inwis

Handlungskonzept Wohnen für die Kreisstadt Unna

02. April 2014

Vorstellung InWIS

Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

- ✓ Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- ✓ An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School

InWIS Forschung & Beratung GmbH

- ✓ Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- ✓ Für Ministerien, Städte und Gemeinden, Verbände, Stiftungen, Wohnungswirtschaft, Finanzierungsinstitute
- ✓ Geschäftsstelle Bündnis für Wohnen NRW
- ✓ Landesbüro Altengerechte Quartiere NRW
- ✓ Geschäftsstelle der WIR-Unternehmen

VORGEHEN IN DER ERARBEITUNG DES HANDLUNGSKONZEPTES WOHNEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN UNNA

Vorgehen und Methodik

Datenanalyse	• Kommunalstatistik, Grundstücksmarktberichte, GfK-Daten, Preisübersichten etc.
Literatur- und Quellenanalyse	• Kommunalprofile, Marktberichte
Ortsbegehungen	• Analyse kleinräumiger Wohnqualitäten
Auswertung Wohnungsannoncen	• Datenbank des ImmobilienScout24 (Angebot, Nachfrage unterteilt nach Größen, Ausstattung, Preise, Lage)
Expertengespräche	• Einschätzungen zur Marktsituation, Rückkopplung der Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung mit IS24
Beteiligungsrunden	• Kritische Diskussion der Analyseergebnisse

Dialogorientiertes Verfahren

Zeitraum 2010 bis 2014

1. und 2. kleine Beteiligungsrunde
(Verwaltung/ausgesuchte Wohnungsmarktakteure)

↓

Zwischenpräsentation Ausschuss (AS/ASBV)

↓

Offene Beteiligungsrunde

↓

Beteiligung der Politik/Fraktionen

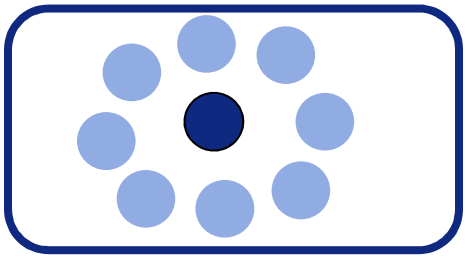
↓

Präsentation im Ausschuss

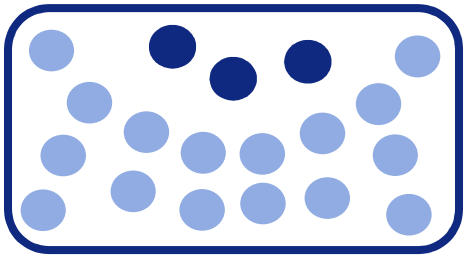
↓

Ratsbeschluss

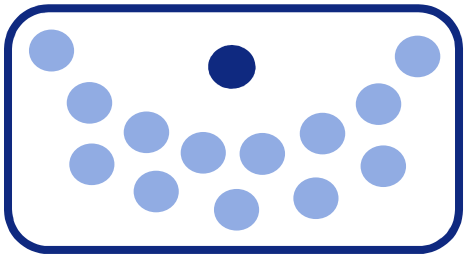
Kleine Beteiligungsrunde



Offene Beteiligungsrunde



Beteiligung
Politik/Fraktionen



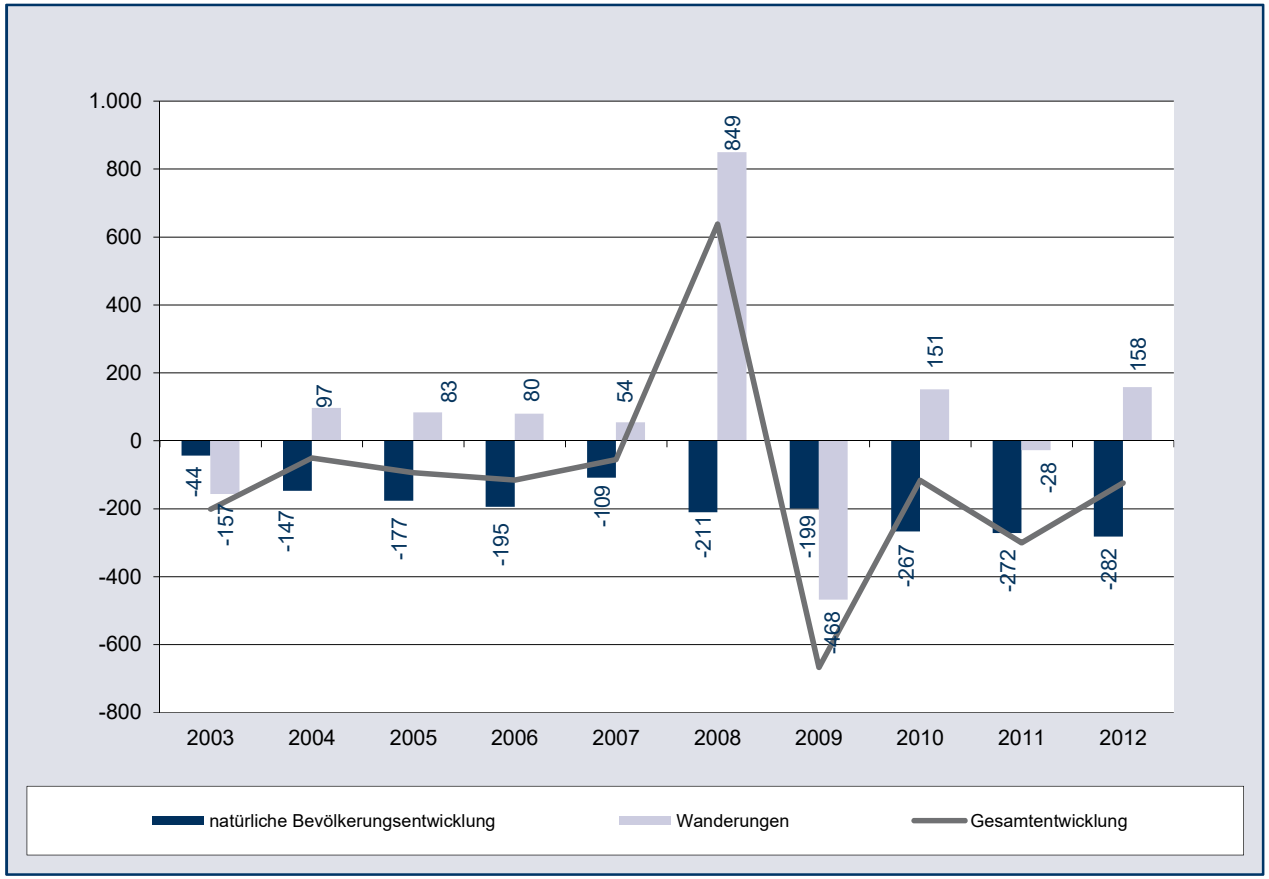
WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER STADT UNNA

