktur und die Veränderung der Altersstruktur nimmt Einfluss auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, wie beispielsweise die Nachfrage nach barrierefreien/ barrierereduzierten Wohnungen oder Wohnungen, die für Familien geeignet sind. In allen Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr nimmt die Anzahl der älteren Einwohner im Alter von 65-Jahren und älter deutlich zu, während die Einwohnerzahl in den Altersklassen von 20 bis 40 Jahren und 40 bis unter 65-Jahren zurückgeht. Bei den jungen Einwohnern im Alter von unter 20 Jahren differenziert sich das Bild innerhalb der Metropole Ruhr aus. Der Kreis Unna gehört zu den Gebietskörperschaften, in denen die Zahl der jungen Einwohner leicht ansteigt (1 %). Auch in allen Kommunen im Kreis nimmt die Zahl der

älteren Einwohner deutlich zu, während die Einwohnerzahl in den mittleren Altersklassen zurückgeht. Bei den jungen Einwohnern differenziert sich das Bild auch im Kreis Unna aus. Zunehmen wird die Zahl der jüngeren Einwohner in Bergkamen, Unna, Lünen, Holzwickede, Fröndenberg und Kamen. In den anderen Kommunen geht die Zahl der jüngeren Einwohner zurück.

Im Kreis Unna (26,6) lag der Jugendquotient im Jahr 2020 leicht unter dem Schnitt der Metropole Ruhr (26,9) und unter dem Landesschnitt (27,2). Gegenüber 2017 ist der Jugendquotient im Kreis Unna wie in der Metropole Ruhr und NRW angestiegen. Der Anstieg ist überwiegend auf einen Einwohnerzuwachs bei den jüngeren Einwohnern zurückzuführen. Innerhalb des Kreises war der Jugendquotient in Bönen Unna, Selm, Lünen und Bergkamen im Jahr 2020 überdurchschnittlich. Auf Ebene der Sozialräume zeigte der Jugendquotient überwiegend ein disperses Bild.

Der Altenquotient im Kreis Unna (37,7) lag im Jahr 2020 über dem Schnitt von NRW (34,6) und der Metropole Ruhr (36,3) war jedoch der geringste im Vergleich mit den anderen Kreisen in der Metropole Ruhr. Gegenüber 2017 hat sich der Altenquotient im Kreis Unna wie in den meisten anderen Gebietskörperschaften erhöht. Innerhalb des Kreises lag der Altenquotient nur in Bergkamen, Lünen und Selm deutlich unter dem Schnitt des Kreises Unna. Gegen den Trend ging in Werne und Unna der Altenquotient gegenüber 2017 zurück. Auf Ebene der Sozialräume zeigte der Altenquotient kein einheitliches Bild auf.

Im zeitlichen Vergleich zeigt sich, dass der Jugendquotient sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in allen Gebietskörperschaften der Metropole Ruhr zwischen 2017 und 2020 angestiegen ist.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in NRW und im Kreis Unna lag im Jahr 2020 bei 2,1 Personen. Wie überall lebt im Kreis Unna der Großteil der Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im Vergleich leben im Kreis Unna aber mehr Familien (Haushalte mit drei oder mehr Personen). Auf kommunaler Ebene

traf das v. a. auf Fröndenberg und Bergkamen zu.

Das Einkommen gibt Hinweise auf die Er-schwinglichkeit und Finanzierbarkeit von Wohnraum für Haushalte. 2019 verfügte jeder Einwohner in NRW über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 23.093 Euro. Im Kreis Unna (22.267 Euro) lag das Einkommen im Jahr 2019 unter dem Landesschnitt jedoch deutlich über dem verfügbaren Einkommen in den meisten anderen Kreisen und kreisfreien Städten innerhalb der Metropole Ruhr. Innerhalb des Kreises Unna standen im Jahr 2019 Bewohnern der einkommensstärksten Kommune Unna (25.373 Euro) rund 7.000 Euro mehr zur Verfügung als Einwohnern der Kommune mit dem geringsten Einkommen (Bergkamen: 18.349 Euro). Wie in NRW und der Metropole Ruhr stieg das Einkommen auch in allen Kommunen im Kreis Unna gegenüber 2017 an.

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen beziehen. In Nordrhein-Westfalen bezogen 10,9 % aller Einwohner im Jahr 2020 Mindestsicherungsleistungen. Gegenüber dem Jahr 2017 ist die Mindestsicherungsquote in NRW gesunken (-0,9 %). Im Kreis Unna lag der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Jahr 2019 (10,4 %) etwas unter dem Landesniveau und damit deutlich unter dem Durchschnitt in der Metropole Ruhr (14,4 %). Der Anteil ist zudem gegenüber 2017 gesunken. In den meisten Kommunen im Kreis Unna lag der Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen im Jahr 2019 unter dem Landesschnitt. In allen Kommunen im Kreis Unna ist der Anteil zudem gegenüber 2017 zurückgegangen. Einen deutlich höheren Anteil gab es 2019 nur in Lünen (14,1 %) und Bergkamen (13,0 %).

Auf Ebene der Sozialräume im Kreis Unna liegen Daten zu den Beziehern von Transferleistungen nach dem SGB XII im Alter von 65 Jahre und älter vor. Wird der Anteil dieser an der Altersklasse insgesamt berechnet, können Hinweise auf Altersarmut abgelesen werden. Die

Spanne des Anteils in den Sozialräumen des Kreises Unna reichte im Jahr 2020 von 0 % bis 8,5 %. In insgesamt 10 von 85 Sozialräumen lebten im Jahr 2020 gar keine Empfänger dieser Leistungen. Der Mittelwert über alle Sozialräume lag im Jahr 2020 bei 2,6 % und ist gegenüber 2017 nur geringfügig gestiegen (+0,1 %).

Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenze nicht überschreiten. Das sind sowohl Erwerbstätige als auch Rentner (48 % der Wohngeldhaushalte in Deutschland sind Rentner). Wohngeld erhalten nur Haushalte, die keine Transferleistungen (z. B. nach SGB II) erhalten. Im Kreis Unna gibt es im Vergleich zu den Beziehern von Mindestsicherungsleistungen relativ viele Bezieher.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte je 1.000 Einwohner lag im Kreis Unna (9,9) im Jahr 2020 über dem Landesschnitt (8,5) und leicht über dem Schnitt der Metropole Ruhr (9,4). Gegenüber 2017 ist der Anteil im Jahr 2020 in allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr sowie NRW angestiegen. Der Anstieg der Empfängerzahlen ist vor allem auf die Wohngeldreform im Jahr 2020 zurückzuführen, in dessen Zuge die Einkommensgrenzen angepasst wurden und der potenzielle Empfängerkreis angestiegen ist. Auch im Großteil der Kommunen im Kreis Unna ist der Anteil der Wohngeldhaushalte gestiegen. Die meisten Wohngeldhaushalte, bezogen auf die Einwohner gab es im Jahr 2020 in Kamen (12,4) und Unna (10,7). Am geringsten war der Anteil in Fröndenberg (5,8).

Der Anteil der Ausländer an den Einwohnern ist in Nordrhein-Westfalen und den Kreisen sowie kreisfreien Städten der Metropole Ruhr in den letzten Jahren weiter gestiegen. Der Ausländeranteil im Kreis Unna (10,9 %) war 2020 sowohl im Vergleich zum Land NRW (13,8 %) als auch der Metropole Ruhr (15,4 %) wesentlich gering. In allen Kommunen im Kreis Unna lag der Ausländeranteil 2019 unter dem Niveau der Metropole Ruhr und mit Ausnahme von Lünen (13,8 %) auch unter dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu 2017 ist der Ausländeranteil in allen Kommunen im Kreis dem Trend folgend gestiegen.

Angebotssituation

Im Kreis Unna überwiegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (52,4 %). Im Vergleich mit der Metropole Ruhr (68,8 %) ist der Geschosswohnungsanteil im Kreis aber gering und liegt auch unter dem NRW-Schnitt (56,9 %). Große Kommunen (wie Unna) sind durch Geschosswohnungen und kleine Kommunen (wie Bönen, Fröndenberg, Selm) durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Gegenüber 2017 haben sich die Strukturen kaum geändert.

Der Wohnungsbestand im Kreis Unna ist jünger als in der Metropole Ruhr. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der bis 1978 im Kreis Unna erbaut wurde, ist geringer als in der Metropole Ruhr und der Anteil der jüngeren Baualtersklassen ist im Kreis höher. Innerhalb des Kreises hat Bönen den höchsten Anteil an Wohnungen, der bis 1978 erbaut wurde. Einen jüngeren Wohnungsbestand gibt es in der Stadt Werne und Selm.

Im Kreis Unna gab es im Jahr 2020 (mit 10,6 % aller Geschosswohnungen) anteilig mehr preisgebundene Mietwohnungen als in NRW (9,1 %) und in der Metropole Ruhr (8,1 %). Der Anteil der preisgebundenen Mietwohnung ging im Kreis Unna gegenüber 2017 stärker zurück (-6 %) als im Landesschnitt (-2 %). In der Metropole Ruhr war der Rückgang insgesamt jedoch noch wesentlich stärker (-13 %). Auch im Großteil der Kommunen im Kreis Unna ging der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen zurück. Einen sehr hohen Anteil an preisgebundenen Wohnungen gab es 2020 in Bönen (20,4 %) und den geringsten Anteil in Bergkamen (3,9 %).

Nach der Modellrechnung der NRW.BANK wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr von 2020 bis 2030 zurückgehen. Der Rückgang in der Metropole Ruhr (-37,0 %) wird geringer ausfallen als in NRW insgesamt (-46,0 %). Im Kreis Unna wird der Rückgang noch wesentlich stärker sein (-53,6 %) und der preisgebundene Mietwohnungsbestand wird in allen Kommunen im Kreis sinken – am

geringsten in Bönen (-30,7 %) und am stärksten in Bergkamen (-90,9 %).

Im Kreis Unna wurde in der Phase 2018-2020 gemessen an der Einwohnerzahl weniger gebaut als in NRW, jedoch mehr als in der Metropole Ruhr. Das gilt sowohl für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch für Geschosswohnungen. Der Befund hat sich gegenüber der Phase 2015-2017 nicht geändert. In Relation zur Einwohnerzahl wurden in Selm, Fröndenberg und Werne die meisten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Selm war zudem die Kommune mit den anteilig meisten fertiggestellten Geschosswohnungen im Kreis, während in Fröndenberg die Fertigstellungen unterdurchschnittlich waren.

Ein Abgleich zwischen realisierten Baufertstellungen der letzten Jahre und der prognostizierten Bedarfe bis 2040 im Kreis Unna auf Grundlage des Wohnungsmarktgutachtens über den quantitativen Wohnungsneubaubedarf und die qualitative Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen im Auftrag des MHKKBG NRW zeigt, dass in den letzten Jahren je nach Szenario im Schnitt 99 % bis 91 % der prognostizierten Bedarfe im Kreis Unna pro Jahr realisiert wurden. Für den Kreis Unna ergibt sich nach dem Gutachten zukünftig vor allem ein qualitativer Neubaubedarf.

Der Bodenrichtwert für baureife Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser lag zu Anfang des Jahres 2020 im Kreis Unna bei 175 Euro/m² und damit 10 Euro über dem Betrag von 2018. Der Bodenrichtwert ist in den meisten Kommunen des Kreises im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2018 gestiegen. Bönen ist im Kreis Unna weiterhin die Kommune mit den geringsten Bodenrichtwerten (125 Euro/m²), während der Bodenrichtwert in der Kreisstadt Unna am höchsten lag (230 Euro/m²).

Eine Mietwohnung im Kreis Unna wurde 2020 im Median für 6,50 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Der Kreis Unna zählt damit zu den preisgünstigeren Standorten innerhalb der Metropole Ruhr. In allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr sowie in NRW stiegen die angebotenen Mietpreise zwischen 2017 und 2020 weiter an. Die

Mietpreissteigerung im Kreis Unna (12 %) war noch etwas dynamischer als in der Metropole Ruhr (10 %) und NRW (11 %). Innerhalb des Kreises Unna stieg der Mietpreis zwischen 4 % in Fröndenberg und 16 % in Lünen.

IT.NRW hat eine Mietbelastungsquote für die Kreise und kreisfreien Städte in NRW veröffentlicht (2018). Die Mietbelastungsquote reichte in NRW im Minimum von 24,6 % im Kreis Warendorf bis 31,5 % in Köln. Im Schnitt von NRW lag die Mietbelastungsquote bei 28,2 %. Im Kreis Unna lag die Quote mit 26,7 % unter Schnitt von NRW und der Kreis lag damit im Vergleich im mittleren Drittel.

Auch bei den angebotenen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäusern zählt der Kreis Unna zu den preiswerten Standorten in der Metropole Ruhr. Ein Ein- und Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2020 im Kreis Unna für gut 322.000 Euro im Median angeboten. Im Kreis Unna lag der Angebotspreis im Jahr 2020 zwischen 239.000 Euro (Bönen) und 349.000 Euro (Schwerte). In NRW und in allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr und den Kommunen im Kreis Unna sind die Angebotspreise weiter gestiegen. Im Kreis Unna (29 %) war der Anstieg höher als in der Metropole Ruhr (25 %) und NRW (27 %).

Die NRW-Bank hat die Eigenheim-Erschwinglichkeit für die Kommunen in NRW im Jahr 2020 errechnet. Auf Ebene der Kommunen in NRW brauchen Haushalte im Minimum bis zu 3 Jahreseinkommen und im Maximum mehr als 8 Jahre, um den Eigenheimkauf zu realisieren. In der Metropole Ruhr erreichen einige kreisfreie Städte diesen maximalen Wert. Im Kreis Unna müssen die Haushalte in den meisten Kommunen 6 Jahreseinkommen für den Erwerb eines Eigenheims aufbringen. Nur in Lünen und Schwerte sind es bis zu 7 Jahreseinkommen.

Als Indikator für die Attraktivität des Kreises Unna als Wohnstandort für Familien wird der Anteil der in Tageseinrichtungen betreuten Kinder unter sechs Jahren betrachtet. Im Kreis Unna wurden im Jahr 2020 mehr als die Hälfte der Kinder unter sechs Jahren in einer Tageseinrichtung betreut (52,4 %). Gegenüber 2017

ist die Betreuungsquote im Kreis nahezu konstant geblieben (+0,1 %). Während in der Metropole Ruhr die Betreuungsquote niedriger gewesen ist (49,7 %), war diese im Landesschnitt von NRW im Jahr 2020 höher (54,2 %). Die höchsten Betreuungsquoten hatten 2020 Werne (57,4 %) und Holzwickede (57,0 %) und die niedrigsten hatten Selm (47,3 %) und Bergkamen (47,4 %).

Senioren fragen in wachsendem Maß Wohnungen mit Serviceleistungen nach. Die Anzahl der Service-Wohnungen bezogen auf die Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gibt Hinweise auf die Versorgungssituation. Zwischen 2017 und 2020 ist die Zahl der Servicewohnungen im Kreis Unna weiter leicht gestiegen. Da die Zahl der älteren Einwohner ebenfalls stieg, blieb die Versorgungsquote konstant. Der Versorgungsgrad im Kreis Unna ist im bundesweiten Vergleich als relativ gut einzuschätzen: Je 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gab es im Kreis Unna im Jahr 2017 und 2020 gut 22 Servicewohnungen. Im bundesdeutschen Durchschnitt lag der Wert bei 12 bis 20. Eine hohe Anzahl an Servicewohnungen bezogen auf die älteren Einwohner gab es 2020 in Bönen, Lünen und Werne. Besonders wenig Servicewohnungen bezogen auf die Älteren gab es insbesondere in Fröndenberg. Hier blieb die Zahl der Servicewohnungen zwar insgesamt konstant, jedoch stieg der Anteil der älteren Einwohner deutlich an.

Barrierefreies Wohnen

Nachfrage: Zur Bestimmung der Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen wurden unterschiedliche Szenarien berechnet, welche unterschiedliche Dringlichkeiten bei den Nachfragen unterscheiden. Im ersten Szenario werden pflegebedürftige Menschen außerhalb von Heimen und Schwerbehinderte als die beiden Gruppen mit dem höchsten Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum berücksichtigt. Im Kreis Unna gab es im Jahr 2019 rund 12.600 Haushalte von Pflegebedürftigen und 33.800 Haushalte von schwerbehinderten Menschen—Da Pflegebedürftigkeit und Schwerbehinderung gleichzeitig bestehen können, können die Haushaltszahlen beider Gruppen nicht einfach

addierten werden. Die Ergebnisse geben vielmehr eine Spanne der möglichen nachfragenden Haushalte an, die den dringendsten Bedarf an einer barrierefreien Wohnung haben. In einem zweiten Szenario werden Personen betrachtet, bei denen davon ausgegangen wird, dass prinzipiell ein erhöhtes Interesse an barrierefreien Wohnungen besteht, die Dringlichkeit aber nicht so hoch ist. Das sind Familien mit Kleinkindern (bis 3 Jahre), Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter sowie schwerbehinderte Menschen zwischen 4 und unter 65 Jahre. In Summe machen diese Gruppen im Kreis Unna 99.400 Haushalte aus. Das sind immerhin mehr als die Hälfte (55 %) aller Haushalte im Kreis Unna.

Angebot: Genaue Zahlen zum Bestand an barrierefreien Wohnungen liegen nicht vor. Auf Grundlage der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 kann nur eine Abschätzung für den Kreis Unna vorgenommen werden. Im Rahmen des Mikrozensus wurden Merkmale zur Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung erfasst. Werden die im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Anteile auf Ebene der Anpassungsschicht (Kreis Unna und Stadt Hamm) auf den aktuellen Wohnungsbestand (2020) im Kreis Unna bezogen, würden hiernach von den fast 194.000 Wohnungen im Kreis Unna gut 122.200 Wohnungen zumindest über ein Merkmal zum barrierefreien Zugang zur Wohnung und gut 15.500 Wohnungen über alle Merkmale zum barrierefreien Zugang zur Wohnung verfügen sowie 56.300 Wohnungen keines der Merkmale aufweisen. Im Rahmen des Mikrozensus wurden zudem Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung erfasst. Werden die im Rahmen des Mikrozensus erhobenen Anteile auf den aktuellen Wohnungsbestand (2020) im Kreis Unna bezogen, würden gut 3.800 Wohnungen im Kreis alle abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion innerhalb der Wohnung erfüllen, 143.500 Wohnungen einige Merkmale und 46.500 Wohnungen keines der Merkmale. Im Rahmen einer Bachelorarbeit wurde der Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen bei Wohnungsunternehmen abgefragt, welche über größere Wohnungsbestände im Kreis Unna verfügen: Nach der Befragung weisen insgesamt 14,5 % (3.712 Wohnungen) der erfassten Wohnungen Merkmale der

Barrierereduktion auf. Den geringsten Anteil (0,3 %, 66 Wohnungen) haben Wohnungen die nach der DIN 18040-2 sowohl barrierefrei als auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar sind. Einen etwas höheren Anteil haben Wohnungen, die nach der DIN-Norm als barrierefrei gelten (3,7 %, 944 Wohnungen). Den größten Anteil machen Wohnungen aus, die einen sonstigen Standard für barrierereduzierte Wohnungen aufweisen (10,6 %, 2.702 Wohnungen). Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die von den Wohnungsunternehmen zum Beispiel als schwellenlos, rollstuhlgeeignet oder seniorengerecht bezeichnet werden.

Entwicklung des Angebots: Die Landesbauordnung 2018 ist im Januar 2019 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt sind alle neuen Geschosswohnungen barrierefrei zu errichten. Ein Blick auf die Baugenehmigungen des Jahres 2019 und 2020 im Kreis Unna zeigt, dass in den zwei Jahren insgesamt 1.034 Geschosswohnungen genehmigt wurden und somit als barrierefreie Wohnungen in den nächsten Jahren im Kreis Unna auf den Markt kommen.

Verhältnis von Angebot und Nachfrage: Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage verdeutlicht, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte die Zahl der Wohnungen mit einer vollständigen Barrierefreiheit bei Weitem übersteigt. Demgegenüber übersteigt die Zahl der Wohnungen, die einige Merkmale der Barrierereduktion erfüllen, die Zahl der Nachfrager. Allerdings kann auf dieser Grundlage nicht geschlussfolgert werden, dass das Angebot für die Versorgung der Nachfrager ausreichend ist, weil hier nur eine Barrierereduktion vorliegt und nicht bestimmt werden kann, ob diese für die jeweiligen Nachfrager ausreichend wären. Das ein Nachfrageüberhang besteht wird auch bei den Angebotsmieten ersichtlich. Die Mieten von Wohnungen, die als barrierefrei angeboten wurden, sind im Kreis Unna in den letzten Jahren (+14,6 %) stärker gestiegen als die Mietangebote von Wohnungen ohne dieses Merkmal (+12,2 %). Das im Segment der barrierefreien Wohnungen ein Nachfrageüberhang besteht, zeigt auch das Ergebnis der Befragung von Wohnungsmarktakteuren im Kreis Unna (Wohnungsmarktbarometer 2019). Dort wurde die Wohnungsmarktsituation bei

barrierearmen/-freien Wohnungen als extrem angespannt eingestuft und auch perspektivisch gehen die Befragten davon aus, dass der Markt weiterhin angespannt bis eher angespannt bleiben wird.

Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten

Nachfrage: Der Kreis Unna ist Wohnstandort von Familien. Dies verdeutlicht zum einen ein Blick auf die Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011, wonach gut ein Viertel aller Haushalte (26 %) im Kreis Unna Paare mit Kind(ern) waren sowie 8 % Haushalte von Alleinerziehenden. Der Anteil lag damit über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen. Der Kreis Unna hatte 2019 innerhalb der Metropole Ruhr zudem den höchsten Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen (27,4 %) und lag damit deutlich über dem Schnitt der Metropole Ruhr (24,8 %). Konkrete Zahlen zu den Familienhaushalten im Kreis Unna liegen nicht vor. Eine Abschätzung kann über den Mikrozensus erfolgen, wonach es schätzungsweise rund 39.900 Familienhaushalte im Kreis Unna gibt. Der Großteil davon sind Familienhaushalte von Paaren (33.100 Haushalte) und der kleinere Teil Haushalte von Alleinerziehenden (rund 6.800 Haushalte). Die Attraktivität des Kreises Unna als gefragter Wohnstandort von Familien wird auch bei der Betrachtung der Wanderungssalden ersichtlich. Der Wanderungssaldo war in den letzten Jahren vor allem bei den unter 18-Jährigen sowie den 30- bis unter 50-Jährigen positiv: Der Kreis Unna hat Einwohner durch die Zuwanderung von Familien hinzugewonnen, wobei insbesondere aus Dortmund Familien zuwanderten. Auch alle Kommunen im Kreis haben Einwohner durch Zuwanderung von Familien hinzugewonnen haben. In allen Kommunen im Kreis war der Wanderungssaldo in Summe der Jahre 2018-2020 sowohl bei den unter 18-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen positiv.

Wohnsituation: Aktuelle Befragungsergebnisse für den Kreis Unna zeigen, dass die befragten Familienhaushalte etwa jeweils zur Hälfte zur Miete (53 %) und im Eigentum (47 %) wohnen. Von den Befragten leben wiederum etwa die

Hälfte im Mehrfamilienhaus (52 %) und die andere Hälfte in einem Ein- und Zweifamilienhaus (48 %). Differenziert nach Familientypen, zeigt sich, dass Alleinerziehende (76 %) und Paare mit einem Kind (56 %) überwiegend zur Miete wohnen. Mit steigender Kinderzahl steigt der Anteil der Paare, die im Eigentum leben. Die Haushalte wurden auch zu ihren Wohnwünschen befragt. Nach der Befragung würden mehr als Dreiviertel der Befragten (77 %) ihre Wohnung/Haus im jetzigen Zustand belassen und weniger als ein Viertel der Befragten (23 %) würde die Wohnung/Haus ganz anders gestalten. Daraus lässt sich schließen, dass der Großteil der Befragten mit Ihrer Wohnsituation zufrieden sind.

Wohnwünsche: Bei den Familienhaushalten, die nach der Befragung den Wunsch zur Umgestaltung der Wohnsituation geäußert haben, wünschen sich Familien mit zwei Kindern oder mehr überwiegend eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Bei Alleinerziehenden überwiegt der Wunsch nach einer Geschosswohnung. Auch bei Paaren mit einem Kind überwiegt der Anteil leicht, welche eine Geschosswohnung präferieren. Die Befragung zeigt auch auf, dass die Wohnungen, in denen die Familien wohnen, häufig als zu klein empfunden werden. Die meisten befragten Familien wünschen Wohnungen mit wenigstens 4 Räumen und einer Wohnfläche von mindestens 100 m². Dies spiegelt auch das Ergebnis zur Befragung nach den Umzugsabsichten wider. Der Großteil der befragten Familien mit Umzugsabsichten bezog sich auf die Wohnungsgröße (zu wenig Platz, fehlendes Kinder-/Arbeitszimmer, Familienzuwachs als Grund für einen gewünschten Umzug.

Corona: Die Befragung hat sich auch mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie beschäftigt. So wurde u. a. gefragt, ob sich mit der Corona-Krise die Anforderungen an eine Wohnung geändert haben. Beim Großteil der Befragten gab es keinen Änderungsbedarf. Wenn ein erhöhter Änderungsbedarf gesehen wird, bezieht sich dieser vor allem auf die technische Ausstattung der Wohnung. Gut jeder Fünfte der Befragten sah hier einen künftigen Bedarf.

Wohnzufriedenheit: Die Wohnsituation wird insgesamt als sehr zufriedenstellend bewertet. Diesen Befund geben die Indexwerte zur Messung der Wohnzufriedenheit wieder, die im Rahmen der Befragung gebildet wurden.

Wohnungsangebot: Das Wohnungsangebot für Familien differenziert sich in Wohnungen, in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungen aus. Im Kreis Unna überwiegt der Anteil von Geschosswohnungen mit 52,4 % leicht gegenüber dem Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 47,6 %. Innerhalb der Metropole Ruhr ist der Kreis Unna nach dem Kreis Wesel jedoch der Kreis mit dem zweithöchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sind zum Großteil für Familien geeignet, wenn man die Zimmerzahl (4 Zimmer und mehr) als Eignungskriterium heranzieht. Nach dem Zensus 2011 verfügen insgesamt 88 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser über 4 Zimmer und mehr (ohne Küche und Bad). Wird der Anteil auf den Kreis Unna übertragen, sind dies rund 81.200 Wohnungen. Bei den Geschosswohnungen ist der Anteil von großen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern wesentlich geringer. Nach dem Zensus 2011 lag der Anteil der Geschosswohnungen bei 49 %. Insgesamt sind somit aber nur rund die Hälfte der Wohnungen aufgrund einer ausreichenden Zimmerzahl auch für Familien im Geschoss geeignet. Wird dieser Anteil wiederum auf den gegenwärtigen Bestand an Geschosswohnungen im Kreis bezogen, sind dies rund 49.600 Wohnungen.

Entwicklung des Angebotes: Hinweise zur Entwicklung des Angebotes geben die Fertigstellungszahlen. Der Kreis Unna gehört innerhalb der Metropole Ruhr zu den Gebietskörperschaften, in denen die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren bezogen auf die Einwohner gebaut wurden. Bei den Geschosswohnungen gab es einige kreisfreie Städte innerhalb der Metropole Ruhr, in denen die Bauintensität in den letzten Jahren wesentlich höher war als im Kreis Unna.

Verhältnis von Angebot und Nachfrage: Innerhalb der Metropole Ruhr gehört der Kreis Unna zu den preiswerten Standorten bei den Ein-

und Zweifamilienhäusern. Ein Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise zeigt, dass die angebotenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand im Kreis Unna (29 %) zwischen 2017 und 2020 aber stärker angestiegen sind als in der Metropole Ruhr (25 %) und in NRW (27 %). Die Marktsituation hat sich damit im Kreis Unna etwas stärker angespannt. Auch die Mietpreissteigerung im Kreis Unna war von 2017 bis 2020 mit +12 % höher als in der Metropole Ruhr (10 %) und in NRW (11 %). Die Situation im Mietwohnungsmarkt hat sich damit im Kreis Unna etwas mehr angespannt. Eine Auswertung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl zeigt jedoch, dass die Angebotspreise für größere Wohnungen (4 Zimmer und mehr) zur Miete im Kreis Unna genauso stark gestiegen sind, wie die Angebotspreise für kleine Wohnungen zur Miete (1 bis 3 Zimmer) und die Entwicklung etwa der von NRW entsprach. Eine gesonderte Anspannung bei großen Mietwohnungen, die insbesondere auch für Familien geeignet sind, gibt es im Kreis Unna also nicht.

In der Zusammenschau mit der Wohnzufriedenheit im Kreis Unna, der Mietbelastungsquote und der Eigenheimerschwinglichkeit kann die Versorgungssituation insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden. Ein verstärkter Blick sollte perspektivisch aber auf die Entwicklung von größeren familieneigneten Wohnungen im Geschoss gerichtet werden.

Fazit

Die Einwohnerzahl im Kreis Unna ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Gleichzeitig gab es Wanderungsgewinne. Auch langfristig wird die Einwohnerzahl im Kreis Unna nach Prognosen von IT.NRW zurückgehen, während die Zahl der Haushalte noch bis 2025 sehr leicht steigen wird. Die weiter steigenden Preise für Wohnbauland und Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mieten weisen auf diese bestehende Nachfrage nach Wohnraum hin. Allerdings ist der Wohnungsmarkt im Kreis Unna nicht annähernd so angespannt wie in den Metropolregionen der Rheinschiene oder in Münster. Die untersuchten Indikatoren weisen vielmehr auf einen wenig angespannten Wohnungsmarkt

hin. Das zeigt auch das Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen.¹ Es besteht auch zukünftig ein Bedarf für Wohnungsneubau im Kreis. Der Fokus liegt dabei auf der qualitativen Perspektive, d.h. der Ersatz von nicht mehr nachfragegerechten Wohnungen im Bestand durch Wohnraum, der den Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt entspricht. Ausgewählte Zielgruppen stehen im Fokus des vorliegenden Wohnungsmarktberichtes:

- Der Kreis Unna ist ein beliebter Wohnstandort von Familien. Wie die aktuelle Befragung des Kreises bei Familien belegt, ist die Mehrheit der Familien im Kreis zufrieden mit der derzeitigen Wohnsituation. Die Wohnzufriedenheit ist hoch. Wenn Familien doch umziehen möchten, dann ist eine zu kleine Wohnung einer der wichtigsten Gründe hierfür. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung steigt mit zunehmender Kinderzahl. Das geht oft einher mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung im Einfamilienhaus. Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat auch die Verfügbarkeit von Kitaplätzen. Die Betreuungsquote von Kindern in Tageseinrichtungen im Kreis Unna konnte in den letzten Jahren auf unverändertem Niveau gehalten werden. Die mittlerweile im Landesdurchschnitt höhere Quote ist aber ein Hinweis für den Kreis Unna, sein Betreuungsangebot weiter auszubauen. Während der Corona-Pandemie war das Homeschooling für Familien eine besondere Herausforderung. Daher überrascht das Befragungsergebnis nicht, dass viele Familien im Kreis Unna sich eine verbesserte technische Ausstattung der Wohnung wünschen.
- Die Zahl älterer Menschen im Kreis Unna ist in den letzten Jahren gestiegen und wird nach der neuen Bevölkerungsprognose des Landes auch zukünftig wachsen.

Damit werden die Anforderungen an altersgerechten Wohnraum wichtiger. Zwar werden seit 2019 alle Geschosswohnungen in NRW barrierefrei gebaut. Im Bestand, in dem auch zukünftig die meisten Haushalte wohnen werden, ist Barrierefreiheit jedoch die Ausnahme. Die ausgewerteten Daten zur Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und dem bislang zur Verfügung stehenden entsprechenden Angebot zeigen eine große Bedarfslücke im Kreis Unna. Daher wird die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände eine der Hauptaufgaben in der Zukunft sein. Neben barrierefreien Wohnungen sind Servicewohnungen für ältere Menschen wichtig. Die Versorgungsquote mit Servicewohnungen im Kreis Unna ist gut und konnte auch bei der gestiegenen Zahl von Älteren in den letzten Jahren konstant gehalten werden.

- Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Das sind vor allem Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie Wohngeld beziehen. Während die Mindestsicherungsquote im Kreis Unna sank, stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte durch die Wohngeldreform. Wohngeld hat einen starken Bezug zum Thema Altersarmut. Auf der Angebotsseite steht der Nachfrage ein relativ großes Angebot preisgebundener Wohnungen im Kreis Unna gegenüber. Durch die zukünftigen Bindungsausläufe wird dieses Volumen aber deutlich schrumpfen. Sofern die aus der Mietpreisbindung laufenden Sozialwohnungen ersetzt werden sollen, besteht hierfür perspektivisch der Bedarf sowohl im Neubau (insbesondere zur Schaffung barrierefreier preiswerter Wohnungen) als auch im Bestand.

¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen

1. Einleitung und Hintergrund

Der Kreis Unna verfolgt mit seinen wohnungsmarktbezogenen Handlungsansätzen das Ziel, den Kreis mit seinen zehn Städten und Gemeinden als attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zur Erreichung dieses Ziels wurden und werden im Kreis Unna unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt und realisiert, u.a. erfolgt eine kontinuierliche Erfassung wesentlicher Wohnungsmarktindikatoren.

Auf diesen Datengrundlagen wurde 2020 erstmals ein Wohnungsmarktbericht für den Kreis Unna erstellt, welche die Entwicklungen der Jahre 2015 bis 2017 dargestellt hat.

Der Wohnungsmarktbericht wird jetzt fortgeschrieben und nimmt die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Unna bis zum Jahr 2020 anhand ausgewählter Indikatoren in den Blick.

Räumliche Ebene sind neben dem Kreisgebiet die zehn Städte und Gemeinden im Kreis. Für einzelne Indikatoren erfolgt zudem eine kleinräumige Auswertung auf Ebene von Sozialräumen. 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.

Der Wohnungsmarktbericht stellt zum einen 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. Zum anderen werden die Qualität und damit auch die Attraktivität von Wohnstandorten auch durch die soziale Infrastrukturausstattung bestimmt. Daher werden im vorliegenden Wohnungsmarktbericht ausgewählte Indikatoren zur sozialen Infrastrukturausstattung im Kreis Unna dargestellt. Im Fokus dieses Berichts steht die soziale Infrastrukturausstattung für Familien und Senioren – zwei wichtige Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt im Kreis Unna.

Zudem werden im Bericht die Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten sowie das barrierefreie Wohnen als Fokusthemen vertiefend in den Blick genommen.

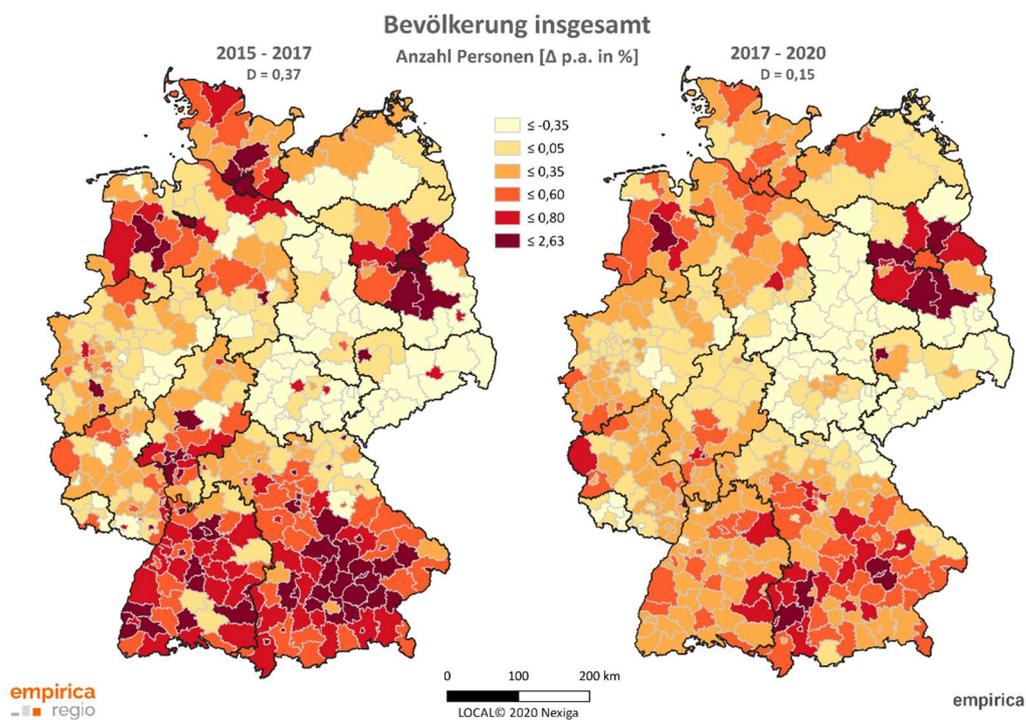
2. Nachfragesituation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

2.1 Einwohnerentwicklung

Der Bericht nimmt schwerpunktmäßig die Entwicklung in den Jahren 2017 bis 2020 im Kreis Unna und der Metropole Ruhr sowie im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen in den Blick. Zur besseren Einordnung erfolgt punktuell auch ein Vergleich zur Entwicklung in Deutschland insgesamt. Sofern starke Veränderungen in der zeitlichen Entwicklung zu erkennen sind, wird hierauf zudem gesondert eingegangen. Dies ist zum Beispiel bei der Einwohnerentwicklung der Fall.

Die Zahl der Einwohner ist in Deutschland zwischen 2011 und 2015 insbesondere im Zuge der verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten zum Ende dieses Zeitraums gestiegen (2,3 %). Seitdem hat sich der Einwohnerzuwachs in Deutschland abgeschwächt. Zwischen 2015 und 2017 stieg die Einwohnerzahl wesentlich geringer (0,8 %) und in der Phase 2017 bis 2020 war die Einwohnerentwicklung noch etwas weniger dynamisch (0,4 %). Diese Entwicklung war auch in Nordrhein-Westfalen und der Metropole Ruhr zu beobachten. In NRW stieg die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2017 noch sehr leicht (0,3 %) und in der Phase 2017 bis 2020 stagnierte die Einwohnerzahl nahezu (0,1 %).

Karte 1: Einwohnerentwicklung in den Kreisen in Deutschland von 2015 bis 2017 sowie 2017 bis 2020 in % p. a.



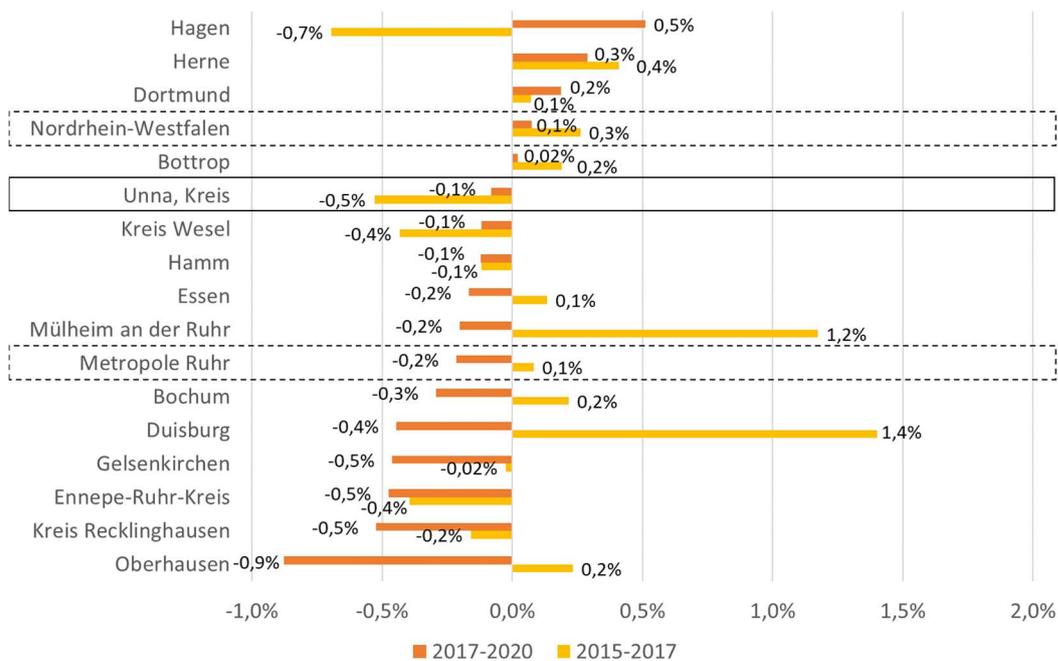
Quelle: empirica-regio

empirica

In der gesamten Metropolregion Ruhr stagnierte die Einwohnerzahl demgegenüber bereits zwischen 2015 und 2017 (0,1 %) und ging in der Phase 2017 bis 2020 leicht zurück (-0,2 %).

Auch in einem Großteil der Kreise und kreisfreien Städte in der Metropolregion Ruhr stagniert oder ging die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2017 bereits zurück. Diese Entwicklung setzte sich auch in der Phase 2017 bis 2020 fort. In Hamm und Dortmund stagnierten die Einwohnerentwicklung demgegenüber in beiden Zeitperioden und nur in einigen Kreisen und kreisfreien Städten gab es einen positiven Trend: In Herne gab es weiterhin einen leichten Einwohnerzuwachs und in Hagen stieg die Einwohnerzahl in der Phase 2017 bis 2020 leicht an, während in der Phase 2015 und 2017 die Einwohnerzahl noch zurückgegangen war. In den Kreisen Unna und Wesel verringerte sich der Einwohnerrückgang. In der Phase 2017 bis 2020 ging die Einwohnerzahl im Kreis Unna nur noch sehr geringfügig zurück bzw. stagnierte nahezu (-0,1 %), während in der Phase 2015-2017 der Rückgang noch etwas stärker war (-0,5 %).

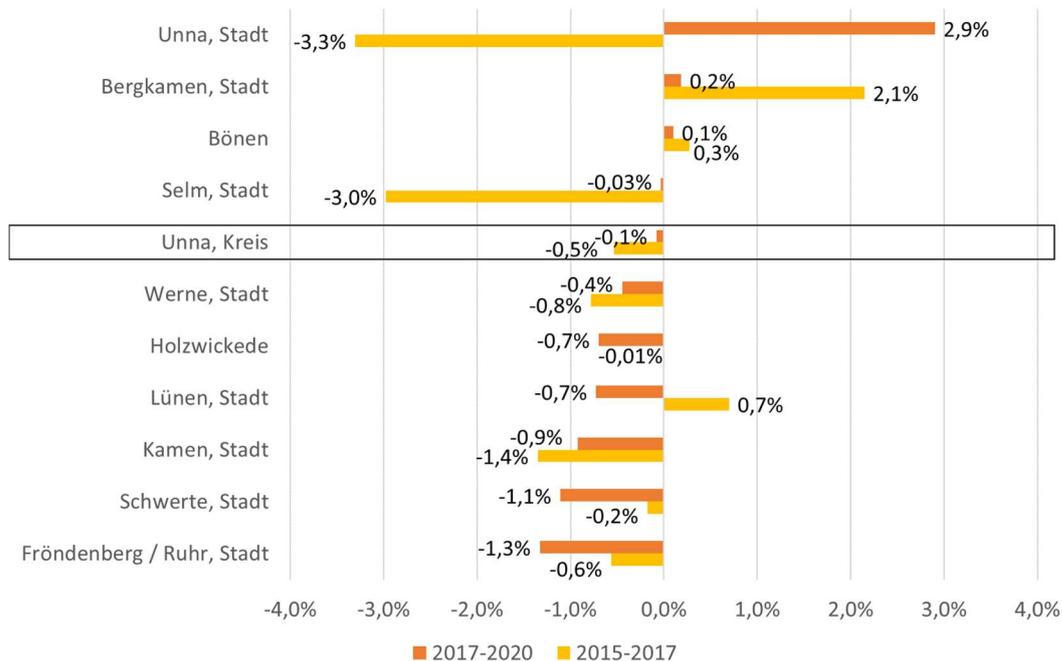
Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Metropolregion Ruhr von 2015 bis 2017 sowie 2017 bis 2020 in %



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung im Kreis Unna von 2015 bis 2017 sowie 2017 bis 2020 in %



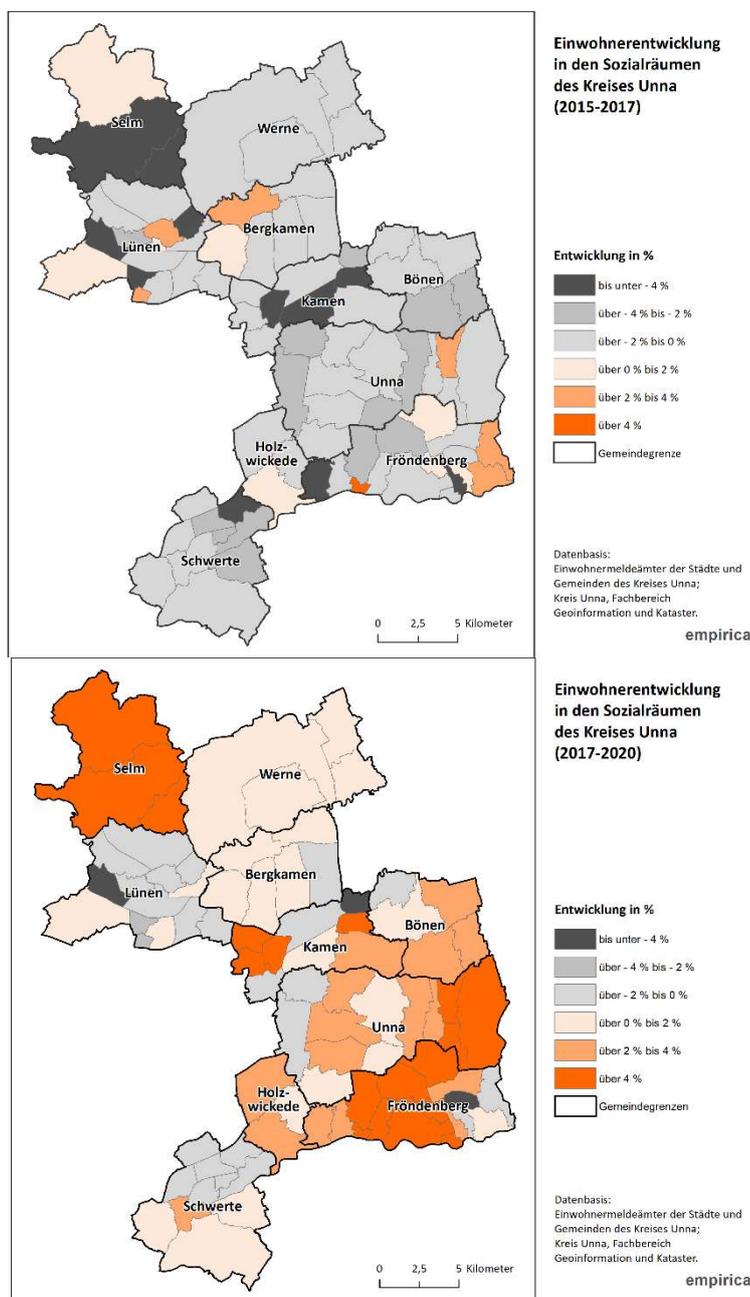
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Der positive Trend im Kreis Unna mit einem verringerten Einwohnerrückgang ist vor allem auf die Entwicklung in der Kreisstadt Unna zurückzuführen. Nur in der Kreisstadt stieg die Einwohnerzahl in der Phase 2017-2020 im kreisweiten Vergleich deutlich an (2,9 %) und zeigte damit eine deutliche Umkehr der Entwicklung gegenüber der Phase 2015-2017, in der die Einwohnerzahl in der Kreisstadt prozentual gesehen noch am stärksten zurückgegangen war (-3,3 %). Darüber hinaus stieg die Einwohnerzahl in der Phase 2017-2020 nur noch in Bergkamen (0,2 %) und Bönen (0,1 %) sehr geringfügig an. In den beiden Kommunen war die Einwohnerzahl auch in der vorherigen Phase gestiegen, und zwar in Bergkamen noch wesentlich deutlicher (2,1 %) und in Bönen nur etwas (0,3 %). In Selm stagnierte die Einwohnerzahl in der Phase 2017-2020 (0,0 %), während sie in der Phase davor noch deutlich zurückgegangen war (-3,0 %). In allen anderen Städten und Gemeinden ging die Einwohnerzahl in der Phase 2017-2020 dagegen zurück. In Fröndenberg (-1,3 %) und Schwerte (-1,1 %) verstärkte sich der Einwohnerrückgang im Vergleich zu 2015-2017 nochmals, während sich dieser in Kamen (-0,9 %) und Werne (-0,4 %) leicht abschwächte. In Lünen gab es ein Vorzeichenwechsel: Während zwischen 2015 und 2017 die Einwohnerzahl noch gestiegen war (0,7 %), ging diese zwischen 2017 und 2020 in gleicher Höhe zurück (-0,7 %). In Holzwickede stagnierte die Einwohnerzahl zwischen 2015-2017 (0,0 %) und ging in der Phase 2017-2020 nun leicht zurück (-0,7 %).

