Handlungskonzept Wohnen

Kreisstadt Unna

Auftraggeber: Stadt Unna

Bochum 2012, aktualisiert im Februar 2014

Impressum

Dipl.-Ing. Regina Höbel

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung und Ausblick ... 9

2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 12

2.1. Geografische Einordnung und Kurzportrait der Kreisstadt Unna ... 12
2.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur ... 13
2.3. Sozioökonomische Rahmendaten ... 20
2.4. Entwicklung des Wohnungsbestandes ... 26
2.4.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ... 30

3. Wohnungsnachfrageprognose ... 31

3.1. Bevölkerungsprognose ... 31
3.1.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ... 33
3.2. Demografische Potenziale der Stadtteile ... 33
3.3. Haushaltsprognose ... 35
3.3.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ... 36
3.4. Verschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen ... 36
3.5. Bestimmung des verfügbaren Wohnungsbestandes ... 39
3.6. Bestimmung weiterer Bedarfskomponenten ... 39
3.7. Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes in Unna ... 40
3.7.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ... 41
3.8. Berücksichtigung der Präferenzen der Wohnungsnachfrage ... 41
3.9. Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum und Miete ... 42
3.9.1 Wohnwünsche im Eigentumssegment ... 44
3.9.2 Präferenz Bestandsimmobilie oder Neubau ... 45
3.9.3 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011 ... 46
3.10. Prognose der Wohnungsneubaunachfrage ... 46
3.10.1 Wohnungsneubaunachfrage in den Unnaer Teilmärkten ... 48

4. Ergebnisse des QuartiersChecks ... 52

4.1. Städtebauliche Charakterisierung ... 53
4.2. Bewertung der Sozialstruktur ... 55
4.3. Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur ... 56
4.4. Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung ... 57
4.5. Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen ... 59
4.6. Gesamtbewertung der Unnaer Quartiere ... 60
4.7. Szenario "Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft" ... 61

5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt ... 63

5.1. Vorgehensweise in der Analyse und Bewertung der Wohnungsteilmärkte ... 63
5.2. Rahmenbedingungen des Unnaer Mietwohnungsmarktes ... 64
5.3. Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Mietwohnungsmarkt ... 65
5.3.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen ... 78
5.4. Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Mieteigenheime ... 82
5.4.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen ... 85

6. Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau ... 90
6.1.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen ... 95
7. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung ... 99
7.1. Aspekte der Eigenheimnachfrage ... 99
7.1.1 Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen im Unnaer Stadtgebiet ... 104
7.1.2 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für frei stehende Eigenheime ... 108
7.1.3 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Doppelhaushälften ... 114
7.1.4 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Reiheneigenheime ... 116
7.1.5 Generationswechsel in älteren Eigenheimquartieren ... 118
7.1.6 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen ... 123
7.1.7 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Eigentumswohnungen ... 129
7.1.8 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen ... 137
8. Handlungsfeld Wohnen im Alter ... 140
8.1.1 Handlungsempfehlungen im Betreuten Wohnen ... 146
8.1.2 Handlungsempfehlungen im altersgerechten Wohnen ... 147
9. Kleinräumige Betrachtung von Wohnstandorten ... 152
9.1. Standort "Gartenvorstadt" ... 152
9.2. Standort "Mitte 2" ... 157
9.3. Standort "Berliner Allee" ... 162
10. Wohnbauflächen ... 166
10.1. Flächenpotenziale in Baulücken ... 167
10.2. Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude ... 168
10.3. Flächenpotenziale im FNP und in B-Plänen ... 169
10.4. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ... 170
Literaturverzeichnis ... 179

Abbildungen

Abbildung 1: Zeitplan zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen 11
Abbildung 2: Geographische Verortung der Stadt Unna 13
Abbildung 3: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Landesstelle) in Unna 2003 bis 2012 14
Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Unna 2003 bis 2012 (ohne Landesstelle) 15
Abbildung 5: Zu- und Fortzüge in Unna 2003 bis 2012 (ohne Landesstelle) 15
Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 16
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (ohne Landesstelle) in den Stadtteilen der Stadt Unna 2008-2012 17
Abbildung 8: Wanderungsverflechtungen der Stadt Unna 2009-2012 18
Abbildung 9: Altersspezifische Wanderungen in Unna 2009 bis 2012 19
Abbildung 10: Wanderungssalden nach Altersgruppen, Unna im regionalen Vergleich 20
Abbildung 11: Pendlerverflechtungen der Stadt Unna im Jahr 2011 21
Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Personen) 22
Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitslosigkeit (Personen) 22
Abbildung 14: Arbeitslosenquotient 2012 im regionalen Vergleich 23
Abbildung 15: Differenzierung der Haushaltseinkommen im regionalen Vergleich 2012 24
Abbildung 16: Wohnungsgrößen nach Wohnfläche der Wohnung 27
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Unna 29
Abbildung 18: Baufertigstellungen und -genehmigungen von Wohnungen im Zeitraum 2003 bis 2012 29
Abbildung 19: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%) 30
Abbildung 20: Bevölkerungsprognose für die Stadt Unna (Hauptwohnsitzbevölkerung ohne Landesstelle) 32
Abbildung 21: Veränderung der Altersgruppen in Unna 2010 bis 2025 33
Abbildung 22: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Unna 37
Abbildung 23: Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte in Unna bis 2025 38
Abbildung 24: Wohnungsbedarfe in der Stadt Unna bis 2025 40
Abbildung 25: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Unna 2009 bis 2025 43
Abbildung 26: Zukünftige Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Unna nach Wohnungsart 44
Abbildung 27: Zukünftige Wohnwünsche im Eigentumssegment 46
Abbildung 28: Komponenten der Nachfrageprognose nach Wohnungsneubau für 2009 bis 2025 47
Abbildung 29: Prognostizierte jährliche Neubaunachfrage für einzelne Zeiträume 48
Abbildung 30: Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Unna 2009-2025 48
Abbildung 31: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern 49
Abbildung 32: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in den Unnaer Teilmärkten 50
Abbildung 33: Städtebauliche Charakterisierung 54
Abbildung 34: Soziodemografische Charakterisierung 55
Abbildung 35: Verkehrliche Anbindung 56
Abbildung 36: Infrastrukturelle Ausstattung 58
Abbildung 37: unbelastete Wohnlage 60
Abbildung 38: Gesamtbewertung 61
Abbildung 39: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%) 64
Abbildung 40: Angebot und Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich 65

Abbildung 41: Angebot und Nachfrage nach Neubau-Mietwohnungen im regionalen Vergleich 66
Abbildung 42: Preise für Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich 67
Abbildung 43: Preise für Neubau-Mietwohnungen im regionalen Vergleich..... 68
Abbildung 44: Angebot an Mietwohnungen in Unna 75
Abbildung 45: Nachfrage nach Mietwohnungen in Unna 77
Abbildung 46: Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen in Unna 78
Abbildung 47: Standortes des Baugebiets "Falke-Gelände" 80
Abbildung 48: Lage des Mikrostandortes "Zum Schanzengraben".....81
Abbildung 49: Standort "Zum Schanzengraben".....82
Abbildung 50: Standort des Baugebietes "Gadumerstraße/Vaersthausener Straße".....87
Abbildung 51: Verortung des Vorhabens an der Gertrudenstraße in Unna-Königsborn 88
Abbildung 52: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Unna im Jahr 2012 91
Abbildung 53: Größenstruktur des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in der Stadt Unna.....92
Abbildung 54: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2003 bis 2012 93
Abbildung 55: Förderergebnis für Unna in der Sozialen Wohnraumförderung – Neubau Wohnungen und Wohnheimplätze 93
Abbildung 56: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands 94
Abbildung 57: Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug 95
Abbildung 58: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten der Kreisstadt Unna 99
Abbildung 59: Entwicklung der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%) 100
Abbildung 60: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 100
Abbildung 61: Angebot und Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern bis Baujahr 2004 im regionalen Vergleich.....102
Abbildung 62: Kaufpreise für Einfamilienhäuser bis Baujahr 2004 im regionalen Vergleich.....103
Abbildung 63: Angebot und Nachfrage nach Einfamilienhäusern ab Baujahr 2005 im regionalen Vergleich.....103
Abbildung 64: Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser ab Baujahr 2005 im regionalen Vergleich.....104
Abbildung 65: Kleinräumiges Angebot von Eigenheimen in der Stadt Unna.....105
Abbildung 66: Kleinräumige Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt 106
Abbildung 67: Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt Unna.....108
Abbildung 68: Kleinräumiges Angebot von frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna.....111
Abbildung 69: Kleinräumige Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna..... 113
Abbildung 70: Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna 114
Abbildung 71: Kleinräumiges Angebot von Doppelhaushälften in der Stadt Unna 116
Abbildung 72: Kleinräumiges Angebot von Reiheneigenheime in der Stadt Unna 118
Abbildung 73: Typisches Kaufinserat eines Eigenheimes aus den 1960er Jahren..... 119
Abbildung 74: Umfeld Neubebauung Falke-Gelände 121
Abbildung 75: Kleinräumiges Angebot an Eigentumswohnungen in der Stadt Unna.....134
Abbildung 76: Kleinräumige Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Unna.....136
Abbildung 77: Kleinräumiges Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen in der Stadt Unna 137
Abbildung 78: Standortes des Baugebiets "Grillostraße".....150
Abbildung 79: Standort des Baugebiets "Nordstraße" 151

Abbildung 80: Abgrenzung des Standortes "Gartenvorstadt" 152
Abbildung 81: Gesamtbewertung des Quartiers "Gartenvorstadt" 154
Abbildung 82: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Gartenvorstadt" 154
Abbildung 83: Abgrenzung des Quartiers "Mitte 2" 157
Abbildung 84: Gesamtbewertung des Quartiers "Mitte 2" 158
Abbildung 85: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Mitte 2" 159
Abbildung 86: Abgrenzung des Quartiers "Berliner Allee" 162
Abbildung 87: Gesamtbewertung "Berliner Allee" 163
Abbildung 88: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Berliner Allee" 163
Abbildung 89: Wohnbauflächenpotenziale im FNP und Bebauungsplänen 2012 bis 2025 im Geschosswohnungsbau in den Unnaer Stadtteilen 176
Abbildung 90: Wohnbauflächenpotenziale im FNP und Bebauungsplänen 2012 bis 2025 im individuellen Wohnungsbau in den Unnaer Stadtteilen 178

Tabellen

Tabelle 1: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in 2012 im regionalen Vergleich 24
Tabelle 2: Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer in 2012 für Unna und ausgewählte Kommunen 25
Tabelle 3: Baualter der Wohnungen 26
Tabelle 4: Eigentumsform der Wohnungen 27
Tabelle 5: Art der Wohnungsnutzung 28
Tabelle 6: Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp 28
Tabelle 7: Heizungsarten 28
Tabelle 8: Maßzahl nach Billeter für die Stadtteile Unnas 34
Tabelle 9: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025 36
Tabelle 10: Bewertungsgewichte des InWIS-Quartierschecks 52
Tabelle 11: Bewertungsgewichte im Szenario " Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft " 62
Tabelle 12: Angebot, Nachfrage und Mietpreis der Mietwohnungen im regionalen Umkreis (bis Baujahr 2004) 68
Tabelle 13: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment 69
Tabelle 14: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen 70
Tabelle 15: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (qm Wohnfläche) und Mietpreis 71
Tabelle 16: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Mietwohnungen 72
Tabelle 17: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (Zahl der Zimmer) und Mietpreis 72
Tabelle 18: Baualtersklassen der Mietwohnungen 73
Tabelle 19: Ausstattung der Mietwohnungen 73
Tabelle 20: Zustand der Mietwohnungen 74
Tabelle 21: Angebot, Nachfrage, Preis von Mieteigenheimen aller Baujahre im regionalen Vergleich 83
Tabelle 22: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Mieteigenheime 83
Tabelle 23: Wohnungsgrößen nach qm im Segment der Mieteigenheime 84
Tabelle 24: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl im Segment der Mieteigenheime 84
Tabelle 25: Mieteigenheime nach Wohnlage 84
Tabelle 26: Mieteigenheime nach Baualter 85
Tabelle 27: Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte in Unna 2008 bis 2012 90
Tabelle 28: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Unna 91
Tabelle 29: Geplante Neubauvorhaben in Unna 98

Tabelle 30: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich 101
Tabelle 31: Struktur des Eigenheimangebots in der Stadt Unna 105
Tabelle 32: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser 109
Tabelle 33: Baualtersklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser 110
Tabelle 34: Wohnungsgrößenklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser 110
Tabelle 35: Grundstücksgrößenklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser 111
Tabelle 36: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften 114
Tabelle 37: Verteilung der Angebote an Doppelhaushälften in den Baualtersklassen 115
Tabelle 38: Verteilung der Angebote der Doppelhaushälften in den Wohnungsgrößenklassen 115
Tabelle 39: Verteilung der Angebote der Doppelhaushälften in den Grundstücksgrößenklassen 115
Tabelle 40: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Reihenhaussegment 117
Tabelle 41: Baualtersklassen im Reihenhaussegment 117
Tabelle 42: Wohnflächenklassen im Reihenhaussegment 117
Tabelle 43: Grundstücksflächenklassen im Reihenhaussegment 118
Tabelle 44: Angebot an älteren Eigenheimen der Baujahre 1930 bis 1979 120
Tabelle 45: Kauffälle älterer Eigenheime 120
Tabelle 46: Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand in der Umgebung des Falke-Geländes 122
Tabelle 47: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 129
Tabelle 48: Vergleichswerte für Eigentumswohnungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2012 129
Tabelle 49: Angebotskaufpreise bei Eigentumswohnungen 130
Tabelle 50: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen 130
Tabelle 51: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen 131
Tabelle 52: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (qm Wohnfläche) und Kaufpreis 132
Tabelle 53: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (Zimmeranzahl) und Kaufpreis 132
Tabelle 54: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen 133
Tabelle 55: Ausstattung der Eigentumswohnungen 133
Tabelle 56: Wohnungstypen bei den Eigentumswohnungen 134
Tabelle 57: Service-Wohnungen für Senioren im Kreis Unna 2010 143
Tabelle 58: Profil Mietwohnungen am Standort "Gartenvorstadt" 155
Tabelle 59: Profil Mietwohnungen am Standort "Mitte 2" 159
Tabelle 60: Profil Mietwohnungen am Standort "Berliner Allee" 164
Tabelle 61: Baulandpotenziale in Baulücken bis 2025 167
Tabelle 62: Mobilisierbare Baulandpotenziale in Baulücken in Unna 168
Tabelle 63: Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen 169
Tabelle 64: Mobilisierbare Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen 169
Tabelle 65: Wohnbaupotenziale im FNP und in Bebauungsplänen 170
Tabelle 66: Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale in vorhandenen B-Plan- und FNP-Gebieten 170
Tabelle 67: Vorhandene Flächen und Wohneinheiten für den Wohnungsneubau in Unna 171
Tabelle 68: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfragepotenzial 171

1. Einleitung und Ausblick

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in Deutschland unter einem permanenten Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen den neuen und den alten Bundesländern, wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialen Rang. Viele Regionen Ostdeutschlands, aber zunehmend auch die strukturschwachen Regionen Westdeutschlands - wozu neben dem Saarland und Nordhessen auch das Ruhrgebiet zählt - sind bereits heute von Bevölkerungsverlusten geprägt.

Aber auch in sachlicher Hinsicht differenzieren sich die Wohnungsteilmärkte immer weiter aus. Dies hängt wesentlich damit zusammen, dass sich die Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels (Stichwort „Wertewandel“) immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut „Wohnen“ herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung – des unmittelbaren Wohnquartiers und des Stadtteils – spielen eine immer größere Rolle.

Im diesem Zuge schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen und hohe Nachfrage auf einem anderen Teilmarkt nicht mehr aus: Während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen in städtischen Wohnlagen fehlen, stoßen auf der anderen Seite unmodernisierte Mietwohnungsbestände der 50er und der 60er Jahre, aber auch manche ältere Eigenheime in randstädtischen Dorflagen nur noch eine geringere Nachfrage und der Druck auf unattraktive Wohnstandortlagen und Wohnungen sowie auf Siedlungen mit unvorteilhaften Images wächst. Verschiebungen ergeben sich auch in den Segmenten Wohnen im Eigentum und Wohnen zur Miete.

Für die Städte und Gemeinden ergeben sich aus einer rückläufigen Einwohnerentwicklung - je nach Höhe der Abnahme - zwar Risiken für die Wohnungsmarktentwicklung, aber auch Chancen. Die Stadt Unna hat die sozialen und demografischen Veränderungen zum Anlass genommen, sich im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen ein Bild über die Stärken, die Schwächen und die Entwicklungspotenziale des örtlichen Wohnungsmarktes zu verschaffen. Es soll zudem die Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnungspolitik (mit starken Querbezügen zur Stadtentwicklungspolitik) und Investitionsempfehlungen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben, als auch Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln der sozialen Wohnraumversorgung sein. Mehrere Fragestellungen werden zum Gegenstand des Handlungskonzeptes:

- Welche Zielgruppen sind für den Wohnungsmarkt in Unna zukünftig relevant? Wie entwickeln sich die einzelnen Zielgruppen? Welche Bedarfe ergeben sich hieraus z.B. für die Seniorenplanung bzw. welche Nachfragen ergeben sich für Investoren? Welche Chancen hat die Stadt, ihre Anziehungskraft auf junge Haushalte und Familien zu steigern? Welche Wohnangebote sollten für sie stärker profiliert werden?

- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach? Welche Wohntrends werden sich zukünftig durchsetzen? Wie entwickeln sich die Wohnwünsche im Verhältnis von Miete und Eigentum? Wie wird sich die Eigentumsnachfrage (Aufspaltung nach den Segmenten Eigentumswohnungen, frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und die Nachfrage nach Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und Ausstattung entwickeln?

- Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die soziale Wohnraumversorgung in Unna dar? Wie wird sich voraussichtlich das Angebot im gebundenen Wohnungsbestand entwickeln und bietet der freifinanzierte Mietwohnungsmarkt ggf. Ausweichmöglichkeiten bei einem sich verknappenden Sozialwohnungsbestand?

- Welche Produktempfehlungen lassen sich aus den Nachfrageveränderungen für Unna ableiten? Welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards, Preisniveaus usw. werden überwiegend gefragt werden? Welche Standorte und welche Wohnangebote sollten hierfür in Zukunft stärker profiliert werden?

- Wie stellt sich das derzeitige Miet-/Kaufpreisgefüge in den einzelnen Angebotssegmenten am Wohnungsmarkt dar?

- Welche Qualitäten, aber auch Defizite bestehen im Wohnungsbestand, sowohl gesamt- als auch teilräumlich betrachtet? Welche Ansatzpunkte bestehen, vorhandene Schwächen abzubauen und Entwicklungspotenziale zu nutzen?

- Welche Empfehlungen sind für die Erneuerung des Wohnungsbestandes und die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau abzuleiten?

- Welche Unterschiede in Angebot und Nachfrage nach Wohnraum bestehen in den einzelnen Teilgebieten der Stadt wie z.B. der Unnaer Innenstadt, und welche Eckpunkte sind für eine teilräumliche, nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsangebotes zu nennen?

- Stehen ausreichend Wohnbaupotenziale an der „richtigen Stelle“ jetzt und in naher Zukunft zur Verfügung? Welche Planungen existieren für diese Flächen bereits? Welche Qualitäten besitzen die verfügbaren Flächen? Welche Rolle spielt das Wohnumfeld bei der Wohnungsentscheidung und welche Standorte werden nachgefragt? Allgemein muss man aus den bisherigen Erfahrungen bereits konstatierten, dass angesichts der fortschreitenden sozialräumlichen Entmischung das Wohnumfeld und Wohnquartier, wie auch die Nachbarschaft immer stärker an Bedeutung gewinnen. In welchem Umfang und nach welchen Kriterien wären evtl. zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen?

Diese Fragestellungen bedürfen einerseits einer differenzierten Analyse und Bearbeitung, in die bereits vorhandene Untersuchungsergebnisse einfließen werden. Andererseits verlangen sie aber auch nach einem abgestimmten Handlungskonsens, insbesondere zwischen den Planungsvorstellungen der Stadt und den privaten Akteuren am Wohnungs- und Immobilienmarkt im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und eine erfolgreiche Standortentwicklungspolitik. Vor dem Hintergrund stagnierender bis rückläufiger Bevölkerungszahlen und angespannter öffentlicher Kassen wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure hierzu gemeinsame Vorstellungen entwickeln und ihre Investitionen bündeln.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen für die Kreisstadt Unna umfasst zu folgenden Fragestellungen Analysen, Bewertungen und Handlungsempfehlungen:

- Die Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage und der Entwicklung der Zielgruppen in Unna sowie der durch die Wohnwünsche der Haushalte entstehenden Wohnraumbedarfe und Neubaupotenziale.

- Die Analyse des Mietwohnungsmarktes in Unna einschließlich der Sozialen Wohnraumversorgung und sich aus künftigen Entwicklungsprozessen ableitbaren Handlungsempfehlungen für den Teilmarkt.

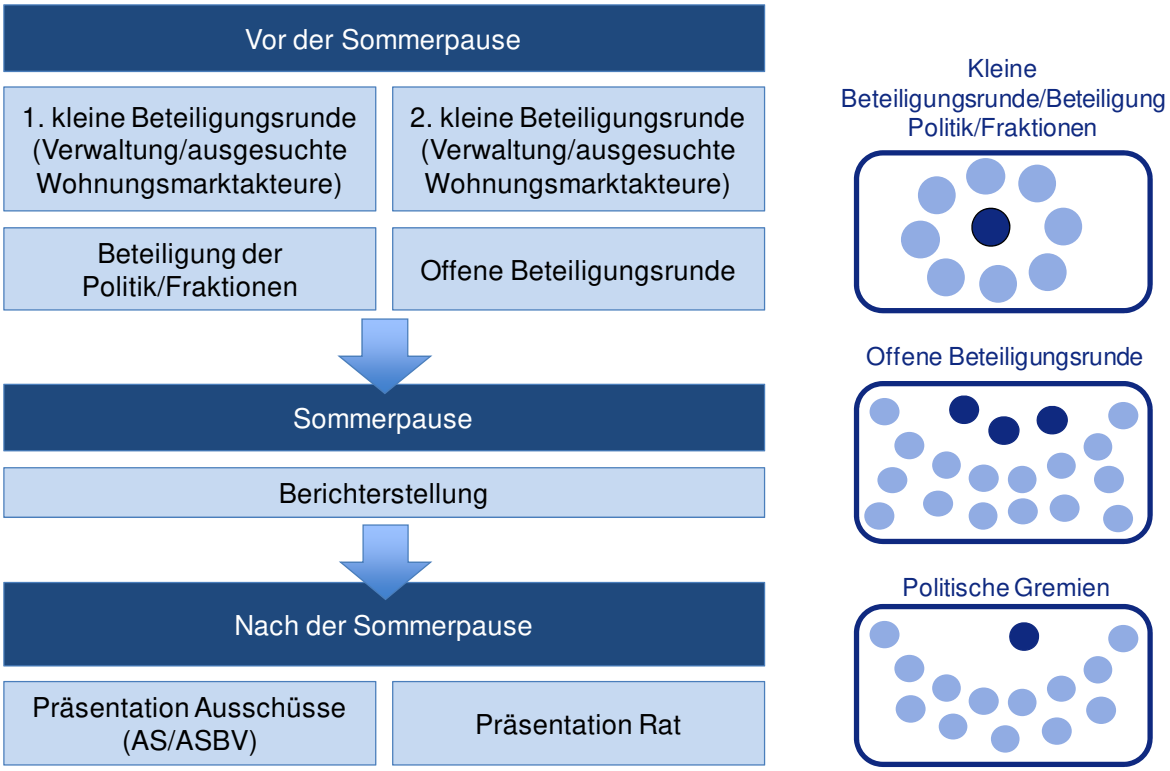
- Die Analyse des Marktes für Mieteigenheime und Empfehlungen zur Weiterentwicklung dieses Teilmarktes.

- Die Bearbeitung des Arbeitsfeldes Wohnen im Alter einschließlich der aus dem demografischen Wandel und Wohnwünschen ableitbaren Handlungsbedarfen und Projektvorschlägen.

Die Ergebnisse des vorliegenden Teilkonzeptes wurden mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren (Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, Bauträger) und den relevanten Fachämtern der Stadtverwaltung abgestimmt und in der Kommunalpolitik mehrfach präsentiert.

Die nachfolgende Graphik zeigt sowohl den Ablauf der zeitlichen Erarbeitung des Handlungskonzeptes als auch die dialogorientierten Bausteine.

Abbildung 1: Zeitplan zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen



Quelle: eigene Darstellung

Die Erarbeitung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen erstreckte sich über einen Zeitraum von drei Jahren. In 2011 wurden die Wohnungsnachfrageprognose, die QuartiersChecks, die Teilmarktanalysen und die kleinräumigen Wohnstandortprofile erstellt. In 2012 und 2013 wurde der Baustein zu den Wohnbauflächen ergänzt. In 2013/2014 erfolgte eine Aktualisierung der grundlegenden statistischen Daten.

2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Geografische Einordnung und Kurzportrait der Kreisstadt Unna

Die Stadt Unna, gelegen am östlichen Rand des Ruhrgebietes, ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Unna, in der Ende 2012 auf einer Fläche von 86 km² 62.400 Menschen lebten. Innerhalb des Kreises ist Unna nach Lünen die bevölkerungsreichste Stadt und zeichnet sich durch seine Lage am Schnittpunkt zwischen dem Ruhrgebiet und dem eher ländlich geprägten Sauerland aus. Die Stadt Unna, welche vom Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen als große Mittelstadt ausgewiesen wird, ist sowohl im Kern hoch verdichtet als auch von ländlichem Einfluss geprägt. Unna grenzt im Norden und im Süden zum einen an die kreisangehörigen Städte Kamen, Bönen, Holzwickede und Fröndenberg sowie zum anderen an die Stadt Hamm, welche östlich von Unna gelegen ist, und an Dortmund, welche sich im Westen des Stadtgebietes anschließt. Durch diese Lage ist sowohl die Anbindung an die Großstädte des Ruhrgebietes als auch an die Städte und Gemeinden des Märkischen Kreises und des Sauerlandes gegeben.

Die Stadt Unna ist in verschiedene Ortsteile, von denen einige erst Ende der 1960er Jahre eingemeindet wurden, gegliedert: Während die Ortsteile Massen und Königsborn in räumlicher Nähe zum Stadtkern, ihren industrialisierten Charakter aufgrund der Zechensiedlungen erhalten haben, zeichnen sich die weiteren Ortsteile Afferde, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich durch ihren ländlichen Charakter aus.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war Unna eine landwirtschaftlich geprägte Stadt. Diese Situation hat sich jedoch mit dem Wirtschaftswachstum und der Industrialisierung gewandelt, so dass sich die Kreisstadt zu einem Industriestandort entwickelte. Der hohe Einpendlerüberschuss macht deutlich, dass die Kreisstadt auch heute noch ein bedeutsamer Arbeitsmarkt für die Region ist und Beschäftigung in der Industrie und dem Handwerk bietet. So wird die heutige Unternehmenslandschaft der Stadt neben dem Groß- und Einzelhandel auch von der Verkehrs- und Logistikdienstleistung, der Eisen- und Metallverarbeitung, dem Maschinenbau und der Elektrotechnik sowie vom Handwerk, der Chemie- und Kunststoffverarbeitung und der Kultur- und Medienwirtschaft geprägt. Gewerbegebiete im Norden, Westen und Osten der Stadt beherbergen zahlreiche Unternehmen, welche insgesamt rund 20.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine Arbeitsstelle bieten. Darüber hinaus präsentiert sich die Stadt Unna auch als Wohnstandort für zahlreiche Pendler, welche in den angrenzenden Städten des Ruhrgebiets arbeiten.

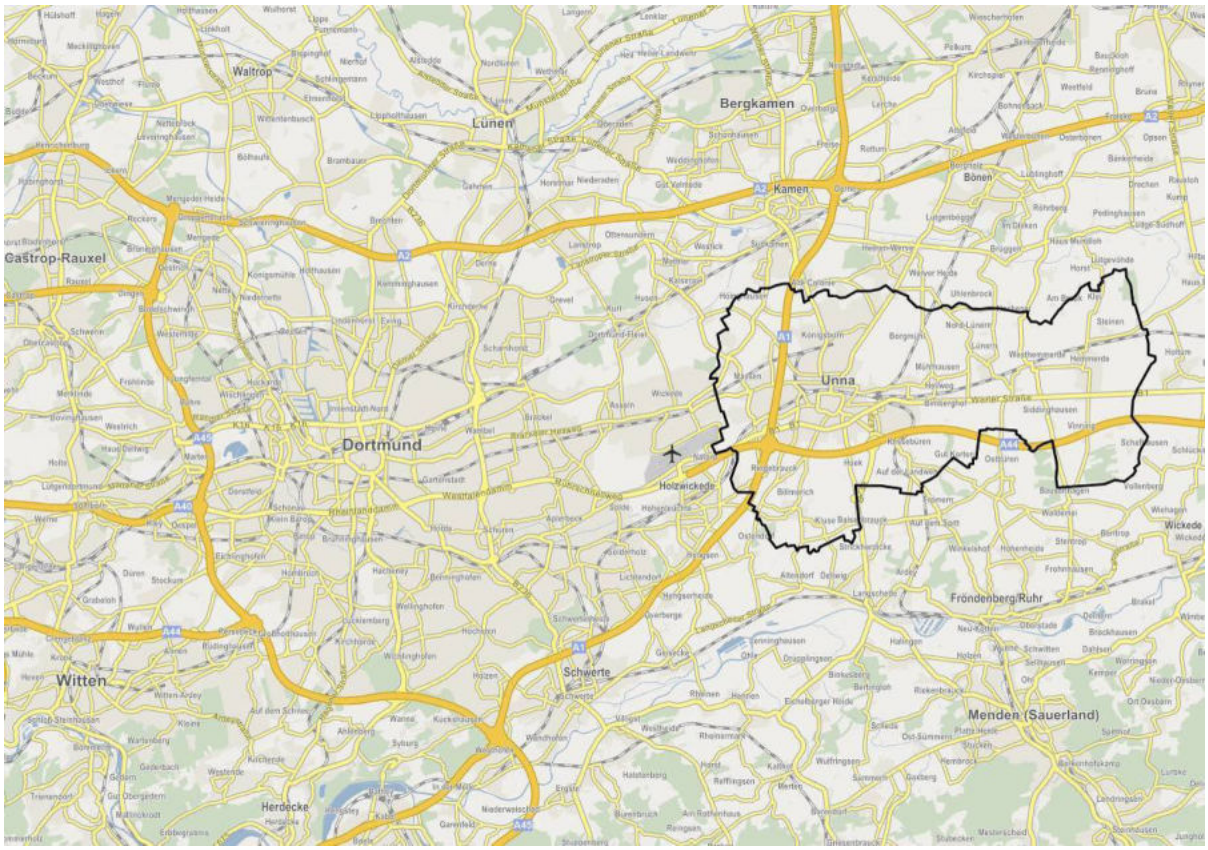
Die Stadt Unna erfüllt somit als Kreisstadt und Mittelzentrum wichtige überörtliche Funktionen für die Region, da in Unna nicht nur Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote vorzufinden sind, sondern darüber hinaus auch wichtige Behörden und Institutionen.

Die Stadt Unna ist durch mehrere Haltestellen und Bahnhöfe an das regionale und überregionale Streckennetz angebunden. So liegt der Bahnhof Unna an den Bahnstrecken Hagen-Hamm und Dortmund-Soest und ist gleichzeitig Endhaltepunkt der S-Bahnlinie 4, welche eine Anbindung an die Stadt Dortmund gewährleistet. Weitere Haltepunkte befinden sich zum einen in Lünern und Hemmerde an der Strecke nach Soest sowie zum anderen in Königsborn und Massen an der S-Bahnstrecke. Der Anschluss an den IC und ICE ist über die nahen Bahnhöfe Hamm und Dortmund gegeben. Innerhalb der Stadt Unna gewährleistet das Stadtbusnetz der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna die Erreichbarkeit der verschiedenen Ortsteile und ermöglicht eine Anbindung an die angrenzenden Städte des Kreises. Neben der guten Anbindung an den ÖPNV stellt sich auch die Situation im Motorisierten Individualverkehr äußerst positiv dar. So liegt die Stadt Unna an der Autobahn 44 (Dortmund-Kassel), über welche die Großstadt Dortmund im Westen und die Städte Werl und Soest im Osten schnell zu erreichen sind. Über die A1 (Bremen-Köln) sind darüber hinaus weitere Städte des Kreises Unna, darunter Kamen, Bergkamen, Werne, Schwerte und Holzwickede sowie weiter entfernte Städte, beispielsweise Hagen im Südwesten oder auch Münster im Norden zügig mit dem Auto erreichbar. Die nah gelegene A2 stellt des Weiteren die Anbindung an die Strecke Oberhausen-Hannover sicher. Für Berufspendler stellt darüber hinaus die Bundesstraße 1, welche bis zum Autobahnkreuz Dortmund-West als

A40 verläuft, eine wichtige Verbindungsstrecke dar. Die Bundesstraße durchquert die Stadt Dortmund und führt im weiteren Verlauf durch die Stadt Unna. Aufgrund des in großen Teilen vierspurigen Ausbaus der Fahrbahnen ist Unna somit für Berufspendler aus Dortmund und weiteren Städten schnell erreichbar.

Die gut ausgebaute Infrastruktur als wesentlicher Standortvorteil Unnas spiegelt sich auch in der Anbindung an Flughäfen wider. Während der Dortmunder Flughafen beispielweise in nur wenigen Autofahrminuten erreichbar ist, liegen die Flughäfen Münster/Osnabrück und Düsseldorf zwar etwa 100 km entfernt, befinden sich aber aufgrund des gut ausgebauten Infrastrukturnetzes noch in Reichweite.

Abbildung 2: Geographische Verortung der Stadt Unna



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage GfK GeoMarketing GmbH

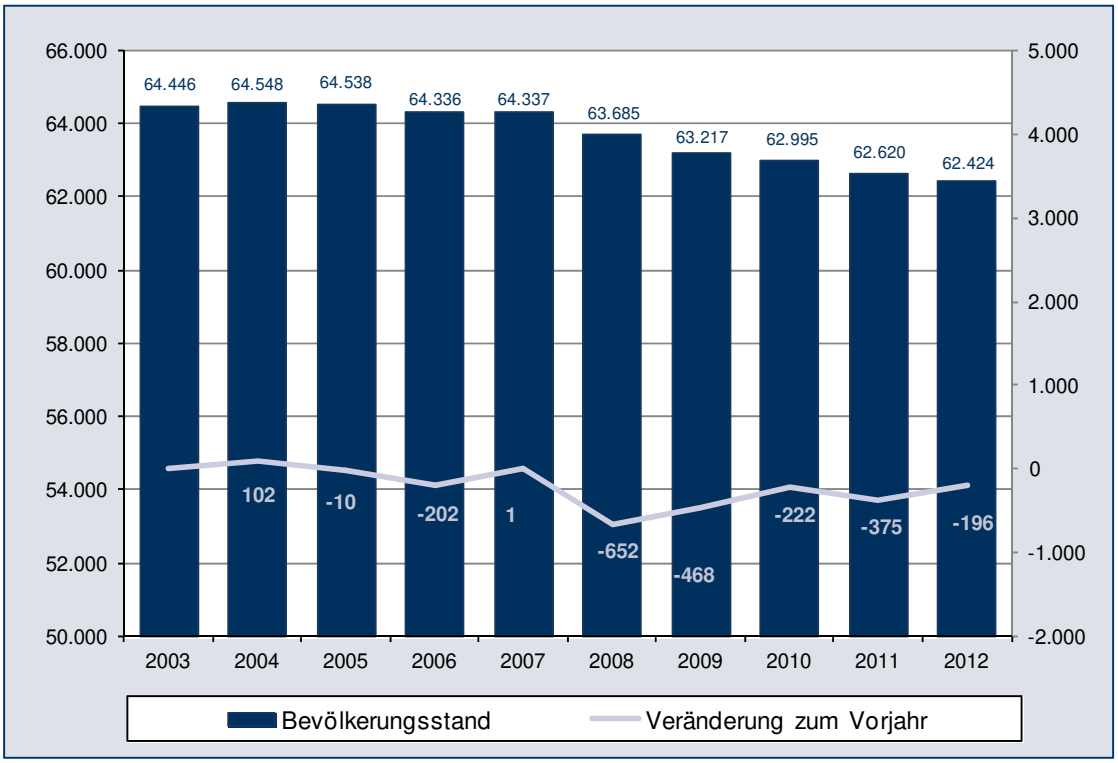
2.2. Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Eine wichtige Determinante für die Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt stellt die Bevölkerungszahl und ihre Veränderung dar. Hierbei ist nicht nur die Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen von Bedeutung, sondern in erheblichem Maße auch die der Altersstruktur.

Betrachtet man die wohnberechtigte Bevölkerung, also diejenigen Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Unna, so zeigt sich im Beobachtungszeitraum 2003 bis 2012 ein Einwohnerrückgang um 3,2 Prozent bzw. 2.022 Personen. Im Durchschnitt verlor Unna pro Jahr rd. 202 Einwohner, wobei sich Jahre mit Bevölkerungszuwachs durch Jahre mit Einwohnerverlusten abwechselten. Verluste in 2008 und 2009 sind vornehmlich auf Registerbereinigungen zurückzuführen.[1] Seitdem verzeichnet Unna stets Einwohnerverluste.

