

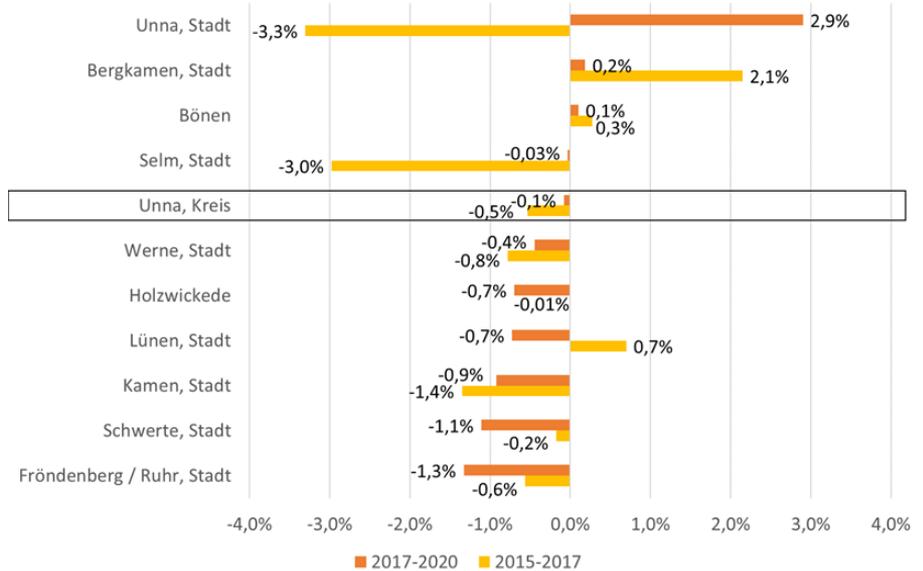
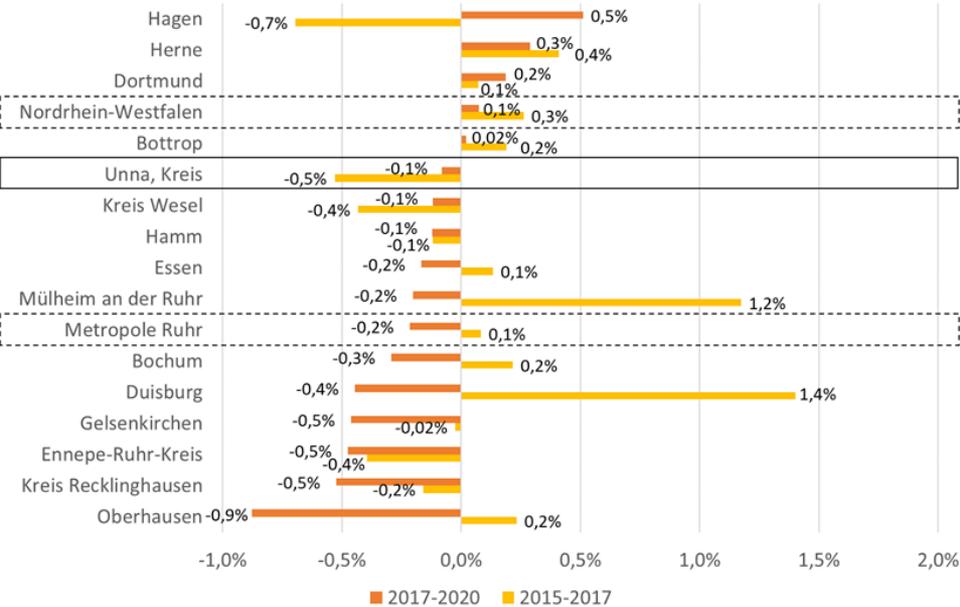
Wohnungsmarktbericht - Kreis Unna 2020 ausgewählte Ergebnisse

Kreis Unna
Unna, 16.05.2022

Philipp Schwede

Nachfragesituation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Von der Stagnation zum leichten Rückgang in der MR – Abschwächung des Rückgangs im Kreis Unna

