

Masterplan Wohnungsbau Kreis Unna

Zwischenstand

»»» Hintergrund

1) Schaffung einer gemeinsamen Analysegrundlage

- Konkrete Unterstützung für die Arbeit vor Ort
- Vertiefung des fachlichen Austauschs im Erarbeitungsprozess
- Ableitung von Handlungsfeldern: Bei welchen Themen kann eine verstärkte Kooperation ansetzen?

2) Stärkung des interkommunalen Austauschs zum Thema Wohnen

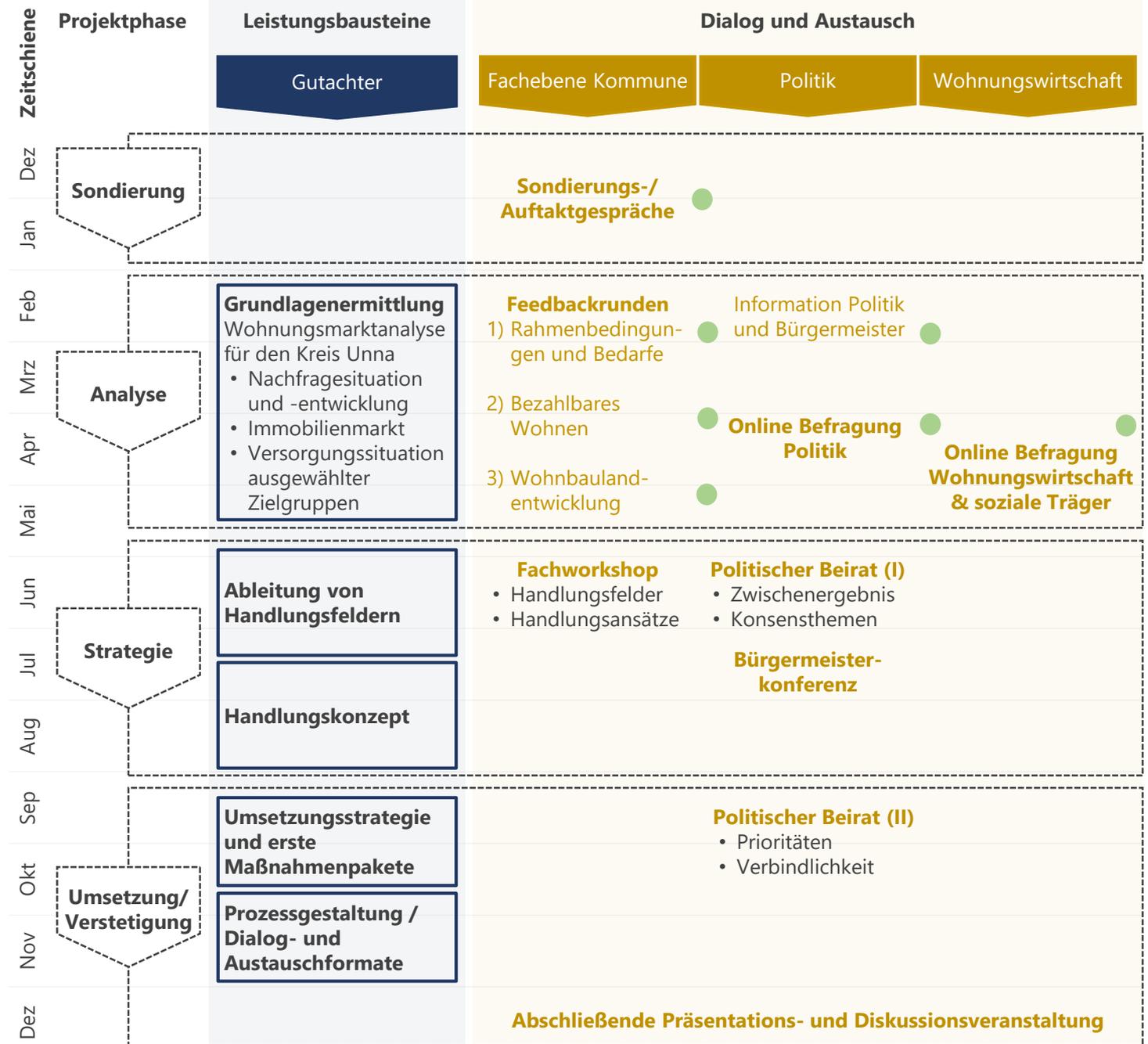
- Einbindung von Fachebene und Politik und Austausch zwischen den Kommunen
- Identifizierung von gemeinsamen Herausforderungen
- Diskussion möglicher Handlungsansätze: Welche Ansätze sind im Kreisgebiet umsetzbar

3) Ableitung möglichst konkreter Handlungsempfehlungen für die weitere Zusammenarbeit

Unsere Erfahrung in der Begleitung der Stadtregion Münster

- Entwicklungsorientierte Wohnungsmarktbeobachtung
- Begleitung des Gründungsprozesses einer stadtreionalen Wohnungsbaugesellschaft
 - ✓ Die wesentlichen Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen sollen möglichst eigenständig und unabhängig von den einzelnen Kommunen getroffen werden (keine Haftungs- und Risikogemeinschaft).
 - ✓ Dennoch sollen die Kostensenkungsmöglichkeiten und sonstige Synergieeffekte der Zusammenarbeit gehoben werden.
- **Leitgedanke übertragbar:** Was kann der Kreis bzw. die Kooperation der kreisangehörigen Kommunen leisten, um die einzelnen Städte und Gemeinden bei der Wahrnehmung ihrer stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Aufgaben zu unterstützen oder zu entlasten?