Wanderungen, Geburten, Sterbefälle

Die Determinanten der demographischen Entwicklung

- ✓ Wanderungsgewinne können das Geburtendefizit nicht ausgleichen

Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

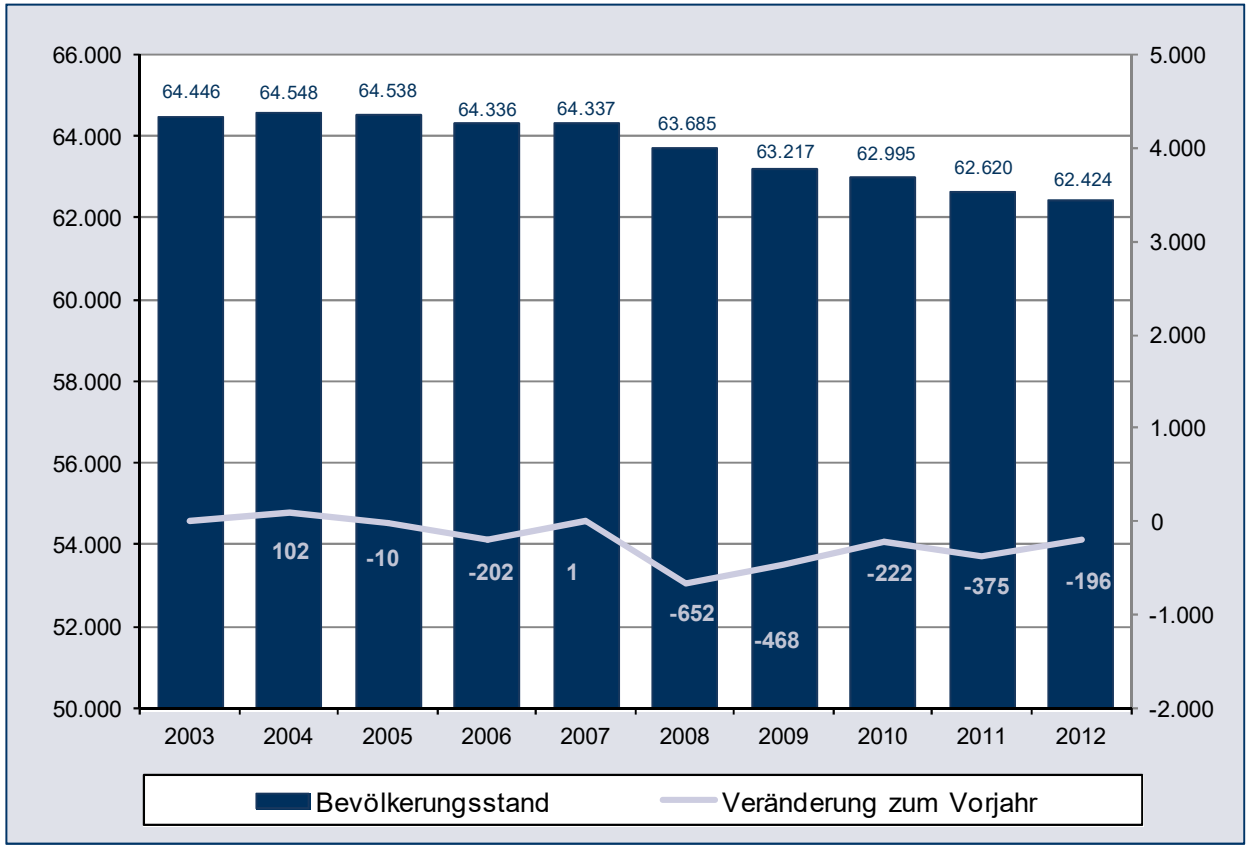


Bisherige und zukünftige Bevölkerungsentwicklung

- ✓ Im Zeitraum 2003 bis 2012 verlor Unna pro Jahr rd. 200 Einwohner (-0,4 % pro Jahr)
- ✓ Bisher nur leichte Bevölkerungsverluste

- ✓ Bevölkerungsprognose des Kreises Unna verwendet
- ✓ Prognostizierter künftiger Rückgang um rd. 340 P. bzw. -0,5 % pro Jahr
- ✓ 2025: rd. 58.000 P.

Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Landesstelle)



Quelle: Stadt Unna

Veränderung der relevanten Zielgruppen bis 2025

Leicht rückläufige Zahl der Haushalte: -587 HH bzw. -2,1%

Schrumpfend

- ✓ Starter bis 24 J.
- ✓ Singles, Paare, Familien mittleren Alters

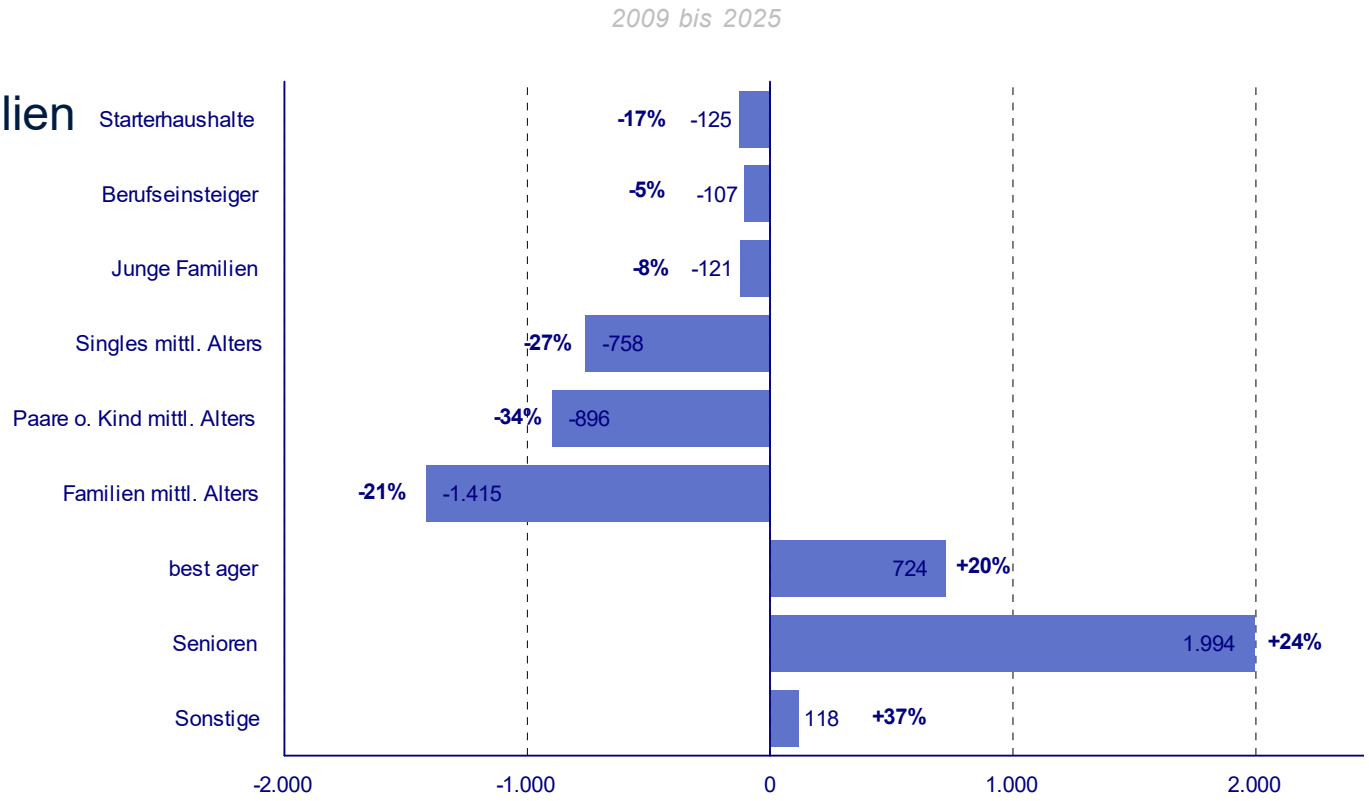
Stagnierend

- ✓ Berufseinsteiger u. junge Familien bis 35 J.

Wachsend

- ✓ „Best ager“ ab 55 J.
- ✓ Senioren

Veränderungen in den Haushaltsstrukturen



Quellen: Stadt Unna; eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2011

Nachfragepotenzial für Neubau in den Unnaer Teilmärkten

- ✓ Nachfragepotenzial von 2.171 WE bis 2025 = 136 WE pro Jahr
- ✓ Bautätigkeit von derzeit 80 WE pro Jahr ist zu erhöhen

- ✓ 55% des Potenzials entfallen auf Eigenheime, 45% auf WE auf Mehrfamilienhäusern
- ✓ Nachfragepotenzial nach Wohneigentum in Höhe v. 71 Eigenheimen u. 19 ETW p.a.
- ✓ Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen resultiert ausschließlich aus Ersatz für Abriss

	Wohnungen gesamt		Wohnungen in EZFH	Wohnungen in MFH
Zeitraum 2009 - 2015	**832**	**139 /Jahr**	**432**	**400**
Zeitraum 2015 - 2020	**676**	**135 /Jahr**	**352**	**324**
Zeitraum 2020 - 2025	**663**	**133 /Jahr**	**344**	**319**
Zeitraum 2009 - 2025	**2.171**	**136/ Jahr**	**1.129**	**1.043**

Quelle: eigene Berechnungen; * Abweichungen um 1 Wohnung ergeben sich aufgrund des Verzichtes auf die Darstellung von Nachkommastellen

© InWIS Forschung und Beratung GmbH

Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Schlussfolgerungen

Strategie des Mithaltens…

- ✓ Weiterhin auf Wohnpräferenzen älterer Haushalte einstellen => mehr Angebote für das Wohnen im Alter schaffen, insbesondere mit Service /Betreuung
- ✓ Zusätzliche Angebote für „jungen Alte“ mit hohen Ansprüchen an Wohnlage und Komfort schaffen