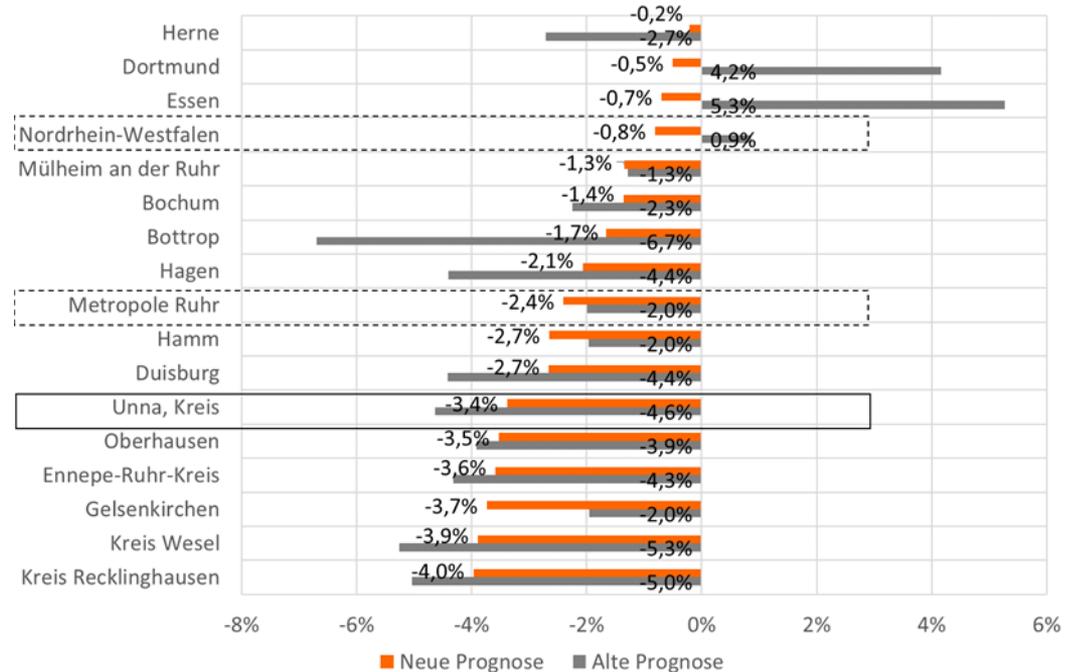


Einwohnerentwicklung von 2015 bis 2017 sowie 2017 bis 2020 in % in der Metropole Ruhr (links) und im Kreis Unna (rechts)

Aktuelle Prognose: leichter Rückgang in NRW -

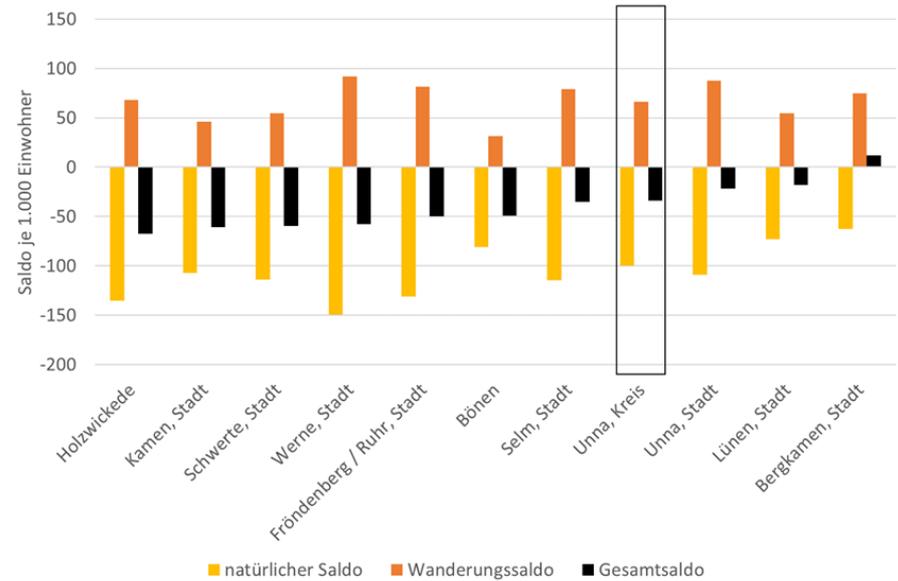
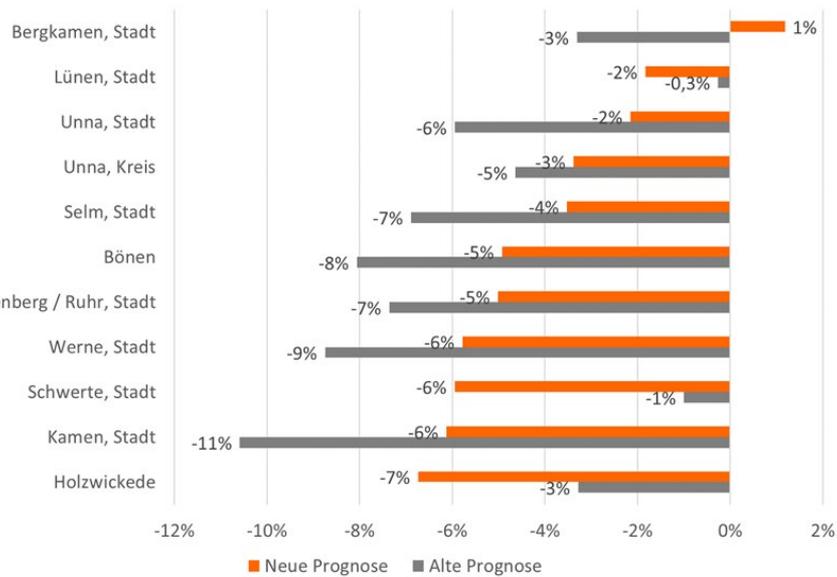
weiterhin Rückgang
in der MR

abgeschwächter
Rückgang in LK Unna



Prognostizierte Einwohnerentwicklung in der Metropole Ruhr von 2018 bis 2040 in %

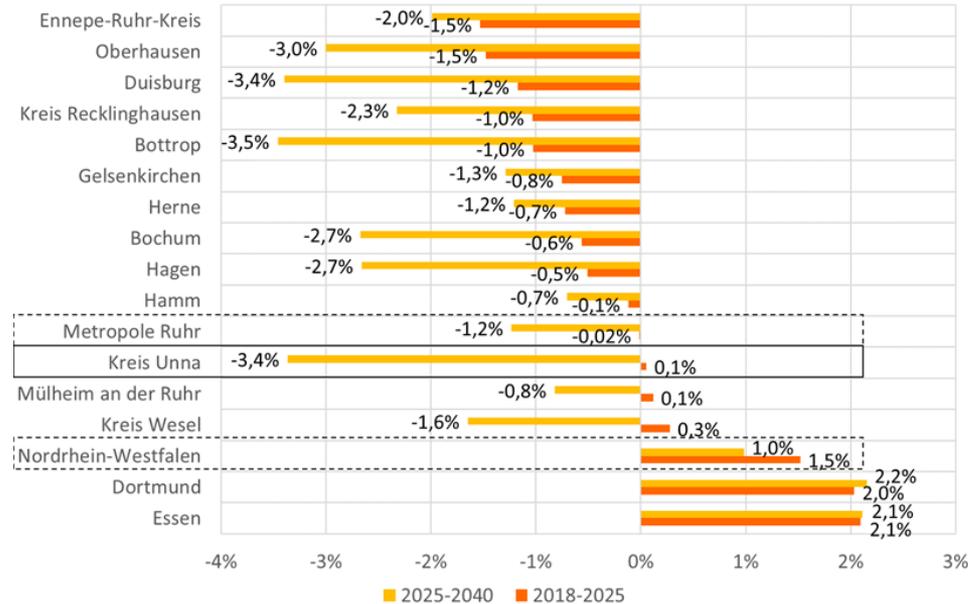
Prognose: Einwohnerrückgang durch hohe Sterbeüberschüsse im Kreis Unna