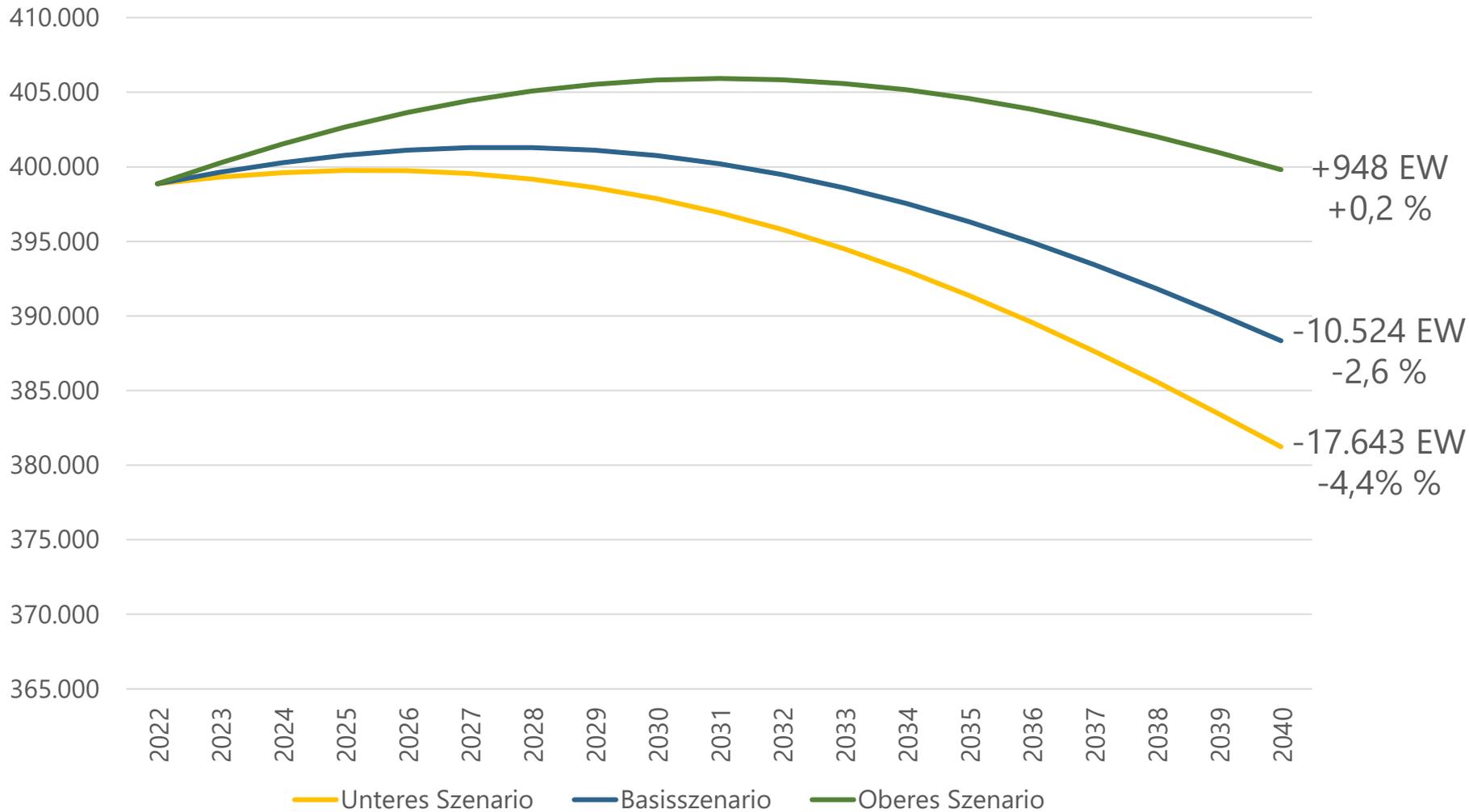
Ablaufplan





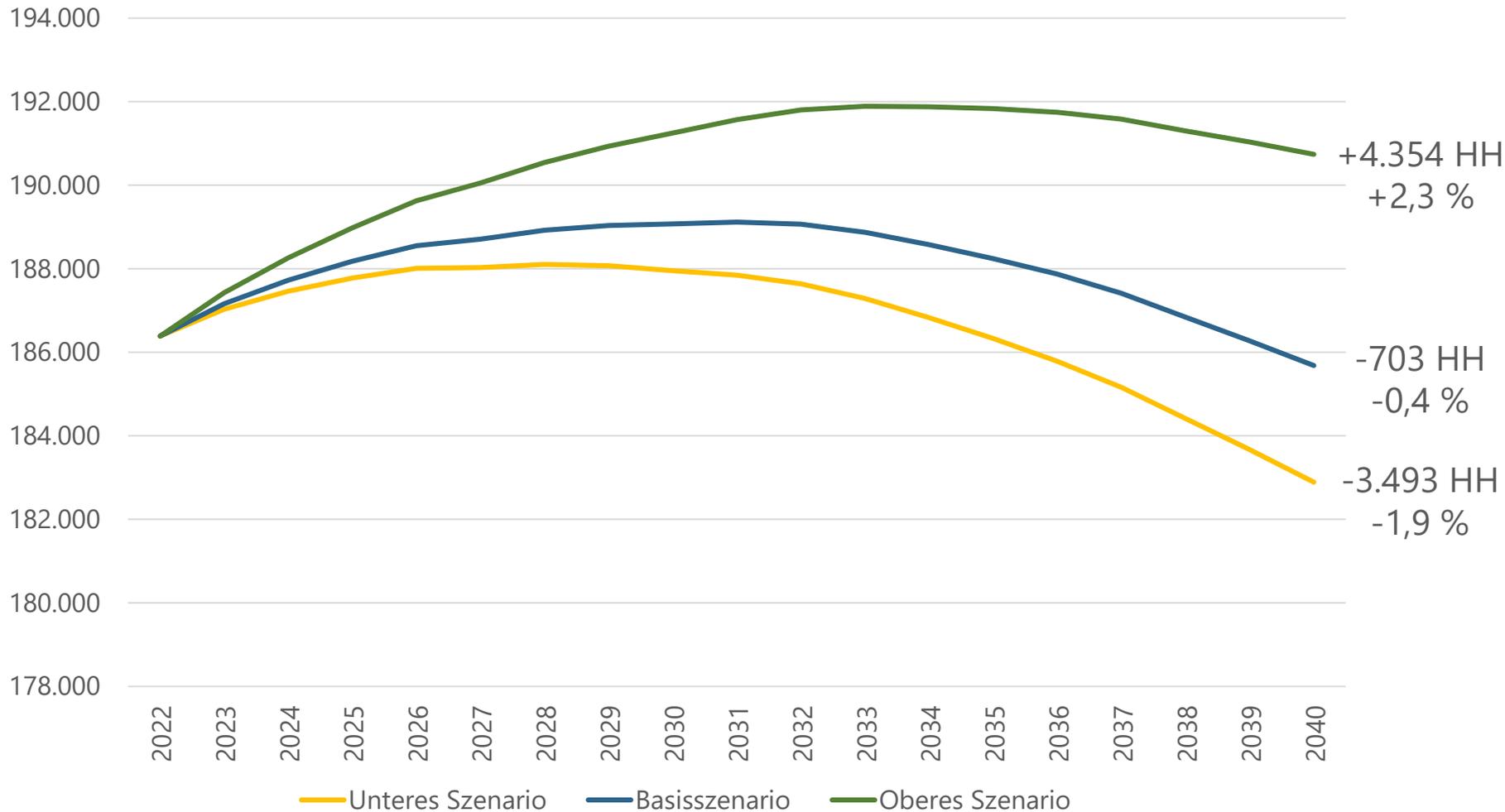
Prognose und Analyseergebnisse

Kreis Unna