[1] Im Zuge der Einführung einer bundeseinheitlichen Steuernummer wurden bundesweit die Einwohnermeldeämter um diejenigen Personen bereinigt, die seit der letzten Volkszählung in 1987 aus der Stadt fortgezogen sind, ohne dass diese Fortzüge amtlich registriert werden konnten (z.B. weil keine Abmeldung erfolgte). Zudem wurden Fälle gelöscht, bei denen Fortzüge doppelt erfasst wurden (z.B. weil sich Aussiedler aus Unna-Massen abmeldeten, aber in der Stadt blieben, kurze Zeit darauf auch dennoch das Stadtgebiet verließen). Die Einwohnermeldestelle der Stadt Unna beziffert die Registerbereinigungen in 2008 und 2009 auf rund 1.000 Fälle.

Abbildung 3: Entwicklung der wohnberechtigten Bevölkerung (ohne Landesstelle) in Unna 2003 bis 2012

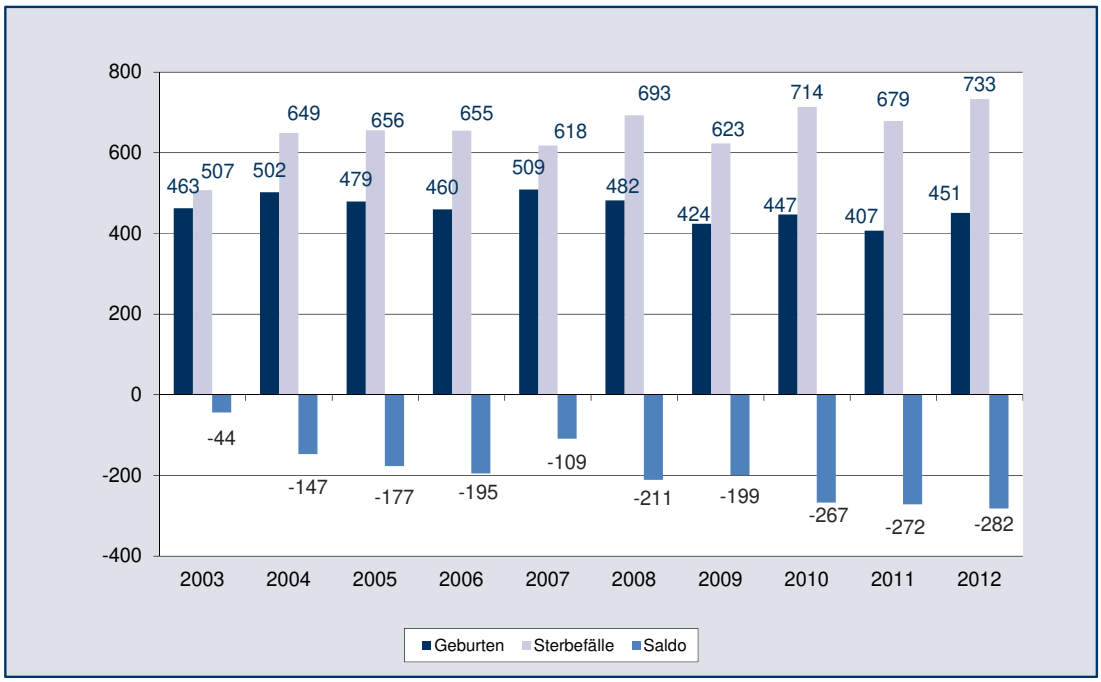


Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Trotz der Bevölkerungsverluste zeigt sich die Situation in Unna als noch vergleichsweise stabil. Während andere Städte des Ruhrgebietes bereits seit mehreren Jahren hohen Bevölkerungsverlusten gegenüberstehen, befindet sich der demografische Wandel in Unna noch in der Anfangsphase. Um die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung in Unna weiter zu analysieren, werden im Folgenden die für einen Bevölkerungswachstum oder -rückgang wichtigen Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht.

Der Blick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Unna zeigt, dass Tendenzen des demografischen Wandels bereits ablesbar sind, da innerhalb der letzten zehn Jahre die Sterbefälle gegenüber den Geburten überwiegen. Der Sterbefallüberschuss hat sich mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2009 stetig erhöht und beträgt seit dem Jahr 2008 jährlich zwischen ca. 200 bis 300 Personen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die seit Jahrzehnten gesunkenen Fertilitätsrate und der damit geringeren Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter.

Abbildung 4: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Unna 2003 bis 2012 (ohne Landesstelle)



Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

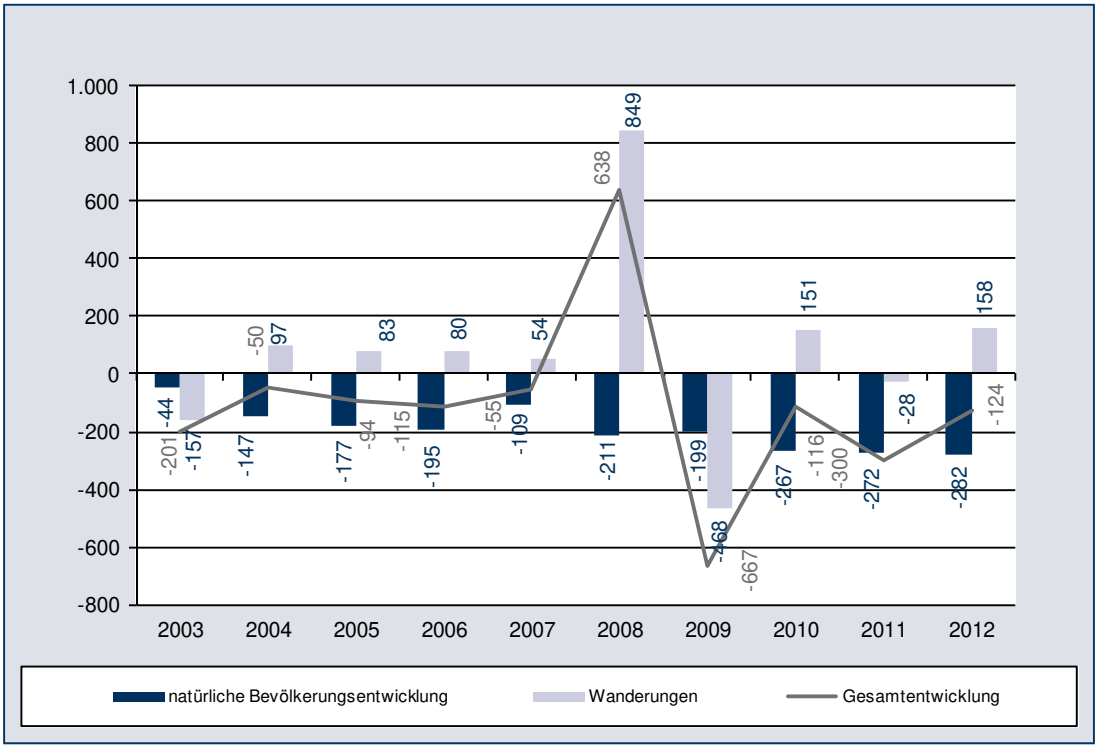
Abgesehen von den beiden Jahren 2008/2009 mit der Sondersituation der Melderegisterbereinigungen ist im Untersuchungszeitraum ein nahezu ausgeglichener, leicht positiver Wanderungssaldo festzustellen: Zwischen den Jahren 2003 und 2007 bewegt sich der jährliche Saldo im Durchschnitt der Jahre bei +31 Personen. In den Jahren 2010 und 2012 sind in der Zeitreihe (ausgenommen der Jahre 2008/2009) die höchsten Salden zu verzeichnen. Diese positiven Entwicklungen reichen jedoch nicht aus, um den Sterbefallüberschuss auszugleichen. In der Folge reduziert sich die wohnberechtigte Bevölkerung kontinuierlich aufgrund des Übergewichtes der Sterbefälle gegenüber den Geburten und den Wanderungen.

Abbildung 5: Zu- und Fortzüge in Unna 2003 bis 2012 (ohne Landesstelle)

Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Die folgende Abbildung, in der neben den Determinanten der Bevölkerungsentwicklung auch die Gesamtentwicklung der letzten zehn Jahre dargestellt ist, veranschaulicht die starken Schwankungen in der Gesamtentwicklung. Es wird deutlich, dass Unna in Zukunft weiter deutlichere Wanderungsgewinne erzielen müsste, um den Bevölkerungsverlust durch das Übergewicht der Sterbefälle und den Rückgang der Geburtenzahlen zu kompensieren und ein erneutes Bevölkerungswachstum zu erreichen.

Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung

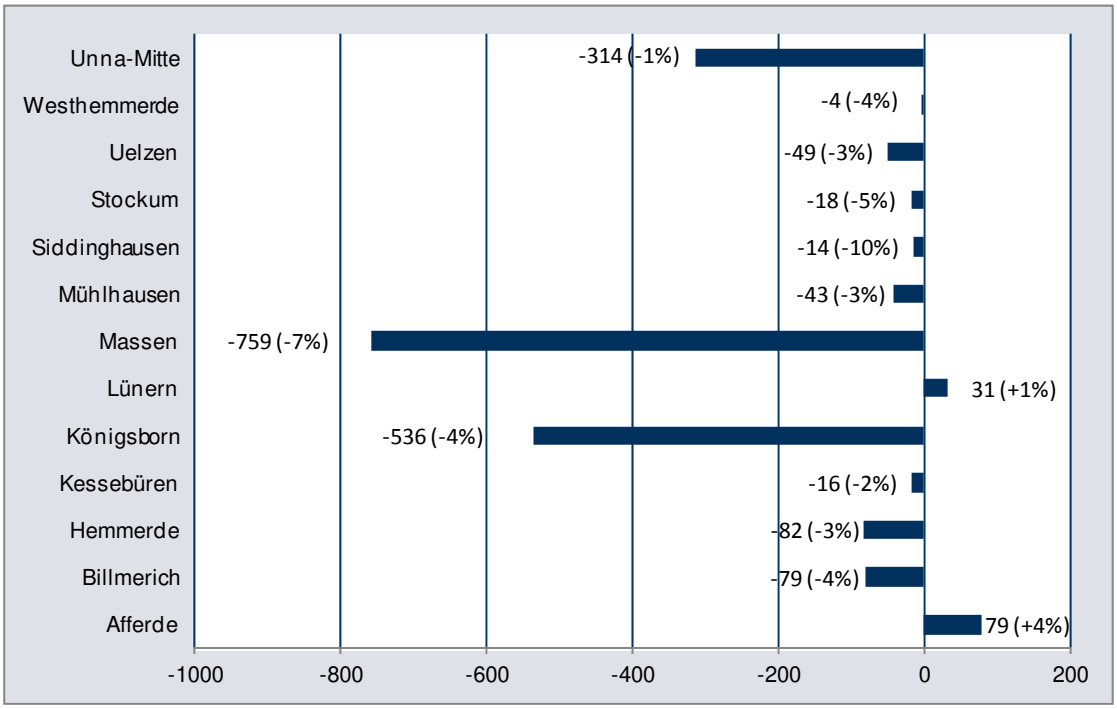


Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen im Umfeld der Stadt Unna zeigt auf, dass laut Angabe von IT.NRW innerhalb der letzten zehn Jahre alle Städte des Kreises Unna und auch die räumlich nahen Städte Dortmund, Werl und Hamm Bevölkerungsverluste konstatieren mussten, wenngleich die prozentualen Verluste unterschiedlich hoch ausfallen. Innerhalb des Kreises Unna ist es die Stadt Selm mit -3,1 Prozent gefolgt von Werne mit 3,3 Prozent, die neben der Stadt Unna innerhalb der letzten 10 Jahre die geringsten Verluste verzeichneten. Bezieht man in den Vergleich auch die größeren Städte mit ein, schneidet die Stadt Werl mit einem Bevölkerungsrückgang von -0,4 Prozent am besten ab.

Auf der teilräumlichen Ebene innerhalb der Stadt Unna haben die Stadtteile Mitte, Massen und Königsborn in den vergangenen fünf Jahren absolut gesehen die meisten wohnberechtigten Einwohner verloren, wobei in Mitte der prozentuale Rückgang vergleichsweise gering, hingegen in Massen neben Siddinghausen am höchsten war. Ausschließlich die Stadtteile Lünern und Afferde konnten einen Bevölkerungszuwachs von 1 bzw. 4 Prozent generieren.

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung (ohne Landesstelle) in den Stadtteilen der Stadt Unna 2008-2012



Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Unna betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen. Für die Stadt Unna ergibt sich jedoch zum Teil ein anderes Bild, welches in den folgenden Ausführungen näher beschrieben werden soll.

Die Wanderungsströme der vergangenen Jahre (ohne Landesstelle) zeigen: Unna stellt insbesondere für die Städte Dortmund und Fröndenberg einen attraktiven Wohnstandort dar. Sie sind Städte, mit denen der größte Wanderungsaustausch besteht und zugleich hohe Wanderungsgewinne erzielt werden. Unna ist also nach wie vor ein gefragter Suburbanisierungsstandort im Dortmunder Einzugsbereich. Mit Menden und Hemer bestehen zwar keine intensiven Wanderungsbeziehungen, aber ebenfalls spürbare Wanderungsgewinne. Anders stellt sich die Situation für Kamen dar. Bei den skizzierten intensiven Wanderungsströmen handelt es sich um Wanderungsverluste.

Insgesamt gesehen gewinnt Unna an Bevölkerung aus den südlich des Stadtgebietes gelegenen sowie den sich bis Dortmund erstreckenden Gemeinden, während es an Einwohnern an die nördlich und östlich gelegenen Städte abgibt. Die Wanderungsverluste, die über größere Distanzen zu verzeichnen sind, also ins mittlere Ruhrgebiet, nach Münster oder in Richtung der Großstädte der Rheinschiene, sind vor allem ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt, während bei den Nahwanderungen wohnwertorientierte Motive eine hohe Bedeutung einnehmen.

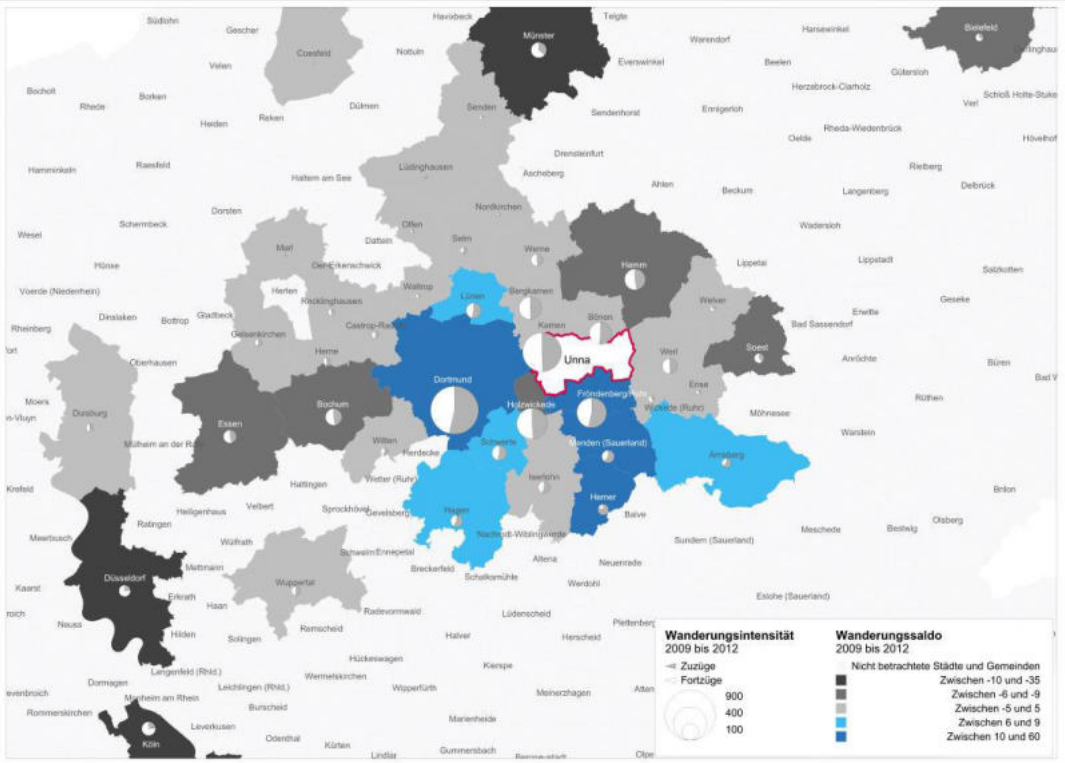
Für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl in Unna ist es von Bedeutung, wie sich die Zahl der Einwohner in den Kommunen entwickelt, mit denen intensive Wanderungsbeziehungen bestehen. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass es für die Stadt Unna vermutlich schwieriger sein wird als noch zur Jahrtausendwende, Einwohner aus dem näheren Umfeld zu gewinnen.

Verdeutlicht wird diese Situation mit den folgenden Zahlen, welche die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in den Städten Dortmund und Fröndenberg darstellen. So werden insbesondere in Fröndenberg die Auswirkungen des demografischen Wandels bis 2030 spürbar. Bis 2030 wird sich die Einwohnerzahl

von 21.915 Personen auf 18.668 Personen verringern, was einem prozentualen Rückgang von 14,8 Prozent entspricht. Geringer fällt die von IT.NRW prognostizierte Abnahme der Bevölkerung für die Stadt Dortmund aus. Hier haben sich in den letzten Jahren die Auswirkungen des demografischen Wandels bereits ablesen lassen. Bis 2030 wird sich die Einwohnerzahl der großen Ruhrgebietsstadt jedoch voraussichtlich noch weiter von 580.444 Personen in 2011 auf 562.614 Personen verringern, was einem prozentualen Rückgang von 3,1 Prozent entspricht.

Für Unna bestehen also Risiken, durch den Wanderungsaustausch vor allem im unmittelbaren regionalen Umfeld zukünftig noch Neubürger gewinnen zu können. Zu begründen ist dies insbesondere damit, dass der demografische Wandel hauptsächlich den Zuwachs bei den älteren Altersgruppen fördert, diese jedoch oft nicht mehr die Mobilität jüngerer Alterskohorten aufbringen.

Abbildung 8: Wanderungsverflechtungen der Stadt Unna 2009-2012

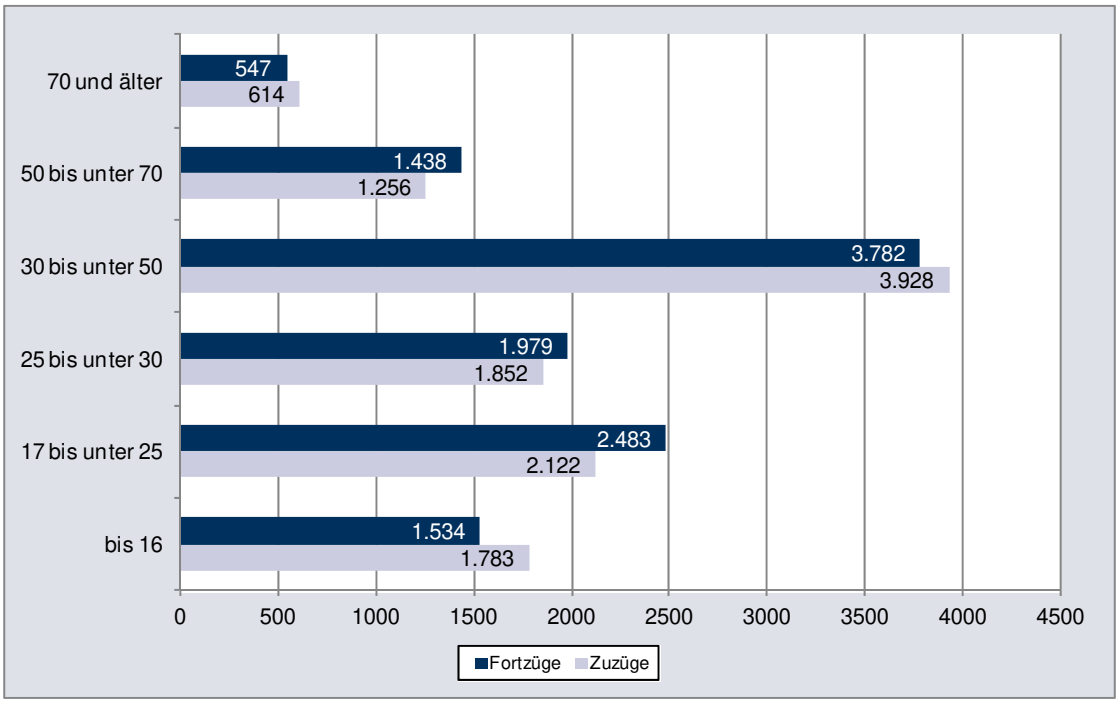


Quelle: Stadt Unna; eigene Darstellung

In der Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt sich, dass es besonders zwei Altersgruppen sind, in denen die Fortzüge überwiegen. Es betrifft zum einen die Ausbildungswanderer im Alter von 17 bis unter 25 Jahren, die zum Zwecke des Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums Unna verlassen und zum Beispiel in die Ruhrgebietsgroßstädte mit ihren Universitäten oder auch nach Münster ziehen.

Zum anderen betrifft es die heterogene Altersgruppe der 50- bis 70-Jährigen, also derjenigen, die sich in der nachfamiliären Phase und noch vor dem Ruhestand oder seit kurzem in Rente befinden. Die Altersgruppe umfasst die 50- bis 65-Jährigen, die auch „best ager“ genannt werden, weil sie über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft und noch eine hohe Mobilität verfügen und auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum suchen, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Und sie umfasst die 65- bis 70-Jährigen, die „jungen Alten“, die sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ggf. auch ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei den „best agern“ und „jungen Alten“ sind wohnwertorientierte Gründe für das Wanderungsverhalten von größerer Bedeutung. Der negative Saldo deutet ggf. auf ein Defizit an modernen Wohnqualitäten für Paarhaushalte und Singles im Bereich der Eigentums- und Mietwohnungen hin, wobei bei dieser Zielgruppe eine Präferenz für integrierte Wohnlagen besteht.

Abbildung 9: Altersspezifische Wanderungen in Unna 2009 bis 2012

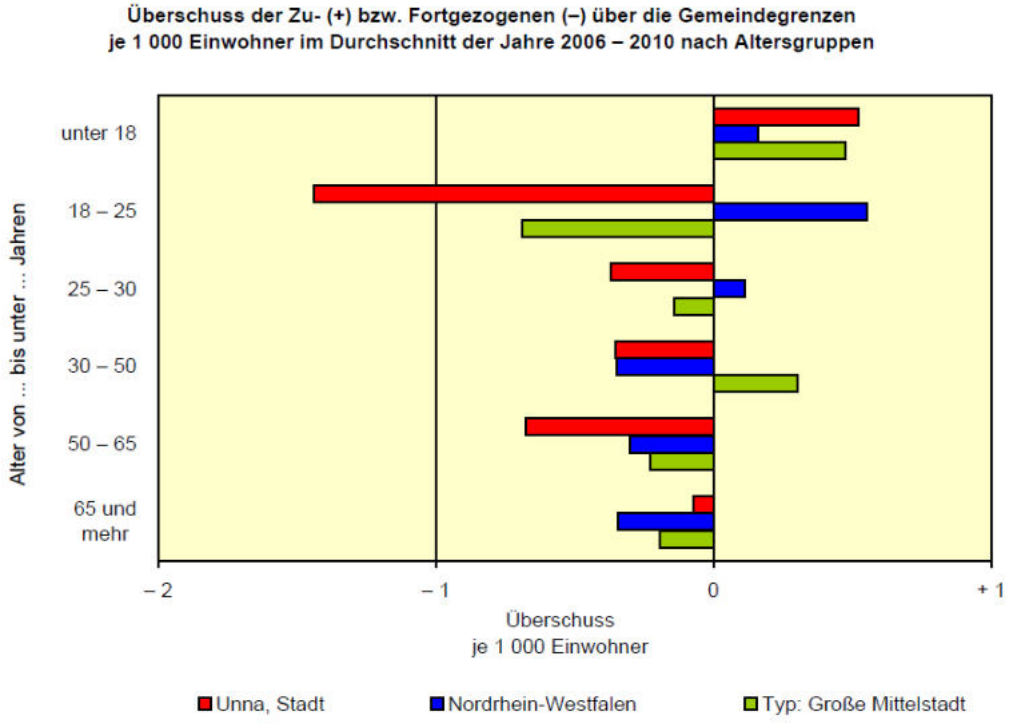


Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Wanderungsgewinne erzielt Unna bei den Familien mit Kindern. Im Beobachtungszeitraum ist der Wanderungssaldo der Bevölkerung bis 16 Jahren positiv. Unna ist somit nach wie vor ein attraktiver Wohnsitz für Haushalte mit Kindern. Dies spiegelt sich auch in der zugehörigen erwachsenen Bevölkerung zwischen 30 und 50 Jahren wider. Die leichten Wanderungsverluste der Bevölkerung zwischen 25 und 30 Jahren dürften hingegen auf die Abwanderung von Paarhaushalten und Singles, etwa aus beruflichen Gründen, zurückzuführen sein. Bei den Seniorinnen und Senioren ab 70 Jahren ist ein leichtes Übergewicht der Zuzüge gegenüber den Fortzügen festzustellen.

Im interkommunalen Vergleich und in Relation zum Landesdurchschnitt werden die Entwicklungen ebenfalls deutlich. Unna kann vor allem im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen, aber auch zu anderen großen Mittelstädten, einen Zuwachs bei der jüngeren Altersgruppe der unter 18-Jährigen generieren. Eine überdeutliche Abwanderung zu den Bildungs- und Ausbildungsstandorten in Nordrhein-Westfalen ist hingegen in der der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen zu verzeichnen. In allen weiteren Altersgruppen ergibt sich für Unna ebenfalls ein eher negatives Ergebnis in der Wanderungsbilanz, was sich jedoch zum Teil mit den Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen sowie anderen großen Mittelstädten deckt.

Abbildung 10: Wanderungssalden nach Altersgruppen, Unna im regionalen Vergleich



Quelle: IT NRW, Kommunalprofil Stadt Unna 2011

2.3. Sozioökonomische Rahmendaten

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Determinanten der Nachfragesituation näher beleuchtet. Hierbei handelt es sich um die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote, um das Niveau des Haushaltseinkommen sowie der Kaufkraft innerhalb des Verflechtungsraumes der Stadt Unna, da hieraus Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungskonsum getroffen werden können.

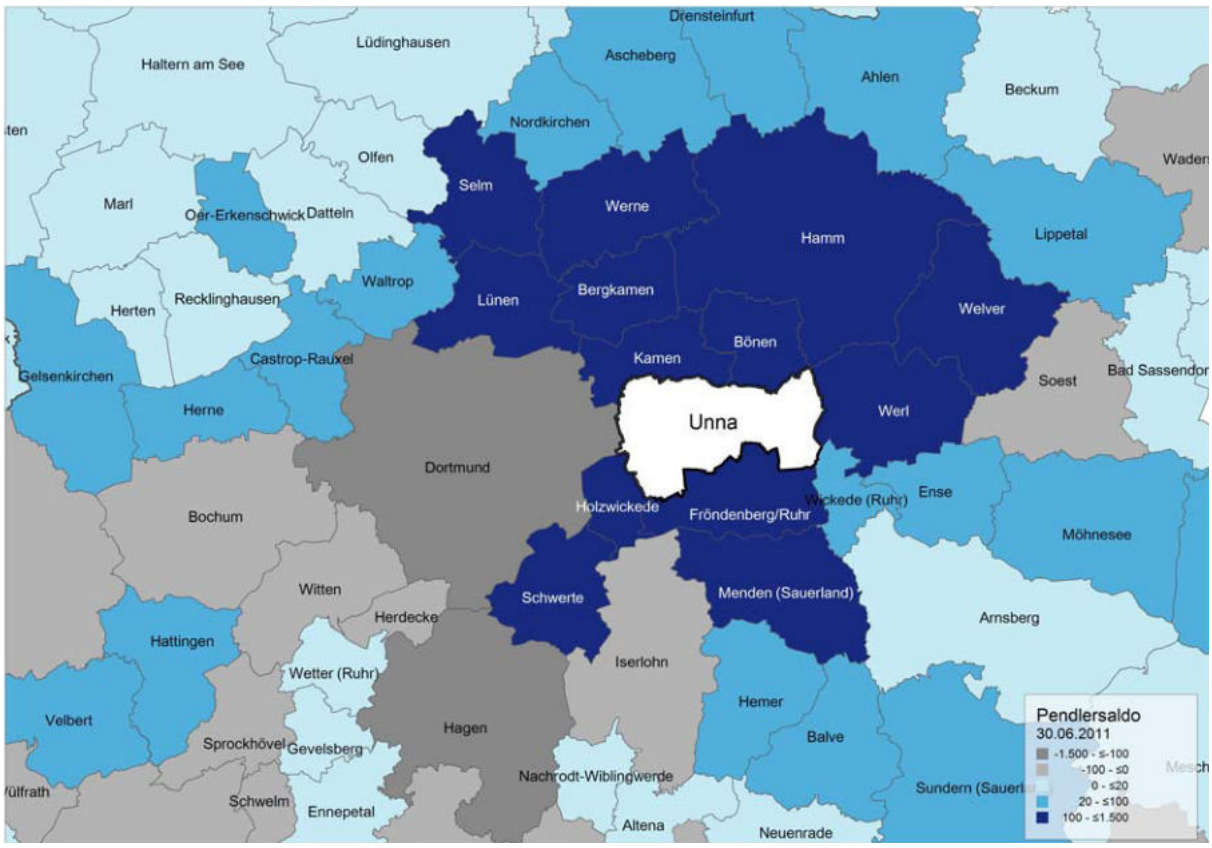
Bedeutende Wirtschaftsbereiche für den Arbeitsmarkt in Unna sind neben der Eisen- und Metallverarbeitung und dem Maschinenbau auch das Handwerk. Im Bereich der Elektronik ist die Firma WIMA in Unna auf dem Gebiet der Folienkondensatoren Weltmarktführer. Ein sehr wichtiger Arbeitgeber ist auch die Unternehmenszentrale und das Möbelhaus des Unternehmens Zurbrüggen Wohn-Zentrum. Bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung im Schnittpunkt der A1 und der A44 hat sich auch der Logistikbereich dynamisch entwickelt. Zu Unna zählen Unternehmen wie der Paket- und Brief-Express-Dienst DHL, ein Verteilzentrum des Paketdienstes DPD und ein Metro-Hochregallager. Die Arbeitsplatzkonzentration hat dazu geführt, dass die Stadt Unna eine Sonderstellung im Kreisgebiet einnimmt, denn sie kann auf einen beträchtlichen Überschuss bei den Berufspendlern verweisen.

Auf der folgenden Karte sind die Pendlerbewegungen der Stadt Unna im Jahr 2011 dargestellt. Insgesamt standen in diesem Jahr einer Zahl von 26.297 Einpendlern 15.932 Auspendler gegenüber. Hieraus ergibt sich ein Pendlerüberschuss von 10.365 Personen. Dies bedeutet, dass täglich mehr Personen nach Unna zu ihrem Arbeitsplatz pendeln als in die Gegenrichtung. Anhand der Wanderungs- und Pendlerverflechtungen der Stadt Unna wird somit deutlich, dass es sich bei Unna nicht nur um einen beliebten Wohnstandort, sondern auch um einen attraktiven Arbeitsort handelt.

Die Pendlerverflechtungen und -intensitäten sind auf der folgenden Abbildung dargestellt, auf welcher die beschriebene Situation verdeutlicht wird. Der Pendlerüberschuss der Stadt Unna wird insbesondere durch positive Pendlersalden mit den Städten des Kreises Unna gespeist. So gewinnt die Stadt Unna insbesondere aus Fröndenberg (+911 Personen), Bergkamen (+1.227 Personen) und Kamen (+1.420 Personen) Berufspendler, während negative Pendlersalden mit den Ruhrgebietsstädten Dortmund (-1.455 Personen) und Hagen (-136 Personen) bestehen.

Bei der Aufteilung der Einpendler nach Wirtschaftsbereichen wird deutlich, dass etwa zwei Drittel der Pendler im Dienstleistungsgewerbe tätig sind, ein Drittel im produzierenden Gewerbe. Bei 86 Prozent der Einpendler handelt es sich um Angestellte oder Arbeiter, bei etwa 8 Prozent um Beamte und nur bei 3 Prozent um Selbstständige. Ebenfalls 3 Prozent der Einpendler sind Auszubildende. Bei der Unterteilung nach dem Beschäftigungsumfang der Einpendler, geht der überwiegende Anteil (ca. 60 %) einer Vollzeitbeschäftigung nach, ein Anteil von 40 Prozent einer Teilzeitbeschäftigung.

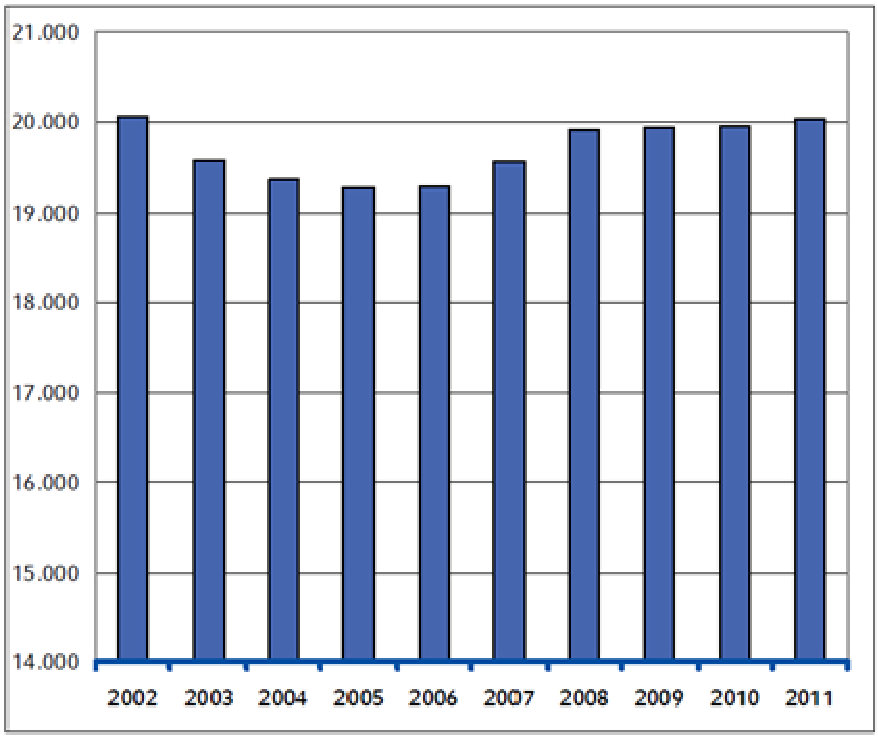
Abbildung 11: Pendlerverflechtungen der Stadt Unna im Jahr 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, zumeist ein Indikator für das örtliche Arbeitsplatzangebot, hatte sich bis 2005 abgeschwächt, um dann bis 2008 wieder einen Anstieg zu vollziehen. Die Ende 2008 eingetretene Wirtschafts- und Finanzkrise führte zu einer Abschwächung der Aufwärtsentwicklung, was an der nahezu stagnierenden Entwicklung in den Folgejahren deutlich wird. Im Jahr 2011 konnte erstmals wieder die Grenze von 20.000 Personen überschritten werden.

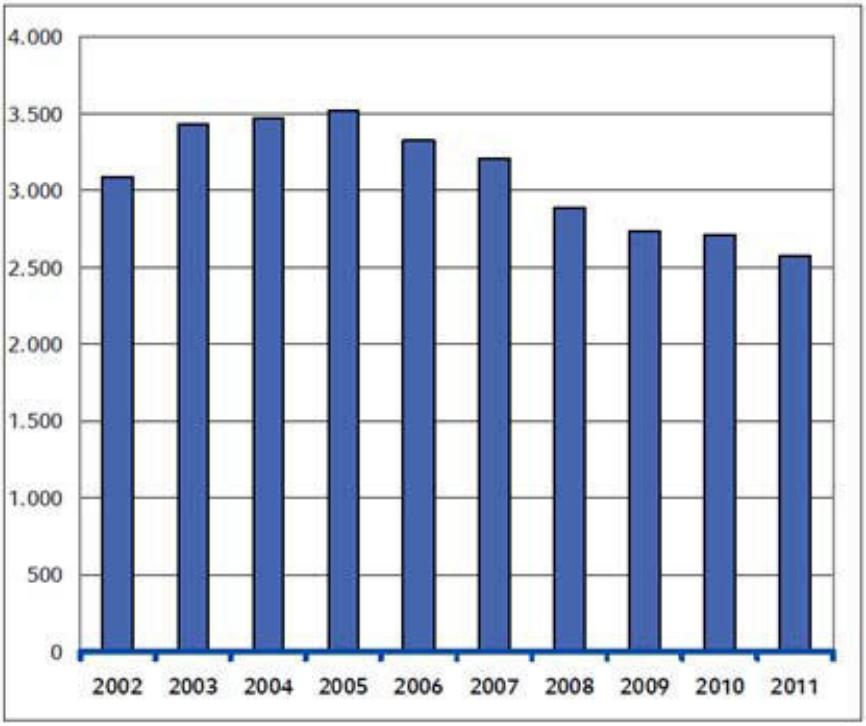
Abbildung 12: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Personen)



Quelle: Kommunalprofil 2012 Unna der NRW.Bank auf Basis der Bundesagentur für Arbeit

Spiegelbildlich zur Veränderung der Beschäftigtenzahl hat sich die Zahl der Arbeitslosen entwickelt, welche aktuell den niedrigsten Wert in der Zeitreihe aufweist. Die höchste Zahl konnte im Gegensatz im Jahr 2005 beobachtet werden, in dem auch die Zahl der Beschäftigten einen Tiefstand erreichte.