Prognostizierte Einwohnerentwicklung im Kreis Unna von 2020 bis 2040 in % (links)

Prognostizierte Bevölkerungsbewegungen von 2018 bis 2039 in Summe je 1.000 Einwohner im Kreis Unna (rechts)

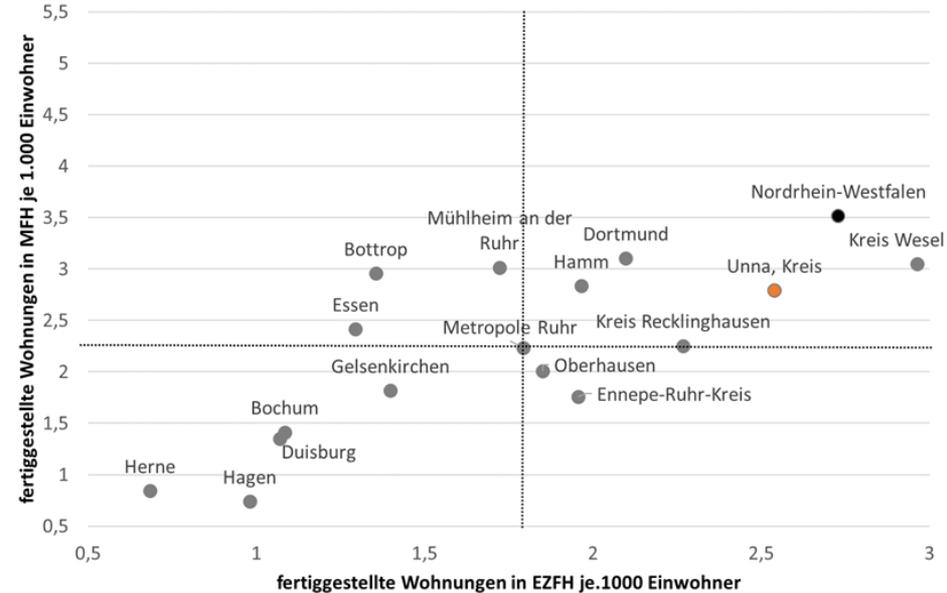
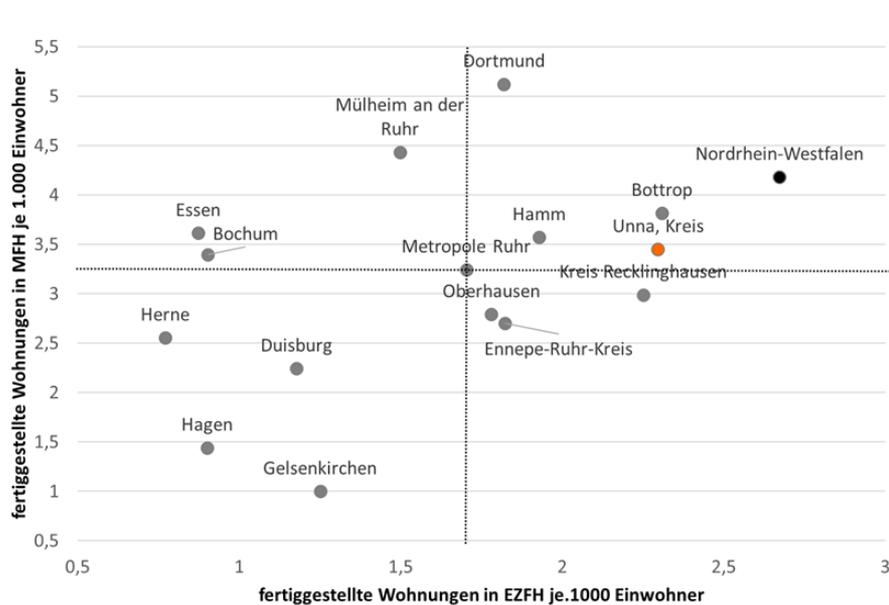
Prognose: Zahl der Haushalte wächst im Kreis Unna noch bis 2025 sehr leicht und geht dann stärker zurück