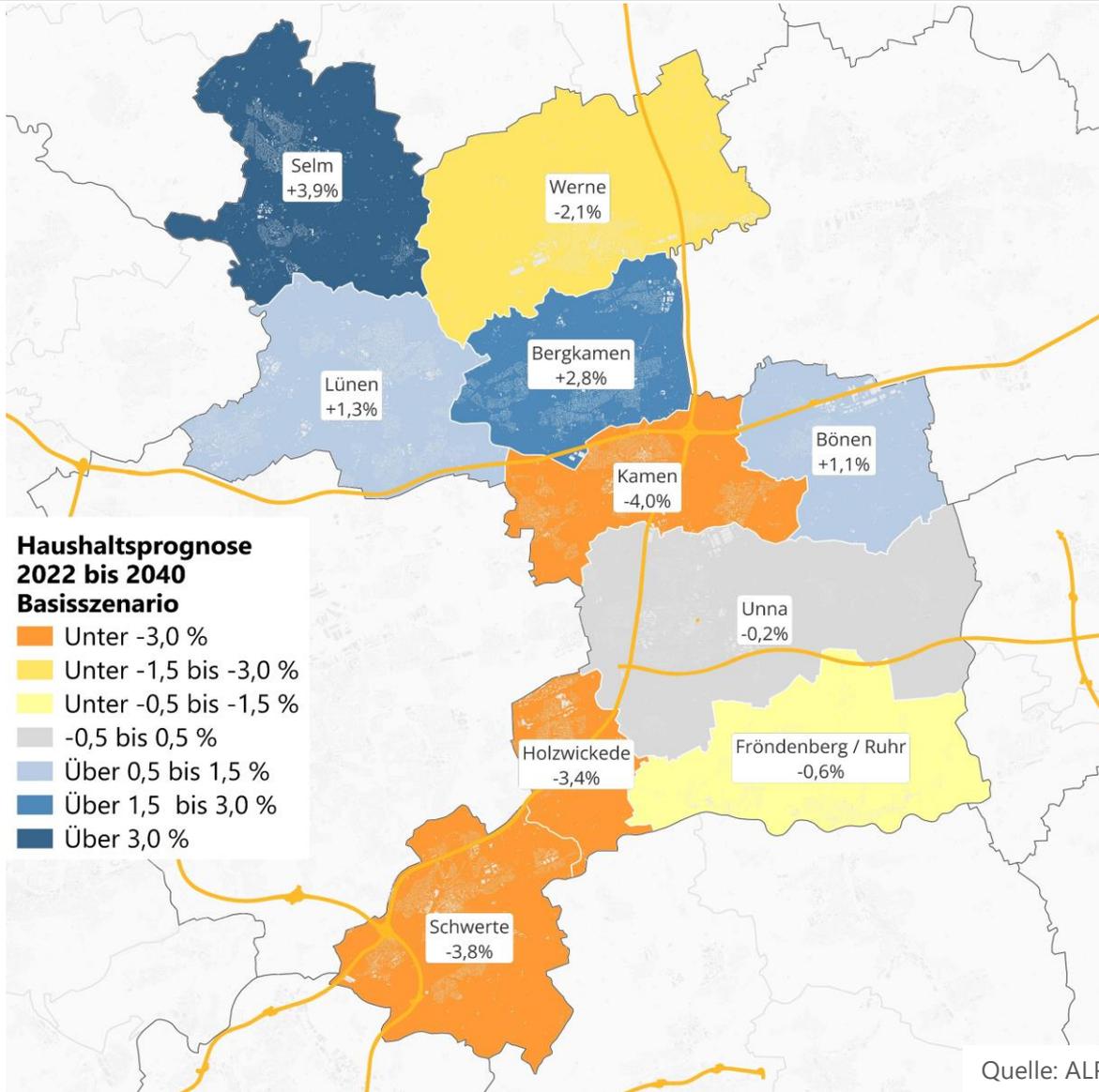


Quelle: ALP

Kreis Unna

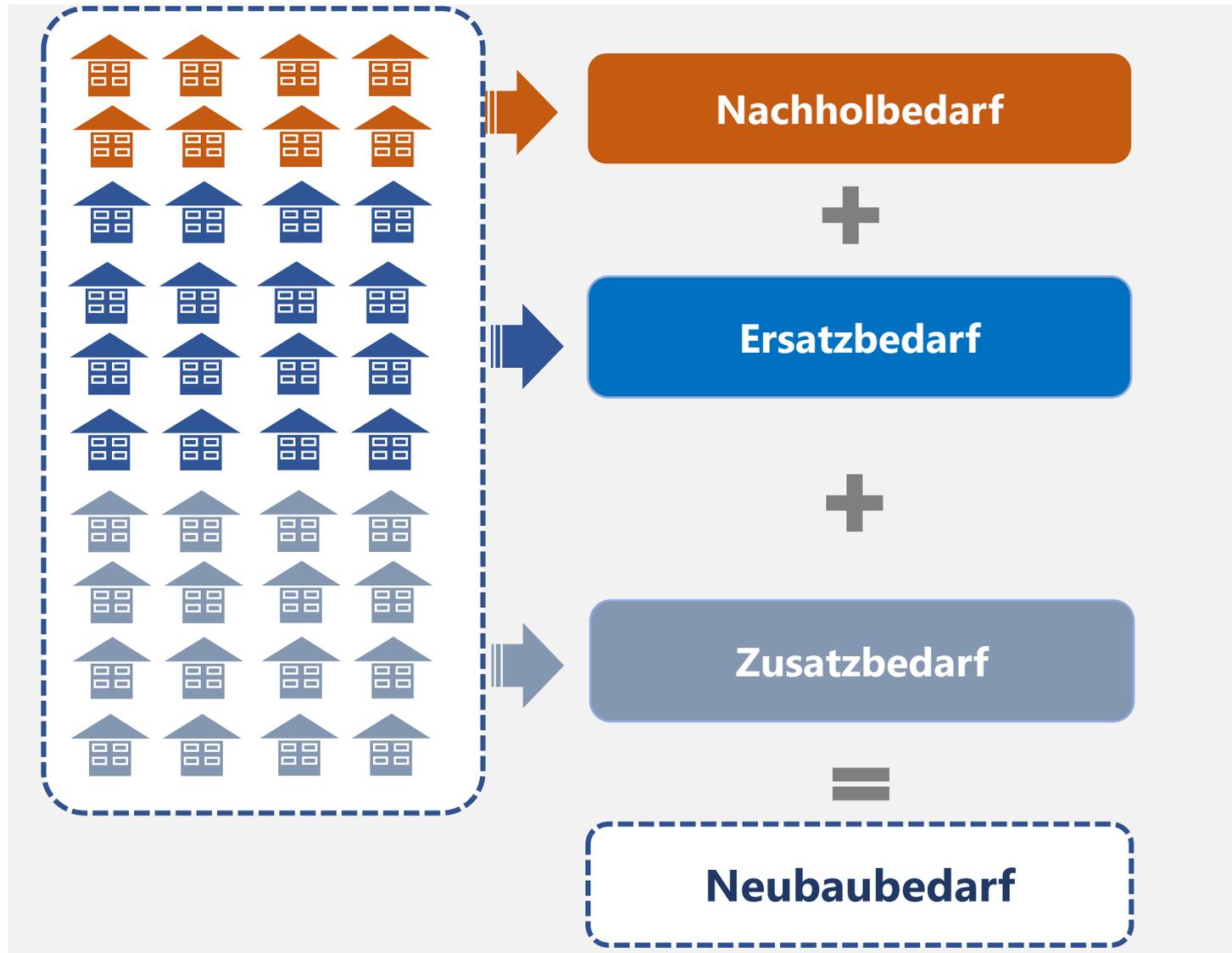


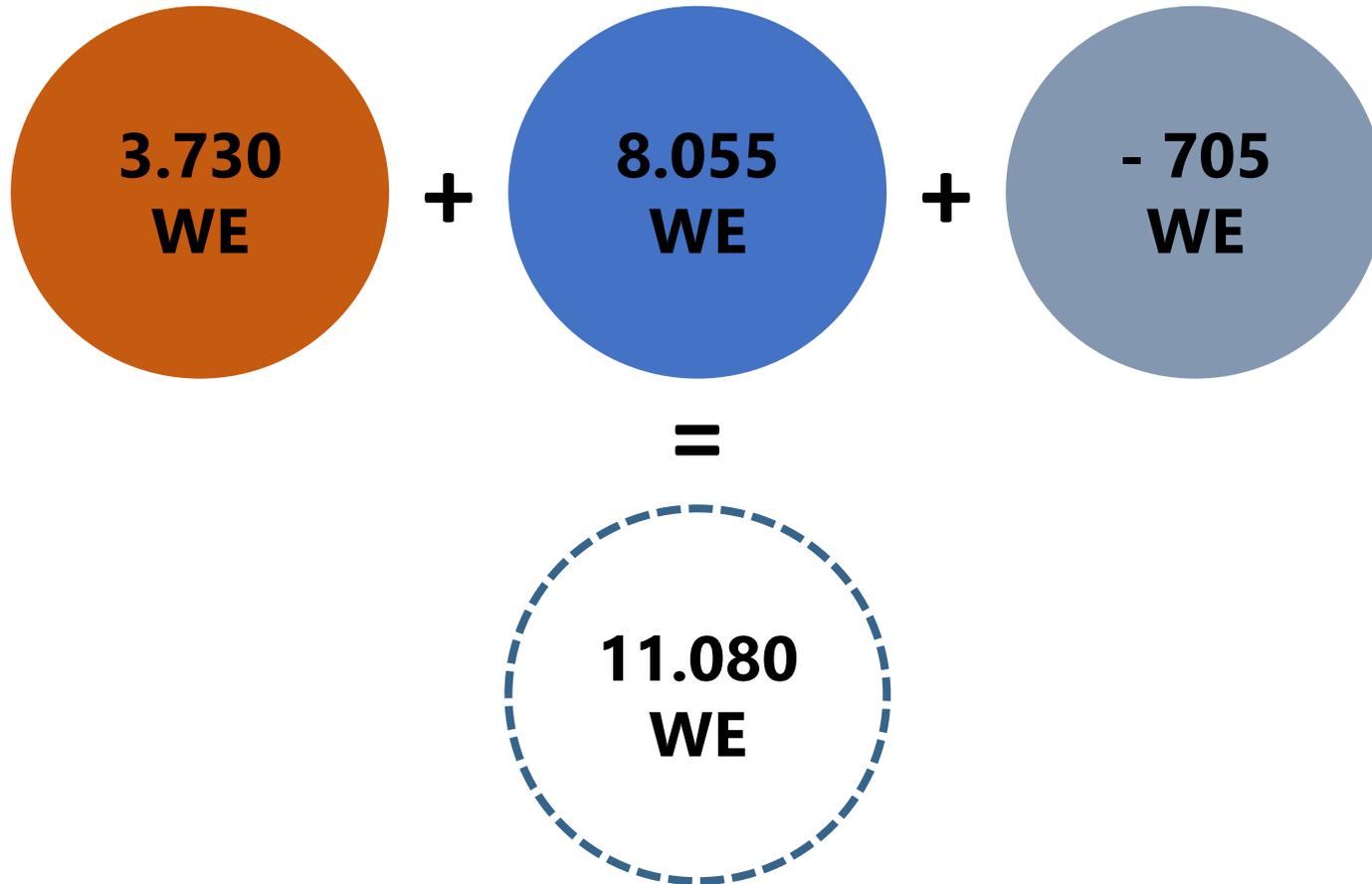
Quelle: ALP



2022 bis 2040 absolut | relativ

Bergkamen	+608	+2,8%
Bönen	+92	+1,1%
Fröndenberg/Ruhr	-60	-0,6%
Holzwickede	-276	-3,4%
Kamen	-830	-4,0%
Lünen	+531	+1,3%
Schwerte	-867	-3,8%
Selm	+451	+3,9%
Unna	-58	-0,2%
Werne	-293	-2,1%
Kreis Unna	-703	-0,4%