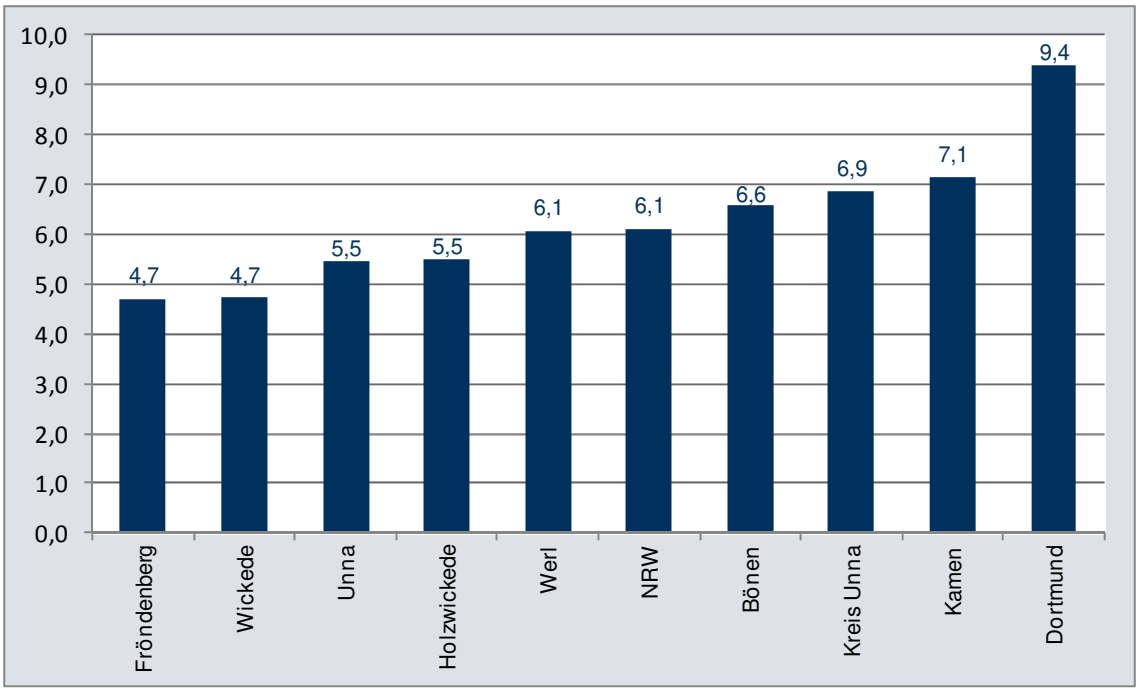
Abbildung 13: Entwicklung der Arbeitslosigkeit (Personen)



Quelle: Kommunalprofil 2012 Unna der NRW.Bank auf Basis der Bundesagentur für Arbeit

Im regionalen Vergleich ist das Niveau der Arbeitslosigkeit in Unna – gemessen an dem Arbeitslosenquotienten, der durch die Relation der Zahl der arbeitslosen Personen zur erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter von 15 bis 64 Jahren gebildet wird – mit einer Quote von 5,5 Prozent unterdurchschnittlich. Die an Unna angrenzenden Städte Holzwickede und Werl sowie das Land Nordrhein-Westfalen weisen ähnliche Quotienten auf. Die Großstadt Dortmund erreicht mit 9,4 Prozent den vergleichsweise höchsten Wert und verzeichnet damit (fast) eine doppelt so hohe Arbeitslosigkeit wie die Stadt Unna. Der Kreis Unna kann mit fast 7 Prozent ins Mittelfeld eingeordnet werden.

Abbildung 14: Arbeitslosenquotient 2012 im regionalen Vergleich



Quelle: IT.NRW; Statistik-Service West, eigene Berechnung

Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Beurteilung eines Wohn- und Arbeitsstandortes ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen in einer Stadt. Aus diesem Grund wird im Folgenden das durchschnittliche Einkommen der Haushalte in Unna im regionalen Vergleich und nach Einkommensgruppen betrachtet.

Bei Betrachtung des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens pro Monat wird deutlich, dass die Stadt Unna mit 3.371 Euro pro Monat knapp unter dem Wert des Kreises liegt. Auch im Vergleich mit dem Durchschnittswert von Nordrhein-Westfalen (3.491 Euro pro Monat) schneidet die Stadt schlechter ab. Der direkte Vergleich mit den Kommunen aus dem Umkreis führt zu dem Ergebnis, dass Holzwickede mit einem Wert von 4.063 Euro pro Monat die Einkommenswerte des Umlandes anführt. Mit Werten von knapp über 3.000 Euro pro Monat wird das untere Ende der stadtspezifischen Einkommenswerte von Dortmund und Lünen gebildet.

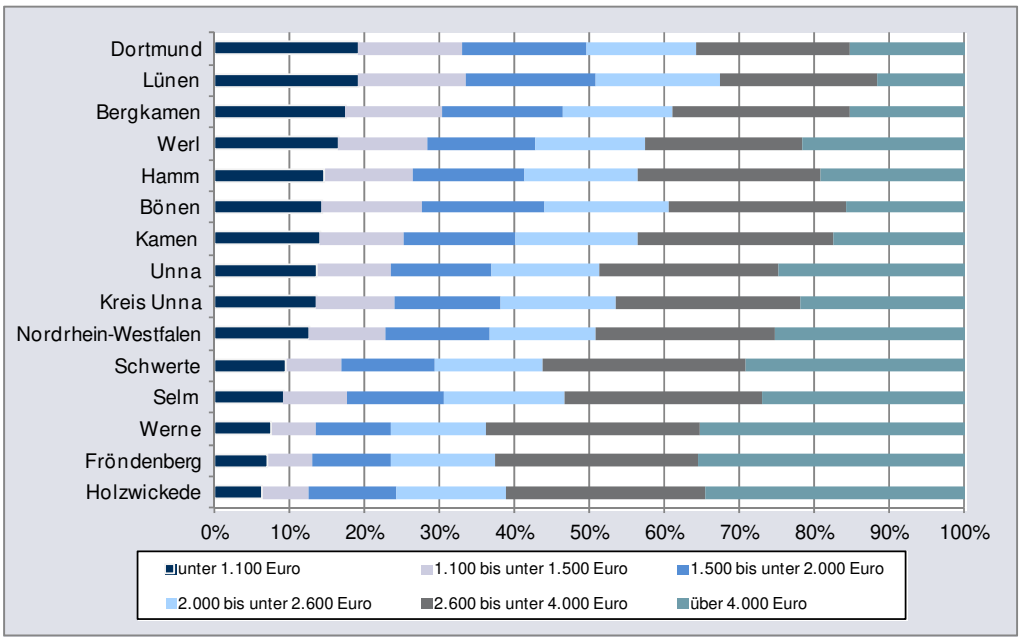
Tabelle 1: Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in 2012 im regionalen Vergleich

Stadt	Haushaltseinkommen in Euro
Dortmund	3.033
Lünen	3.058
Bergkamen	3.071
SK Hamm	3.100
Bönen	3.258
Kamen	3.334
Werl	3.346
Unna	3.371
Selm	3.528
Schwerte	3.719
Fröndenberg/Ruhr	3.858
Werne	3.880
Holzwickede	4.063
Kreis Unna	3.399
NRW	3.491

Quelle: GfK Marktforschung 2012

Wird das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in einem nächsten Schritt nach unterschiedlichen Einkommensgruppen differenziert, zeigt sich, dass in der Stadt Unna ein nennenswerter Anteil (rd. 13 Prozent) von Haushalten mit Einkommen bis zu 1.100 Euro im Monat lebt, die auf preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Zum anderen gibt es auch in erheblichem Umfang (25 Prozent) Haushalte, die als kaufkräftig eingeordnet werden können.

Abbildung 15: Differenzierung der Haushaltseinkommen im regionalen Vergleich 2012



Quelle: GfK Marktforschung 2012

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass die Anteile der einkommensschwachen Haushalte mit weniger als 1.100 Euro im Monat und der einkommensstärkeren Haushalte mit über 4.000 Euro monatlich als durchschnittlich zu bezeichnen sind, wenn man sie mit dem Landeswerten vergleicht. Im Verhältnis zum Kreis Unna sind die einkommensstärkeren Haushalte in der Kreisstadt überdurchschnittlich vertreten.

Zur weiteren Analyse der Einkommenssituation in der Stadt Unna wird an dieser Stelle die Kaufkraft untersucht. Die Kaufkraftkennziffer gibt das Kaufkraftniveau einer Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an, der den Normwert 100 hat. Demnach liegt das Kaufkraftniveau in Unna mit einer Kennziffer in Höhe von 96,1 zwar unterhalb des Bundesdurchschnitts, aber im Mittelfeld der angrenzenden Städte und im Kreisdurchschnitt. Kamen, Fröndenberg und Holzwicke verzeichnen eine vergleichsweise größere Kaufkraft, dafür unterschreiten Bönen, Wickede (Ruhr) und auch Dortmund und Werl das Unnaer Niveau.

Tabelle 2: Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer in 2012 für Unna und ausgewählte Kommunen

Stadt	Kaufkraft in Euro je Einwohner	Kaufkraftkennziffer
Bönen	17.330	86,6
Werl	17.837	89,1
Wickede (Ruhr)	18.685	93,4
Dortmund	18.775	93,8
Kreis Unna	18.869	94,3
Unna	19.241	96,1
Kamen	19.259	96,2
Nordrhein-Westfalen	20.132	100,6
Fröndenberg/Ruhr	20.453	102,2
Holzwickede	21.703	108,4

Quelle: GfK Marktforschung 2012

Im Ergebnis weisen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit nicht auf einen Impuls in Richtung gesteigerter oder zukünftig zunehmender Wohnkaufkraft am Unnaer Wohnungsmarkt hin. Die Kaufkraftkennziffer zeigt auf, dass das Kaufkraftniveau durchschnittlich ist, allerdings auch verbunden mit einem gewissen Anteil an finanziell eingeschränkten Haushalten, so dass u.a. auch preiswerter Wohnraum benötigt wird. Der hohe Einpendlerüberschuss ist als ein Potenzial für die Wohnungsnachfrage zu verstehen, sofern es in Zukunft gelänge, vermehrt Berufseinpendler zu einem Zuzug nach Unna zu bewegen.

2.4. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Ergebnisse des Zensus 2011 ermöglichen erstmals eine umfangreichere Analyse der Strukturmerkmale des Wohnungsbestandes.

Bei der Differenzierung des Wohnungsbestandes nach Baualter ist anzumerken, dass knapp die Hälfte der Wohnungen zwischen 1949 und 1978 errichtet wurde. Es sind vornehmlich Bestände, bei denen höhere Modernisierungsbedarfe vorhanden sind. Ihr anteiliger Umfang am Bestand deckt sich mit dem Wert für den Kreis Unna und dem Landesdurchschnitt. Auch der Anteil an Wohnungen, die seit der Jahrtausendwende errichtet wurden, befindet sich auf dem Niveau der Vergleichsregionen. Lediglich bei dem älteren Wohnungsbestand mit Baujahr bis 1948 liegt Unna mit 17,6 Prozent unterhalb der Anteile des Kreises (19,0%) und des Landes NRW (20,6%).

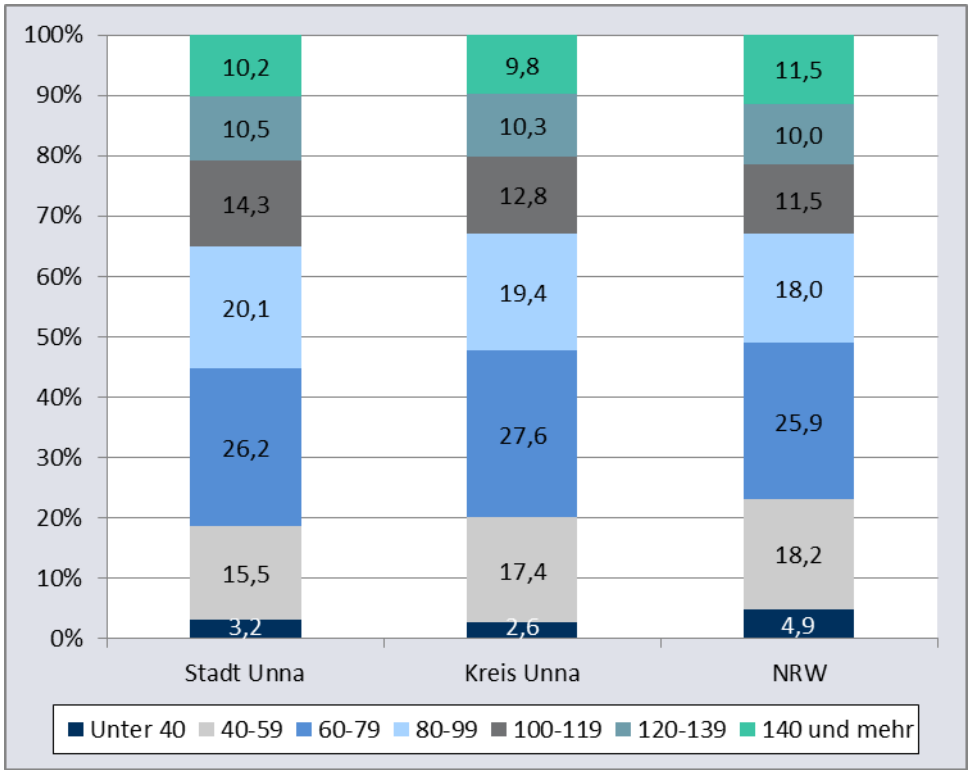
Tabelle 3: Baualter der Wohnungen

Baualter der Wohnungen	Stadt Unna	Kreis Unna	NRW
Vor 1919	11,2	10,4	10,8
1919 - 1948	6,4	8,6	9,8
1949 - 1978	49,5	49,9	50,5
1979 - 1986	10,5	10,4	8,9
1987 - 1990	3,2	2,8	2,6
1991 - 2000	13,4	12,5	11,4
2001 - 2004	2,7	2,7	2,9
2005 u. später	3,1	2,8	3,1

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Betrachtet man die Wohnungsgrößenverteilung, so überrascht für die Kreisstadt Unna der unterdurchschnittliche Anteil an kleineren Wohnungen bis 59 m² Wohnfläche. Ihr höherer Anteil im Kreisgebiet resultiert vermutlich aus dem stärker ausgeprägten Werkssiedlungsbau in den nördlichen, kreisangehörigen Gemeinden, der traditionell eher kleine Wohnungen aufweist. Spiegelbildlich ist für die Kreisstadt ein höherer Anteil der Wohnungen mit einer Größe von mehr als 100 Quadratmetern zu verzeichnen, auch im Vergleich zum ländlichen Umland des Kreises, das sich üblicherweise durch mehr Familienhaushalte und dementsprechend eine höhere Nachfrage nach größeren Eigenheimen auszeichnet. Werden zusätzlich die Wohnungen zwischen 80 und 100 Quadratmeter hinzugezogen, wird die Differenz zum Kreis und Bundesland noch größer. Insgesamt umfassen somit knapp 55 Prozent des Wohnungsangebots mehr als 80 Quadratmeter. Da Unna ähnlich viele Mehrfamilien- bzw. Ein-/Zweifamilienhäuser wie der Kreis aufweist, dürfte folglich der Geschosswohnungsbau in Unna mehr große Wohnungen bieten als in anderen Teilen des Kreisgebietes.

Abbildung 16: Wohnungsgrößen nach Wohnfläche der Wohnung



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Leider ermöglichen die Zensusergebnisse keine Unterscheidung des Wohnungsbestandes, sondern nur des Gebäudebestandes nach Eigentümerarten. Demnach sind Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von nur rund 12 Prozent gegenüber dem Kreis mit rd. 21 Prozent und dem Landesdurchschnitt von 14 Prozent in der Kreisstadt unterdurchschnittlich vertreten. Am bedeutsamsten sind privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und die Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft UKBS. Der Wohnungsbestand der ehemaligen Landesstelle schlägt sich in dem Gebäudebestand in Höhe von 1,5 Prozent im Eigentum des Bundes nieder. Die größte Eigentümergruppe stellen die Privateigentümer mit einem Umfang von 85 Prozent dar.

Tabelle 4: Eigentumsform der Wohnungen

Eigentumsform der Wohnungen	Stadt Unna	Kreis Unna	NRW
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	25,6	19,9	23,5
Privatperson/-en	59,4	57,1	59,7
Wohnungsgenossenschaft	1,6	7,7	3,7
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	4,0	1,4	2,9
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	6,6	12,1	7,7
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	0,8	0,9	1,3
Bund oder Land	1,5	0,3	0,4
Organisation ohne Erwerbszweck	0,5	0,6	0,8

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

2011 betrug die Wohneigentumsquote in Unna 44,4 Prozent. Sie liegt oberhalb des Kreis- und Landesdurchschnitts. Die Leerstandquote, in die eine für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendige Fluktuationsreserve von rund 1,5 bis 2 Prozent einfließt, ist als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Tabelle 5: Art der Wohnungsnutzung

Art der Wohnungsnutzung	Stadt Unna	Kreis Unna	NRW
Von Eigentümer/-in bewohnt	44,4	41,8	40,1
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	52,2	54,7	55,8
Ferien- oder Freizeitwohnung	0,1	0,2	0,4
Leer stehend	3,3	3,4	3,7

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Fast 80 Prozent der Wohngebäude in Unna sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die größte Gruppe stellen dabei die freistehenden Einfamilienhäuser dar, die einen Anteil von 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen. Der Wert liegt damit leicht über dem Niveau des Kreises Unna. Mehrfamilienhäuser machen ähnlich wie im Kreis Unna und in Nordrhein-Westfalen etwa ein Fünftel des Wohnungsbestandes aus.

Tabelle 6: Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp

Gebäudetyp	Stadt Unna	Kreis Unna	NRW
Eigenheim freistehend	40,0	36,8	41,0
Doppelhaushälfte	17,7	20,8	16,3
Reiheneigenheim	18,8	18,2	17,8
Mehrfamilienhaus	21,4	21,5	22,4
Sonstige	2,2	2,7	2,6

Quelle: Zensus 2011, eigene Berechnung und Darstellung

Die Heizungsart ist einer der wenigen Indikatoren des Zensus, die Hinweise auf die Wohnungsausstattungsqualitäten geben. Im Ergebnis ist positiv hervorzuheben, dass der Anteil der Wohnungen, die noch über Einzel- oder Mehrraumöfen oder gar keine Heizung verfügen, im Vergleich zum Kreis Unna und Nordrhein-Westfalen mit 3,1 Prozent gering ausfällt. Die überwiegende Heizungsart der Wohngebäude in Unna ist die Zentralheizung mit fast 74 Prozent.

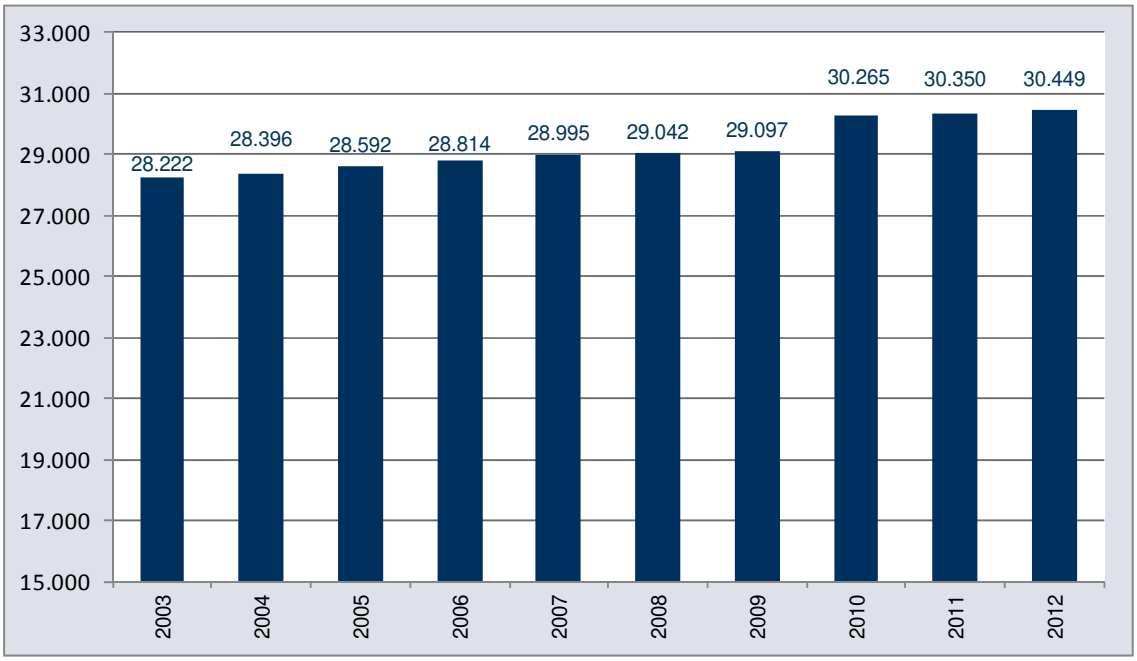
Tabelle 7: Heizungsarten

Heizungsart	Stadt Unna	Kreis Unna	NRW
Fernheizung (Fernwärme)	7,7	7,5	8,2
Etagenheizung	14,0	16,0	14,3
Blockheizung	1,4	1,9	1,7
Zentralheizung	73,7	70,3	70,6
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	3,0	4,1	4,9
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	0,1	0,2	0,4

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung

Ende des Jahres 2012 umfasste der Wohnungsbestand in Unna 30.449 Wohnungen; er hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2003 um knapp 8 Prozent erhöht.

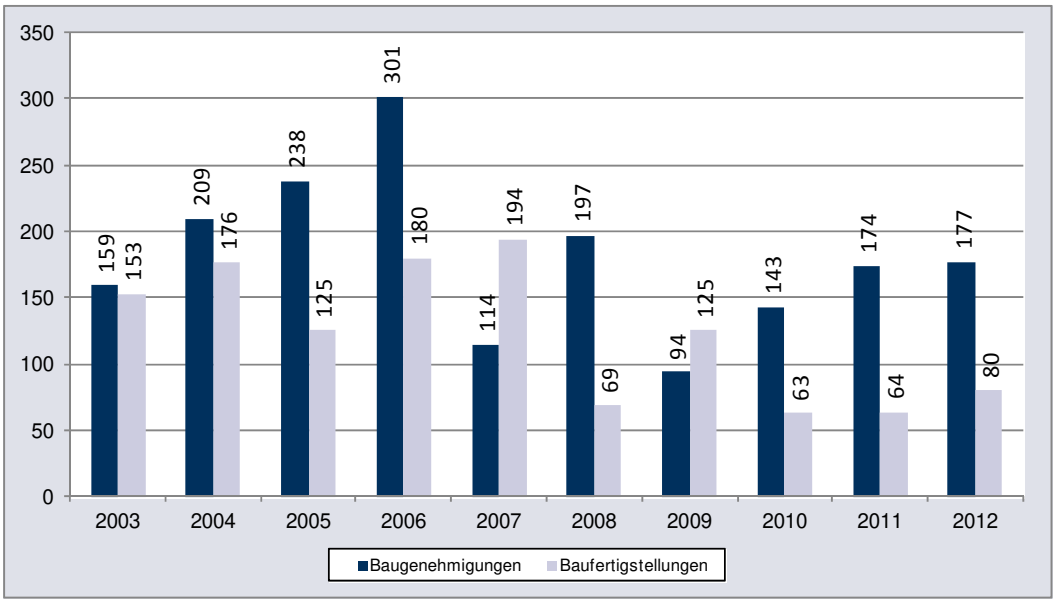
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Unna



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung Anmerkung: Die Erhöhung des Wohnungsbestandes im Jahr 2009/2010 ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Vollerhebung des Zensus 2011 eine neue Definition von Wohnraum verwendet wurde. Laut Definition des Zensus ist es nicht mehr erforderlich, dass eine Wohnung über eine Küche/Kochnische verfügen muss. IT.NRW hat des Weiteren den Wohnungsbestand 2010 an die Ergebnisse des Zensus angepasst (zurückgerechnet), so dass der Zuwachs der Wohnungen durch die geänderte Definition bereits 2010 ablesbar ist.

Der seit Ende der 1990er Jahre auf Bundes- und Landesebene festzustellende Trend nachlassender Bautätigkeit ist auch in Unna festzustellen. Während zwischen 1995 und 1998 durchschnittlich 356 Wohnungen fertiggestellt wurden, sind es im Betrachtungszeitraum zwischen 2003 und 2012 nur noch 123 Wohnungen. Ab 2008 hat sich die Zahl der Baufertigstellungen auf ein Niveau von nur noch rd. 80 Wohneinheiten reduziert. In den letzten Jahren hat sich wieder ein deutlicher Bauüberhang aufgebaut.

Abbildung 18: Baufertigstellungen und -genehmigungen von Wohnungen im Zeitraum 2003 bis 2012

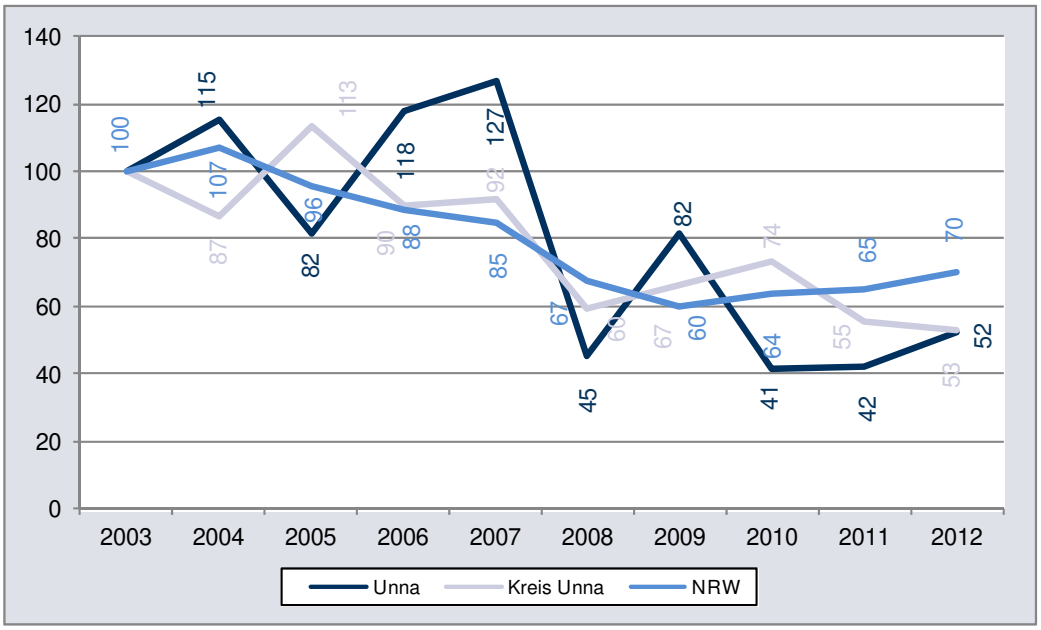


Quelle. Stadt Unna, eigene Darstellung

In der Bautätigkeit sind Unterschiede in der Differenzierung nach den Segmenten Mehrfamilienhaus und Ein-/ Zweifamilienhaus zu erkennen. Während im Schnitt der Jahre 2008 bis 2012 im Segment der Mehrfamilienhäuser durchschnittlich 30 Wohneinheiten fertig gestellt wurden, darunter ca. 17 Eigentumswohnungen und 13 Mietwohnungen, waren es im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 50 Wohneinheiten.

Die Abschwächung im Baufertigstellungsniveau vollzog sich in Unna über alle Segmente des Wohnungsmarktes hinweg. Die Gründe hierfür waren nicht ortsspezifisch, denn der Rückgang vollzog sich auch im Kreisgebiet und auch landesweit. Angesichts eines sich insgesamt entspannenden Wohnungsmarktes mit verhaltenen Mietpreissteigerungen und der in 2008 einsetzenden Finanz- und Wirtschaftskrise verminderten sich die Investitionsneigung und damit auch die Baukonjunktur. Gegenüber dem Ausgangsniveau im Jahr 2003 zeigt sich für Unna ein Rückgang des Fertigstellungsniveaus auf nur noch 52 Prozent. Allerdings ist landesweit und ab 2012 vermutlich auch in Unna eine Trendwende aufgrund eine Zunahme der Bauinvestitionen und -fertigstellungen zu verzeichnen, hervorgerufen durch Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und niedrigem Zinsniveau.

Abbildung 19: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%)



Quelle: Stadt Unna, IT.NRW, eigene Darstellung

2.4.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

Der Zensus 2011 weist zum Stichtag 9. Mai 2011 für die Kreisstadt Unna einen Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, ohne Wohnheime) in Höhe von 30.088 Wohneinheiten aus. Die Landesstatistik wies zum 31.12.2011 29.335 Wohnungen aus. Will man einen Stichtagsvergleich herbeiführen, so ist die Landesstatistik um die Bautätigkeit ab Mai bis Dezember 2011 zu minimieren. Bei 94 Baufertigstellungen im gesamten Jahr 2011 (umgerechnet 63 Fertigstellungen von Mai bis Dezember) errechnet sich zum Stichtag ein fortgeschriebener Wohnungsbestand in Höhe von 29.272 Wohnungen.

Der Stichtagsvergleich ergibt, dass die Zahl der Wohnungen in Unna um 816 Wohnungen höher liegt als die Fortschreibung der Landesstatistik ausweist. Der Unterschied mag aber auch darin begründet sein, dass beim Zensus 2011 die Definition einer Wohnung weiter gefasst wurde als in der Landesstatistik. Laut Zensus zählen als Wohnungen auch solche abgeschlossenen Wohneinheiten, die nicht über eine eigene Kochnische oder Küche verfügen.

3. Wohnungsnachfrageprognose

3.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration).

Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Bereits im Jahr 2004 wurde von der Kreisverwaltung Unna eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten erstellt. Ausgangsjahr der Prognose war das Jahr 2003. Auf Basis der bisherigen Bevölkerungsbewegungsdaten der Stadt Unna wurde bis zum Jahr 2025 ein Korridor in der Entwicklung der Wanderungen zu Grunde gelegt, der die Ausgangsbasis für die drei Prognosevarianten war:

- 0-Variante - Zuzüge 3.000 Personen, Fortzüge 3.000 Personen jährlich, Wanderungssaldo ist ausgeglichen.

- Variante +100 – Zuzüge 2.900 Personen, Fortzüge 2.800 Personen jährlich, Wanderungssaldo +100 Personen pro Jahr.

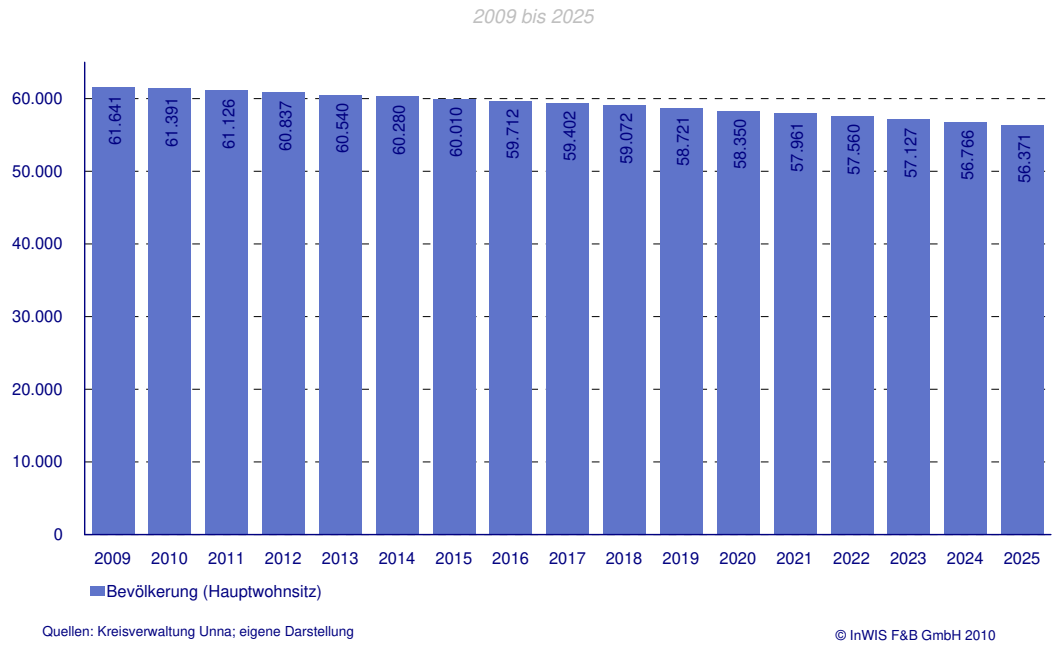
- Variante +200 – Zuzüge 3.000 Personen, Fortzüge 2.800 Personen jährlich, Wanderungssaldo +200 Personen pro Jahr.

Die Geburten- und die Sterbefallziffer wurden regionalspezifisch auf Basis des Referenzzeitraumes 2000 bis 2003 ermittelt.

Die 0-Variante hat bis heute, also sieben Jahre nach ihrer Erstellung, eine hohe Treffsicherheit gehabt und bildet das seitdem stattgefundene Wanderungsgeschehen sehr gut ab. Der Variante zufolge wurde der Bevölkerungsstand zum 31.12.2009 auf 61.910 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung ohne Landesstelle) prognostiziert, tatsächlich betrug der Bevölkerungsstand 61.641 Personen. Die Differenz beträgt demnach lediglich 269 Personen bzw. 0,4%. Auch im Altersstrukturaufbau haben Prognose- und Einwohnermeldedaten eine hohe Übereinstimmung. Aus diesem Grunde wurde für die Wohnungsmarktprognose Unna die 0-Variante der Bevölkerungsprognose der Kreisverwaltung Unna zu Grunde gelegt. Die Prognosedaten wurden um die geringe Abweichung von 269 Personen korrigiert.

In der Bevölkerungsprognose ist zukünftig von einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Ursächlich hierfür ist das Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten, in Verbindung mit einem ausgeglichenen Wanderungssaldo.

Abbildung 20: Bevölkerungsprognose für die Stadt Unna (Hauptwohnsitzbevölkerung ohne Landesstelle)



In der 0-Variante zeigt sich bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang auf 56.376 Personen. Dies entspricht einer Abnahme um 5.270 Personen bzw. 8,5% in den kommenden 16 Jahren.

Aber auch in der Zusammensetzung der Bevölkerung werden sich deutliche qualitative Veränderungen zu Gunsten älterer Menschen ergeben.

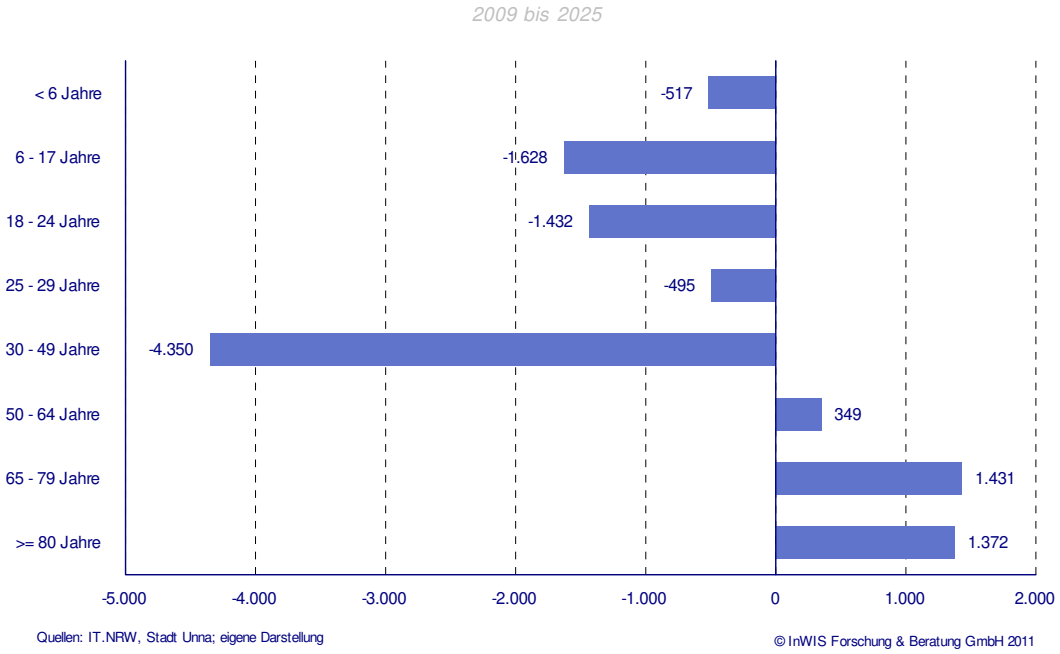
Schrumpfen werden alle Altersgruppen bis zum Alter von 50 Jahren, also

- die Zahl der Kinder, insbesondere der Kinder im Schulalter, somit auch
- die Familien mit Kindern, insbesondere die Familien, die ihre Gründungsphase hinter sich gelassen haben und in denen ältere Kinder aufwachsen,
- Starterhaushalte, d. h. die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren, die am Wohnungsmarkt als Haushaltsgründer auftreten,
- Berufseinsteiger, d. h. Personen im Alter von 25 bis 29 Jahren, die teilweise auch junge Familien gründen.