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

Angebotsituation und -entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

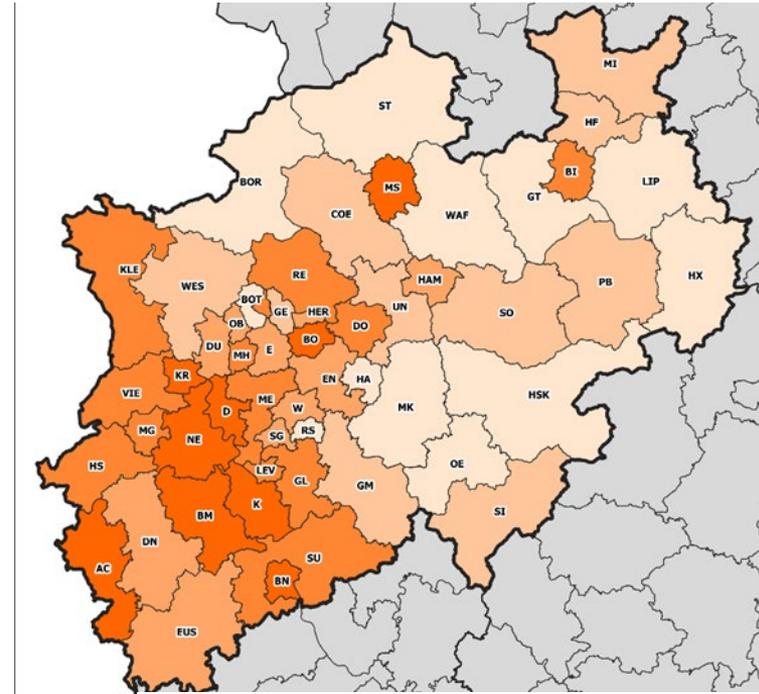
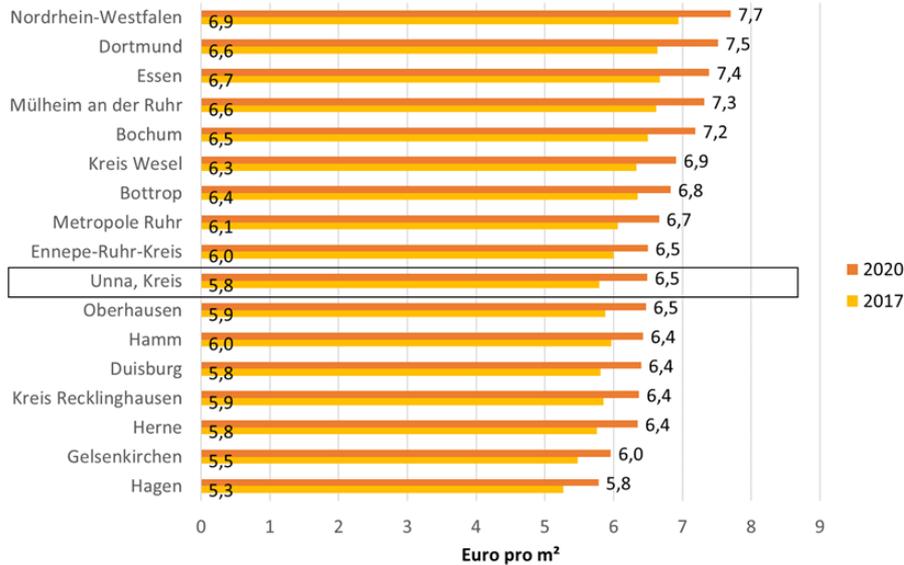
Weiterhin höhere Bauintensität im Kreis Unna als in MR Rückgang bei EZFH, Ausweitung bei MFH im Kreis Unna



Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2018-2020) je 1.000 Einwohner (2020) in der Metropole Ruhr (links)

Fertiggestellte Wohnungen (Summe 2015-2017) je 1.000 Einwohner (2017) in der Metropole Ruhr (rechts)

Moderatere Mietpreise aber stärkerer Anstieg im Kreis Unna – unterdurchschnittliche Mietbelastungsquote

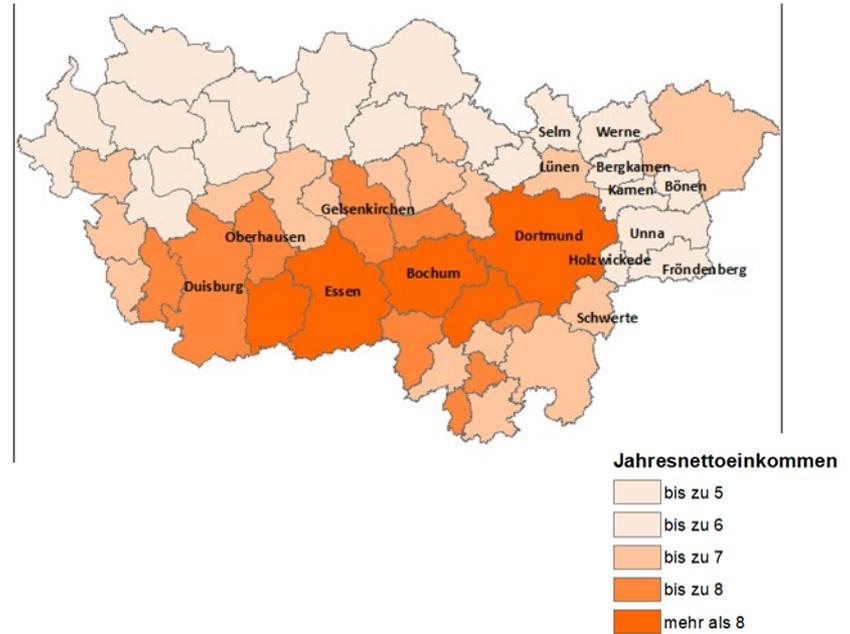
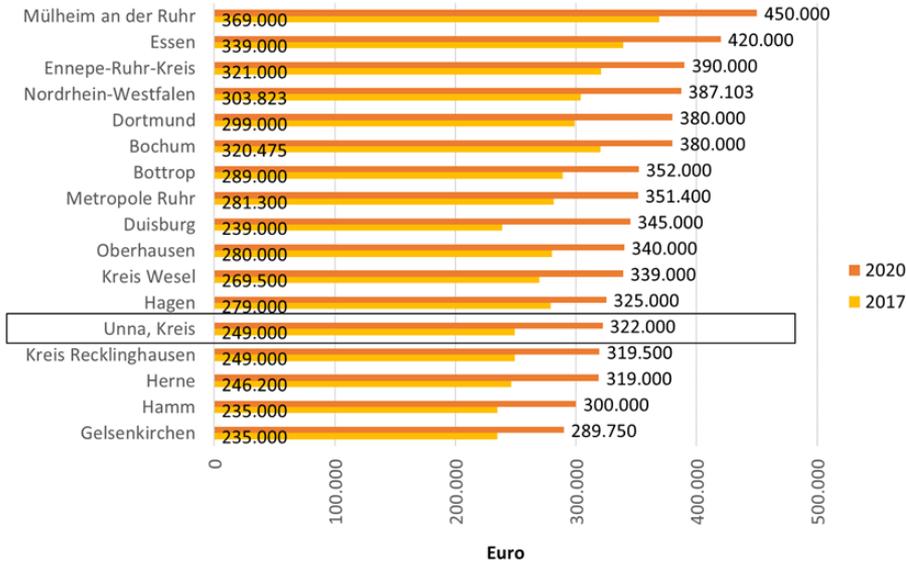