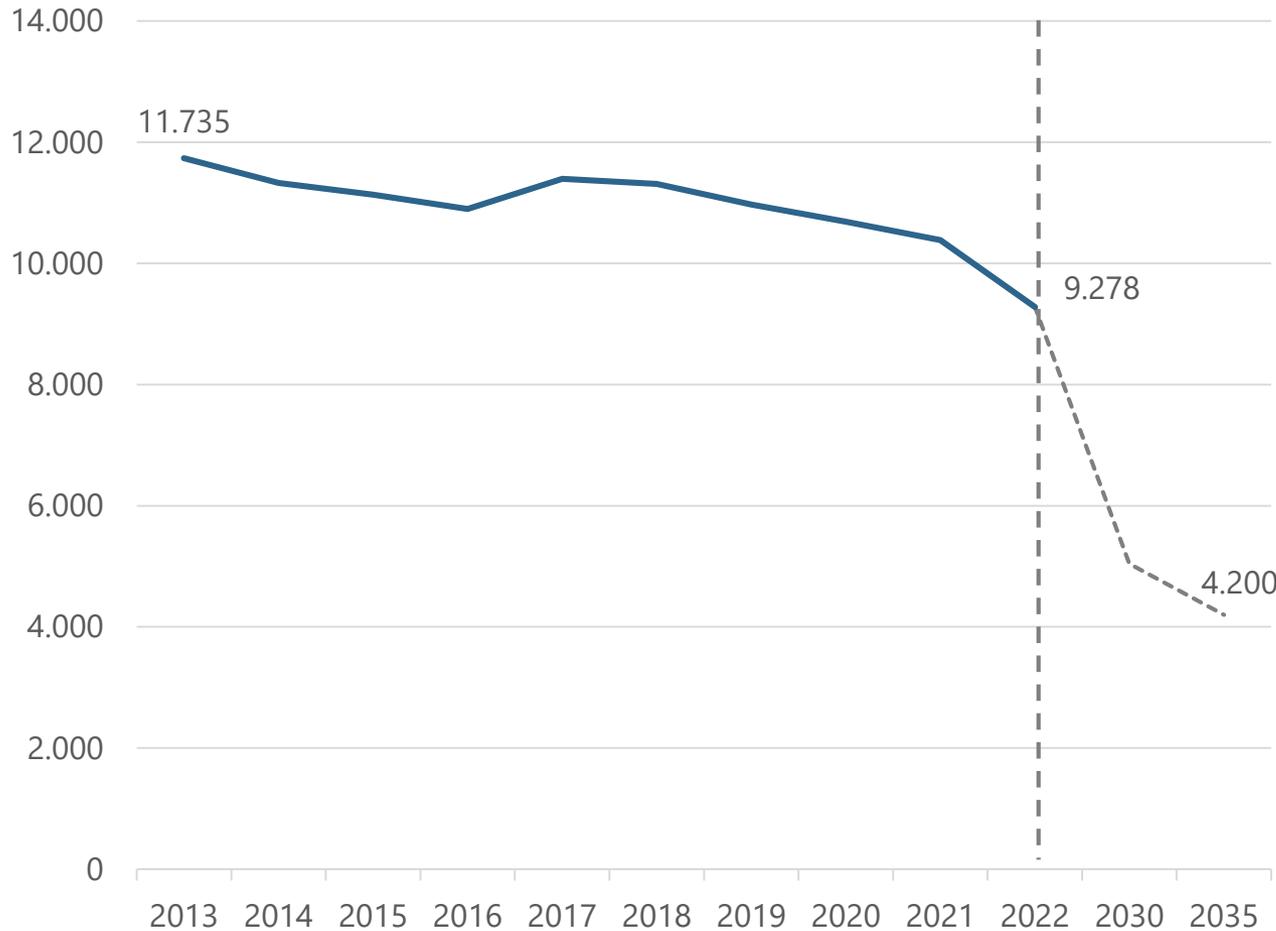


- Der Kreis Unna wächst. In den vergangenen Jahren trägt ein positiver Wanderungssaldo zu einem leichten Anstieg der Einwohner*innenzahlen bei
- Ein Zuzug ist vor allem aus dem Ausland zu beobachten
- Der Kreis profitiert dabei von Zuzügen von Familien und Haushalten/Personen in der Familiengründungsphase.
- Auch im Kreis Unna ist – im Rahmen des demografischen Wandels – eine altersstrukturelle Verschiebung der Bevölkerung sichtbar. Vor allem die Zahl und der Anteil der älteren Altersklassen ist in den vergangenen Jahren angestiegen
- Kurz bis Mittelfristig (bis 2030) wird eine leicht steigende Bevölkerungszahl erwartet. Ab 2030 wird die Bevölkerung tendenziell abnehmen.
- Nochmals deutlich zunehmen wird die Zahl der Älteren, während die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter deutlich abnehmen wird.
- Der Neubaubedarf resultiert insbesondere aus dem Ersatz- und Nachholbedarf (im Zuge des Zuzugs von geflüchteten Personen sind die vorhandenen Reserven weitestgehend ausgeschöpft).

