

Aufgabenstellung und Inhalte des Masterplans

1. Grundlagenermittlung: Wohnungsmarktanalyse für den Kreis Unna

Räumliche Ebenen: Kreis Unna, kreisangehörige Kommunen, kleinräumige Unterteilung auf der Ebene der Sozialräume

Indikatoren: Aufbauend auf den Indikatoren des Wohnungsmarktberichtes Kreis Unna sind unter Prüfung der Datenverfügbarkeit und in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden, Wohnungsunternehmen und weiteren Wohnungsmarktakteuren weitere für die Analyse des Wohnungsmarktes relevante Indikatoren auszuwählen

- Nachfragesituation und -entwicklung
 - Demografische Entwicklung, Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung
 - Entwicklung der Haushalte und Haushaltmodellrechnung
 - Sozioökonomische Indikatoren wie verfügbares Einkommen der Privathaushalte, Kaufkraft, Mietbelastungsquoten, Eigenheimerschwinglichkeit, Mindestsicherungsquoten, Wohngeld
 - Allgemeine Trends der Wohnungsnachfrage und deren Relevanz für den Kreis Unna
- Immobilienmarkt und Wohnungsangebot
 - Grundstücks- und Immobilienpreise, Mieten
 - Charakteristik des Wohnungsbestandes (Gebäudeart, Baualter, Wohnungsgröße, Wohnungsleerstand, Barrierefreiheit, energetischer Zustand / Art der Energieversorgung) in Abhängigkeit ausreichender Datenverfügbarkeit
 - Wohnbauflächenreserven, Wohnungsneubau (Baufertigstellungen, Bauintensität, Baugenehmigungen), öffentlich geförderter Wohnungsbau (Entwicklung der Fördertätigkeit und zukünftige Entwicklung der Bestandszahlen)
- Quantitative und qualitative Versorgungssituation auf kommunaler und kleinräumiger Ebene für ausgewählte Zielgruppen (insbesondere Familien mit Kindern, Einpersonenhaushalte, einkommensschwache Haushalte, Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Unterstützungsbedarfen, Ausländer*innen) in Abhängigkeit ausreichender Datenverfügbarkeit

2. Handlungsfelder

Aufbauend auf der Wohnungsmarktanalyse werden Handlungsfelder für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes ermittelt. Im Rahmen der bisherigen Erörterungen haben sich folgende Handlungsfelder als gesetzt abgezeichnet:

- Versorgungschancen verschiedener Bevölkerungsgruppen am Wohnungsmarkt verbessern
- Bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen ausweiten
- Anteil an energetisch zukunftsfähigen Wohneinheiten erhöhen (Sanierungsoffensive)
- Generationswechsel in EZFH-Gebiet fördern, um Angebote für Familien im Bestand zu fördern, Flächenverbrauch zu begrenzen und energetische Sanierung zu fördern

Diese Handlungsfelder sind auf Ihre Relevanz für den Kreis Unna zu prüfen und zu priorisieren bzw. zu schärfen.

Darüber hinaus sind aus der Wohnungsmarktanalyse weitere relevante Handlungsfelder abzuleiten und hinsichtlich ihrer Priorität einzuordnen.

3. Handlungskonzept

Im Ergebnis soll mit dem Masterplan Wohnungsbau ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept erarbeitet werden. Die Wohnungsmarktanalyse und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder sind dafür eine wichtige Basis. Aufgrund der komplexen Interessenslagen und Zuständigkeiten der im Masterplan anzusprechenden Akteure (Kreisverwaltung, kreisangehörige Kommunen, Politik, Wohnungsunternehmen, Wohnungsbauförderung, soziale Träger etc.) ist darüber hinaus im Rahmen der Erarbeitung zu prüfen, inwieweit der Kreis Unna (unter Beteiligung der kreisangehörigen Kommunen) als wohnungspolitische Handlungsebene entwickelt werden kann, etwa durch

- die Vereinbarung verbindlicher Ziele und / oder die Festlegung von gemeinsam abgestimmten Standards,
- den Aufbau gemeinsamer Entscheidungs- und Arbeitsstrukturen und die Bündelung von Ressourcen
- eine gemeinsame entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung,
- eine gemeinsame bedarfs- und nachfragerechte Baulandpolitik oder
- die Ergreifung gemeinsamer Initiativen zur Verbesserung der Wohnungsmarktsituation

Um eine regelmäßige Rückkopplung mit Wohnungsmarktakteur*innen und Interessengruppen im Rahmen des Erarbeitungsprozesses zu gewährleisten, sind geeignete Beteiligungsformate zu entwickeln.

4. Umsetzungsstrategie und erste Maßnahmenpakete

Im Handlungskonzept sollen bereits erste, zeitnah umsetzbare Maßnahmen erarbeitet werden sowie eine Umsetzungsstrategie mit mittel- und langfristige Aufgabenpaketen, die von zeitlich befristeten Projekten bis zu Lösungen für definierte Aufgabenstellungen oder „Daueraufgaben“ reichen. Die Strategie soll zudem eine Priorisierung der Maßnahmen und einen zeitlichen Rahmen für die Umsetzung vorgeben.

Angestrebt wird eine Verstetigung der Umsetzung von Maßnahmen und eine regelmäßige Evaluation und ggf. Anpassung von Strategie und Maßnahmen.

5. Entwicklung geeigneter Dialog- und Austauschformate sowie Entscheidungsstrukturen für die Umsetzung des Handlungskonzeptes, die

- einen regelmäßigen Erfahrungs- und Informationsaustausch sicherstellen,
- dem Aufbau von Arbeitsgrundlagen (Wohnungsmarktbeobachtung, Best-Practice-Projekte, fachliche Qualifizierung) dienen und
- eine kontinuierliche Verständigung über Ziele, Handlungsfelder, Strategie und Maßnahmen sowie deren Weiterentwicklung ermöglichen.