Durchschnittliche Mietbelastungsquote in Nordrhein-Westfalen 2018 (in %)

- bis unter 26
- 26 bis unter 27
- 27 bis unter 28
- 28 bis unter 29
- über 29

Angebotsmieten für Wohnungen - Neubau und Bestand (links)
 Mietbelastungsquote in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW (2018) (rechts)

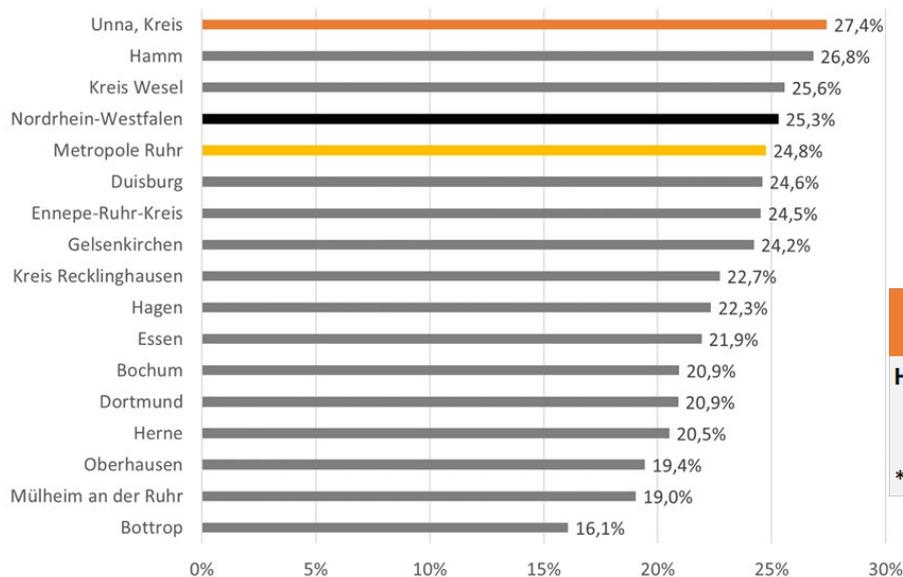
Moderatere Kaufpreise aber etwas stärkerer Anstieg im Kreis Unna - Bessere Eigenheim-Erschwinglichkeit als in großen Zentren der MR



Angebotener Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau und Bestand) in der Metropole Ruhr (Euro, Median) (links)
 Eigenheim-Erschwinglichkeit 2020 (rechts)

Fokusthema: Wohnungsmarktsituation von Familienhaushalten im Kreis Unna

Nachfrage: hoher Anteil von Familienhaushalten im Kreis Unna – schätzungsweise 39.900 Familien im Kreis Unna