Chancen zum Gegensteuern ergreifen…

- ✓ Klassische Familie auf dem Rückzug, aber Trend durch familiengerechtes Wohnumfeld und Wohnungsangebote beeinflussen
- ✓ Attraktive Angebote zur Wohneigentumsbildung schaffen, um potenzielle Erwerberhaushalte zu halten
- ✓ Berufseinpendler zu einem Zuzug nach Unna bewegen

ANALYSEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE TEILMÄRKTE DES WOHNUNGSMARKTES

Mietwohnungsmarkt

Situationsanalyse

- ✓ starker Markt mit solider bis hoher Nachfrage (Ausnahme: hochpreisige Wohnungen, hier besondere Qualitäten erforderlich)
- ✓ Nachfrageschwerpunkt: kleine Wohnungen bis 60 m², auch größere Wohnungen mit 4 bis 5 Zimmern
- ✓ Hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen im oberen Preissegment zeigt: moderne Ausstattungsmerkmale und Wohnqualitäten werden am Markt angenommen

KdU: 4,98 €/qm (nettokalt)

	Wohnungsgröße					
Mietpreis in €/m²	Preissegment	bis 45	46 bis 60	61 bis 75	76 bis 90	90 und mehr
< 4,50	unterstes	Durchschnitt*	sehr hoch*	gering	gering	sehr hoch
4,50 bis < 4,96	unteres	sehr hoch*	sehr hoch	Durchschnitt	sehr gering	Durchschnitt
4,96 bis < 5,60	mittleres	sehr hoch*	hoch	hoch	hoch	Durchschnitt
5,60 bis < 6,30	mittleres	sehr hoch*	sehr hoch	gering	hoch	Durchschnitt
6,30 bis < 6,80	oberes	sehr hoch*	sehr hoch	Durchschnitt	hoch	sehr hoch
6,80 bis 10,00	hochpreisiges	gering*	Durchschnitt*	sehr gering	Durchschnitt	sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen
** Fallzahl gering (unter 15 Angebote)*

Problemfälle am Mietwohnungsmarkt

60er Jahre, unmodernisiert

50er Jahre, unmodernisiert

Versiegeltes/-bautes Umfeld

Wohnung 2: ca. 29 m²

unattraktive Grundrisse u. Wohnungsgrößen

Mietwohnungsmarkt

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen I

Erneuerung des Bestandes

- ✓ hat hohe Bedeutung, um Qualitäten und keine Überkapazitäten zu schaffen
- ✓ Berliner Allee und Gartenvorstadt: Interventionen von privater und öffentlicher Seite hilfreich, um günstigeres Marktumfeld zu schaffen
- ✓ Schwerpunkte: „Best ager“ und Senioren; kleinere Wohnungen mit 2 Zimmern und große Wohnungen mit 4 Zimmern

Rückbau

- ✓ Rückbau fördern, denn von Leerstand gehen Risiken für Stabilität von Quartieren aus
- ✓ Wünschenswert: 40 WE jährlich
- ✓ Abriss von maroden Wohnungen und gleichzeitiger Neubau kann Quartiersentwicklung neuen Schub geben

Mietwohnungsmarkt

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen II

Wohnungsneubau

- ✓ Neubauvolumen: ca. 46 WE jährlich (inkl. sozialer Wohnungsbau)
- ✓ Zweckbestimmung: Ersatz für Wohnungsabgänge, Festigung von bestehenden Siedlungskernen
- ✓ vorzugsweise auf Brachflächen, in Baulücken

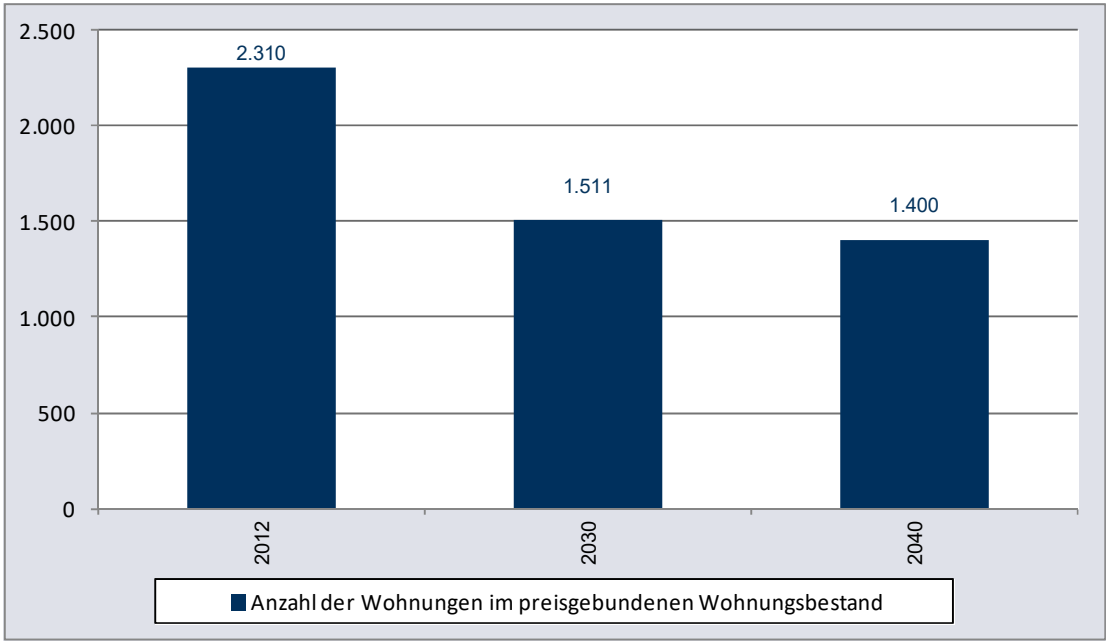
Soziale Wohnraumversorgung
Situationsanalyse