Wachsende Zielgruppen sind

- die so genannten „best ager“, also Personen im Alter von 50 bis 64 Jahren,
- die jungen, mobilen Seniorinnen und Senioren im Alter von 65 bis 79 Jahren,
- die hochaltrigen Seniorinnen und Senioren, die zum Teil schon Einschränkungen in der Alltagsbewältigung erfahren und Unterstützungsbedarfe im Wohnen aufweisen.

Abbildung 21: Veränderung der Altersgruppen in Unna 2010 bis 2025



3.1.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

Der Zensus 2011 weist zum Stichtag 9. Mai 2011 für die Kreisstadt Unna eine Bevölkerung mit alleiniger bzw. Hauptwohnung in Höhe von 59.149 Einwohnern aus. Die Kommunalstatistik zählt zu diesem Zeitpunkt 61.321 Personen. Die Bevölkerungsprognose des Kreises Unna für die Kreisstadt schätzt für Mai 2011 einen Bevölkerungsstand von 61.260 Personen voraus. Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose weicht somit vom Zensusergebnis um 2.111 Personen ab.

Die Ergebnisse des Zensus werden an dieser Stelle nur nachrichtlich dargestellt, denn sie ändern nichts an dem Trend und dem Ausmaß der in Unna zu erwartenden Bevölkerungsabnahme. Lediglich die Ausgangs- und Endwerte der Bevölkerungsprognose liegen gemäß der Ergebnisse des Zensus 2011 um 2.111 Personen unterhalb der in den Graphiken und der Kommunalstatistik ausgewiesenen Einwohnerzahlen.

3.2. Demografische Potenziale der Stadtteile

Angesichts der Größe Unnas und der Heterogenität der Stadtteile ist es von Interesse, die Entwicklung der einzelnen Stadtteile näher zu betrachten. Eine Bevölkerungsprognose ist dabei nur bedingt ein geeignetes Instrument, da hierbei der Einfluss der Wanderungsbewegungen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus – in quantitativer Hinsicht und bzgl. der Altersstruktur – erheblich ist und in Folge einzelner Baumaßnahmen erheblich schwanken kann. Auf einen Zeitraum von 15 Jahren sind diese Einflüsse nur mit einem hohen Unsicherheitsgrad zu prognostizieren.

Als adäquater Ersatz für eine Bevölkerungsprognose auf kleinräumiger Ebene zeigt das so genannte Billetermaß die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der verschiedenen Teilräume einer Stadt auf. Dieses Maß ist ein Indikator für die Alterszusammensetzung einer Bevölkerung und setzt die nicht mehr reproduktionsfähige Generation (im Alter von 45 Jahren und älter) ins Verhältnis zur reproduktiven (die Altersgruppe der 18- bis 45-Jährigen) und vorreproduktiven Bevölkerung (bis 18 Jahre). Das Billetermaß macht zwar keine Angaben über die zu erwartenden Bevölkerungszahlen, zeigt aber das so genannte endogene Entwicklungspotenzial eines Stadtteils und somit Tendenzen der zukünftigen Entwicklung auf.

Die Maßzahl, die eine Relation der unterschiedlichen Altersgruppen darstellt, ist dabei wie folgt zu interpretieren: Eine positive Zahl bedeutet, dass die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten in einem Gebiet positiv sind. Das bedeutet, dass der betrachtete Stadtteil aus sich heraus, also allein durch das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen, noch an Bevölkerung zunehmen würde. Wanderungsbewegungen werden beim Billetermaß nicht berücksichtigt. Ein negativer Wert zeigt dementsprechend negative demografische Entwicklungsmöglichkeiten auf, also ein (zukünftiges) Übergewicht der Sterbefälle gegenüber den Geburten.[2]

Die Ergebnisse für die Stadt Unna zeigen, dass für die Gesamtstadt, als auch für alle Stadtteile negative demografische Entwicklungsmöglichkeiten konstatiert werden müssen. Hierbei treten zum einen Siddinghausen und Mühlhausen mit den negativsten Werten von -1,19 bzw. -1,25 sowie im positiven Sinne der Wert von Uelzen hervor.

Tabelle 8: Maßzahl nach Billeter für die Stadtteile Unnas

Stadtteil	Maßzahl nach Billeter
Uelzen	-0,61
Königsborn	-0,88
Lünern	-0,90
Stockum	-0,95
Afferde	-0,98
Hemmerde	-0,99
Unna-Mitte	-1,0
Westhemmerde	-1,0
Billmerich	-1,07
Massen	-1,07
Kessebüren	-1,09
Mühlhausen	-1,15
Siddinghausen	-1,19
Gesamtstadt	-0,98

Quelle: eigene Berechnung

Neben der isolierten Betrachtung der einzelnen Stadtteile ist ein Vergleich der Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Stadtteile untereinander und vor allem in Relation zur Situation der Gesamtstadt interessant. Hierfür wird die errechnete Maßzahl nach Billeter in Beziehung zu den demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Gesamtstadt gesetzt, um so zu zeigen, inwiefern ein Stadtteil über- oder unterdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Demnach weisen leicht überdurchschnittliche Entwicklungsmöglichkeiten im Vergleich zur Gesamtstadt die Stadtteile Uelzen, Stockum, Königsborn und Lünern auf, während alle weiteren Stadtteile im Vergleich zur Gesamtstadt leicht unterdurchschnittliche Werte erzielen.

Wichtig ist aber anzumerken, dass die Betrachtung der demografischen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadtteile eine Status-quo Betrachtung darstellt. Das heißt, hiermit werden keine Prognosen über die tatsächliche Entwicklung der Stadtteile getroffen, sondern vielmehr ihre natürlichen Potenziale aufgezeigt. Inwieweit es einem Stadtteil beispielsweise gelingen wird, sein Entwicklungspotenzial auszuschöpfen, ist von einer Reihe von Faktoren – beispielhaft seien die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und das Arbeitsplatzangebot in Unna, vor allem aber das Wohnungsangebot und die Infrastruktur des Stadtteils ge-

[2] Das Billetermaß berechnet sich für Unna wie folgt: Die Differenz der Kinder (Personen unter 15 Jahre) und der Großelterngeneration (Personen über 45 Jahre) wird ins Verhältnis zur Generation der Eltern (Personen zwischen 15 und 45 Jahren) gesetzt.

nannt – abhängig. Für Stadtteile mit im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlichen Entwicklungsmöglichkeiten wird es dabei vor allen darauf ankommen, die Bevölkerung zu halten, bzw. wenn ein temporärer Wegzug unvermeidlich ist, ausreichende und attraktive Angebote für eine spätere Rückkehr vorzuhalten. Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Potenzialen haben ggf. die Möglichkeit, durch Zuwanderung die eigene Altersstruktur zu verjüngen und so die demografischen Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Allen Stadtteilen Unnas gemein ist, dass sie aus sich heraus ihre Bevölkerungszahl nicht halten können. Die bereits vorgestellte Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt hat zudem gezeigt, dass Unna selbst dann schrumpfen wird, wenn eine Zuwanderung von außerhalb des Stadtgebietes erzielt wird. Sie reicht jedoch nicht aus, um das Übergewicht der Sterbefälle zu den Geburten zu kompensieren.

In Zukunft wird es daher darauf ankommen, den Schrumpfungsprozess wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch gezielt zu steuern. Eine Steuerung sollte dabei das Ziel verfolgen, die vorhandenen, infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkte und die Siedlungskerne zu stützen und langfristig zu stabilisieren und somit eine Perforierung der Stadtstruktur zu vermeiden.

3.3. Haushaltsprognose

Da Haushalte und keine einzelnen Personen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung treten, ist es notwendig, neben der künftigen Bevölkerungsentwicklung zusätzlich die Veränderung der Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. Die Haushaltsentwicklung in Deutschland wird bestimmt durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Dieser Trend, der sich aus demografischen Entwicklungen, der Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie aus sozioökonomischen Entwicklungen speist, wird sich aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren fortsetzen. Die stetige Verkleinerung der Privathaushalte bewirkt, dass die Anzahl der Haushalte – und damit auch der Wohnungsbedarf – selbst bei konstanten oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen steigen wird.

Für die Prognose der Privathaushalte wurde das Haushaltsvorstandsquotenverfahren angewendet. Datenbasis ist die Bevölkerungsvorausberechnung der Kreisverwaltung Unna, Angaben der Stadtverwaltung Unna sowie Daten aus dem Mikrozensus. Die Prognose der Privathaushalte erfolgte in drei Schritten:

1. Schritt: Ermittlung der Personen in Privathaushalten

Zu der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Unna ist auch die Zahl der Nebenwohnsitzbevölkerung hinzuzuzählen, da auch sie Wohnraum nachfragt. Zum Stand 31.12.2009 ist nach Angaben der Stadtverwaltung Unna von 1.576 Personen mit Nebenwohnsitz in Unna (ohne Landesstelle Unna-Massen) auszugehen.

Als Privathaushalt zählt jede zusammenwohnende Personengemeinschaft, die gemeinsam wirtschaftet (z.B. das uneheliche Paar) und jede Einzelperson, die einen eigenständigen Haushalt führt. Bewohner von Einrichtungen wie Pflegeheimen, Kasernen, Wohnheime der Jugendhilfe usw. gelten nicht als private Haushalte, weil sie weder einen eigenständigen Haushalt führen, noch selbständig wirtschaften. Sie gelten als Bewohner von Gemeinschaftsunterkünften. Diese Gruppe umfasst in Unna nach Ermittlungen der Stadtverwaltung rd. 1.000 wohnberechtigte Personen, die nicht in die Prognoseberechnungen einbezogen werden, sondern von der Zahl der wohnberechtigten Bevölkerung abgezogen werden müssen.[3] Ausgangsjahr der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ist das Jahr 2009, da für dieses Jahr bereits alle relevanten Indikatoren und Zahlenwerte vorlagen. Die für 2009 ermittelte Relation von Personen in Privathaushalten zur Hauptwohnsitzbevölkerung wird während des Prognosezeitraumes konstant gehalten.

2. Schritt: Ermittlung der Haushaltsvorstandsquoten

Aus dem Mikrozensus erfolgt die Ermittlung von alters- und geschlechtsspezifischen Quoten für die einzelnen Haushaltsgrößen (1-, 2-, 3-, 4-, 5 u. mehr Personenhaushalte). Verwendet wurden Ergebnisse aus dem regionalisierten Mikrozensus für die Anpassungsschicht Kreis Unna/Stadt Hamm als kleinsträumige Ebene,

[3] Im Vergleich zur Vorstudie "Perspektiven Landesstelle Unna-Massen" vom Okt. 2010 ist diese Gruppe aufgrund von weiteren Sonderauswertungen der Einwohnermeldedatei von ehemals 600 auf 1.000 Personen erhöht worden.

zu der Unna zugehörig ist. Um die Datenbasis zu verbreitern und besser abzusichern, wurden Ergebnisse aus zwei weiteren Regionen hinzugefügt. Sie sind hinsichtlich der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt, aber auch im Hinblick auf Bevölkerungsdichte, der Haushaltsgrößenstruktur und der Aufteilung des Wohnungsbestandes in Ein- und Zweifamilienhäuser versus Geschosswohnungsbau lt. der Raumbeobachtung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Daten der GfK-Konsumforschung mit dem Kreis Unna vergleichbar: Es handelt sich um die Regionen Rhein-Erftkreis/Euskirchen und den Kreis Recklinghausen.

3. Schritt: Zusammenfassung

Die Multiplikation der Quoten mit den jeweiligen Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt schließlich die Zahl der Haushalte, differenziert nach Alter des Haushaltsvorstands und nach Haushaltsgröße.

In der Haushaltsprognose werden für den Prognosezeitraum die auf regionaler Ebene aus den Mikrozensusergebnissen der Jahre 2006 bis 2008 ablesbaren Entwicklungstendenzen für Altersgruppen, Geschlechter und Haushaltsgrößen berücksichtigt.

Demnach entwickelt sich die Zahl der Privathaushalte in der Kreisstadt Unna wie folgt:

Tabelle 9: Entwicklung der Privathaushalte bis 2025

Jahr	Zahl der Privathaushalte
2009	28.837
2015	28.847
2020	28.616
2025	28.250

Quelle: eigene Berechnung

Die Bevölkerungsabnahme kann durch die zukünftige Haushaltsverkleinerung nicht kompensiert werden. Die Zahl der Haushalte bleibt zwar ab 2009 bis 2015 mit 28.837 bzw. 28.847 Haushalten fast konstant. Ab 2015 ist die Bevölkerungsabnahme jedoch stärker als der Trend zu kleineren Haushalten, daher sinkt bis 2025 die Haushaltszahl auf 28.250 Haushalte. Im Ergebnis verändert sich im Zeitraum 2009 bis 2025 die Zahl der Haushalte um -587 Haushalte bzw. 2,1 Prozent.

3.3.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

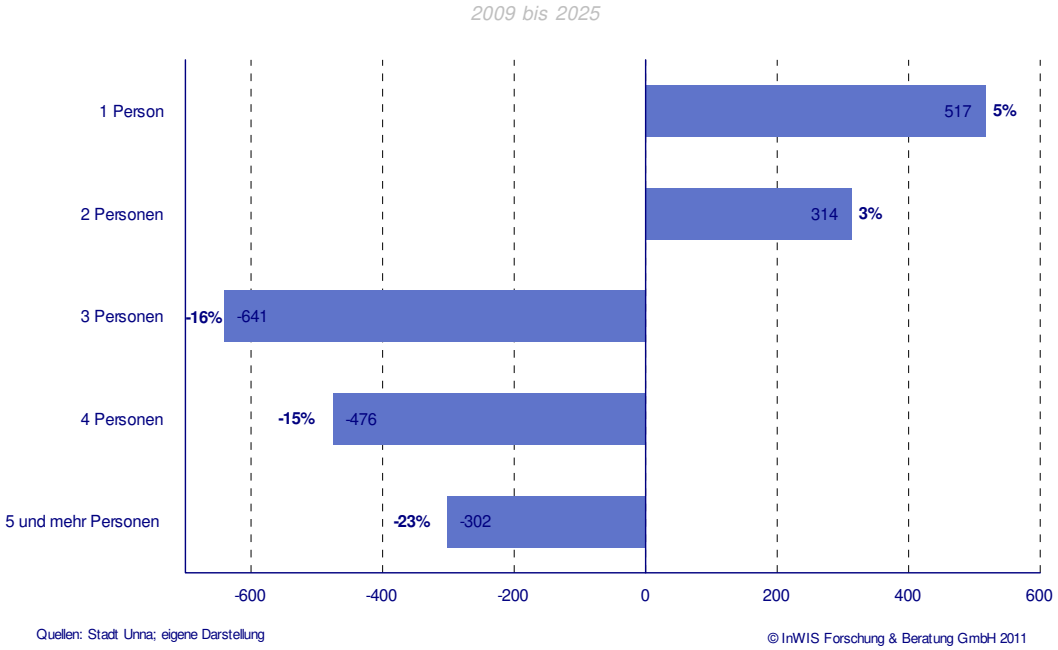
Die Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt schätzt für Mai 2011 einen Bevölkerungsstand von 61.260 Personen voraus. Das Ergebnis dieser Bevölkerungsprognose weicht vom Zensusergebnis um 2.111 Personen ab. Mittels der für 2011 anzusetzenden durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,119 Personen pro Haushalt ergibt sich aus der Teilung der Bevölkerungszahl durch die Haushaltsgröße die Summe von 987 Haushalten. Die Zahl der Haushalte in Unna ist sowohl zum Ausgangspunkt als auch zum Endpunkt der Prognose um 987 Haushalte überschätzt. Der Trend der Abnahme der Privathaushalte ist demnach weiterhin gültig.

3.4. Verschiebung der wohnungswirtschaftlich relevanten Zielgruppen

Die qualitative Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Untersuchungsaspekt, um die Entwicklung des Wohnungsmarktes einschätzen zu können. Es ist daher sinnvoll, neben der quantitativen Betrachtung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auch die Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung zu betrachten, die sich aus dem künftigen demografischen Wandel und dem Haushaltsbildungsverhalten ergeben werden.

Im Detail werden sich die wohnungswirtschaftlich wichtigsten Zielgruppen in Unna bis zum Jahr 2025 wie folgt entwickeln: Der bundesweite, vornehmlich demografisch bedingte Trend der Abnahme größerer Haushalte, vornehmlich Familienhaushalte, spiegelt sich auch in Unna wieder. Die Haushalte mit 3 und mehr Personen werden um insgesamt 1.419 Haushalte bzw. 17 Prozent schrumpfen. Dagegen nehmen die Zweipersonenhaushalte zu, bedingt durch das Anwachsen der Altersgruppen ab 55 Jahren. Sie wachsen um 3 Prozent bzw. 314 Haushalte. Der Alterungsprozess der Bevölkerung führt aber auch zu einer Zunahme der Singlehaushalte, die ebenfalls um 5 Prozent bzw. 517 Haushalte anwachsen.

Abbildung 22: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Unna



Im Detail differenziert sich die Wohnungsnachfrage in noch kleinere Zielgruppen auf. Auch hierbei ermöglicht die Haushaltsprognose Trendaussagen.

Schrumpfende Zielgruppen sind:

- Starterhaushalte, d.h. Singles und Paare unter 24 Jahren. Sie nehmen um 125 Haushalte bzw. 17 Prozent ab.

- Die mittleren Altersgruppen. Dies betrifft sowohl Singles, als auch Paare ohne Kinder im Alter von 35 bis 55 Jahren sowie Familien mit Eltern im Alter von 35 bis 64 Jahren. Da diese Altersgruppe vermehrt zur Wohneigentumsbildung neigt, ist zukünftig mit einer Abnahme potenzieller, traditioneller Wohneigentumserwerber zu rechnen.

- Die Familien mittleren Alters zwischen 35 und 64 Jahren haben die höchste absolute Abnahme (-1.415 Personen) zu verzeichnen. Sie schrumpfen um 21 Prozent.

- Paare ohne Kind mittleren Alters (35 bis 54 Jahre) haben die höchste prozentuale Abnahme (-34 Prozent) aufzuweisen. Sie schrumpfen um 896 Haushalte.

- Singles mittleren Alters (35 bis 54 Jahre) werden sich ebenfalls reduzieren, insgesamt um 758 Haushalte bzw. 27 Prozent.

Stagnierende Zielgruppen (Gruppen mit geringfügiger Ab-/Zunahme) sind:

- Berufseinsteiger, d.h. Singles und Paare ohne Kind im Alter von 25 bis 34 Jahren.

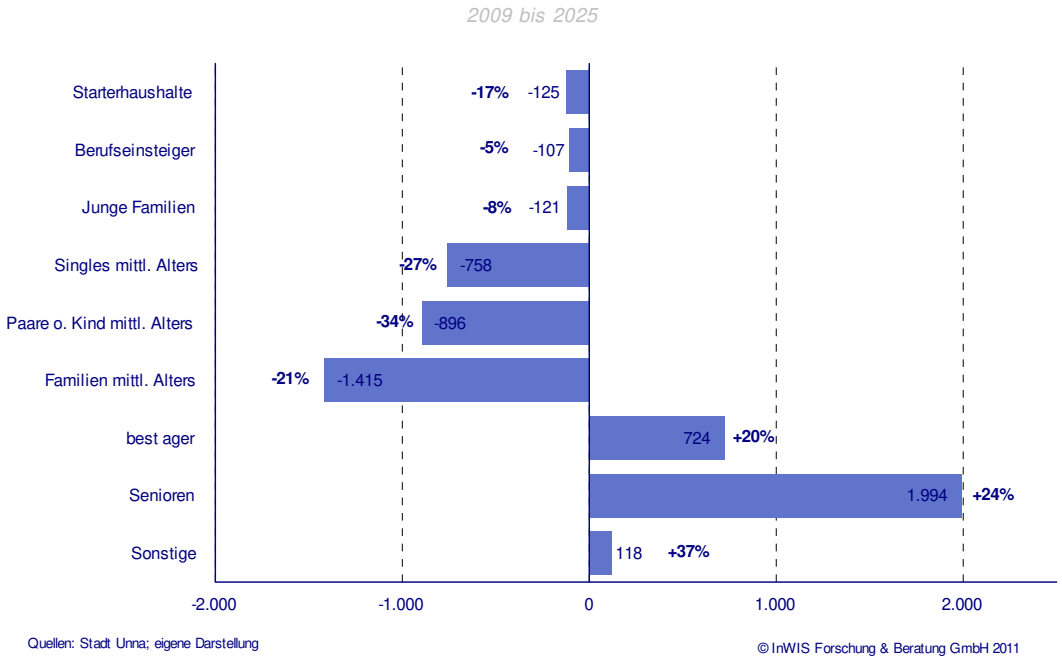
- Junge Familien, d.h. Erwachsene im Alter bis 35 Jahren mit ein oder mehreren Kindern.

Wachsende Zielgruppen sind:

- Die so genannten „best ager“, also Singles und Paare ohne Kind im Alter von 55 bis 64 Jahren. Die Zielgruppe wird mit 20 Prozent den zweithöchsten prozentualen Zuwachs verzeichnen können und nimmt um 724 Haushalte zu.

- Seniorenhaushalte, d.h. Singles und Paare im Alter von 65 Jahren und mehr. Sie werden mit 1.994 Haushalten den stärksten absoluten Zuwachs verzeichnen können, prozentual steigt ihr Umfang um 24 Prozent.

Abbildung 23: Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte in Unna bis 2025



In der Konsequenz sind bezogen auf den Unnaer Wohnungsmarkt aus den zukünftigen demografischen Veränderungen nachfolgende Empfehlungen abzuleiten:

Es gilt in zweierlei Hinsicht die Strategie des „Mithaltens“, um…

- adäquate Angebote für Zielgruppe der jungen Alten mit hohen Ansprüchen an Wohnstandort/ Wohnung bereitzuhalten,

- sich weiterhin auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und mehr Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, vor allem mit Service und Betreuung.

Zudem sind auch Chancen zum „Gegensteuern“ zu ergreifen, um…

- den Trend bei der klassischen Kleinfamilie, die zukünftig nicht mehr die zentrale Rolle spielen wird, durch die Schaffung familiengerechter Wohn-/ Wohnumfeldangebote zu beeinflussen,

- attraktive Angebote zur Wohneigentumsbildung zu schaffen, um potenzielle Erwerberhaushalte (30-45 Jahre) zu halten. Es ist zu überlegen, in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen, wenn die Wohneigentumsbildung weiter gefördert werden soll, ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum, über die Förderung von preisgünstigem Bauen in Form so genannter Baugemeinschaften etc.,

- Handlungsfelder zu bestimmen, um Berufseinpendler zu einem Umzug nach Unna zu bewegen.

3.5. Bestimmung des verfügbaren Wohnungsbestandes

Als Ausgangspunkt zur Bestimmung des verfügbaren Wohnungsbestandes in der Kreisstadt Unna wird der amtliche Wohnungsbestand zum 31.12.2009 in Höhe von 29.097 Wohnungen zu Grunde gelegt (nachrichtlich: Der Zensus 2011 ermittelte einen Wohnungsbestand, der die amtliche Statistik um 816 Wohnungen überstieg. Diese Differenz wird in den nächsten Arbeitsschritten angemessen berücksichtigt).

Bei der Dimensionierung des Wohnungsangebotes sind darüber hinaus folgende Faktoren zu betrachten:

- Schlichtwohnungen (38 WE) und Freizeitwohnungen (6 WE) müssen unberücksichtigt bleiben, da sie keine regulären Wohnungen darstellen. Ihre Anzahl umfasst insgesamt 44 Wohnungen.

- Es ist eine Fluktuationsreserve von 1,5 Prozent einzubeziehen, die der Quote entspricht, die von InWIS in früheren Wohnungsmarktprognosen für den nördlichen Kreis Unna zu Grunde gelegt wurde.

- Es existiert am Unnaer Wohnungsmarkt ein struktureller Wohnungsleerstand, bedingt durch Defizite in der Wohnungsausstattung, gepaart mit Schwächen in der Wohnlage. Der Leerstand wird in Anlehnung an die Ergebnisse der Leerstandserhebung der Unnaer Stadtwerke aus dem Jahr 2009, der rund 1,7 Prozent des Gesamtbestandes umfasste, aber auch jährlichen Schwankungen unterworfen ist (in 2007 2,5 Prozent), auf durchschnittlich rund 2 Prozent bzw. 580 Wohnungen beziffert. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass der Umfang des strukturellen Leerstands nicht abgebaut werden kann und aufgrund des demografischen Wandels in seinem Umfang dauerhaft bestehen bleibt.

3.6. Bestimmung weiterer Bedarfskomponenten

Die Entwicklung des Faktors Untermieterhaushalte muss bei der Bestimmung der Privathaushalte mit Wohnungsbedarf berücksichtigt werden:

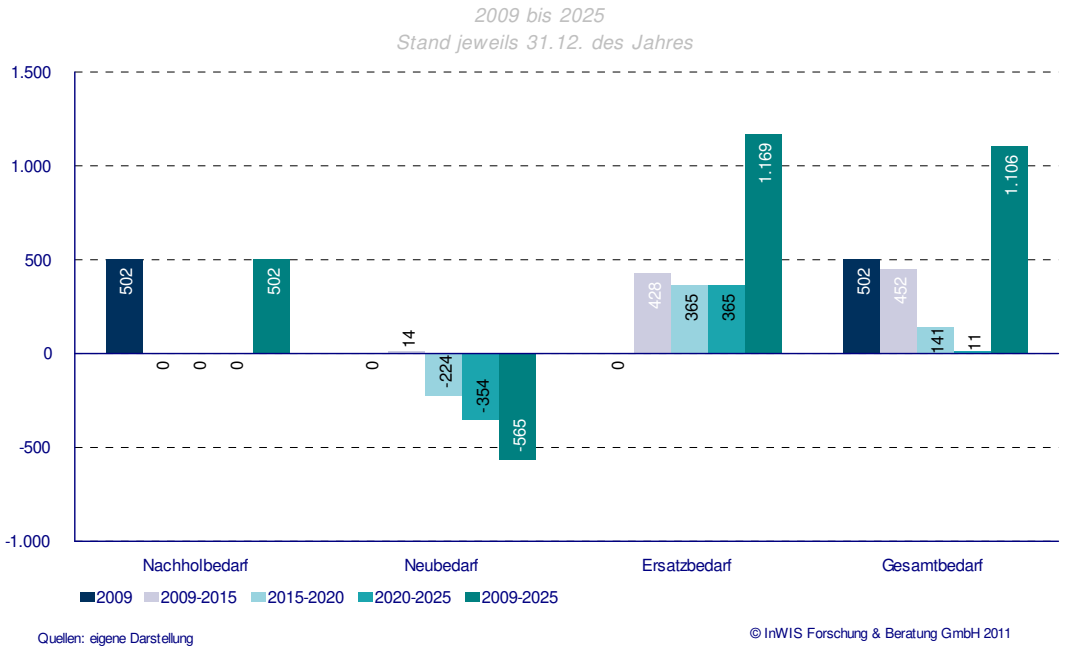
- Untermieterhaushalte: Sie sind bei der Dimensionierung des Wohnungsbedarfs auszuschließen. Einzubeziehen ist jedoch ein Anteil von rd. 25 Prozent, die ungewollt zur Untermiete wohnen.

- Es ist ein Ersatz für Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohnungen zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um Bestandsvorgänge, bei denen sowohl ein vollständiges Wohngebäude abgerissen wird, als auch im Bestand durch Umbau Wohnungen verloren gehen. Da grundsätzlich nicht alle Wohnungsabgänge in der amtlichen Statistik erfasst werden und stets von einer deutlichen Untererfassung von Wohnungsabgängen in der amtlichen Bestandsfortschreibung auszugehen ist, existiert kein empirisch abgesicherter Wert für die Höhe der Wohnungsabgänge, weder in Unna noch anderswo. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat in seinen Raumordnungsprognosen anhand von Modellrechnungen zur Lebensdauer von Wohngebäuden und Bestandsumbau im Rahmen von Modernisierungsaktivitäten die Höhe des Ersatzbedarfes auf 0,3 Prozent pro Jahr im Geschosswohnungsbau und 0,2 Prozent pro Jahr im Ein- und Zweifamilienhausbereich bestimmt. Diese Quoten werden auch auf den Wohnungsbestand in Unna übertragen. Aufgrund der Zusammensetzung der Wohnungsbestandsstruktur in Unna resultiert daraus eine Quote in Höhe von 0,25 Prozent pro Jahr bzw. 73 Wohneinheiten pro Jahr. Die 73 Wohneinheiten teilen sich auf in 45 Geschosswohnungen und 28 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
  Nachrichtlich: Da der Zensus in Unna einen um 816 Wohnungen erhöhten Wohnungsbestand ausweist, ist der Ersatzbedarf von 73 auf 75 Wohneinheiten pro Jahr zu erhöhen. Die 75 Wohneinheiten teilen sich auf in 46 Geschosswohnungen und 29 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern.

3.7. Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes in Unna

Der gesamte Wohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs im Jahr 2009, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie aus dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge.

Abbildung 24: Wohnungsbedarfe in der Stadt Unna bis 2025



Für das Ausgangsjahr der Prognose ist ein Nachholbedarf in Höhe von 502 Wohnungen vorhanden, der sich aus der Gegenüberstellung der 28.973 Haushalte mit Wohnungsbedarf und den verfügbaren 28.471 Wohnungen ergibt.

Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, negativ und erreicht in 2025 einen negativen Wert in Höhe von -65 Haushalten bzw. Wohnungen. Würde man also allein die Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf betrachten, würde sich in Unna ab 2015 ein zunehmender Wohnungsleerstand entwickeln.

Dafür entwickelt sich der Ersatzbedarf zur wichtigsten Säule des Wohnungsbedarfes. Er steigt kontinuierlich bis zum Jahr 2025 auf 1.169 Wohnungen an.[4] Im Gesamtergebnis kann für die Stadt Unna im Zeitraum 2009 bis 2025 ein Wohnungsbedarf in Höhe von 1.106 Wohnungen ausgewiesen werden. Dies entspricht umgerechnet einer Neubautätigkeit im Umfang von 69 Wohnungen pro Jahr.

Im Vergleich zur Neubautätigkeit im Zeitraum 2008 bis 2012 mit jährlich rund 80 Wohnungen ist der zukünftige Neubaubedarf, der sich aus den dargestellten Bedarfsnormen ableitet, als geringer einzustufen.

3.7.1 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

Die Ergebnisse des Zensus 2011 für die Kreisstadt Unna, die für die Ergebnisse der bis dato vorgestellten Wohnungsbedarfsprognose relevant sind, lauten zusammenfassend wie folgt:

- Der Stichtagsvergleich ergibt, dass die Zahl der Wohnungen in Unna um 816 Wohnungen höher liegt als die Fortschreibung der Landesstatistik ausweist.

- Die Zahl der Haushalte in Unna ist sowohl zum Ausgangspunkt als auch zum Endpunkt der Prognose um 987 Haushalte überschätzt.

Damit entfällt für das Ausgangsjahr der Wohnungsbedarfsprognose der ermittelte Nachholbedarf. Da sich der Neubedarf ohnehin negativ entwickelt, ist nur noch der Ersatzbedarf als künftige Neubaukomponente relevant. Er erhöht sich nur marginal von 1.169 auf 1.202 Wohnungen.

3.8. Berücksichtigung der Präferenzen der Wohnungsnachfrage

Um heutzutage den Prozessen am Wohnungsmarkt gerecht zu werden, reichen Wohnungsbedarfsprognosen, die sich auf einen normativen Wohnungsneubedarf gründen, allein nicht mehr aus. War noch vor fünfzehn Jahren sowohl im Mietwohnungsbereich als auch im Teilsegment der Eigenheime ein deutlicher Nachfrageüberhang vorhanden, so zeigt sich heute auf schrumpfenden Wohnungsmärkten, dass im Zuge des demografischen Wandels das Wohnungsangebot zur Miete in quantitativer Hinsicht die Nachfrage übersteigt. Gleichzeitig finden neu errichtete Eigenheime, die sich vom Preisniveau her an eine Mittelschicht oder an Schwellenhaushalte richten, nach wie vor einen guten Absatz, da die Wohneigentumsbildung noch zunimmt.

Die lokalen Wohnungsmärkte differenzieren sich also zunehmend aus. Wohnungsüberhänge auf einem Teilmarkt gehen Hand in Hand mit Angebotsdefiziten im anderen Marktsegment, struktureller Leerstand und Neubau existieren gleichzeitig. Zukünftige Eigentumswünsche von jungen Familienhaushalten werden sich nicht nach der Zahl eventuell leer stehender Mietwohnungen richten, sondern parallel die Nachfrage nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen befördern. Bereits heute ist dies in vielen schrumpfenden Städten zu beobachten, eine Entwicklung, die neben dem Neubau vor allem den Umbau im Wohnungsbestand erforderlich macht.

Im Rahmen von Wohnungsmarktprognosen besteht aufgrund der dargestellten Entwicklungsprozesse die Notwendigkeit, zusätzlich nach auszuwählenden sektoralen Wohnungsteilmärkten zu differenzieren und die Wohnwünsche statt der Bedarfsnormen in den Vordergrund zu stellen. Die Einschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung unterscheidet sich folglich von der Vorausschätzung der Entwicklung des Wohnungsbedarfes. Sie geht über die quantitative Entwicklung der Zahl der Privathaushalte hinaus und bezieht die Wohnwünsche und das Nachfrageverhalten auch der bereits versorgten Haushalte mit ein.

Die Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage unterscheidet sich von der Prognose der Zahl der Haushalte, die in der Kreisstadt leben und wohnen werden, also dadurch, dass zusätzlich die Wohnwünsche der Haus-

[4] Der Ersatzbedarf unterscheidet sich von der Vorstudie "Perspektiven Landesstelle Unna-Massen", da in der Vorstudie der Wohnungsbestand der Landesstelle vollständig ausgeblendet wurde.

halte berücksichtigt werden. Einige der Unnaer Haushalte werden in den kommenden Jahren ihre Wohnung wechseln, weil sie eine neue Mietwohnung beziehen oder durch den Kauf eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ihren Wohnwunsch umsetzen. Neben der Veränderung der Zahl der Haushalte stehen die am örtlichen Wohnungsmarkt formulierten qualitativen Wohnansprüche im Mittelpunkt der Wohnungsnachfrageentwicklung.

Die qualitativen Wohnansprüche sind von Haushalt zu Haushalt verschieden, je nachdem, wie groß und alt die Haushaltsmitglieder sind und wie hoch ihre Kaufkraft einzuschätzen ist. Bei der Wohnungsnachfrageprognose werden diejenigen Wohnwünsche einbezogen, die mit dem Wohnungswechsel in eine andere Gemeinde und mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden sind. Auch wird berücksichtigt, dass z.B. sehr junge Haushalte mit wenig Kaufkraft keine eigene Wohnung anmieten, sondern lieber zur Untermiete wohnen. Ebenfalls werden Wohnungswechsel in einen anderen Gebäudetyp, also in eine Eigenheim oder eine Geschosswohnung, einbezogen. Wohnwünsche bezüglich einer kleineren oder größeren Wohnung oder einer anderen Wohnlage können jedoch nicht berücksichtigt werden, weil hierfür aufwendige Erhebungen zur Schaffung einer ausreichenden Wissensbasis notwendig wären.

Die rein quantitative Betrachtungsweise der Wohnungsbedarfsprognose wird in der vorliegenden Wohnungsnachfrageprognose erweitert, indem zusätzlich nach sektoralen Wohnungsteilmärkten unterschieden wird. Denn ein Haushaltsrückgang muss sich nicht zwangsläufig sowohl bei Mieter- als auch bei Eigentümerhaushalten gleichermaßen vollziehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine durch Umzug frei gewordene Mietwohnung nicht mehr selbstverständlich neu vermietet werden kann, weil sich diejenigen Haushalte, die Wohneigentum bilden wollen, nicht nach dem Angebot frei gewordener Mietwohnungen richten. Es wird also bei vermindertem Haushaltswachstum oder bei einem Haushaltsrückgang auf einem regionalen Wohnungsmarkt immer wahrscheinlicher, dass gleichzeitig Nachfrageüberhänge in einem sektoralen Teilmarkt, etwa dem Markt für Eigenheime, und Angebotsüberhänge in einem anderen sektoralen Teilmarkt, etwa dem Mietwohnungsmarkt, bestehen. In schrumpfenden Regionen sind diese Entwicklungstrends bereits seit geraumer Zeit zu beobachten. Die Vorausschätzung der künftigen Wohnungsnachfrageentwicklung geht daher über die quantitative Entwicklung der Zahl der Haushalte hinaus und bezieht das Nachfrage- und Konsumverhalten der bereits versorgten Haushalte mit ein. Veränderungen im Nachfrageverhalten lassen sich in der Regel auf die demografische Entwicklung, d.h. auf die Alterung der Bevölkerung und jeweilige Zuzugs- und Abwanderungstrends, und auf insgesamt steigende Wohnansprüche der Bevölkerung zurückführen.

3.9. Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum und Miete

In der Wohnungsnachfrageprognose werden die unterschiedlichen Wohnwünsche der Nachfragegruppen berücksichtigt. Die Nachfragegruppen selbst unterscheiden sich nach Stellung im Lebenszyklus und Alter und natürlich hinsichtlich ihrer präferierten Wohnformen. In der Nachfrageprognose stehen sich daher das Mietwohnungssegment wie auch der Bereich der Wohneigentumsbildung gegenüber.