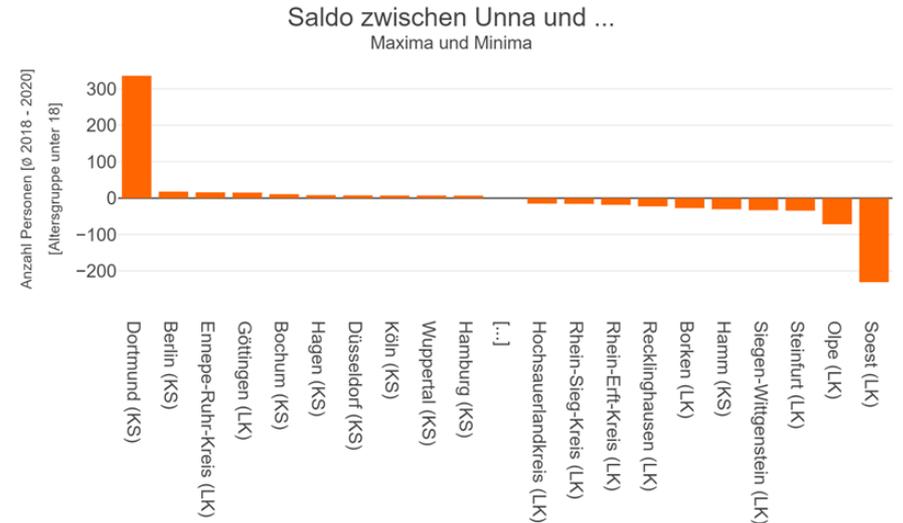
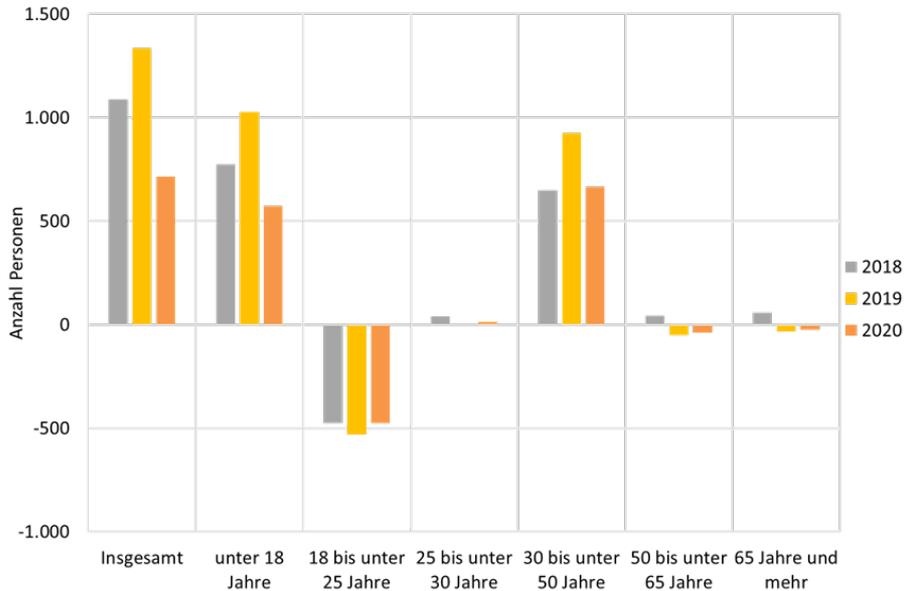


	NRW	Kreis Unna
Mehrpersonenhaushalte	5.072	114
davon mit Kindern	1.777	39,9*
Anteil	35%	35%
<i>*Schätzung</i>		

	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%
<i>*Schätzung</i>				

Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen an allen Haushalten in der Metropole Ruhr 2019 (links)
 Familienhaushalte in NRW (2020) und Schätzung im Kreis Unna (2019) in 1.000

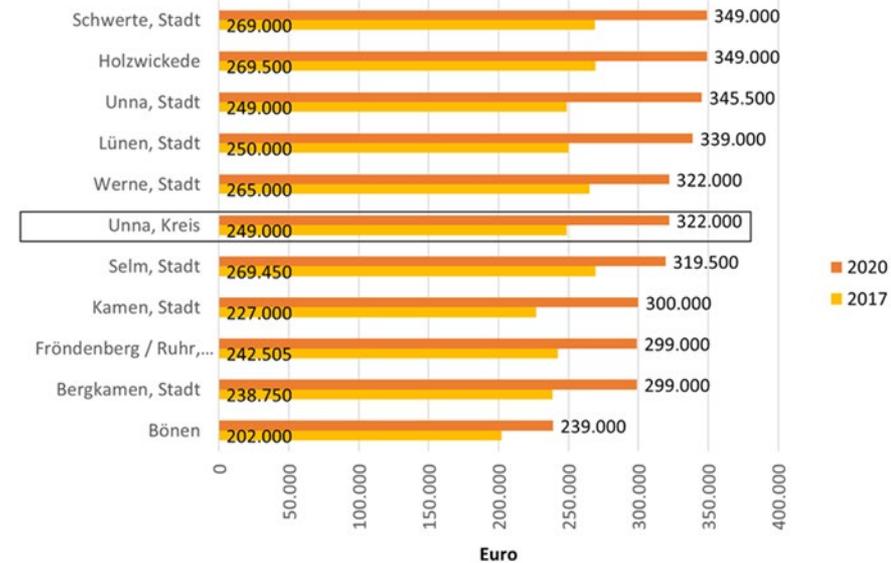
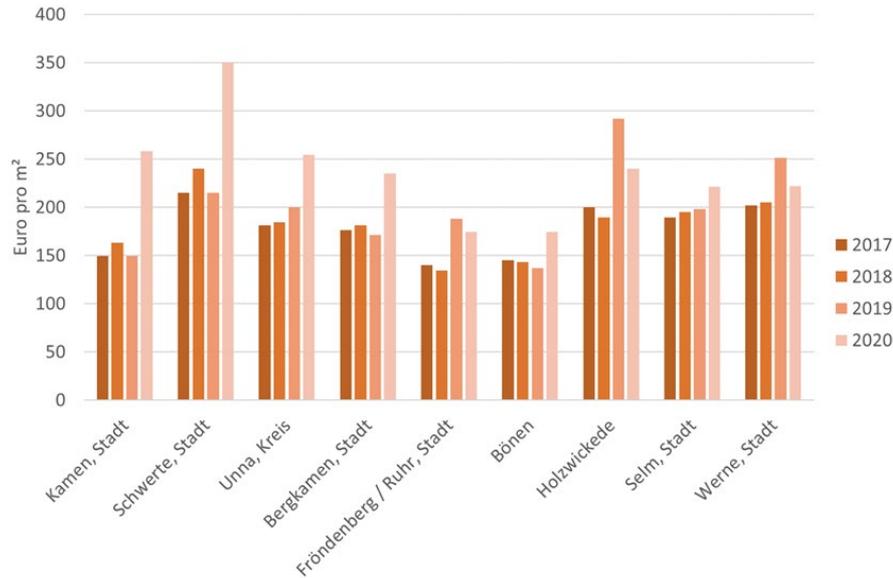
Nachfrage: Familien wandern im Saldo zu – Wanderungsüberschuss vor allem aus Dortmund