Nachfrage
- ✓ Konstante Nachfrage von Niedrigeinkommensbeziehern
- ✓ Versorgungsengpass bei kleinen Wohnungen
- ✓ Freier Wohnungsmarkt keine Alternative: auch dort besteht Engpass

Bestandsentwicklung
- ✓ Neubau von Ø 28 WE p.a.
- ✓ Bestand schmilzt künftig um 44 WE p.a. (35 % bis 2030)

Perspektive
- ✓ Steigende Altersarmut
- ✓ Steigende Mieten bei Modernisierungen
- ✓ Wachsende Engpässe bei kleinen, preiswerten WE

Prognostizierte Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands bis 2040



Soziale Wohnraumversorgung

Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

- ✓ Gefahr hoher Unterkunftskosten durch energetische Maßnahmen begegnen
- ✓ Verstärkte Modernisierungsinvestitionen zur (energetischen) Erneuerung der Sozialwohnungsbestände der 1960er u. 1970er Baujahre wünschenswert
- ✓ Aber: Modernisierungsumfang und Preiserhöhung der Zahlungsfähigkeit der Mieter anpassen

- ✓ Fortführung Neubau v. 20-30 WE p.a. mit klarer Ausrichtung auf
- ✓ … kleine WE für 1-2 Personen
- ✓ … altersgerechte WE
- ✓ … WE in gemeinschaftl. Wohnformen, weil soziales Netzwerk Altersvorsorge ist

- ✓ Neubau von Mieteigenheimen für Familien weiterhin fördern

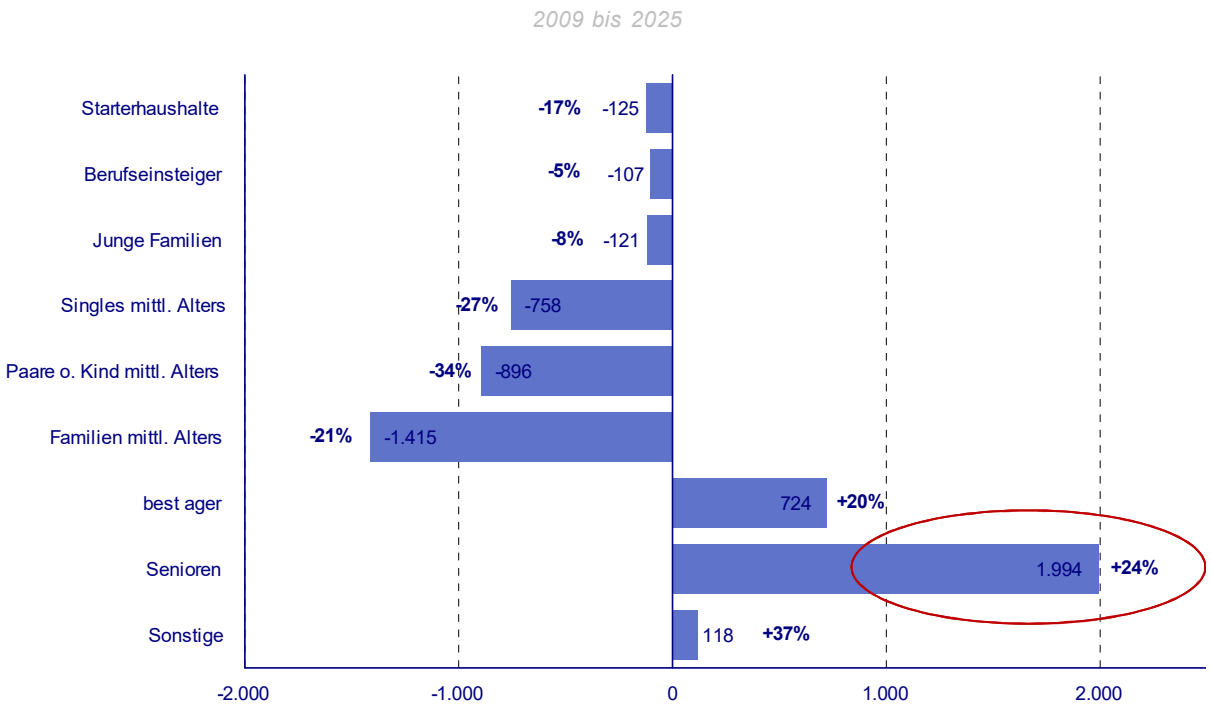
Wohnen im Alter

Ein Markt mit steigender Nachfrage

- ✓ Zunahme um rd. 2.000 Senioren-Haushalte (24%)
- ✓ „Normale“ Wohnung ist Wohnwunsch vieler Senioren
- ✓ Aber andere Wohnformen gewinnen an Bedeutung