„Knapp 40 Prozent der Haushalte Nordrhein-Westfalens wohnen im eigenen Heim“ konstatiert das IT NRW in seinen Statistischen Analysen und Studien NRW,[5] die auf der Auswertung des Mikrozensus 2006 beruhen. Der Kreis Unna wird in der Veröffentlichung in die Kategorie der Kreise mit einer Wohneigentumsquote von 35 Prozent bis 45 Prozent eingeordnet, für Städte in NRW in der Kategorie 50.000 bis 100.000 Einwohner wird die Wohneigentumsquote mit durchschnittlich 43,3 Prozent angegeben (gemessen an allen Mieter- und Eigentümerhaushalten).

Zur Vorausschätzung der Nachfrage nach Wohneigentum in Unna werden die Haushalte in verschiedene Haushaltstypen gruppiert, die sich nach Alter und Haushaltsgröße unterscheiden. Diese Differenzierung folgt der Erkenntnis, dass zwischen den einzelnen Nachfragegruppen große Unterschiede hinsichtlich des Wohnens im selbst genutzten Wohneigentum bestehen. So liegt in NRW in 2006 die Wohneigentumsquote

[5] Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2008: Statistische Analysen und Studien, Band 52. Düsseldorf: 14

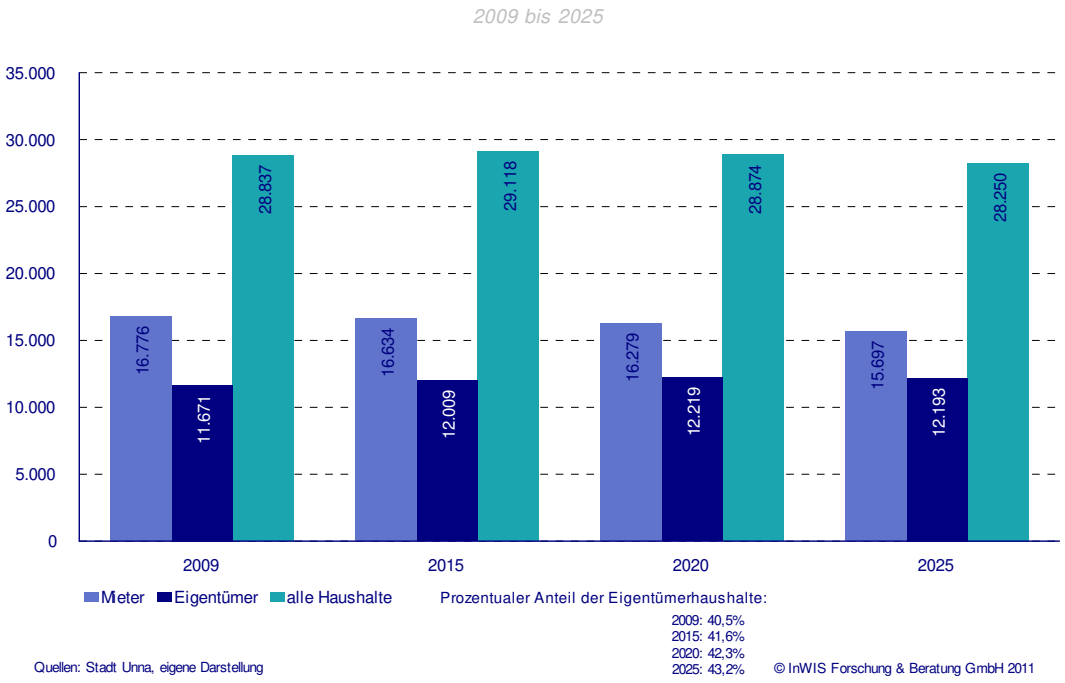
eines Zwei-Personen-Haushalts mit rd. 46 Prozent doppelt so hoch wie die eines Singles mit 23 Prozent. Ebenso steigt die Quote im Lebensalter: Während in NRW nur 28 Prozent der 25- bis 45-Jährigen im selbst genutzten Wohneigentum wohnen, sind es in der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre bereits 48 Prozent.

Um zudem die regionalen Unterschiede in der Wohneigentumsbildung zu berücksichtigen, werden in der Wohnungsnachfrageprognose regionalspezifische Wohneigentumsquoten verwendet, die sich aus dem regionalisierten Mikrozensus in der Zeitreihe von 1998 bis 2006 – 2006 stellt für NRW zum Zeitpunkt der Erstellung der Wohnungsnachfrageprognose für Unna die aktuellste Datengrundlage dar – speisen. Als Referenzregion wurde der Kreis Unna gewählt, der zur Validierung der Datenbasis um vergleichbare Kreise in NRW ergänzt wurde.[6]

Für die Jahre 2006 bis 2009 und für die Vorausschätzung der regionalspezifischen Wohneigentumsquoten wurde zu Grunde gelegt, dass auch zukünftig die Wohneigentumsbildung zunehmen wird. Die in den Jahren 2002 bis 2006 in NRW über alle Haushaltstypen hinweg zu beobachtende Zunahme der Wohneigentumsbildung wird auch für die Vorausschätzung als Basis gewählt. Entscheidend für die Veränderungen in der Nachfrage nach Wohneigentum sind jedoch die zu erwartenden Verschiebungen in der Alters- und der Haushaltsgrößenstruktur der Haushalte.

Für das Ausgangsjahr der Prognose 2009 beträgt der Umfang der selbst nutzenden Eigentümer in Unna 11.671 Haushalte der insgesamt 28.837 im Stadtgebiet lebenden Haushalte (Mieter-, Untermieter-, Eigentümerhaushalte). Die Eigentumsquote in 2009 beträgt somit 40,5 Prozent aller Haushalte.

Abbildung 25: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Unna 2009 bis 2025



Bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Eigentümerhaushalte voraussichtlich um 522 Haushalte auf insgesamt 12.193 Haushalte anwachsen. Die Wohneigentumsquote steigt somit um 2,7 Prozent an. [7]

[6] Hinsichtlich der Siedlungsdichte, der vorhandenen Bebauungsformen und Wohnungsmarktsituationen wurden die Kreise Viersen, Rhein-Erftkreis, Kreis Recklinghausen, Rheinkreis Neuss ausgewählt.

[7] Lt. dem Zensus 2011 beträgt die Wohneigentumsquote bereits im Jahr 2011 44,4 Prozent. Die von InWIS für 2009 ermittelte Quote in Höhe von 40,5 Prozent dürfte daher etwas unterschätzt sein. Der Trend der Zunahme der Eigentümerhaushalte bis 2025 im Umfang von 2,7 Prozent behält jedoch unabhängig von dem Ausgangswert Gültigkeit. Da die Stadt Unna die Zensusergebnisse bezüglich der Einwohnerzahl anzweifelt, dürfte auch die Zahl der Haushalte in Zweifel gezogen werden.

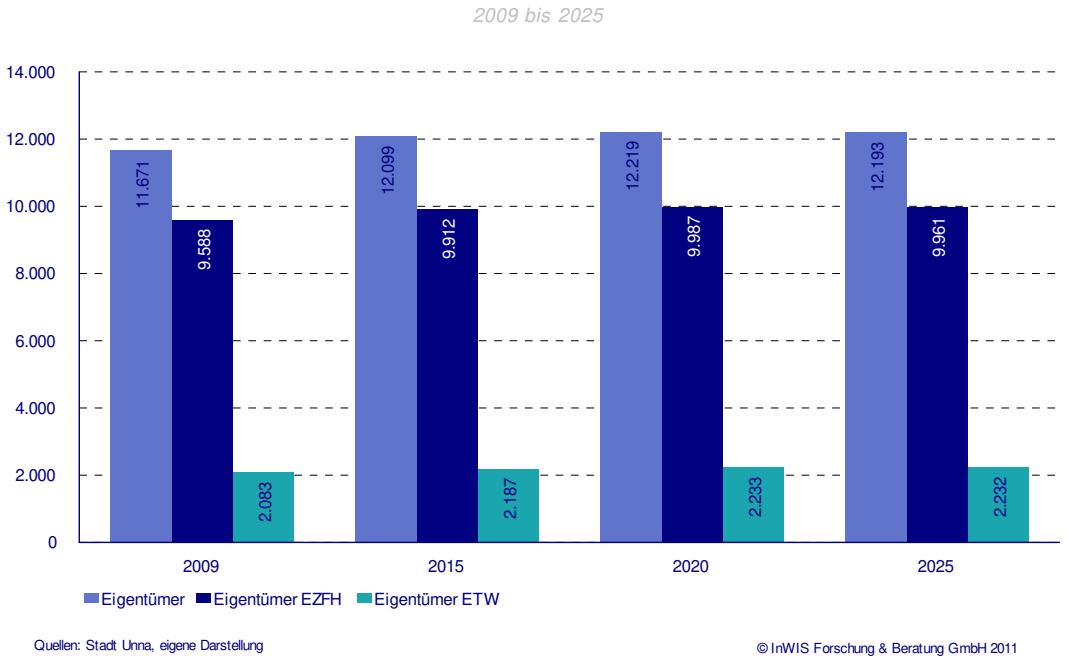
Bei insgesamt leicht abnehmender Gesamtzahl der Haushalte und zunehmender Wohneigentumsbildung sinkt zwangsläufig die Zahl der Haushalte, welche die Mietwohnung präferieren. Die Mieterhaushalte vermindern sich von 16.776 Haushalten in 2009 auf 15.697 Haushalte in 2025, d.h. um 1.079 Haushalte bzw. 6,4 Prozent.

Die Berücksichtigung der Wohnwünsche in der Wohnungsnachfrageprognose zeigt, dass sich in den beiden Teilmärkten – bei insgesamt rückläufiger Haushaltszahl – eine unterschiedliche Entwicklung vollziehen wird: Der Rückgang der Wohnungsnachfrage betrifft vor allem den Mietwohnungsteilmarkt. Hier wird ein Umbau des Wohnungsbestandes notwendig, um ihn z.B. auch für die Wohneigentumsbildung attraktiv zu machen. Dagegen steigt die Nachfrage nach Wohneigentumsformen – als Eigenheim oder Eigentumswohnung – noch bis zum Jahr 2020 an und verharrt dann auf dem erreichten Niveau.

3.9.1 Wohnwünsche im Eigentumssegment

Für eine spätere Differenzierung der Neubaubedarfe nach unterschiedlichen Bauformen (Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser) und Teilmärkten wurde die Wohneigentumsnachfrage in einem weiteren Schritt dahingehend unterschieden, ob es sich um eine Nachfrage nach Eigenheimen oder nach Eigentumswohnungen handelt. Hierfür wurden – in Abhängigkeit von Alter und Größe eines Haushalts – spezifische Wohnpräferenzen zu Grunde gelegt, deren empirische Basis aus den Mikrozensus-Zusatzerhebungen der Jahre 1998, 2002 und 2006 stammt. Als Referenzregion wurde wiederum der Kreis Unna gewählt, der zur Validierung der Datenbasis um vergleichbare Kreise in NRW ergänzt wurde.[8] Im Zeitvergleich zeigt sich in der Referenzregion, dass der Anteil der Eigentümer, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben, gegenüber den selbst nutzenden Eigentümern von Eigentumswohnungen im Zeitverlauf um 2 Prozent leicht gestiegen ist. Dieser Trend wurde bis zum Jahr 2009, an dem die Wohnungsnachfrageprognose ansetzt, hochgerechnet.

Abbildung 26: Zukünftige Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Unna nach Wohnungsart



Demnach unterteilen sich für die Kreisstadt Unna die selbst nutzenden Wohnungseigentümer in rd. 9.600 Haushalte, die in einem Eigenheim wohnen, während über 2.000 Haushalte in Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit drei und mehr Wohnungen) leben. Dies entspricht einem prozentualen Verhältnis von 82 Prozent zu 18 Prozent. Umgerechnet auf alle Unnaer Privathaushalte lebt ein Drittel in den „eigenen vier Wänden“ eines Eigenheimes. Der Umfang der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigt

[8] Hinsichtlich der Siedlungsdichte, der vorhandenen Bebauungsformen und Wohnungsmarktsituationen wurden die Kreise Viersen, Rhein-Erftkreis, Kreis Recklinghausen, Rheinkreis Neuss ausgewählt.

diesen Wert, da etliche Wohnungen und auch Häuser vermietet sind. Rd. 7 Prozent aller Unnaer Privathaushalte wohnt in einer von ihnen erworbenen Eigentumswohnung.

Sowohl die Eigentumsbildung in Eigenheimgebieten als auch diejenige in Geschosswohnungsbauten wird bis 2020 zunehmen und dann bis 2025 auf stabilem Niveau verbleiben. Der prozentuale Zuwachs ist bei Inhabern einer Eigentumswohnung höher als bei Eigenheimbesitzern. Anders verhält es sich beim absoluten Zuwachs, der bei den Eigenheimbesitzern 373 Haushalte und bei den Inhabern einer Eigentumswohnung 149 Haushalte im Zeitraum 2009 bis 2025 beträgt.

3.9.2 Präferenz Bestandsimmobilie oder Neubau

Bei der Prognose der Nachfrage nach Neubau interessiert zusätzlich zu der Fragestellung, wie sich die Nachfrage getrennt nach den verschiedenen Wohnungsteilmärkten – dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Eigentumswohnungen und dem Markt für Eigenheime – entwickeln wird, auch die Frage, in welchem Umfang sich der Eigentumserwerb auf Bestandsimmobilien oder auf einen Wohnungsneubau erstrecken wird.

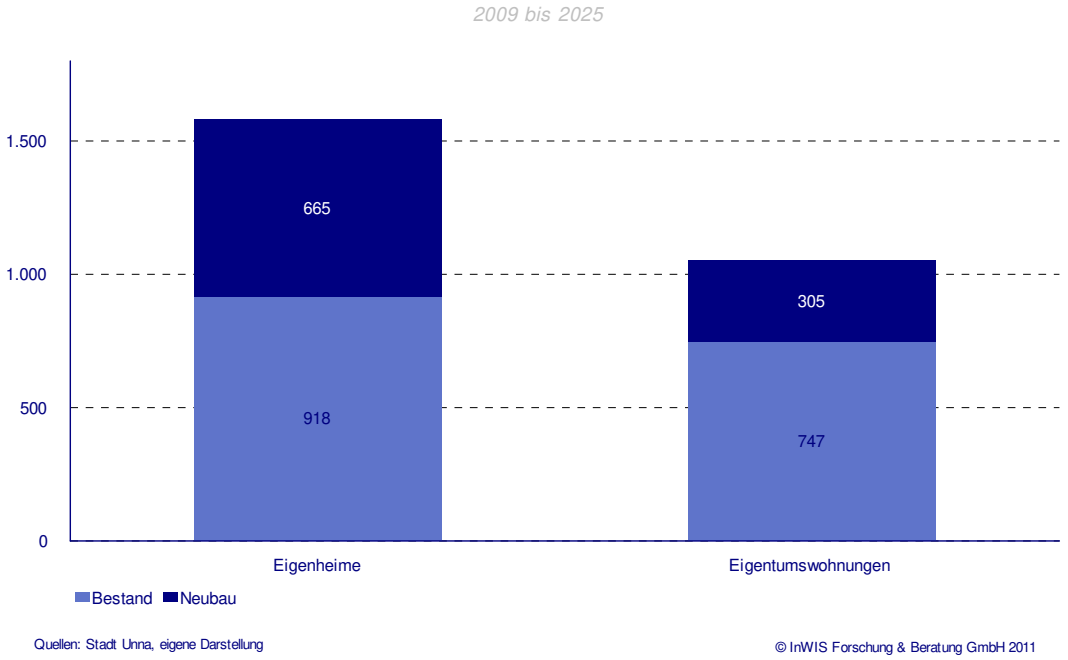
Für den Teilmarkt der Wohneigentumsbildung können regionalspezifische Erkenntnisse zum Nachfrageverhalten dieser Gruppe bezüglich der Präferenz für Neubau- oder Bestandsimmobilien genutzt werden. Die auf Unna übertragenen Verhaltensmuster der Erwerber von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind der Studie zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage entnommen, die von der Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage“ im Auftrag des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU erarbeitet wurde.[9] Demnach richtete sich in den hochverdichteten Kreisen von Nordrhein-Westfalen 42 Prozent der Nachfrage auf den Neubau, während sich im ländlichen Raum fast jede zweite Nachfrage auf den Neubau konzentrierte.

Werden diese spezifischen Wohnwünsche im Nachfrageverhalten derjenigen Unnaer Haushalte berücksichtigt, die (erneut) Wohneigentum bilden wollen, so erwächst aus den individuellen Wohnwünschen bei potenziellen Eigenheimerwerbern ein Nachfragepotenzial nach 665 neu zu bauenden Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment im Zeitraum 2009 bis 2025. Hierbei sind diejenigen Haushalte berücksichtigt, die im Rahmen eines Zuzugs nach Unna Wohneigentum erwerben, als auch Unnaer Haushalte, die diesen Wohnwunsch (erneut) realisieren möchten. Enthalten ist die durch Zu- und Abwanderung und durch die demografische Entwicklung um 373 Haushalte anwachsende Zahl an Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern, für die das vorhandene Angebot ausgeweitet werden muss. Der weitaus größte Teil der Nachfrage im Eigenheimsegment richtet sich jedoch auf Gebrauchtimmobilien (918 Wohneinheiten).

Im Segment der Eigentumswohnungen wird die im Eigenheimbereich zu Grunde gelegte Quote von 42 Prozent Neubaunachfrage nach unten korrigiert, da erfahrungsgemäß durch Sanierung von Mietwohnungen und ihre Umwandlung in Eigentumswohnungen ein Teil der Neubaunachfrage befriedigt wurde. Die Neubaunachfrage wird auf 29 Prozent reduziert und erreicht damit eine Höhe, wie sie in Kernstädten in NRW gemessen wurde; sie korrespondiert zudem in etwa mit der Neubautätigkeit bei Eigentumswohnungen der vergangenen Jahre. Im Ergebnis können bis zum Jahr 2025 305 Wohnwünsche nicht im Wohnungsbestand befriedigt werden, so dass hieraus ein Nachfragepotenzial für Neubau erwächst. Es umschließt einen Zuwachs der selbst nutzenden Eigentümer von Eigentumswohnungen im Umfang von 149 Haushalten sowie auch die Nachfrage nach Neubau von bereits mit Eigentumswohnungen versorgten Haushalten. 71 Prozent der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, dies sind umgerechnet 747 Haushalte, richten ihre Wohnwünsche jedoch auf den Teilmarkt der Gebrauchtimmobilien.

[9] Vgl. hierzu Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2002): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000. Bonn.

Abbildung 27: Zukünftige Wohnwünsche im Eigentumssegment



3.9.3 Abgleich mit den Ergebnissen des Zensus 2011

Die Ergebnisse des Zensus 2011 mit seiner um 816 Wohneinheiten erhöhten Zahl an Wohnungen und seinen um 987 Haushalten verminderten Zahl an Wohnungsnachfragern ändert nichts an dem bisherigen Ergebnis zur Entwicklung der Wohnwünsche und Wohnungsnachfrager in der Kreisstadt Unna, da nicht der Ausgangsbestand, sondern die Trendentwicklung im Mittelpunkt der Betrachtung liegt. Die Trends gelten auch nach den Zensusergebnisse unvermindert fort.

3.10. Prognose der Wohnungsneubaunachfrage

In den nachfolgenden Vorausschätzungen sind die Zensusergebnisse berücksichtigt worden. Es erfolgt daher nicht, wie bisher, am Ende des Kapitels ein Abgleich mit den Zensusresultaten.

Die Prognose der Wohnungsneubaunachfrage setzt sich aus drei verschiedenen Komponenten zusammen: Dem Nachholbedarf, der Befriedigung der individuellen Wohnwünsche und dem Wohnungsersatzbedarf.

Die erste Komponente, der **Nachholbedarf**, bildet sich durch die im Ausgangsjahr der Prognose noch unversorgten Haushalte am Unnaer Wohnungsmarkt, für die zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Es handelt sich hierbei z.B. um junge Menschen, die einen Haushalt bilden würden, wenn es entsprechend preiswerten Wohnraum am Unnaer Wohnungsmarkt gäbe, oder etwa um potenzielle Erwerber von Eigenheimen, die am Markt kein ausreichendes Angebot finden und ihren Wohnwunsch zurückstellen. Die Komponente wird durch die Gegenüberstellung von Haushalten zum verfügbaren Wohnungsbestand ermittelt. Einen solchen Nachholbedarf gibt es nach Einbeziehung der Zensusergebnisse nicht mehr, er wird aber der Vollständigkeit halber in den Graphiken weiterhin aufgeführt.

Die zweite Komponente erwächst aus der **Befriedigung individueller Wohnwünsche**. Dazu zählt ebenso der Wunsch, aus einer Mietwohnung auszuziehen und eine Eigentumswohnung zu erwerben wie auch der Traum von einem Eigenheim. Berücksichtigt wird auch, dass der vorhandene Wohnungsbestand keine ausreichenden Wohnqualitäten bietet, so dass auf einen Wohnungsneubau ausgewichen wird. Bei den individuellen Wohnwünschen werden in jedem Betrachtungsjahr stets alle Haushalte einbezogen. Bei den Eigentümer-

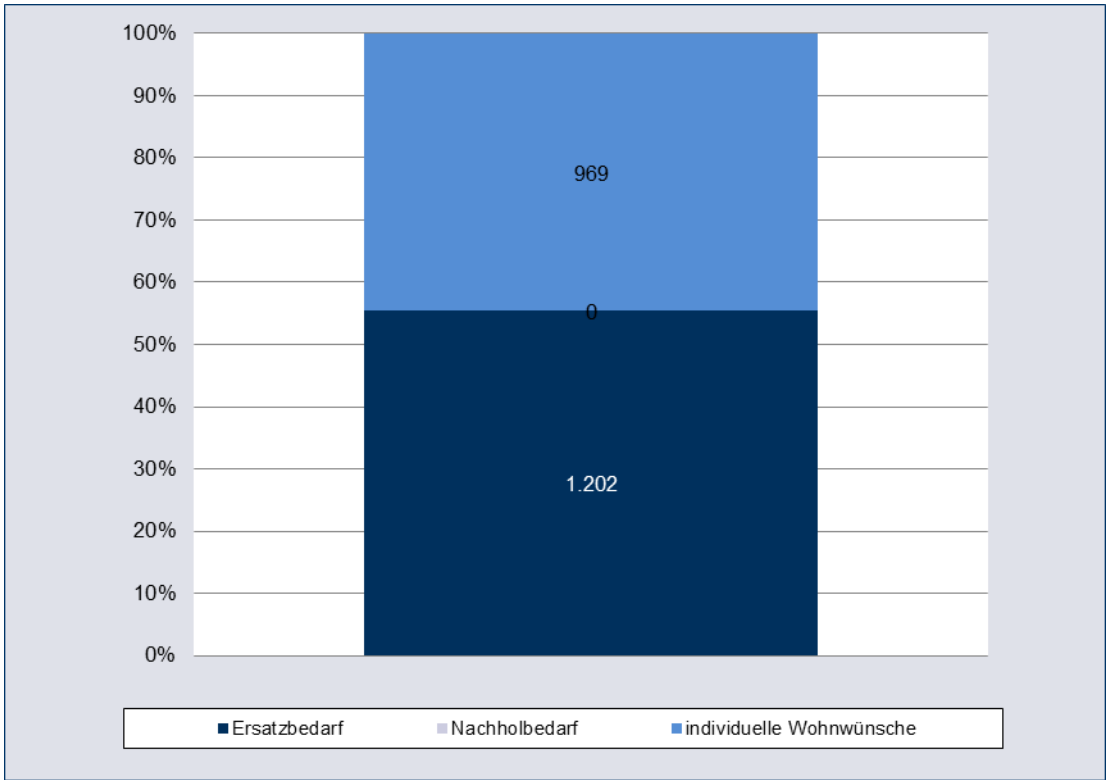
haushalten wächst die Zahl der Haushalte in Unna durch Neuzugänge, während sie bei den Mieterhaushalten schrumpft.

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser entsteht durch die individuellen Wohnwünsche ein Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Höhe von 665 Wohnungen, bei den Eigentumswohnungen ein Potenzial von 305 Wohnungen. Im Mietwohnungsbau ist infolge der Schrumpfungsprozesse kein positives Nachfragepotenzial darstellbar.

Die Komponente **Ersatzbedarf** umfasst die Summe an Wohnungen, die neu gebaut werden müsste, um Abgänge von Wohnungen zu ersetzen, die aufgrund von Gebäudeabrissen, Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume entstehen. Der Ersatzbedarf wurde bis zum Jahr 2025 auf 1.202 Wohnungen beziffert. Bezieht man den durch Wohnungsneubau zu deckenden Ersatzbedarf auf den vorhandenen Wohnungsbestand, so ergibt sich daraus eine Ersatzbedarfsquote von durchschnittlich 0,25 Prozent pro Jahr.

Für die vorliegende Prognose wird dieser Ersatzbedarf auf die verschiedenen Wohnungsteilmärkte aufgeteilt. Dabei entfallen drei Fünftel des Ersatzbedarfes, dies entspricht 738 Wohneinheiten, auf den Teilmarkt der Geschosswohnungen, und zwei Fünftel bzw. 464 Wohneinheiten auf das Segment der Eigenheime. In einem weiteren Schritt wird der Ersatzbedarf im Geschosswohnungsbereich auf Basis des Verhältnisses von Mieterhaushalten zu Haushalten in Eigentümerwohnungen weiter differenziert. Demnach beträgt der Ersatzbedarf im Mietwohnungssegment 657 Wohnungen und bei den Eigentumswohnungen 81 Wohneinheiten.

Abbildung 28: Komponenten der Nachfrageprognose nach Wohnungsneubau für 2009 bis 2025

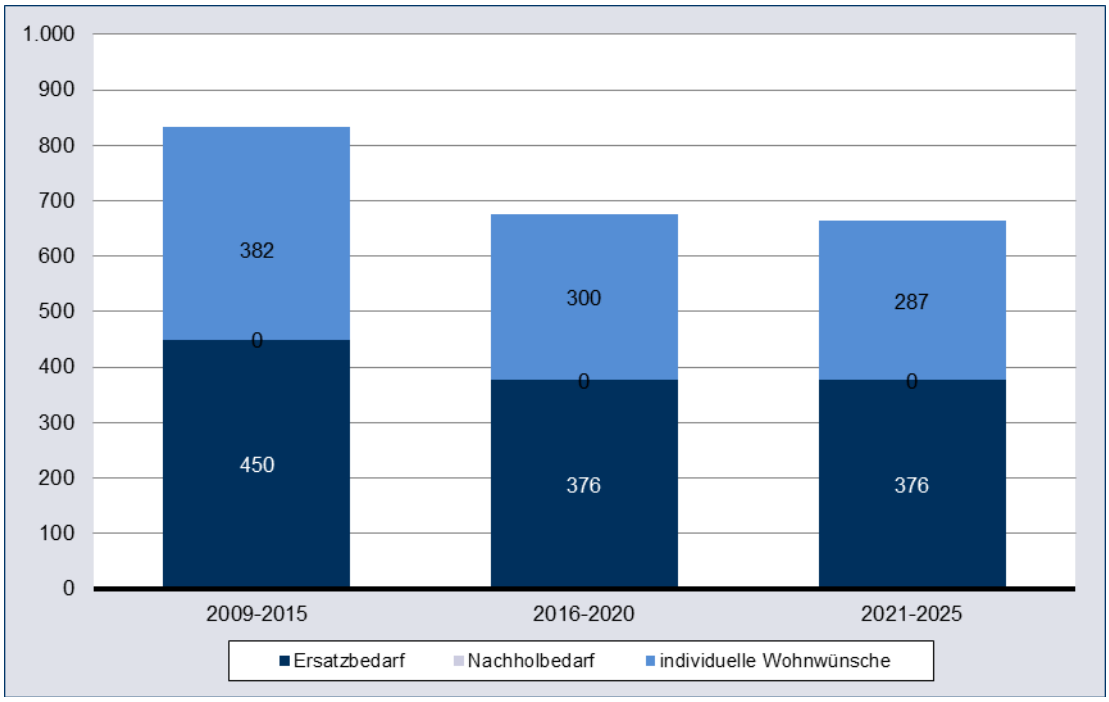


Quellen: eigene Berechnung und Darstellung;

Die Nachfrage nach Wohnungsneubau entwickelt sich jedoch nicht gleichmäßig über die Zeiträume, sondern sinkt bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Denn der Neubaubedarf, der aus den individuellen Wohnwünschen erwächst, reduziert sich, weil der Prozess der Wohneigentumsbildung an Dynamik verliert und die Zahl der Eigentümerhaushalte nicht mehr so schnell wächst wie zu Beginn des Prognosezeitraumes. Im

Ergebnis ist für Unna das Nachfragepotenzial nach Neubauwohnungen in den Jahren 2009 bis 2015 auf 832 Wohneinheiten (bzw. 139 Wohnungen jährlich) und ab 2016 in den beiden darauffolgenden Fünfjahreszeiträumen bis 2025 jeweils 676 bzw. 663 Wohnungen (135 bzw. 133 Wohnungen jährlich) zu beziffern.

Abbildung 29: Prognostizierte jährliche Neubaunachfrage für einzelne Zeiträume



Quellen: eigene Berechnung und Darstellung;

3.10.1 Wohnungsneubaunachfrage in den Unnaer Teilmärkten

Bis zum Jahr 2025 entsteht in Unna aller Voraussicht nach ein Nachfragepotenzial von insgesamt 2.171 Wohnungen, dies entspricht einer jährlichen Neubaunachfrage in Höhe von 136 Wohnungen. Gegenüber dem bisherigen Baufertigstellungsniveau von jährlich 80 Wohnungen ist die Neubautätigkeit für die kommenden Jahre spürbar zu erhöhen.

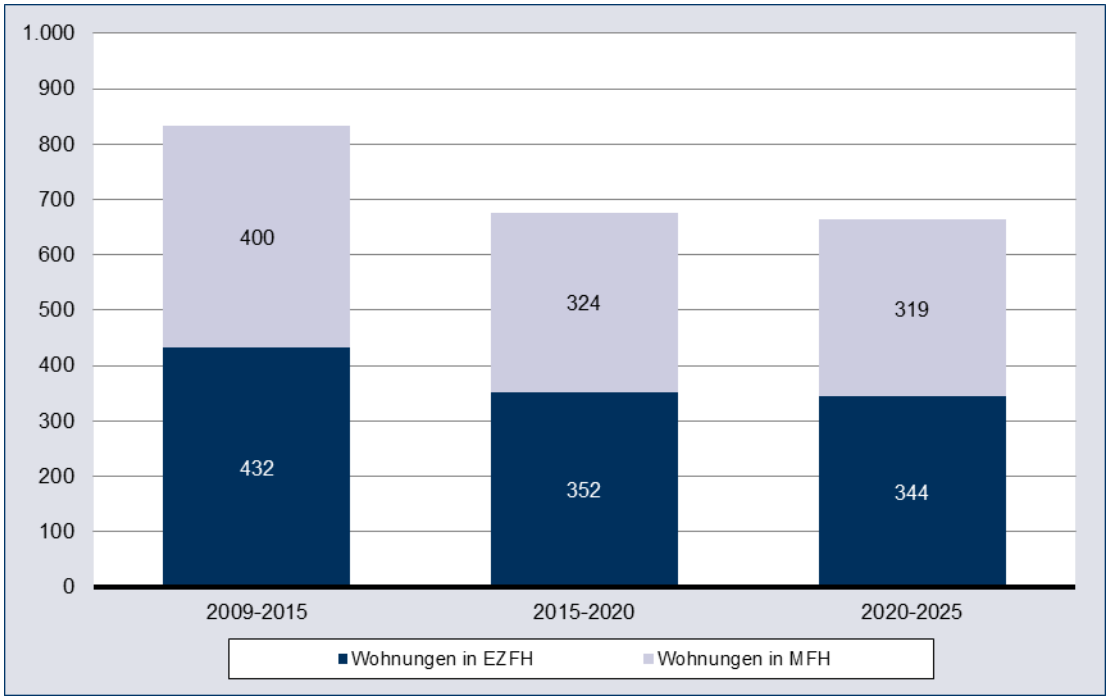
Abbildung 30: Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Unna 2009-2025

	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

Abbildung 31: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

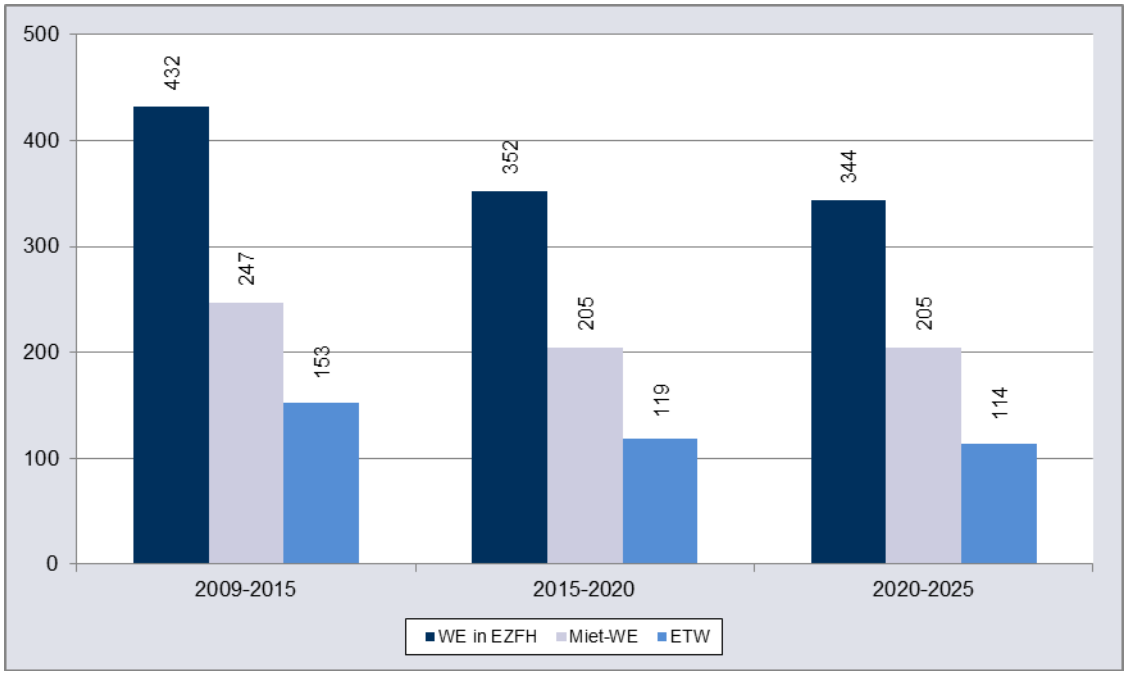


Quellen: eigene Berechnung und Darstellung;

Eine weitere Aufschlüsselung in einzelne Wohnungsteilmärkte zeigt die hohe Bedeutung des Nachfragepotenzials in der Wohneigentumsbildung gegenüber dem Wohnen zur Miete, das sich bereits in der zukünftigen unterschiedlichen Entwicklung der Eigentümer- und Mieterhaushalte andeutet. Das jährliche Nachfragepotenzial nach Wohneigentumsformen in Höhe von 71 Eigenheimen und 19 Eigentumswohnungen bildet zwei Drittel der gesamten Neubaunachfrage.

Dabei überschreitet das jährliche Nachfragepotenzial im Eigenheimsegment mit zukünftig 71 Wohneinheiten das bisherige durchschnittliche Baufertigstellungsniveau der Jahre 2008 bis 2012 in Höhe von 45 Wohnungen, das jährliche Nachfragepotenzial bei den Eigentumswohnungen entspricht dem vergangenen, geschätzten Neubauniveau in Höhe von jährlich rd. 10 bis 15 Wohnungen nur um wenige Wohneinheiten.

Abbildung 32: Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau in den Unnaer Teilmärkten



Quellen: eigene Berechnung und Darstellung;

Rund ein Drittel des Neubaupotenzials entfällt auf das Wohnen zur Miete. Das Nachfragepotenzial nach Neubau wird in diesem Teilmarkt ausschließlich aus dem Ersatz für veraltete Bausubstanz, also der Nachfrage von Mietern nach modernen Wohnqualitäten und der Notwendigkeit des Abrisses von baufälliger Substanz, gespeist. Das künftige Neubaupotenzial im Umfang von jährlich 46 Wohneinheiten übersteigt das geschätzte Baufertigstellungsniveau der letzten Jahre um 100 Prozent (23 Wohnungen). Entscheidend für die Realisierung des prognostizierten Neubaupotenzials ist das künftige, schwer zu prognostizierende Investitionsverhalten der Marktteilnehmer bezüglich des Abrisses nicht mehr marktgängiger Wohnbauten. Generell gilt: Ist der Markt entspannt, fehlt häufig ein wirtschaftlicher Anreiz, auf dem Grundstück, das durch Abriss wieder für eine Neunutzung zur Verfügung steht, eine Neubauinvestition zu tätigen. In der Folge bilden sich strukturelle Leerstände, da die alte Bausubstanz nicht mehr nachgefragt wird. Auf angespannten Wohnungsmärkten ist selbst in unattraktiven Wohnlagen der Effekt zu beobachten, dass auch marode Wohnungen noch einen Abnehmer bzw. Mieter finden, so dass sich für den Eigentümer die durchaus attraktive wirtschaftliche Perspektive bildet, die Vermietung bei einem Minimum an Instandhaltungsaufwendungen aufrecht zu erhalten. Übertragen auf Unna zeigen sich voraussichtlich beide Verhaltensweisen, jeweils in Abhängigkeit von der Qualität der Wohnlage.