Wanderungssaldo nach Altersklassen im Kreis Unna (2018-2020) (links)

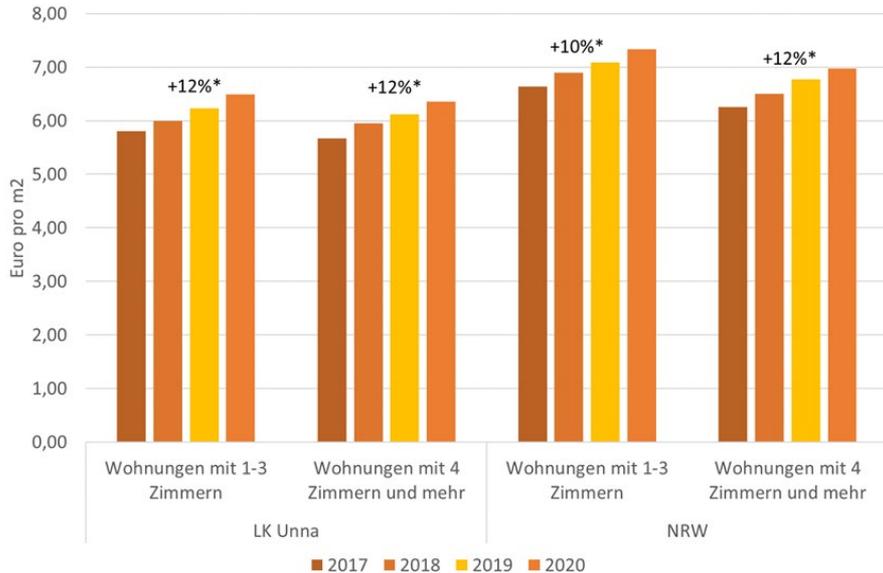
Wanderungen im Kreis Unna nach Maxima und Minima bei Quell- und Zielbezügen für unter 18-Jährige (rechts)

Verhältnis von Angebot und Nachfrage: EZFH - steigende Bauland- und Angebotspreise



Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnbauland im Kreis Unna (ohne Stadt Unna und Lünen)
 Angebotener Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubau und Bestand) im Kreis Unna (Euro, Median) (rechts)

Verhältnis von Angebot und Nachfrage: MFH - steigende Angebotsmieten – Steigerung bei großen WE im Schnitt



Entwicklung der Angebotsmieten nach Zimmerzahl im Kreis Unna und NRW

- Anzahl großer Wohnungen (4 Zimmer+) übersteigt Zahl der Familienhaushalte
- 1:1 Abgleich aber nicht legitim
- Preise steigen und zeigen Nachfrage
- Versorgungssituation insgesamt im Vergleich besser
 - Mietbelastungsquote
 - Eigenheimerschwinglichkeit

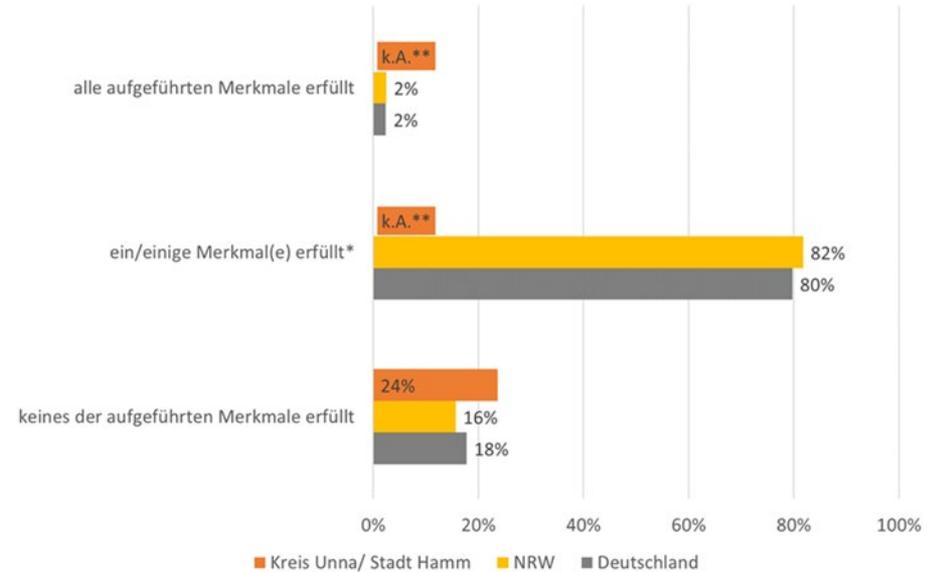
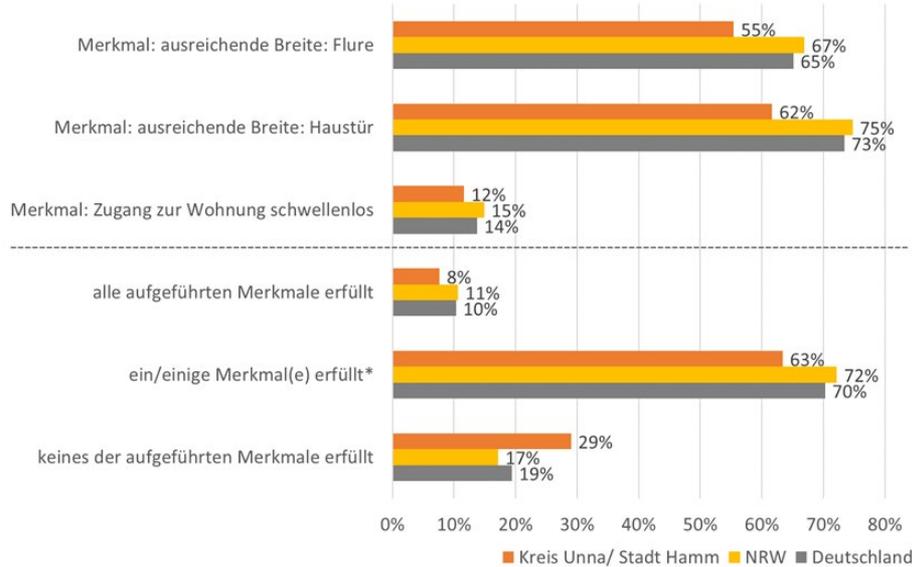
Fokusthema: Barrierefreies Wohnen im Kreis Unna