Der Trend im Kreis Unna mit einem verringerten Einwohnerrückgang ist auch auf Ebene der Sozialräume zu erkennen. Während in der Phase 2015-2017 von den 85 Sozialräumen gut drei Viertel der Sozialräume (74 %) eine negative Bevölkerungsentwicklung hatten, waren es in der Phase 2017 bis 2020 weniger als ein Drittel (32 %) aller Sozialräume.

Karte 2: Einwohnerentwicklung in den Sozialräumen im Kreis Unna von 2015 bis 2017 sowie 2017 bis 2020 in %²



Quelle: Kreis Unna

empirica

Die Bevölkerungsentwicklung ist auf kleinräumige Ebene insgesamt wesentlich volatil. Die Spanne der Einwohnerentwicklung auf Ebene der Sozialräume reichte in der Phase 2015 bis 2017 von -20 % im Sozialraum Lippolthausen/Lünen (-23 Einwohner) bis +5,6 % im Sozialraum Langschede/Fröndenberg (+51 Einwohner). In der Phase 2017 bis 2020 reichte die Spanne von -18,5 % wiederum im Sozialraum Lippolthausen/Lünen (-17

² Zu berücksichtigen: Die kleinräumige Einwohnerentwicklung in Unna kann durch die Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber in Unna-Massen beeinflusst sein. Dieses gilt auch für die Selm, wo zwischen August 2015 bis August 2016 eine Notunterkunft für Flüchtlinge betrieben wurde.

Einwohner) bis +27,2 % im Sozialraum Cappenberg/Selm (+430 Einwohner). Auch die anderen Sozialräume in Selm haben prozentual gesehen die stärksten Bevölkerungszuwächse in der Phase 2017-2020 gehabt.

Die Entwicklung auf Ebene der Sozialräume muss nicht in Summe mit der zuvor dargestellten Einwohnerentwicklung auf Ebene der Kommunen identisch sein, da unterschiedliche Datenquellen verwendet werden. Die Einwohnerdaten der Sozialräume stammen aus dem Melderegister der Städte. Die Einwohnerdaten der Kommunen, Kreise und kreisfreien Städte stammen aus der Fortschreibung von IT.NRW. Die Einwohnerdaten von IT.NRW werden aus zwei Gründen bevorzugt verwendet. Zum einen liegen so auch die Einwohnerdaten der anderen Kommunen und Kreise in der Metropole Ruhr vor. Zum anderen liegen die Bewegungsdaten vor, d. h. die Zahl der Geburten und Sterbefälle sowie die Zahl der Zu- und Fortzüge, welche in Summe jeweils den Einwohnerzahlenstand eines Jahres abbilden.

2.2 Komponenten der Einwohnerentwicklung

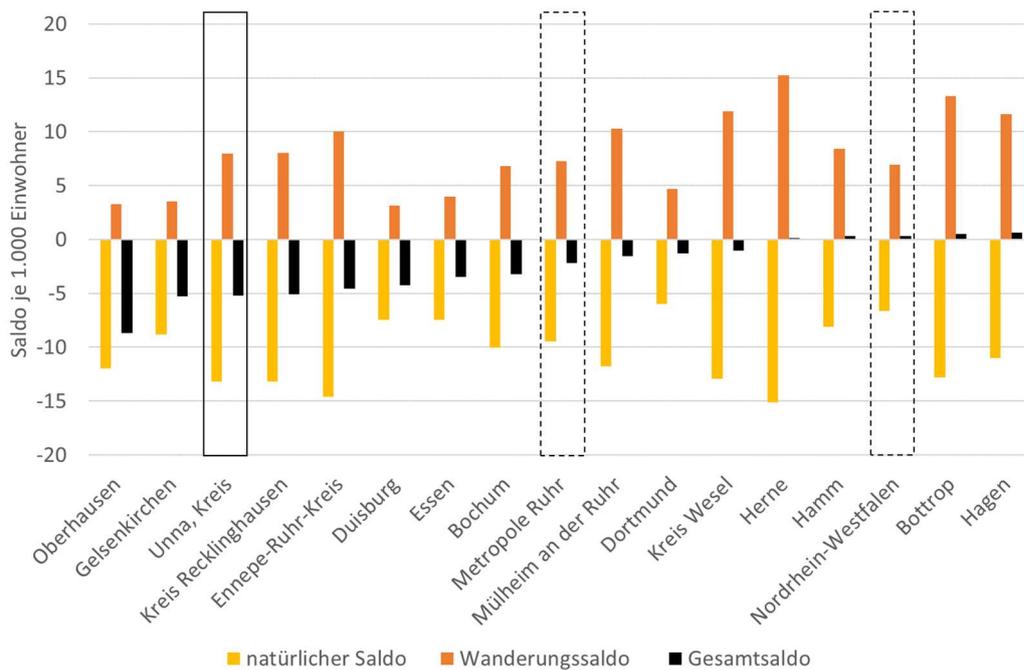
Bei der Interpretation der Komponenten der Einwohnerentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse nicht in allen Gebietskörperschaften deckungsgleich mit Entwicklung der Einwohnerzahlen sind. In einigen Fällen unterscheidet sich sogar die Richtung der Entwicklung, d. h. während die Zahl der Einwohner nach der Fortschreibung der Einwohnerzahlen gestiegen ist, zeigt der Saldo aus natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Dies ist der Fall in der Kreisstadt Unna und der Stadt Dortmund. Nach den Daten der Fortschreibung stieg die Zahl der Einwohner in der Phase 2017 bis 2020 in der Stadt Unna (+1.658 Einwohner) und Dortmund (1.096 Einwohner) an, während die Bilanzierung der Bewegungen für die Stadt Unna (-208 Einwohner) und die Stadt Dortmund (-775 Einwohner) zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung kommt. In der Stadt Hamm ist die Konstellation umgekehrt: Nach der Fortschreibung ging die Einwohnerzahl zurück (-28 Einwohner), während der Saldo aus den Bewegungen einen leichten Einwohnzuwachs ergibt (+52 Einwohner). Nach IT.NRW sind in den Daten der Bewegungen sogenannte Bestandskorrekturen noch nicht enthalten. Bei den Bestandskorrekturen handelt es sich nach IT.NRW, um Korrekturen bzw. nachträgliche Berichtigungen von Meldefällen der Standesämter und der Einwohnermeldeämter, welche erst verspätet in die Werte der Bevölkerungsfortschreibung mit einfließen können und somit nicht in die fortgeschriebenen Bilanzen der Geburten- und Sterbefallstatistik sowie Wanderungsstatistik inkludiert sind. Die Daten werden sukzessive aktualisiert. Die Fortschreibung der Einwohnerzahlen gibt somit die Richtung der Entwicklung an und die Bewegungsdaten sind gegenwärtig unter Vorbehalt zu deuten.

Alle Kreise und kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr haben in der Summe der Jahre 2018 bis 2020 Sterbeüberschüsse und gleichzeitig Wanderungsgewinne. Aber nur in einem geringen Teil der Gebietskörperschaften waren die Wanderungsgewinne in den Jahren von 2018-2020 höher als die Sterbeüberschüsse, was für ein positives Gesamtsaldo sorgte und die Einwohnerzahl anstiegen ließ. Dieser Befund ist identisch zu den Jahren 2016 und 2017. Im Kreis Unna gab es in der Phase 2018 bis 2020 deutliche Sterbeüberschüsse und im Vergleich dazu geringere Wanderungsüberschüsse, weshalb die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum leicht zurückging. Eine Konstellation, die auch in den Jahren 2016 und 2017 im Kreis Unna schon bestand, allerdings war der Einwohnerrückgang damals etwas stärker.

Allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr ist gemeinsam, dass es Wanderungsgewinne bei der ausländischen Bevölkerung in der Summe der Jahre 2018 bis

2020 gab. Dies war auch in den Jahren 2016 und 2017 der Fall. Während in den Jahren 2016 und 2017 der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung in allen Gebietskörperschaften jedoch negativ war (Ausnahme Bottrop mit einem ausgeglichenen Saldo), gab es in der Phase 2018 bis 2020 mehr Gebietskörperschaften mit einem Wanderungsüberschuss bei der deutschen Bevölkerung. In der Summe aller Kreise und kreisfreien Städte hatte die Metropole Ruhr ein Wanderungsüberschuss bei der deutschen Bevölkerung. Der Kreis Unna verlor sowohl in den Jahren 2016 und 2017 als auch in der Phase 2018 bis 2020 deutsche Einwohner durch Wanderungsverluste.

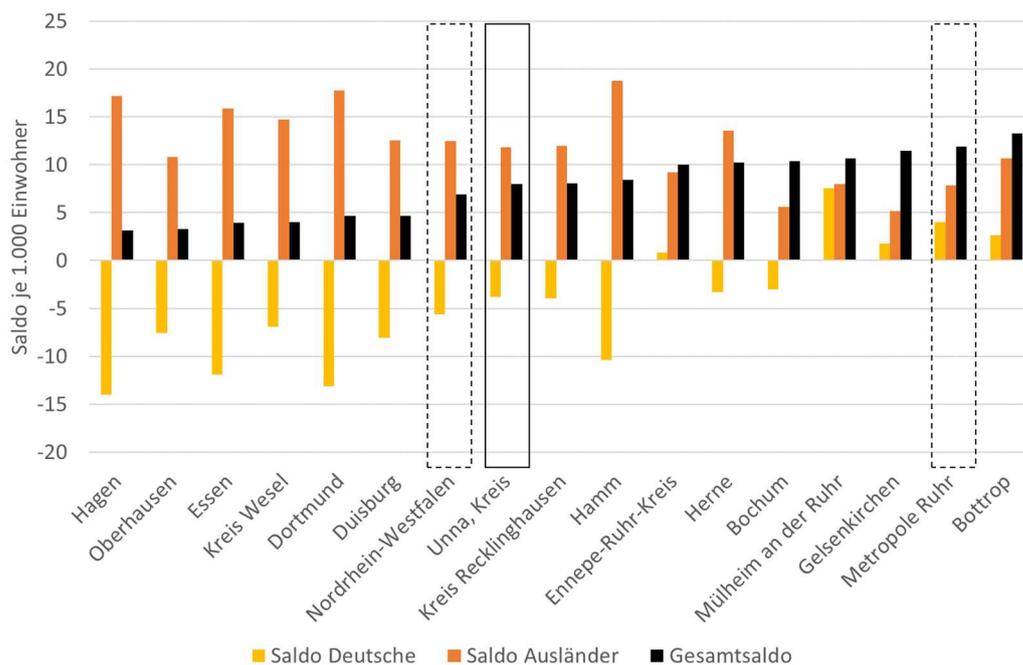
Abbildung 3: Salden der Bevölkerungsentwicklung in der Metropole Ruhr 2018-2020 in Summe je 1.000 Einwohner



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Abbildung 4: Wanderungssaldo nach Nationalität in der Metropole Ruhr 2018-2020 in Summe je 1.000 Einwohner

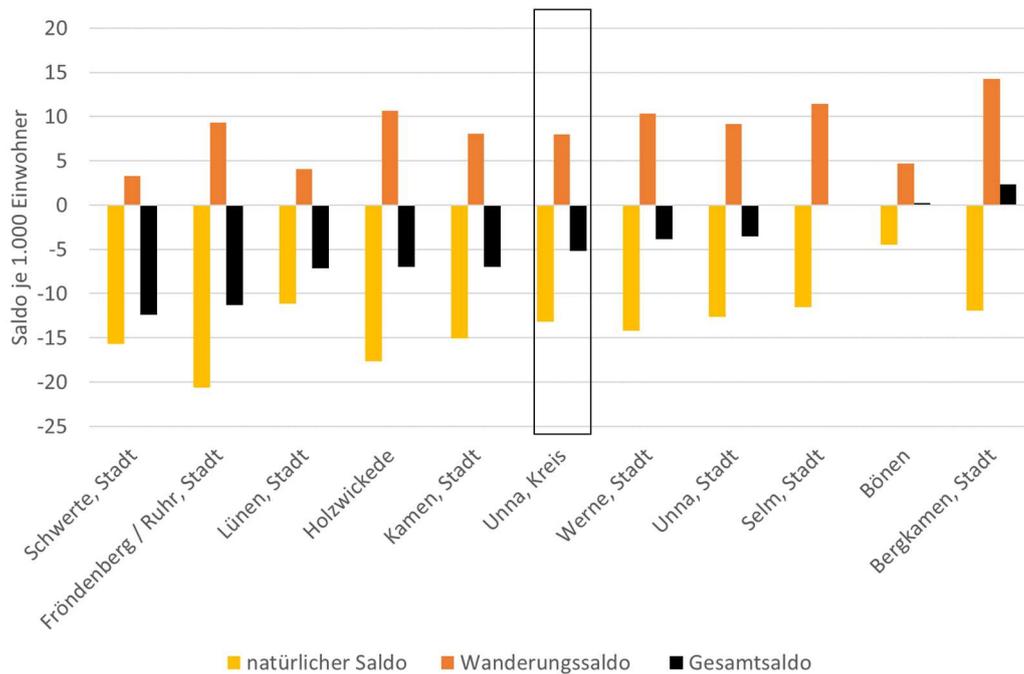


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

In allen Kommunen im Kreis Unna gab es in der Phase 2018 bis 2020 Sterbeüberschüsse und gleichzeitig auch Wanderungsgewinne. In einigen Kommunen waren die Wanderungsüberschüsse höher als die Sterbeüberschüsse, wodurch Gesamtsaldo positiv war. Zugleich war der Wanderungssaldo der ausländischen Einwohner in allen Kommunen im Kreis in der Phase 2018 bis 2020 positiv. Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war demgegenüber nur in Selm, Fröndenberg und insbesondere Holzwickede positiv.

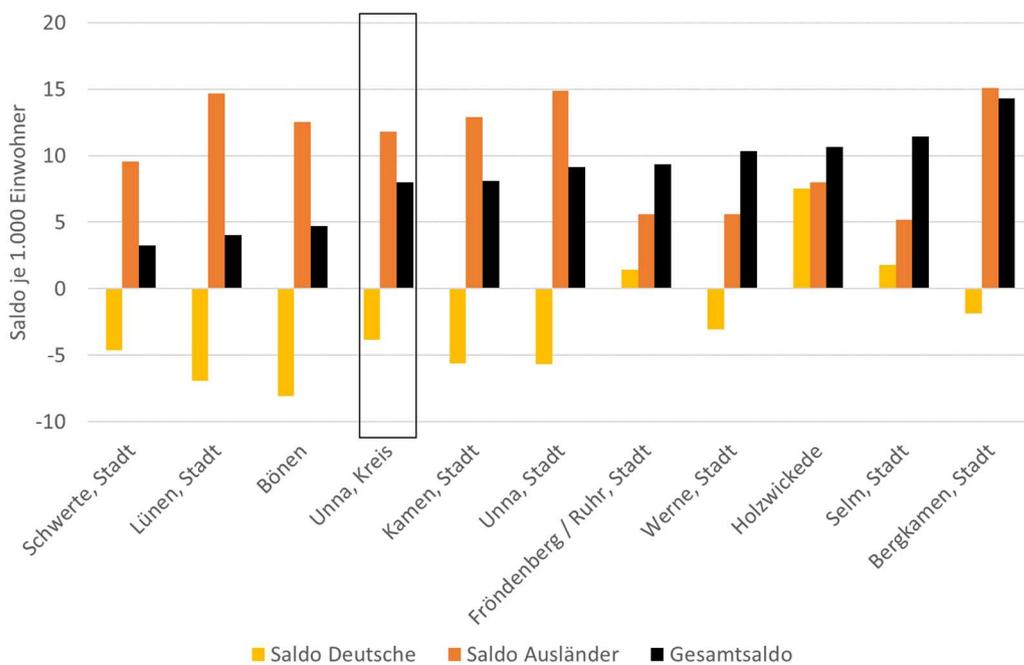
Abbildung 5: Salden der Bevölkerungsentwicklung im Kreis Unna 2018-2020 in Summe je 1.000 Einwohner



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Abbildung 6: Wanderungssaldo nach Nationalität im Kreis Unna 2018-2020 in Summe je 1.000 Einwohner



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

2.3 Prognostizierte Einwohner- und Haushaltsentwicklung

IT.NRW hat gerade eine neue Prognose für die Kreise und kreisfreien Städte sowie die anderen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen erstellt. „Die Ergebnisse für die kreisangehörigen Gemeinden wurden nicht wie bisher nachgelagert berechnet (im Rahmen der sog. Gemeindemodellrechnung), sondern in einem Rechensystem zusammen mit kreisfreien Städten und Kreisen. Zudem sind in den Ergebnissen der Vorausberechnung explizit Wanderungsbewegungen zwischen den Gemeinden innerhalb eines Kreises berücksichtigt worden.“³ Basisjahr der neuen Prognose ist der Bevölkerungsstand zum 31.12.2021. Den hauptsächlichlichen Stützzeitraum für die Prognose bilden die Jahre 2017 bis 2020.⁴ Die Einwohnerzahl wird auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte sowie der übrigen Gemeinden bis zum Jahr 2050 prognostiziert. Aufgrund des langen Prognosezeitraums und den damit verbundenen Unsicherheiten, werden die Ergebnisse in diesem Bericht bis zum Jahr 2040 vorgestellt. Zudem werden die Ergebnisse der neuen Prognose den Prognoseergebnissen der vorherigen Prognose aus dem Jahr 2018 gegenübergestellt.

Nach der neuen Prognose wird die Einwohnerzahl in NRW zwischen 2020 und 2040 leicht sinken (-0,8 %), während in der alten Prognose noch von einem leichten Wachstum ausgegangen worden war (+0,9 %). Für die Metropole Ruhr geht die neue Prognose weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang zwischen 2020 und 2040 aus (-2,4 %). Während in der alten Prognose noch davon ausgegangen wurde, dass die Einwohnerzahl in Dortmund und Essen noch weiterwachsen wird, geht die aktuelle Prognose davon aus, dass die Einwohnerzahl in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr zurückgehen wird. In etwas mehr als der Hälfte der Gebietskörperschaften innerhalb der Metropole Ruhr wird von einem stärkeren Rückgang der Einwohnerzahlen ausgegangen als in der Vorgängerprognose. In den anderen Kreisen und kreisfreien Städten wird der Einwohnerrückgang nach der neuen Prognose weniger stark ausfallen als noch 2018 prognostiziert. Zu diesen Kreisen zählt auch der Kreis Unna. Während die Prognose aus dem Jahr 2018 noch davon ausging, dass die Einwohnerzahl zwischen 2020 und 2040 stärker sinken wird (-4,6 %, -rd. 18.200 Personen), geht die aktuelle Prognose davon aus, dass die Einwohnerzahl etwas weniger stark zurückgehen wird (-3,4 %, -rd. 13.300 Personen). Nach der aktuellen Prognose werden damit im Jahr 2040 (01.01) rund. 380.300 Einwohner im Kreis Unna leben.

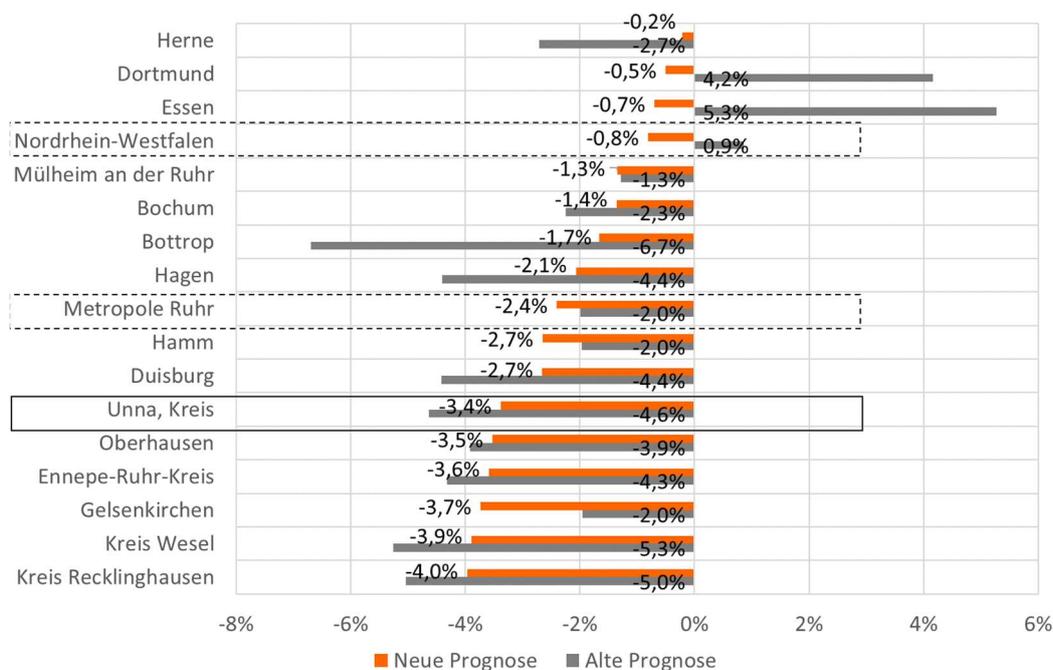
Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018 hat IT.NRW eine Haushaltsprognose für die Kreise und kreisfreie Städte in NRW erstellt und die Entwicklung der Haushalte bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Für die Prognose wird unterstellt, dass sich das Haushaltsbildungsprozess analog der Entwicklung in den Jahren 2016 und 2017 auch in Zukunft konstant fortsetzen wird. Nach der Prognose wird die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen zwischen 2018 und 2040 noch weiter steigen. In der Phase 2018-2025 ist der Zuwachs (+1,5%) noch etwas stärker als in der Phase 2025-2040 (1%). In der Metropole Ruhr geht die Zahl der Haushalte demgegenüber langfristig zurück. Während in der Phase 2018-2025 die Zahl der Haushalte mehr oder weniger stagniert (-0,02%), nimmt die Zahl der Haushalte in der Phase 2025-2040 ab (-1,2%). Im Kreis Unna wird nach der Prognose demgegenüber die Zahl der Haushalte in der Phase 2018-2025 noch sehr geringfügig wachsen (0,1%), bevor die Zahl der Haushalte in der Phase 2025-

³ IT.NRW S4-1 Bevölkerung (2022): Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050/2070

⁴ vgl.: IT.NRW S4-1 Bevölkerung (2022): Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050/2070

2040 stärker zurückgehen wird (-3,4%). Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose ist die prognostizierte Entwicklung der Haushalte im Kreis Unna anfangs noch etwas positiver, was sich mit dem Trend zu immer kleineren Haushalten erklären lässt.

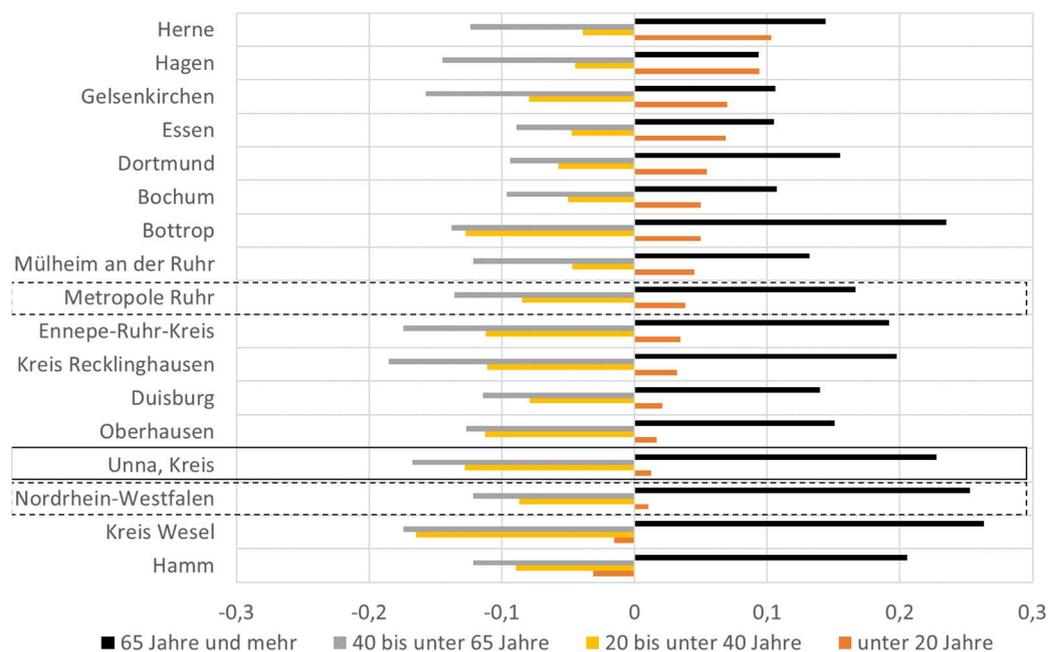
Abbildung 7: Prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Metropole Ruhr von 2020 bis 2040 in %



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Auch die Einwohnerstruktur wird sich zünftig weiter verändern. Im Zuge des demografischen Wandels nimmt in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr die Zahl der älteren Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter deutlich zu, während die Einwohnerzahl in den Altersklassen zwischen 20 und unter 40 Jahren sowie 40 und unter 65 Jahren überall abnimmt. Bei den jungen Einwohnern im Alter von unter 20 Jahren differenziert sich das Bild in der Metropole Ruhr aus. Insgesamt steigt die Zahl der jungen Einwohner in der Metropole bis 2040 an (+4 %). Deutliche Zuwächse bei den jungen Einwohnern gibt es in Herne (+10 %) und Hagen (+9 %), während die Altersklasse in Hamm (-3 %) und dem Kreis Wesel (-2 %) schrumpft. Im Kreis Unna steigt die Zahl der jungen Einwohner leicht an (+1 %). Einflussfaktoren für die zukünftige Entwicklung der Altersklasse bilden die Altersstruktur der Ausgangsbevölkerung sowie der Wanderungssaldo der Altersklasse im Stützzeitraum.

Abbildung 8: Prognostizierte Einwohnerentwicklung der Altersklassen in der Metropole Ruhr von 2020 bis 2040 in %

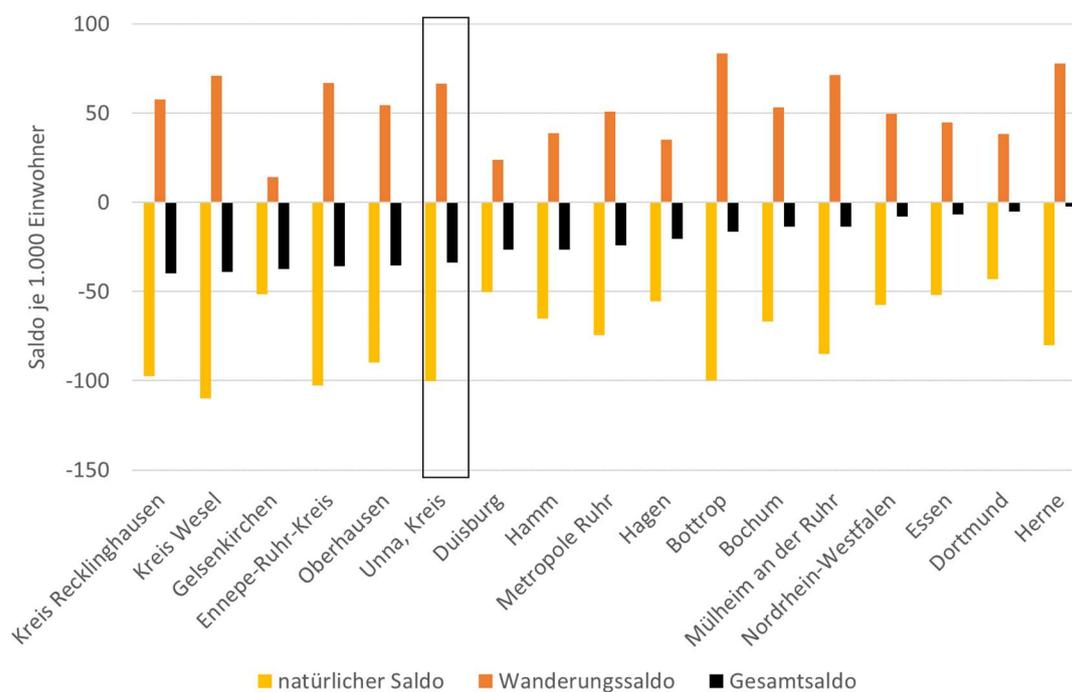


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

In allen kreisfreien Städten und Kreisen der Metropole Ruhr wird die Einwohnerzahl nach der aktuellen Prognose bis 2040 zurückgehen. Der Grund sind deutliche Sterbeüberschüsse. Während in allen Gebietskörperschaften der Metropole Ruhr nach der Prognose Wanderungsgewinne erzielt werden, bestehen gleichzeitig Sterbeüberschüsse, welche die Wanderungsüberschüsse mehr als kompensieren. In der Folge sinkt die Einwohnerzahl.

Auch im Kreis Unna reichen die Wanderungsüberschüsse nicht aus, um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren und in der Folge nimmt die Einwohnerzahl bis 2040 ab. Im Vergleich zur Prognose aus dem Jahr 2018 ist der aktuelle prognostizierte Einwohnerrückgang weniger stark. Dies liegt am höheren Wanderungsüberschuss, der für den Kreis Unna prognostiziert wird. Der prognostizierte Wanderungsüberschuss ist höher, weil unter anderem im Stützzeitraum (2017-2020) im Saldo mehr Einwohner in den Kreis Unna pro Jahr zuwanderten (rd. 1.080 Einwohner p. a.) als im Stützzeitraum (2012-2014, 2017) der Prognose aus dem Jahr 2018 (rd. 740 Personen p. a.).

Abbildung 9: Prognostizierte Bevölkerungsbewegungen in der Metropole Ruhr von 2030 bis 2039 in Summe je 1.000 Einwohner



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

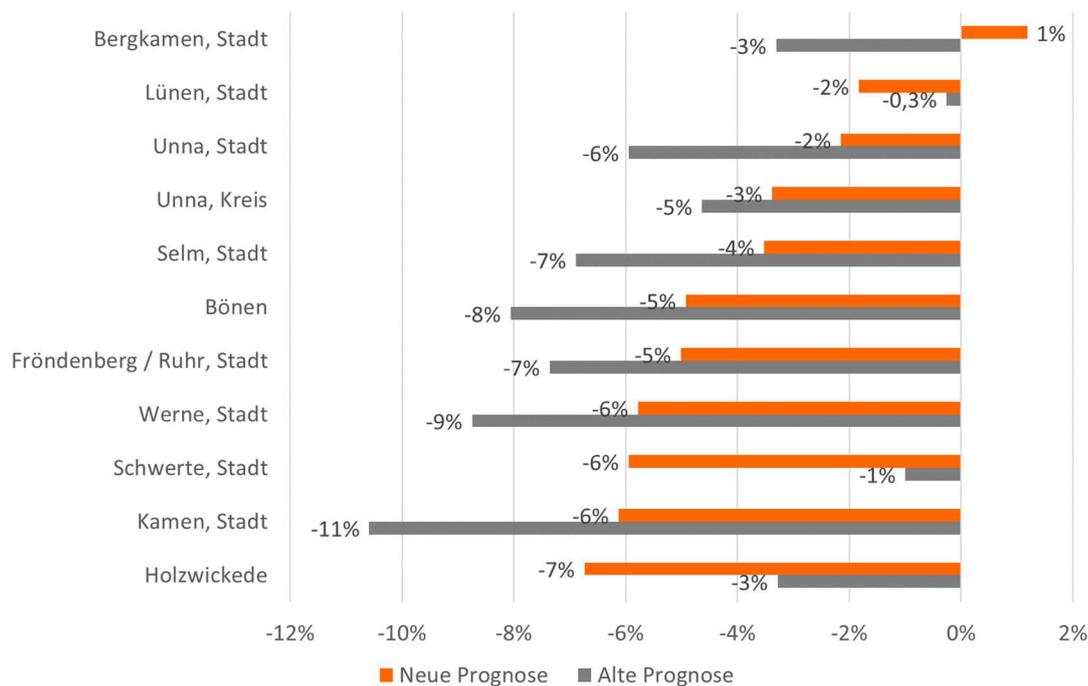
empirica

Nach der aktuellen Prognose wird die Einwohnerzahl, mit Ausnahme von Bergkamen, in allen Kommunen des Kreises Unna bis 2040 zurückgehen. Für Bergkamen geht die Prognose von einem leichten Einwohnerzuwachs aus (+1 %). Die Prognose aus dem Jahr 2018 hatte noch für alle Kommunen einen Rückgang prognostiziert, der zudem noch stärker ausfiel. Nur in Holwickede geht die Einwohnerzahl nach der aktuellen Prognose (-7 %) noch stärker zurück als 2018 prognostiziert (-3 %). In allen anderen Kommunen ist der prognostizierte Rückgang geringer. Neben Bergkamen wird die Einwohnerzahl in Lünen (-2 %) und der Kreisstadt Unna (-2 %) weniger stark zurückgehen als im Schnitt des Kreises.

In allen Kommunen im Kreis steigt die Zahl der älteren Einwohner im Alter von 65-Jahren und älter deutlich an, während die Einwohnerzahlen in den Altersklassen von 20 bis 40 Jahren und 40 bis unter 65 Jahren zurückgeht. Die Altersklasse der jungen Einwohner (unter 20 Jahren) entwickelt sich in den Kommunen im Kreis Unna unterschiedlich. Stärker zunehmen wird die Zahl der jüngeren Einwohner in Bergkamen sowie der Stadt Unna und Lünen. Kommunen in denen die Einwohnerentwicklung insgesamt zukünftig im Vergleich positiver verlaufen wird. Aber auch in Holwickede, Fröndenberg und Kamen wird die Zahl der jungen Einwohner in Zukunft noch etwas zunehmen. In dem anderen Kommunen geht die Zahl der jüngeren Einwohner zurück.

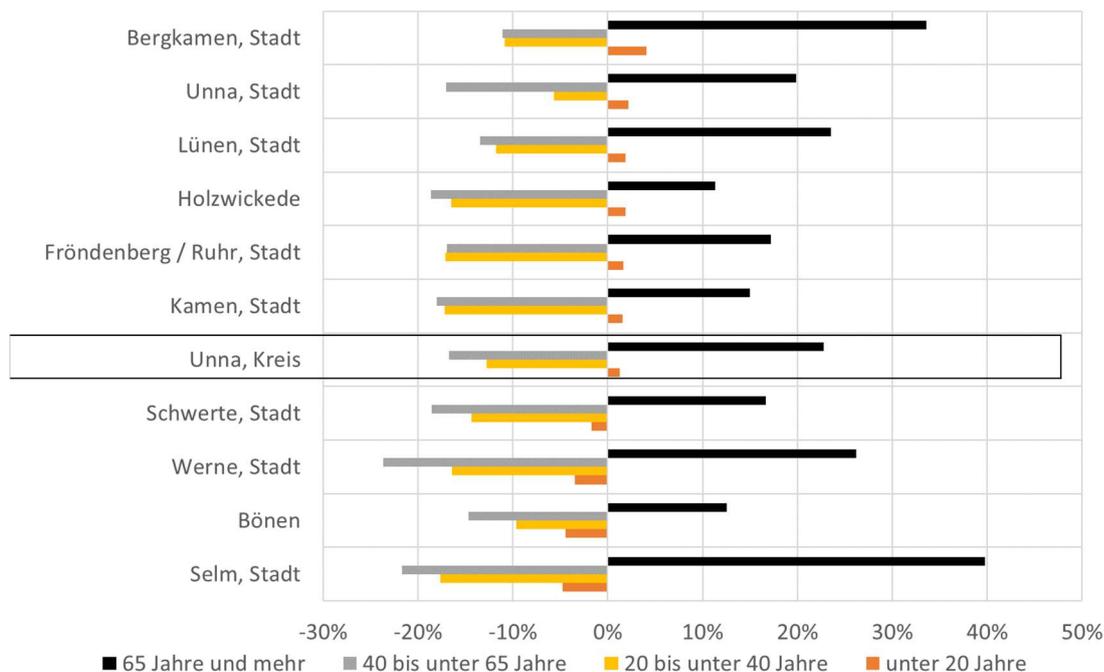
In Bergkamen steigt die Einwohnerzahl nach der Prognose leicht, weil die Wanderungsüberschüsse höher sind als die Sterbeüberschüsse. In allen anderen Kommunen im Kreis Unna übersteigen die Sterbeüberschüsse die Wanderungsüberschüsse und in der Folge geht die Einwohnerzahl zurück.

Abbildung 10: Prognostizierte Einwohnerentwicklung im Kreis Unna von 2020 bis 2040 in %



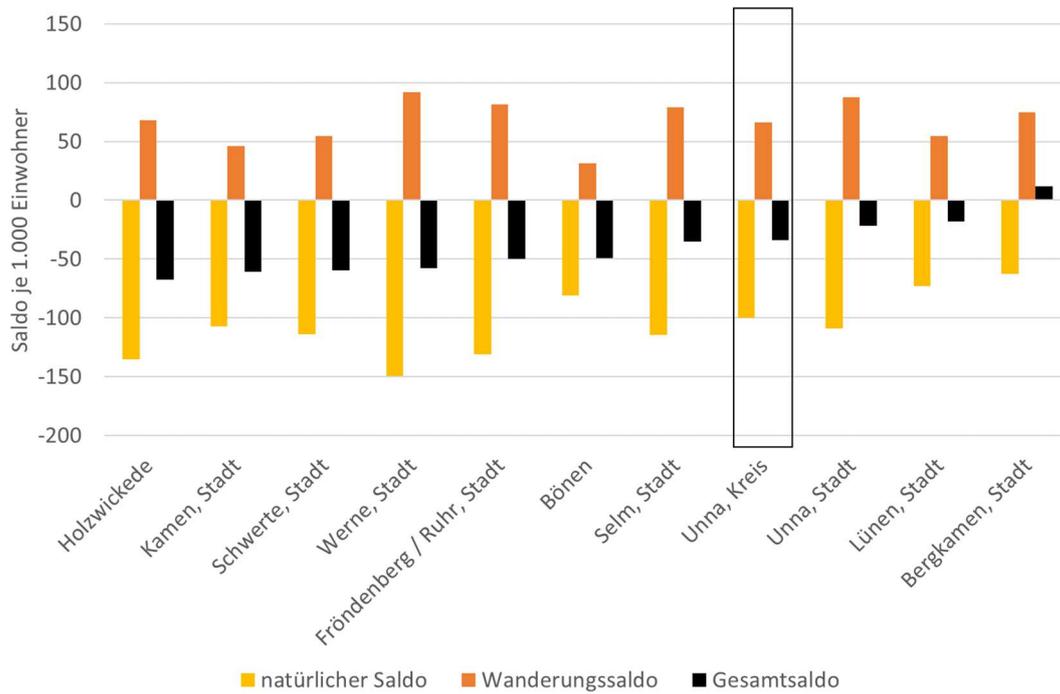
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 11: Prognostizierte Einwohnerentwicklung der Altersklassen im Kreis Unna von 2020 bis 2040 in %



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

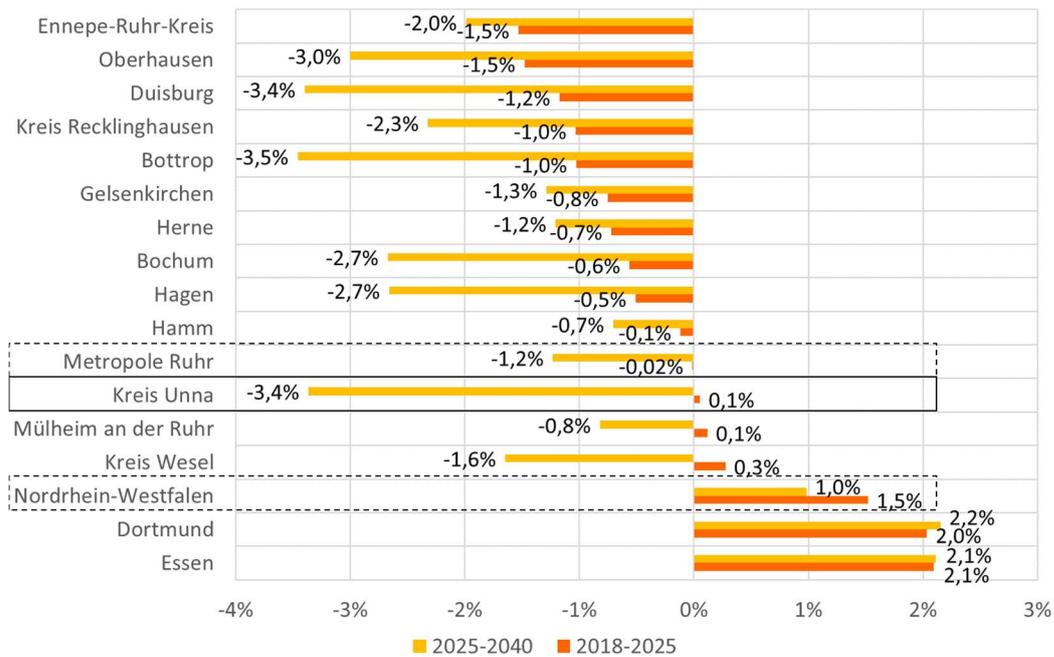
Abbildung 12: Prognostizierte Bevölkerungsbewegungen im Kreis Unna von 2030 bis 2039 in Summe je 1.000 Einwohner



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Abbildung 13: Prognostizierte Entwicklung der Haushalte in der Metropole Ruhr von 2018 bis 2025 sowie 2025 bis 2040



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

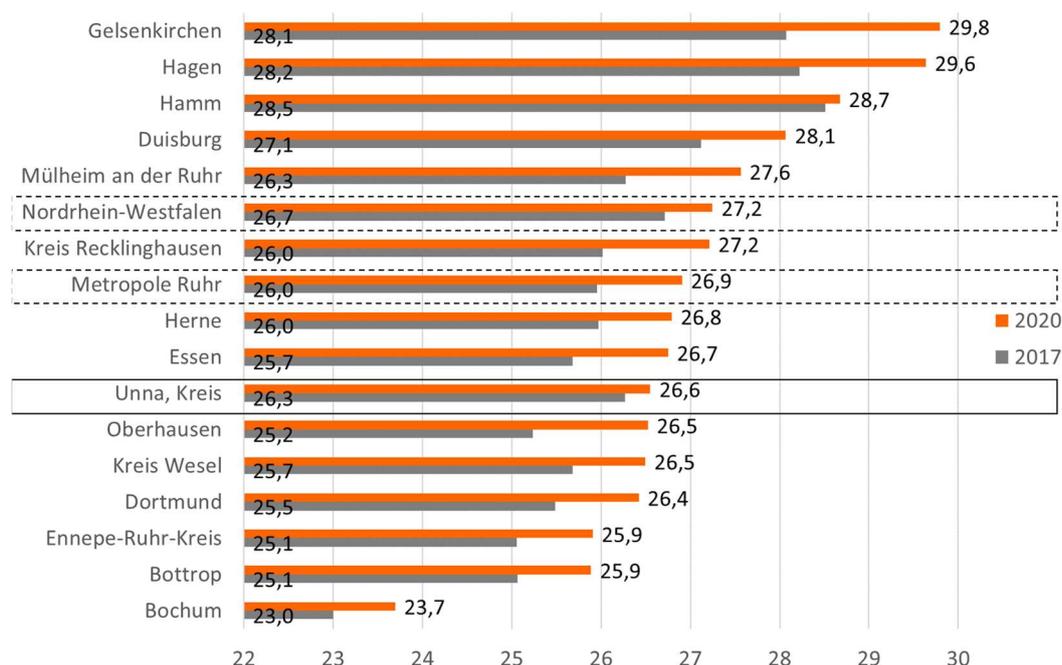
2.4 Einwohner- und Haushaltstruktur

Altersstruktur

Wie sieht die Altersstruktur der Bevölkerung in der Metropole Ruhr und in den Kommunen des Kreises Unna aus und wie hat sie sich verändert? Zur Beschreibung können der Jugendquotient und der Altenquotient herangezogen werden, welche die Verhältnisse der Generationen zueinander beschreiben. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter und gibt an, wie viele Menschen unter 18 Jahren auf 100 Personen von 18 bis unter 65 Jahre kommen. Da die Altersgruppe der Jüngeren nur 18 Jahrgänge umfasst, die der Bevölkerung im Erwerbsalter dagegen 47, sind die Jahrgänge im Durchschnitt gleich stark besetzt, wenn der Jugendquotient bei 44 liegt ($18/47 \cdot 100$). Ein Jugendquotient unter 38 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt, ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter. Wird der fehlende Nachwuchs nicht durch Zuwanderung ausgeglichen, führt dies zu einem in der Zukunft abnehmenden Arbeitskräftepotenzial.

Die gleich starke Besetzung der Altersgruppen von Jugendlichen und Erwerbsfähigen wurde in NRW das letzte Mal am Ende 1970er-Jahre erreicht. Gegenwärtig liegt der Jugendquotient deutlich unter diesem Durchschnittswert. Im Jahr 2020 kamen auf 100 Personen im Erwerbsalter nur noch 27,2 Menschen unter 18 Jahren in NRW. In der Metropole Ruhr (26,9) lag der Wert nahezu im Landesschnitt (27,2). Einen besonders hohen Jugendquotienten hatten im Vergleich innerhalb der Metropole Ruhr die kreisfreien Städte Gelsenkirchen (29,8) und Hagen (29,6). Der Grund hierfür ist ein höherer Anteil an Ausländern und deren jüngere Altersstruktur. Am niedrigsten war der Jugendquotient in Bochum (23,7), was mit der Funktion als Universitätsstandort zusammenhängen dürfte. Bochum hat in Relation zu den Einwohnern besonders viele Studierende. Diese sind zumeist älter als 18 Jahre.⁵ In den anderen Universitätsstädten in der Metropole Ruhr war der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung nicht so hoch. Im Kreis Unna (26,6) liegt der Jugendquotient leicht unter dem Schnitt der Metropole Ruhr (26,9) und unter dem Landesschnitt (27,2). Im zeitlichen Vergleich zeigt sich, dass der Jugendquotient sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in allen Gebietskörperschaften der Metropole Ruhr zwischen 2017 und 2020 angestiegen ist. Der Anstieg war überwiegend auf einen Einwohnerzuwachs bei den jüngeren Einwohnern (unter 18 Jahre) zurückzuführen.