Geförderter Mietwohnungsbestand

Entwicklung 2013 bis 2022 und Prognose bis 2035

Kreis Unna



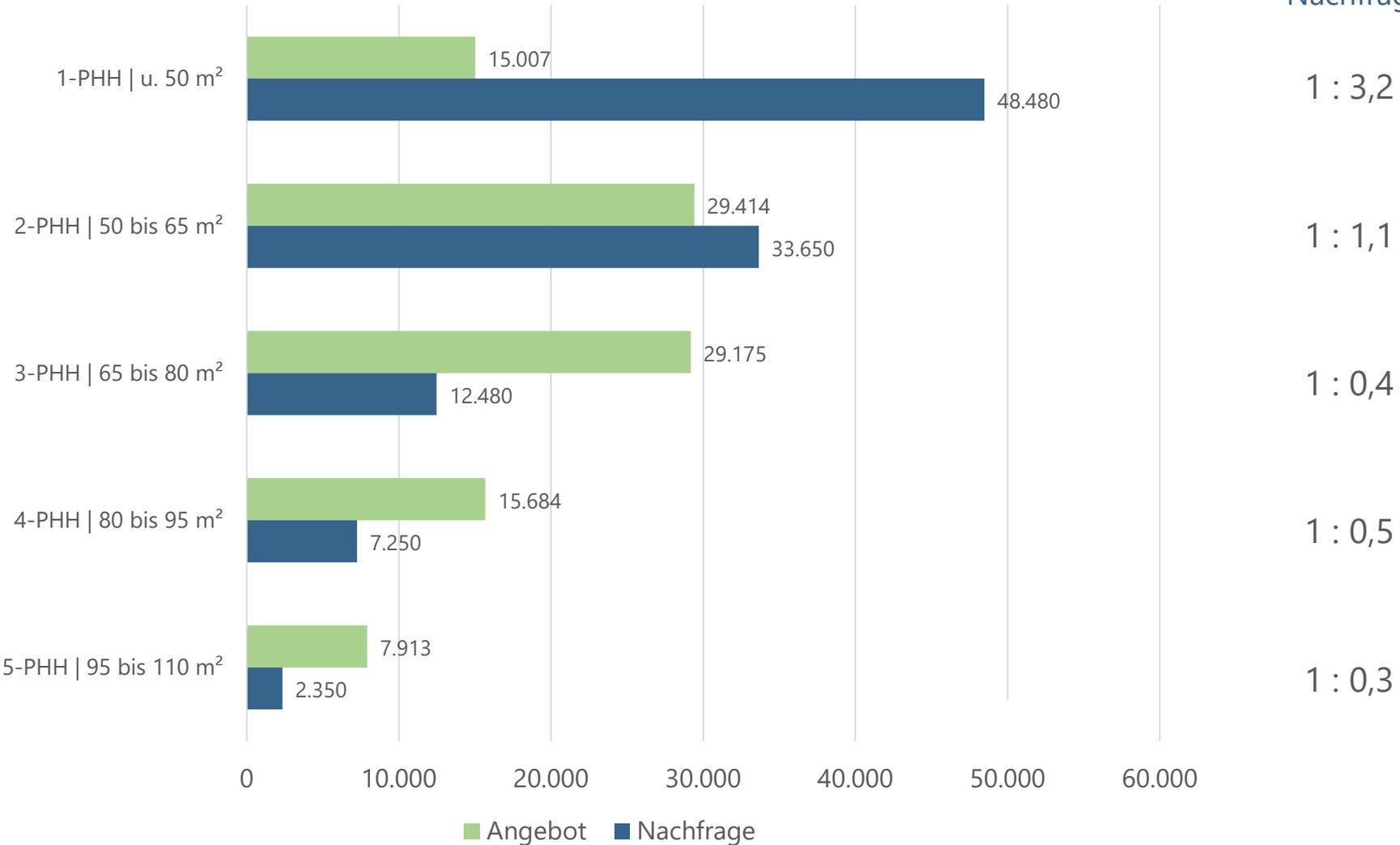
Modellrechnung
NRW.BANK

	2022	Seit 2013
Bergkamen	441	-42%
Bönen	563	-5%
Fröndenberg/Ruhr	350	-37%
Holzwickede	298	-2%
Kamen	1.149	-8%
Lünen	2.592	-19%
Schwerte	1.079	-28%
Selm	427	-28%
Unna	1.767	-24%
Werne	612	-8%
Kreis Unna	9.278	-21%

Quelle: NRW.BANK | IT.NRW

Kreis Unna

Angebot :
Nachfrage



Quelle: ALP

- Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber.
- Zudem: Vergleichsweise hohe Anzahl von Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen steht ein geringer Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber.
- Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum sind zu einem großen Teil auch Haushalte mit geringen Einkommen (ohne Leistungsbezug).
- Vorteil: Mit der Wohnraumförderung des Landes NRW kann die Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch in Segmenten, in denen das Mietenniveau keine ausreichende Refinanzierung der Investitionen zulässt, erreicht werden.
- Zudem können fehlende Qualitäten im geförderten Segment realisiert (barrierefreier Wohnraum) und Umzugsketten (EFH → MFH) initiiert werden.