Nachfrage: Pflegebedürftige/ Schwerbehinderte, Familien mit Kleinkindern und Senioren ab 65

	Anzahl der Pflegebedürftigen* 2019	Anzahl schwerbehinderter Menschen 2019
Kreis Unna	19.559	52.452
Bergkamen	1.958	6.101
Bönen	1.145	2.156
Fröndenberg	1.047	2.537
Holzwickede	799	2.217
Kamen	2.241	5.897
Lünen	4.824	12.132
Schwerte	1.593	6.440
Selm	1.527	3.376
Unna	3.078	7.989
Werne	1.347	3.607
*(ohne Pflegebedürftige in vollstationärer Dauerpflege)		

	Anzahl Kinder bis einschl. 3 Jahren	Senioren ab 65 Jahren	Nachfrager insgesamt
	Personen (= Haushalte)	Personen (Haushalte = *1,529)	Haushalte
Kreis Unna	14.576	90.752	73.930
Bergkamen	1.854	9.974	8.377
Bönen	757	4.134	3.461
Fröndenberg Ruhr	714	5.026	4.001
Holzwickede	555	4.307	3.372
Kamen	1.457	10.305	8.197
Lünen	3.415	19.017	15.853
Schwerte	1.574	11.047	8.799
Selm	987	5.669	4.695
Unna	2.224	13.939	11.340
Werne	1.039	7.334	5.836

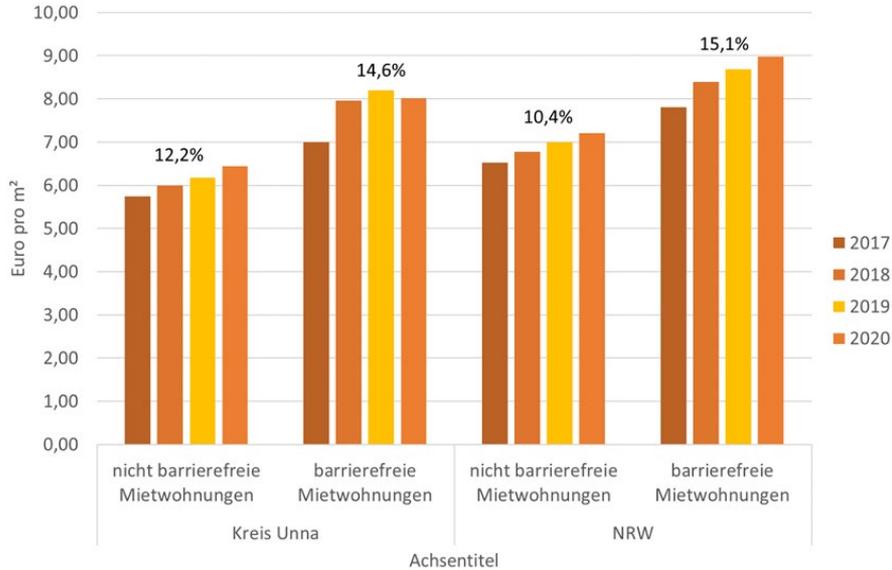
Angebot: Barrierereduktion beim Zugang und innerhalb der Wohnung zur Wohnung



Barrierereduktion beim Zugang zur Wohnung: Merkmalsnennungen (links)

Barrierereduktion innerhalb der Wohnung: Merkmalsnennungen (rechts)

Verhältnis von Angebot und Nachfrage: Angebotsmieten



- Mieten von barrierefreien Wohnungen höher
- Preisanstieg stärker
- Nachfrageüberhang spiegelt sich auch in Preisentwicklungen wider

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

Fazit

- Leichter Rückgang der Einwohnerzahl in den letzten Jahre bei Wanderungsgewinnen
- Bestehende Nachfrage wird durch Bauintensität und steigende Preise belegt => Indikatoren zeigen insgesamt im Vergleich einen wenig angespannten Wohnungsmarkt an
- Bild differenziert sich nach Segmenten aus:
 - Nachfrageüberhang vor allem bei barrierefreien Wohnungen
 - großes Angebot preisgebundener Wohnungen im Kreis Unna, jedoch zukünftig starker Rückgang durch Bindungsausläufe => perspektivisch Bedarf im Neubau und Bestand, wenn Ausläufe kompensiert werden sollen
- Auch langfristig Einwohnerrückgang prognostiziert - während Zahl der Haushalte noch bis 2025 sehr leicht steigt => qualitativer Neubaubedarf wird sukzessive bedeutsamer

empirica ag
Forschung und Beratung
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin
Tel.: 030 884795-0
Fax: 030 884795-17
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn
Tel.: 0228 91489-0
Fax: 0228 217410
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig
Tel.: 0341 96008-20
Fax: 0341 96008-30
leipzig@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de