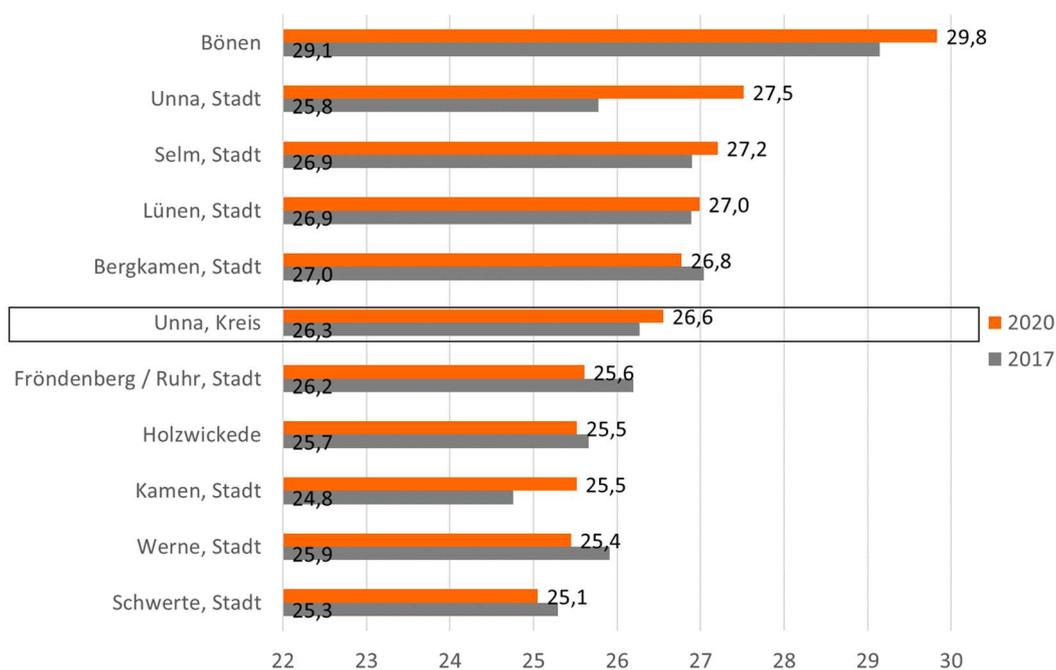
⁵ Das Durchschnittsalter von Studienanfängern liegt in Deutschland bei 21 Jahren und das Durchschnittsalter der Studierenden bei 24 Jahren.

Abbildung 14: Jugendquotient in der Metropole Ruhr 2017 und 2020

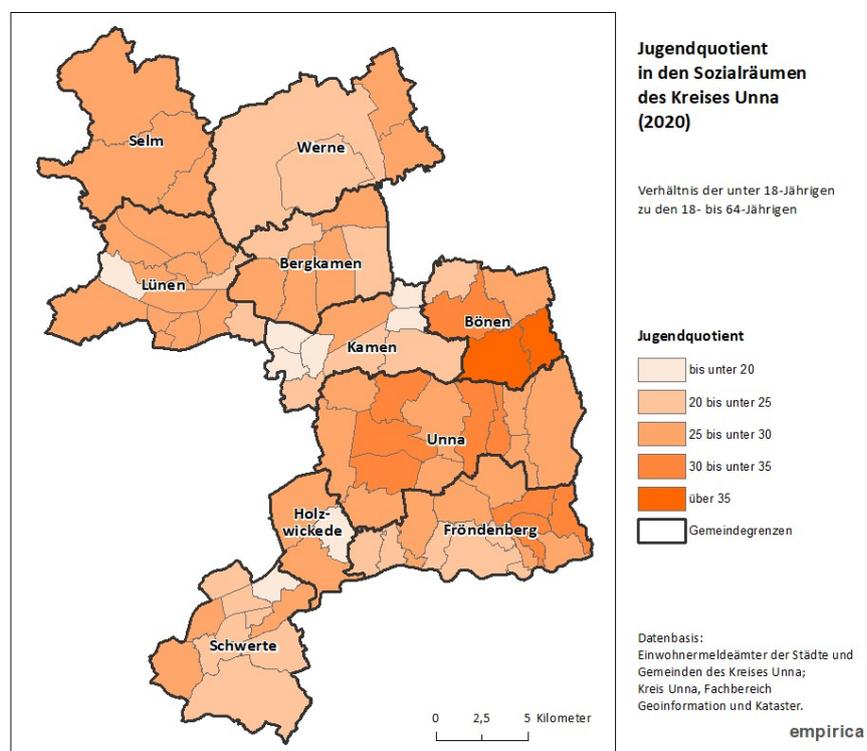
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Die Spanne des Jugendquotienten innerhalb des Kreises Unna ist vergleichbar mit der innerhalb der Metropole Ruhr (Ausnahme geringe Wert in Bochum). Stark überdurchschnittlich ist der Jugendquotient in Bönen. Der hohe Jugendquotient in Bönen ist auf einen höheren Ausländeranteil sowie einem höheren Anteil von Familien an den Zuzügen in den letzten Jahren zurückzuführen. Überdurchschnittlich ist der Jugendquotient zudem in Unna, Selm, Lünen und Bergkamen. In Bergkamen ist der Jugendquotient gegenüber 2017 zurückgegangen, während der Quotient in den anderen Kommunen mit einem überdurchschnittlichen Wert gestiegen ist. Der Rückgang in Bergkamen ist auf einen stärkeren Anstieg der erwerbsfähigen Bevölkerung zurückzuführen, während die Zahl der unter 18-Jährigen nur geringfügig stieg. Besonders wenige Jugendliche im Verhältnis zu den Menschen im Erwerbsalter gibt es Schwerte (25,1). In Schwerte ging der Jugendquotient gegenüber 2017 zurück, weil zum einen die Zahl der Jugendlichen zurückging, während die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter anstieg. Eine Entwicklung, die es ebenfalls in Werne und Fröndenberg gab.

Auf Ebene der Sozialräume gibt es nur wenige Kommunen die ein mehr oder weniger einheitliches Bild beim Jugendquotienten aufzeigen (insbesondere Selm). Der Großteil der Kommunen zeigt ein disperseres Bild auf Ebene der Sozialräume auf.

Abbildung 15: Jugendquotient im Kreis Unna 2017 und 2020


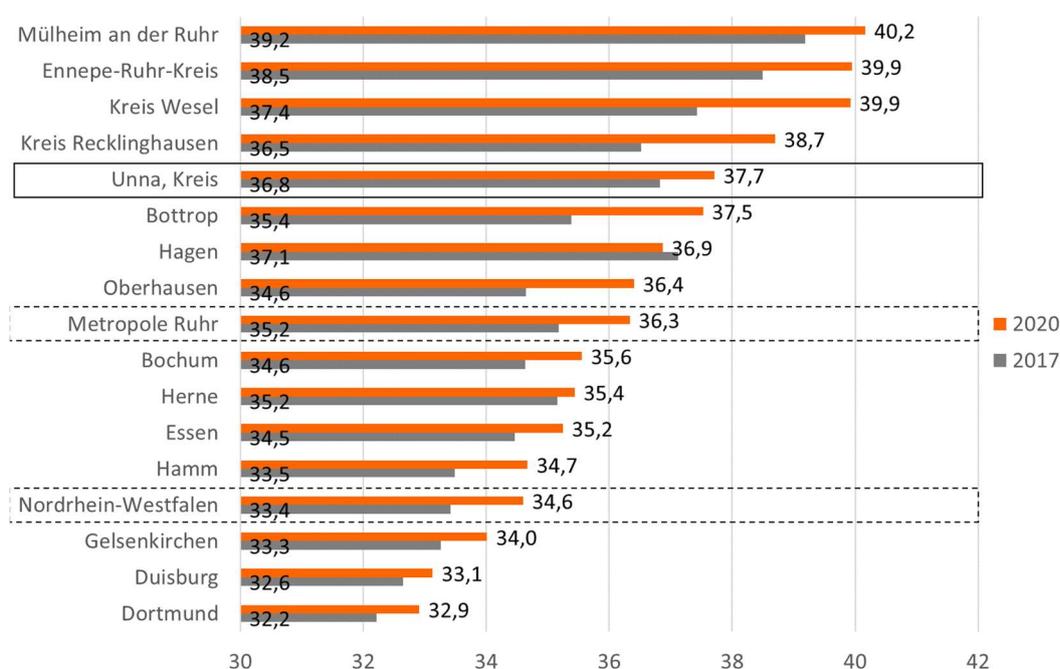
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Karte 3: Jugendquotient in den Sozialräumen im Kreis Unna 2020


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, in der hier verwendeten Definition der 65-Jährigen und Älteren zu den 18- bis unter 65-Jährigen. Ein hoher Altenquotient besagt, dass es relativ viele ältere Menschen in einer Bevölkerung gibt. Ende der 1970er-Jahre kamen in NRW rund 24 ältere Menschen auf 100 Personen im Erwerbsalter. 2020 waren es schon rund 34 Ältere je 100 Personen im Erwerbsalter. In der Metropole Ruhr lag der Wert mit 36,3 noch höher als im Landesschnitt. Neben der kreisfreien Stadt Mülheim an der Ruhr hatten vor allem die Kreise in der Metropole Ruhr einen hohen Altenquotienten. Der Kreis Unna war der Kreis mit dem niedrigsten Anteil (37,7). Der Altenquotient ist gegenüber 2017 sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in den Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr gestiegen. Ausnahme bildete nur die Stadt Hagen, wo der Wert des Altenquotienten zurückging, weil die Zahl der älteren Einwohner zurückging, während die Zahl der Einwohner im Erwerbsalter relativ konstant blieb.

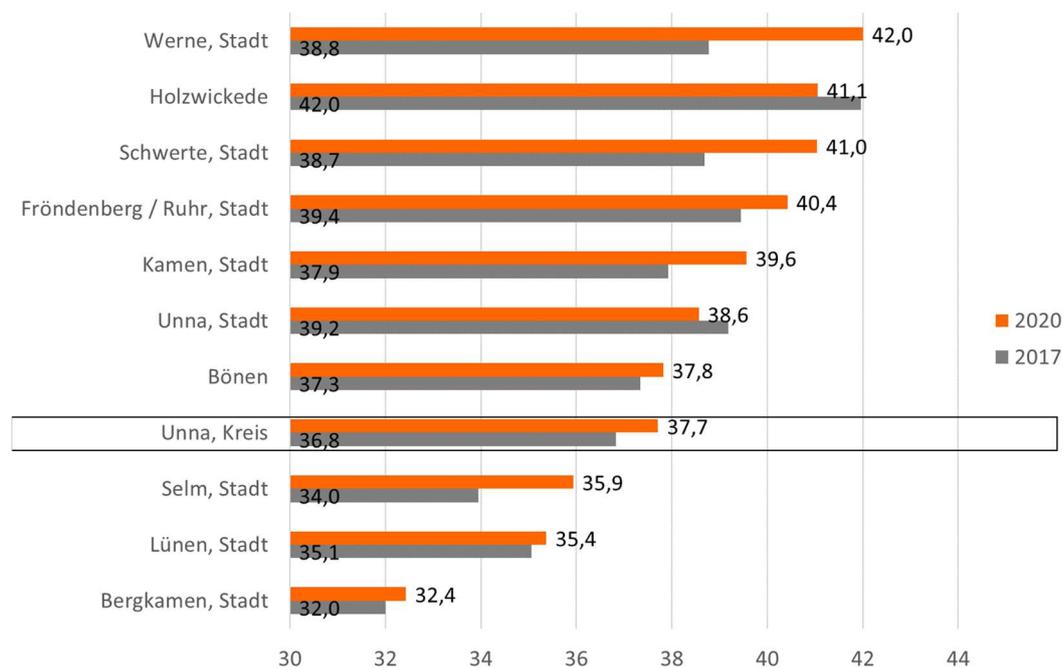
Abbildung 16: Altenquotient in der Metropole Ruhr 2017 und 2020



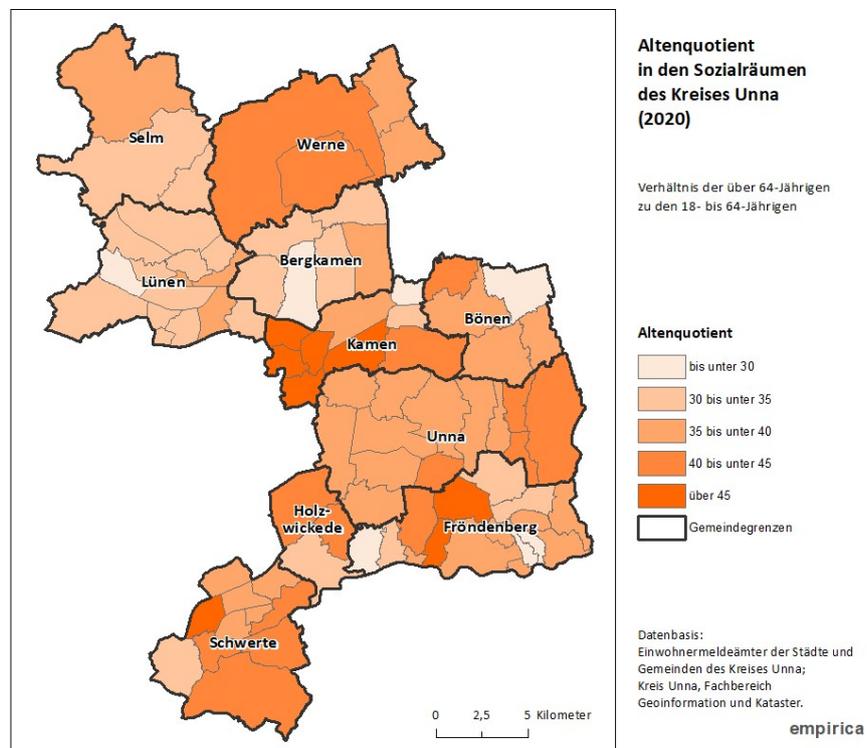
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Nur in Bergkamen, Lünen und Selm lag der Altenquotienten deutlich unter dem Schnitt des Kreises Unna. In Bergkamen und Lünen ist der Ausländeranteil höher und die ausländische Bevölkerung ist im Vergleich zur deutschen Bevölkerung im Schnitt jünger. Im Großteil der Kommunen im Kreis Unna stieg der Altenquotient gegenüber 2017 an, nur in Werne und Unna ging der Altenquotient gegen den Trend zurück.

Auf Ebene der Sozialräume zeigte der Altenquotient kein einheitliches Bild auf. Es gab in den Kommunen sowohl Sozialräume mit hohen als auch mit niedrigen Werten. Auf dieser kleinräumigen Ebene ist zudem zu berücksichtigen, dass zum Beispiel ein Seniorenheim vor Ort in einem Sozialraum, den Altenquotienten deutlich beeinflussen kann.

Abbildung 17: Altenquotient im Kreis Unna 2017 und 2020

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Karte 4: Altenquotient in den Sozialräumen im Kreis Unna 2020

Quelle: Kreis Unna

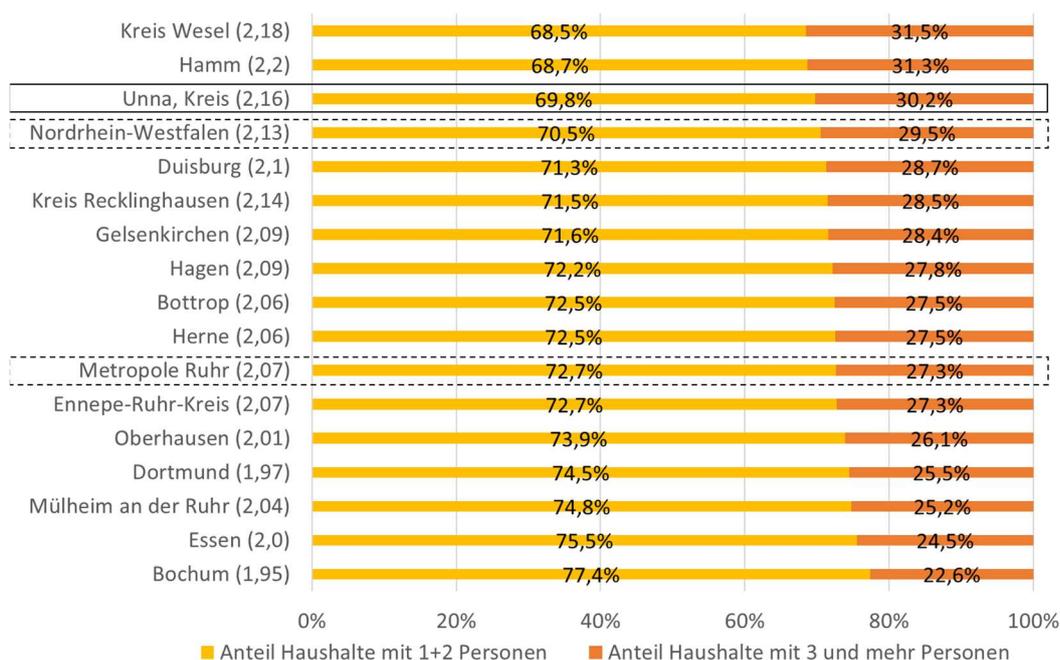
empirica

Haushalte

Zur Struktur der Haushalte sowohl auf der Kreisebene als auch für die kreisangehörigen Kommunen liegen Informationen auf Basis einer einheitlichen Datenquelle auf Grundlage von empirica regio vor.⁶ Hiernach lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in NRW im Jahr 2020 bei gerundet 2,1 Personen, d. h. pro Haushalte lebten im Schnitt etwas mehr als zwei Personen. Auch im Kreis Unna liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei gerundet 2,1 Personen. Wie überall leben im Kreis Unna der Großteil der Menschen in Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im Vergleich hat der Kreis Unna aber auch einen höheren Anteil an größeren Haushalten mit drei oder mehr Personen. Nur im Kreis Wesel und Hamm ist der Anteil noch etwas höher. Dies spricht dafür, dass Familienhaushalte im Kreis Unna im Vergleich anteilig stärker vertreten sind.

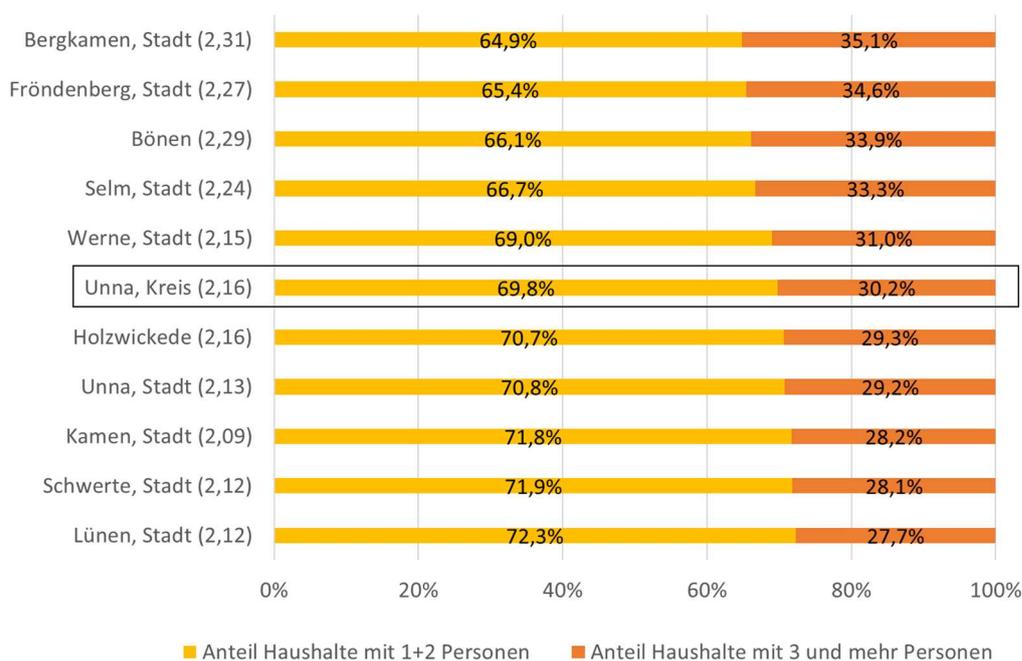
Auch in den Kommunen im Kreis Unna lag die durchschnittliche Haushaltsgröße gerundet bei 2,1 Personen pro Haushalt. Auch in allen Kommunen im Kreis Unna machen Ein- und Zweipersonenhaushalte den Großteil aller Haushalte aus. Nichtsdestotrotz gibt es einige Kommunen, in denen der Anteil der Mehrpersonenhaushalte nochmals deutlich über dem Schnitt des Kreises Unna liegen. Im Jahr 2020 waren dies vor allem die Stadt Bergkamen (35,1 %) und die Stadt Fröndenberg (34,6 %). Den geringsten Anteil ein Mehrpersonenhaushalten gab es demgegenüber in Lünen (27,7 %).

Abbildung 18: Anteil Haushalte nach Größe in der Metropole Ruhr 2020



Quelle: Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

⁶ Das empirica Haushaltsmodell schätzt auf Grundlage verschiedener Zeitreihen die Zahl der Privathaushalte im Zeitverlauf für Kreise ab 2005 und für Gemeinden ab 2011. Zusätzlich wird für Kreise die Verteilung der Haushalte auf Haushaltstypen (nach Zahl der Personen, Haushaltsform und Alter des Haushaltsvorstandes) ermittelt.

Abbildung 19: Anteil Haushalte nach Größe im Kreis Unna 2020

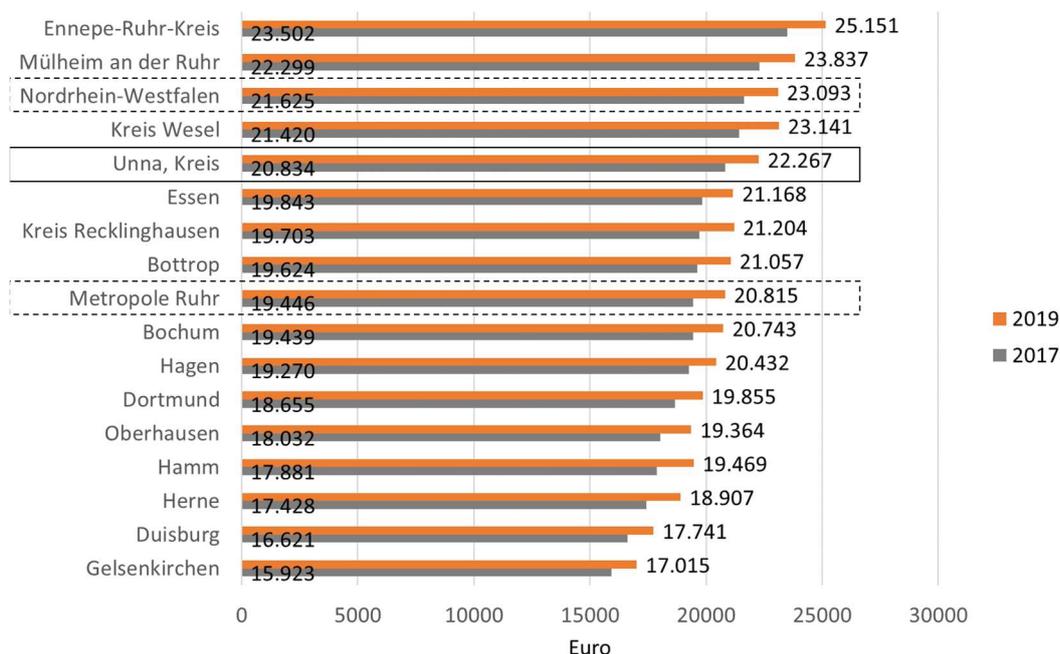
Quelle: Berechnung durch empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2022, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>; Zensus 2011: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014)

2.5 Sozialstruktur

Verfügbares Einkommen

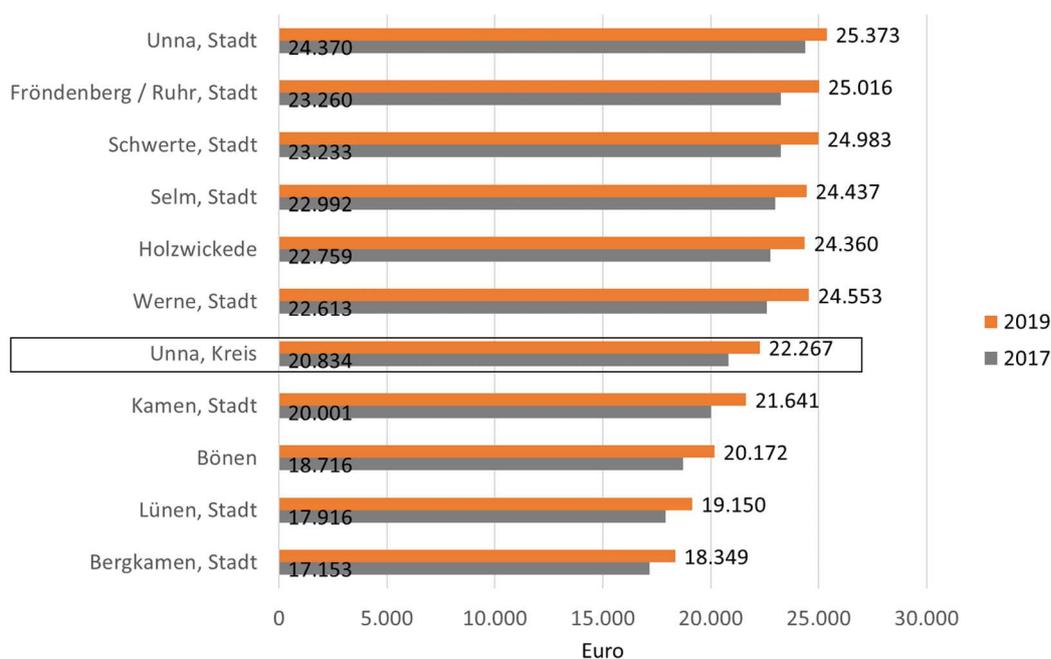
Im Jahr 2019 verfügte jeder Einwohner in NRW rein rechnerisch über ein durchschnittliches Jahreseinkommen von 23.093 Euro. Das höchste verfügbare Einkommen in NRW gab es auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte im Kreis Olpe (31.052 Euro) und das geringste in der kreisfreien Stadt Gelsenkirchen (17.015 Euro) und Duisburg (17.741 Euro). In der Metropole Ruhr (20.815 Euro) lag das verfügbare Einkommen deutlich unter dem Landesschnitt. Innerhalb der Metropole Ruhr ist die Spanne beim verfügbaren Einkommen relativ breit. Über dem Landesschnitt liegt das verfügbare Einkommen im Ennepe-Ruhr-Kreis (25.151 Euro), Mülheim an der Ruhr (23.837 Euro) und dem Kreis Wesel (32.141 Euro). Noch über dem Schnitt der Metropole Ruhr liegt das verfügbare Einkommen im Kreis Unna (22.267 Euro), dem Kreis Recklinghausen (21.204) sowie der Stadt Essen (21.168 Euro) und der Stadt Bottrop (21.057 Euro). In den anderen Gebietskörperschaften liegt das verfügbare Einkommen unter dem Schnitt der Metropole Ruhr und am Ende der Reihe stehen Duisburg und Gelsenkirchen. Ebenso wie in Nordrhein-Westfalen (3,7 %) stieg das verfügbare Einkommen in allen Kreisen und kreisfreien Städten zwischen 2017 und 2019 in der Metropole Ruhr (3,6 %). Den stärksten Zuwachs gab es in Hamm (5,8 %) und Herne (5,7 %). Weniger stark stieg das verfügbare Einkommen in Hagen (1,7 %). Der Einkommenszuwachs im Kreis Unna lag im Schnitt der Metropole Ruhr (3,6 %). Innerhalb des Kreises Unna standen im Jahr 2019 Bewohnern der einkommensstärksten Kommune Unna (25.373 Euro) rund 7.000 Euro mehr zur Verfügung als Einwohnern der Kommune mit dem geringsten Einkommen (Bergkamen: 18.349 Euro). Auch in den Kommunen im Kreis Unna stieg das Einkommen gegenüber 2017 überall an.

Abbildung 20: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in der Metropole Ruhr 2017 und 2019



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW, Zahlen für 2017 revidiert

Abbildung 21: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Kreis Unna 2017 und 2019



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW, Zahlen für 2017 revidiert

Transferleistungen

Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Zu den einkommensschwächeren Haushalten zählen insbesondere Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie weitere Transferleistungen mit Bezug zum Wohnungsmarkt erhalten.

Die Transferleistungen der sozialen Mindestsicherung sind finanzielle Hilfen des Staates, die zum Teil ergänzend zu eventuell vorhandenen anderen Einkünften zur Sicherung des grundlegenden Lebensunterhalts an leistungsberechtigte Personen ausgezahlt werden. Es werden folgende Transferleistungen darunter gefasst:⁷

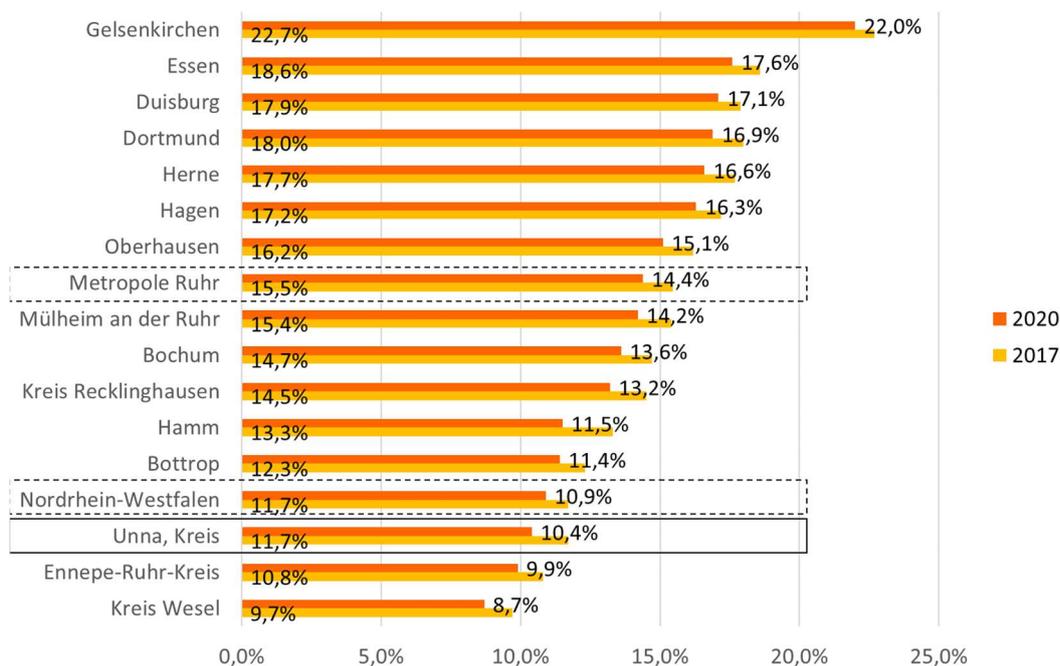
- Gesamtregeleleistungen nach dem SGB II („Grundsicherung für Arbeitsuchende“/ „Hartz 4“), d. h. Arbeitslosengeld II (erwerbsfähige Personen) und Sozialgeld (nichterwerbsfähige Personen in einer Bedarfsgemeinschaft)
- Leistungen nach dem SGB XII, d. h.
 - Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen im Rahmen der „Sozialhilfe“
 - Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im Rahmen der „Sozialhilfe“
- Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG)

In NRW bezogen 10,9 % aller Einwohner im Jahr 2020 Mindestsicherungsleistungen, d. h. gut jeder zehnte Einwohner. Gegenüber dem Jahr 2017 ist die Mindestsicherungsquote in NRW gesunken (-0,9 %), womit sich der Trend der vorherigen Jahre mit sinkenden Quoten fortsetzte. In der Metropole Ruhr war der Anteil von Beziehern von Mindestsicherungsleistungen (14,4 %) im Jahr 2019 wesentlich höher als in NRW. Dem Trend folgend ging der Anteil in der Metropole Ruhr gegenüber 2017 auch zurück (-1,1 %). In der Phase 2015 bis 2017 war der Anteil in der Metropole Ruhr noch leicht angestiegen. In der Metropole Ruhr reichte die Spanne der Mindestsicherungsquote im Jahr 2020 von 22,0 % in Gelsenkirchen bis 8,7 % in Wesel. Eine geringere Quote unter dem Landesschnitt hatten zudem der Ennepe-Ruhr-Kreis (9,9 %) und der Kreis Unna (10,4 %). Gegenüber 2017 ist die Mindestsicherungsquote im Kreis Unna weiter gesunken (-1,3 %). Auch in der Phase 2015-2017 war die Quote im Kreis Unna bereits zurückgegangen.

Lünen (14,1 %) und Bergkamen (13,0 %) hatten 2020 die höchsten Mindestsicherungsquoten im Kreis Unna und lagen deutlich über dem Schnitt des Kreises (10,4 %) und über dem Niveau von Nordrhein-Westfalen (10,9 %) aber noch unter dem Schnitt der Metropole Ruhr (14,4 %). Alle anderen Kommunen im Kreis Unna hatten wesentlich geringere Mindestsicherungsquoten. In allen Kommunen im Kreis Unna ist die Mindestsicherungsquote gegenüber 2017 gesunken. Auch in der Phase 2015-2017 war in den meisten Kommunen des Kreises die Quote bereits zurückgegangen. Nur in Lünen und Selm war die Quote in der Phase noch angestiegen.

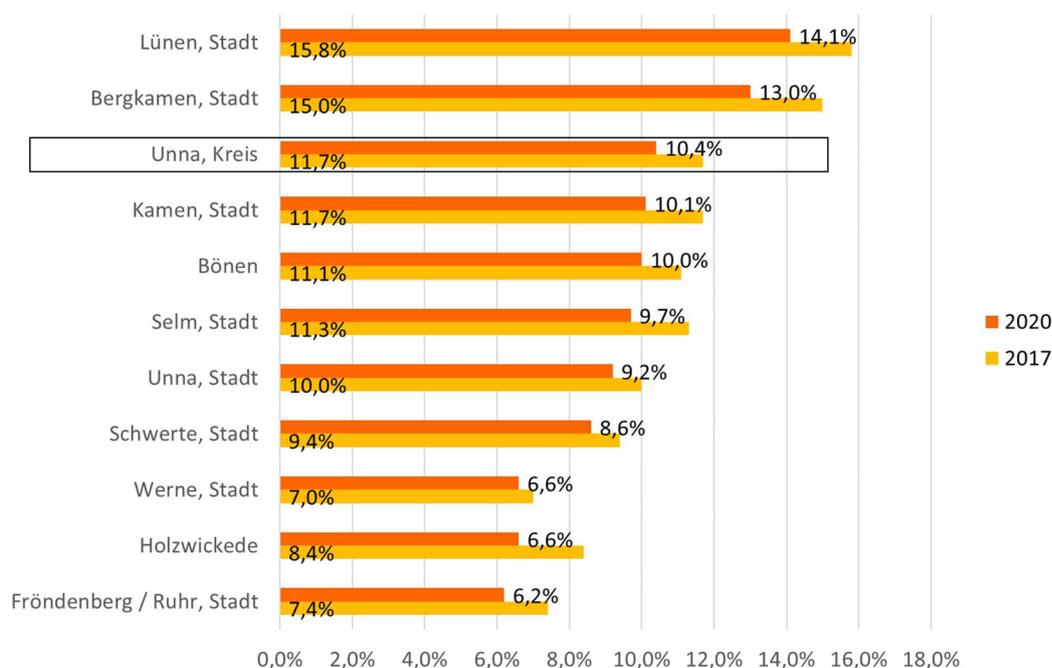
⁷ vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): Soziale Mindestsicherung in Deutschland 2017

Abbildung 22: Anteil Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen an allen Einwohnern in der Metropole Ruhr 2017 und 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 23: Anteil Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen an allen Einwohnern im Kreis Unna 2017 und 2020

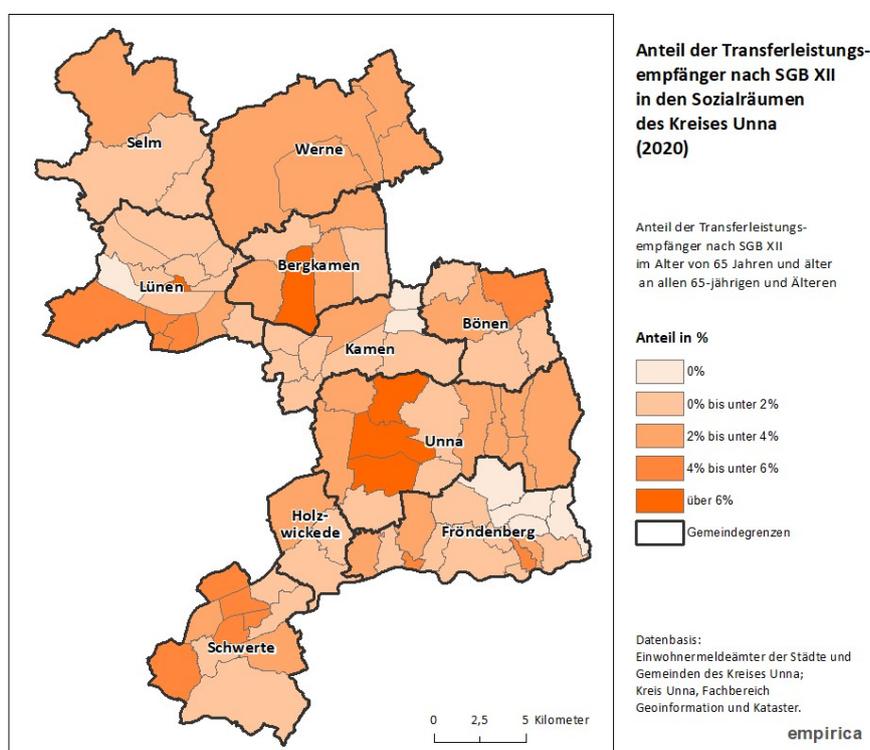


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Auf Ebene der Sozialräume im Kreis Unna liegen Daten zu den Beziehern von Transferleistungen nach dem SGB XII im Alter von 65 Jahre und älter vor. Bezieht man diese

Informationen auf die Bevölkerung im Sozialraum, welche dort insgesamt im gleichen Alter wohnt, kann dieser Anteil als Indikator dafür herangezogen werden, ob das Thema Altersarmut ggf. von Relevanz sein könnte. Die Spanne des Anteils in den Sozialräumen des Kreises Unna reichte im Jahr 2020 von 0 % bis 8,5 %. In insgesamt 10 von 85 Sozialräumen lebten im Jahr 2020 gar keine Empfänger dieser Leistungen. Zumeist waren dies aber auch Sozialräume, in denen die Zahl der 65-Jährigen und Älteren relativ gering war. Der Mittelwert über alle Sozialräume lag im Jahr 2020 bei 2,6 % und ist gegenüber 2017 nur geringfügig gestiegen (+0,1 %). Auch die Zahl der Sozialräume ohne Empfänger dieser Leistungen blieb gegenüber 2017 unverändert. Die Spannweite hat sich gegenüber 2017 leicht verringert: Im Jahr 2017 lag die Spanne noch bei 0 % bis 8,9 %.

Karte 5: Anteil der Transferleistungsempfänger nach SGB-XII im Alter von 65 Jahren und älter an der Bevölkerung dieser Altersklasse in den Sozialräumen im Kreis Unna 2020



Quelle: Kreis Unna

Wohngeldhaushalte

Wohngeld können Haushalte beantragen, die eine bestimmte im Wohngeldgesetz (WoGG) definierte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Wohngeld wird nur auf Antrag geleistet. Mit dem Wohngeld sollen die Wohnkosten für einkommensschwache Haushalte, die keine Transferleistungen wie Sozialgeld oder Arbeitslosengeld II erhalten, tragbar gestaltet werden. Das Wohngeld wird als Miet- oder Lastenzuschuss gezahlt.

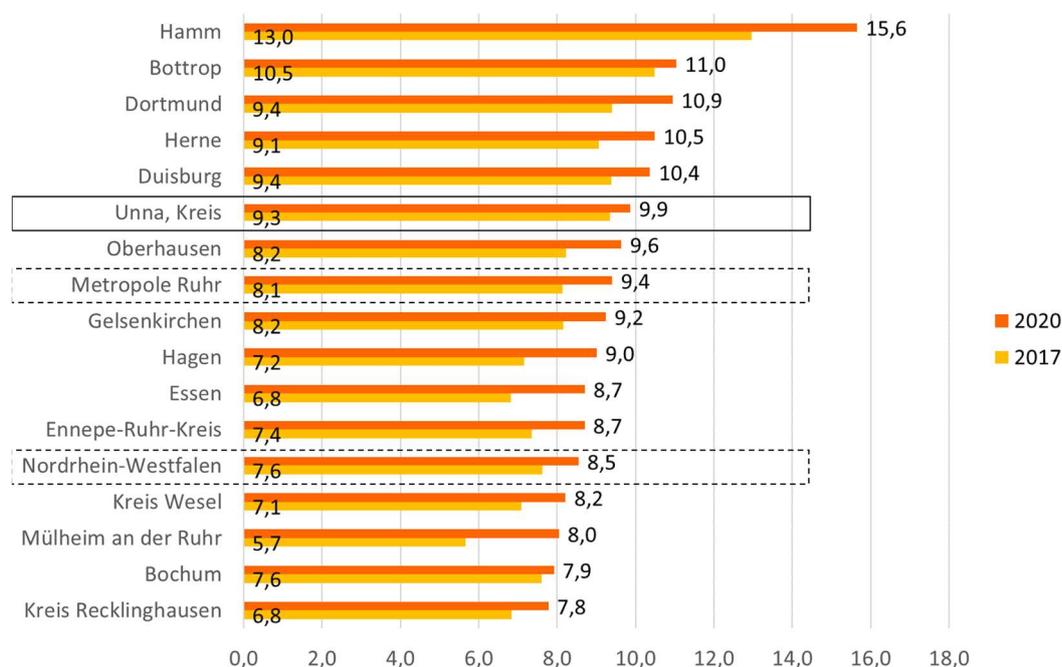
Im Vergleich zur Mindestsicherungsquote ist die Zahl der Haushalte je 1.000 Einwohner, die im Kreis Unna Wohngeld beziehen, im Vergleich zur Metropole Ruhr relativ hoch.

Wohngeld erhalten nur Haushalte, die keine Transferleistungen zum Beispiel nach dem SGB II erhalten. Es sind Haushalte, die erwerbstätig sind, aber ein niedriges Einkommen haben. Im Kreis Unna gibt es hiervon im Vergleich zu den Beziehern von Mindestsicherungsleistungen relativ viele Bezieher. Die Zahl der Wohngeldhaushalte je 1.000 Einwohner lag im Kreis Unna (9,9) im Jahr 2020 über dem Landesschnitt (8,5) und leicht über dem Schnitt der Metropole Ruhr (9,4). Die höchste Empfängerzahl bezogen auf die Einwohnerzahl gab es in der Metropole Ruhr 2020 in der Stadt Hamm (15,6). Die geringste Quote gab es im Kreis Recklinghausen (7,8).

Gegenüber 2017 ist der Anteil im Jahr 2020 in allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr sowie NRW angestiegen. Der Anstieg der Empfängerzahlen ist vor allem auf die Wohngeldreform im Jahr 2020 zurückzuführen, in dessen Zuge die Einkommensgrenzen angepasst wurden und der potenzielle Empfängerkreis angestiegen ist.⁸

Auch im Großteil der Kommunen im Kreis Unna ist der Anteil der Wohngeldhaushalte gestiegen. Insbesondere in Bergkamen (+27,5 %) und Holzwickede (+24,4 %) stieg der Anteil zwischen 2017 und 2020 deutlich stärker an als im Landesschnitt (12,3 %) und dem Schnitt in der Metropole Ruhr (15,3 %). Es gab im Kreis Unna aber auch Kommunen, in denen der Anteil der Wohngeldempfänger trotz Reform zurückgegangen ist: Werne (-12 %), Bönen (-9,5 %) und Selm (-1,1 %). Die meisten Wohngeldhaushalte, bezogen auf die Einwohner gab es im Jahr 2020 in Kamen (12,4) und Unna (10,7). Am grinsten war der Anteil in Fröndenberg (5,8).

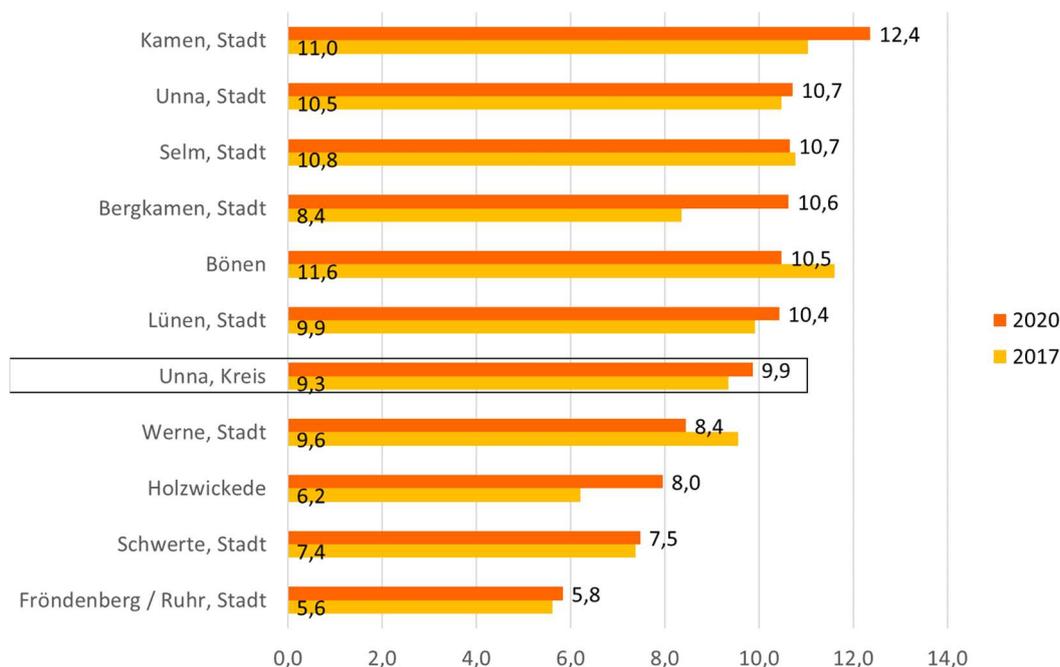
Abbildung 24: Wohngeldhaushalte je 1.000 Einwohner in der Metropole Ruhr 2017 und 2020



⁸ Am 1. Januar 2020 trat die Wohngeldreform in Kraft. Mit der Reform wurden viele Haushalte wohngeldberechtigt, deren Einkommen zuvor die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten. In der Folge stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte. In NRW stieg der Zahl der Wohngeldhaushalte zwischen 2019 und 2020 beispielsweise um 24 %.