Hochrechnung von InWIS ergibt: Bis 2025 fehlen …

- ✓ 600 barrierearme WE
- ✓ 260 WE im betreuten Wohnen



Quellen: Stadt Unna; eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2011

Wohnen im Alter
Handlungsempfehlungen

- ✓ Barrierearmut und -freiheit vor allem durch Umbau im Bestand decken

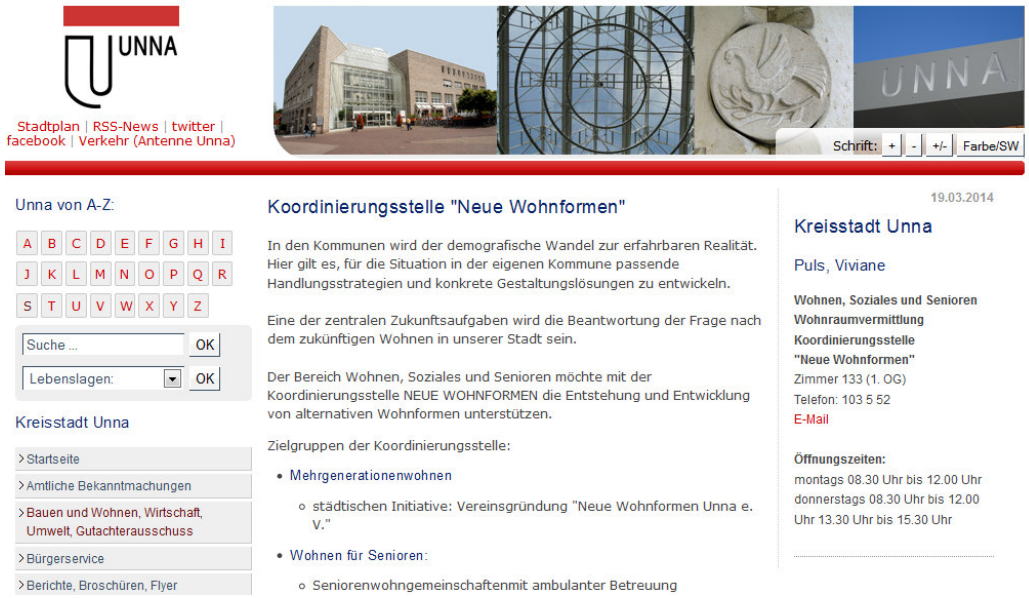
Beratungsstellen absichern:

- ✓ Wohnberatungs-Agentur für den Mittelkreis Unna
- ✓ Koordinierungsstelle für Neue Wohnformen

Weitere Anreize für Eigentümer schaffen:

- ✓ Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten geben
- ✓ Gute-Praxis-Beispiele kommunizieren

- ✓ Zielgruppen im Neubau betreuter Wohnanlagen: Haushalte mit Grundsicherung im Alter und mittlere Einkommen
- ✓ Gemeinschaftliche Wohnformen schaffen: z.B. Demenz-WG`s

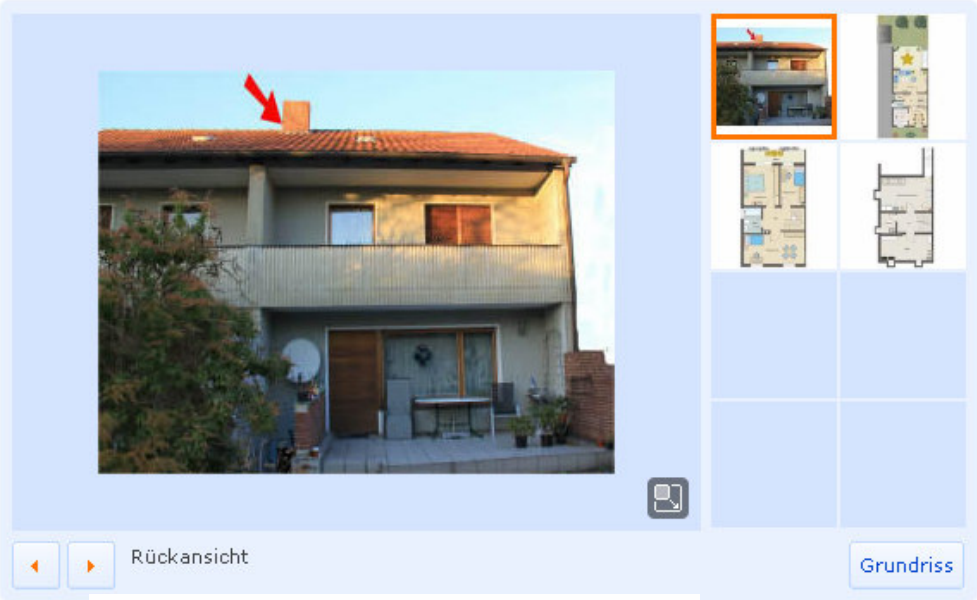


Eigenheimmarkt

Situationsanalyse

- ✓ Bestandsobjekte sind sehr gefragt
- ✓ Örtliche Bauträger sind mit Nachfrage im Neubau zufrieden
- ✓ Bei älteren Eigenheimen oft Modernisierungsbedarf vorhanden (550 Inserate: 21% „renovierungsbedürftig“ oder „keine Angaben“)
- ✓ Nur maßvoller Neubau stellt keine Konkurrenz zum Altbau dar
- ✓ Trend „zurück in die Stadt“ – Ansprüche an Infrastruktur steigen
- ✓ Geringe Infrastruktur in älteren Siedlungen in dörflicher Lage

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte zu einem vernünftigen Preis!