Die stärkste Nachfragekomponente in Unna bildet die Eigenheimnachfrage. In diesem Teilmarkt sind die für den Neubau notwendigen Ressourcen zu mobilisieren und einen nachfragegerechten Wohnungsneubau zu realisieren. Für die Mobilisierung von Bauland sind angesichts der Schrumpfung der Bevölkerung und der dadurch notwendigen langfristigen Konsolidierung der Siedlungsschwerpunkte in Unna parallel verschiedene Strategien zu verfolgen:

- Strategien, die vorhandenen Bauland effizienter nutzen (Nachverdichtung im Bestand älterer Immobilien, Abriss nicht erhaltungswürdiger Bausubstanz und Neubau an gleicher Stelle).

- Strategien der Ausweisung neuer Flächen (Umwidmung von ehemals gewerblich, sportlich, schulisch genutzten Flächen zu Wohnbauland, Baulückenschließung, Entwicklung landwirtschaftlicher Flächen).

Das prognostizierte jährliche Nachfragepotenzial im individuellen Wohnungsbau für den Zeitraum 2009 bis 2025 übersteigt die bisherige Neubautätigkeit im Zeitraum 2008 bis 2012 um rd. ein Drittel.

Die zweitstärkste Komponente der Wohneigentumsbildung bildet die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Eine steigende Zahl selbst nutzender Eigentümer bildet ein Nachfragepotenzial, das mit jährlich 19 Neubauwohnungen beziffert werden kann und durchaus ein zeitweise erreichtes Unnaer Neubauniveau darstellt.

4. Ergebnisse des QuartiersChecks

Der InWIS-QuartiersCheck dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtquartiere anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht.

Der InWIS-QuartiersCheck verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer einer Stadt zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren, sondern die Heterogenität der Wohnlagen in einer Stadt darzustellen.

Für die standardisierte Bewertung werden die Hauptkategorien anhand der Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Jede Hauptkategorie wird systematisch in weitere Unterkriterien ausdifferenziert. Haupt- und Unterkriterien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

Tabelle 10: Bewertungsgewichte des InWIS-Quartierschecks

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewicht
Städtebauliche Charakterisierung	0,3
Soziodemografie	0,25
Verkehrliche Anbindung	0,1
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,1

Die Bewertungen im InWIS-QuartiersCheck erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien verwand. Mit Hilfe standardisierter Bewertungskriterien in allen Kategorien wird eine Vergleichbarkeit der zugeteilten Punktwerte zwischen den einzelnen Quartieren gewährleistet. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, so dass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. In einem zweiten Schritt wird jede der fünf Hauptkategorien mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt (erfahrungsbasierter Ansatz), gewichtet, so dass sich für jeden statistischen Bezirk ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 ergibt.

Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik (z. B. soziodemografische Kriterien) oder durch Auswertungen von Sekundärquellen (z. B. die Fahr-/Liniennetzpläne des Verkehrsverbunds Rhein-Ruhr und der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna) erhoben.

Bei der vorliegenden Bewertung der Wohnstandortqualitäten handelt es sich um die Fortschreibung und Aktualisierung der Ergebnisse des Quartierschecks, welcher bereits im Jahr 2006 im Rahmen der Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose für den Nördlichen Siedlungsbereich des Kreises Unna durchgeführt wurde.

Als räumliche Grundlage für den InWIS-QuartiersCheck wurden die 13 gebildeten Quartiere, welche in Zusammenarbeit mit Marktexperten, die über eine gute Ortskenntnis verfügen, entwickelt wurden, zu Grunde

gelegt. Es handelt sich hierbei um Quartiere, welche auf Basis der Sozialräume der Stadt Unna weiter zusammengefasst wurden bzw. auf deren Basis kleinräumige Mikrostandorte ausgewählt wurden und damit auch kleinräumige Daten zur Verfügung stehen. Ziel des QuartiersChecks ist die Bewertung der Wohnqualitäten sowie die Aufdeckung der Stärken und Schwächen in den einzelnen Quartieren.

Die kartografischen Darstellungen, die nun folgen, zeigen die Bewertungen für die verschiedenen Quartiere der Stadt Unna. Die Aufteilung der Quartiere auf die jeweils fünf Bewertungsdimensionen „unterdurchschnittlich", „leicht unterdurchschnittlich", „durchschnittlich", „leicht überdurchschnittlich" und „überdurchschnittlich" erfolgt durch die Bildung von Quintilen. Das bedeutet, dass jede Bewertungsdimension gleich viele Quartiere enthält. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass vermieden wird, eine Rangliste von Quartieren zu erstellen, aber auch den Nachteil, dass in den jeweiligen Bewertungsdimensionen noch Niveauunterschiede innerhalb der Klassen enthalten sein können.

4.1. Städtebauliche Charakterisierung

Für die Bewertung des städtebaulichen Charakters sind vor allem Faktoren wie Siedlungsdichte, Geschossigkeit, Beschaffenheit der Wohnbebauung und städtebauliche Dominanten von Bedeutung, die durch Begehung erhoben wurden.

Die verkehrsgünstige Lage und die Anbindung an das Oberzentrum Dortmund und die weiteren Kernstädte des Ruhrgebiets sowie die vielerorts landschaftlich attraktive Lage zeichnen die Wohnungsmarktregion des nördlichen Siedlungsbereiches des Kreises Unna, wozu auch die Kreisstadt Unna zählt, aus. Das Siedlungsgefüge im Untersuchungsraum der Stadt Unna kann als heterogen bezeichnet werden. Unna ist sowohl im Kern hoch verdichtet als auch von ländlichem Einfluss geprägt. So ist die Stadt in verschiedene Ortsteile gegliedert, von denen einige erst Ende der 1960er Jahre eingemeindet wurden. Während die Ortsteile Massen und Königsborn in räumlicher Nähe zum Stadtkern, ihren industrialisierten Charakter aufgrund der Zechensiedlungen erhalten haben, zeichnen sich die weiteren Ortsteile Afferde, Uelzen, Mühlhausen, Lünern, Stockum, Westhemmerde, Hemmerde, Siddinghausen, Kessebüren und Billmerich durch ihren ländlichen Charakter aus. Städtisch geprägte Siedlungsbereiche stellen somit die drei Stadtteile Königsborn, Massen und Mitte, welcher die Quartiere Mitte 1-3, die Berliner Allee und die Gartenvorstadt umfasst, dar, während insbesondere der Osten der Stadt Unna von dörflichen Strukturen geprägt ist.

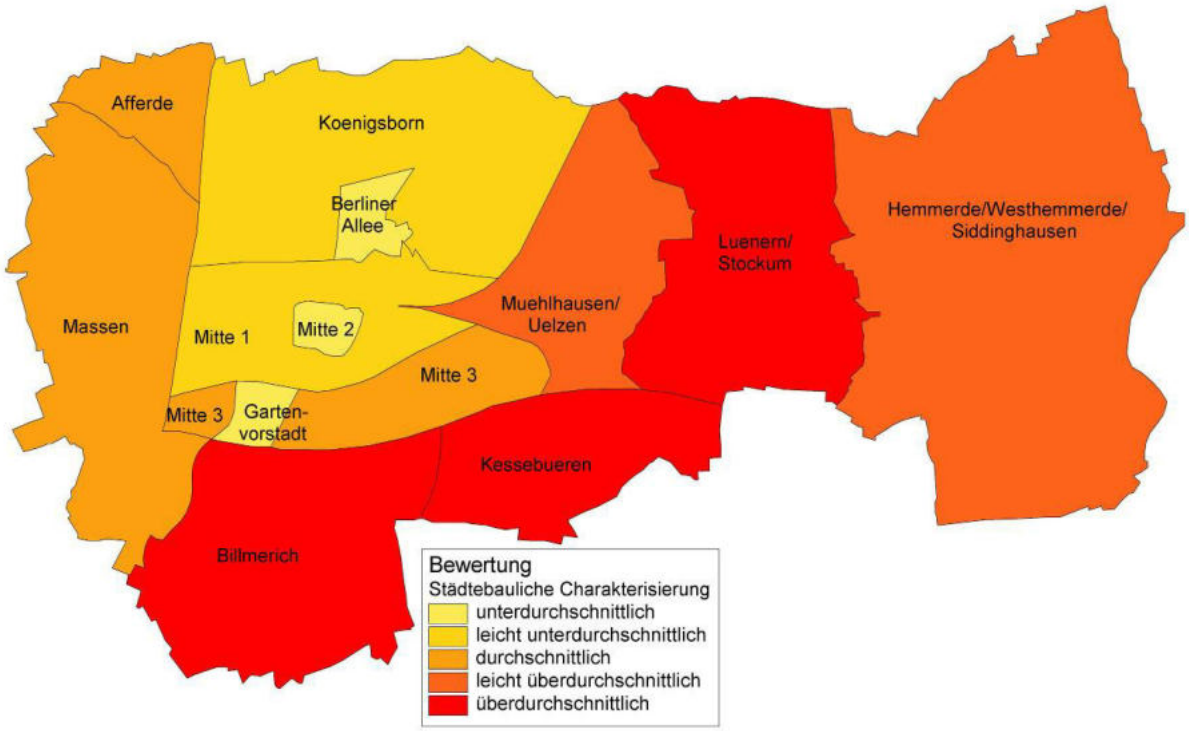
Im Rahmen des Quartierschecks schneiden die Quartiere besonders positiv ab, welche sich durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ein- bis zweigeschossigen frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auszeichnen und große Grün- und Freiflächen aufweisen bzw. sich in direkter Nähe zu diesen befinden. Innerhalb der Stadt Unna zählen zu diesen Quartieren insbesondere die ländlich geprägten Teilbereiche. So erzielen die Quartiere Billmerich, Lünern/Stockum und Uelzen/Mühlhausen überdurchschnittliche Bewertungen, welche aus den sehr aufgelockerten Bebauungsstrukturen, dem hohen Anteil an gepflegten und/oder neuen Eigenheimen, dem dörflich anmutenden Charakter mit großen und gepflegten Höfen und der landschaftlich attraktiven Lage resultieren. Leichte Erneuerungsbedarfe weisen in diesen Quartieren nur die älteren Eigenheime und Mehrfamilienhäuser auf, welche aber einen geringen Anteil an der Gesamtbebauung stellen. Dörfliche und historische Ortsmitten, eine interessante Topographie und der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen, meist direkt an die Quartiere angrenzend, führen somit in dieser Betrachtung zu einer überdurchschnittlichen Bewertung.

Ebenfalls positive Bewertungen erhalten die Quartiere mit urbanen Qualitäten in Form gründerzeitlicher Bebauung, Stadtvillen oder ansprechender Architektur. Als Beispiel sei an dieser Stelle der Teilbereich Mitte 3 genannt, welcher sich im Osten durch klassischen Zeilenbau und frei stehende Einfamilienhäuser am Rand, aber gleichzeitig durch ein Neubaugebiet mit Stadtvillen und einem hohen Anteil an frei stehenden Eigenheimen und frei stehenden Mehrfamilienhäusern mit etwa 3 Geschossen auszeichnet. Die hohen Neubauanteile, positive städtebauliche Dominanten wie die Bertha-von-Suttner-Allee und die Möglichkeit, Grün- und Erholungsflächen in relativ kurzer Zeit zu erreichen, wirken sich in diesem Quartier ebenfalls positiv auf die Bewertung aus.

Eine eher durchschnittliche Bewertung erhalten die Quartiere, die sich durch eine dichtere Bebauung, erhöhte Modernisierungsbedarfe und landschaftlich unattraktivere Lagen auszeichnen. Als Beispiel seien an dieser Stelle die Quartiere Mitte 1 und Mitte 2 genannt. Bei Mitte 2 handelt es sich um den Unnaer Stadtkern, welcher sich durch sehr verdichtete Strukturen auszeichnet, die sich um die historischen Strukturen herum entwickelt haben. So sind die historischen Elemente, welche sich beispielsweise in einem erhöhten Anteil an Fachwerkbauten und den engen Gassen widerspiegeln, heute noch deutlich erkennbar und bilden einen nennenswerten Anteil an der Gesamtbebauung des Quartiers. In vielen Teilen herrschen jedoch Modernisierungsbedarfe, insbesondere in den Beständen der 1950er Jahre aber auch in älteren Beständen, zum Beispiel in denen der Gründerzeit. Während die im Quartier Mitte 2 angesiedelten Klinikgebäude einen Maßstabsbruch bilden und daher eher als negative städtebauliche Dominante angesehen werden können, sind der Marktplatz, die gute Qualität des öffentlichen Raumes und der hohe Anteil an Fachwerkgebäuden Elemente, welche sich positiv auf die Bewertung des Quartiers auswirken. Eine leicht bessere Bewertung erhält im direkten Vergleich das Quartier Mitte 1. Dieses zeichnet sich neben der verdichteten Struktur, welche sich insbesondere im Gebiet rund um die Rosenstraße an einem erhöhten Anteil an Hochhäusern und verdichteten Bungalows zeigt, auf der anderen Seite durch einen nennenswerten Anteil an Stadtvillen aus der Gründerzeit aus.

Die leicht unterdurchschnittlichen Bewertungen der Quartiere Gartenvorstadt und Berliner Allee resultieren maßgebend aus der Bebauungsstruktur. So bilden hochgeschossige Wohngebäude mit bis zu acht Geschossen nicht nur einen nennenswerten Anteil an der Gesamtbebauung der Quartiere, sondern stellen gleichzeitig städtebauliche Dominanten dar, welche sich schmälernd auf die Bewertung auswirken. Wenngleich Eigenheime in diesen Quartieren ebenfalls in Form von Bungalows mit Flachdächern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften vorhanden sind, befinden sich diese in sehr durchmischtem Modernisierungszustand und zeichnen sich im Vergleich mit den weiteren Quartieren durch eher einfachere Strukturen aus.

Abbildung 33: Städtebauliche Charakterisierung



Quelle: eigene Darstellung

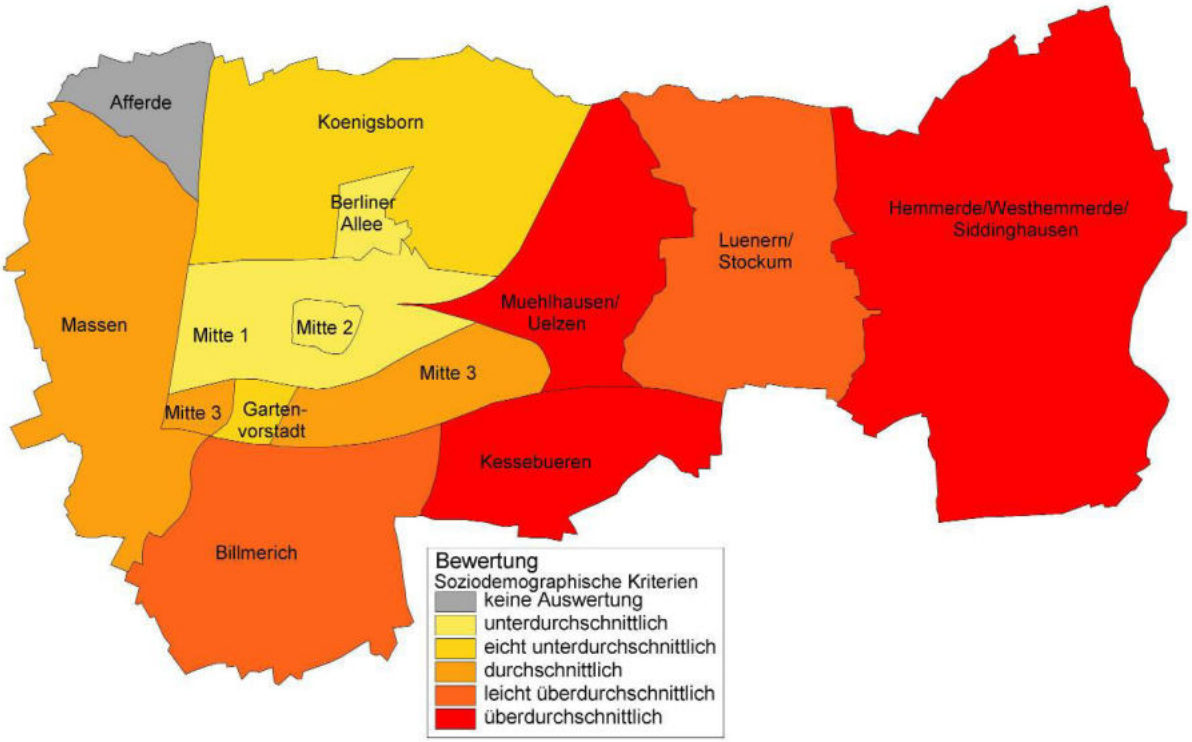
4.2. Bewertung der Sozialstruktur

Für die Bewertung der Sozialstruktur werden Daten zu den Transfereinkommensbeziehern, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften und die Altersstruktur in den jeweiligen Quartieren zu Grunde gelegt. Da das Quartier Afferde in der sozialräumlichen Zuordnung der Stadt Unna zu Königsborn hinzugezogen wird, liegen für Afferde keine kleinteiligen Daten zur Bevölkerungsstruktur vor. Aus diesem Grund wird im Folgenden der Standort hinsichtlich der Sozialstruktur nicht bewertet.

Die sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft in den Stadtbezirken und statistischen Bezirken verhält sich erfahrungsgemäß fast spiegelbildlich zu dem städtebaulichen Charakter der Wohngebiete. Das bedeutet, dass in der Regel die Eigenheimquartiere auch diejenigen Stadtgebiete mit einer besonders vorteilhaften Bewohnerstruktur bezogen auf Erwerbstätigkeit und Haushaltseinkommen sind. Die für die soziodemografische Bewertung zu Grunde gelegten Daten zeigen, dass die sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft in den einzelnen statistischen Bezirken durchaus nennenswerte Unterschiede aufweist. Typisch auch für andere Städte ist in Unna die Konzentration von Bevölkerungsstruktur mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern in sozialen oder finanziellen Bedarfslagen in den zentraleren, stärker verdichteten Stadtteilen und einfacheren Bebauungsstrukturen zu finden. Als Beispiele sind hier die Quartiere Mitte 1 und 2 und die Berliner Allee zu nennen.

Besonders positiv sind die Quartiere Mühlhausen/Uelzen, Kessebüren und Hemmerde/Westhemmerde/ Siddinghausen zu bewerten. Diese Quartiere stellen in Bezug auf den Arbeitslosenanteil, der Quote der Bezieher von Transfereinkommen und der Altersstruktur mit einer besonders vorteilhaften sozioökonomischen Lage der Bewohner dar. In Mühlhausen/Uelzen hat z.B. eine recht junge Altersstruktur zu der überdurchschnittlichen Bewertung geführt, während sich die Quartiere Kessebüren und Hemmerde/ Westhemmerde/Siddinghausen durch einen sehr geringen Arbeitslosenanteil, gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung, auszeichnen.

Abbildung 34: Soziodemografische Charakterisierung



Quelle: eigene Darstellung

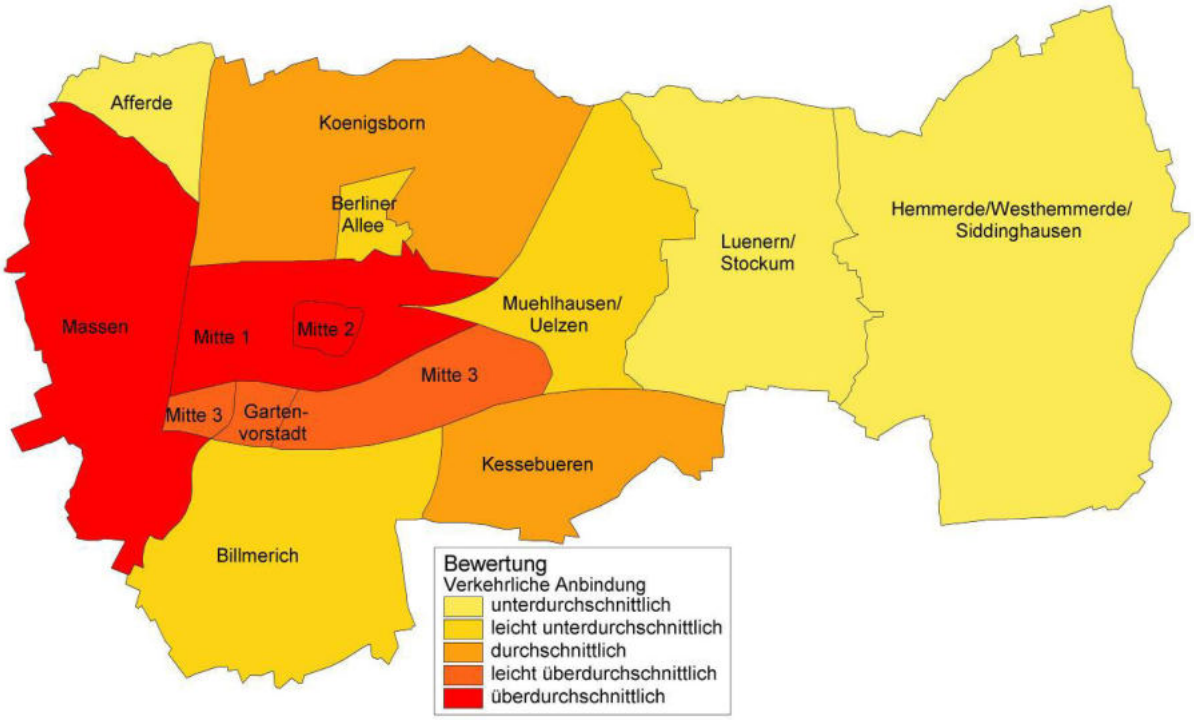
Einige Bezirke wie Massen oder Mitte 3 erzielen eine durchschnittliche Bewertung. In diesen Bereichen steht einer relativ jungen Altersstruktur ein erhöhter Anteil an Arbeitslosen und Transfereinkommensbezieher gegenüber, welcher abschwächend auf das Bewertungsergebnis einwirkt.

4.3. Bewertung der verkehrlichen Infrastruktur

Bei der Bewertung der Verkehrsanbindung wurden die Faktoren Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, Anbindung an das innerstädtische ÖPNV-Netz, sowie die regionale- ÖPNV Anbindung berücksichtigt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz wurde auf der Grundlage der Erreichbarkeit einer nächsten Autobahn ermittelt. Die Untersuchung des ÖPNV-Netzes basierte auf dem Zeitaufwand, der benötigt wird, um von einem bestimmten Stadtteil aus, den Bahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, aber auch der zeitlichen Abstand (Taktung) der Nahverkehrsmittel untereinander und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Linien wurde berücksichtigt. Positive Bewertungen erlangen die Quartiere, die in unmittelbarer Nähe zu Autobahnanschlüssen liegen und/oder ein gut differenziertes ÖPNV-Netz aufweisen.

In der Gesamtbetrachtung ist auffällig, dass sich die verkehrlich am besten erschlossenen Quartiere in den drei zentralen Siedlungsbereichen Mitte, Massen und Königsborn befinden. Ausschlaggeben ist hierfür zum einen die Anbindung an Autobahnen, welche sich insbesondere in den Quartieren Gartenvorstadt und Mitte 1 bis 3 aufgrund der räumlichen Nähe zur B1, der Anschlussstelle Unna und den Autobahnkreuzen Unna-Ost und Dortmund-Unna als positiv darstellt. Auch das ÖPNV-Netz ist in den zentralen Siedlungsbereichen, zu denen auch Massen und Königsborn gehören, sehr gut differenziert und führt in der Folge zu guten Bewertungen. Insbesondere Mitte 2, der Innenstadtkern der Stadt Unna, ist aufgrund des Bahnhofes und des zentralen Busbahnhofes verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt die Stadt Unna an den Standorten Königsborn und Massen über weitere Bahnhöfe, über welche angrenzende Städte und das Zentrum der Stadt Unna schnell erreichbar sind.

Abbildung 35: Verkehrliche Anbindung



Quelle: eigene Darstellung

Einhergehend mit der Siedlungsstruktur sind diejenigen Quartiere verkehrstechnisch weniger gut erschlossen, die einen eher dörflichen Charakter aufweisen und weiter außerhalb liegen. Dies betrifft insbesondere den Osten der Stadt Unna mit den dörflichen Teilbereichen Lünern/Stockum, Mühlhausen/Uelzen und West-

hemmerde/Hemmerde/Siddinghausen, aber auch den nordwestlich gelegenen Standort Afferde. In diesen Quartieren gestaltet sich nicht nur die Anbindung an den Motorisierten Individualverkehr in Form von Autobahnen problematischer, da die Fahrtzeiten deutlich länger sind, sondern auch das ÖPNV-Netz deutlich schwächer ausdifferenziert ist als in den zentraleren Bereichen der Stadt Unna.

Unterdurchschnittliche Bewertungen erhalten jedoch im gesamtstädtischen Vergleich nicht alle ländlich gelegenen Quartiere. Während in Afferde die nächst gelegene Autobahnauffahrt nur über die Landstraße erfolgt und längere Fahrtzeiten erfordert, ist in Billmerich beispielsweise die A44 zügig aufgrund der Lage an der Landstraße 233 erreichbar. Eine ähnliche Situation ergibt sich am Standort Kessebüren. Auch hier geht die ländliche Lage nicht mit einer schlechten verkehrlichen Anbindung einher, da die Nähe zum Autobahnkreuz Unna-Ost eine gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet.

4.4. Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung

Von hoher Bedeutung für die infrastrukturelle Ausstattung der Quartiere sind die Möglichkeiten der Nahversorgung sowie die öffentliche und halböffentliche Infrastruktur, d.h. besonders die Nähe zu Kindertageseinrichtungen, Schulen und Gemeindezentren. Als weitere Bewertungskriterien gehen Faktoren wie die medizinische, die kulturelle und die sport- und freizeitorientierte Infrastruktur in die Bewertung mit ein. Innerhalb des Stadtgebietes von Unna bestehen deutliche Unterschiede in der infrastrukturellen Ausstattung. Diese sollen im Folgenden näher erläutert werden.

Die drei zentralen Siedlungsbereiche Mitte, Königsborn und Massen weisen erwartungsgemäß die besten infrastrukturellen Werte auf, da hier beispielsweise die Ärztedichte am höchsten ist und die Einkaufsmöglichkeiten am umfangreichsten sind.

Die Quartiere Massen und Königsborn weisen eine ähnliche, überdurchschnittliche Bewertung auf, welche zum einen aus der vergleichsweise guten Ausstattung mit familienorientierter Infrastruktur (Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen) und weiteren sozialen und kirchlichen Einrichtungen orientiert sowie zum anderen aus dem ausreichend bis gut differenzierten Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot. So befinden sich an den beiden Standorten jeweils genügend Angebote, welche über den täglichen Bedarf der Bewohner hinausgehen. Während in Königsborn die zentrale Versorgung der Einwohner über die Kamener Straße gewährleistet wird, welche alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleister beherbergt, konzentriert sich das Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot im Stadtteil Massen auf die Hansastraße.

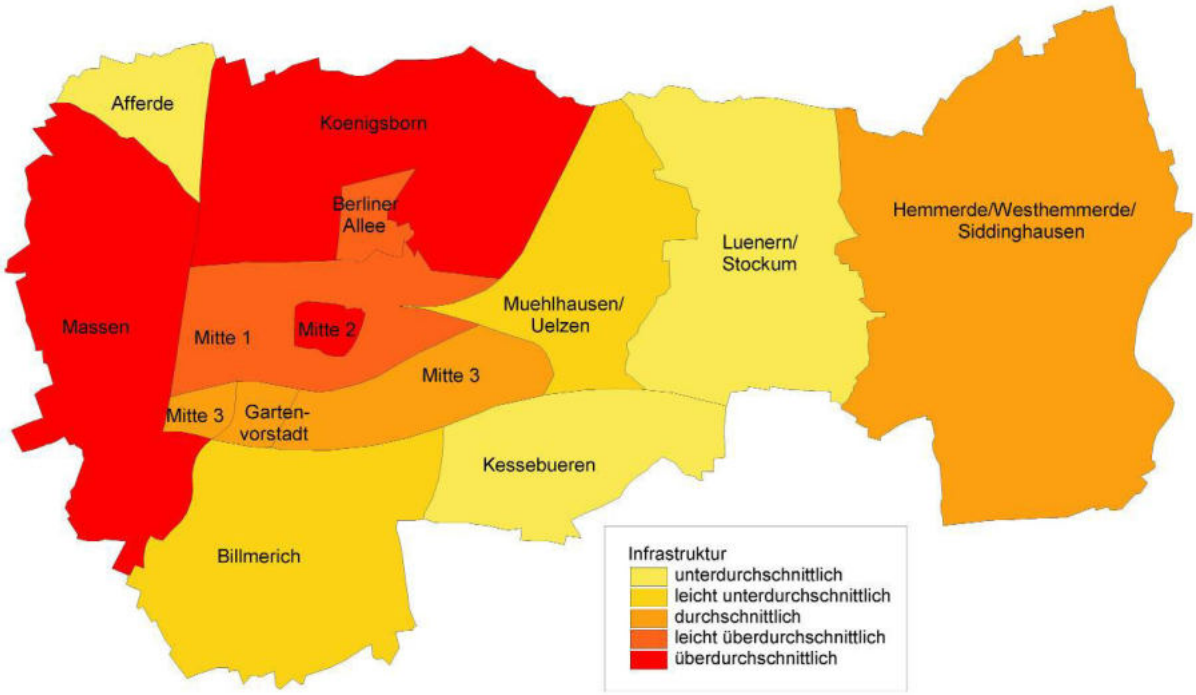
Im Stadtteil Mitte, dargestellt als Quartier 1 bis 3, Gartenvorstadt und Berliner Allee, stellt sich die infrastrukturelle Ausstattung als sehr differenziert dar. Während sich das infrastrukturelle Angebot im Bereich Mitte 2 insbesondere auf den Einzelhandel an der Massener Straße sowie auf freizeit- und kulturorientierte Angebote erstreckt und in diesem Segment als gut differenziert bezeichnet werden kann, sticht das Angebot des Quartiers Mitte 1 insbesondere aufgrund des erhöhten Anteils an familien- und freizeitorientierter Infrastruktur heraus. Gleichwohl stellt sich auch die Nahversorgung im Vergleich mit den weiteren Quartieren als leicht überdurchschnittlich dar, was insbesondere in dem kleinen Einkaufszentrum am Ostring und der Ansiedlung mehrerer Discounter begründet liegt.

Eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung erfährt der Standort Mitte 3. Wenngleich an mehreren Stellen im Quartier einzelne Möglichkeiten zur Versorgung (z.B. in Form eines Bäckers, mehrerer Finanzinstitute etc.) gegeben sind, ist das Angebot im Vergleich mit Mitte 1 und 2 geringer differenziert und konzentriert sich neben der Nahversorgung in Form von Discountern etc. auf Dienstleistungsangebote. Freizeit- und familienorientierte Einrichtungen sowie Angebote der medizinischen Infrastruktur konzentrieren sich jedoch auf die benachbarten Quartiere und müssen in diesen aufgesucht werden.

Ähnlich gestaltet sich die Situation in den Quartieren Berliner Allee und Gartenvorstadt. Die leicht unterdurchschnittlichen Bewertungen resultieren aus einem nur eingeschränkten Nahversorgungsangebot, welches sich im Bereich der Berliner Allee auf das kleine Einkaufszentrum konzentriert, welches sich jedoch im Vergleich durch eine eher geringe Qualität und ein eingeschränktes Angebot auszeichnet. Als positiv hervorzuheben ist jedoch das schulische Angebot im Quartier Berliner Allee, welches sich neben einer Grundschule auf das Segment der weiterführenden Schulen in Form einer Real- und Gesamtschule, eines Gymnasiums und einer Berufsschule erstreckt und damit deutlich besser differenziert ist als beispielsweise in der Gartenvorstadt. Dieses Quartier zeichnet sich ebenfalls durch eine unterdurchschnittliche Bewertung aus, was maßgeblich auf das eingeschränkte Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebot zurückzuführen ist. Das kleine Einkaufszentrum, welches im Quartier angesiedelt ist, beherbergt zum aktuellen Zeitpunkt nur noch wenig Angebote von geringer bis mittlerer Qualität und reicht nicht aus, um die Bewohner des Quartiers über den täglichen Bedarf hinausgehend zu versorgen. Die Nähe zur Stadtmitte ist jedoch sowohl für das Quartier Berliner Allee als auch für die Gartenvorstadt vorteilhaft und sichert auch eine medizinische und freizeitorientierte Versorgung.

Ähnlich wie bei der verkehrlichen Anbindung sind die dünn besiedelten Ortsteile der Stadt Unna demgegenüber eher unterdurchschnittlich mit infrastrukturellen Angeboten ausgestattet. So zeigen sich deutliche Schwächen an den Standorten Afferde und Kessebüren. In diesen Quartieren fehlen nicht nur Angebote der medizinischen, öffentlichen und kulturellen Infrastruktur, sondern insbesondere Nahversorgungsangebote. Während am Standort Kessebüren zumindest Hofläden, welche Angebote hoher Qualität offerieren, ansässig sind, kann Afferde nur durch die Nähe zum Standort Massen profitieren, an dem ein infrastrukturell gut ausdifferenziertes Angebot besteht.

Abbildung 36: Infrastrukturelle Ausstattung



Quelle: eigene Darstellung

4.5. Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen

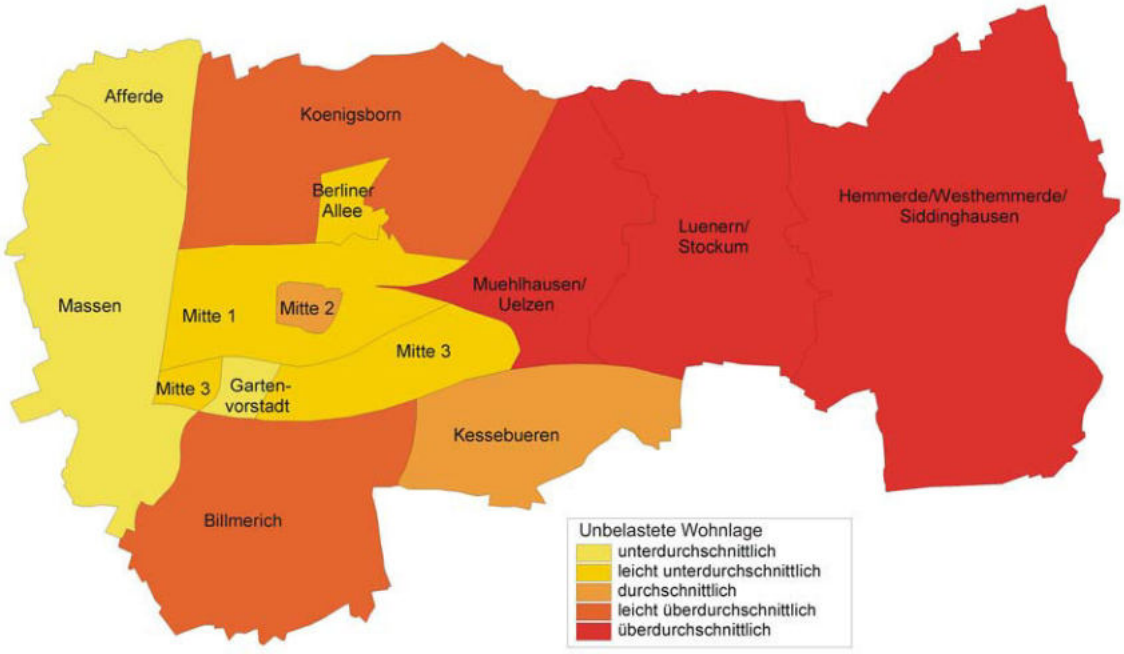
Für die Bewertung der Belastungen und Beeinträchtigungen wurden wahrgenommene Lärmimmissionen und optische Beeinträchtigungen, die bei den durchgeführten Ortsbegehungen festgestellt wurden, herangezogen.

Lärmbelastungen stellen in der Stadt Unna eindeutig die wichtigste Beeinträchtigung dar. So erzielen insbesondere die Quartiere Massen und Afferde, welche in der Einflugschneise des Dortmunder Flughafens liegen, eine unterdurchschnittliche Bewertung. Die Wohnqualität wird darüber hinaus auch durch die Lage an einer Autobahn geschmälert (Beispiel Schanzenstraße). Als Beispiel sei an dieser Stelle die Autobahn 1 genannt, welche die beiden Quartiere von den östlichen Stadtteilen Unnas abtrennt und eine deutliche Lärmbeeinträchtigung darstellt.

Von Belastungen betroffen ist auch der Innenstadtbereich in Form der Quartiere Berliner Allee, Mitte 1 und 3 und Gartenvorstadt, da hier neben einem starken Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffimmissionen auch optische Beeinträchtigungen in Form von modernisierungsbedürftigen Gebäuden das Stadtbild schmälern. Auch Gewerbe- und Industriebetriebe, die sowohl zu optischen Beeinträchtigungen als auch zu Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen führen, wirken sich in diesen Bereichen negativ auf die Bewertung aus. Während im Bereich Mitte 1 insbesondere von den stärker befahrenen Straßen B1, der Hansastraße und der Hammer Straße deutliche Lärmemissionen ausgehen, zeigt sich im westlichen Bereich des Quartiers Mitte 3 deutlich vernehmbarer Verkehrslärm von der Autobahn. Auch der Verlauf der Autobahn ist im Süden Unnas problematisch, da Schallschutzwände an Brücken und Tallagen nur bedingt möglich sind. Im Innenstadtkern (Mitte 2) wirkt sich der stark befahrene Innenstadtring dämpfend auf die Situationsbewertung aus.