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

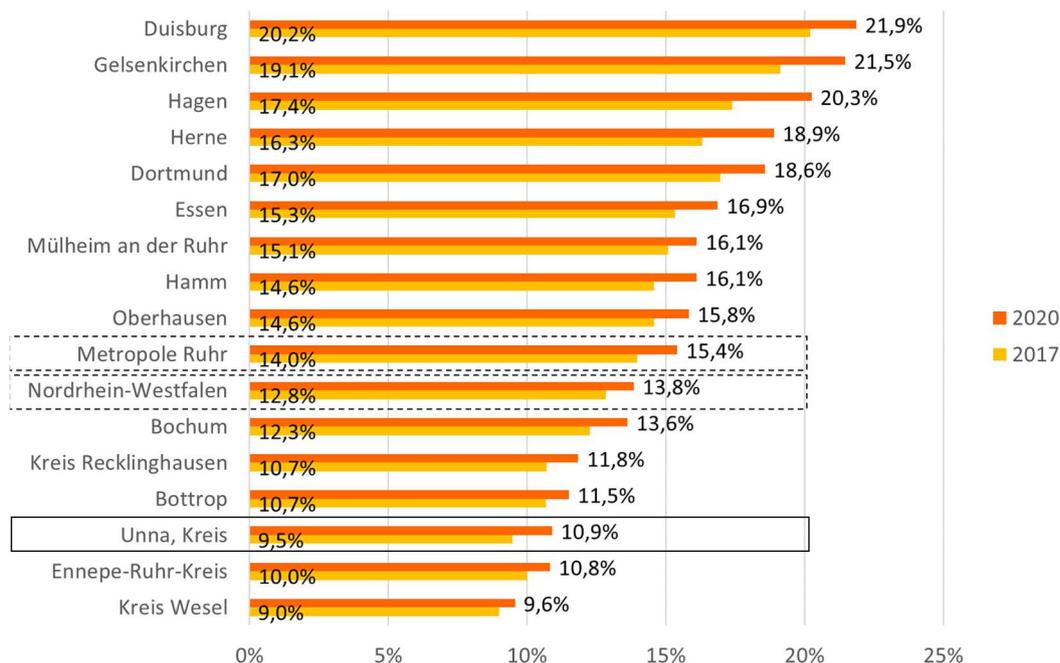
Abbildung 25: Wohngeldhaushalte je 1.000 Einwohner im Kreis Unna 2017 und 2020



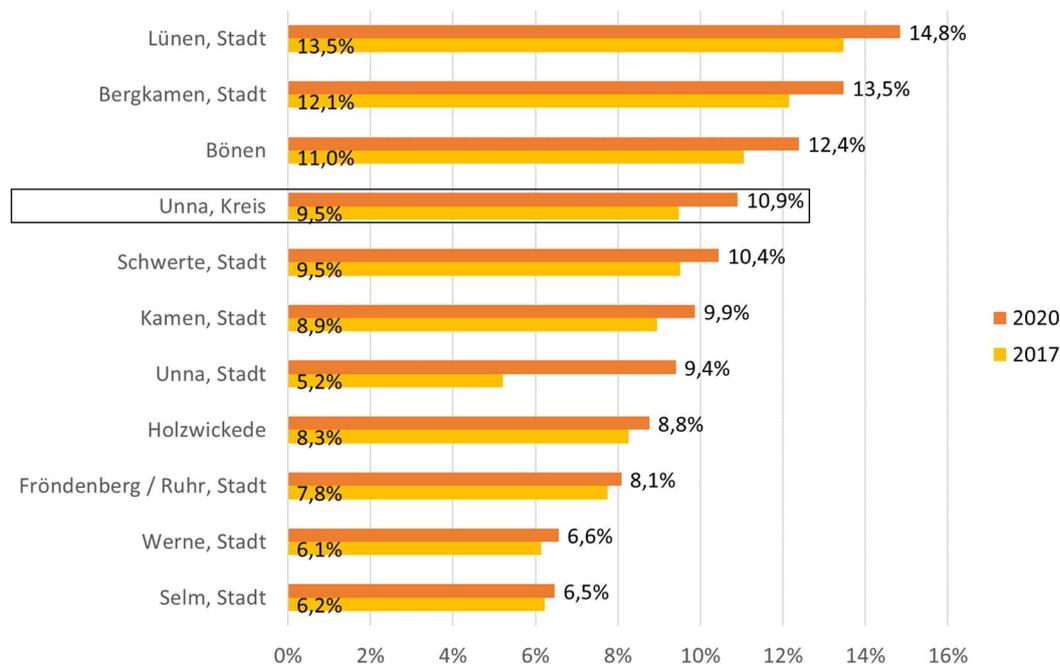
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Ausländeranteil

Der Anteil der Ausländer an den Einwohnern ist in Nordrhein-Westfalen und den Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr in den letzten Jahren weiter gestiegen. Der Ausländeranteil im Jahr 2020 war damit in der Metropole Ruhr (15,4 %) höher als im Landesschnitt (13,8 %). In den kreisfreien Städten der Metropole Ruhr lag der Anteil teilweise noch wesentlich höher. In Duisburg, Gelsenkirchen, Hagen hatte 2020 jeder vierte Einwohner eine ausländische Nationalität. Geringer ist der Ausländeranteil in den Kreisen. In Unna lag der Anteil im Jahr 2020 bei 10,9 % und damit deutlich unter dem Schnitt des Landes und der Metropole Ruhr. In allen Kommunen im Kreis Unna lag der Ausländeranteil 2019 unter dem Niveau der Metropole Ruhr und mit Ausnahme von Lünen (13,8 %) auch unter dem Landesdurchschnitt. Im Vergleich zu 2017 ist der Ausländeranteil in allen Kommunen im Kreis dem Trend folgend gestiegen.

Abbildung 26: Ausländeranteil in der Metropole Ruhr 2017 und 2020

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 27: Ausländeranteil im Kreis Unna 2017 und 2020

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

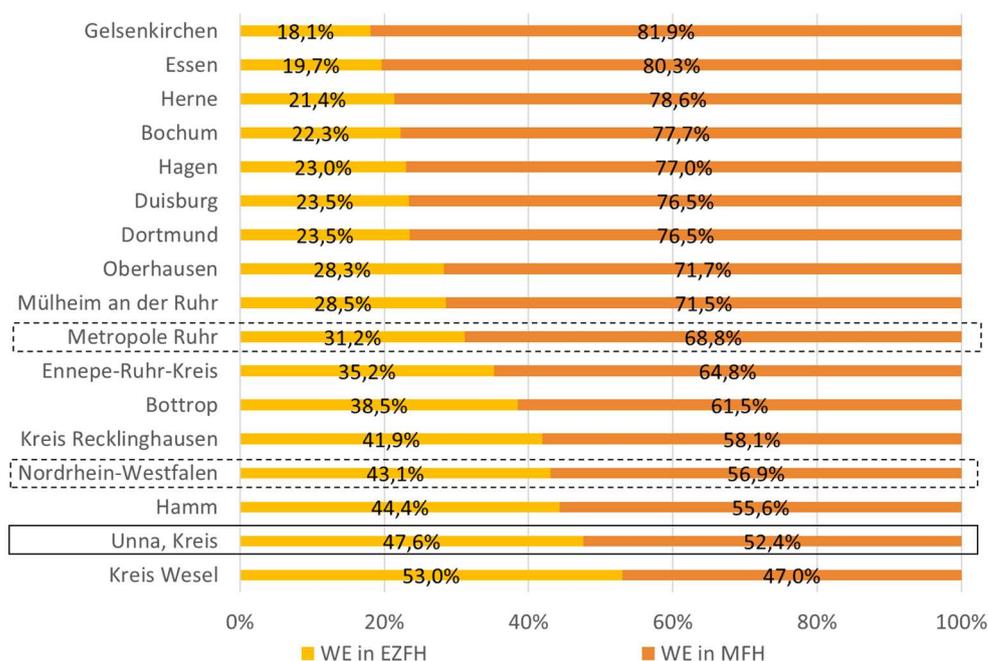
3. Angebotssituation und -entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

3.1 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

Im Kreis Unna überwog im Jahr 2020 der Anteil von Wohnungen, die sich in Mehrfamilienhäusern befinden leicht (52,4 %, 101.203 Wohnungen) gegenüber Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (47,6%, 91.850 Wohnungen). Im Vergleich mit der Metropole Ruhr war der Geschosswohnungsanteil nach dem Kreis Wesel (47,0 %) im Kreis Unna am geringsten und lag unter dem Durchschnitt des Landes (56,9 %) und deutlich unter dem Schnitt der Metropole Ruhr (68,8 %). Gegenüber 2017 hat sich die Struktur in den Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr und auch Nordrhein-Westfalen kaum verändert.

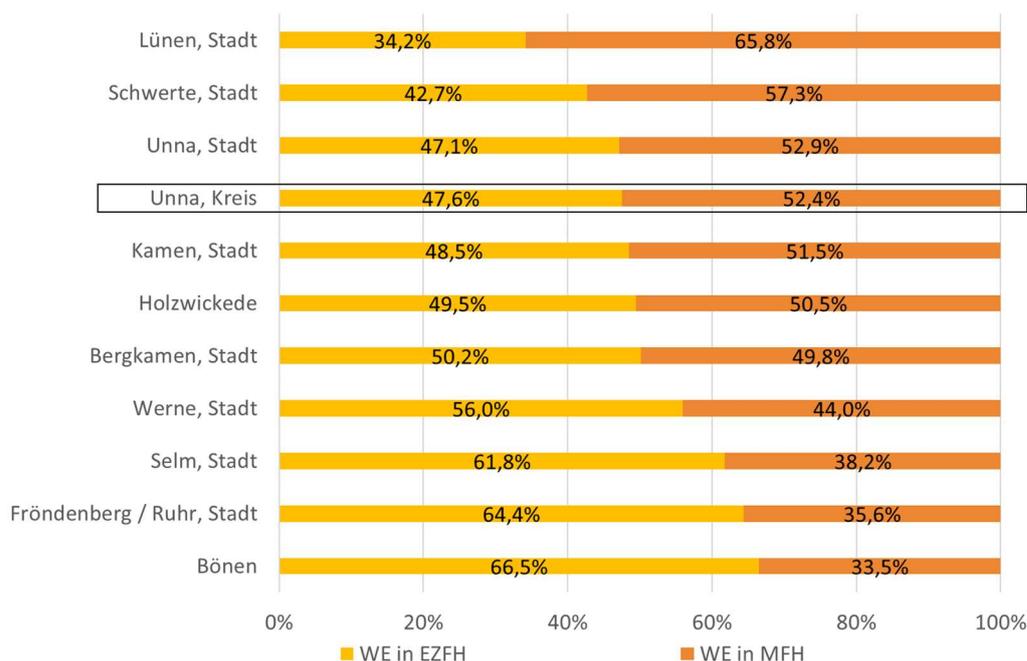
Innerhalb des Kreises Unna differenziert sich das Bild noch mal deutlich aus. In den größeren Kommunen überwog der Geschosswohnungsbestand, während in den kleineren Kommunen die Ein- und Zweifamilienhäuser dominierten. Besonders Bönen, Fröndenberg und Selm sind von Ein- und Zweifamilienhausbeständen geprägt. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag dort im Jahr 2020 bei über 60 %. Gegenüber 2017 haben sich die Strukturen auch in den Kommunen des Kreises Unna kaum geändert. Nur in Selm nahm der Geschosswohnungsanteil leicht zu (+1 %).

Abbildung 28: Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäuser in der Metropole Ruhr 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 29: Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäuser im Kreis Unna 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

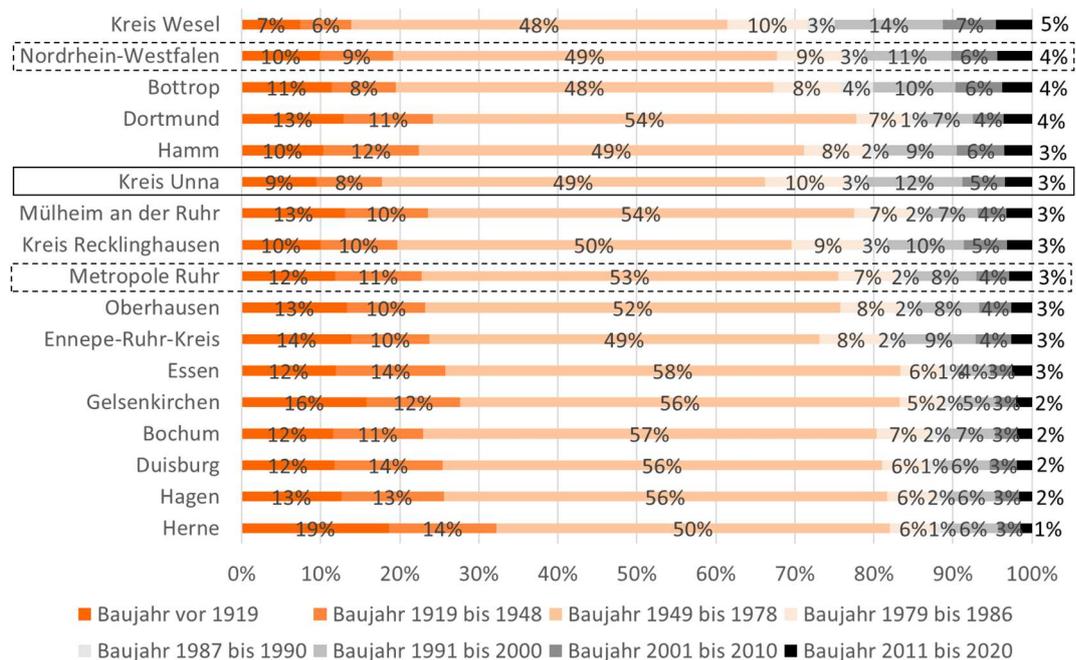
3.2 Baulter und Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestandes

Baulter

Informationen zum Baulter des Wohnungsbestandes liegen aus dem Zensus 2011 vor. Diese wurden um Informationen zu den Wohnungsbaufertigstellungen bis zum Jahr 2020 ergänzt, um einen aktuellen Überblick zum Baulter des Wohnungsbestandes zu bekommen, d. h. was sich seit 2011 auch im Neubau getan hat.

In Unna ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Metropole Ruhr jünger. Der Anteil des Wohnungsbestandes, der bis 1978 im Kreis Unna erbaut wurde, ist geringer als in der Metropole Ruhr und der Anteil der jüngeren Baultersklassen ist im Kreis höher. Insbesondere gibt es im Kreis Unna wesentlich mehr Wohnungen aus den 1990er-Jahren als in der Metropole Ruhr, während der Anteil der Wohnungen, die seit 2011 erbaut wurden, etwa gleich hoch ist. Innerhalb des Kreises hat Bönen den höchsten Anteil an Wohnungen, der bis 1978 erbaut wurde. Einen jüngeren Wohnungsbestand gibt es in der Stadt Werne und Selm. In beiden Städten ist der Anteil der Wohnungen, die seit 2011 sowie zwischen 2001 und 2010 erbaut wurden, besonders hoch.

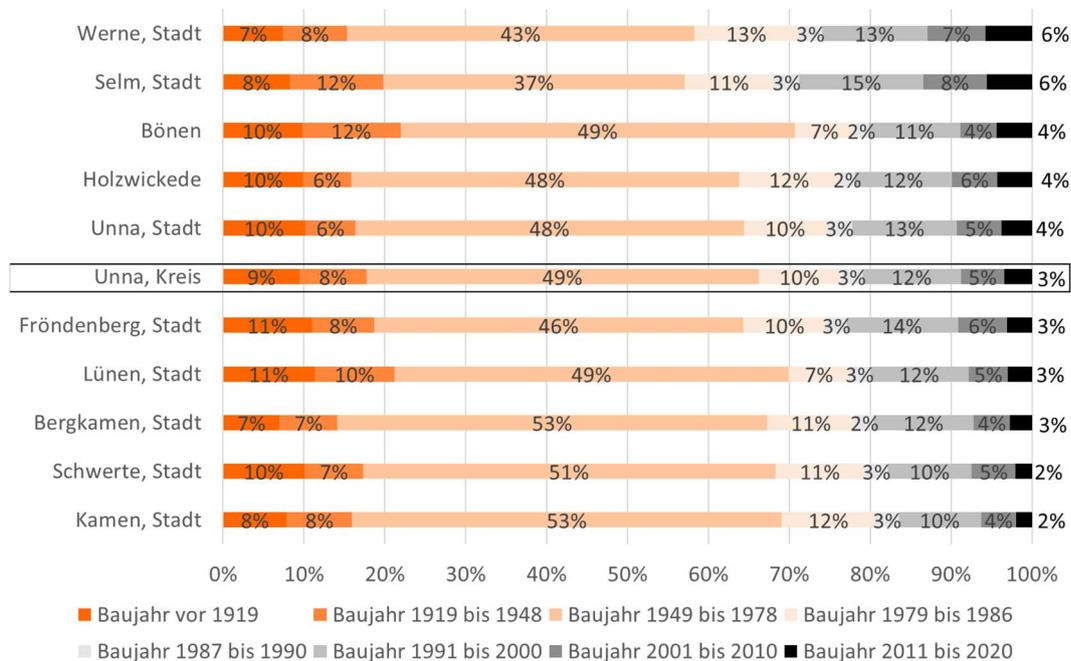
Abbildung 30: Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen in der Metropole Ruhr 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Abbildung 31: Anteil Wohnungen nach Baualtersklassen im Kreis Unna 2020



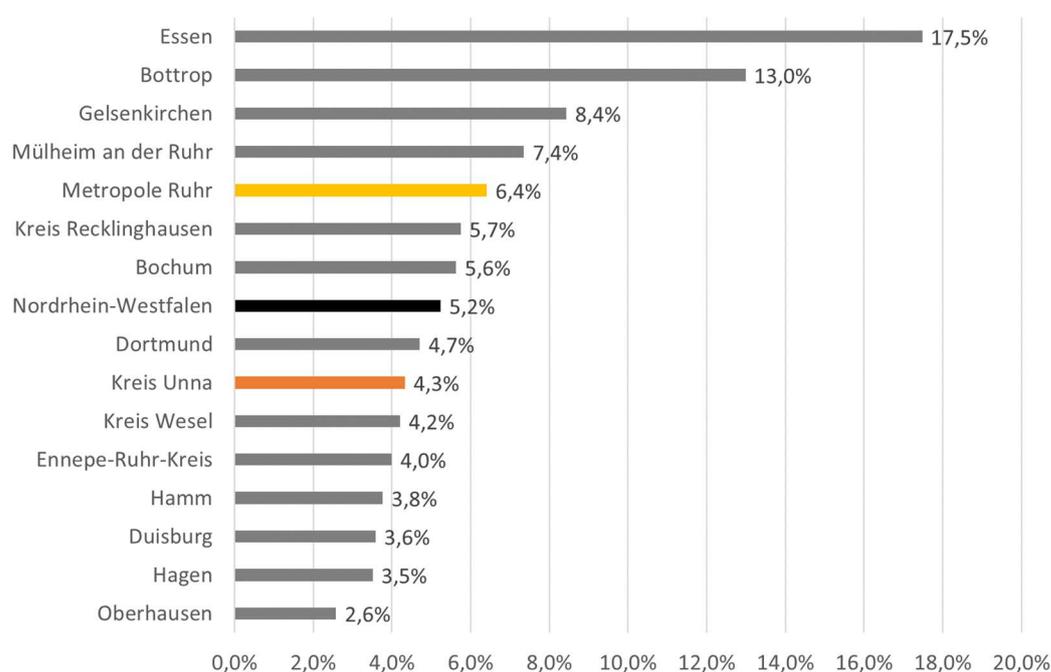
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

Ausstattungsmerkmale

Informationen zu den Ausstattungsmerkmalen von Wohnungen liegen nur aus dem Zensus aus dem Jahr 2011 vor. Im Rahmen des Zensus wurde unter anderem abgefragt, ob die Wohnungen über keine bzw. keine zeitgemäße Heizung verfügen. Unter nicht zeitgemäß wurden Einzelöfen und Nachtspeicherheizung erfasst. Die Auswertung zeigte, dass vor allem in Essen und Bottrop das Thema noch eine gewisse Relevanz hatte. Im Kreis Unna war der Anteil ohne zeitgemäße Heizung noch in Selm erhöht.⁹ Mit dem Zensus 2022 werden zukünftig wieder aktuellere Zahlen vorliegen und es kann analysiert werden, ob das Thema auch gegenwärtig noch eine größere Bedeutung hat.

Abbildung 32: Anteil Wohnungen ohne zeitgemäße Heizung* in der Metropolregion Ruhr 2011



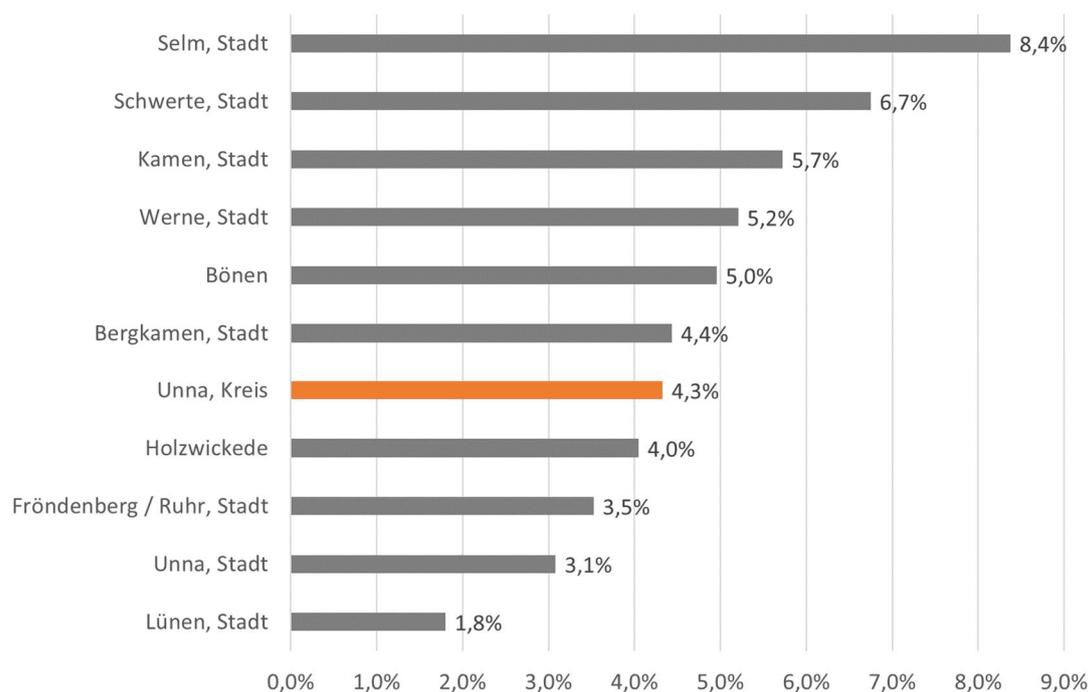
*nicht zeitgemäße Heizung: Einzelöfen, Nachtspeicherheizung, ohne Heizung

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

empirica

⁹ In Selm ist der Anteil an Wohnungen ohne zeitgemäße Heizung überdurchschnittlich. Dies wird auf eine Bergarbeiter-siedlung mit diesen Ausstattungsmerkmalen zurückgeführt.

Abbildung 33: Anteil Wohnungen ohne zeitgemäße Heizung* Im Kreis Unna 2011



*nicht zeitgemäße Heizung: Einzelöfen, Nachtspeicherheizung, ohne Heizung
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

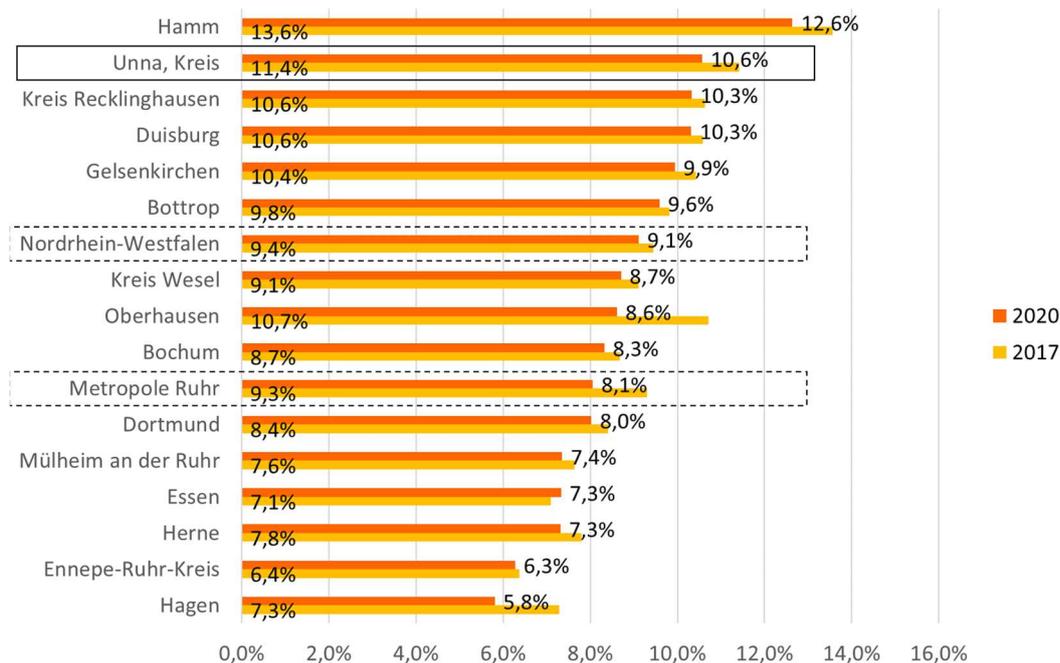
empirica

3.3 Preisgebundener Mietwohnungsbestand

Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Förderung einer Preisbindung unterliegen, werden für die Dauer der Förderung zu einem festgelegten/gebundenen Preis vermietet. Der Großteil der preisgebundenen Mietwohnungen sind Geschosswohnungen. Bezugsgröße ist daher der Geschosswohnungsbestand. In 2020 waren in NRW 9,1 % aller Geschosswohnungen preisgebundene Mietwohnungen. In der Metropole Ruhr lag der Anteil mit 8,1 % unter dem Landesniveau. Nach Hamm (12,6 %) war der Kreis Unna (10,6 %, 10.690 WE) im Jahr 2020 die Gebietskörperschaft mit dem höchsten Anteil an preisgebundenen Wohnungen innerhalb der Metropole Ruhr. Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen sank gegenüber 2017 im Kreis Unna jedoch. Der Bestand im Kreis Unna reduzierte sich um gut 700 Wohnungen, was einem Rückgang von -6 % entspricht. Der Rückgang war damit stärker als in NRW (-2 %), jedoch noch wesentlich geringer als in der Metropole Ruhr insgesamt (-13 %).

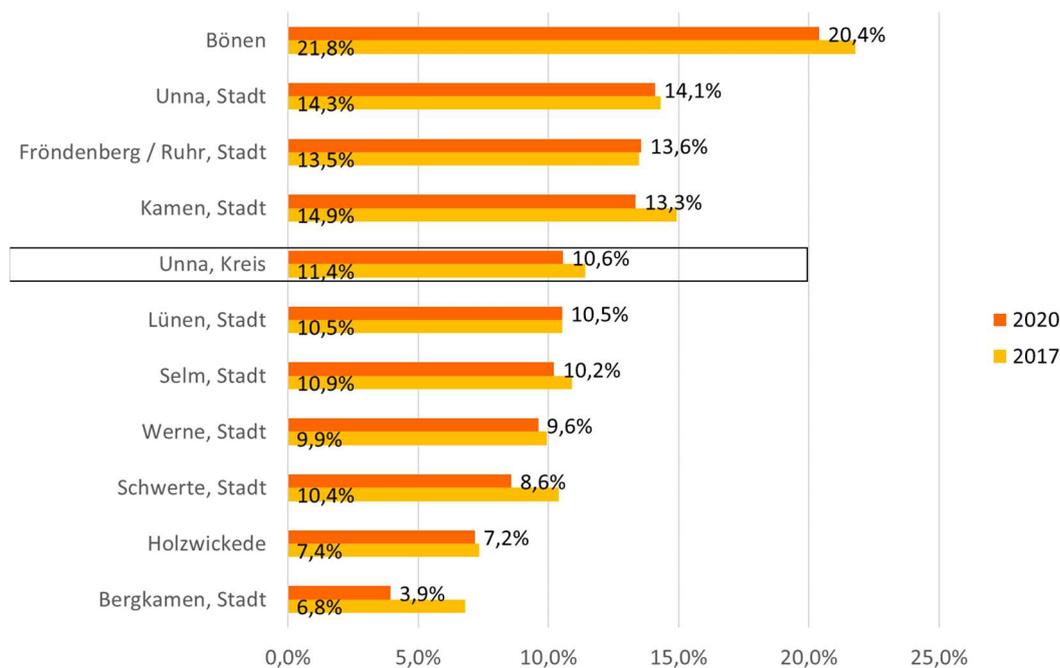
Auch im Großteil der Kommunen im Kreis Unna ging der Anteil der preisgebundenen Mietwohnungen zwischen 2017 und 2020 zurück. Nur in der Stadt Lünen blieb der Anteil unverändert und in Fröndenberg stieg der Anteil minimal an (+0,1 %). Einen sehr hohen Anteil an preisgebundenen Wohnungen gab es in 2020 in Bönen (20,4 %) und den geringsten Anteil in Bergkamen (3,9 %).

Abbildung 34: Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Geschosswohnungen in der Metropole Ruhr 2017 und 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 35: Anteil preisgebundener Wohnungen an allen Geschosswohnungen im Kreis Unna 2017 und 2020



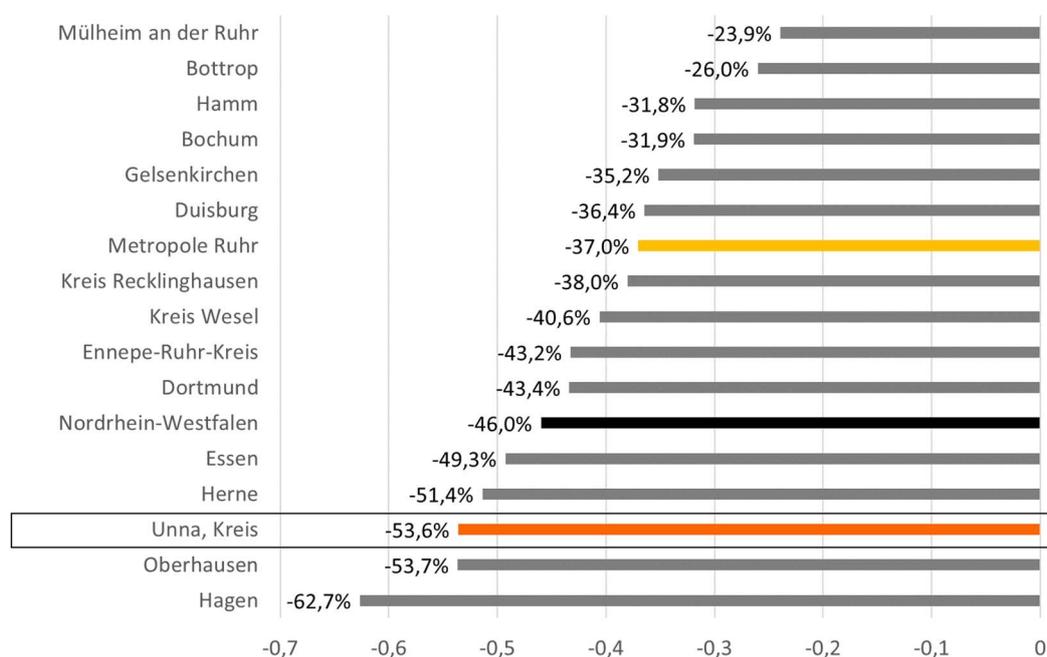
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Die NRW.BANK berechnet regelmäßig in einer Modellrechnung, wie sich die Zahl der preisgebundenen Mietwohnungen in den Kommunen in NRW entwickeln wird. Bei der

Berechnung werden zukünftige Bewilligungen für die Neuschaffung von Wohnungen ausdrücklich nicht berücksichtigt. In der aktuellen Modellrechnung wird die Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes zwischen 2020 und 2030 berechnet. Für die Berechnung wurden alle bis August 2021 auf Basis des II. WoBauG, des WoFG beziehungsweise des WFNG geförderten Wohnungen einbezogen sowie für in den vergangenen Jahren bewilligte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen angenommen, dass diese innerhalb der nächsten zwei Jahre bezugsfertig werden.¹⁰ Nach der Modellrechnung der NRW.BANK wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand in allen Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr zwischen 2020 und 2030 sinken. Der Trend der letzten Modellrechnung setzt sich damit fort. In der Metropole Ruhr wird der Bestand etwas weniger stark zurückgehen (-37,0 %) als in NRW insgesamt (-46,0 %). Im Kreis Unna wird nach der Modellrechnung der Rückgang noch wesentlich stärker sein und etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen aus der Bindung fallen (-53,6 %). Nur im Oberhausen und Hagen wird der Rückgang innerhalb der Metropole Ruhr noch stärker sein.

Auch in allen Kommunen im Kreis Unna wird der preisgebundene Mietwohnungsbestand zwischen 2020 und 2030 nach der Modellrechnung der NRW.BANK zurückgehen. Während in Bönen der geringste Rückgang zu erwarten ist (-30,7 %), werden in Selm (-75,1 %) und Schwerte (-76,7 %) gut dreiviertel aller preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung fallen. In Bergkamen wird nahezu der komplette Bestand an preisgebundenen Wohnungen aus der Bindung fallen (-90,9 %) und es wird damit im Jahr 2030 insgesamt nur noch 40 preisgebundene Wohnungen geben.

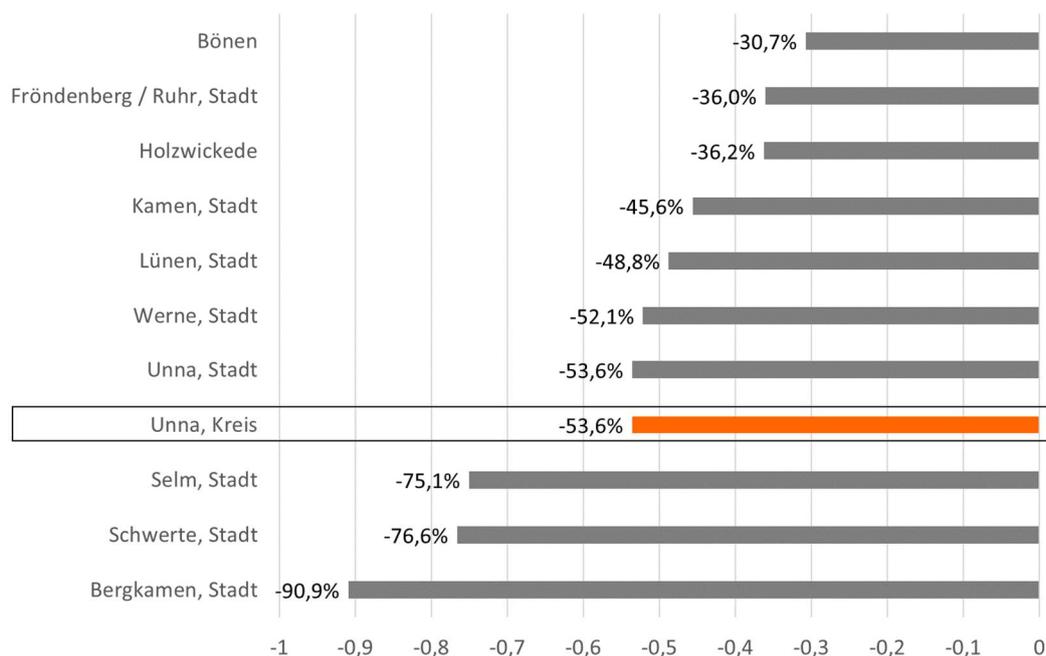
Abbildung 36: Modellrechnung: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2020 bis 2030 in der Metropole Ruhr



Quelle: NRW. Bank

¹⁰ NRW.BANK (2021): Preisgebundener Wohnungsbestand 2020

Abbildung 37: Modellrechnung: Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2020 bis 2030 im Kreis Unna



Quelle: NRW. Bank

3.4 Baufertigstellungen

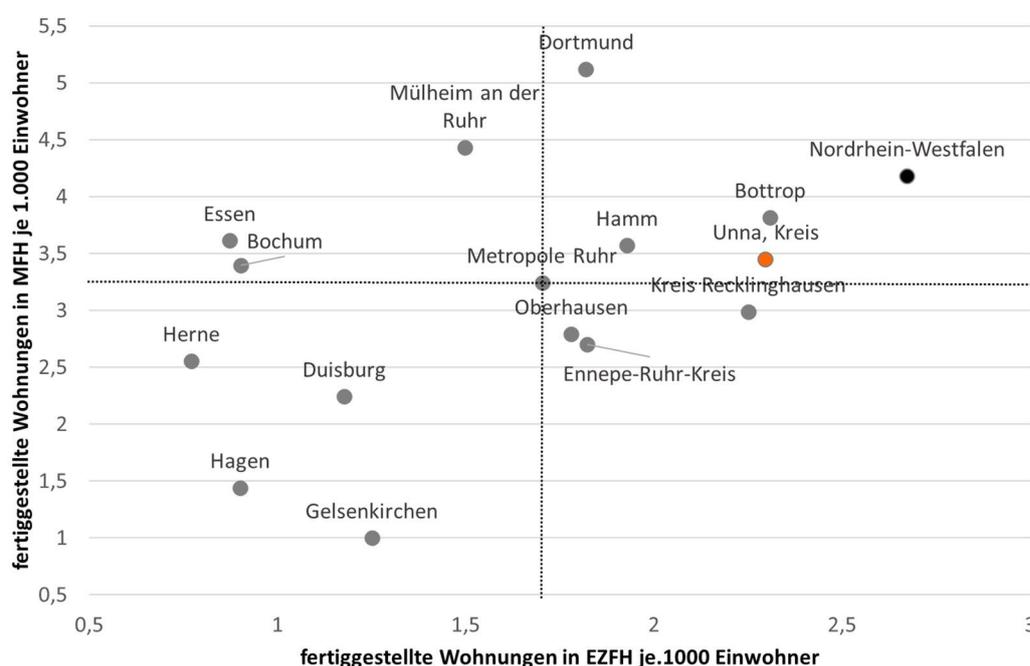
Im Kreis Unna wurden in der Phase 2018-2020 weniger Wohnungen, bezogen auf die Zahl der Einwohner (Bauintensität), neu gebaut als im Durchschnitt von NRW. Die Bauintensität war im Kreis Unna sowohl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch im Segment der Mehrfamilienhäuser geringer als im Schnitt von NRW. Im Vergleich zur Metropole Ruhr war die Bauintensität im Kreis Unna in beiden Segmenten jedoch höher. Diese Befunde haben sich gegenüber der vorherigen Phase 2015-2017 nicht geändert. Ein Blick auf die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr zeigt, dass im Kreis Unna und Bottrop die meisten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner innerhalb der Metropole Ruhr in den letzten Jahren gebaut wurden. Im Segment der Geschosswohnungen gab es einige kreisfreie Städte, in denen die Bauintensität in den letzten Jahren noch wesentlich höher war als im Kreis Unna.

Ein Vergleich zwischen 2015-2017 und 2018-2020 zeigt, dass die Bauintensität im Kreis Unna im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser leicht zurückgegangen ist (von 2,5 auf 2,3 WE je 1.000 Einwohner) und im Segment der Geschosswohnungen deutlich angestiegen ist (von 2,8 auf 3,5 WE je 1.000 Einwohner). Eine Entwicklung, die sich in ähnlicher Weise auch in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten der Metropole Ruhr zu beobachten war.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) hat ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen Wohnungsneubaubedarf und die qualitative Neubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen

sowie den Kreis und kreisfreien Städten bis zum Jahr 2040 erstellen lassen:¹¹ Für den Kreis Unna ergibt sich vor allem ein qualitativer Neubaubedarf. In der Zusammenschau der unterschiedlichen Szenarien, die berechnet wurden, liegt der benötigte Wohnungsneubau zwischen 2018 und 2040 im Kreis Unna im Minimum bei 790 Wohnungen pro Jahr und im Maximum bei 860 Wohnungen pro Jahr. Dem Bedarf insgesamt wird gegenübergestellt, dass in den Jahren 2017 bis 2019 durchschnittlich 780 Wohnungen pro Jahr gebaut wurden (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand). In der Gegenüberstellung wurden in den letzten Jahren damit im Schnitt 99 % bis 91 % der prognostizierten Bedarfe im Kreis Unna pro Jahr realisiert.¹²

Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner (2020) in der Metropolregion

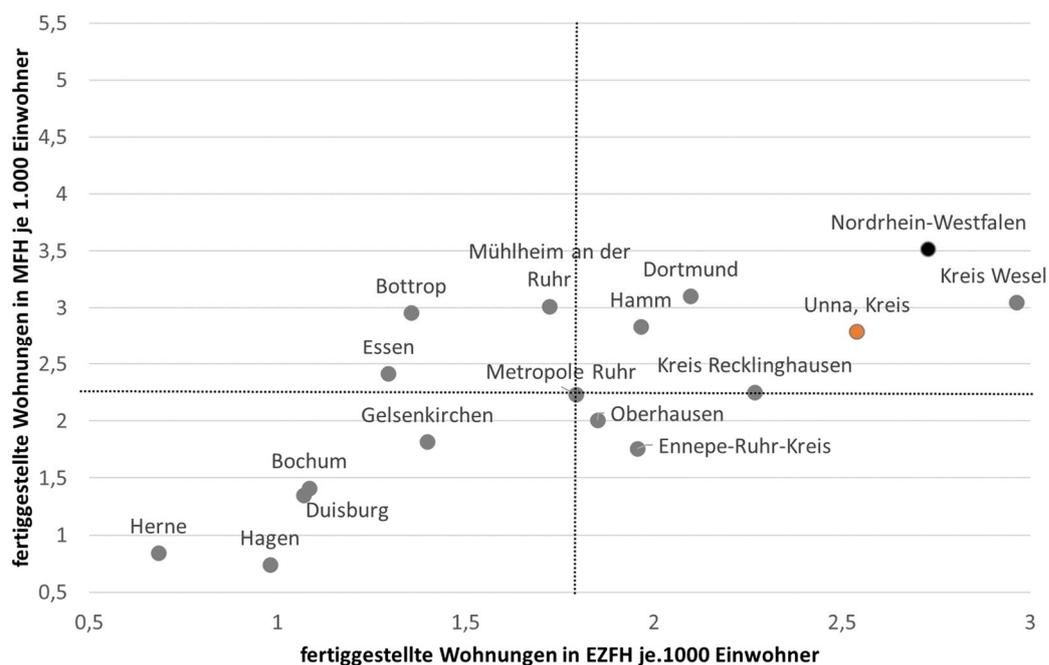


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

¹¹ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040

¹² vgl. AG Wohnungsmarkt Ruhr (Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm sowie die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr) mit der NRW.BANK (2021): WOHNUNGSMARKT RUHR FÜNFTER REGIONALER WOHNUNGSMARKTBERICHT 2021

Abbildung 39: Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner (2017) in der Metropolregion

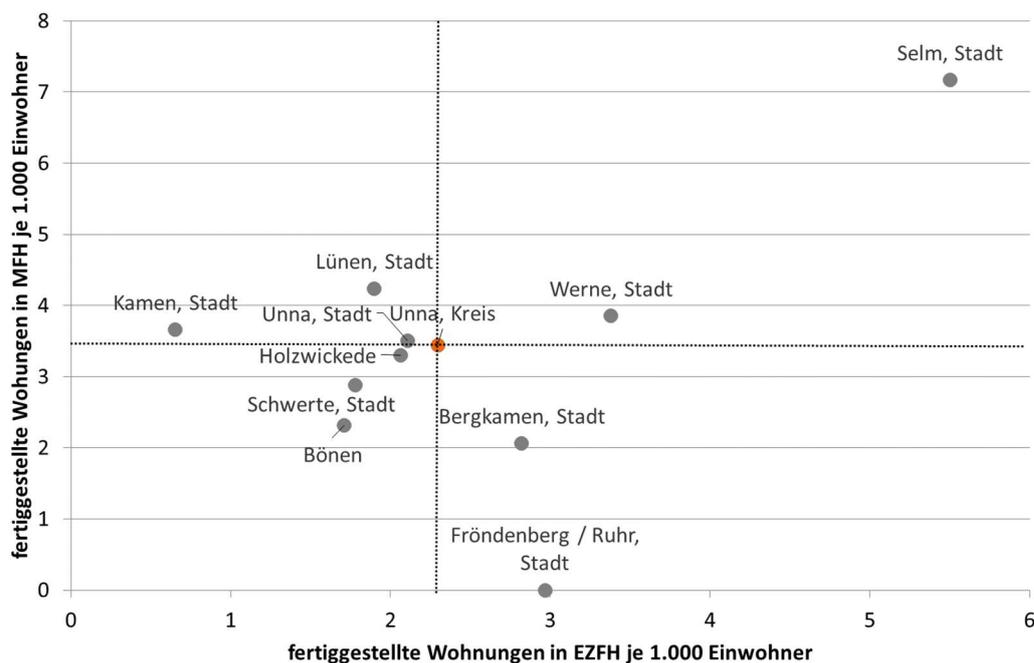


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Die höchste Bauintensität in der Phase 2018-2020 bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gab es innerhalb des Kreises Unna mit Abstand in der Stadt Selm. Im Vergleich zum Kreis war die Bauintensität in diesem Segment zudem in Werne, Fröndenberg und Bergkamen besonders hoch. Die Kommunen hatten auch in der Phase 2015-2017 die höchste Bauintensität in diesem Segment.

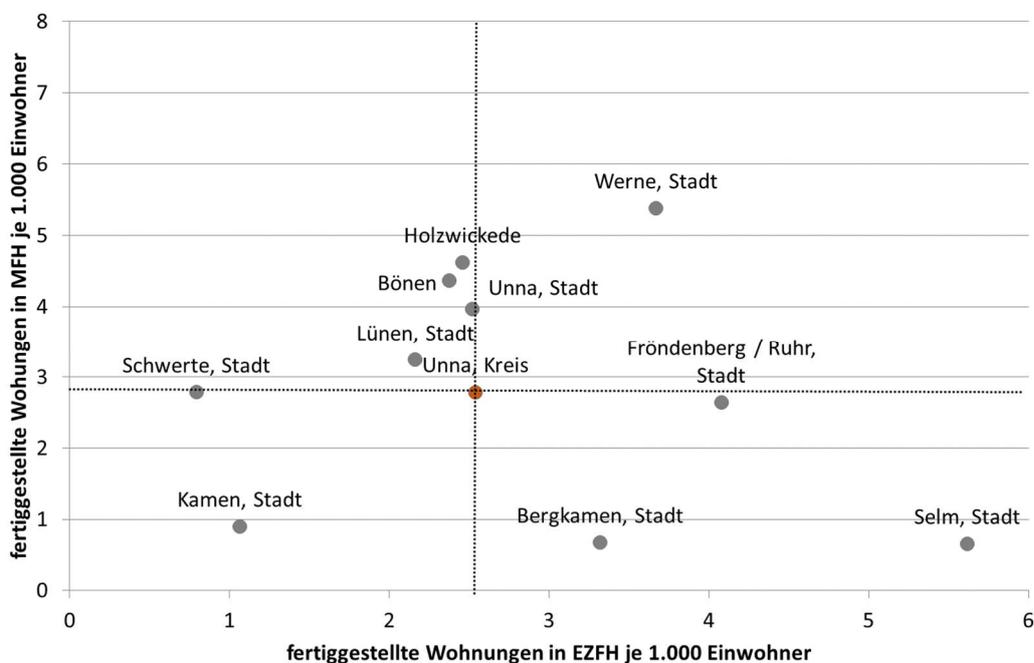
In der Stadt Selm wurden nicht nur überdurchschnittlich viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut, sondern gleichzeitig auch die höchste Zahl an Geschosswohnungen bezogen auf die Zahl der Einwohner. In der Phase 2015-2017 war die Bauintensität in Selm in diesem Segment im kreisweiten Vergleich noch am geringsten. Stark unterdurchschnittlich war die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen in der Phase 2018-2020 in Fröndenberg.