Kaufpreis:	124.500,00 EUR
Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	90,00 m²
Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	758,00 m²

Baujahr: 1960

Quelle: Im Internet angebotene Doppelhaushälfte

Eigenheimmarkt

Handlungsempfehlungen

- ✓ Nachfragepotenzial für Neubau in Höhe von 71 Wohnungen p.a. abschöpfen

Neue Angebote schaffen …

- ✓ Stadthaus für junge Paare
- ✓ barrierearme Eigenheime

- ✓ Präferenz im Eigenheimneubau: bestehende Siedlungskerne, mit Infrastruktur

- ✓ Information/Beratung d. Eigentümer zu Wohnraumanpassung und Modernisierung
- ✓ bürgerschaftliches Engagement zur Ausweitung von Infrastruktur in den Dörfern unterstützen

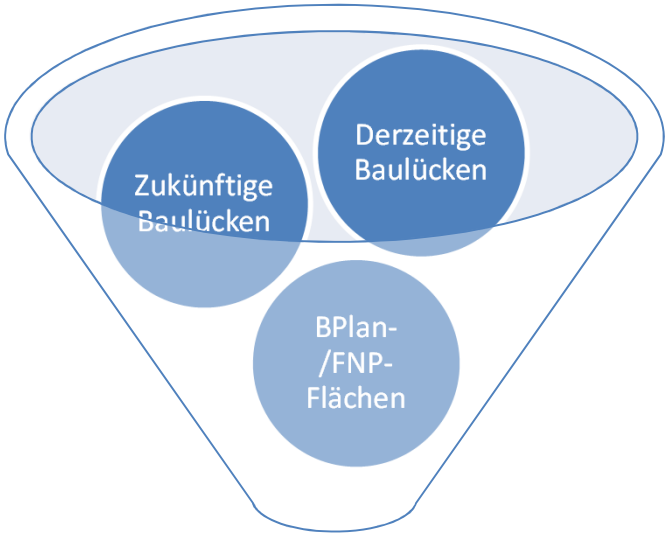
Beispiel Stadthaus

Beispiel barrierearmes Eigenheim

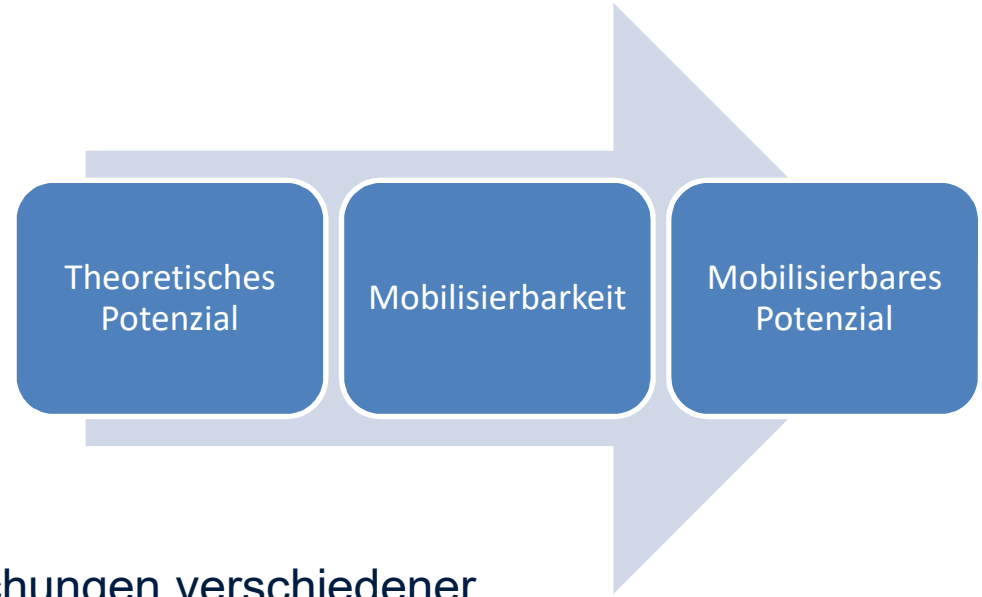
BILANZIERUNG: GEGENÜBERSTELLUNG VON WOHNUNGSNACHFRAGEPOTENZIAL UND ZUR VERFÜGUNG STEHENDE WOHNBAUFLÄCHEN

Wohnbauflächenpotenziale

Zu berücksichtigende Flächenarten



Bauflächenpotenziale



- ✓ Beispiel zu Mobilisierbarkeit: Untersuchungen verschiedener Ruhrgebietsstädte haben ergeben, dass Baugebiete innerhalb von 10 bis 12 Jahren nur zu 92% „volllaufen“

Wohnbauflächenpotenziale

Gegenüberstellung Nachfragepotenzial und mobilisierbare Flächen

- ✓ Ohne Teilmarktbetrachtung ergibt sich fast ausgeglichene Bilanz
- ✓ Aber: Unterdeckung im Geschosswohnungsbau