Als besonders positiv, weil arm an Belastungen und Beeinträchtigungen, werden die landschaftlich ansprechenden und ruhigen Quartiere Mühlhausen/Uelzen, Lünern/Stockum und Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen beurteilt. Aber auch innenstadtnähere Quartiere wie Königsborn, in dem sich neben weniger aufgelockerten Strukturen auch ansprechende Gründerzeitgebäude und Stadthäuser befinden, oder das Quartier Kessebüren, welches sich durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit hoher Qualität und der Nähe zu Erholungsflächen auszeichnet, erzielen eine positive Bewertung.

Abbildung 37: unbelastete Wohnlage



Quelle: eigene Darstellung

4.6. Gesamtbewertung der Unnaer Quartiere

In der Gesamtbewertung werden die Ergebnisse der fünf Hauptkategorien zusammengefügt. Dies geschieht in Form einer Gewichtung, wie sie üblicherweise aus dem Blickwinkel von Wohnungssuchenden, Kaufinteressenten und Maklern vorgenommen wird. Somit wird eine Gesamtbetrachtung der Wohnqualitäten auf der Ebene der Quartiere für die Stadt Unna möglich.

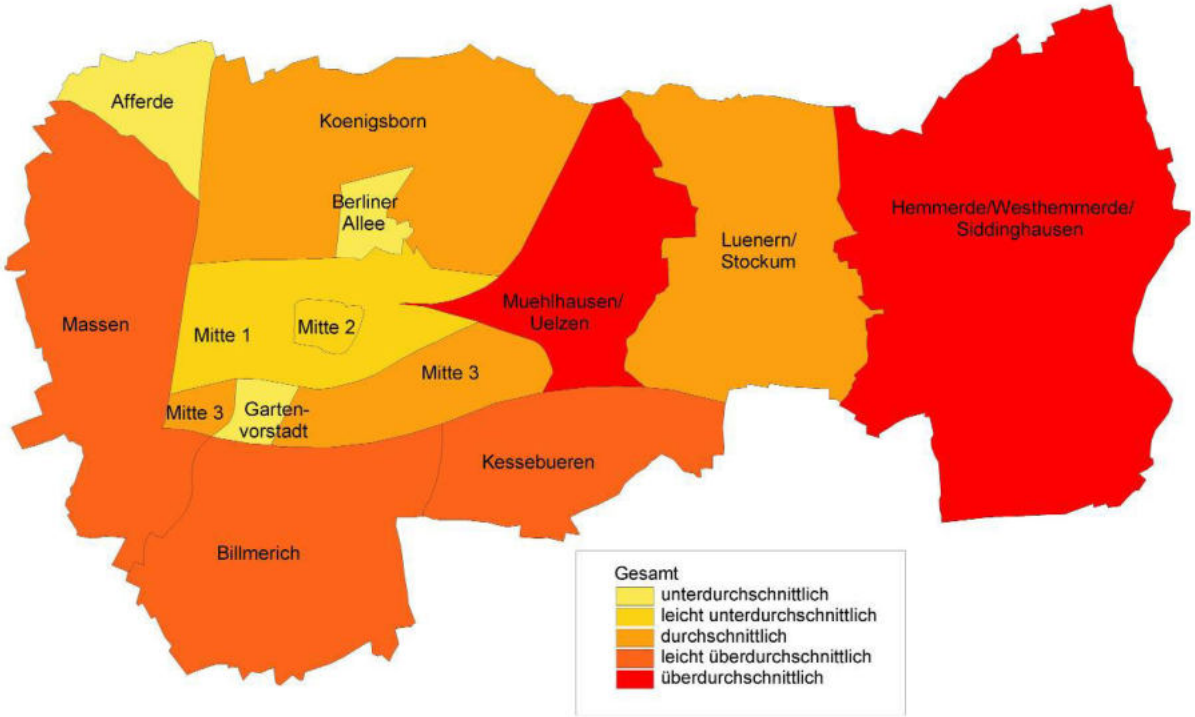
Zu den besonders vorteilhaften Wohnquartieren zählen solche, die eher randstädtisch gelegen sind, eine unterdurchschnittliche bis defizitäre Infrastrukturausstattung und verkehrliche Anbindung aufweisen, aber einen sehr ansprechenden städtebaulichen Charakter, wenig Belastungen und eine sehr gut situierte Sozialstruktur aufweisen. Dazu zählen die Quartiere Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen.

Leicht überdurchschnittliche Bewertungen erhalten auch Kessebüren und Billmerich, die sowohl hinsichtlich des städtebaulichen Erscheinungsbildes, der Sozialstruktur und möglicher Beeinträchtigungen überaus gut abschneiden, deren infrastrukturelle Ausstattung jedoch als eher unvorteilhaft zu nennen ist und deren Altersstruktur eine deutliche Überalterung aufzeigt. In einer weiteren Kategorie schneidet das Quartier Massen leicht überdurchschnittlich gut ab, es überzeugt in der überaus vielfältigen Infrastruktur und verkehrlichen Anbindung, weist gleichzeitig eine durchschnittliche Sozialstruktur auf und ist hinsichtlich des städtebaulichen Charakters zumindest nicht benachteiligt.

Zu den (leicht) unterdurchschnittlich bewerteten Gebieten zählen die Quartiere Mitte 1 und Mitte 3, bedingt durch die stärker verdichtete, zum Teil noch unmodernisierte Bebauung, durchsetzt mit großformatigen Gebäudestrukturen, zwar mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung versehen, aber mit Lärm- und optischen Beeinträchtigungen belastet und mit einer Sozialstruktur, die auf einen höheren Anteil von finanziell oder sozial benachteiligten Bewohnern hinweist.

Als unterdurchschnittliche Wohnlagen sind zudem die Quartiere Berliner Allee und Gartenvorstadt zu werten. Neben der oftmals wenig anspruchsvollen Wohnbebauung, die sich in hohen Anteilen hochgeschossiger Wohnbebauung ausdrückt, sind die infrastrukturelle Ausstattung als auch die sozialstrukturellen Merkmale als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Allerdings ist die verkehrliche Anbindung sehr gut ausgeprägt und durch die Nähe zu den Innenstadtbereichen ist eine Versorgung der Bewohner der Quartiere sowohl hinsichtlich der Nahversorgung als auch hinsichtlich familien- und medizinischer Infrastruktur gewährleistet. Differenzierter stellt sich die Situation am Standort Afferde dar. Während soziostrukturelle Daten für dieses Quartier nicht erhoben wurden, zeigen sich sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung als auch hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung deutliche Defizite, welche in der Gesamtbetrachtung zu einer unterdurchschnittlichen Bewertung führen.

Abbildung 38: Gesamtbewertung



Quelle: eigene Darstellung

4.7. Szenario "Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft"

Die obigen Darstellungen stellen eine Status-Quo Betrachtung dar, welche nur die aktuellen Wohnpräferenzen der Nachfrager berücksichtigt. Vor dem Hintergrund, dass im Zuge des demografischen Wandels und dem Trend veränderter Lebens- und Wohnformen innerstädtische Bereiche einer Stadt aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung an Bedeutung zunehmen, wird im Folgenden ein Szenario entwickelt, welches diese Entwicklungstrends und somit veränderte Wohnpräferenzen in einer "älter werdenden Stadtgesellschaft" berücksichtigt. Es spiegelt eine höhere Gewichtung vorhandener Infrastrukturen bei der Suche nach einem passenden Wohnstandort in einer älter werdenden Gesellschaft wider.

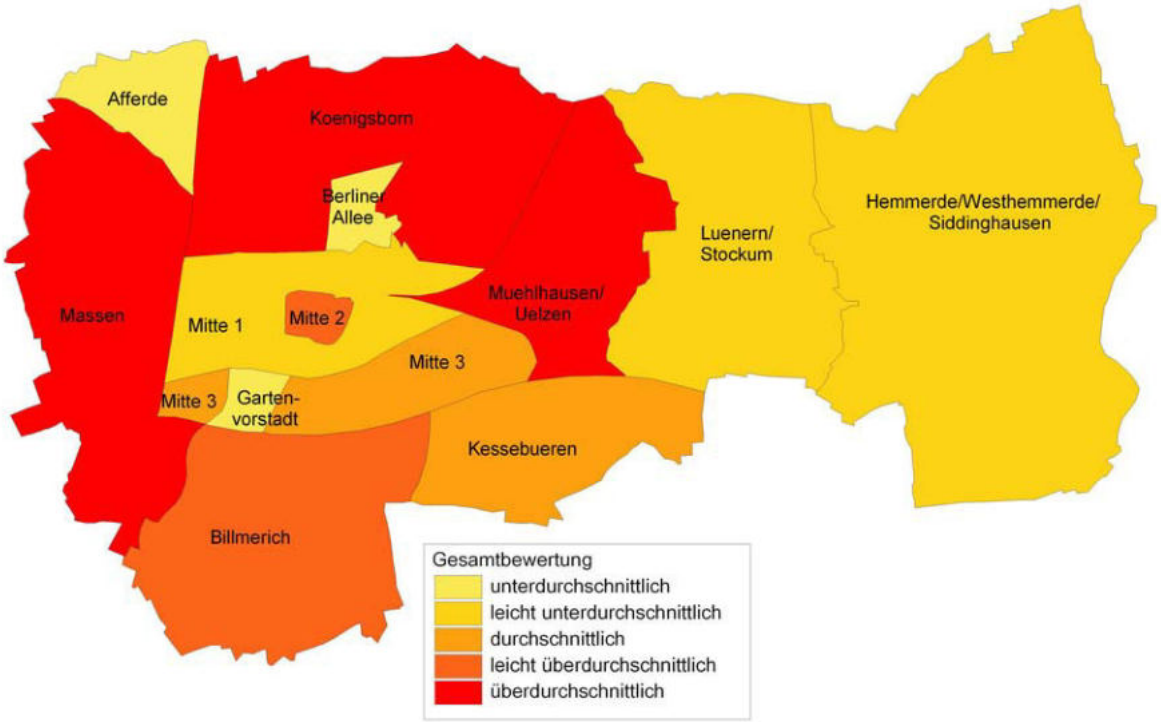
Unter der Annahme, dass künftig die Quartiere einer Stadt in der Nachfragegunst der Bewohner weit oben stehen, welche eine infrastrukturelle Ausstattung bei gleichzeitiger Erreichbarkeit der Angebote gewährleisten, werden die Bewertungsgewichte, welche den Ausführungen im vorherigen Kapitel zu Grunde lagen, verändert. Die folgende Tabelle stellt die Zusammensetzung der Gesamtbetrachtung unter Beachtung der neuen Schwerpunktsetzung dar.

Tabelle 11: Bewertungsgewichte im Szenario " Veränderte Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft "

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewicht
Städtebauliche Charakterisierung	0,25
Soziodemografie	0,2
Verkehrliche Anbindung	0,15
Infrastrukturelle Ausstattung	0,30
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,10

Die verkehrliche Anbindung wie auch die infrastrukturelle Ausstattung eines Wohnquartiers wurden in ihrer Wertigkeit experimentell um jeweils 0,05 Punkte (bzw. um jeweils 5 Prozentpunkte) angehoben. Dementsprechend wurden die zuvor sehr wichtigen Kriterien "städtebauliche Charakterisierung" und "Soziodemografie" herabgestuft. In der Gegenüberstellung der Gesamtbewertungen zeigen sich gravierende Unterschiede in den Wohnstandortqualitäten der betrachteten Stadtquartiere. Die unvorteilhafte verkehrliche Anbindung von Lünern/Stockum sowie Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen, die geringe infrastrukturelle Ausstattung von Lünern/Stockum und Kessebüren führen zu einer Abwertung der Wohnstandortqualitäten. Gleichzeitig steigen die gut ausgestatteten Stadtteile Massen, Königsborn und Mitte 2 in ihrer Wertigkeit auf. Auch Kessebüren gewinnt aufgrund einer durchschnittlichen verkehrlichen Anbindung an Lagegunst.

Abbildung40: Gesamtbewertung nach dem Szenario



Quelle: eigene Darstellung

Unabhängig von den Veränderungen der Wohnlagequalitäten einzelner Stadtquartiere zeigt sich, dass bei nur wenig veränderten Wohnpräferenzen zu Gunsten einer guten infrastrukturellen Ausstattung und einer vorteilhaften verkehrlichen Anbindung vor allem die Siedlungszentren Unnas an Lagegunst gewinnen, aber auch noch einige Stadtrandlagen wie Billmerich oder Kessebüren - wenngleich aus anderen Gründen - in den Vordergrund treten. Peripher gelegene Quartiere, die zwar im heutigen Sinne gute Wohnlagen darstellen, aber sehr wenig Infrastruktur bieten, werden unter den Prämissen einer älter werdenden Stadtgesellschaft als Wohnstandort an Beliebtheit und somit an Bedeutung für die Stadtentwicklung verlieren.

5. Handlungsfeld Mietwohnungsmarkt

5.1. Vorgehensweise in der Analyse und Bewertung der Wohnungsteilmärkte

Wie bereits in der vorgestellten Wohnungsnachfrageprognose für die Kreisstadt Unna ersichtlich wurde, kann die Wohnungsnachfrage - je nach Wohnwünschen - nach Mieter- und Eigentümerhaushalten, nach Erwerbern von Gebraucht- und Neuimmobilien und hinsichtlich ihrer Präferenz für eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim differenziert werden. Tatsächlich differenziert sich ein regionaler Wohnungsmarkt aber noch stärker aus, als dies eine Nachfrageprognose abbilden kann.

Um der sachlichen wie auch räumlichen Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte und in verschiedene Teilquartiere einer Stadt gerecht zu werden, werden im Folgenden die einzelnen Unnaer Teilmärkte getrennt analysiert und im Hinblick auf künftige Herausforderungen in der Entwicklung von Wohnqualitäten und -quantitäten bewertet.

In die Bewertung der Unnaer Teilmärkte sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben:

- Die Auswertung von sekundärstatistischen Quellen, so z.B. Daten der Kommunalstatistik, des Grundstücksmarktberichtes und der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24. Letzteres umfasste eine Auswertung aller Wohnungsangebote der Jahre 2007 bis Mitte 2010 in Unna, die das Internetportal ImmobilienScout24 offerierte.

- Eine Diskussion der Ergebnisse der sekundärstatistischen Analyse mit örtlichen Wohnungsmarktakteuren, darunter Bauträgern, Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitute, und Vertretern der relevanten Fachämter.

- Expertengespräche mit Vertretern des Wohnungsamtes.

Die Auswertung von Angebotsdatenbanken der internetbasierten Immobilienportale wird bereits von namhaften Forschungs- und Finanzierungsinstituten eingesetzt, so etwa vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.Bank. An dieser Stelle werden einige methodische Erläuterungen vorangestellt:

- Die folgenden Analyseschritte beinhalten Auswertungen der Angebotsdatenbank ImmobilienScout24, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zur den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

- Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Aus einer Vielzahl an Möglichkeiten wurde die Messung der Hits ausgewählt. Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können.

- Eine Untersuchung des Marktforschungsinstitutes Fittkau & Maaß gibt Aufschluss über die Repräsentativität der Methodik: Hiernach suchen 71 Prozent der Haushalte mit Internetanschluss, die umziehen wollen, im Netz nach Wohnungen oder Häusern. Knapp 82 Prozent der Umzugswilligen nutzen bei der Suche das Portal ImmobilienScout24. Hinzu kommen diejenigen, die nicht selbst über einen Internetanschluss verfügen, bei der Wohnungssuche aber auf die Unterstützung von Angehörigen oder Bekannten zurückgreifen können.

- In Unna wird das Internetportal von zahlreichen namhaften Wohnungsunternehmen, Maklern und Finanzierungsinstituten für die Vermarktung von Wohnungen genutzt, so etwa von der LEG Wohnen NRW, der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen, der THS Wohnen, dem Dortmunder Spar- und Bauverein, der Deutschen Annington, der LBS Landesbausparkasse, der Volksbank usw.

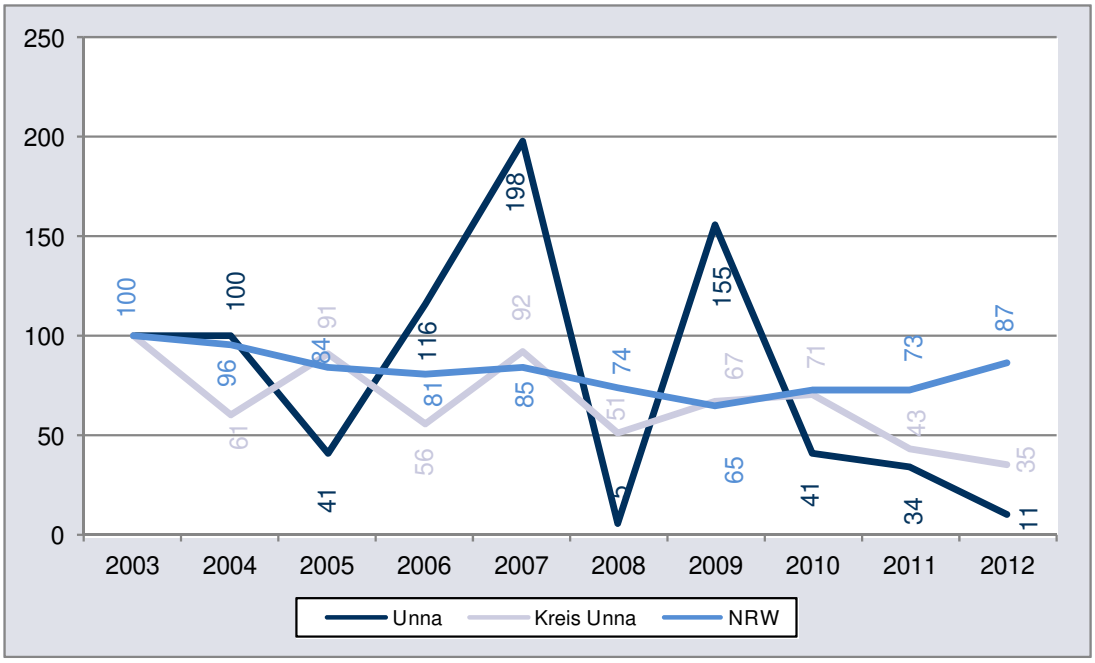
- Darüber hinaus wurden die Ergebnisse zur Auswertung der Angebotsdatenbank mit örtlichen Marktexperten - Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstituten, Bauträgern und Amt für Wohnungswesen - diskutiert, überprüft und verifiziert sowie die Erfahrungen von Wohnungsanbietern wie der Sparkasse und der UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH hinzugezogen, die nicht in der Angebotsdatenbank vertreten sind.

5.2. Rahmenbedingungen des Unnaer Mietwohnungsmarktes

Seit 2008 wurden im Geschosswohnungsbereich der Stadt Unna, welcher maßgeblich von Mietwohnungen geprägt ist, rund 35 Wohnungen jährlich im Stadtgebiet neu errichtet.

Im regionalen Vergleich der Baufertigstellungszahlen wird deutlich, dass sich der Geschosswohnungsbau in Unna stärker als im Kreis und im Landesdurchschnitt rückläufig entwickelt hat. Der Bauüberhang, der sich in den vergangenen drei Jahren aufgebaut hat, dürfte jedoch wieder einen Anstieg erwarten lassen.

Abbildung 39: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%)



Quelle: Stadt Unna, IT.NRW, eigene Darstellung

5.3. Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Mietwohnungsmarkt

Der Wohnungsbestand ist sowohl für das Stadtbild als auch für das Wohnungsangebot einer Stadt prägend. In Unna nimmt neben den Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Mietwohnungsbestand eine wichtige Rolle ein. Charakteristisch für Unna ist eine starke Nachfrage am Mietwohnungsmarkt. Im Vergleich mit anderen Großstädten im regionalen Umkreis kennzeichnet sich der Unnaer Mietwohnungsmarkt zwar durch ein unterdurchschnittliches Angebot, dafür aber durch eine Nachfrage, welche im Verhältnis als überdurchschnittlich zu bewerten ist und auf ein starkes Marktumfeld hinweist.

Die Angebotsschwerpunkte liegen im regionalen Vergleich zwar in den großen Ruhrgebietsstädten wie beispielsweise Dortmund, welche gleichzeitig auch hohe Nachfragewerte konstatieren können, demgegenüber stehen jedoch Städte wie Hamm oder Werl, welche nicht nur durch ein unterdurchschnittliches Angebot, sondern auch durch eine im Vergleich mit den weiteren Städten NRWs unterdurchschnittliche Nachfrage charakterisiert werden. Innerhalb des Kreisgebietes Unna sticht die Stadt Bergkamen hervor: Während in vielen Städten des Kreises Unna, darunter in Kamen oder Bönen, eine unterdurchschnittliche Anzahl von angebotenen Objekten auch einer unterdurchschnittlichen Nachfrage gegenübersteht, weist Bergkamen zwar ein höheres Angebot an Bestandsmietwohnungen auf, die Nachfragekennziffer muss jedoch trotzdem als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Hierbei handelt es sich um einen negativen Mismatch, der einen eher schwachen Teilmarkt abbildet.

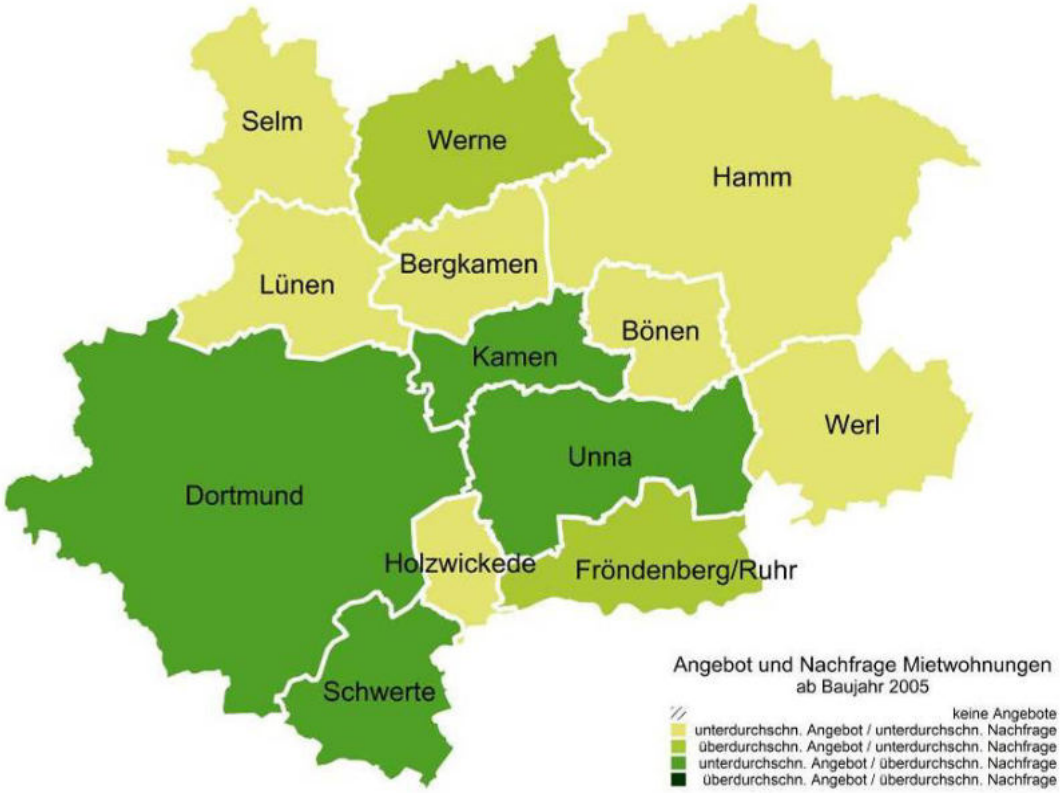
Abbildung 40: Angebot und Nachfrage nach Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich

Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Im Markt für Neubaumietwohnungen kann für die Kreisstadt Unna ebenfalls eine starke Marktsituation konstatiert werden. Die Stadt Dortmund ist ebenso wie Unna, Kamen oder Schwerte durch ein unterdurchschnittliches Angebot an solchen Wohnungen bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Nachfrage gekennzeichnet. Die übrigen Städte und Gemeinden des Kreises verzeichnen ein unterdurchschnittliches Angebot ähnlich wie im Bestandssegment, dem eine unterdurchschnittliche Nachfrage gegenübersteht. Innerhalb des Kreises Unna fallen im Bereich der Neubaumietwohnungen die Städte Fröndenberg und Werne auf,

welche im Vergleich mit den weiteren Städten zwar erhöhte Angebotsziffern erreichen, dabei jedoch auf unterdurchschnittliche Nachfragewerte treffen.

Abbildung 41: Angebot und Nachfrage nach Neubau-Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

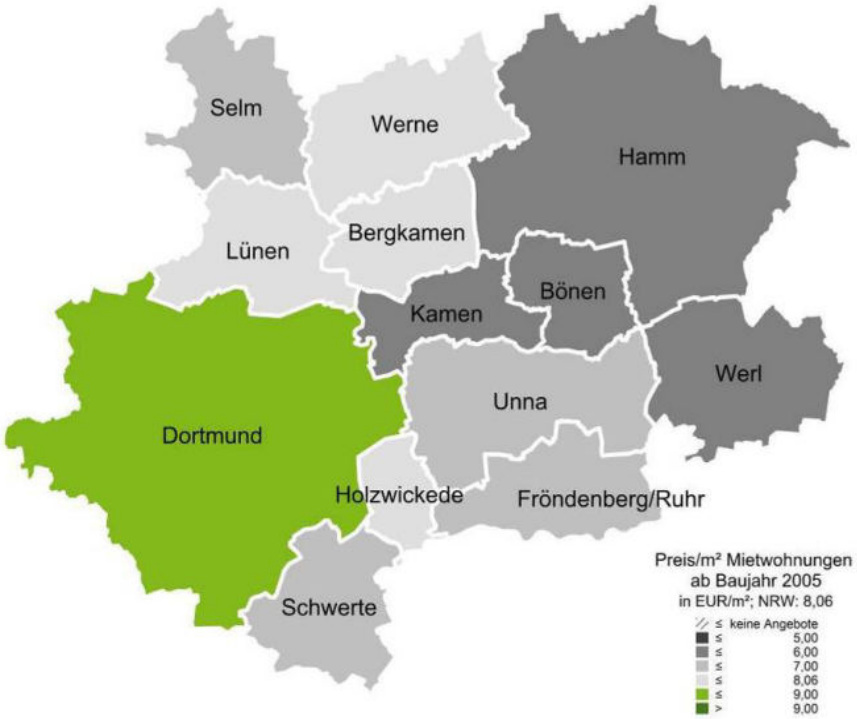
Auch hinsichtlich der Mietpreise für Bestands- und Neubauwohnungen zeigen sich im regionalen Vergleich Unterschiede zwischen den betrachteten Städten. Während die Städte der Rheinschiene wie Aachen und Münster als große Universitätsstädte überdurchschnittliche Mietpreise erzielen, liegen die Großstädte des Ruhrgebietes deutlich unterhalb dieses hochpreisigen Niveaus, welches sich durch Mietpreise von über 7,20 Euro/qm auszeichnet. Diese Situation zeigt sich auch bei Betrachtung der Städte und Gemeinden des Kreises Unna. Während die Kreisstadt Unna, Fröndenberg, Holzwickede und Schwerte ein Mietpreisniveau von 5,20 bis zu 6,19 Euro/qm erzielen und damit ein ähnliches Niveau wie die größeren Ruhrgebietsstädte aufweisen, liegt der durchschnittliche Mietpreis in den angrenzenden kreisangehörigen Städten wie beispielsweise Kamen, Bönen, Bergkamen oder Lünen auf einem geringeren Niveau von bis zu 5,20 Euro/qm. Auch die räumlich an den Kreis Unna anschließenden Städte Werl und Hamm erzielen im Segment der Bestandsmietwohnungen ein im Vergleich zu den Ruhrgebietsstädten leicht unterdurchschnittliches Niveau.

Abbildung 42: Preise für Bestandsmietwohnungen im regionalen Vergleich

Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Weitet man die Betrachtung des regionalen Vergleichs der Mietpreise auf das Segment des Neubaus aus, ergeben sich ebenfalls räumliche Differenzierungen. So kann sich insbesondere die Ruhrgebietsstadt Dortmund bezogen auf das Preisniveau vom Durchschnitt abheben und erreicht bei Mietwohnungen im Neubau ein überdurchschnittliches Niveau, welches über 9,00 Euro/qm liegt. Demgegenüber liegt das Preisniveau für eine Neubaumietwohnung in der Stadt Unna in einer mittleren Preisklasse von rd. 6,- bis 7,- Euro/qm. Im Vergleich mit den weiteren Ruhrgebietsstädten ist dieser Preis zwar als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten, bei Betrachtung des Kreises Unna und der Stadt Hamm zeigt sich aber, dass die Städte Hamm, Werl, Bönen und Kamen ein noch geringeres Niveau aufweisen.

Abbildung 43: Preise für Neubau-Mietwohnungen im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Die folgende Tabelle verdeutlicht die starke Position der Kreisstadt Unnas im regionalen Vergleich. Betrachtet wird hierbei der Bestandsmarkt. Erkennbar ist, dass die Kreisstadt Unna mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,46 Euro/qm an zweithöchster Stelle hinter Holzwickede liegt. Die Nachfrage kann beim Vergleich der umliegenden Städte als hoch eingestuft werden, da Unna nach Dortmund den höchsten Nachfragewert verzeichnet. Diese Werte unterstützen die vorangegangene Aussage, dass es sich beim Unnaer Mietwohnungsmarkt um einen starken Teilmarkt mit einer hohen Nachfrage handelt.

Tabelle 12: Angebot, Nachfrage und Mietpreis der Mietwohnungen im regionalen Umkreis (bis Baujahr 2004)

Stadt/Gemeinde	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Arith. Mittel Mietpreis in €	Wohnfläche in m²
Bergkamen	1.680	239	4,70	71
Bönen	192	433	4,52	64
Fröndenberg (Ruhr)	409	447	5,21	81
Holzwickede	248	845	5,64	82
Kamen	621	723	5,05	70
Lünen	1.838	406	4,91	70
Schwerte	947	829	5,26	75
Selm	291	359	5,22	82
Unna	978	919	5,46	80
Werne	438	513	4,97	79
Werl	425	298	5,00	78
Dortmund	17.481	1.069	5,31	67
Hamm	2.082	542	4,80	73

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Nachdem in einem ersten Schritt der Mietwohnungsmarkt in der Stadt Unna im Vergleich mit den umliegenden Städten skizziert wurde, werden im folgenden Schritt die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Unna differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen.

Hierbei wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 900 bis 1.000 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 800 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 800 bis 900 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 1.000 und 1.100 Hits/Monat eine gute und ab 1.100 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Durchschnittlich werden in Unna immerhin 1.010 Hits pro Wohnung und Monat für Mietwohnungen erreicht. Die örtlichen Angebotsmieten schwanken hierbei laut Immobilienscout24 zwischen 3,14 Euro/qm für unmodernisierte Wohnungen bis zu 9,07 Euro/qm für hochwertige Neubau-Mietwohnungen, wobei Ausreißer nach oben und nach unten nicht mitberücksichtigt werden. Der durchschnittliche Mietpreis einer in Immobilienscout24 angebotenen Mietwohnung liegt bei etwa 5,60 Euro/qm. Interessant scheint an dieser Stelle jedoch auch die Betrachtung der Preissegmente, welche im Folgenden abgebildet werden.

Betrachtet man die Nettokaltmieten pro qm bei den Immobilienscout24-Angeboten, lassen sich so genannte Perzentile bilden, mit denen sich die Preissegmente abbilden lassen:

- Die 11 Prozent günstigsten Wohnungen liegen unter 4,50 Euro/qm/Monat; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel des Angebotes (27 Prozent) liegt unter 4,95 Euro/qm/Monat; bis hierhin reicht das untere Preissegment. Die 4,95 Euro/qm/Monat stellen zudem die Bemessungsgrenze für die Kosten der Unterkunft in der Kreisstadt Unna dar, die für Wohnungen von SGB-II-Empfängern gilt.
- Die Hälfte der Angebote (50 Prozent) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 5,60 Euro/qm/Monat (Median).
- Das teure Viertel des Angebotes (27 Prozent) liegt oberhalb von 6,30 Euro/qm/Monat; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.
- 10 Prozent der Wohnungen haben einen Angebotsmietpreis von 6,80 und mehr Euro/qm/Monat; eine teure Wohnung kostet somit mehr als 6,80 Euro.

Tabelle 13: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Mietwohnungssegment

Mietpreis in Euro/m²	Angebote absolut	Angebote	Hits pro Monat	Nachfrage	Segment
Bis <4,50	132	11%	1.055	Hoch	unterstes
4,50 bis <4,95	182	16%	925	Mittel	unteres
4,95 bis <5,60	264	23%	1.016	Hoch	mittleres
5,60 bis <6,30	316	27%	1.017	Hoch	mittleres
6,30 bis <6,80	138	12%	1.110	Sehr hoch	oberes
>6,80	117	10%	799	Sehr gering	hochpreisiges

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Über fast alle Preissegmente hinweg ist in Unna eine solide bis hohe Nachfrage nach Mietwohnraum vorhanden, selbst das obere Preissegment bis zu 6,80 Euro/qm Wohnfläche ist begehrt. Hierbei handelt es

sich beispielsweise um Wohnungsangebote, welche zu einem großen Anteil aufgrund ihres Baualters als neuwertig bezeichnet werden können und daher auf moderne Ausstattungsstandards hoffen lassen. Einer sehr geringen Nachfrage stehen die Angebote im hochpreisigen Segment ab 6,80 Euro/qm gegenüber. Gründe hierfür liegen unter anderem in der Tatsache begründet, dass sich dieses hochpreisige Angebot an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit hoher Kaufkraft oder an Nachfrager von Appartements richtet. Grundsätzlich gilt: Im hochpreisigen Segment sind überdurchschnittliche Lagequalitäten und hochwertige Alleinstellungsmerkmale notwendig, um objektweise eine gute Nachfrage zu erzielen.

Auch hinsichtlich der Wohnungsgrößen sind in der Nachfragesituation deutliche Unterschiede zu erkennen. So werden insbesondere kleine Wohnungen mit 30 bis 45 qm Wohnfläche, die für einen Singlehaushalt mit geringem Einkommen besonders prädestiniert sind und auch im Rahmen der Bemessungsgrenze für SGB II-Empfänger-Haushalte liegen, sowie Wohnungen mit 45 bis 60 qm Wohnfläche, die vor allem für einkommensschwache Zweipersonenhaushalte oder Singles mit mittlerem Einkommen geeignet sind, stark nachgefragt. Die starke Nachfrage resultiert auch aus dem vergleichsweise geringen Angebot dieser Wohnungsgrößen am Markt, welches nur 16 Prozent aller Mietwohnungsangebote umfasst. Auch größere Wohnungen ab 60 qm bis zu 90 und mehr qm Wohnfläche zeigen positive, durchschnittliche Nachfragewerte auf. Diese Wohnungen sind für mehrere wohnungswirtschaftliche Zielgruppen von Bedeutung, da sie nicht nur von Singles und Paaren nachgefragt werden, sondern bei einem guten Zuschnitt der Wohnung auch einer Kleinfamilie mit einem Kind noch Platz bieten. Kleinstwohnungen unter 30 qm Wohnfläche wurden im betrachteten Zeitraum von 2007 bis Mitte 2010 so gut wie gar nicht angeboten.

Tabelle 14: Wohnungsgrößenklassen der Mietwohnungen

Wohnungsgröße in m²	Angebote	Anteilig	Mietpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Unter 30	4	0,3%	k.A.	k.A.	k.A.
30 bis unter 45	48	4%	6,02	1.282	Sehr hoch
45 bis unter 60	140	12%	5,77	1.301	Sehr hoch
60 bis unter 75	289	25%	5,45	933	Mittel
75 bis unter 90	323	28%	5,47	975	Mittel
90 und mehr	346	30%	5,71	954	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Der Mietwohnungsmarkt in Unna ist jedoch stärker ausdifferenziert, so dass im Folgenden die jeweilige Wohnungsgröße in Zusammenhang mit dem Preissegment gebracht wird. Da die Datenbasis des Immobilienscout24 vielfach umfangreich genug ist, wird nachfolgend die Nachfrage in einer Zweifeldermatrix gemäß der Größe und dem jeweiligen Preis abgebildet.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass für die Zweifeldermatrix, in der die Größe der Wohnungen nach der qm-Anzahl mit den jeweiligen Preissegmenten kombiniert wird und jeweils Nachfragekennziffern dargestellt werden, die Kleinstwohnungen unter 30 qm nicht dargestellt werden, da die Fallzahlen in diesem Teilsegment nicht ausreichend waren.

Deutlich wird bei Betrachtung der nachfolgenden Tabelle, dass die kleinen Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche in Unna eine sehr hohe Nachfrage verzeichnen. Lediglich im hochpreisigen Segment schwächt sich die Nachfrage auf ein geringes bis mittleres Niveau ab. In der derzeitigen Marktnische der kleinen Wohnungen (insbesondere bei denen mit einer Wohnungsgröße von 30 bis unter 45 qm) ist somit eine deutliche Marktanspannung zu verzeichnen. Da das Angebot in dieser Wohnungsgrößenklasse gleichzeitig sehr gering ist, ist noch erhebliches Nachfragepotenzial vorhanden.