Abbildung 40: Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner (2020) im Kreis Unna



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 41: Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner (2017) im Kreis Unna

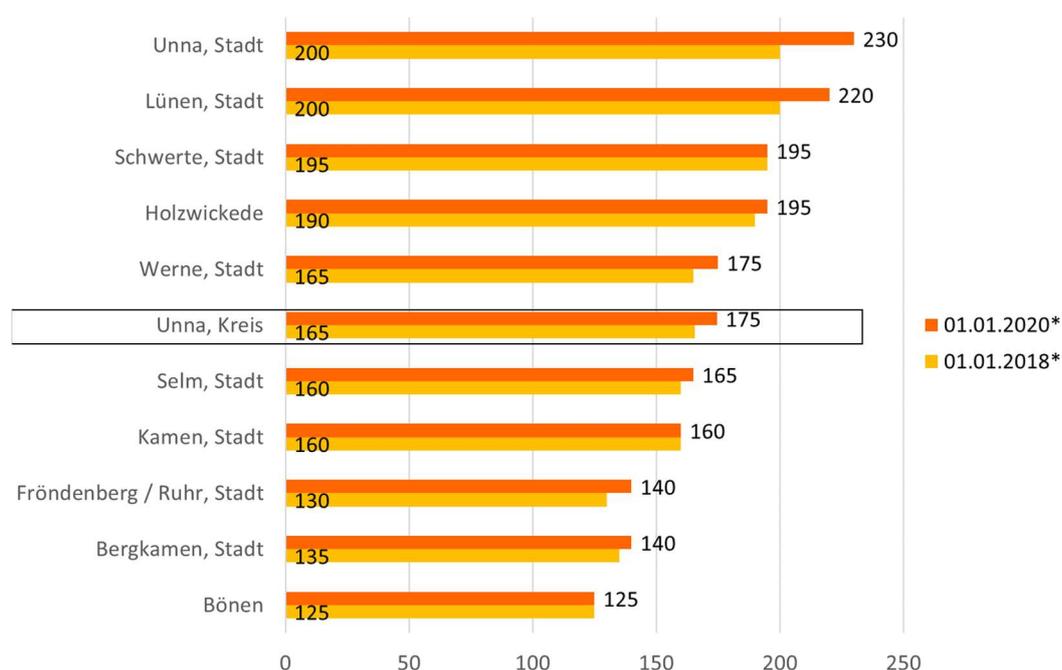


Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

3.5 Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für baureife Grundstücke im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser lag zu Anfang des Jahres 2020 im Kreis Unna bei 175 Euro/m² und damit 10 Euro über dem Betrag von 2018. Der Bodenrichtwert ist in den meisten Kommunen des Kreises im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2018 angestiegen. Nur in Schwerte, Kamen und Bönen blieb der Bodenrichtwert konstant. Bönen ist im Kreis Unna weiterhin die Kommune mit den geringsten Bodenrichtwerten (125 Euro/m²), während der Bodenrichtwert in der Kreisstadt Unna am höchsten lag (230 Euro/m²).

Abbildung 42: Bodenrichtwert: baureife Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Euro/m²) zu, 01.01.2018 und 01.01.2020

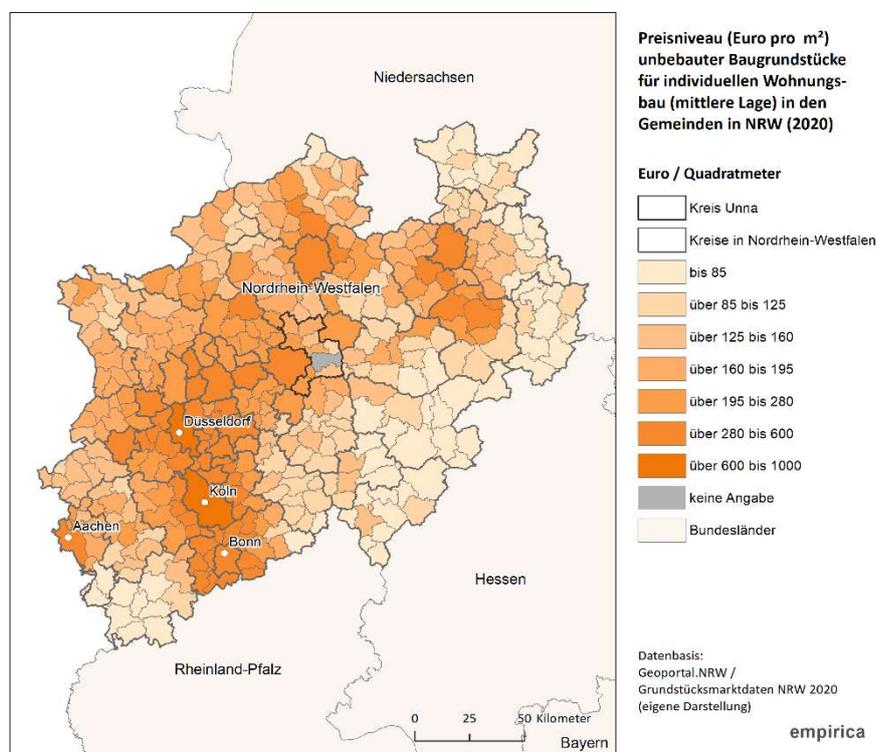


Quelle: Boris. NRW

Eine räumliche Einordnung der Baulandpreise gibt die nachfolgende Karte mit den Baulandpreisen in den Gemeinden in NRW.

Karte 6:¹³

Preisniveau (Euro pro m²) unbebauter Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau (mittlere Lage) in den Gemeinden in NRW (2020)



Für die Stadt Unna liegen auf Basis dieser Datenquelle keine Daten vor.

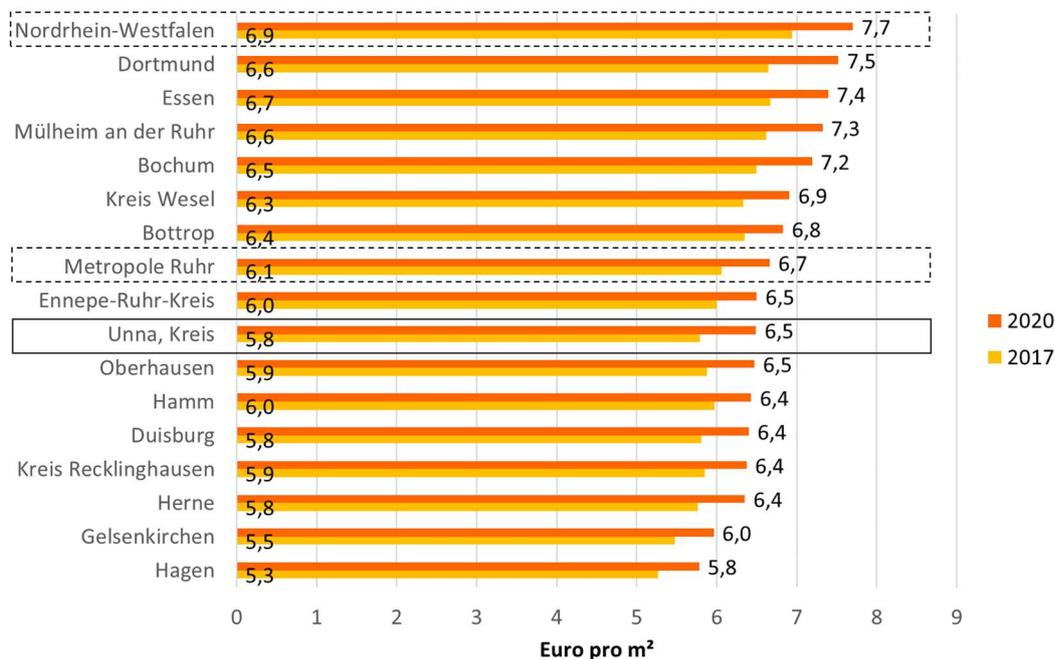
Quelle: Boris. NRW

3.6 Mieten

Eine Mietwohnung im Kreis Unna wurde 2020 im Median für 6,50 Euro/m² (nettokalt) angeboten. Der Mietpreis entspricht damit in etwa dem Durchschnitt in der Metropole Ruhr mit 6,70 Euro/m². Es gibt zum einen noch preisgünstigere Mietstandorte in der Metropole wie Hagen (5,80 Euro/m²) und Gelsenkirchen (6,00 Euro/m²) sowie zum anderen noch wesentlich höherpreisige Mietstandorte wie die Zentren Dortmund (7,50 Euro/m²) und Essen (7,40 Euro/m²). Die Angebotsmieten in den Zentren entsprechen in etwa dem Schnitt des Landes, die Angebotsmieten in Kreis Unna liegen deutlich unter dem Landeschnitt. Aber auch im Kreis Unna sind die Angebotsmieten weiter gestiegen (12 %) und die Preisentwicklung war noch etwas dynamischer als in der Metropole Ruhr (10 %) und NRW (11 %) und nur in Dortmund stiegen die Angebotsmieten noch etwas stärker (13 %). Innerhalb des Kreises Unna stieg der Mietpreis zwischen 4 % (Fröndenberg) und 16 % (Lünen).

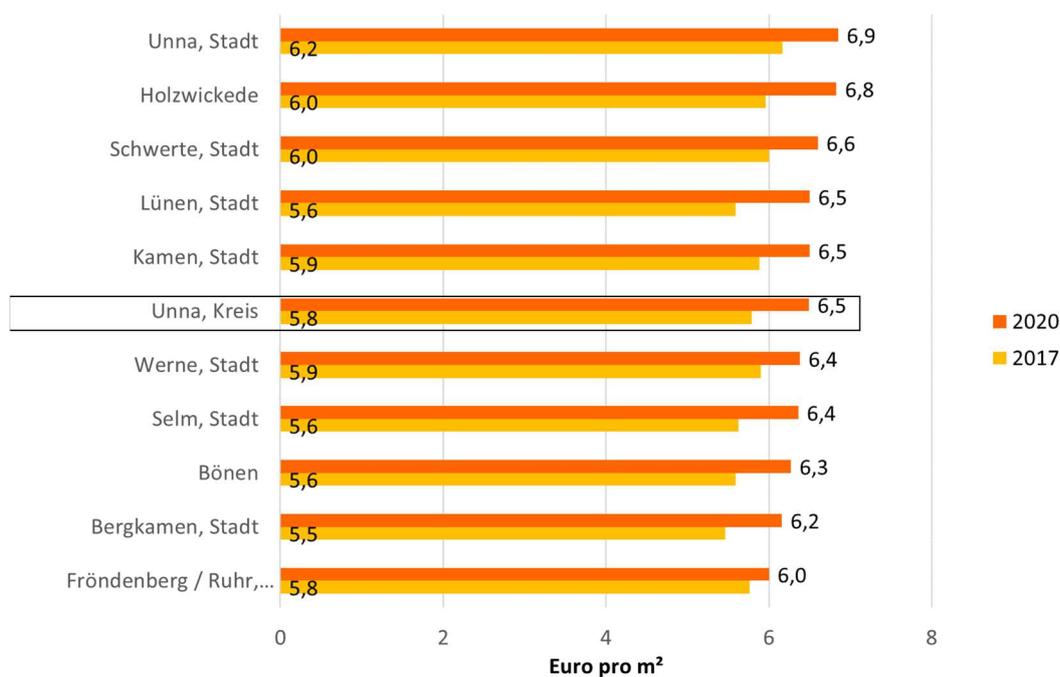
¹³ Werte in der Karte unterscheiden sich in Teilen von den dargestellten Bodenrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grund von Unterschieden in der Erhebungsmethodik.

Abbildung 43: Angebotsmieten für Wohnungen (Neubau und Bestand) in der Metropole Ruhr (nettokalt, Euro/m²) 2017 und 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Abbildung 44: Angebotsmieten für Wohnungen (Neubau und Bestand) im Kreis Unna (nettokalt, Euro/m²) 2017 und 2020

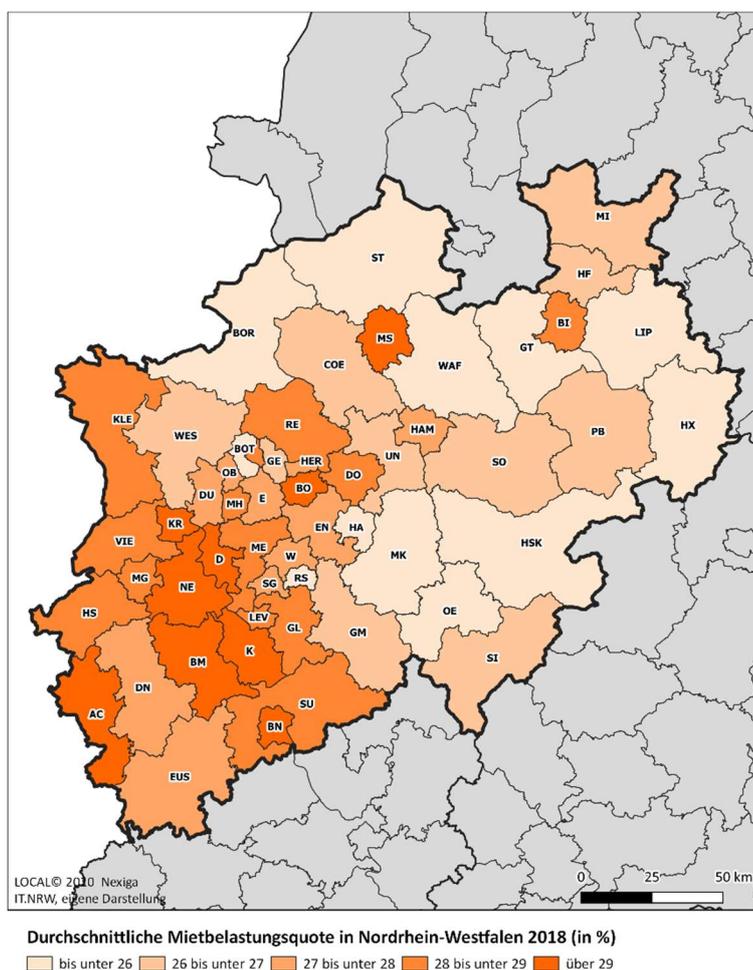


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Welchen Einfluss steigende Mieten auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum haben, kann mit der Mietbelastungsquote analysiert werden. Die Mietbelastungsquote gibt an,

welchen Anteil ein Haushalt von seinem Einkommen für die Miete ausgeben muss (hier bezogen auf die Nettokaltmiete). Steigende Mieten führen somit nicht zwangsläufig auch zu einer steigenden Mietbelastungsquote. Wenn das Einkommen im gleichen oder größeren Maße steigt, bleibt die Mietbelastungsquote konstant oder sinkt. IT.NRW hat auf Basis des Mikrozensus eine Mietbelastungsquote für die Kreise und kreisfreien Städte in NRW veröffentlicht (2018). Die Mietbelastungsquote reichte in NRW im Minimum von 24,6 % im Kreis Warendorf bis 31,5 % in Köln. In Schnitt von NRW lag die Mietbelastungsquote bei 28,2 %. Im Kreis Unna lag die Quote mit 26,7 % unter Schnitt von NRW und der Kreis lag damit im Vergleich im mittleren Drittel.

Karte 7: Mietbelastungsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW (2018)



Quelle: IT.NRW

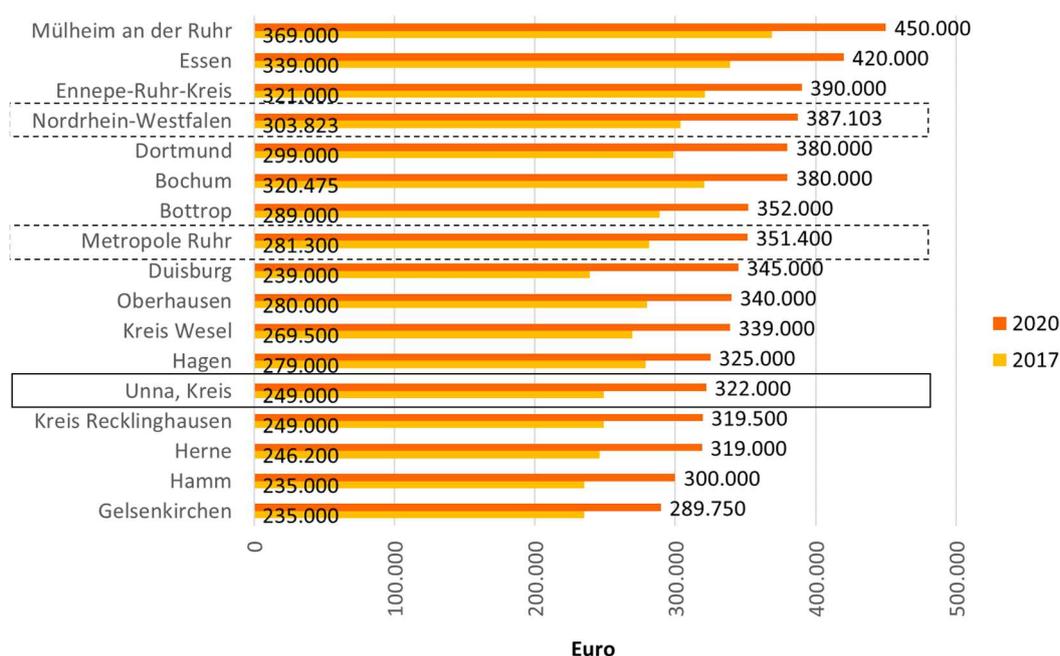
3.7 Kaufpreise für Eigenheime und Eigenheim-Erschwinglichkeit

Auch bei den angebotenen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser zählt der Kreis Unna zu den preiswerteren Standorten innerhalb der Metropole Ruhr. Ein Ein- und Zweifamilienhaus (Neubau und Bestand) wurde im Jahr 2020 im Kreis Unna für insgesamt

322.00 Euro im Median angeboten. Das Preisniveau lag damit unter dem Durchschnitt der Metropole Ruhr (351.400 Euro) und auch deutlich unter dem Schnitt des Landes (387.103). Wie in NRW insgesamt sind auch in allen Kreisen und kreisfreien Städten in der Metropole Ruhr die Angebotspreise weiter gestiegen. Im Kreis Unna (29 %) war der Anstieg höher als in der Metropole Ruhr (25 %) und NRW (27 %).

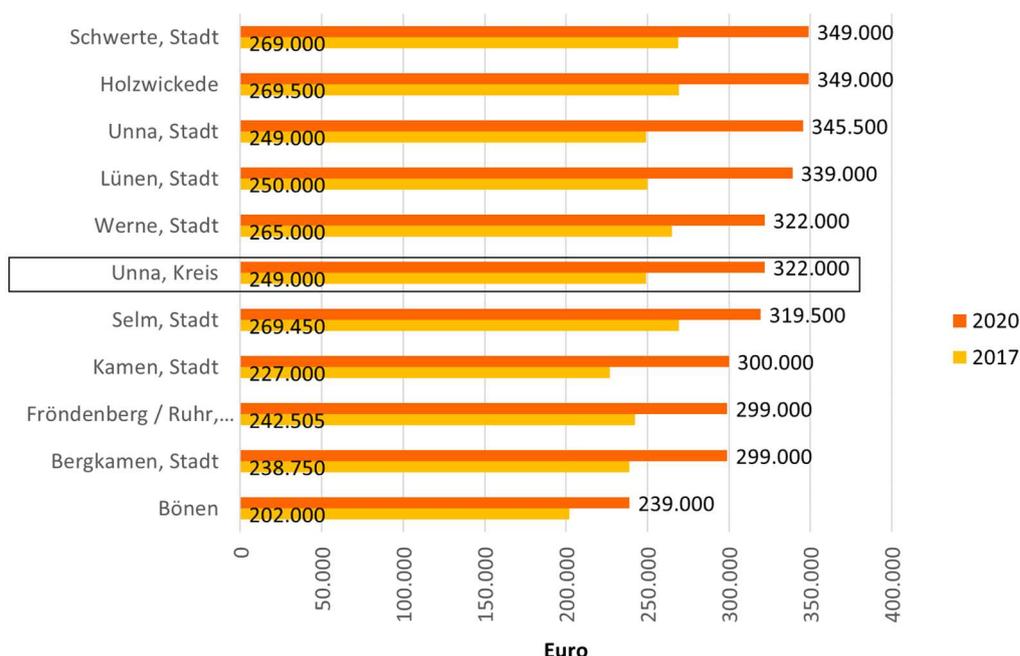
Auch in den Kommunen im Kreis Unna sind die Preise weiter gestiegen. Im Kreis Unna lag der Angebotspreis im Jahr 2020 zwischen 239.000 Euro (Bönen) und 349.000 Euro (Schwerte).

Abbildung 45: Angebotener Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau und Bestand) in der Metropole Ruhr (Euro, Median) 2017 und 2020



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Abbildung 46: Angebotener Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau und Bestand) im Kreis Unna (Euro, Median) 2017 und 2020

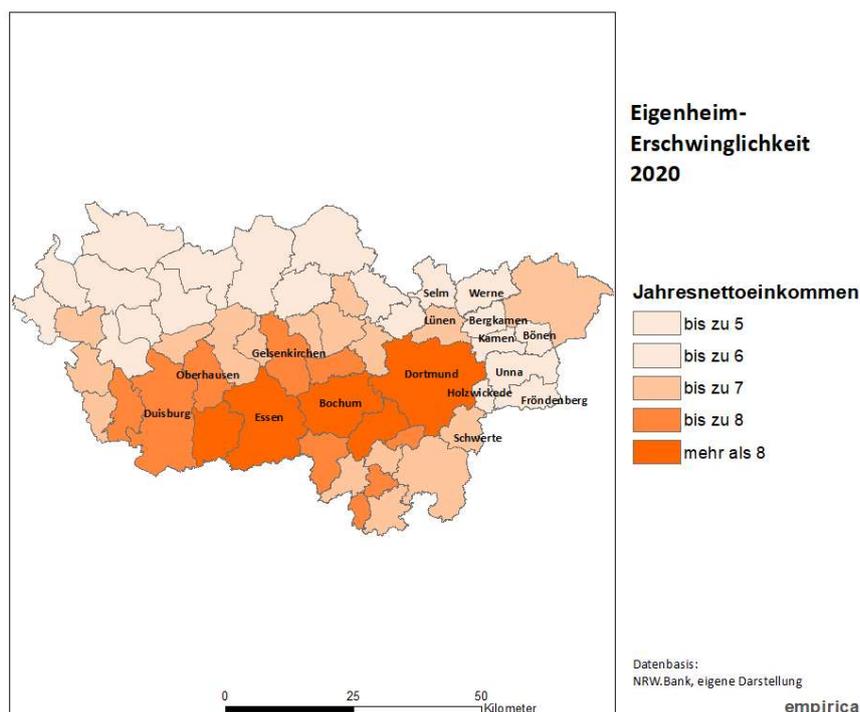


Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

Die NRW-Bank hat die Eigenheim-Erschwinglichkeit für die Kommunen in NRW errechnet. Die Eigenheimerschwinglichkeit zeigt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahlen basieren auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise (Basis: VALUE Marktdatenbank). Die Finanzierungskosten bleiben bei der Betrachtung unberücksichtigt.¹⁴ Auf Ebene der Kommunen in NRW brauchen Haushalte im Minimum bis zu 3 Jahreseinkommen und im Maximum mehr als 8 Jahre, um den Eigenheimkauf zu realisieren. In der Metropole Ruhr erreichen einige kreisfreie Städte diesen maximalen Wert: Essen, Mülheim an der Ruhr, Dortmund und Bochum. Innerhalb der Kreise müssen nur Haushalte in Witten diese maximale Anzahl von Jahren für den Eigenheimerwerb aufbringen. Im Kreis Unna müssen die Haushalte in den meisten Kommunen 6 Jahreseinkommen für den Erwerb eines Eigenheims aufbringen. Nur in Lünen und Schwerte sind es bis zu 7 Jahreseinkommen.

¹⁴ Vgl. NRW.BANK (2021): Kommunale Wohnungsmarktprofile

Karte 8: Eigenheim-Erschwinglichkeit 2020



Quelle: NRW. Bank, eigene Darstellung

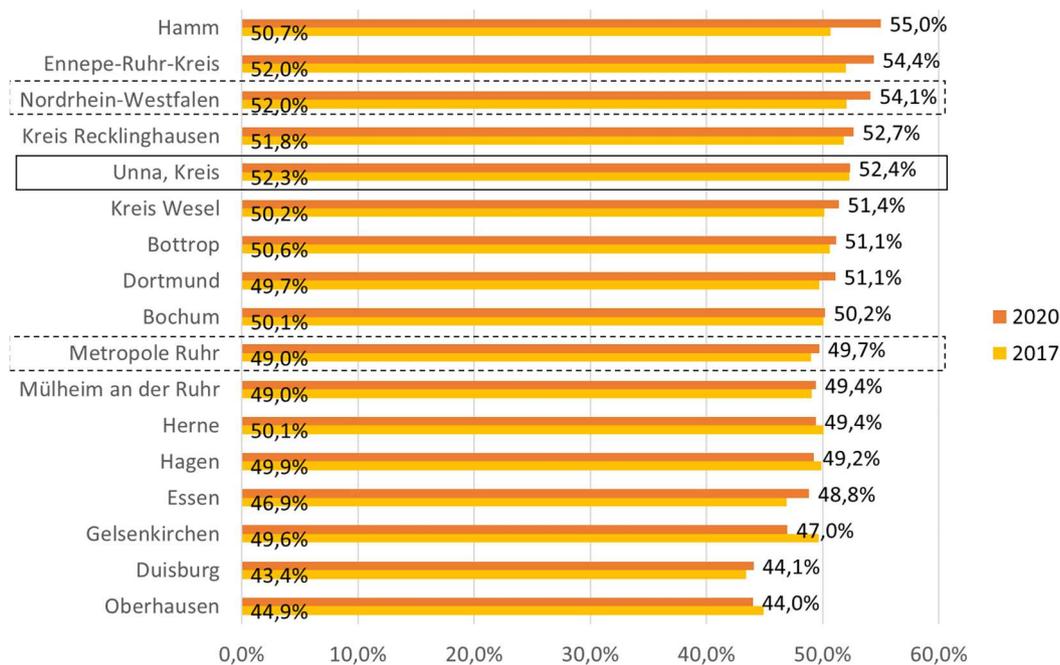
4. Soziale Infrastrukturausstattung

Die quantitative und qualitative Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen vor Ort ist ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität des Wohnungsmarktes. Für die Zielgruppe der Familien und Senioren werden im Rahmen des Berichtes deshalb ausgewählte Indikatoren zur sozialen Infrastrukturausstattung ausgewertet.

4.1 Kinder

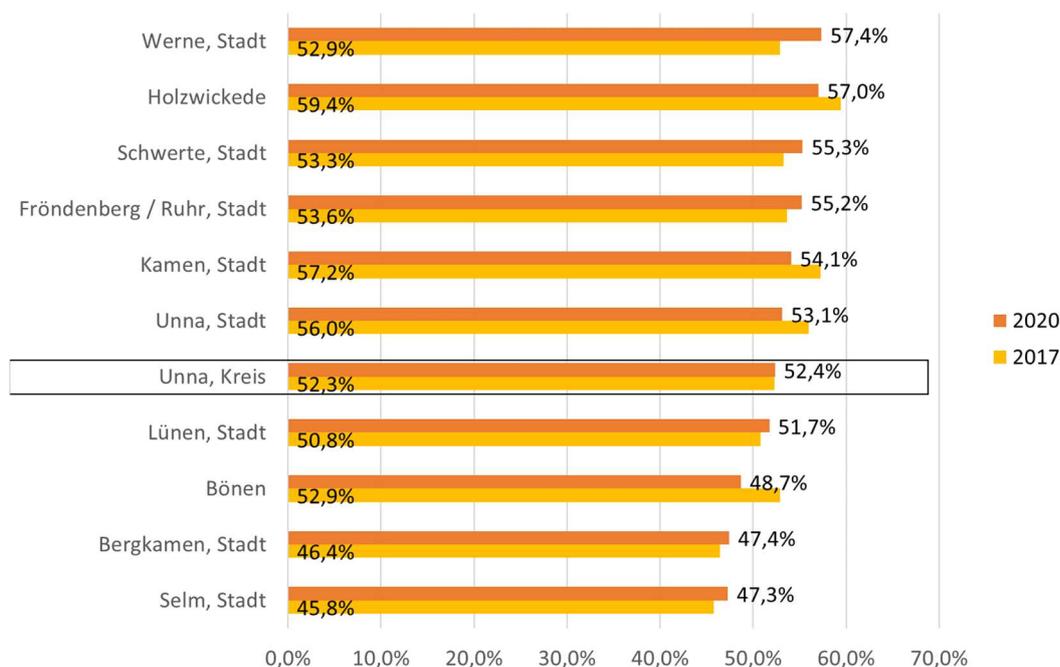
Die Betreuungsquote gibt wieder, wie viele Kinder unter sechs Jahren in einer Tageseinrichtung betreut werden, im Vergleich zur Altersgruppe insgesamt. Im Kreis Unna wurden im Jahr 2020 mehr als die Hälfte der Kinder unter sechs Jahren in einer Tageseinrichtung betreut (52,4 %). Gegenüber 2017 ist die Betreuungsquote im Kreis nahezu konstant geblieben (+0,1 %). War der Kreis Unna in 2017 mit dieser Quote noch Spitzenreiter in der Metropole Ruhr, hat es mittlerweile drei Gebietskörperschaften innerhalb der Metropole gegeben, in denen die Quote höher lag (Ennepe-Ruhr-Kreis, Kreis Recklinghausen, kreisfreie Stadt Hamm). Auch im Schnitt von Nordrhein-Westfalen war die Quote im Jahr 2020 höher (54,1 %). Im Kreis Unna gab es in 2020 mit Werne (57,4 %) und Holzwickede (57,0 %) zwei Kommunen, in denen die Betreuungsquote deutlich über dem Landeschnitt lag. Auf der anderen Seite gab es mit Bönen, Bergkamen und Selm drei Kommunen mit Betreuungsquoten von unter 50 %.

Abbildung 47: Anteil der in Tageseinrichtungen betreuten Kinder unter sechs Jahren an allen Kindern unter sechs Jahren in der Metropole Ruhr 2017 und 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 48: Anteil der in Tageseinrichtungen betreuten Kinder unter sechs Jahren an allen Kindern unter sechs Jahren im Kreis Unna 2017 und 2020



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

4.2 Senioren

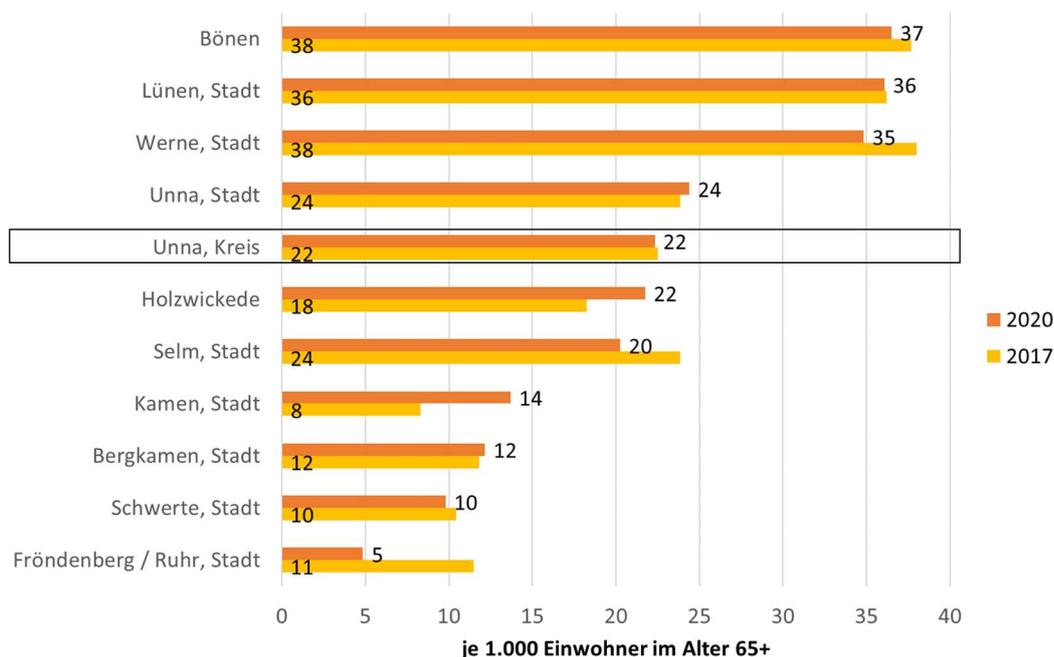
Für Senioren werden oftmals Wohnungen insbesondere in Mehrfamilienhäusern angeboten, bei denen zusätzliche Serviceleistungen für die Senioren offeriert werden. Zu Erläuterung: In einem Grundleistungspaket bietet der Vermieter/Anbieter die Leistungen Hausmeisterdienste, Hausnotruf, konkreter Ansprechpartner. Die Grundleistung ist wie Miete plus Nebenkosten monatlich zu überweisen. Darüber hinaus bietet der Vermieter entweder selbst oder aber über einen deutlich benannten Anbieter (z. B. Wohlfahrtsverband oder privaten Pflegebetrieb) Wahlleistungen an. Diese Wahlleistungen können tatsächlich frei gewählt werden, müssen nur bei Nutzung jeweils (und nicht pauschal) bezahlt werden und sind auch frei kombinierbar mit anderen Angeboten anderer Anbieter des freien Marktes. Wahlleistungen sind z. B.: Begleitung zu Arztbesuchen, kulturelle Angebote und Reisen, Wohnungsreinigung, Mahlzeitendienste oder Gastronomie, ambulante Pflege. Diesbezüglich unterscheiden sich die Service-Wohnanlagen sehr. Die Anzahl der Service-Wohnungen bezogen auf die Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gibt Hinweise auf die lokale Versorgungssituation.

Die Zahl der Servicewohnungen im Kreis Unna ist zwischen 2017 und 2020 weiter leicht gestiegen, da die Zahl der älteren Einwohner ebenfalls stieg, blieb die Zahl der Servicewohnungen bezogen auf die älteren Einwohner jedoch konstant. Der Versorgungsgrad im Kreis Unna ist im bundesweiten Vergleich als relativ gut einzuschätzen: Je 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter gab es im Kreis Unna im Jahr 2017 und 2020 gut 22 Servicewohnungen. Im bundesdeutschen Durchschnitt lag der Wert bei 12 bis 20.¹⁵ Eine hohe Anzahl an Servicewohnungen bezogen auf die älteren Einwohner gab es 2020 in Bönen Lünen und Werne. Besonders wenig Servicewohnungen bezogen auf die Älteren gab es insbesondere in Fröndenberg. Hier blieb die Zahl der Servicewohnungen zwar insgesamt konstant, jedoch stieg der Anteil der älteren Einwohner deutlich an.

Ältere Menschen, die in stärkeren Maßen pflegebedürftig werden oder auf Hilfe angewiesen sind, fragen neben Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt auch Pflegeplätze in Pflegeeinrichtungen nach. Über die Versorgungssituation im Bereich der vollstationären Pflege gibt die Zahl der vollstationären Pflegeplätze in Relation zu den Einwohnern im Alter von 80 Jahren und älter. Der Anteil im Kreis Unna (14,3 %) lag 2019 leicht über dem Anteil in NRW (13,9 %) und geringfügig über dem Anteil in der Metropole Ruhr (14 %). Ein Vergleich zwischen 2017 und 2019 zeigt, dass sich die Versorgungssituation in allen Gebietskörperschaften in der Metropole Ruhr verschlechtert hat. Dies hängt zum einen mit der steigenden Anzahl der älteren Einwohner zusammen zum anderen ist die Zahl der Plätze in der Metropole Ruhr insgesamt zurückgegangen. Auch im Kreis Unna ging die Zahl der Plätze zwischen 2017 und 2019 leicht zurück. Auch in den Kommunen im Kreis Unna ist die Versorgungsquote zwischen 2017 und 2020 zurückgegangen. Ausnahme bildete die Stadt Lünen, wo der Anteil leicht anstieg. Innerhalb des Kreises Unna hatte Fröndenberg weiterhin die höchste Versorgungsquote (23,0 %) und mit etwas Abstand Werne (18,5 %). Stark unterdurchschnittlich war die Quote weiterhin in Bönen (6,6 %). Zur Situation der Pflegeangebote im Kreis Unna veröffentlicht der Kreis jährlich einen Pflegebedarfsplan. Daher wird an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen.

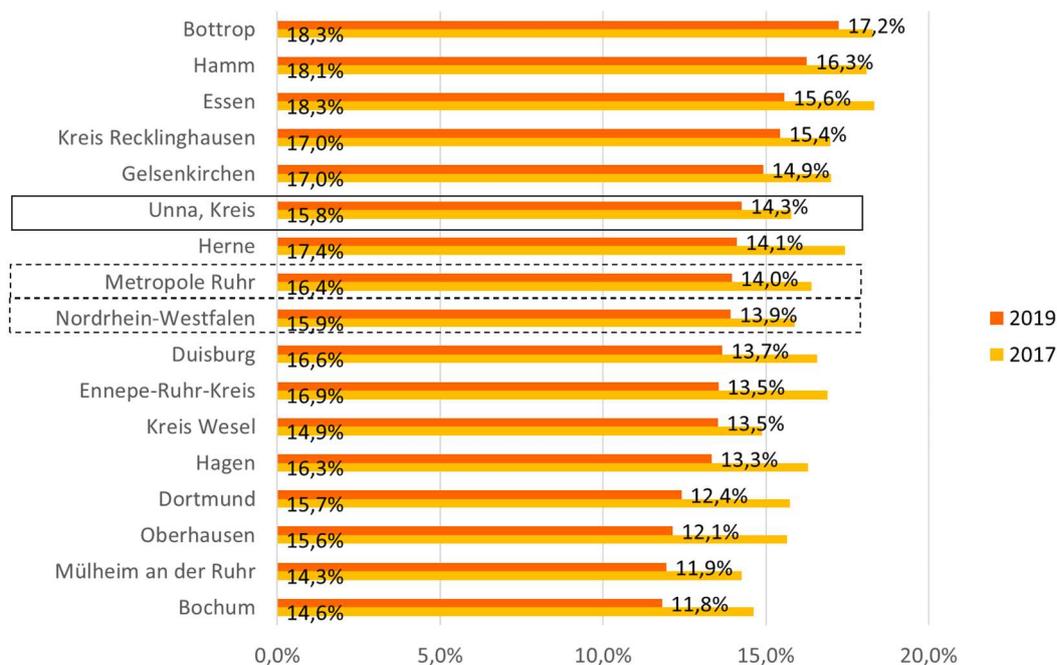
¹⁵ Quelle: Schaftow u. a.: Betreutes Wohnen in Deutschland auf regionaler Ebene. Bedarfsanalyse. Prognos AG & Immobilien-Service GmbH, 2016; zitiert in Kremer-Preis, Mehnert, Klemm (2019): Betreutes Seniorenwohnen - Entwicklungsstand und Anforderungen an eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung, S. 5

Abbildung 49: Versorgungsquote Servicewohnungen (Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter) im Kreis Unna 2017 und 2020



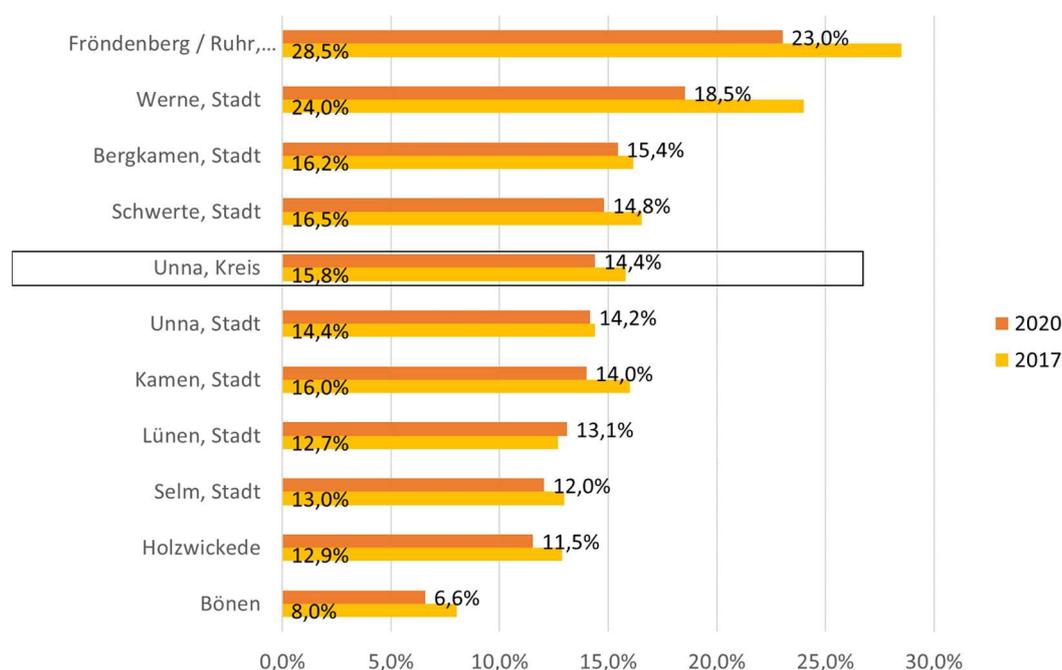
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 50: Vollstationäre Pflegeplätze im Verhältnis zu den Einwohnern im Alter von 80 Jahren und älter in der Metropole Ruhr 2017 und 2019



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 51: Vollstationäre Pflegeplätze im Verhältnis zu den Einwohnern im Alter von 80 Jahren und älter im Kreis Unna 2017 und 2019



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

5. Fokusthema: Barrierefreies Wohnen im Kreis Unna

Unter den Begriffen barrierefrei oder auch barrierearm werden oftmals unterschiedliche Standards zum Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohngebäuden subsumiert. Für Wohnungen und dem Zugang zur Wohnung ist zum einen die DIN 18040-2 maßgeblich, welche die barrierefreie Gestaltung von Wohngebäuden normiert und zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen sowie barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen differenziert. Zum anderen macht die Landesbauordnung bzw. die technischen Baubestimmungen Vorgaben zur Barrierefreiheit. Nachfolgend wird soweit möglich beschrieben, welcher Standard jeweils hinter dem Begriff barrierearm oder barrierefrei steht.

Nachfrage

Wer fragt barrierefreie Wohnungen nach? Es gibt Menschen, die aufgrund ihrer Gesundheit und/oder Einschränkungen ihrer Mobilität zwingend auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind. Zudem gibt es Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen, für die eine barrierefreie Wohnungen eine wesentliche Erleichterung des Alltags mit sich bringt. Zum anderen gibt es Menschen, die eine solche Wohnung zur Sicherheit für die Zukunft nachfragen: Beispielsweise ältere Menschen, die noch nicht gesundheitlich oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, doch vorsorgen wollen, falls der Fall in der Zukunft eintreten würden. Auch für Familien mit Kleinkindern sind barrierefreie Wohnungen von Vorteil (z. B. Befahrbarkeit mit dem Kinderwagen). Darüber hinaus gibt es auch Personen, die den Standard einer barrierefreien Wohnung ohne den konkreten Bedarf nachfragen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass alle Neubauwohnungen im Geschoss zukünftig

barrierefrei errichtet werden (siehe unten): Wer also eine Neubauwohnung im Geschoss nachfragt, fragt damit auch eine barrierefreie Wohnung nach.

Vor diesem Hintergrund hat der Kreis Unna eine Bedarfsabschätzung in Form Szenarien vorgenommen, welche unterschiedliche Dringlichkeiten berücksichtigt und hier nachfolgend dargestellt werden.

Menschen mit Pflegebedarf

Menschen mit Pflegebedarf werden in der Statistik als Pflegebedürftige geführt, welche Leistungen nach dem SGB XI erhalten. Pflegebedürftig im Sinne des SGB XI sind Personen, die gesundheitlich bedingte Beeinträchtigungen der Selbstständigkeit oder der Fähigkeiten aufweisen und deshalb der Hilfe durch andere bedürfen. Nur ein Fünftel der Pflegebedürftigen in Deutschland lebt in Pflegeheimen. Der Großteil der Pflegebedürftigen in Deutschland (80 %) werden zu Hause versorgt. Die Pflege erfolgt zumeist durch Angehörigen und oft mit Unterstützung eines ambulanten Pflegedienstes. Die Pflegebedürftigen erhalten hierfür Pflegegeld. Durch die Pflegebedürftigkeit können spezielle Bedarfe an die Ausstattung der Wohnungen entstehen, dies umfasst auch den Aspekt der Barrierefreiheit. Ein Großteil der Pflegebedürftigen außerhalb von Heimen dürften deshalb auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein. Im Kreis Unna gab es im Jahr 2019 insgesamt rund 19.500 Pflegebedürftige, die nicht in Pflegeheimen (vollstationäre Dauerpflege) untergebracht waren. Die Pflegebedürftigkeit nimmt mit dem Alter zu. Senioren leben oftmals mit dem Partner in einem Haushalt und beide sind pflegebedürftig. Die Zahl der pflegebedürftigen Personen wird deshalb nicht 1:1 als nachfragende Haushalte übernommen, d. h. ein Pflegebedürftiger stellt auch einen Haushalt. Nach dem Mikrozensus und den Einwohnerdaten von IT.NRW lebten in einem Seniorenhaushalt (ab 65 Jahren) in NRW im Jahr 2019 im Schnitt 1,55 Personen. Zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte der Pflegebedürftigen wird diese durchschnittliche Haushaltsgröße herangezogen. Nach dieser Berechnung gab es im Kreis Unna 2019 rund 12.600 Haushalte von Pflegebedürftigen, für die ein Bedarf an barrierefreien Wohnungen besteht, was rund 7 % aller Haushalte entspricht.

Menschen mit einer Schwerbehinderungen

Menschen mit Behinderungen sind nach dem SGB IX Menschen, die körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, die sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können. Die Begriffserklärung verdeutlicht, dass sich aus der Behinderung sehr heterogene Ansprüche an das Wohnen ergeben können. In der Statistik wird unter dem Begriff Behinderung ein für das Lebensalter atypischer körperlicher, geistiger oder seelischer Zustand verstanden, der mindestens sechs Monate andauert und einen Grad der Behinderung bedingt. Der Grad der Behinderung (GdB) beziffert die Schwere einer Behinderung. Eine Behinderung ab einem GdB von 50 gilt als Schwerbehinderung und wird in der Statistik der schwerbehinderten Menschen gesondert erfasst. Ein Großteil der Menschen mit einer Schwerbehinderung dürfte ebenfalls auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein bzw. dürfte eine barrierefreie Wohnung eine Verbesserung der Lebenssituation für sie mit sich bringen. Im Jahr 2019 gab es im Kreis Unna insgesamt gut 52.500 schwerbehinderte Menschen. Der Anteil der schwerbehinderten Menschen steigt ebenfalls mit dem Alter an, weshalb zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte wiederum die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,55 Personen zu Grunde gelegt wird. Nach dieser Berechnung gab es im Kreis Unna 2019 rund 33.800 Haushalte von schwerbehinderten Menschen, eine barrierefreie Wohnung besteht nachgefragt haben, was rund 18 % aller Haushalte

entspricht. Eine Pflegebedürftigkeit und eine Schwerbehinderung können gleichzeitig bestehen, sodass zur Bestimmung der gesamten Nachfrage dieser Haushalte die Haushaltszahlen nicht addiert werden dürfen. Die Ergebnisse geben vielmehr eine Spanne der möglichen nachfragenden Haushalte an, die einen dringenden Bedarf an einer barrierefreien Wohnung haben.