»»» Befragungen & Ausblick

„Abbau der Erwartungshaltung, bspw. bei Erstellung von B-Plänen usw. Häufig werden die Erwartungen an Städtebau, Klimaschutz usw. Immer noch erhöht. Damit steigen jedoch auch Baukosten und damit die potentiellen Mieten. Während der Nullzinsphase ließ sich das kaschieren, aktuell nicht mehr...“

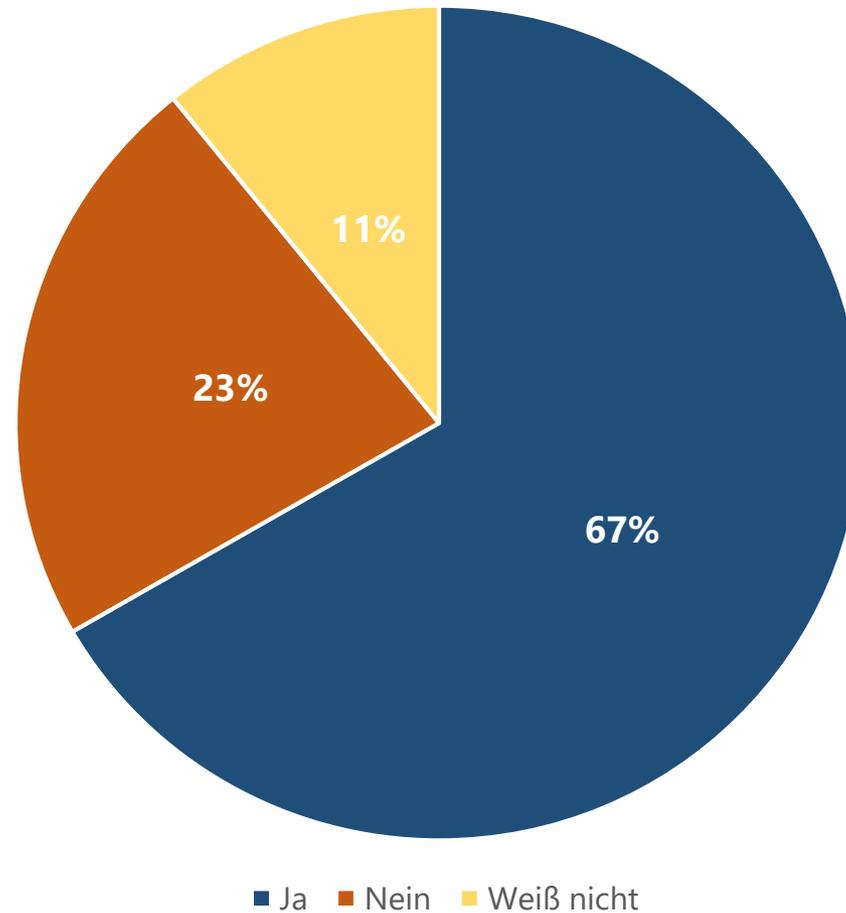
„Proaktives Zugehen auf Architekten und Investoren“

„weniger Bürokratie“

„Bei der Vergabe von Bauland und aktuell auch Fördermitteln sollten Wege gefunden werden, lokale Wohnungsunternehmen besonders zu berücksichtigen, da sich diese auch langfristig für die lokalen Wohnungsmärkte einsetzen.“

„Standardisierung von Genehmigungsverfahren/Ausschreibungen“

Halten Sie eine Interkommunale Zusammenarbeit und –Absprachen angesichts der bestehenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt für zielführend?



n=111

„gemeinsame Lösungsansätze bei der Wärmeversorgung“

„Grundsätzlich ist eine interkommunale Zusammenarbeit notwendig, um Konkurrenzverhalten und Reibungsverluste, die bei einzelnen /konkurrierenden Planungen entstehen zu vermeiden“

„Gemeinsame Vergabe (z.B. bei der Ausschreibung von Gutachten oder Bauprojekten)“

„Klimawandel (Anpassung) und Klimaschutz (Energie- und "Schadstoffbilanz") hohe Priorität einräumen.“

„Gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung“

„Lösungen zur Aktivierung der stillen Wohnungsraumreserven im Bestand“

„Aufbau von Expertise (derzeit gibt es viele Planungsfehler mit teuren Folgen) koordinierte Baulandentwicklung“

„Schaffung und Einhaltung gemeinsamer Bbauungsleitlinien und die Entwicklung von Handlungsleitfäden in Hinsicht auf Klimaschutzziele und sozialen Wohnungsbau“

Ablaufplan