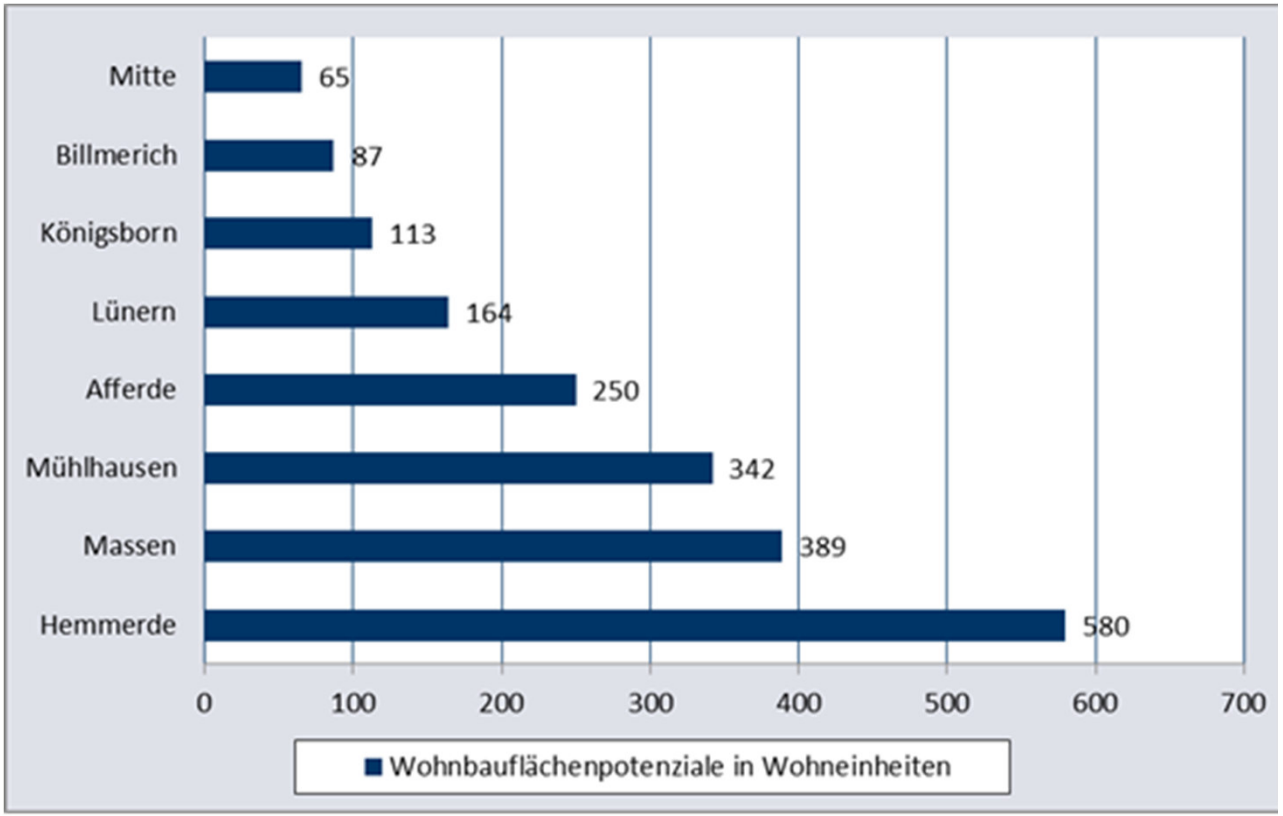
Potenzial	WE insgesamt	WE in EZFH	WE in MFH
Wohnungsnachfragepotenzial 2009 bis 2025 *	2.171	1.129	1.043
abzgl. Neubau 2009-2012	207	150	57
Wohnungsnachfragepotenzial 2012 bis 2025	1.965	979	985
Summe mobilisierbarer WE, darunter…	2.111	1.557	554
…Abrissflächen	32	6,5	25,5
…Baulücken	154,4	9,9	144,5
…Flächen im FNP und in B-Plänen	1.925	1.541	384
Überhang bzw. Unterdeckung	147	578	-431

Wohnbauflächenpotenziale I

Räumliche Verteilung der FNP- und BPlan-Flächen

- ✓ 72% der Flächenreserven in Außenbereichen Unnas
- ✓ Sie müssen fehlende Reserveflächen in den Siedlungsschwerpunkten kompensieren
- ✓ Kompensation erfolgt nur in quantitativer Hinsicht
- ✓ Denn: Im Zuge von Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung wächst die Bedeutung wohnungsnaher Infrastrukturen

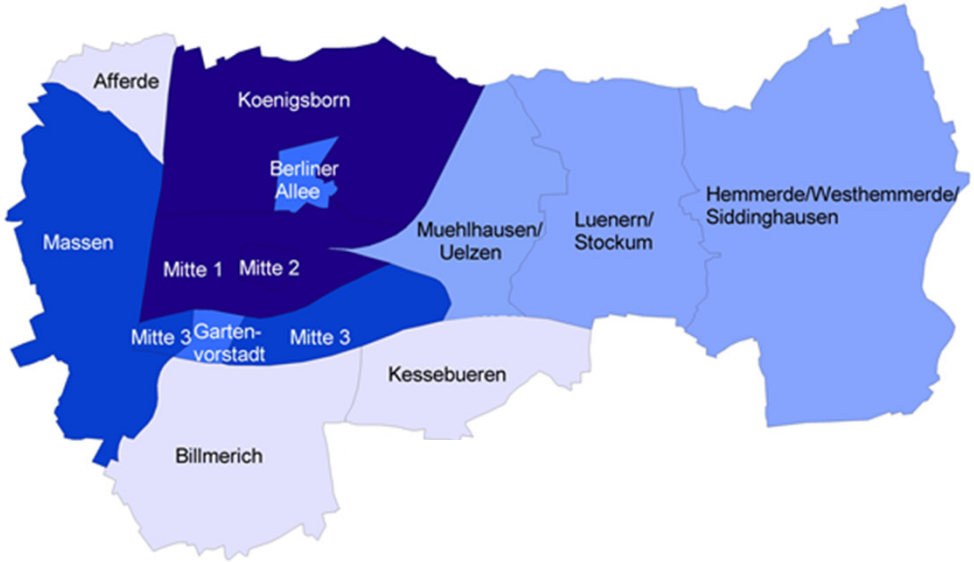
Flächenreserven bis 2025 (Stand: Herbst 2012)



Wohnbauflächenpotenziale II

Empfehlungen

- ✓ Vorhandene Flächenreserven hinsichtlich der Eignung für den Geschosswohnungsbau prüfen und ggf. umwidmen
- ✓ Weitere Strategien ausloten, um Innenentwicklung zu stärken. Hierzu Schwerpunkt auf Analyse und Mobilisierung von Baulücken, mindergenutzten Flächen und Nachverdichtungspotenzialen setzen
- ✓ Sparsame Flächenentwicklung in den ländlichen Ortsteilen, dadurch Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastrukturen betreiben



Kontakt

Dipl.-Ing. Regina Höbel
E-Mail: regina.hoebel@inwis.de
Tel. 0231-89034-21

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

www.inwis.de