Abbildung 52: Szenario 1 – prioritär: Nachfrage von Pflegebedürftigen und Menschen mit Behinderungen nach einer barrierefreien Wohnung im Kreis Unna (2019)

	Anzahl der Pflegebedürftigen* 2019	Anzahl schwerbehinderter Menschen 2019	Nachfragende Haushalte von Pflegebedürftigen	Nachfragende Haushalte von schwerbehinderten Menschen
			bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,55 Personen pro Haushalt	
Kreis Unna	19.559	52.452	12.619	33.840
Bergkamen	1.958	6.101	1.263	3.936
Bönen	1.145	2.156	739	1.391
Fröndenberg Ruhr	1.047	2.537	675	1.637
Holzwickede	799	2.217	515	1.430
Kamen	2.241	5.897	1.446	3.805
Lünen	4.824	12.132	3.112	7.827
Schwerte	1.593	6.440	1.028	4.155
Selm	1.527	3.376	985	2.178
Unna	3.078	7.989	1.986	5.154
Werne	1.347	3.607	869	2.327

*(ohne Pflegebedürftige in vollstationärer Dauerpflege)

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW, eigene Berechnungen

Kleinkinder, Menschen mit einer Schwerbehinderung (4 bis 64 Jahre) und Senioren

Ein weiteres Szenario nimmt Personen in den Fokus, die prinzipiell ein erhöhtes Interesse an barrierefreien Wohnungen haben dürften und für die eine barrierefreie Wohnung wünschenswert wäre. Zu dem Personenkreis werden zum einen Familien mit Kleinkindern (bis 3 Jahre) gezählt. Dass für Familien die Barrierefreiheit eine hohe Relevanz hat, zeigen aktuelle Befragungsergebnisse aus dem Kreis Unna (vgl. Kapitel 6). Zum anderen werden Senioren im Alter von 65 Jahren oder älter zu diesem Personenkreis gezählt. Für die Personen in der Altersklasse von 4 Jahren bis 64 Jahren wird prinzipiell kein erhöhtes Interesse an einer barrierefreien Wohnung gesehen und unterstellt. Zu berücksichtigen ist in dieser Altersklasse jedoch, dass es einen Bedarf bei den schwerbehinderten Menschen in dieser Altersklasse gibt, sodass diese Personen in diesem Szenario ebenfalls Berücksichtigung finden.¹⁶

Für die genannten Personenkreise ist wiederum zu überlegen, in welchen Haushaltskonstellationen diese leben. Bei den Kleinkindern stellt sich die Frage, ob mehrere Kinder im

¹⁶ Für die Anzahl der 4 bis 64-Jährigen mit Schwerbehinderung werden auf Grundlage der Schwerbehinderten in NRW sowie der Gesamtbevölkerung in NRW (2019) die Anteile schwerbehinderter Menschen in den Altersgruppen der 0 bis 3-Jährigen und der 65-aufwärts-Jährigen berechnet. Diese Anteile werden auf die Bevölkerungsdaten des Kreis Unna übertragen, sodass die Anzahl der entsprechenden schwerbehinderten Menschen bekannt ist. Diese werden von der Gesamtheit der Schwerbehinderten im Kreis Unna abgezogen, sodass jene Personen im Alter von 4 bis 64 Jahren mit Schwerbehinderung übrigbleiben.

Alter von 3 Jahren in einem Haushalt zusammenleben. Statistische Auswertungen zeigen, dass der Altersabstand zwischen Geschwisterkindern in der Rege mehr als drei Jahre beträgt.¹⁷ In der Konsequenz ist in den überwiegenden Fällen also nicht davon auszugehen, dass zwei Kleinkinder in einem Haushalt zusammenleben. Für die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen bedeutet dies, dass die Zahl der Kleinkinder mit der Zahl der nachfragenden Haushalte nach barrierefreien Wohnungen gleichgesetzt werden kann. Auch bei den schwerbehinderten Menschen im Alter zwischen 4 und 64 Jahren wird davon ausgegangen, dass im Schnitt jeweils ein Schwerbehinderter pro Haushalt lebt. Für die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen bedeutet dies, dass die Zahl der schwerbehinderten Menschen zwischen 4 und 64-Jahren wiederum mit der Zahl der nachfragenden Haushalte nach barrierefreien Wohnungen gleichgesetzt werden kann. Bei den Senioren wird demgegenüber wieder die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,55 Personen pro Haushalt zur Bestimmung der nachfragenden Haushalte zugrunde gelegt.

Abbildung 53: Szenario 2 – wünschenswert: Nachfrage von Haushalten mit Kleinkindern, Menschen mit Schwerbehinderungen und Senioren nach einer barrierefreien Wohnung im Kreis Unna (2019)

	Anzahl Kleinkinder im Alter bis unter 4 Jahre 2019	Anzahl schwerbehinderter Menschen im Alter von 4 bis 64 Jahren 2019	Senioren ab 65 Jahren 2019	Nachfrager insgesamt
	Personen (= Haushalte)	Personen (= Haushalte)	Personen (Haushalte = /1,55)	Haushalte
Kreis Unna	14.576	26.274	90.752	99.400
Bergkamen	1.854	3.222	9.974	11.511
Bönen	757	962	4.134	4.386
Fröndenberg Ruhr	714	1.088	5.026	5.045
Holzwickede	555	976	4.307	4.310
Kamen	1.457	2.925	10.305	11.030
Lünen	3.415	6.645	19.017	22.329
Schwerte	1.574	3.255	11.047	11.956
Selm	987	1.740	5.669	6.384
Unna	2.224	3.969	13.939	15.186
Werne	1.039	1.492	7.334	7.263

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW, eigene Berechnungen

In der Zusammenschau des zweiten Szenarios wären für 99.400 Haushalte Kreis Unna eine barrierefreie Wohnung wünschenswert, was gut der Hälfte aller Haushalte im Kreis Unna entspricht (55 %).

Wohnungsangebot

Bestand

Welches Wohnungsangebot im Kreis Unna steht dieser Nachfrage gegenüber? Eine systematische und regelmäßige Erfassung des barrierefreien Wohn- und Gebäudebestandes durch die amtliche Statistik erfolgt bislang in Deutschland nicht. Im Zensus 2011 wurde

¹⁷ vgl. Destatis (2012): Durchschnittlicher Geburtenabstand. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/geburtenabstand-alter.html>

kein Merkmal zur Barrierefreiheit von Wohnungen und Gebäuden erhoben. Entsprechend sind auch in der Fortschreibung des Wohn- und Gebäudestandes keine Informationen zu diesem Kriterium enthalten. Auch im Zensus 2022 wird nach derzeitigem Stand kein Merkmal zur Barrierefreiheit abgefragt (vgl. Zensusgesetz 2021 § 10). Nachfolgend werden deshalb Angaben aus dem Mikrozensus zur Abschätzung und Darstellung des Angebotes herangezogen.

Eine Erfassung zum Thema der Barrierefreiheit vom Wohn- und Gebäudebestand wurde erstmals im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation im Jahr 2018 vorgenommen. Der Mikrozensus ist eine amtliche Befragung, bei der rund 1 % der Bevölkerung in Deutschland zu ihren Arbeits- und Lebensbedingungen jährlich befragt werden. Die Befragung richtet sich an Haushalte. Alle vier Jahre findet zudem die Zusatzerhebung zur Wohnsituation statt. Im Jahr 2018 wurde erstmals nach Barrieren beim Zugang zur Wohnung und innerhalb der Wohnung gefragt. Die abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar. Es wird nach Merkmalen der Barrierereduktion gefragt. Beim Zugang zur Wohnung wurden die Haushalte befragt,

- ob der Zugang zur Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenlos möglich ist. Dies gilt auch dann als gegeben, wenn zur Überwindung von Stufen oder Schwellen Hilfssysteme vorhanden sind.
- ob die Hauseingangstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit ist. Als ausreichend gilt eine Breite von 90cm.
- ob die Flure innerhalb des Gebäudes nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 120cm.

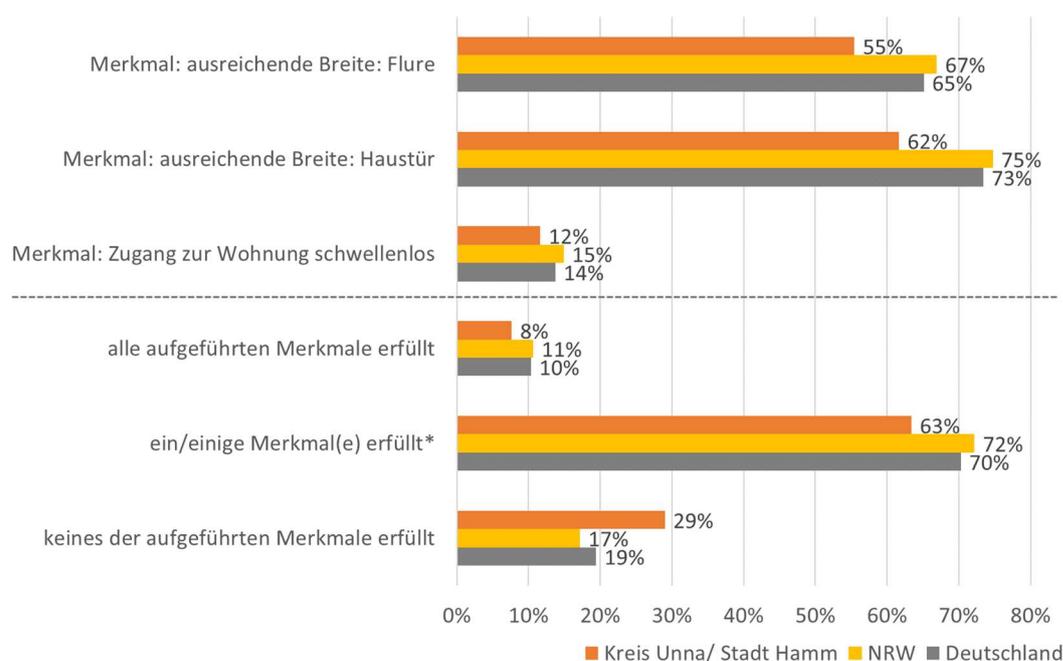
Die Auswertung zeigt, dass in Deutschland nur 10 % der Wohnungen alle diese Kriterien nach Einschätzung der Befragten erfüllen und fast ein Fünftel der Wohnungen über keines der Merkmale verfügt. Als Residuum daraus ergibt sich, dass in Deutschland rund 70 % der Wohnungen über eines der Merkmale verfügen. Eine „durchgängige“ Barrierereduktion nach dieser Definition ist damit nicht gegeben. Bei den einzelnen Merkmalen zeigt sich, dass in Deutschland die Zugänge vor allem über breite Flure und Haustüren verfügen. Der schwellenlose Zugang ist deutschlandweit nur bei nur gut 14 % der Wohnungen vorhanden. Wesentliche Unterschiede zwischen den Ergebnissen zwischen Deutschland und NRW stechen beim Vergleich nicht hervor (vgl. Abbildung 54).

Aufgrund der Stichprobengröße des Mikrozensus ist auch die Darstellung regionalisierter Ergebnisse auf Ebene der sogenannten regionalen Anpassungsschichten – räumliche Einheiten mit durchschnittlich 500.000 Einwohnern – möglich.¹⁸ Der Kreis Unna bildet zusammen mit der kreisfreien Stadt Hamm eine Anpassungsschicht. Im Vergleich zeigt sich, dass im Kreis Unna und der Stadt Hamm der Anteil der Wohnungen, die über keines der erfassten Merkmale zur Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung verfügen, mit fast 30 % wesentlich höher liegt als in Deutschland und NRW. Gleichzeitig ist der Anteil der Wohnungen, die alle Merkmale erfüllen, im Kreis Unna und der Stadt Hamm etwas geringer. Bei den einzelnen Merkmalen zeigt sich, dass im Kreis Unna/Stadt Hamm anteilig vor allem ausreichend breite Flure und Haustüren seltener vorhanden sind als in NRW und Deutschland (vgl. Abbildung 54). Werden die im Rahmen des Mikrozensus erhobenen

¹⁸ vgl. <http://www.forschungsdatenzentrum.de/de/haushalte/mikrozensus>

Anteile auf Ebene der Anpassungsschicht auf den aktuellen Wohnungsbestand (2020) im Kreis Unna bezogen, würden hiernach von den fast 194.000 Wohnungen im Kreis Unna gut 122.200 Wohnungen zumindest über ein Merkmal zum barrierefreien Zugang zur Wohnung und gut 15.500 Wohnungen über alle Merkmale zum barrierefreien Zugang zur Wohnung verfügen sowie 56.300 Wohnungen keines der Merkmale aufweisen.

Abbildung 54: Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung: Merkmalsnennungen



*Residuum

Quelle: Mikrozensus 2018 - Zusatzerhebung Wohnen

empirica

Im Rahmen der Zusatzerhebung des Mikrozensus wurde zudem nach der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung gefragt, und zwar,

- ob die Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenfrei ist. Dies gilt dann, wenn keine Unebenheiten höher 2 cm in der Wohnung existieren.
- ob alle Räume nach Einschätzung des Haushalts stufenlos erreichbar sind. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Stufen Hilfssysteme vorhanden sind.
- ob die Wohnungstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit ist. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.
- ob alle Raumtüren nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.
- ob alle Wohnungsflure nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 120 cm.
- ob der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

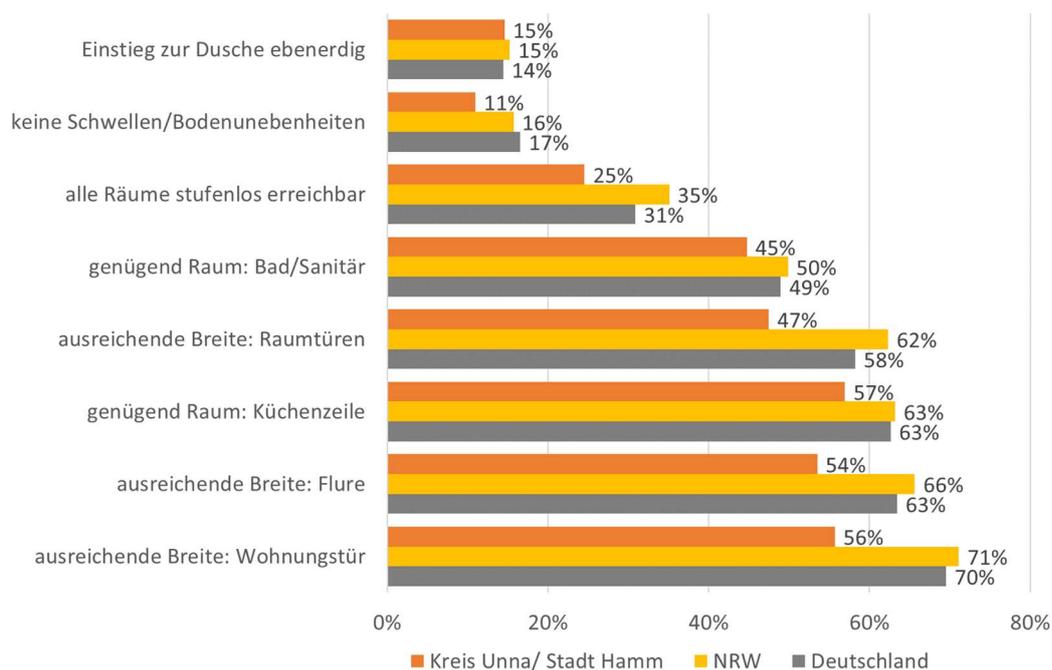
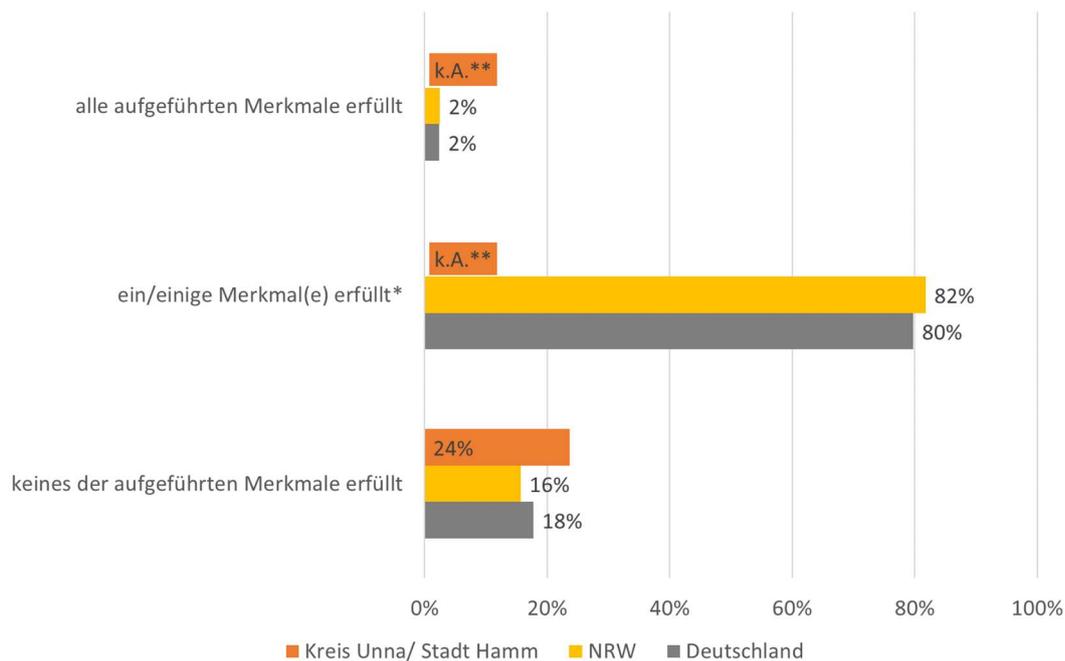
-
- ob der Bewegungsraum im Bad nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

Die Auswertung zeigt, dass in Deutschland und NRW nur gut 2 % der Wohnungen über alle abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion in der Wohnung verfügen. Für den Kreis Unna und die Stadt Hamm liegen zu diesem Merkmal keine Informationen vor, da der ermittelte Zahlenwert nicht sicher genug für eine Auswertung ist. Auf der anderen Seite verfügen gut 18 % (Deutschland) bzw. 16 % (NRW) der Wohnungen über gar keine Merkmale zur Barrierereduktion in der Wohnung. Im Kreis Unna und der Stadt Hamm ist dieser Anteil mit gut 24 % nochmals wesentlich höher. Ergebnisse zu Wohnungen, die nur einige Merkmale erfüllen, liegen auf Ebene des Kreises Unna und der Stadt Hamm ebenfalls nicht vor. In Deutschland liegt der Anteil dieser Wohnungen bei 80 % und in NRW bei 82 %.

Werden die ermittelten Anteile auf den aktuellen Wohnungsbestand im Kreis Unna bezogen, würden gut 3.800 Wohnungen alle abgefragten Merkmale zur Barrierereduktion innerhalb der Wohnung erfüllen, 143.500 Wohnungen einige Merkmale und 46.500 Wohnungen keines der Merkmale.

Mit Blick auf die einzelnen Merkmale zeigt sich wiederum, dass die Wohnungen zum Großteil über ausreichend große Wohnungstüren und Flure verfügen. Der stufenlose Zugang zu allen Räumen ist in rund einem Drittel der Wohnungen in NRW und Deutschland gegeben. Im Kreis Unna und der Stadt Hamm sind dies nur gut ein Viertel der Wohnungen. Auch bei den anderen Merkmalen sind die Anteile im Kreis Unna und der Stadt Hamm geringer. Ausnahme bildet der ebenerdige Einstieg zur Dusche. Sowohl im Kreis Unna/Stadt Hamm als auch in NRW und Deutschland liegt der Anteil bei gut 15 %.

Abbildung 55: Barrierereduktion innerhalb der Wohnung: Merkmalsnennungen



*Residuum

** keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug

Quelle: Mikrozensus 2018 - Zusatzerhebung Wohnen

empirica

Im Rahmen einer Bachelorarbeit wurde der Grad der Barrierefreiheit von Wohnungen bei Wohnungsunternehmen abgefragt, welche über größere Wohnungsbestände im Kreis verfügen:¹⁹ Nach der Befragung weisen insgesamt 14,5 % (3.712 Wohnungen) der erfassten Wohnungen Merkmale der Barrierereduktion auf.²⁰ Den geringsten Anteil (0,3 %, 66 Wohnungen) haben Wohnungen, die nach der DIN 18040-2 sowohl barrierefrei als auch uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar sind. Einen etwas höheren Anteil haben Wohnungen, die nach der DIN-Norm als barrierefrei gelten (3,7 %, 944 Wohnungen). Den größten Anteil machen Wohnungen aus, die einigen sonstigen Standard für barrierereduzierte Wohnungen aufweisen (10,6 %, 2.702 Wohnungen). Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die von den Wohnungsunternehmen zum Beispiel als schwellenlos, rollstuhlgeeignet oder seniorengerecht bezeichnet werden. Werden die erfassten Wohnungen auf den Wohnungsbestand im Geschoss bezogen, weisen gut 3,7 % der Geschosswohnungen Merkmale der Barrierereduktion auf. Innerhalb des Kreises hat die Stadt Lünen den höchsten Anteil (7,5 %). Einen geringeren Anteil gibt es in Fröndenberg, Holzwickede und Werne (jeweils 1 %). Der Anteil ist auch von der Verteilung der Gesamtbestände der Wohnungsunternehmen abhängig. In Lünen gibt es gleichzeitig auch die meisten Wohnungen aller erfassten Wohnungsunternehmen und in Fröndenberg den geringsten Anteil.

Abbildung 56: Anteil erfasster barrierereduzierter Wohnungen am Geschosswohnungsbestand im Kreis Unna

	Anteil erfasster barrierereduzierter Wohnungen am Geschosswohnungsbestand	Anteil an allen erfassten Wohnungen
Bergkamen, Stadt	2,0%	7,7%
Bönen	2,1%	1,8%
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	1,0%	0,7%
Holzwickede	1,0%	1,5%
Kamen, Stadt	2,8%	7,7%
Lünen, Stadt	7,2%	58,4%
Schwerte, Stadt	3,5%	6,6%
Selm, Stadt	3,1%	1,4%
Unna, Stadt	2,1%	7,2%
Werne, Stadt	1,0%	6,9%
Unna, Kreis	3,7%	100%

Quelle: Börger (2021): Barrierefreies Wohnen im Kreis Unna, eigene Berechnung und Darstellung **empirica**

Entwicklung des barrierefreien Wohnungsbestandes

Mit der Landesbauordnung 2018 wurden die Bestimmungen zum barrierefreien Bauen neu gefasst:²¹ In § 49 wurde formuliert, dass in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen. Die Gebäudeklassen 3 bis 5 umfassen Gebäude mit mehr als zwei Nutzeinheiten. Bei Gebäuden mit Wohnungen sind dies also mehr als zwei Wohnungen und somit in Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten. Im Unterschied zur alten

¹⁹ Börger (2021): Barrierefreies Wohnen im Kreis Unna

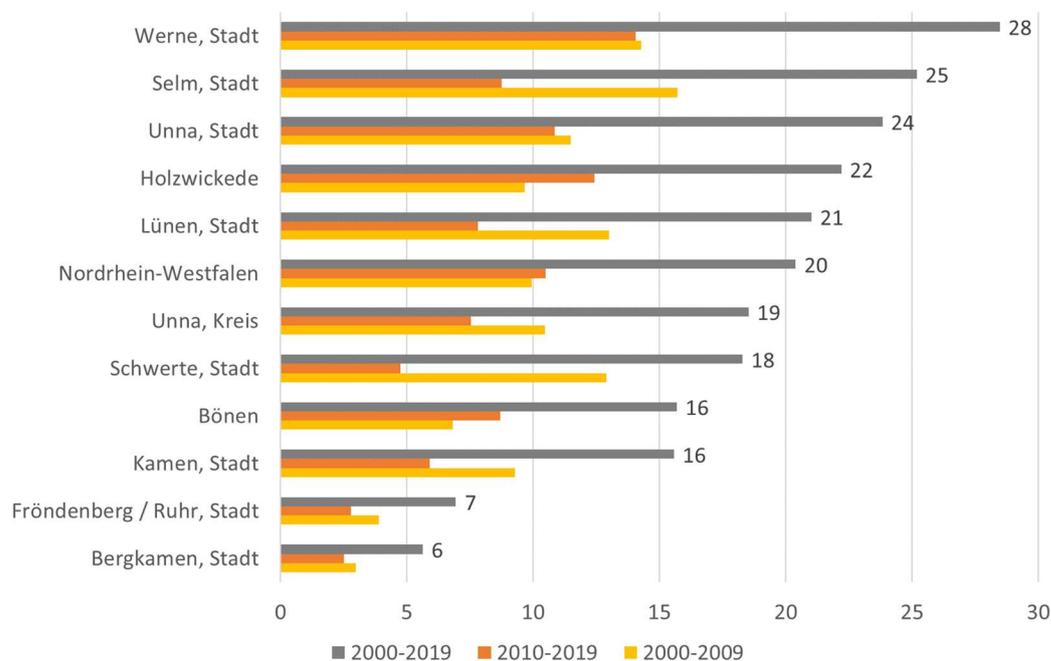
²⁰ Insgesamt liegen Informationen zu den Beständen von 7 Wohnungsunternehmen im Kreis vor.

²¹ vgl. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

Landesbauordnung umfasst die Barrierefreiheit nicht mehr nur die Wohnungen eines Geschosses, sondern alle Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Die Landesbauordnung 2018 ist im Januar 2019 in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt sind nicht nur ein Teil, sondern alle neuen Geschosswohnungen barrierefrei zu errichten.

Der Blick auf die Baugenehmigungen des Jahres 2019 und 2020 im Kreis Unna zeigt, wie viele barrierefreie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren auf Basis der Genehmigungen dieses Jahres im Kreis Unna fertiggestellt werden. Insgesamt wurden im Kreis Unna in den beiden Jahren zusammen 1.034 Geschosswohnungen genehmigt. Die Intensität der Genehmigungen (bezogen auf 1.000 Einwohner) liegt damit bei 2,6 Wohnungen und somit unter dem Schnitt von NRW (3,8). Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden besonders viele Geschosswohnungen Selm genehmigt. Die absolute Anzahl der genehmigten Wohnungen ist darüber hinaus in Lünen und Schwerte höher.

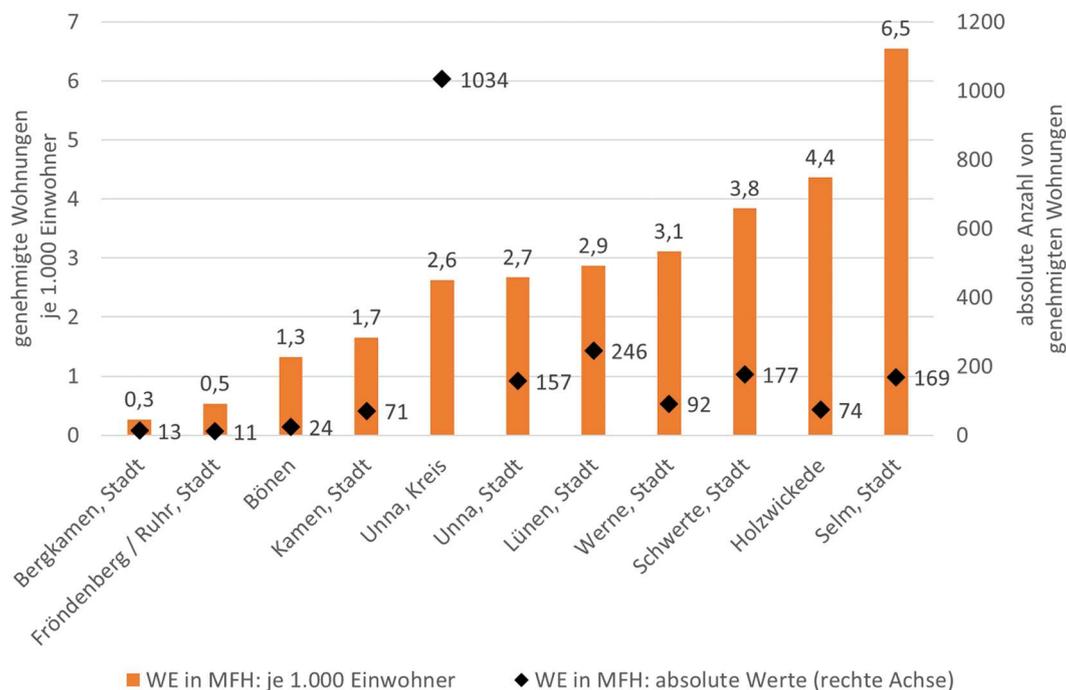
Abbildung 57: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner in Summe ausgewählter Jahre (Neubau)



Quelle: IT.NRW

empirica

Abbildung 58: Baugenehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2019 und 2020 in Summe (Neubau)



Quelle: IT.NRW

empirica

Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Abbildung 59: Barrierefreie Wohnungen: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Kreis Unna (Schätzung)

Merkmale	geschätzte Anzahl an Wohnungen	Anzahl nachfragender Haushalte		
		Szenario 1 - prioritär		Szenario 2 - wünschenswert Kleinkinder, Schwerbehinderte Menschen (4-64-Jahre), Senioren
		Pflegebedürftige	schwerbehinderte Menschen	
vollständig barrierefreier Zugang (alle Merkmale erfüllt)	zur Wohnung: 15.000 in der Wohnung: 122.000	19.600	52.500	99.400
teilweise barrierefreier Zugang (einige Merkmale erfüllt)	zur Wohnung: 3.800 in der Wohnung: 143.500			

Quelle: IT.NRW

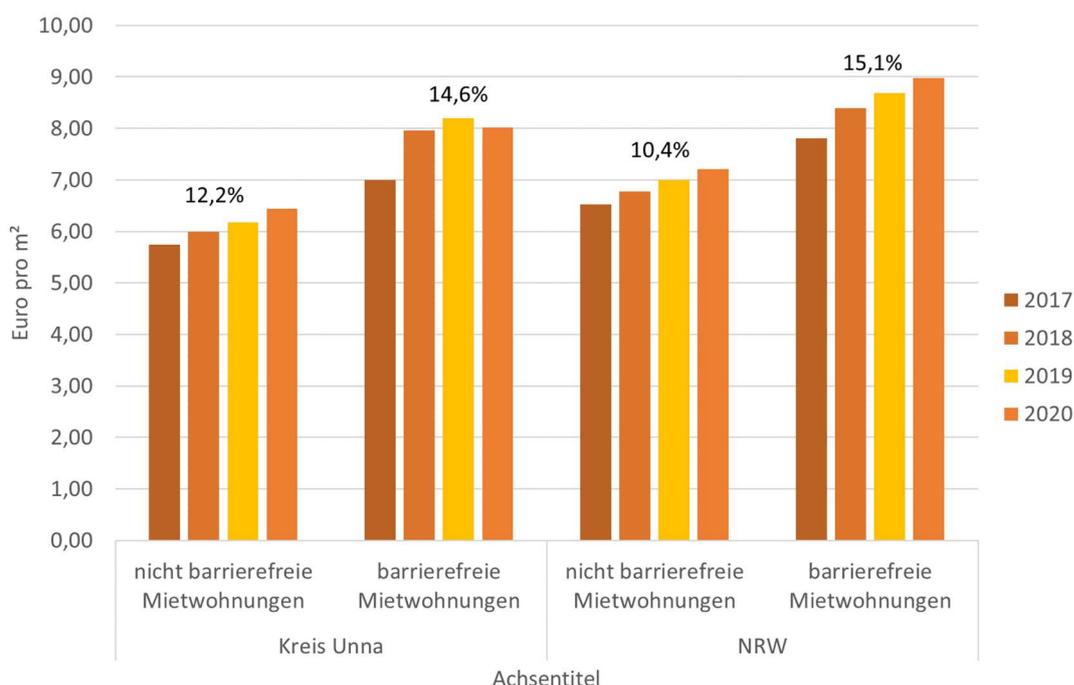
empirica

Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage verdeutlicht, dass die Zahl der nachfragenden Haushalte die Zahl der Wohnungen mit einer vollständigen Barrierefreiheit bei Weitem übersteigt. Demgegenüber übersteigt die Zahl der Wohnungen, die einige Merkmale der Barrierereduktion erfüllen, die Zahl der Nachfrager. Allerdings kann auf dieser Grundlage nicht geschlussfolgert werden, dass das Angebot für die Versorgung der Nachfrager ausreichend ist, weil hier nur eine Barrierereduktion vorliegt und nicht bestimmt werden kann, ob diese für die jeweiligen Nachfrager ausreichend wären.

Preisentwicklung

Das ein Nachfrageüberhang besteht, wird auch bei den Angebotsmieten ersichtlich. Die Mieten von Wohnungen, die als barrierefrei angeboten wurden, sind im Kreis Unna in den letzten Jahren (+14,6 %) stärker gestiegen als die Mietangebote von Wohnungen ohne dieses Merkmal (+12,2 %). Diese Entwicklung war in NRW insgesamt zu beobachten, wobei der Preisanstieg hier noch etwas stärker war. Als barrierefrei werden dabei Wohnungen erfasst, wenn im Immobilieninserat Angaben dazu gemacht werden, ob das Objekt barrierefrei, rollstuhlgerecht oder behindertengerecht ist. Sofern zu diesen Begrifflichkeiten Aussagen getroffen werden, wird das Objekt mit dem Ausstattungsmerkmal „barrierefrei“ versehen. Die Einordnung differenziert nicht zwischen verschiedenen Graden der Barrierefreiheit und beruht nicht auf einer festgelegten Definition zur Barrierefreiheit, wie zum Beispiel im Rahmen der DIN-Normen. Zudem ist bei der Interpretation der Angaben zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben im Immobilieninserat um eine subjektive Einschätzung der Person handeln kann, welche die Anzeige aufgegeben hat.

Abbildung 60: Angebotsmieten für barrierefreie und nicht barrierefreie Wohnungen (Neubau und Bestand) im Kreis Unna und NRW (nettokalt, Euro/m²)



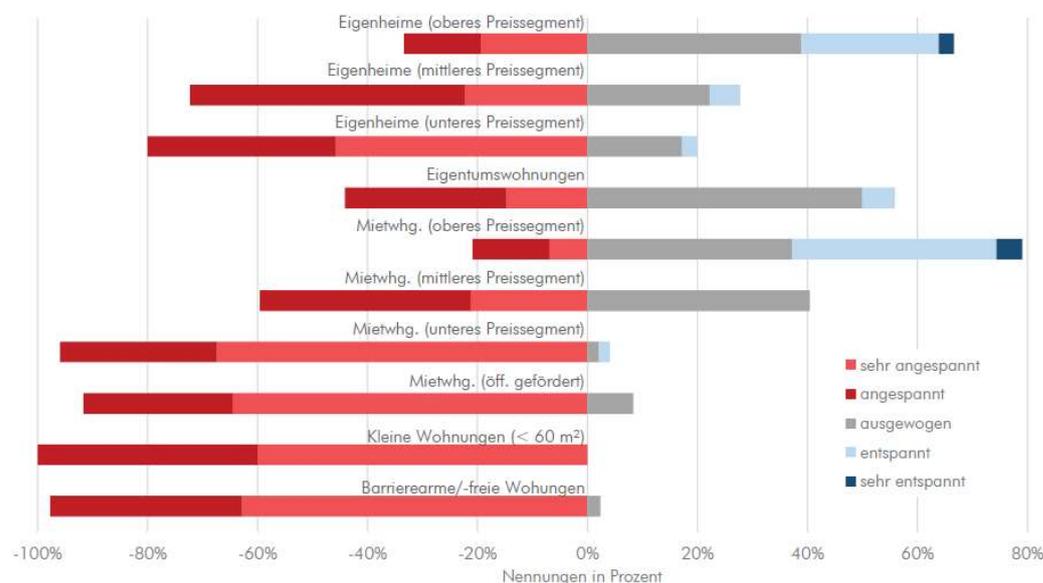
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

Das im Segment der barrierefreien Wohnungen ein Nachfrageüberhang besteht, zeigt auch das Ergebnis der letzten Barometerbefragung. Im Rahmen des Barometers wurden die Teilnehmer zur Marktanspannung in den einzelnen Segmenten befragt und auch eine Einschätzung zur zukünftigen Entwicklung in den Segmenten erfragt. Im letzten Barometer (2019) wurde die Wohnungsmarktsituation bei barrierearmen/-freien Wohnungen als

extrem angespannt eingestuft und auch perspektivisch gehen die Befragten davon aus, dass der Markt weiterhin angespannt bis eher angespannt bleiben wird.²²

Abbildung 61: Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktsituation im Kreis Unna (2019)



53 Antworten zu der Frage

Quelle: Wohnungsbarometer Kreis Unna 2019

empirica

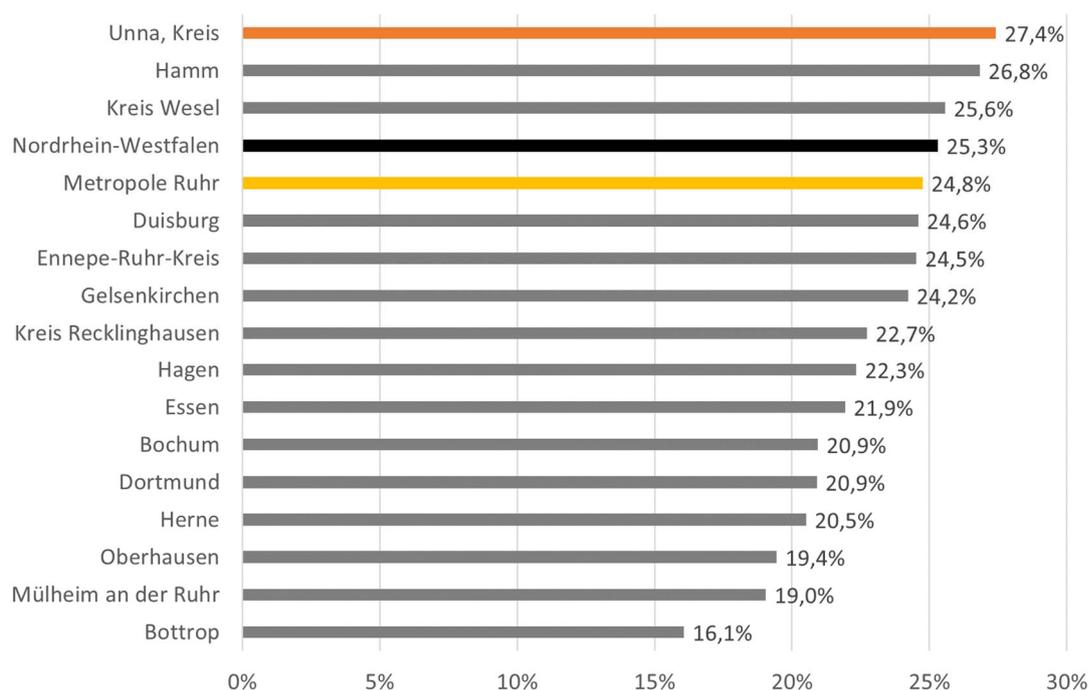
6. Fokusthema: Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten im Kreis Unna

Nachfrage

Der Kreis Unna ist Wohnstandort von Familien. Dies verdeutlicht zum einen ein Blick auf die Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011, wonach gut ein Viertel aller Haushalte (26 %) im Kreis Unna Paare mit Kind(ern) waren sowie 8 % Haushalte von Alleinerziehenden. Der Anteil lag damit über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen, wo Paare mit Kind(ern) einen Anteil von 25 % und Alleinerziehende von 7 % an den Haushalten hatten. Zum anderen wird die Bedeutung der Familienhaushalte auch durch aktuellere Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2019 ersichtlich. Der Kreis Unna hatte 2019 innerhalb der Metropole Ruhr den höchsten Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen (27,4 %) und lag damit deutlich über dem Schnitt der Metropole Ruhr (24,8 %).

²² vgl. plan-lokal im Auftrag des Kreises Unna (2019): Wohnungsmarktbarometer

Abbildung 62: Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen an allen Haushalten in der Metropole Ruhr 2019



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Aktuelle und genaue Zahlen zur Zahl der Familien, die im Kreis Unna leben, liegen nicht vor. Eine Abschätzung der Zahl der Familienhaushalte, die im Kreis Unna leben, kann über Daten des Mikrozensus erfolgen. Nach dem Mikrozensus betrug der Anteil von Haushalten mit Kindern an allen Mehrpersonenhaushalten in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2020 insgesamt 35 %. Wird dieser Anteil auf die Zahl der Mehrpersonenhaushalte, die es im Kreis Unna gibt, übertragen, dann leben schätzungsweise rund 39.900 Familienhaushalte im Kreis Unna. In NRW ist der Großteil der Familienhaushalte, Haushalte von Paaren (83 %) und geringeren Umfang alleinerziehende Haushalte (17 %). Werden diese Anteile auf die Familienhaushalte im Kreis Unna übertragen, leben im Kreis Unna rund 33.100 Familienhaushalte von Paaren und rund 6.800 alleinerziehende Haushalte.

Abbildung 63: Familienhaushalte in NRW (2020) und Kreis Unna (2019) in 1.000

	NRW	Kreis Unna
Mehrpersonenhaushalte	5.072	114
davon mit Kindern	1.777	39,9*
Anteil	35%	35%

*Schätzung

	NRW		Kreis Unna	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Haushalte mit Kindern	1.777	100%	39,9	100%
davon Paarhaushalte	1.474	83%	33,1	83%
davon alleinerziehende Haushalte	303	17%	6,8	17%

*Schätzung

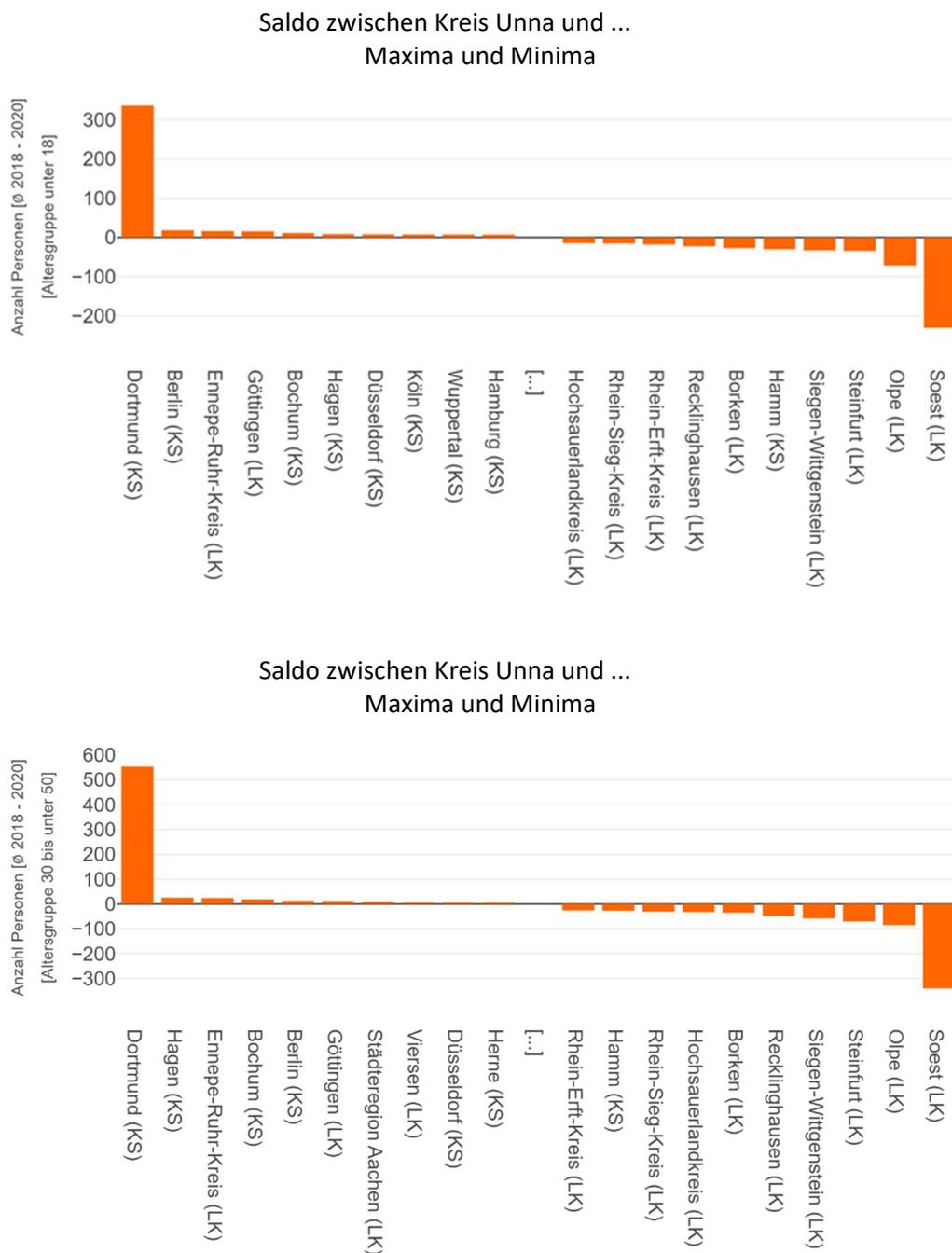
Haushalte mit Kindern: ledige Kinder unter 18 Jahren im Haushalt
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Die Attraktivität des Kreises Unna als gefragter Wohnstandort von Familien wird auch bei der Betrachtung der Wanderungssalden ersichtlich. Der Wanderungssaldo war in den letzten Jahren vor allem bei den unter 18-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 50-Jährigen positiv: Der Kreis Unna hat Einwohner durch die Zuwanderung von Familien hinzugewonnen.

Auf Ebene des Kreises liegen auch Informationen zu den Quell- und Zielbezügen der Wanderungen vor, d. h. wer ist aus dem Kreis Unna in welcher Altersklasse wohin abgewandert und wer ist von wo in welcher Altersklasse in den Kreis Unna zugewandert. Ein Blick auf die relevanten Altersklassen der unter 18-Jährigen und 30- bis unter 50-Jährigen zeigt, dass in den letzten Jahren der Großteil der Familien aus der Nachbarstadt Dortmund zugewandert sind. Gleichzeitig gab es aber auch Wanderungsverluste von Familien insbesondere in den benachbarten Kreis Soest. Die Abwanderung in den Kreis Soest dürfte zum Teil mit der ZUE in der Gemeinde Möhnesee und der Stadt Rüthen zusammenhängen. Daten aus dem Jahr 2017 auf Ebene der Gemeinden zeigen, dass der Großteil der Abwanderung aus dem Kreis Unna sich im Jahr 2017 auf diese beiden Kommunen im Kreis Soest richtet und der Großteil dieser abgewanderten Personen eine ausländische Nationalität hatte.²³

²³ Aktuellere Daten zu den Ziel- und Quellbezügen auf Ebene von Gemeinden liegen nicht vor und werden auch nicht mehr veröffentlicht. Im Jahr 2017 wanderten insgesamt 1.192 Personen in den Kreis Soest im Saldo ab. Davon hatten 149 Personen eine deutsche und 1.043 eine ausländische Nationalität. Von den 1.043 Personen wanderten im Saldo 662 Personen in die Gemeinde Möhnesee und 265 Personen in die Gemeinde Rüthen.

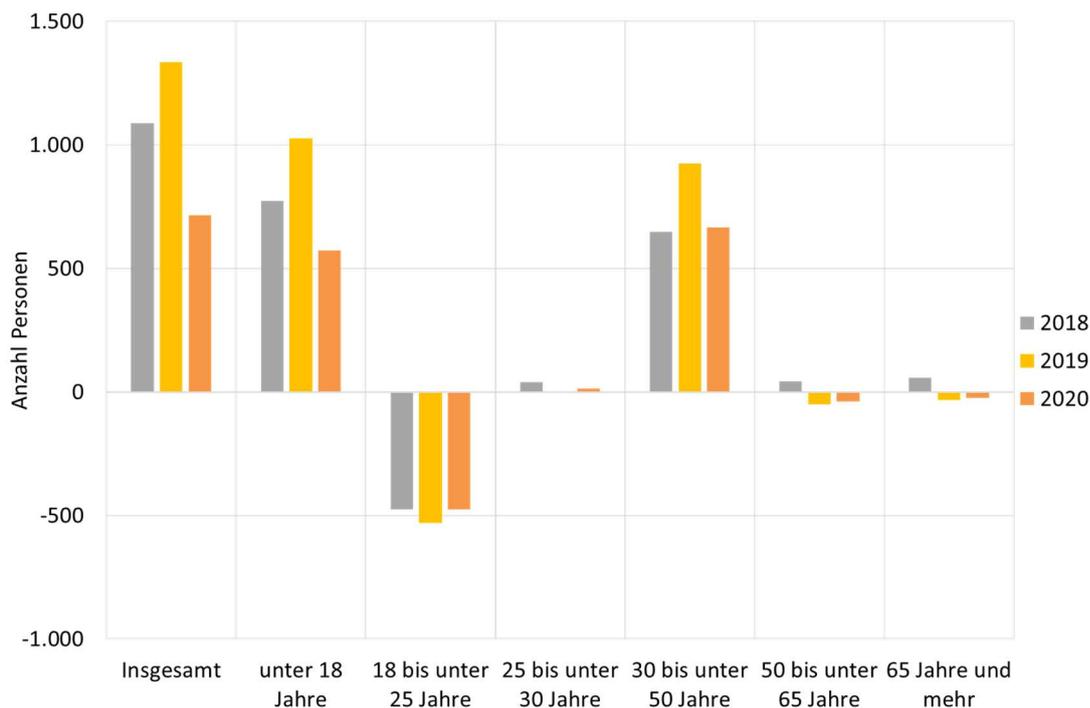
Abbildung 64: Wanderungen im Kreis Unna nach Maxima und Minima bei Quell- und Zielbezügen für unter 18-Jährige (oben) sowie 30- bis unter 50-Jährige



Quelle: empirica-regio, IT.NRW

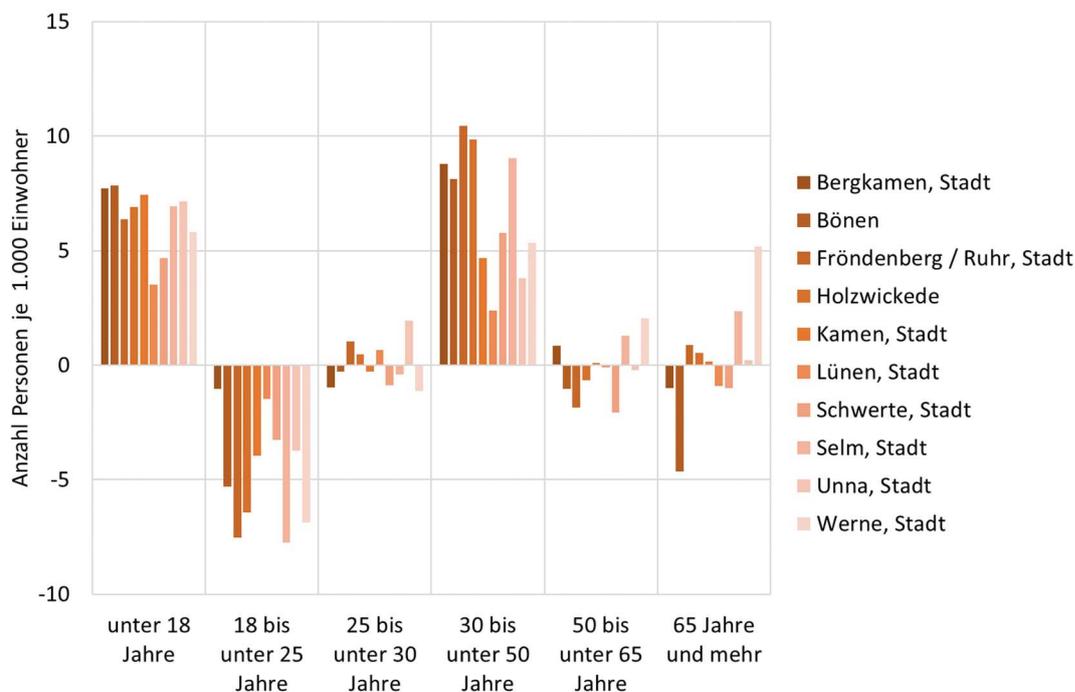
Die Wanderungen nach Quell- und Zielbezügen liegen auf Ebene der Kommunen im Kreis Unna nicht vor. Ein Blick auf den Wanderungssaldo nach Altersklassen zeigt aber ebenfalls deutlich, dass alle Kommunen an Einwohnern durch Zuwanderung an Familien hinzugewonnen haben. In allen Kommunen im Kreis war der Wanderungssaldo in Summe der Jahre 2018-2020 sowohl bei den unter 18-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen positiv.

Abbildung 65: Wanderungssaldo nach Altersklassen im Kreis Unna (2018-2020)



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Abbildung 66: Wanderungssaldo in den Kommunen des Kreis Unna nach Altersgruppen (Summe der Jahre 2018-2020)



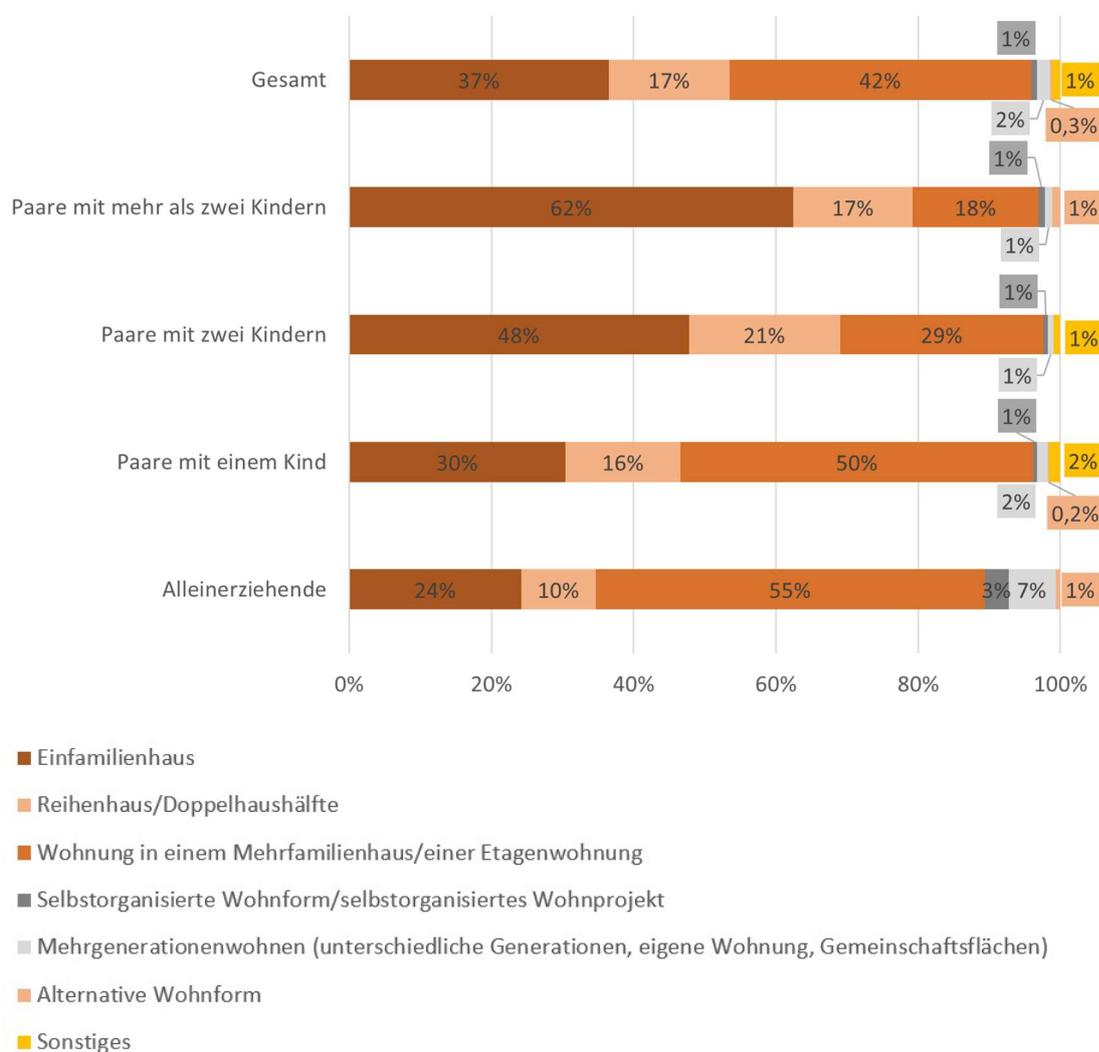
Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Welche Wohnformen fragen Familien auf dem Wohnungsmarkt nach? Der Kreis Unna hat aktuell eine Befragung bei Familien auch zur Ihrer Wohnsituation und Wohnwünschen durchführen lassen:²⁴ Die Befragungsergebnisse zeigen zunächst mal die Wohnverhältnisse der befragten Familienhaushalte im Kreis Unna auf. Die befragten Familienhaushalte leben etwa jeweils zur Hälfte zur Miete (53 %) und im Eigentum (47 %). Das Ergebnis spiegelt in etwa den Anteil der Wohngebäudetypen im Kreis Unna wider. Von den Befragten leben wiederum etwa die Hälfte im Geschoss (52 %) und die andere Hälfte in einem Ein- und Zweifamilienhaus (48 %), wovon der größere Teil im Einfamilienhaus (28 %) und der andere Teil im Reihen- oder Doppelhaus lebt (20 %). Differenziert nach Familientypen, zeigt sich, dass Alleinerziehende (76 %) und Paare mit einem Kind (56 %) überwiegend zur Miete wohnen. Mit steigender Kinderzahl steigt der Anteil der Paare, die im Eigentum leben. Während Alleinerziehende und Paare mit einem Kind zum überwiegenden Teil in einer Geschosswohnung leben, leben Paare mit zwei oder mehr Kindern in einem Ein- und Zweifamilienhaus. Mit einer steigenden Anzahl der Kinder steigt also der Anteil von Familien, welche in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben. Die Befragung zeigt, mit steigender Kinderzahl steigt auch die durchschnittliche Wohnfläche. Während Paare mit einem Kind auf durchschnittlich 109 m² leben, stehen Familien mit zwei Kindern gut 127 m² zur Verfügung. Der Schnitt der Wohnfläche über alle befragten Haushalte liegt bei 115 m². Die Familien wurden auch nach ihren Wohnwünschen befragt, indem gefragt wurde, ob bei der Möglichkeit zur Gestaltung eine neue Wohnung/Haus unter Berücksichtigung der jeweiligen eigenen finanziellen Möglichkeiten, diese neue Wohnung/Haus ganz anders aussehen würde oder nicht.²⁵ Bei mehr als Dreiviertel der Befragten (77 %) würde die Wohnung im Wesentlichen wie die jetzige Wohnung/Haus aussehen und weniger als ein Viertel der Befragten (23 %) würde die Wohnung/Haus ganz anders gestalten. Daraus lässt sich schließen, dass der Großteil der Befragten mit Ihrer Wohnsituation zufrieden sind.

²⁴ InWIS im Auftrag des Kreises Unna sowie der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (2022): Befragung von Familienhaushalten im Kreis Unna.

²⁵ Frage: „Stellen Sie sich bitte einmal vor, Sie würden innerhalb Ihrer Stadt umziehen und hätten die Möglichkeit, eine Wohnung oder ein Haus ganz nach Ihren Wünschen im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeiten zu gestalten: wie würde diese(s) aussehen.“

Abbildung 67: Wohnwünsche nach Familientyp (in %): „In welchem Haus/Wohnungstyp bzw. welcher Wohnform würden Sie wohnen?“ Gefilterte Ergebnisse: nur Jene, für die Wohnung/Haus ganz anders wären



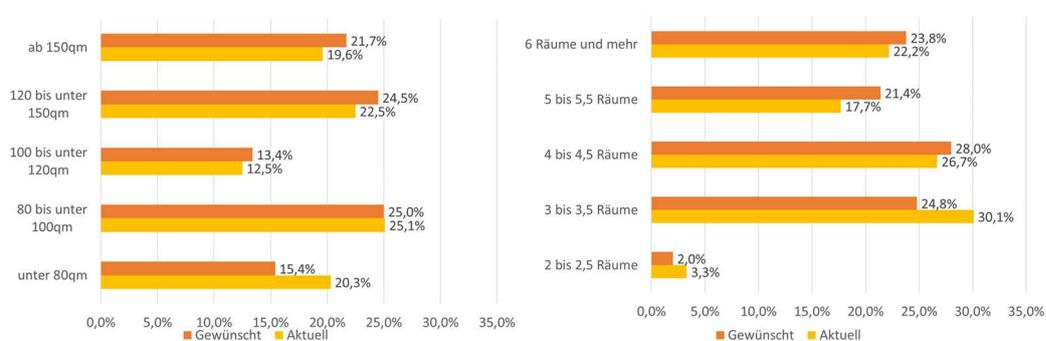
Quelle: InWIS im Auftrag des Kreises Unna sowie der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (2022): Befragung von Familienhaushalten im Kreis Unna; eigene Darstellung

Bei den Familienhaushalten mit einem Wunsch zur Umgestaltung der Wohnsituation wünschen sich Familien mit zwei Kindern oder mehr überwiegend eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Bei Alleinerziehenden überwiegt der Wunsch nach einer Geschosswohnung (55 %) und bei Alleinerziehenden besteht im Vergleich ein verstärkter Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen (7 %). Bei Paaren mit einem Kind überwiegt bei der Gruppe mit einem Änderungswunsch der Anteil leicht, welche eine Geschosswohnung präferieren (50 %) gegenüber dem Wunsch nach einer Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus (46 %). Die Ergebnisse ähneln den Ergebnissen zur aktuellen Wohnsituation: Mit steigender Kinderzahl wird ein Ein- und Zweifamilienhaus bevorzugt, sofern die finanzielle Situation dieses erlaubt.

Die Familienhaushalte wurden auch gefragt, wie groß ihre Wohnungen nach der Wohnfläche und Zahl der Räume sind und welche Wohnfläche und Zahl an Räumen sie sich

wünschen würden. Die größte Diskrepanz ergibt sich bei kleinen Wohnungen. Gut ein Fünftel der befragten Familienhaushalte (20,3 %) wohnt auf einer Wohnfläche von unter 80 m², gewünscht ist diese Wohnfläche erwartungsgemäß aber bei wesentlich weniger Familienhaushalten (15,4 %). Dies gilt auch für die Zahl der Räume. Während der Großteil der Familienhaushalte gegenwärtig in Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern leben (30,1 %), wünschen sich diese Anzahl an Räumen weniger Familienhaushalte (24,8 %). Gewünscht sind bei Familienhaushalten vor allem Wohnungen mit einer Zahl von 4 bis 4,5 Räumen (28,0 %) sowie einer Wohnfläche von 80 bis unter 100 m² (25,0 %) bzw. 120 bis unter 150 m² (24,5 %). Dies spiegelt auch das Ergebnis zur Befragung nach den Umzugsabsichten wider. Der Großteil der Befragten mit Umzugsabsichten nannte als Grund für den Umzug Wohnungsgröße und -schnitt, d. h. zu wenig Platz, fehlendes Kinder-/Arbeitszimmer, Familienzuwachs (45 % aller Nennungen).

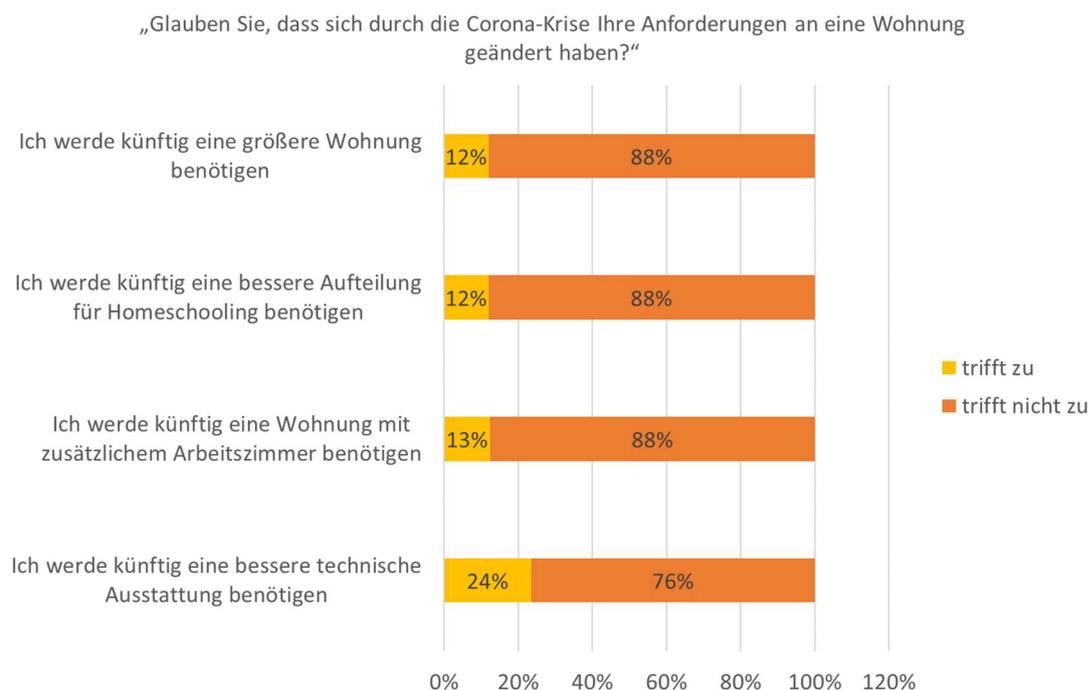
Abbildung 68: Wohnsituation und Wohnwunsch: Wohnfläche und Zahl der Räume



Quelle: InWIS im Auftrag des Kreises Unna sowie der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (2022): Befragung von Familienhaushalten im Kreis Unna; eigene Darstellung

Die Befragung hat sich auch mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie beschäftigt, so wurde u. a. gefragt, ob sich mit der Corona-Krise die Anforderungen an eine Wohnung geändert haben. Beim Großteil der Befragten hat sich kein Änderungsbedarf ergeben. Nur rund jeder Zehnte sieht zukünftig jeweils einen veränderten Bedarf nach einer größeren Wohnung, einem zusätzlichen Arbeitszimmer und für eine verbesserte Aufteilung der Wohnung für Homeschooling. Wenn ein erhöhter Änderungsbedarf gesehen wird, bezieht sich dieses vor allem auf die technische Ausstattung der Wohnung. Gut jeder Fünfte der Befragten sah hier einen künftigen Bedarf.

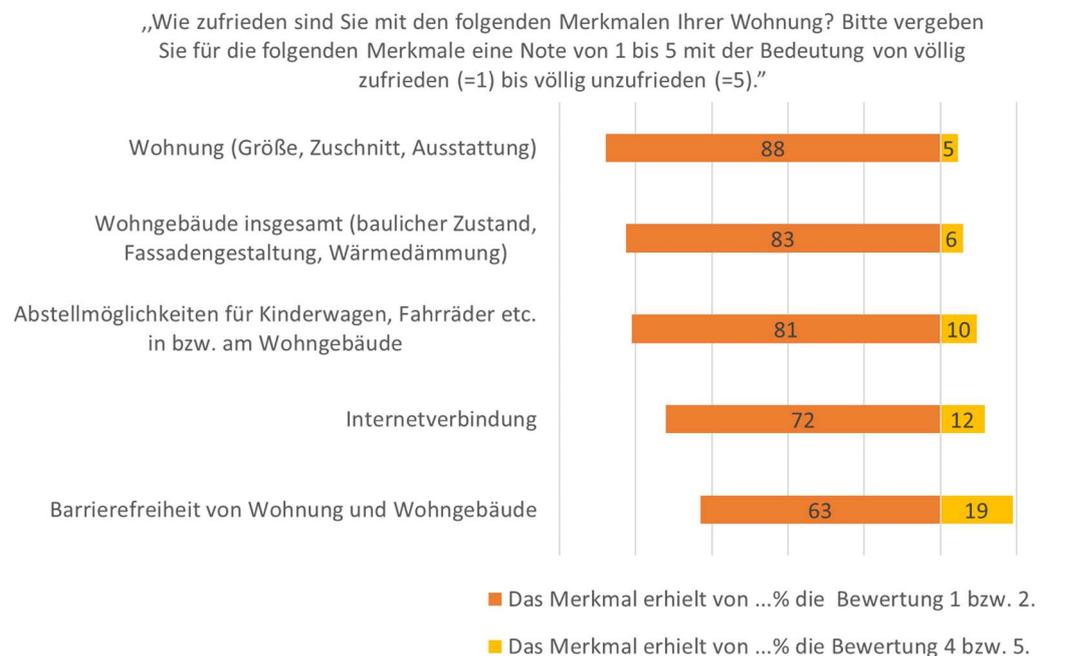
Abbildung 69: Veränderte Anforderungen an die Wohnung durch Corona



Quelle: InWIS im Auftrag des Kreises Unna sowie der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (2022): Befragung von Familienhaushalten im Kreis Unna; eigene Darstellung

Die Wohnsituation wird insgesamt als sehr zufriedenstellend bewertet. Diesen Befund geben die Indexwerte zur Messung der Wohnzufriedenheit wieder, die im Rahmen der Befragung gebildet wurden. Der Gesamtzufriedenheitsindex beträgt 78,5 (0 = sehr geringe Zufriedenheit und 100 sehr hohe Zufriedenheit). Der Gesamtindex setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Der Teilbereich „Wohnung“ misst die Zufriedenheit mit der Wohnung/Wohngebäude. Der Indexwert liegt bei 79,1. Am besten wurden hierbei die Ausstattung, Größe und Zuschnitt der Wohnung als ein Merkmal bewertet (88 % der Befragten vergaben eine Schulnote von 1 oder 2 bezogen auf das Merkmal). Am schlechtesten wurde demgegenüber die Barrierefreiheit bewertet (auf das Merkmal bezogen vergaben 19 % der Befragten die Schulnote 4 bzw. 5). Nach der Befragung ist die Barrierefreiheit der stärkste Bindungstreiber, d. h. hat eine bindungsfördernde Wirkung. Der zweite Teilbereich bildet das Wohnumfeld. Der Index misst die Zufriedenheit anhand des sozialen und des sonstigen Wohnumfeldes. Der Indexwert liegt bei 77,9 und zeigt somit ebenfalls insgesamt eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld an.

Abbildung 70: Teilbereich Wohnung/Wohngebäude Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Wohnung



Quelle: InWIS im Auftrag des Kreises Unna sowie der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (2022): Befragung von Familienhaushalten im Kreis Unna; eigene Darstellung

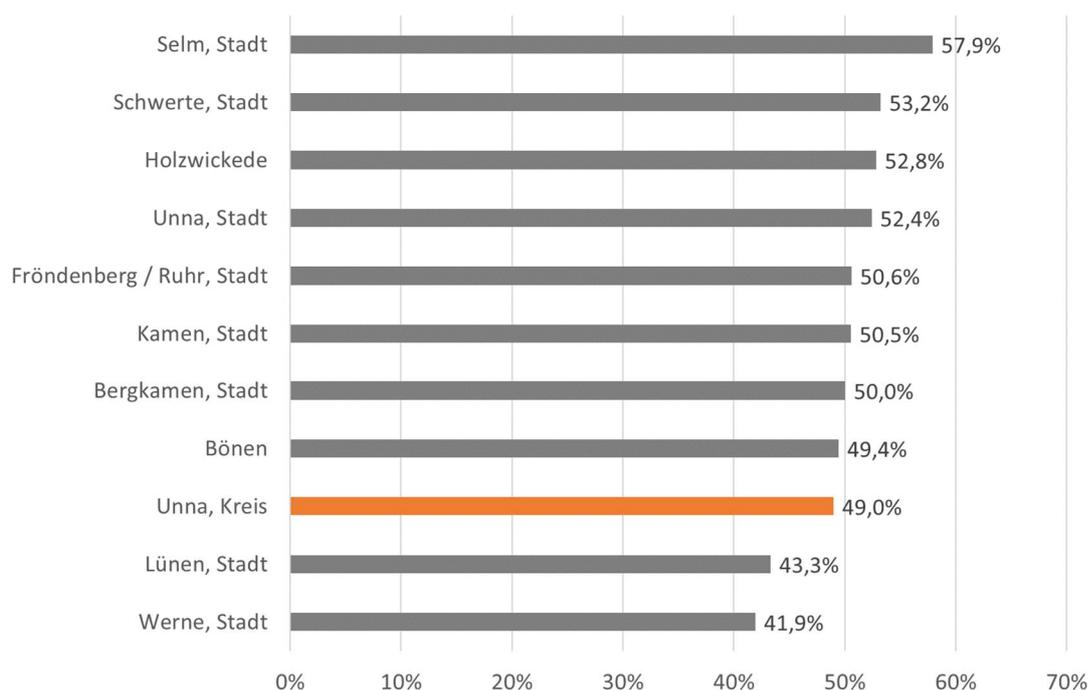
Wohnungsangebot

Welches Wohnungsangebot steht im Kreis Unna für Familien zur Verfügung? Das Wohnungsangebot für Familien differenziert sich in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungen aus. Im Kreis Unna überwiegt der Anteil von Geschosswohnungen mit 52,4 % leicht gegenüber dem Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 47,6 %. Innerhalb der Metropole Ruhr ist der Kreis Unna nach dem Kreis Wesel jedoch der Kreis mit dem zweithöchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und auch im Vergleich zum Land NRW (43,1 %) ist der Anteil überdurchschnittlich. Im Jahr 2020 gab es im Kreis Unna insgesamt 91.850 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gegenüber 2017 ist der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht gewachsen (+1,0 %), was rund 880 Wohnungen entspricht. Der Zuwachs entspricht insgesamt dem der Metropole Ruhr (+1 %) und lag etwas unter dem Landesschnitt (+1,3 %).

Innerhalb des Kreises Unna haben die kleineren Kommunen den höchsten Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Bönen (66,5 %), Fröndenberg (64,4 %), Selm (61,8 %) und auch Werne (56,0 %) machen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen aus.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser sind zum Großteil für Familien geeignet, wenn die Zimmerzahl (4 Zimmer und mehr) als Eignungskriterium heranzieht²⁶: In Deutschland verfügen nach dem Zensus 2011 insgesamt 88 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser über 4 Zimmer und mehr (ohne Küche und Bad). Auch in NRW (88 %) und im Kreis Unna (88 %) lag der Anteil nach dem Zensus in der gleichen Höhe. Wird dieser Anteil – neuere Daten differenziert nach Segmenten sind nicht verfügbar - auf den gegenwärtigen Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreis bezogen, sind dies rund 81.200 Wohnungen. Bei den Geschosswohnungen ist der Anteil von großen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern wesentlich geringer. Nach dem Zensus 2011 lag der Anteil der Geschosswohnungen mit 4 Zimmern und mehr bei nur 46 %. Im Kreis Unna lag der Anteil mit 49 % etwas höher. Insgesamt sind somit aber nur rund die Hälfte der Wohnungen aufgrund einer ausreichenden Zimmerzahl auch für Familien im Geschoss geeignet. Wird dieser Anteil wiederum auf den gegenwärtigen Bestand an Geschosswohnungen im Kreis bezogen, sind dies rund 49.600 Wohnungen. Innerhalb des Kreises Unna gab es anteilig nach dem Zensus 2011 besonders wenig große Geschosswohnungen in Werne (41,9 %) und Lünen (43,3 %) sowie in Bönen (49,9 %). In allen anderen Kommunen im Kreis lag der Anteil der Geschosswohnungen mit 4 Räumen und mehr bei 50 % bzw. über 50 %, wobei es den höchsten Anteil in Selm gab (57,9 %).

Abbildung 71: Anteil der Geschosswohnungen mit 4 Räumen und mehr an allen Wohnungen im Geschoss (2011)



Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Welchen Zuwachs gab es beim familiengerechten Wohnraum? Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern geben deren Fertigstellungszahlen die Antwort. Bei den Mehrfamilien-

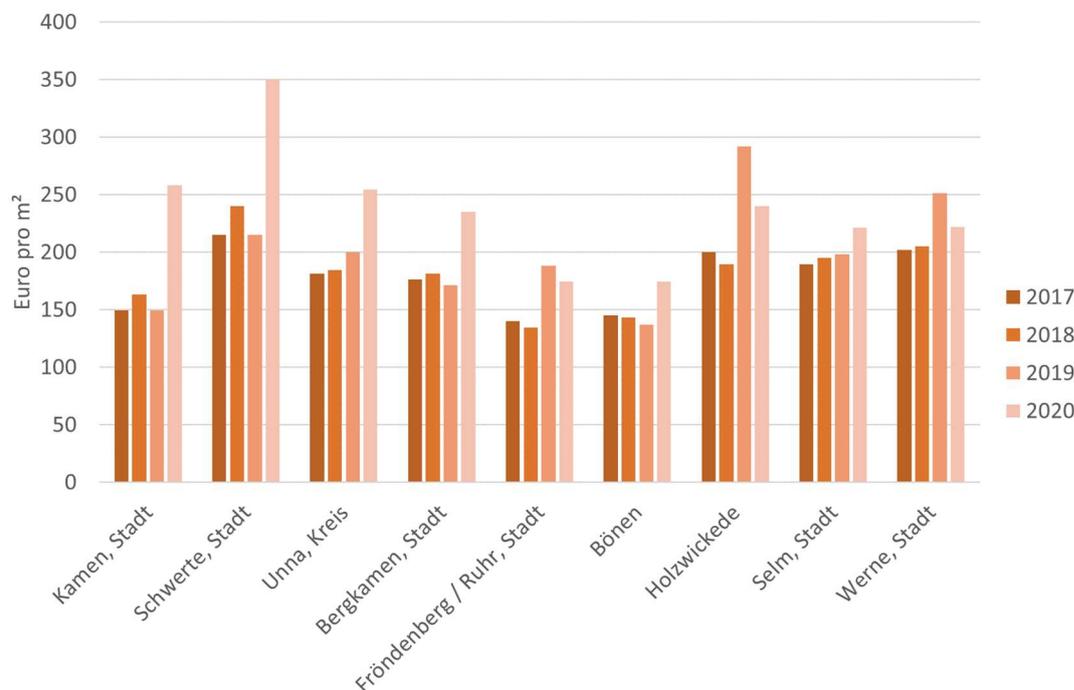
²⁶ Bei der Zimmerzahl sind Bad und Küche unberücksichtigt. Nach dem Mikrozensus 2020 sind der Großteil der Familienhaushalte Haushalte von Ehepaaren und Lebensgemeinschaften (80 %) und fast die Hälfte von Ihnen hat 2 Kinder oder mehr (44 %). Eine Versorgung mit vier Zimmern wird deshalb als angemessen für die Versorgung von Familienhaushalten angesetzt.

häusern gibt es keine differenziert Fertigstellungszahlen nach Größe oder Anzahl der Zimmer, sodass hier auch nur die Gesamtzahl der Fertigstellungen betrachtet werden kann, ohne zu wissen, wie viele Wohnungen im Neubau davon für Familien geeignet sind. Der Kreis Unna gehört innerhalb der Metropole Ruhr zu den Gebietskörperschaften, in denen die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren bezogen auf die Einwohner realisiert wurden. Bei den Geschosswohnungen gab es einige kreisfreie Städte innerhalb der Metropole Ruhr, in denen die Bauintensität in den letzten Jahren noch wesentlich höher war als im Kreis Unna. Innerhalb des Kreises Unna gab es in den letzten Jahren die mit Abstand höchste Bauintensität in Selm und dies sowohl bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschoss.

Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Ist das Wohnungsangebot für die Nachfrage von Familien im Kreis Unna ausreichend? Eine reine Gegenüberstellung von Familien als Nachfragern und dem Angebot an größeren Wohnungen ist zur Beantwortung dieser Frage nicht ausreichend und zielführend. Diese Betrachtung greift zu kurz, da nicht in jeder größeren Wohnung auch automatisch eine Familie wohnt. Sowohl größere Wohnungen im Geschoss als auch Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch durch andere Haushalte bewohnt. Auch das Verhältnis von Nachfrage und Angebot differenziert nach Segmenten und Eigentumsformen kann damit nicht beantwortet werden. Die Entwicklung der Immobilienpreise sind im Wesentlichen das Resultat von Angebot und Nachfrage und können zur Beurteilung herangezogen werden. Innerhalb der Metropole Ruhr gehört der Kreis Unna zu den preiswerten Standorten bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise zeigt, dass die angebotenen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand im Kreis Unna (29 %) zwischen 2017 und 2020 etwas stärker angestiegen sind als in der Metropole Ruhr (25 %) im Schnitt von NRW (27 %). Die Marktsituation hat sich damit im Kreis Unna etwas stärker angespannt. Innerhalb des Kreises sind die angebotenen Kaufpreise nochmals stärker als im Schnitt des Kreises in der Kreisstadt Unna (+39 %), der Stadt Lünen (36 %) und Kamen (32 %) gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt auch die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnbauland im Kreis Unna (ohne Lünen und Stadt Unna) vom Gutachterausschuss wider. Der Durchschnittspreis für Wohnbauland ist im Kreis Unna gut 40 % gestiegen. Diese Entwicklung war auch in einem Großteil der Kommunen im Kreis zu beobachten. Am stärksten stiegen die Preise in Kamen, wo auch die Angebotspreise deutlich gestiegen sind.

Abbildung 72: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnbauland im Kreis Unna*



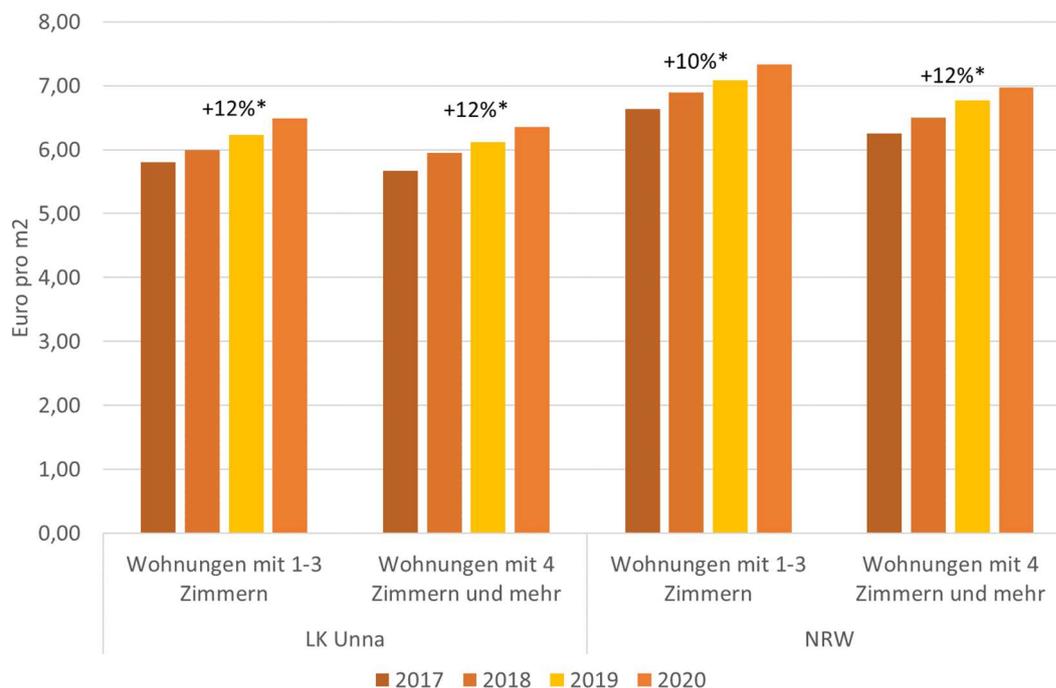
*ohne Stadt Unna und Lünen

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Auch die Mietpreise sind in Unna in den letzten Jahren gestiegen (+12 %) und die Entwicklung war noch etwas dynamischer als in der Metropole Ruhr (10 %) und NRW (11 %). Die Situation im Mietwohnungsmarkt hat sich damit etwas mehr im Kreis Unna angespannt und damit auch für Familien, die Wohnungen zur Miete nachfragen. Eine Auswertung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl zeigt jedoch, dass die Angebotspreise für größere Wohnungen (4 Zimmer und mehr) zur Miete genauso stark im Kreis Unna gestiegen sind, wie die Angebotspreise für kleine Wohnungen zur Miete (1 bis 3 Zimmer) und die Entwicklung etwa der von NRW entsprach. Eine gesonderte Anspannung bei großen Mietwohnungen, die insbesondere auch für Familien geeignet sind, gibt es im Kreis Unna also nicht.

In der Zusammenschau mit der Wohnzufriedenheit im Kreis Unna, die Mietbelastungsquote und die Eigenheimerschwinglichkeit kann die Versorgungssituation insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden. Ein verstärkter Blick sollte perspektivisch aber auf die Entwicklung von größeren familieneigneten Wohnungen im Geschoss gerichtet werden.

Abbildung 73: Entwicklung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl im Kreis Unna und NRW



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: Value Marktdatenbank)

empirica

7. Fazit

Die Einwohnerzahl im Kreis Unna ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Gleichzeitig gab es Wanderungsgewinne. Auch langfristig wird die Einwohnerzahl im Kreis Unna nach Prognosen von IT.NRW zurückgehen, während die Zahl der Haushalte noch bis 2025 sehr leicht steigen wird. Die weiter steigenden Preise für Wohnbauland und Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mieten weisen auf diese bestehende Nachfrage nach Wohnraum hin. Allerdings ist der Wohnungsmarkt im Kreis Unna nicht annähernd so angespannt wie in den Metropolregionen der Rheinschiene oder in Münster. Die untersuchten Indikatoren weisen vielmehr auf einen wenig angespannten Wohnungsmarkt hin. Das zeigt auch das Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen.²⁷ Es besteht auch zukünftig ein Bedarf für Wohnungsneubau im Kreis. Der Fokus liegt dabei auf der qualitativen Perspektive, d.h. der Ersatz von nicht mehr nachfragegerechten Wohnungen im Bestand durch Wohnraum, der den Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen am Wohnungsmarkt entspricht. Ausgewählte Zielgruppen stehen im Fokus des vorliegenden Wohnungsmarktberichtes:

- Der Kreis Unna ist ein beliebter Wohnstandort von Familien. Wie die aktuelle Befragung des Kreises bei Familien belegt, ist die Mehrheit der Familien im Kreis zufrieden mit der derzeitigen Wohnsituation. Die Wohnzufriedenheit ist hoch. Wenn Familien doch umziehen möchten, dann ist eine zu kleine Wohnung einer der wichtigsten

²⁷ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Mantelgutachten zu den mietrechtlichen Verordnungen in Nordrhein-Westfalen

Gründe hierfür. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung steigt mit zunehmender Kinderzahl. Das geht oft einher mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung im Einfamilienhaus. Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat auch die Verfügbarkeit von Kitaplätzen. Die Betreuungsquote von Kindern in Tageseinrichtungen im Kreis Unna konnte in den letzten Jahren auf unverändertem Niveau gehalten werden. Die mittlerweile im Landesdurchschnitt höhere Quote ist aber ein Hinweis für den Kreis Unna, sein Betreuungsangebot weiter auszubauen. Während der Corona-Pandemie war das Homeschooling für Familien eine besondere Herausforderung. Daher überrascht das Befragungsergebnis nicht, dass viele Familien im Kreis Unna sich eine verbesserte technische Ausstattung der Wohnung wünschen.

- Die Zahl älterer Menschen im Kreis Unna ist in den letzten Jahren gestiegen und wird nach der neuen Bevölkerungsprognose des Landes auch zukünftig wachsen. Damit werden die Anforderungen an altersgerechten Wohnraum wichtiger. Zwar werden seit 2019 alle Geschosswohnungen in NRW barrierefrei gebaut. Im Bestand, in dem auch zukünftig die meisten Haushalte wohnen werden, ist Barrierefreiheit jedoch die Ausnahme. Die ausgewerteten Daten zur Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum und dem bislang zur Verfügung stehenden entsprechenden Angebot zeigen eine große Bedarfsücke im Kreis Unna. Daher wird die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände eine der Hauptaufgaben in der Zukunft sein. Neben barrierefreien Wohnungen sind Servicewohnungen für ältere Menschen wichtig. Die Versorgungsquote mit Servicewohnungen im Kreis Unna ist gut und konnte auch bei der gestiegenen Zahl von Älteren in den letzten Jahren konstant gehalten werden.
- Haushalte mit geringem Einkommen sind zur Wohnungsraumversorgung auf das preiswerte Wohnungsmarktsegment angewiesen. Das sind vor allem Personen, die Mindestsicherungsleistungen sowie Wohngeld beziehen. Während die Mindestsicherungsquote im Kreis Unna sank, stieg die Zahl der Wohngeldhaushalte durch die Wohngeldreform. Wohngeld hat einen starken Bezug zum Thema Altersarmut. Auf der Angebotsseite steht der Nachfrage ein relativ großes Angebot preisgebundener Wohnungen im Kreis Unna gegenüber. Durch die zukünftigen Bindungsausläufe wird dieses Volumen aber deutlich schrumpfen. Sofern die aus der Mietpreisbindung laufenden Sozialwohnungen ersetzt werden sollen, besteht hierfür perspektivisch der Bedarf sowohl im Neubau (insbesondere zur Schaffung barrierefreier preiswerter Wohnungen) als auch im Bestand.

8. Tabellenanhang

	Metropole Ruhr	Anzahl Bevölkerung absolut	Anzahl Bevölkerung absolut	Anzahl Bevölkerung absolut	Einwohner- entwicklung 2015- 2017	Einwohner- entwicklung 2015-2017	Einwohner- entwicklung 2017-2020	Einwohner- entwicklung 2017-2020
		31.12.2015	31.12.2017	31.12.2020	absolut	%	absolut	%
Abbildung 1	Unna, Kreis	396.035	393.934	393.618	-2.101	-0,5%	-316	-0,1%
	Nordrhein-Westfalen	17.865.516	17.912.134	17.925.570	46.618	0,3%	13.436	0,1%
	Duisburg	491.231	498.110	495.885	6.879	1,4%	-2.225	-0,4%
	Essen	582.624	583.393	582.415	769	0,1%	-978	-0,2%
	Mülheim an der Ruhr	169.278	171.265	170.921	1.987	1,2%	-344	-0,2%
	Oberhausen	210.934	211.422	209.566	488	0,2%	-1.856	-0,9%
	Kreis Wesel	462.664	460.666	460.113	-1.998	-0,4%	-553	-0,1%
	Bottrop	117.143	117.364	117.388	221	0,2%	24	0,0%
	Gelsenkirchen	260.368	260.305	259.105	-63	0,0%	-1.200	-0,5%
	Kreis Recklinghausen	617.807	616.824	613.599	-983	-0,2%	-3.225	-0,5%
	Bochum	364.742	365.529	364.454	787	0,2%	-1.075	-0,3%
	Dortmund	586.181	586.600	587.696	419	0,1%	1.096	0,2%
	Hagen	189.044	187.730	188.687	-1.314	-0,7%	957	0,5%
	Hamm	179.397	179.185	178.967	-212	-0,1%	-218	-0,1%
	Herne	155.851	156.490	156.940	639	0,4%	450	0,3%
	Ennepe-Ruhr-Kreis	325.954	324.670	323.130	-1.284	-0,4%	-1.540	-0,5%
Metropole Ruhr	5.109.253	5.113.487	5.102.484	4.234	0,1%	-11.003	-0,2%	

Abbildung 2	Kreis Unna	Anzahl Bevölkerung absolut			Einwohnerentwicklung 2015-2017		Einwohnerentwicklung 2017-2020	
		31.12.2015	31.12.2017	31.12.2020	absolut	%	absolut	%
	Unna, Kreis	396.035	393.934	393.618	-2.101	-0,5%	-316	-0,1%
	Bergkamen, Stadt	47.803	48.829	48.919	1.026	2,1%	90	0,2%
	Bönen	18.059	18.108	18.126	49	0,3%	18	0,1%
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	20.961	20.843	20.566	-118	-0,6%	-277	-1,3%
	Holzwickede	17.085	17.083	16.964	-2	0,0%	-119	-0,7%
	Kamen, Stadt	43.868	43.275	42.875	-593	-1,4%	-400	-0,9%
	Lünen, Stadt	85.867	86.465	85.838	598	0,7%	-627	-0,7%
	Schwerte, Stadt	46.723	46.641	46.124	-82	-0,2%	-517	-1,1%
	Selm, Stadt	26.603	25.811	25.802	-792	-3,0%	-9	0,0%
	Unna, Stadt	59.111	57.158	58.816	-1.953	-3,3%	1.658	2,9%
	Werne, Stadt	29.955	29.721	29.588	-234	-0,8%	-133	-0,4%

	Metropole Ruhr	natürlicher Saldo je 1.000 Einwohner (2020) 2018-2020		Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (2020) 2018-2020		Gesamtsaldo je 1.000 Einwohner (2020) 2018-2020	
Abbildung 3	Unna, Kreis		-13,2		8,0		-5,2
	Nordrhein-Westfalen		-6,6		6,9		0,3
	Duisburg		-7,4		3,2		-4,3
	Essen		-7,4		4,0		-3,5
	Mülheim an der Ruhr		-11,8		10,3		-1,5
	Oberhausen		-12,0		3,3		-8,7
	Kreis Wesel		-12,9		11,9		-1,1
	Bottrop		-12,8		13,3		0,5
	Gelsenkirchen		-8,8		3,5		-5,3
	Kreis Recklinghausen		-13,2		8,1		-5,1
	Bochum		-10,0		6,8		-3,2
	Dortmund		-6,0		4,7		-1,3
	Hagen		-11,0		11,6		0,6
	Hamm		-8,1		8,4		0,3
	Herne		-15,1		15,2		0,1
	Ennepe-Ruhr-Kreis		-14,6		10,0		-4,6
	Metropole Ruhr		-9,4		7,2		-2,2

	Metropole Ruhr	Wanderungssaldo Deutsche je 1.000 Einwohner (2020) 2018 - 2020		Wanderungssaldo Ausländer je 1.000 Einwohner (2020) 2018 - 2020		Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (2020) 2018 - 2020	
Abbildung 4	Unna, Kreis		-3,8		11,8		8,0
	Nordrhein-Westfalen		-5,6		12,5		6,9
	Duisburg		-14,0		17,2		3,2
	Essen		-11,9		15,9		4,0
	Mülheim an der Ruhr		-3,3		13,6		10,3
	Oberhausen		-7,6		10,8		3,3
	Kreis Wesel		4,0		7,8		11,9
	Bottrop		2,6		10,6		13,3
	Gelsenkirchen		-16,6		20,1		3,5
	Kreis Recklinghausen		-3,9		12,0		8,1
	Bochum		-9,2		16,0		6,8
	Dortmund		-13,1		17,8		4,7
	Hagen		-15,6		27,2		11,6
	Hamm		-10,4		18,8		8,4
	Herne		-8,9		24,1		15,2
	Ennepe-Ruhr-Kreis		0,8		9,2		10,0
	Metropole Ruhr		-7,7		14,9		7,2

Abbildung 5	Kreis Unna	natürlicher Saldo je	Wanderungssaldo	Gesamtsaldo je
		1.000 Einwohner	je 1.000 Einwohner	1.000 Einwohner
		(2020) 2018-2020	(2020) 2018-2020	(2020) 2018-2020
	Unna, Kreis	-13,2	8,0	-5,2
	Bergkamen, Stadt	-12,0	14,3	2,3
	Bönen	-4,5	4,7	0,2
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	-20,6	9,3	-11,3
	Holzwickede	-17,7	10,7	-7,0
	Kamen, Stadt	-15,1	8,1	-7,0
	Lünen, Stadt	-11,2	4,0	-7,1
	Schwerte, Stadt	-15,7	3,3	-12,4
	Selm, Stadt	-11,5	11,4	-0,1
	Unna, Stadt	-12,7	9,1	-3,5
	Werne, Stadt	-14,2	10,3	-3,9

Abbildung 6	Kreis Unna	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo	Wanderungssaldo
		(2018 - 2020)	(2018 - 2020)	(2018 - 2020)
		Deutsche	Ausländer	je 1.000 Einwohner
		je 1.000 Einwohner	je 1.000 Einwohner	(2020)
		(2020)	(2020)	
	Unna, Kreis	-3,8	11,8	8,0
	Bergkamen, Stadt	-1,8	15,1	14,3
	Bönen	-8,1	12,5	4,7
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	1,4	5,6	9,3
	Holzwickede	7,5	8,0	10,7
	Kamen, Stadt	-5,6	12,9	8,1
	Lünen, Stadt	-6,9	14,7	4,0
	Schwerte, Stadt	-4,6	9,6	3,3
	Selm, Stadt	1,8	5,2	11,4
	Unna, Stadt	-5,6	14,9	9,1
	Werne, Stadt	-3,0	5,6	10,3

Abbildung 7	Metropole Ruhr	Einwohner-	Einwohner-	Einwohner-	Einwohner-
		entwicklung	entwicklung	entwicklung	entwicklung
		2020-2040 alt	2020-2040 alt	2020-2040 neu	2020-2040 neu
		absolut	%	absolut	%
	Unna, Kreis	-18.556	-4,7%	-13.312	-3,4%
	Nordrhein-Westfalen	168.425	0,9%	-145.212	-0,8%
	Duisburg	-24.110	-4,8%	-13.183	-2,7%
	Essen	29.754	5,1%	-4.071	-0,7%
	Mülheim an der Ruhr	-2.548	-1,5%	-2.305	-1,3%
	Oberhausen	-10.071	-4,8%	-7.392	-3,5%
	Kreis Wesel	-24.772	-5,4%	-17.910	-3,9%
	Bottrop	-7.842	-6,7%	-1.950	-1,7%
	Gelsenkirchen	-6.260	-2,4%	-9.678	-3,7%
	Kreis Recklinghausen	-34.135	-5,5%	-24.348	-4,0%
	Bochum	-9.281	-2,5%	-4.953	-1,4%
	Dortmund	25.530	4,4%	-2.953	-0,5%
	Hagen	-7.355	-3,9%	-3.904	-2,1%
	Hamm	-3.741	-2,1%	-4.748	-2,7%
	Herne	-3.797	-2,4%	-339	-0,2%
	Ennepe-Ruhr-Kreis	-15.499	-4,8%	-11.592	-3,6%
	Metropole Ruhr	-112.683	-2,2%	-122.638	-2,4%

Abbildung 8	Metropole Ruhr	Einwohner- entwicklung 2020-2040 in % unter 20 Jahre	Einwohner- entwicklung 2020-2040 in % 20 bis unter 40 Jahre	Einwohner- entwicklung 2020-2040 in % 40 bis unter 65 Jahre	Einwohner- entwicklung 2020-2040 in % 65 Jahre und mehr
	Unna, Kreis	1,3%	-12,8%	-16,7%	22,7%
Nordrhein-Westfalen	1,0%	-8,7%	-12,1%	25,3%	
Duisburg	2,1%	-7,9%	-11,4%	14,0%	
Essen	6,9%	-4,8%	-8,9%	10,5%	
Mülheim an der Ruhr	4,5%	-4,7%	-12,2%	13,2%	
Oberhausen	1,7%	-11,2%	-12,7%	15,1%	
Kreis Wesel	-1,5%	-16,5%	-17,4%	26,3%	
Bottrop	5,0%	-12,8%	-13,8%	23,5%	
Gelsenkirchen	7,0%	-7,9%	-15,7%	10,6%	
Kreis Recklinghausen	3,2%	-11,1%	-18,5%	19,8%	
Bochum	5,0%	-5,0%	-9,6%	10,7%	
Dortmund	5,4%	-5,7%	-9,4%	15,5%	
Hagen	9,4%	-4,5%	-14,5%	9,3%	
Hamm	-3,1%	-9,0%	-12,2%	20,6%	
Herne	10,3%	-3,9%	-12,4%	14,4%	
Ennepe-Ruhr-Kreis	3,5%	-11,2%	-17,4%	19,2%	
Metropole Ruhr	3,8%	-8,5%	-13,6%	16,7%	

Abbildung 10	Kreis Unna	Einwohner- entwicklung 2020-2040 alt absolut	Einwohner- entwicklung 2020-2040 alt %	Einwohner- entwicklung 2020-2040 neu absolut	Einwohner- entwicklung 2020-2040 neu %
	Unna, Kreis	-18.556	-4,7%	-13.312	-3,4%
Bergkamen, Stadt	-1.529	-3,1%	583	1,2%	
Bönen	-1.443	-8,0%	-893	-4,9%	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	-1.791	-8,6%	-1.031	-5,0%	
Holzwickede	-676	-4,0%	-1.143	-6,7%	
Kamen, Stadt	-4.940	-11,4%	-2.627	-6,1%	
Lünen, Stadt	-854	-1,0%	-1.572	-1,8%	
Schwerte, Stadt	-977	-2,1%	-2.744	-5,9%	
Selm, Stadt	-1.787	-6,9%	-909	-3,5%	
Unna, Stadt	-1.839	-3,2%	-1.266	-2,2%	
Werne, Stadt	-2.721	-9,2%	-1.710	-5,8%	

Abbildung 11	Kreis Unna	Einwohner- entwicklung unter 20 Jahre	Einwohner- entwicklung 20 bis unter 40 Jahre	Einwohner- entwicklung 40 bis unter 65 Jahre	Einwohner- entwicklung 65 Jahre und mehr
	Unna, Kreis	1,3%	-12,8%	-16,7%	22,7%
Bergkamen, Stadt	4,1%	-10,8%	-11,1%	33,6%	
Bönen	-4,5%	-9,7%	-14,7%	12,6%	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	1,7%	-17,1%	-16,9%	17,2%	
Holzwickede	1,9%	-16,5%	-18,6%	11,3%	
Kamen, Stadt	1,5%	-17,2%	-18,0%	15,0%	
Lünen, Stadt	1,9%	-11,8%	-13,4%	23,5%	
Schwerte, Stadt	-1,7%	-14,4%	-18,6%	16,7%	
Selm, Stadt	-4,7%	-17,6%	-21,7%	39,7%	
Unna, Stadt	2,1%	-5,7%	-17,1%	19,9%	
Werne, Stadt	-3,5%	-16,4%	-23,7%	26,2%	

Abbildung 13	Metropole Ruhr	Prognose der Haushaltszahlen 2018-2025	Prognose der Haushaltszahlen 2025-2040
	Unna, Kreis	0,1%	-3,4%
Nordrhein-Westfalen	1,5%	1,0%	
Duisburg	-1,2%	-3,4%	
Essen	2,1%	2,1%	
Mülheim an der Ruhr	0,1%	-0,8%	
Oberhausen	-1,5%	-3,0%	
Kreis Wesel	0,3%	-1,6%	
Bottrop	-1,0%	-3,5%	
Gelsenkirchen	-0,8%	-1,3%	
Kreis Recklinghausen	-1,0%	-2,3%	
Bochum	-0,6%	-2,7%	
Dortmund	2,0%	2,2%	
Hagen	-0,5%	-2,7%	
Hamm	-0,1%	-0,7%	
Herne	-0,7%	-1,2%	
Ennepe-Ruhr-Kreis	-1,5%	-2,0%	
Metropole Ruhr	0,0%	-1,2%	

Abbildung 14	Metropole Ruhr	(0-17-Jährige / 18-64-Jährige) 2017 Jugendquotient	(0-17-Jährige / 18-64-Jährige) 2020 Jugendquotient
	Unna, Kreis	26,3	26,6
Nordrhein-Westfalen	26,7	27,2	
Duisburg	27,1	28,1	
Essen	25,7	26,7	
Mülheim an der Ruhr	26,3	27,6	
Oberhausen	25,2	26,5	
Kreis Wesel	25,7	26,5	
Bottrop	25,1	25,9	
Gelsenkirchen	28,1	29,8	
Kreis Recklinghausen	26,0	27,2	
Bochum	23,0	23,7	
Dortmund	25,5	26,4	
Hagen	28,2	29,6	
Hamm	28,5	28,7	
Herne	26,0	26,8	
Ennepe-Ruhr-Kreis	25,1	25,9	
Metropole Ruhr	26,0	26,9	

Abbildung 15	Kreis Unna	Jugendquotient (0-17-Jährige / 18-64-Jährige) 2017	Jugendquotient (0-17-Jährige / 18-64-Jährige) 2020
	Unna, Kreis	26,3	26,6
Bergkamen, Stadt	27,0	26,8	
Bönen	29,1	29,8	
Fröndenberg, Stadt	26,2	25,6	
Holzwickede	25,7	25,5	
Kamen, Stadt	24,8	25,5	
Lünen, Stadt	26,9	27,0	
Schwerte, Stadt	25,3	25,1	
Selm, Stadt	26,9	27,2	
Unna, Stadt	25,8	27,5	
Werne, Stadt	25,9	25,4	

Abbildung 16	Metropole Ruhr	(Über 65-Jährige / 18-64-Jährige) 2017 Altenquotient	(Über 65-Jährige / 18-64-Jährige) 2020 Altenquotient
	Unna, Kreis	36,8	37,7
Nordrhein-Westfalen	33,4	34,6	
Duisburg	32,6	33,1	
Essen	34,5	35,2	
Mülheim an der Ruhr	39,2	40,2	
Oberhausen	34,6	36,4	
Kreis Wesel	37,4	39,9	
Bottrop	35,4	37,5	
Gelsenkirchen	33,3	34,0	
Kreis Recklinghausen	36,5	38,7	
Bochum	34,6	35,6	
Dortmund	32,2	32,9	
Hagen	37,1	36,9	
Hamm	33,5	34,7	
Herne	35,2	35,4	
Ennepe-Ruhr-Kreis	38,5	39,9	
Metropole Ruhr	35,2	36,3	

Abbildung 17	Kreis Unna	Altenquotient (Über 65-Jährige / 18-64-Jährige) 2017	Altenquotient (Über 65-Jährige / 18-64-Jährige) 2020
	Unna, Kreis		36,8
Bergkamen, Stadt		32,0	32,4
Bönen		37,3	37,8
Fröndenberg, Stadt		39,4	40,4
Holzwickede		42,0	41,1
Kamen, Stadt		37,9	39,6
Lünen, Stadt		35,1	35,4
Schwerte, Stadt		38,7	41,0
Selm, Stadt		34,0	35,9
Unna, Stadt		39,2	38,6
Werne, Stadt		38,8	42,0

Abbildung 18	Metropole Ruhr	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Anteil Haushalte mit 1+2 Personen	Anteil Haushalte mit 3 und mehr Personen
	Unna, Kreis		2,16	69,8%
Nordrhein-Westfalen		2,13	70,5%	29,5%
Duisburg		2,10	71,3%	28,7%
Essen		2,00	75,5%	24,5%
Mülheim an der Ruhr		2,04	74,8%	25,2%
Oberhausen		2,01	73,9%	26,1%
Kreis Wesel		2,18	68,5%	31,5%
Bottrop		2,06	72,5%	27,5%
Gelsenkirchen		2,09	71,6%	28,4%
Kreis Recklinghausen		2,14	71,5%	28,5%
Bochum		1,95	77,4%	22,6%
Dortmund		1,97	74,5%	25,5%
Hagen		2,09	72,2%	27,8%
Hamm		2,20	68,7%	31,3%
Herne		2,06	72,5%	27,5%
Ennepe-Ruhr-Kreis		2,07	72,7%	27,3%
Metropole Ruhr		2,07	72,7%	27,3%

Abbildung 19	Kreis Unna	Durchschnittliche Haushaltsgröße	Anteil Haushalte mit 1+2 Personen	Anteil Haushalte mit 3 und mehr Personen
	Unna, Kreis		2,16	69,8%
Bergkamen, Stadt		2,31	64,9%	35,1%
Bönen		2,29	66,1%	33,9%
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		2,27	65,4%	34,6%
Holzwickede		2,16	70,7%	29,3%
Kamen, Stadt		2,09	71,8%	28,2%
Lünen, Stadt		2,12	72,3%	27,7%
Schwerte, Stadt		2,12	71,9%	28,1%
Selm, Stadt		2,24	66,7%	33,3%
Unna, Stadt		2,13	70,8%	29,2%
Werne, Stadt		2,15	69,0%	31,0%

Abbildung 20	Metropole Ruhr	Verfügb. Eink. der priv. Haushalte je Einw. (EUR) 2017	Verfügb. Eink. der priv. Haushalte je Einw. (EUR) 2019
	Unna, Kreis	20.834	22.267
Nordrhein-Westfalen	21.625	23.093	
Duisburg	16.621	17.741	
Essen	19.843	21.168	
Mülheim an der Ruhr	22.299	23.837	
Oberhausen	18.032	19.364	
Kreis Wesel	21.420	23.141	
Bottrop	19.624	21.057	
Gelsenkirchen	15.923	17.015	
Kreis Recklinghausen	19.703	21.204	
Bochum	19.439	20.743	
Dortmund	18.655	19.855	
Hagen	19.270	20.432	
Hamm	17.881	19.469	
Herne	17.428	18.907	
Ennepe-Ruhr-Kreis	23.502	25.151	
Metropole Ruhr	19.446	20.815	

Abbildung 21	Kreis Unna	Verfügb. Eink. der priv. Haushalte je Einw. (EUR) 2017	Verfügb. Eink. der priv. Haushalte je Einw. (EUR) 2019
	Unna, Kreis	20.834	22.267
Bergkamen, Stadt	17.153	18.349	
Bönen	18.716	20.172	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	23.260	25.016	
Holzwickede	22.759	24.360	
Kamen, Stadt	20.001	21.641	
Lünen, Stadt	17.916	19.150	
Schwerte, Stadt	23.233	24.983	
Selm, Stadt	22.992	24.437	
Unna, Stadt	24.370	25.373	
Werne, Stadt	22.613	24.553	

Abbildung 22	Metropole Ruhr	Mindest- sicherungsquote 2017	Mindest- sicherungsquote 2020
	Unna, Kreis		11,7
Nordrhein-Westfalen		11,7	10,9
Duisburg		17,9	17,1
Essen		18,6	17,6
Mülheim an der Ruhr		15,4	14,2
Oberhausen		16,2	15,1
Kreis Wesel		9,7	8,7
Bottrop		12,3	11,4
Gelsenkirchen		22,7	22,0
Kreis Recklinghausen		14,5	13,2
Bochum		14,7	13,6
Dortmund		18,0	16,9
Hagen		17,2	16,3
Hamm		13,3	11,5
Herne		17,7	16,6
Ennepe-Ruhr-Kreis		10,8	9,9
Metropole Ruhr		15,5	14,4

Abbildung 23	Kreis Unna	Mindestsicherungsquote	
		2017	2020
Unna, Kreis		12,1	11,7
Bergkamen, Stadt		15,7	15,0
Bönen		11,0	11,1
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		7,7	7,4
Holzwickede		9,4	8,4
Kamen, Stadt		12,8	11,7
Lünen, Stadt		15,7	15,8
Schwerte, Stadt		9,7	9,4
Selm, Stadt		10,7	11,3
Unna, Stadt		10,4	10,0
Werne, Stadt		8,2	7,0

	Metropole Ruhr	Wohngeld- haushalte je 1.000 Einwohner	Wohngeld- haushalte je 1.000 Einwohner
		2017	2020
Abbildung 24	Unna, Kreis	9,3	9,9
	Nordrhein-Westfalen	7,6	8,5
	Duisburg	9,4	10,4
	Essen	6,8	8,7
	Mülheim an der Ruhr	5,7	8,0
	Oberhausen	8,2	9,6
	Kreis Wesel	7,1	8,2
	Bottrop	10,5	11,0
	Gelsenkirchen	8,2	9,2
	Kreis Recklinghausen	6,8	7,8
	Bochum	7,6	7,9
	Dortmund	9,4	10,9
	Hagen	7,2	9,0
	Hamm	13,0	15,6
	Herne	9,1	10,5
	Ennepe-Ruhr-Kreis	7,4	8,7
	Metropole Ruhr	8,1	9,4

	Kreis Unna	Wohngeld- haushalte je 1.000 Einwohner	Wohngeld- haushalte je 1.000 Einwohner
		2017	2020
Abbildung 25	Unna, Kreis	9,3	9,9
	Bergkamen, Stadt	8,4	10,6
	Bönen	11,6	10,5
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	5,6	5,8
	Holzwickede	6,2	8,0
	Kamen, Stadt	11,0	12,4
	Lünen, Stadt	9,9	10,4
	Schwerte, Stadt	7,4	7,5
	Selm, Stadt	10,8	10,7
	Unna, Stadt	10,5	10,7
	Werne, Stadt	9,6	8,4

Abbildung 26	Metropole Ruhr	Ausländeranteil 2017	Ausländeranteil 2020
	Unna, Kreis	9,5%	10,9%
Nordrhein-Westfalen	12,8%	13,8%	
Duisburg	20,2%	21,9%	
Essen	15,3%	16,9%	
Mülheim an der Ruhr	15,1%	16,1%	
Oberhausen	14,6%	15,8%	
Kreis Wesel	9,0%	9,6%	
Bottrop	10,7%	11,5%	
Gelsenkirchen	19,1%	21,5%	
Kreis Recklinghausen	10,7%	11,8%	
Bochum	12,3%	13,6%	
Dortmund	17,0%	18,6%	
Hagen	17,4%	20,3%	
Hamm	14,6%	16,1%	
Herne	16,3%	18,9%	
Ennepe-Ruhr-Kreis	10,0%	10,8%	
Metropole Ruhr	14,0%	15,4%	

Abbildung 27	Kreis Unna	Ausländeranteil 2017	Ausländeranteil 2020
	Unna, Kreis	9,5%	10,9%
Bergkamen, Stadt	12,1%	13,5%	
Bönen	11,0%	12,4%	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	7,8%	8,1%	
Holzwickede	8,3%	8,8%	
Kamen, Stadt	8,9%	9,9%	
Lünen, Stadt	13,5%	14,8%	
Schwerte, Stadt	9,5%	10,4%	
Selm, Stadt	6,2%	6,5%	
Unna, Stadt	5,2%	9,4%	
Werne, Stadt	6,1%	6,6%	

Abbildung 28	Metropole Ruhr	Anteil WE in EZFH 2020	Anteil WE in MFH 2020
	Unna, Kreis	47,6%	52,4%
Nordrhein-Westfalen	43,1%	56,9%	
Duisburg	23,5%	76,5%	
Essen	19,7%	80,3%	
Mülheim an der Ruhr	28,5%	71,5%	
Oberhausen	28,3%	71,7%	
Kreis Wesel	53,0%	47,0%	
Bottrop	38,5%	61,5%	
Gelsenkirchen	18,1%	81,9%	
Kreis Recklinghausen	41,9%	58,1%	
Bochum	22,3%	77,7%	
Dortmund	23,5%	76,5%	
Hagen	23,0%	77,0%	
Hamm	44,4%	55,6%	
Herne	21,4%	78,6%	
Ennepe-Ruhr-Kreis	35,2%	64,8%	
Metropole Ruhr	31,2%	68,8%	

Abbildung 29	Kreis Unna	Anteil WE in EZFH 2020	Anteil WE in MFH 2020
	Unna, Kreis	47,6%	52,4%
Bergkamen, Stadt	50,2%	49,8%	
Bönen	66,5%	33,5%	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	64,4%	35,6%	
Holzwickede	49,5%	50,5%	
Kamen, Stadt	48,5%	51,5%	
Lünen, Stadt	34,2%	65,8%	
Schwerte, Stadt	42,7%	57,3%	
Selm, Stadt	61,8%	38,2%	
Unna, Stadt	47,1%	52,9%	
Werne, Stadt	56,0%	44,0%	

	Metropole Ruhr	Baujahr vor 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 bis 1986	Baujahr 1987 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2000	Baujahr 2001 bis 2010	Baujahr 2011 bis 2020
Abbildung 30	Unna, Kreis	9,5%	8,2%	48,5%	10,1%	2,7%	12,2%	5,3%	3,4%
	Nordrhein-Westfalen	9,9%	9,3%	48,5%	8,5%	2,5%	11,0%	5,8%	4,4%
	Duisburg	11,7%	13,7%	55,6%	5,9%	1,5%	6,3%	3,4%	1,9%
	Essen	11,9%	13,9%	57,5%	5,8%	1,4%	4,3%	2,7%	2,6%
	Mülheim an der Ruhr	13,1%	10,5%	53,9%	7,4%	1,7%	6,6%	3,7%	3,2%
	Oberhausen	13,3%	9,9%	52,5%	7,7%	2,0%	7,9%	4,1%	2,6%
	Kreis Wesel	7,4%	6,5%	47,6%	10,1%	3,5%	13,6%	6,8%	4,5%
	Bottrop	11,3%	8,2%	47,7%	8,5%	4,2%	10,4%	5,9%	3,7%
	Gelsenkirchen	15,8%	11,8%	55,6%	5,3%	1,9%	5,0%	2,6%	2,0%
	Kreis Recklinghausen	9,9%	9,7%	49,9%	9,3%	2,8%	9,7%	5,4%	3,1%
	Bochum	11,5%	11,4%	57,4%	6,7%	1,8%	6,5%	2,7%	1,9%
	Dortmund	12,9%	11,3%	53,6%	6,6%	1,4%	6,8%	3,9%	3,5%
	Hagen	12,6%	13,0%	56,1%	6,1%	1,6%	6,0%	3,0%	1,7%
	Hamm	10,3%	12,1%	48,8%	7,9%	2,0%	9,4%	6,0%	3,5%
	Herne	18,6%	13,6%	49,8%	5,9%	1,5%	6,3%	2,8%	1,5%
	Ennepe-Ruhr-Kreis	13,9%	9,8%	49,4%	7,9%	2,5%	9,4%	4,5%	2,6%
Metropole Ruhr	11,8%	11,0%	52,7%	7,5%	2,1%	8,0%	4,1%	2,9%	

Abbildung 31	Kreis Unna	Baujahr vor 1919	Baujahr 1919 bis 1948	Baujahr 1949 bis 1978	Baujahr 1979 bis 1986	Baujahr 1987 bis 1990	Baujahr 1991 bis 2000	Baujahr 2001 bis 2010	Baujahr 2011 bis 2020
	Unna, Kreis	9,5%	8,2%	48,5%	10,1%	2,7%	12,2%	5,3%	3,4%
Bergkamen, Stadt	7,0%	7,2%	53,1%	10,9%	2,3%	12,4%	4,5%	2,7%	
Bönen	9,8%	12,2%	48,8%	7,2%	1,9%	11,3%	4,5%	4,4%	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	11,0%	7,7%	45,6%	10,3%	2,5%	13,8%	6,1%	3,1%	
Holzwickede	9,9%	5,9%	48,0%	12,4%	1,9%	12,0%	5,6%	4,3%	
Kamen, Stadt	7,8%	8,1%	53,1%	11,6%	2,9%	10,2%	4,3%	2,0%	
Lünen, Stadt	11,3%	9,9%	48,7%	7,5%	2,6%	12,2%	4,8%	3,0%	
Schwerte, Stadt	10,1%	7,2%	51,0%	11,0%	2,9%	10,4%	5,4%	2,0%	
Selm, Stadt	8,2%	11,6%	37,3%	11,0%	3,2%	15,3%	7,8%	5,6%	
Unna, Stadt	10,2%	6,2%	48,0%	10,2%	3,1%	13,0%	5,4%	3,8%	
Werne, Stadt	7,4%	7,9%	43,0%	12,8%	3,0%	13,0%	7,2%	5,7%	

		Metropole Ruhr	Anteil nicht zeitgemäße Heizung 2011
Abbildung 32		Unna, Kreis	4,3%
		Nordrhein-Westfalen	5,2%
		Duisburg	3,6%
		Essen	17,5%
		Mülheim an der Ruhr	7,4%
		Oberhausen	2,6%
		Kreis Wesel	4,2%
		Bottrop	13,0%
		Gelsenkirchen	8,4%
		Kreis Recklinghausen	5,7%
		Bochum	5,6%
		Dortmund	4,7%
		Hagen	3,5%
		Hamm	3,8%
		Herne	2,4%
		Ennepe-Ruhr-Kreis	4,0%
	Metropole Ruhr	6,4%	

		Kreis Unna	Anteil nicht zeitgemäße Heizung 2011
Abbildung 33		Unna, Kreis	4,3%
		Bergkamen, Stadt	4,4%
		Bönen	5,0%
		Fröndenberg / Ruhr, Stadt	3,5%
		Holzwickede	4,0%
		Kamen, Stadt	5,7%
		Lünen, Stadt	1,8%
		Schwerte, Stadt	6,7%
		Selm, Stadt	8,4%
		Unna, Stadt	3,1%
		Werne, Stadt	5,2%

		Metropole Ruhr	Anteil preisgebundene Mietwohnungen an Geschosswohnungen 2017	Anteil preisgebundene Mietwohnungen an Geschosswohnungen 2020
Abbildung 34	Unna, Kreis		11,4%	10,6%
	Nordrhein-Westfalen		9,4%	9,1%
	Duisburg		10,6%	10,3%
	Essen		7,1%	7,3%
	Mülheim an der Ruhr		7,6%	7,4%
	Oberhausen		10,7%	8,6%
	Kreis Wesel		9,1%	8,7%
	Bottrop		9,8%	9,6%
	Gelsenkirchen		10,4%	9,9%
	Kreis Recklinghausen		10,6%	10,3%
	Bochum		8,7%	8,3%
	Dortmund		8,4%	8,0%
	Hagen		7,3%	5,8%
	Hamm		13,6%	12,6%
	Herne		7,8%	7,3%
	Ennepe-Ruhr-Kreis		6,4%	6,3%
	Metropole Ruhr		9,3%	8,1%

		Kreis Unna	Anteil preisgebundene Mietwohnungen an Geschosswohnungen 2017	Anteil preisgebundene Mietwohnungen an Geschosswohnungen 2020
Abbildung 35	Unna, Kreis		11,4%	10,6%
	Bergkamen, Stadt		6,8%	3,9%
	Bönen		21,8%	20,4%
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt		13,5%	13,6%
	Holzwickede		7,4%	7,2%
	Kamen, Stadt		14,9%	13,3%
	Lünen, Stadt		10,5%	10,5%
	Schwerte, Stadt		10,4%	8,6%
	Selm, Stadt		10,9%	10,2%
	Unna, Stadt		14,3%	14,1%
	Werne, Stadt		9,9%	9,6%

		Metropole Ruhr	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2020 - 2030
Abbildung 36		Unna, Kreis	-53,6%
		Nordrhein-Westfalen	-46,0%
		Duisburg	-36,4%
		Essen	-49,3%
		Mülheim an der Ruhr	-23,9%
		Oberhausen	-53,7%
		Kreis Wesel	-40,6%
		Bottrop	-26,0%
		Gelsenkirchen	-35,2%
		Kreis Recklinghausen	-38,0%
		Bochum	-31,9%
		Dortmund	-43,4%
		Hagen	-62,7%
		Hamm	-31,8%
		Herne	-51,4%
		Ennepe-Ruhr-Kreis	-43,2%
	Metropole Ruhr	-37,0%	

		Kreis Unna	Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 2020 - 2030
Abbildung 37		Unna, Kreis	-53,6%
		Bergkamen, Stadt	-90,9%
		Bönen	-30,7%
		Fröndenberg / Ruhr, Stadt	-36,0%
		Holzwickede	-36,2%
		Kamen, Stadt	-45,6%
		Lünen, Stadt	-48,8%
		Schwerte, Stadt	-76,6%
		Selm, Stadt	-75,1%
		Unna, Stadt	-53,6%
		Werne, Stadt	-52,1%

Abbildung 38

	Metropole Ruhr	Baufertigstellungen von WE in EZFH (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner	Baufertigstellungen von WE in MFH (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner
Unna, Kreis		2,3	3,5
Nordrhein-Westfalen		2,7	4,2
Duisburg		1,2	2,2
Essen		0,9	3,6
Mülheim an der Ruhr		1,5	4,4
Oberhausen		1,8	2,8
Kreis Wesel		3,2	3,6
Bottrop		2,3	3,8
Gelsenkirchen		1,3	1,0
Kreis Recklinghausen		2,3	3,0
Bochum		0,9	3,4
Dortmund		1,8	5,1
Hagen		0,9	1,4
Hamm		1,9	3,6
Herne		0,8	2,6
Ennepe-Ruhr-Kreis		1,8	2,7
Metropole Ruhr		1,7	3,2

Abbildung 39

	Metropole Ruhr	Baufertigstellungen von WE in EZFH (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner	Baufertigstellungen von WE in MFH (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner
Unna, Kreis		2,5	2,8
Nordrhein-Westfalen		2,7	3,5
Duisburg		1,1	1,4
Essen		1,3	2,4
Mülheim an der Ruhr		1,7	3,0
Oberhausen		1,8	2,0
Kreis Wesel		3,0	3,0
Bottrop		1,4	3,0
Gelsenkirchen		1,4	1,8
Kreis Recklinghausen		2,3	2,3
Bochum		1,1	1,4
Dortmund		2,1	3,1
Hagen		1,0	0,7
Hamm		2,0	2,8
Herne		0,7	0,8
Ennepe-Ruhr-Kreis		2,0	1,8
Metropole Ruhr		1,8	2,2

Abbildung 40	Kreis Unna	Baufertigstellungen von WE in EZFH (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner	Baufertigstellungen von WE in MFH (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner
	Unna, Kreis		2,3
Bergkamen, Stadt		2,8	2,1
Bönen		1,7	2,3
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		3,0	0,0
Holzwickede		2,1	3,3
Kamen, Stadt		0,7	3,7
Lünen, Stadt		1,9	4,2
Schwerte, Stadt		1,8	2,9
Selm, Stadt		5,5	7,2
Unna, Stadt		2,1	3,5
Werne, Stadt		3,4	3,9

Abbildung 41	Kreis Unna	Baufertigstellungen von WE in EZFH (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner	Baufertigstellungen von WE in MFH (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner
	Unna, Kreis		2,5
Bergkamen, Stadt		3,3	0,7
Bönen		2,4	4,4
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		4,1	2,6
Holzwickede		2,5	4,6
Kamen, Stadt		1,1	0,9
Lünen, Stadt		2,2	3,2
Schwerte, Stadt		0,8	2,8
Selm, Stadt		5,6	0,7
Unna, Stadt		2,5	4,0
Werne, Stadt		3,7	5,4

Abbildung 42	Kreis Unna	Bodenrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 01.01.2018*	Bodenrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 01.01.2020*
	Unna, Kreis	165,5	174,5
Bergkamen, Stadt	135,0	140,0	
Bönen	125,0	125,0	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	130,0	140,0	
Holzwickede	190,0	195,0	
Kamen, Stadt	160,0	160,0	
Lünen, Stadt	200,0	220,0	
Schwerte, Stadt	195,0	195,0	
Selm, Stadt	160,0	165,0	
Unna, Stadt	200,0	230,0	
Werne, Stadt	165,0	175,0	

Abbildung 43	Metropole Ruhr	Angebotsmiete (Median) im Neubau und Bestand 2017	Angebotsmiete (Median) im Neubau und Bestand 2020
	Unna, Kreis	5,8	6,5
Nordrhein-Westfalen	6,9	7,7	
Duisburg	5,8	6,4	
Essen	6,7	7,4	
Mülheim an der Ruhr	6,6	7,3	
Oberhausen	5,9	6,5	
Kreis Wesel	6,3	6,9	
Bottrop	6,4	6,8	
Gelsenkirchen	5,5	6,0	
Kreis Recklinghausen	5,9	6,4	
Bochum	6,5	7,2	
Dortmund	6,6	7,5	
Hagen	5,3	5,8	
Hamm	6,0	6,4	
Herne	5,8	6,4	
Ennepe-Ruhr-Kreis	6,0	6,5	
Metropole Ruhr	6,1	6,7	

		Kreis Unna	Angebotsmiete (Median) im Neubau und Bestand 2017	Angebotsmiete (Median) im Neubau und Bestand 2020
Abbildung 44	Unna, Kreis		5,8	6,5
	Bergkamen, Stadt		5,5	6,2
	Bönen		5,6	6,3
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt		5,8	6,0
	Holzwickede		6,0	6,8
	Kamen, Stadt		5,9	6,5
	Lünen, Stadt		5,6	6,5
	Schwerte, Stadt		6,0	6,6
	Selm, Stadt		5,6	6,4
	Unna, Stadt		6,2	6,9
	Werne, Stadt		5,9	6,4

		Metropole Ruhr	Angebotspreis (Median) für EZFH (Neubau und Bestand) 2017	Angebotspreis (Median) für EZFH (Neubau und Bestand) 2020
Abbildung 45	Unna, Kreis		249.000	322.000
	Nordrhein-Westfalen		303.823	387.103
	Duisburg		239.000	345.000
	Essen		339.000	420.000
	Mülheim an der Ruhr		369.000	450.000
	Oberhausen		280.000	340.000
	Kreis Wesel		269.500	339.000
	Bottrop		289.000	352.000
	Gelsenkirchen		235.000	289.750
	Kreis Recklinghausen		249.000	319.500
	Bochum		320.475	380.000
	Dortmund		299.000	380.000
	Hagen		279.000	325.000
	Hamm		235.000	300.000
	Herne		246.200	319.000
	Ennepe-Ruhr-Kreis		321.000	390.000
	Metropole Ruhr		281.300	351.400

Abbildung 46	Kreis Unna	Angebotspreis (Median) für EZFH (Neubau und Bestand) 2017	Angebotspreis (Median) für EZFH (Neubau und Bestand) 2020
	Unna, Kreis	249.000	322.000
Bergkamen, Stadt	238.750	299.000	
Bönen	202.000	239.000	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	242.505	299.000	
Holzwickede	269.500	349.000	
Kamen, Stadt	227.000	300.000	
Lünen, Stadt	250.000	339.000	
Schwerte, Stadt	269.000	349.000	
Selm, Stadt	269.450	319.500	
Unna, Stadt	249.000	345.500	
Werne, Stadt	265.000	322.000	

Abbildung 47	Metropole Ruhr	Anteil der in TEK betreuten Kinder u6 an allen Kindern u6 2017	Anteil der in TEK betreuten Kinder u6 an allen Kindern u6 2020
	Unna, Kreis	52,3%	52,4%
Nordrhein-Westfalen	52,0%	54,1%	
Duisburg	43,4%	44,1%	
Essen	46,9%	48,8%	
Mülheim an der Ruhr	49,0%	49,4%	
Oberhausen	44,9%	44,0%	
Kreis Wesel	50,2%	51,4%	
Bottrop	50,6%	51,1%	
Gelsenkirchen	49,6%	47,0%	
Kreis Recklinghausen	51,8%	52,7%	
Bochum	50,1%	50,2%	
Dortmund	49,7%	51,1%	
Hagen	49,9%	49,2%	
Hamm	50,7%	55,0%	
Herne	50,1%	49,4%	
Ennepe-Ruhr-Kreis	52,0%	54,4%	
Metropole Ruhr	49,0%	49,7%	

Abbildung 48	Kreis Unna	Anteil der in TEK betreuten Kinder u6 an allen Kindern u6 2017	Anteil der in TEK betreuten Kinder u6 an allen Kindern u6 2020
	Unna, Kreis		52,3%
Bergkamen, Stadt		52,3%	52,4%
Bönen		52,9%	48,7%
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		52,9%	48,7%
Holzwickede		59,4%	57,0%
Kamen, Stadt		59,4%	57,0%
Lünen, Stadt		50,8%	51,7%
Schwerte, Stadt		50,8%	51,7%
Selm, Stadt		45,8%	47,3%
Unna, Stadt		45,8%	47,3%
Werne, Stadt		52,9%	57,4%

Abbildung 49	Kreis Unna	Anzahl Service Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter 65+ 2017	Anzahl Service Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter 65+ 2020
	Unna, Kreis		22,5
Bergkamen, Stadt		11,8	12,2
Bönen		37,7	36,5
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		11,5	4,8
Holzwickede		18,2	21,7
Kamen, Stadt		8,3	13,7
Lünen, Stadt		36,2	36,1
Schwerte, Stadt		10,5	9,8
Selm, Stadt		23,9	20,3
Unna, Stadt		23,9	24,4
Werne, Stadt		38,0	34,8

	Metropole Ruhr	vollstationäre Pflegeplätze je Einwohner im Alter 80+ 2017	vollstationäre Pflegeplätze je Einwohner im Alter 80+ 2019
		Abbildung 50	Unna, Kreis
	Nordrhein-Westfalen	15,9%	13,9%
	Duisburg	16,6%	13,7%
	Essen	18,3%	15,6%
	Mülheim an der Ruhr	14,3%	11,9%
	Oberhausen	15,6%	12,1%
	Kreis Wesel	14,9%	13,5%
	Bottrop	18,3%	17,2%
	Gelsenkirchen	17,0%	14,9%
	Kreis Recklinghausen	17,0%	15,4%
	Bochum	14,6%	11,8%
	Dortmund	15,7%	12,4%
	Hagen	16,3%	13,3%
	Hamm	18,1%	16,3%
	Herne	17,4%	14,1%
	Ennepe-Ruhr-Kreis	16,9%	13,5%
	Metropole Ruhr	16,4%	14,0%

	Kreis Unna	vollstationäre Pflegeplätze je Einwohner im Alter 80+ 2017	vollstationäre Pflegeplätze je Einwohner im Alter 80+ 2019
		Abbildung 51	Unna, Kreis
	Bergkamen, Stadt	16,2%	15,5%
	Bönen	8,0%	6,6%
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	28,5%	23,0%
	Holzwickede	12,9%	11,5%
	Kamen, Stadt	16,0%	16,7%
	Lünen, Stadt	12,7%	11,8%
	Schwerte, Stadt	16,5%	15,0%
	Selm, Stadt	13,0%	12,0%
	Unna, Stadt	14,4%	12,9%
	Werne, Stadt	24,0%	18,5%

Abbildung 54	Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung	Deutschland	NRW	Kreis Unna/ Stadt Hamm
		2018	2018	2018
	keines der aufgeführten Merkmale erfüllt	19,4%	17,2%	29,0%
	ein/einige Merkmal(e) erfüllt*	70,3%	72,2%	63,4%
	alle aufgeführten Merkmale erfüllt	10,3%	10,7%	7,6%
	Merkmal: Zugang zur Wohnung schwellenlos	13,7%	14,9%	11,6%
	Merkmal: ausreichende Breite: Haustür	73,4%	74,7%	61,7%
	Merkmal: ausreichende Breite: Flure	65,1%	66,9%	55,5%

Abbildung 55	Barrierereduktion innerhalb der Wohnung	Deutschland	NRW	Kreis Unna/ Stadt Hamm
		2018	2018	2018
	keines der aufgeführten Merkmale erfüllt	17,8%	15,7%	23,7%
	ein/einige Merkmal(e) erfüllt*	79,8%	81,8%	k.A. **
	alle aufgeführten Merkmale erfüllt	2,4%	2,5%	k.A. **
	ausreichende Breite: Wohnungstür	69,6%	71,1%	55,7%
	ausreichende Breite: Flure	63,4%	65,7%	53,5%
	genügend Raum: Küchenzeile	62,6%	63,2%	57,0%
	ausreichende Breite: Raumtüren	58,2%	62,3%	47,5%
	genügend Raum: Bad/Sanitär	49,0%	49,9%	44,8%
	alle Räume stufenlos erreichbar	30,9%	35,1%	24,6%
	keine Schwellen / Bodenunebenheiten	16,6%	15,7%	11,0%
	Einstieg zur Dusche ebenerdig	14,5%	15,3%	14,6%

Abbildung 57	Kreis Unna	Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner (Neubau) 2000-2009	Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner (Neubau) 2010-2019	Baufertigstellungen von Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner (Neubau) 2000-2019
		Nordrhein-Westfalen	9,93	10,5
	Unna, Kreis	10,47	7,55	18,52
	Bergkamen, Stadt	2,97	2,5	5,62
	Bönen	6,82	8,7	15,68
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt	3,89	2,79	6,94
	Holzwickede	9,67	12,42	22,19
	Kamen, Stadt	9,29	5,9	15,57
	Lünen, Stadt	13	7,81	21,02
	Schwerte, Stadt	12,9	4,74	18,29
	Selm, Stadt	15,71	8,76	25,19
	Unna, Stadt	11,48	10,84	23,82
	Werne, Stadt	14,27	14,07	28,47

Abbildung 58	Kreis Unna	WE in MFH: 2000-2009	WE in MFH: je 1.000 2010-2019
	Bergkamen, Stadt		13
Fröndenberg / Ruhr, Stadt		11	0,5
Bönen		24	1,3
Kamen, Stadt		71	1,7
Unna, Kreis		1034	2,6
Unna, Stadt		157	2,7
Lünen, Stadt		246	2,9
Werne, Stadt		92	3,1
Schwerte, Stadt		177	3,8
Holzwickede		74	4,4
Selm, Stadt		169	6,5

Abbildung 60	Angebotsmieten für barrierefreie und nicht barrierefreie Wohnungen (Neubau und Bestand)	2017	2018	2019	2020
	Kreis Unna nicht barrierefreie Mietwohnungen		5,74	6,0	6,17
Kreis Unna barrierefreie Mietwohnungen		7	8,0	8,2	8,02
NRW nicht barrierefreie Mietwohnungen		6,52	6,8	7	7,2
NRW barrierefreie Mietwohnungen		7,8	8,4	8,69	8,98

Abbildung 62	Metropole Ruhr	Haushalte insgesamt	Haushalte mit 3 Personen und mehr	Anteil Haushalte mit 3 Personen und mehr
	Unna, Kreis		186	51
Nordrhein-Westfalen		8746	2213	25,3%
Duisburg		244	60	24,6%
Essen		301	66	21,9%
Mülheim an der Ruhr		84	16	19,0%
Oberhausen		108	21	19,4%
Kreis Wesel		219	56	25,6%
Bottrop		56	9	16,1%
Gelsenkirchen		128	31	24,2%
Kreis Recklinghausen		308	70	22,7%
Bochum		191	40	20,9%
Dortmund		311	65	20,9%
Hagen		94	21	22,3%
Hamm		82	22	26,8%
Herne		78	16	20,5%
Ennepe-Ruhr-Kreis		159	39	24,5%
Metropole Ruhr		11295	2796	24,8%

Abbildung 64	Saldo zwischen Kreis Unna und ...	Altersgruppe unter 18 2018-2020	Altersgruppe 30 bis unter 50 2018-2020
	Dortmund		320
Berlin		32	9
Ennepe-Ruhr-Kreis		28	27
Göttingen		19	7
Bochum		17	13
Hagen		10	28
Düsseldorf		8	4
Köln		6	
Wuppertal		5	
Hamburg		5	
Hochsauerlandkreis		-20	-23
Rhein-Sieg-Kreis		-20	-21
Rhein-Erft-Kreis		-22	-18
Recklinghausen		-26	-31
Borken		-31	-29
Hamm		-35	-20
Siegen-Wittgenstein		-39	-59
Steinfurt		-40	-71
Olpe		-82	-95
Soest		-220	-320
Aachen			5
Viersen			4
Herne			2

Abbildung 65	Wanderungssaldo Kreis Unna	2018	2019	2020
	Insgesamt		1088	1334
unter 18 Jahre		773	1026	574
18 bis unter 25 Jahre		-474	-531	-476
25 bis unter 30 Jahre		39	-3	14
30 bis unter 50 Jahre		649	925	667
50 bis unter 65 Jahre		43	-49	-40
65 Jahre und mehr		58	-34	-23

Abbildung 66	Kreis Unna Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner Summe 2018-2020	Insgesamt	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und mehr
	Bergkamen, Stadt	14,3	7,7	-1,0	-1,0	8,8	0,9	-1,0
Bönen	4,7	7,8	-5,3	-0,3	8,1	-1,0	-4,6	
Fröndenberg / Ruhr, Stadt	9,3	6,4	-7,5	1,0	10,5	-1,8	0,9	
Holzwickede	10,7	6,9	-6,4	0,5	9,8	-0,6	0,5	
Kamen, Stadt	8,1	7,4	-4,0	-0,3	4,7	0,1	0,2	
Lünen, Stadt	4,0	3,5	-1,5	0,7	2,4	-0,1	-0,9	
Schwerte, Stadt	3,3	4,7	-3,3	-0,9	5,8	-2,1	-1,0	
Selm, Stadt	11,4	6,9	-7,8	-0,4	9,0	1,3	2,4	
Unna, Stadt	9,1	7,2	-3,7	1,9	3,8	-0,2	0,2	
Werne, Stadt	10,3	5,8	-6,9	-1,1	5,3	2,0	5,2	

Abbildung 67	Kreis Unna Wohnwünsche nach Familientyp	Einfamilien- haus	Reihenhaus/ Doppelhaus- hälfte	Wohnung in einem Mehrfamilien- haus/ einer Etagen- wohnung	Selbstorganisi- erte Wohnform/ selbstorganisi- ertes Wohnprojekt	Mehrgenera- tionenwohnen	Alternative Wohnform	Sonstiges
	Alleinerziehende	24%	10%	55%	3%	7%	1%	
Paare mit einem Kind	30%	16%	50%	1%	2%	0%	2%	
Paare mit zwei Kindern	48%	21%	29%	1%	1%		1%	
Paare mit mehr als zwei Kindern	62%	17%	18%	1%	1%	1%		
Gesamt	37%	17%	42%	1%	2%	0%	1%	

Abbildung 68	Wohnsituation und Wohnwunsch Kreis Unna	Aktuell	Gewünscht
	unter 80qm		20,3%
80 bis unter 100qm		25,1%	25,0%
100 bis unter 120qm		12,5%	13,4%
120 bis unter 150qm		22,5%	24,5%
ab 150qm		19,6%	21,7%
2 bis 2,5 Räume		3,3%	2,0%
3 bis 3,5 Räume		30,1%	24,8%
4 bis 4,5 Räume		26,7%	28,0%
5 bis 5,5 Räume		17,7%	21,4%
6 Räume und mehr		22,2%	23,8%

Abbildung 69	Veränderte Anforderungen an die Wohnung durch Corona Kreis Unna	trifft zu	trifft nicht zu
	Ich werde künftig eine bessere technische Ausstattung benötigen	23,6%	76,4%
Ich werde künftig eine Wohnung mit zusätzlichem Arbeitszimmer benötigen	12,5%	87,5%	
Ich werde künftig eine bessere Aufteilung für Homeschooling benötigen	12,0%	88,0%	
Ich werde künftig eine größere Wohnung benötigen	12,0%	88,0%	

		Zufriedenheit mit den Merkmalen der Dimension Wohnung Kreis Unna	Das Merkmal erhielt von ...% die Bewertung 1 bzw. 2.	Das Merkmal erhielt von ...% die Bewertung 4 bzw. 5.
Abbildung 70	Barrierefreiheit von Wohnung und Wohngebäude		-63,0	19,0
	Internetverbindung		-72,0	11,6
	Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder etc. in bzw. am Wohngebäude		-81,0	9,6
	Wohngebäude insgesamt (baulicher Zustand, Fassadengestaltung, Wärmedämmung)		-82,6	6,0
	Wohnung (Größe, Zuschnitt, Ausstattung)		-87,8	4,6

		Kreis Unna	Anteil der Geschosswohnungen mit 4 Räumen und mehr an allen Wohnungen im Geschoss
Abbildung 71	Werne, Stadt		41,9%
	Lünen, Stadt		43,3%
	Unna, Kreis		49,0%
	Bönen		49,4%
	Bergkamen, Stadt		50,0%
	Kamen, Stadt		50,5%
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt		50,6%
	Unna, Stadt		52,4%
	Holzwickede		52,8%
	Schwerte, Stadt		53,2%
	Selm, Stadt		57,9%

		Durchschnittspreise für Wohnbauland Kreis Unna	2017	2018	2019	2020
Abbildung 72	Kamen, Stadt		149	163	149	258
	Schwerte, Stadt		215	240	215	350
	Unna, Kreis		181	184	200	254
	Bergkamen, Stadt		176	181	171	235
	Fröndenberg / Ruhr, Stadt		140	134	188	174
	Bönen		145	143	137	174
	Holzwickede		200	189	292	240
	Selm, Stadt		189	195	198	221
	Werne, Stadt		202	205	251	222

	Entwicklung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl Kreis Unna	2017	2018	2019	2020
Abbildung 73	Kreis Unna Wohnungen mit 1-3 Zimmern	5,80	6,00	6,23	6,49
	Kreis Unna Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr	5,67	5,95	6,12	6,36
	NRW Wohnungen mit 1-3 Zimmern	6,64	6,90	7,09	7,33
	NRW Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr	6,25	6,50	6,77	6,97