Die Verknüpfung von Mietpreis und Wohnfläche einer Wohnung zeigt weitere Auffälligkeiten:

- In der mittleren Preiskategorie mit 4,96 bis 5,60 Euro/qm Wohnfläche und in der oberen Kategorie mit 6,30 bis 6,80 Euro/qm Wohnfläche sind alle Wohnungsgrößen durchschnittlich bis stark nachgefragt.

- In den unteren Preissegmenten bis 4,95 Euro/qm Wohnfläche sind mittelgroße Wohnungen mit 61 bis 90 qm Wohnfläche nur im geringen Umfang nachgefragt. Hierfür sind zwei Ursachenbereiche zu benennen: Zum einen sind einige Wohnungen nicht "arge-fähig". Das bedeutet, dass sie zwar hinsichtlich des Mietpreises und der Wohnfläche den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft entsprechen, nicht aber hinsichtlich der Zahl der Zimmer. Dies trifft beispielsweise auf eine 75 qm große Wohnung zu, die für einen Haushalt mit mindestens drei Mitgliedern angemessen ist, aber nur über 2 Zimmer verfügt. Zum anderen befinden sich die Wohnungen überaus oft, d.h. zu mehr als die Hälfte, in der Gartenvorstadt und im Bereich der Berliner Allee. Hierbei handelt es sich um zwei Teilgebiete der Stadt, die sich durch vergleichsweise verdichtete, einfache bauliche Strukturen und durch eine Konzentration von Haushalten in sozialen und finanziellen Problemlagen in der Bewohnerschaft auszeichnen und offensichtlich nicht in der Nachfragegunst stehen.

- Große Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche, welche einen Marktanteil von etwa 30 Prozent bilden, sind in fast allen Preissegmenten solide, im untersten und oberen Preissegment sogar sehr stark nachgefragt. Das bedeutet u.a., dass für größere Familien, die sich kein Wohneigentum leisten wollen oder können, und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, am Unnaer Wohnungsmarkt Angebotsengpässe bestehen. Die hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen im oberen Preissegment lässt darauf schließen, dass moderne Wohnqualitäten und gute Ausstattungsmerkmale, die sich im Mietpreis bemerkbar machen, durchaus am Markt angenommen und nachgefragt werden.

Tabelle 15: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (qm Wohnfläche) und Mietpreis

	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 < 4,95	unteres	sehr hoch*	sehr hoch	Durchschnitt	sehr gering	Durchschnitt
4,95 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	hochpreisiges	gering*	Durchschnitt*	sehr gering	Durchschnitt	sehr gering

**geringe Fallzahlen (unter 15 angebotene Mietwohnungen)*

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Unterscheidet man das Unnaer Mietwohnungsangebot im ImmobilienScout24 nach der Zahl der Zimmer, so zeigt sich - unabhängig von der Betrachtung des Mietpreises - außer bei den kleinen Ein-Zimmer- Wohnungen, eine solide bis sehr hohe Nachfrage am Markt. Ein-Raum-Wohnungen entsprechen häufig auch bei einkommensschwachen Haushalten nicht mehr den Wohnwünschen und zeitgemäßen Wohnstandards nach getrennten Lebensbereichen in der Wohnung, in diesem Fall nach einer Abgrenzung des Schlafraumes von der Wohnnutzung. Im hohen Maße werden in der Kreisstadt 2-Zimmer-Wohnungen nachgefragt. Während Drei-Zimmer-Wohnungen das größte Angebot am Markt bilden und daher gleichzeitig auf eine durchschnittliche Nachfrage treffen, stellen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern dagegen ein äußerst schmales Angebotssegment dar und erfahren daher auch eine hohe Nachfrage.

Auch bei den größeren Wohnungen mit 4 Zimmern zeigt sich eine angespanntere Marktlage, da in diesem Segment weniger Wohnungen vorhanden sind als zum Beispiel bei den 3-Zimmer-Wohnungen. Auch der Trend in der Arbeitswelt, sich Arbeit mit nach Hause zu nehmen und nach Feierabend oder am Wochenende

zu erledigen, begünstigt die Nachfrage nach Wohnungen mit 4 Zimmern für Familienhaushalte, die neben einem Kinderzimmer noch ein separates Arbeitszimmer benötigen.

Tabelle 16: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Mietwohnungen

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
1 - 1,5	34	3%	819	Gering
2 - 2,5	338	29%	1129	Sehr hoch
3 - 3,5	542	47%	949	Mittel
4 - 4,5	207	18%	1009	Hoch
5 und mehr	28	3%	1015	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Auch bei der Unterscheidung der Anzahl der Zimmer nach Preissegmenten zeigt sich eine in Teilbereichen anspannte Marktsituation.

- Eine durchweg (sehr) hohe Nachfrage, mit Ausnahme der hochpreisigen Angebote, kennzeichnet die angespannte Marktlage bei den Wohnungen mit zwei Zimmern. Diese Situation korrespondiert mit den Auswertungen zu den Wohnflächen, in der bereits deutlich wurde, dass im Segment der kleinen Wohnungen bis 60 qm ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht. Ähnlich strukturiert sich aus diesem Grund die Aufgliederung der Nachfrage nach den Preissegmenten von 2-Zimmer-Wohnungen.

- Bei den Wohnungen mit drei und vier Zimmern lassen sich keine eindeutigen Nachfrageschwerpunkte identifizieren; zwar gilt auch für sie eine geringe Nachfrage im hochpreisigen Segment, darüber hinaus liegen Nachfragepräferenzen sowohl im unteren wie auch mittleren und oberen Preissegment.

- Bei den 1-Raum- und den 5-Raum-Wohnungen sind die Fallzahlen in den Tabellenfeldern zu gering für allgemeingültige Aussagen.

- Darüber hinaus erzielen einzelne Angebote bei den 2 bis 4,5 Raum-Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten sehr wohl eine gute Nachfrage, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Tabelle 17: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (Zahl der Zimmer) und Mietpreis

	Zahl der Zimmer					
Mietpreis in €/m²	Preissegment	1 bis 1,5	2 bis 2,5	3 bis 3,5	4 bis 4,5	5 u. m.
< 4,50	unterstes	gering*	sehr hoch	Durchschnitt	hoch	gering*
4,50 bis < 4,95	unteres	k.A.	sehr hoch	sehr gering	sehr hoch	gering*
4,95 bis < 5,60	mittleres	sehr hoch*	hoch	sehr hoch	Durchschnitt	sehr gering*
5,60 bis < 6,30	mittleres	sehr gering	hoch	Durchschnitt	hoch	sehr hoch*
6,30 bis < 6,80	oberes	gering*	sehr hoch	hoch	Durchschnitt	hoch*
>6,80	hochpreisiges	gering*	gering	sehr gering	gering	gering*

**geringe Fallzahlen (unter 15 angebotene Mietwohnungen)*

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In Bezug auf die Baualtersklassen der angebotenen Wohnungen in Unna existieren deutliche Unterschiede hinsichtlich der Angebots- und Nachfragesituation. Der Großteil des angebotenen Wohnungsbestandes in Unna setzt sich aus Gebäuden zusammen, die zwischen 1970 und 2004 errichtet wurden. Zusammen machen sie 62 Prozent der zwischen 2007 bis Mitte 2010 angebotenen Wohnungen aus. Hinsichtlich der Nachfrage verzeichnen die wenigen, angebotenen Wohnungen der Baualtersklasse der 1950er Jahre am Unnaer

Wohnungsmarkt eine sehr hohe Nachfrage, da es sich um attraktive Wohnungen in zentraler Wohnlage handelt. Die Wohnungen verfügen mehrheitlich über Balkon oder Garten und liegen im Zentrum von Unna, umfassen zwei bis drei Zimmer und sind mit rd. 5,26 Euro/qm Wohnfläche preisgünstiger als im Durchschnitt aller Angebote (5,60 Euro/qm Wfl.). Auch Wohnungen, die sich in Gebäuden befinden, welche bis 1949 errichtet wurden, stoßen auf eine hohe Nachfrage. An dieser Stelle ist anzumerken, dass es sich bei dem Großteil der angebotenen Objekte um attraktive Altbaubestände handelt, welche um 1900 herum gebaut wurden. Es handelt sich um Wohnungen, welche sich aufgrund einer umfassenden Renovierung, Modernisierung oder Sanierung in gutem Zustand befinden, im Schnitt über etwa 3 Zimmer mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 87 qm verfügen und in zentralen Lagen wie Mitte, Massen oder Königsborn zu finden sind.

Angebote von Wohnungen, die in den 1960er Jahren entstanden sind, weisen im Gegenzug Ausstattungs- und Modernisierungsdefizite auf und erzielen daher trotz des geringen Mietpreises von 4,93 Euro/qm eine nur geringe Nachfrage. Höherpreisige Wohnangebote, welche dem Neubau zuzuordnen sind, verzeichnen eine nur schwache Nachfrage, da der durchschnittliche Mietpreis von 6,96 Euro/qm deutlich über dem Durchschnitt aller angebotenen Wohnungen liegt.

Tabelle 18: Baualtersklassen der Mietwohnungen

Baujahre	Angebote	Anteilig	Durchschnittlicher Mietpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1949	72	9%	5,56	1.117	Sehr hoch
1950 bis 1959	44	6%	5,26	1.211	Sehr hoch
1960 bis 1969	132	17%	4,93	763	Sehr gering
1970 bis 1989	228	29%	5,17	771	Sehr gering
1990 bis 2004	265	33%	6,1	1121	Sehr hoch
Ab 2005	55	6%	6,95	636	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Unterschiede im Nachfrageverhalten der relevanten Zielgruppen werden jedoch nicht nur durch die Größe und Aufteilung, den Preis und das Alter der Wohnung beeinflusst, sondern maßgeblich auch durch die Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Während sich ein Freisitz in Form eines Balkons mittlerweile zu einer Mindestanforderung an eine Wohnung entwickelt und die Nachfrageintensität kaum noch steigert, ist die Möglichkeit der wohnungsbezogenen Gartennutzung eher noch ein besonderes Ausstattungsmerkmal, das durch eine sehr hohe Nachfrage honoriert wird. Das Ausstattungsmerkmal "Aufzug" hat bei den betrachteten Wohnungsangeboten zu keiner Steigerung der Nachfrageintensität geführt, was jedoch auf die jeweilige Mikrolage der angebotenen Objekte zurückzuführen ist. So sind alle angebotenen Mietwohnungen, die über einen Aufzug verfügen, in den drei zentralen Siedlungsbereichen der Stadt Unna zu verorten. Besonders auffällig ist hierbei der große Anteil an Wohnungen, welcher sich in Hochhäusern der Bereiche "Berliner Allee" und "Gartenvorstadt" befindet und aufgrund fehlender baulicher Qualitäten auf eine nur verhaltene Nachfrage trifft. Ebenso wie das Ausstattungsmerkmal "Garten" führte auch der Faktor "betreutes Wohnen" zu einer erhöhten Nachfrage, wobei gleichzeitig anzuführen ist, dass es sich bei der Datenbasis nur um 25 Angebote handelt, die wenig allgemeingültig sind.

Tabelle 19: Ausstattung der Mietwohnungen

Ausstattung	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Balkon	708	62%	1.041	Hoch
Garten	171	15%	1.267	Sehr hoch
Rollstuhlgerecht	5	0,4%	k.A.	k.A.
Aufzug vorhanden	85	7%	812	Gering

Betreut	25	2%	1.295	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Wohnungsanbieter, die ihre Wohnungen inserieren, machen häufig keine Angaben zum Zustand ihrer Objekte (30 Prozent), vor allem, wenn es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen handelt. Daher beläuft sich der Anteil der Angebote in der Datenbank des Immobilienscout24, bei denen der Wohnungszustand mit renovierungsbedürftig angegeben wurde, in Unna auf lediglich 1 Prozent aller Angebote. Knapp jede vierte angebotene Wohnung (23 Prozent) lässt, weil es sich um Neubau oder neuwertige bzw. sanierte Wohnungen handelt, auf moderne Wohnqualitäten hinsichtlich der Grundrissgestaltung und der Ausstattung hoffen.

Die Nachfragekennwerte spiegeln jedoch ein breites Interesse an unterschiedlichen Objektzuständen wieder: Gepflegte, renovierte oder sanierte Wohnungen weisen eine hohe Nachfrage auf. Selbst renovierungsbedürftige Wohnungen stoßen auf ein großes Interesse, was auf den relativ günstigen Mietpreis zurückzuführen ist. Neubauangebote, d.h. solche mit Erstbezug, spiegeln nur einen geringen Angebotsumfang wieder und weisen aufgrund des Preisniveaus von durchschnittlich 7,13 Euro/qm eine geringere Nachfrage als viele Bestandsobjekte auf.

Tabelle 20: Zustand der Mietwohnungen

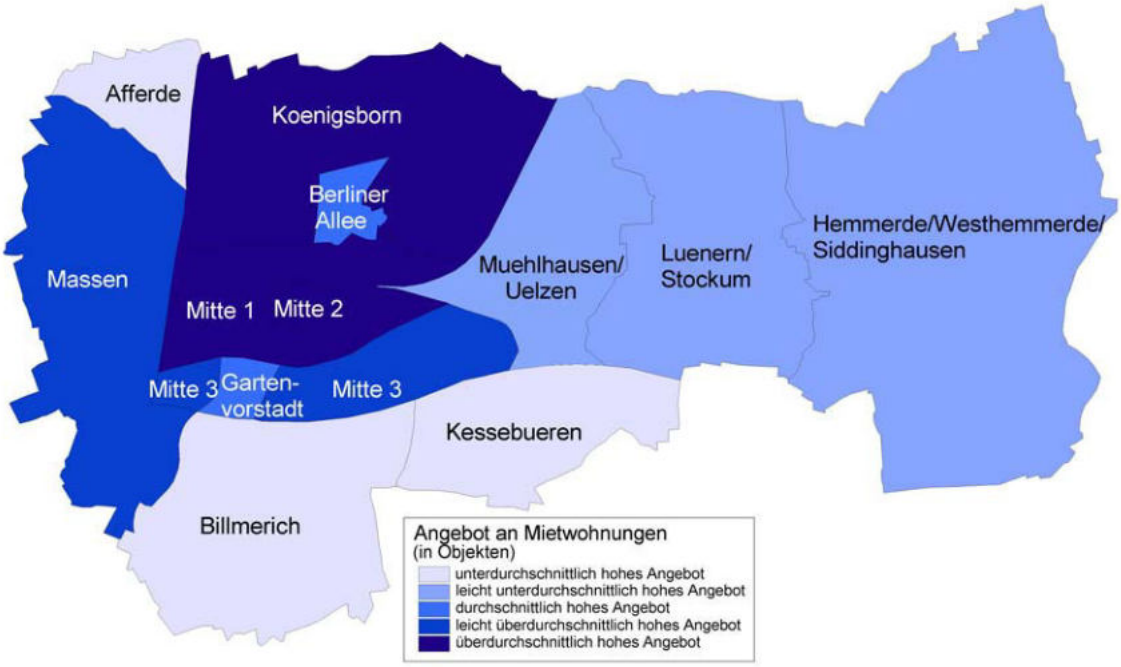
Objektzustand	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Erstbezug	36	5%	640	Sehr gering
Gepflegt	410	36%	1.136	Sehr hoch
Modernisiert/Saniert	55	5%	1.042	Hoch
Neuwertig	150	13%	925	Mittel
Renovierungsbedürftig	13	1%	1.165	Sehr hoch
Vollständig renoviert	76	7%	1.173	Sehr hoch
Keine Angabe	342	30%	883	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die folgenden Ausführungen zeigen auf, wo sich die ausgewerteten und oben beschriebenen Wohnungsangebote des Immobilienscout24 innerhalb des Stadtgebietes von Unna verorten lassen. Zu diesem Zweck wurden die einzelnen Wohnungsangebote nach kleinräumigen Unnaer Wohnstandorten ausgewertet und kartographisch aufbereitet. An dieser Stelle ist anzumerken, dass einzelne Stadtteile der Stadt Unna mithilfe von Experten, die über eine sehr gute Ortskenntnis verfügen, zu größeren Stadtbereichen zusammengefasst wurden. Hintergrund dieses Vorgehens war das Bestreben, bei der Auswertung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime) zu geringe Fallzahlen, die insbesondere in den ländlicheren Bereichen Unnas auftreten, zu vermeiden. Dennoch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Fallzahlen in Afferde, Billmerich, Lünern/Stockum und Kessebüren nur zwischen 15 und 30 Angeboten liegen, während alle übrigen Teilgebiete statistisch betrachtet hinreichend abgedeckt werden konnten.

Die meisten Mietwohnungen werden in Unna in Siedlungskernen und damit auch in den infrastrukturell besser ausgestatteten Wohnlagen angeboten. Hierzu zählen neben den Bereichen Mitte 1 bis Mitte 3 einschließlich der Gartenvorstadt auch der Stadtteil Königsborn einschließlich der Berliner Allee und der Stadtteil Massen. Weniger Mietangebote finden sich in den vom Zentrum weiter entfernten Teilbereichen Mühlhausen/Uelzen, Lünern/Stockum und Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen. Die Datenbasis für den Untersuchungszeitraum 2007 bis Mitte 2010 umfasst insgesamt 1.148 Mietwohnungsangebote.

Abbildung 44: Angebot an Mietwohnungen in Unna



Quelle: eigene Darstellung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in den drei großen Siedlungskernen von Unna ist unterschiedlich ausgeprägt:

- Im Stadtteil Mitte (Mitte 1-3, Gartenvorstadt) ist generell eine solide mittlere Nachfrage nach Mietwohnungen vorhanden. Kleinräumig finden sich jedoch einige Unterschiede.

- In Mitte 2, der City von Unna, ist eine durchschnittliche Nachfrage vorhanden. Das Mietpreisniveau ist zentrumsbedingt mit 5,93 Euro/qm Wohnfläche das dritthöchste im Stadtteilvergleich. Das Wohnungsangebot in der Innenstadt weist jedoch gleichzeitig auch Qualitätsmängel auf, die die Nachfragegunst der Innenstadt schmälern: fehlende wohnungsnahe Freiflächen und versiegelte Hinterhöfe, hohe Verkehrsbelastung am Ring, zum Teil veraltete Wohnstandards.

- Der überwiegende Teil von Unna-Mitte verzeichnet eine leicht überdurchschnittliche Mietwohnungsnachfrage. Das Wohnungsangebot kennzeichnet sich durch eine gemischte Baualtersstruktur mit einigen Altbauten mit Baujahr vor 1945, Zeilenbauten der 1950er Baujahre, Punkthochhäusern der 1960er Baujahre und einige Neubauobjekte. Die Qualität des Wohnungsangebotes weist ebenso wie die Unnaer City noch einige Qualitätsdefizite auf, die sich darin niederschlagen, dass zu jeder vierten offerierten Wohnung keine oder nachteilige Angaben zum Objektzustand gemacht werden.

- In der Unnaer Gartenvorstadt, ein typisches Siedlungsgebiet der 1960er Jahre, das im verdichteten Wohnungsbau mit in der Regel drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegeln, aber auch einigen achtgeschossigen Punkthochhäusern errichtet wurde, variiert die Nachfrage in Abhängigkeit von den Bestandsqualitäten. Der Wohnungsbestand der UKBS, der dort in weiten Teilen modernisiert wurde und sich räumlich von den Punkthochhäusern abgrenzt, verzeichnet nach Angaben des Eigentümers eine gute Nachfragesituation.[10] In den übrigen Mietwohnungsbeständen ist eine Marktschwäche zu verzeichnen. Gründe hierfür liegen zum einen in der Qualität des Wohnungsangebotes begründet: Es befinden sich im Gegensatz zu den meisten anderen Teilgebieten nur wenige Wohnungen im Quartier, die in den 1970er Jahren oder später errichtet wurden, d.h. das Alter der angebotenen Wohnungen ist vergleichsweise hoch (Mittelwert: Baujahr 1967). Gravierender ist jedoch der Zustand der Wohnungen: In 71 Prozent der Angebote (Stadtdurchschnitt 31 Prozent) wurde der Zustand des Objektes als renovierungsbedürftig bezeichnet oder es wurden gar keine Angaben gemacht - ein untrügliches Zeichen für nicht vorhandene, hervorzuhebende Qualitätsmerkmale. Zum anderen ist die Mieterschaft durch einen höheren Anteil an Mietern in sozialen oder finanziellen Problemlagen gekennzeichnet. Das relativ günstige Mietpreisniveau kann die Schwächen in der Wohnungsqualität und die durchmischten Nachbarschaftsstrukturen nicht kompensieren.

- Unna-Massen steht als zweiter Siedlungsschwerpunkt in der Gunst der Nachfrager an vorderer Stelle. Ein Grund dafür mag darin liegen, dass es Massen ein relativ großes Angebot an Wohnungen mit vier und mehr Zimmern (zu 30 Prozent) gibt, die in Unna gut nachgefragt werden.

- Königsborn stellt zusammen mit dem Gebiet der Berliner Allee den dritten Siedlungsschwerpunkt der Kreisstadt Unna dar. Sowohl das Wohnungsangebot wie auch die -nachfrage unterscheiden sich jedoch signifikant.

- In Königsborn ist eine mittlere Nachfragesituation zu verzeichnen, gleichwohl die Qualität des Wohnungsangebotes mehrere Schwächen aufweist. So ist das Durchschnittsalter der Objekte vergleichsweise hoch, die Wohnungen relativ klein, sowohl an der Wohnfläche wie auch an der Zahl der Zimmer gemessen, und die Objektqualität weist auch vergleichshäufig häufig Zweifel auf: bei über 30 Prozent der Offerten werden keine oder nachteilige Angaben zur Ausstattungsqualität gemacht.

- Der Bereich der Berliner Allee ist ähnlich kritisch wie die Gartenvorstadt zu betrachten: Der Wohnungsbestand steht in der Nachfragegunst von Mieterhaushalten am unteren Ende der Rangskala. Dies verwundert wenig, wenn bei über 70 Prozent der Offerten lieber keine oder nachteilige Angaben zur Objektqualität gemacht werden. Das sehr günstige Mietpreisniveau in Höhe von 4,75 Euro/qm Wohnfläche kann die Schwächen, die vermutlich auch in der Belegungsstruktur der Wohnungen zu suchen sind, nicht kompensieren.

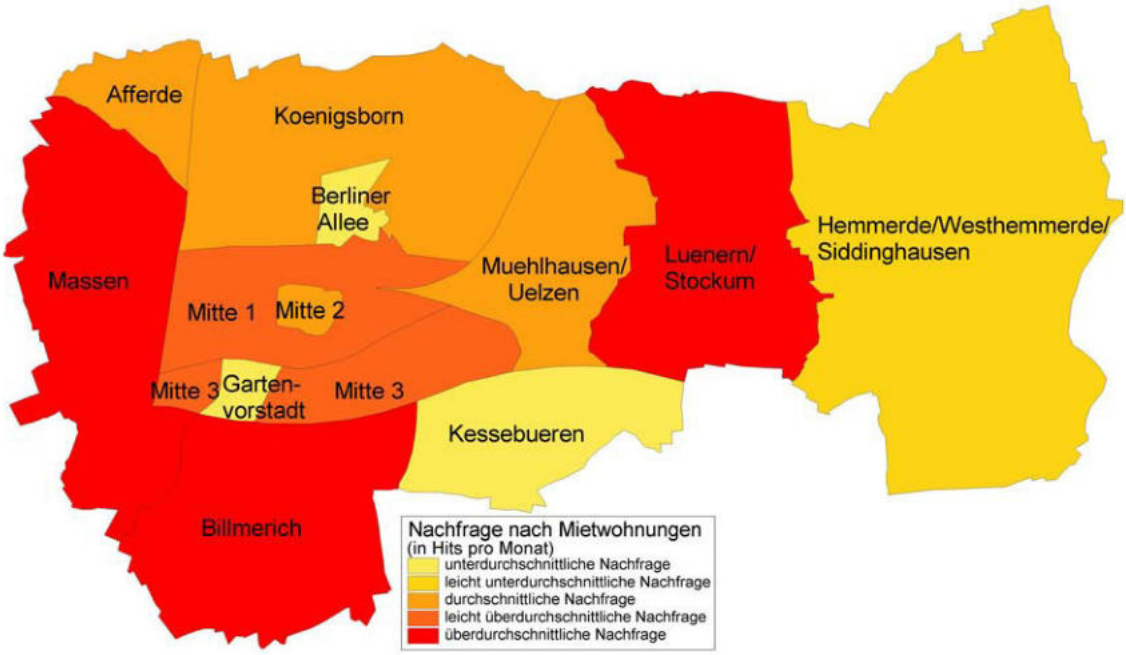
- Darüber hinaus können kleinere Angebotsmengen an Mietwohnungen auch in Randlagen, dies zeigen die Auswertungen für Billmerich und Lünern/Stockum, gute Nachfragewerte erreichen, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt. In beiden Stadtteilen wurden in den vergangenen vier Jahren jeweils nicht mehr als 25 Wohnungen angeboten, eine Anzahl, die zugleich auch die Repräsentativität der Daten einschränkt.

- Kessebüren steht wiederum für eine Stadtrandlage, in der das dortige, schmale Mietwohnungsangebot nur beschränkt allgemeingültige Aussagen in Richtung einer eher unterdurchschnittlichen Nachfragsituation zulässt.

- In Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen und Mülhausen/Uelzen wurden jeweils etwas größere Wohnungsbestände offeriert. Während Mülhausen/Uelzen eine solide mittlere Nachfrage verzeichnen konnte, ist sie in Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen schwach ausgeprägt.

[10] Der Bestand konnte nicht mit in die dargestellte kartographische Darstellung und Auswertung einbezogen werden, da die UKBS keine Wohnungen im Internetportal des ImmobilienScout24 inseriert, sie somit statistisch nicht erfasst werden konnten.

Abbildung 45: Nachfrage nach Mietwohnungen in Unna



Quelle: eigene Darstellung

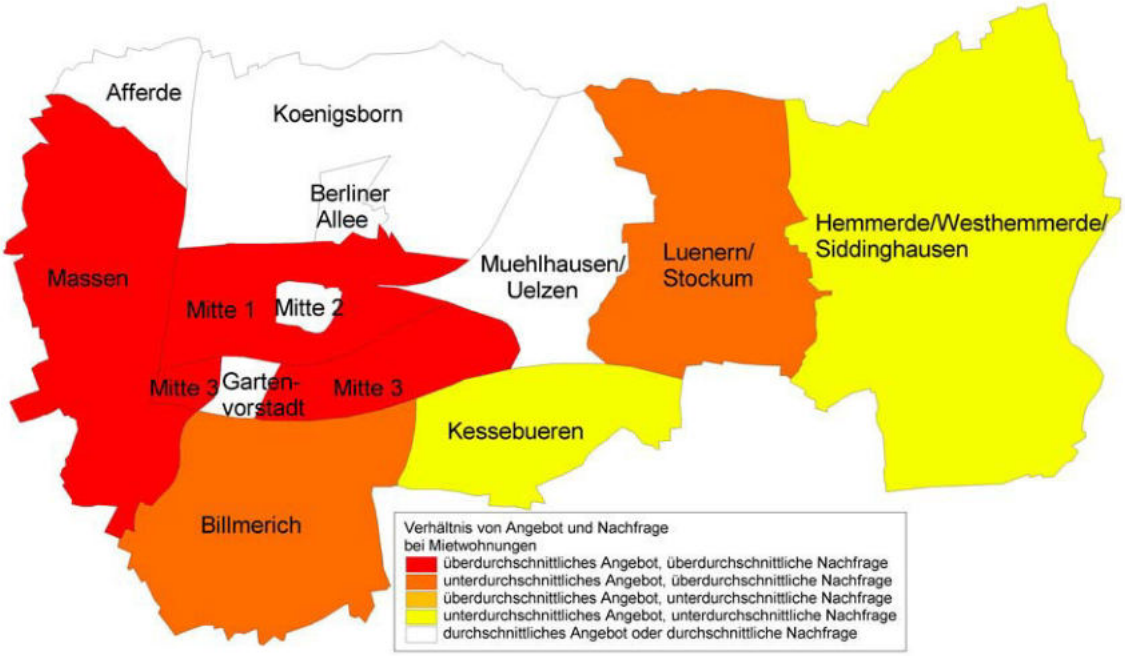
Stellt man Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen in Unna gegenüber, so wird deutlich, dass einige Stadtbereiche sich hinsichtlich ihres Angebots-Nachfrage-Verhältnisses deutlich voneinander unterscheiden. Viele Wohnungen, die gleichzeitig sehr gut nachgefragt werden, befinden sich in der Stadtmitte in den Bereichen Mitte 1 und 3 sowie in Unna-Massen. Es handelt sich um starke Mietwohnungsmärkte, deren großes Angebot auch eine hohe Nachfrage erzielen kann.

Ein besonders positives Ergebnis der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage ist, dass keiner der untersuchten Teilbereiche, die große Mietwohnungsbestände beherbergen, eine ausgesprochene Nachfrageschwäche aufweist.

Billmerich und Lünern/Stockum konnten als eher ländlich geprägte Teilgebiete mit einem kleinen Angebot an Mietwohnungen eine hohe Nachfrage erzielen. Ob sich dieses Ergebnis wiederholen lässt, hängt maßgeblich vom Preis-Leistungs-Verhältnis des Angebotes und davon ab, dass es sich um eine überschaubare Menge an Wohnungen handelt.

In Kessebüren und Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen hat das dortige Wohnungsangebot nur wenig Resonanz unter den Wohnungssuchenden ausgelöst, obgleich das Angebot in Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen relativ große Wohnungen zu einem günstigen Mietpreis beinhaltete, während in Kessebüren häufig Wohnungen jüngerer Baujahre, zumeist sehr große Wohnungen, zu einem entsprechend höheren Mietpreis dargeboten wurden. Gesetzmäßigkeiten über die Nachfragegunst oder -schwäche der eher ländlich geprägten Siedlungsbereiche lassen sich aus der Datenbasis nur bedingt ableiten. Charakteristisch ist für solche Teilräume jedoch, dass sie nur einen kleinen Teil des Mietwohnungsangebotes einer Stadt stellen.

Abbildung 46: Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen in Unna



Quelle: eigene Darstellung

5.3.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Der Unnaer Mietwohnungsmarkt stellt sich im regionalen wie auch überregionalen Vergleich betrachtet, als ein starker Markt mit einem hohen Angebot und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum dar.

Gleichwohl ist er kein einheitlicher Markt, sondern er segmentiert sich in verschiedene Wohnungsangebote und Wohnlagen mit jeweils unterschiedlichen Nachfragepräferenzen und Vermietungschancen. Daher ist auf dem Unnaer Wohnungsmarkt nicht nur ein Nachfrageüberhang zu verzeichnen, sondern es gibt Teilsegmente bzw. Wohnprodukte, in denen eine angespannte Marktsituation herrscht, während zur gleichen Zeit andernorts im Stadtgebiet Wohnraum unvermietet bleibt, weil er nicht mehr den Ansprüchen der Nachfrager entspricht.

Wohnungsangebote mit einer hohen Wohnungsnachfrage sind in fast allen Preisklassen - die Ausnahme bildet nur das hochpreisige Segment - zu finden, hauptsächlich bei den kleineren Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche und zwei Zimmern, und bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Außerdem sind Wohnungen mit Balkon oder Garten oder altengerechtes Wohnen sehr begehrt, zudem zentrale, infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen, vorzugsweise in der Stadtmitte und in Massen.

Eine Nachfrageschwäche zeigen Wohnungen mit unzureichenden Ausstattungsqualitäten bzw. veralteten Wohnstandards, wenn zugleich noch ein weiteres Negativmerkmal wie z.B. eine durchmischte Wohnlage oder die Wohnform Hochhaus hinzukommt. Die Qualitätsdefizite können auch nicht durch einen vergleichsweise günstigen Mietpreis kompensiert werden, sondern befördern Akzeptanzprobleme und Vermietungsschwierigkeiten. Vermarktungsprobleme existieren aber auch bei Wohnungen, deren Kosten der Unterkunft zwar die Bemessungsgrenzen für SGB II-Empfänger nicht überschreiten und die in unvorteilhaften Wohnlagen liegen, die aber aufgrund des Wohnungszuschnitts nicht "arge-fähig" sind, sowie bei Ein-Raum-Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

Der zukünftige Neubaubedarf im Mietwohnungsbereich in der Kreisstadt Unna basiert ausschließlich aus dem Ersatz für Wohnungsabgänge, die im Zuge von Bestandserneuerungen und -aufwertungen durch Wohnungszusammenlegungen oder Abriss verloren gehen. Damit kommt der Erneuerung des Wohnungsbestandes eine maßgeblich Bedeutung in der Qualifizierung des Mietwohnungsangebotes in der Kreisstadt zu. Ein

Neubedarf aufgrund eines Zuwachses an Mieterhaushalten ist auszuschließen, vielmehr ist mit einem Rückgang an Mieterhaushalten in Unna zu rechnen.

Handlungsempfehlungen für die Erneuerung des Wohnungsbestandes

Angesichts der quantitativen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes und zum Teil erheblicher Modernisierungsbedarfe, etwa in Teilbereichen der Quartiere Berliner Allee, Gartenvorstadt und Innenstadt, ist der Erneuerung und der Modernisierung des Bestandes eine hohe Priorität im Rahmen der künftigen Wohnungspolitik, aber auch in der Stadtentwicklung beizumessen. Denn eine nicht mehr zeitgemäße Wohnungsqualität birgt die Gefahr, nicht mehr nachfragegerechten und leer stehenden Wohnraum zu erzeugen, von dem Gefahren für die soziale Stabilität im Umfeld ausgehen.

Die Wohnungsmodernisierung erfordert auf einem Mietwohnungsmarkt, auf dem zwar die Nachfrage recht stark ausgeprägt ist, aber nur ein mittleres Preisniveau erreicht wird, wirtschaftliche Anstrengungen. Investitionsbereite Eigentümer sind daher beim Zugang zu öffentlichen Fördermitteln zu unterstützen.

Gute Marktvoraussetzungen für Aufwertungen im Wohnungsbestand bestehen in den Gebieten Mitte 1 und Mitte 3 sowie in Massen, da sie stark nachgefragt sind und im Großen und Ganzen das Potenzial aufweisen, "Selbstläufergebiete" zu sein. Königsborn und Mitte 2, also der Innenstadtkern, haben aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht dieses hohe Potenzial, sondern bedürfen eher einer Unterstützung im Erneuerungsprozess. In der Berliner Allee wie auch in der Gartenvorstadt sind Interventionen von privater und öffentlicher Seite im Sinne der Bildung von Standortgemeinschaften der wichtigsten Akteure notwendig, um hier wieder ein günstigeres Marktumfeld zu schaffen und die Stadtteile zu konsolidieren.

Handlungsempfehlungen zum Wohnungsabriss und -rückbau

Der Rückbau an Wohnungen ist - wenn er wirtschaftlich sinnvoll erscheint, städtebauliche Missstände abbaut und/oder städtebauliche Qualitäten bzw. Neubaupotenziale für nachgefragte neue Nutzungen schafft - seitens aller Akteure der kommunalen Wohnungspolitik zu fördern. Wünschenswert ist ein Wohnungsabgang im Umfang von 639 Wohnungen bis 2025, also rd. 40 Wohnungen im Jahr. Einen besonderen Mehrwert weist der Rückbau auf, wenn drei Zielsetzungen miteinander verbunden werden können:

- Eine Marktbereinigung.
- Die Schaffung städtebaulicher Qualitäten, indem z.B. statt der Wohnbebauung ein Stadtteilpark entsteht.
- Die Nutzung der Flächen für den Neubau von ergänzenden Wohnangeboten, die es bisher am Markt nicht in hinreichendem Umfang gab.

Zu bedenken ist bei jedem Abriss: Ein Abriss von maroden Wohnungen und gleichzeitiger Neubau von Wohngebäuden kann der Quartiersentwicklung einen neuen Schub geben!

Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau

Als quantitativer Rahmen für eine Bautätigkeit im Mietwohnungssegment ist ein Neubauvolumen in Höhe von 46 Wohnungen jährlich anzuraten, ein Niveau, das das bisherige Neubauniveau übersteigt.

Trotz in etwa gleichbleibenden Neubaubedarfs werden qualitative Verschiebungen in der Zusammensetzung der zukünftigen Mieterhaushalte Anpassungsbedarfe im Bestand hervorrufen und spezifische Angebote im Neubau erfordern. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen im Bestandsumbau und die Neubauaktivität verstärkt auf "best ager" im Alter von 50 bis 65 Jahren und auf Seniorenhaushalte auszurichten, also auf zwei Zielgruppen, die künftig spürbar an Bedeutung zunehmen werden. Andere Zielgruppen wie z.B. die jungen, berufstätigen Paare und Singles oder die Familienhaushalte sind ebenfalls zu berücksichtigen, um eine möglichst breite Mieterschicht anzusprechen.

Der Neubau und die anspruchsvolle Vollmodernisierung sollten grundsätzlich nur in guten bis sehr guten Wohnlagen und in allen Wohnungsgrößen (Ausnahme: Einraumwohnungen) erfolgen, allerdings mit einem Schwerpunkt auf Wohnungen bis 60 qm und zwei Räumen sowie auf größere Wohnungen mit vier Räumen, um das dortige Angebotsdefizit abzubauen.

Der Neubau und die Sanierung sollten vorzugsweise zur Schaffung barrierefreier oder barrierearmer Wohnstandards, etwa durch den nachträglichen Anbau von Personenlifts und bodengleicher Duschen usw., genutzt werden. Solche Ausstattungsmerkmale finden einen immer breiteren Konsens in unserer Gesellschaft und sind nicht nur Seniorenhaushalten vorbehalten. Zugleich ist in jedem Fall auch ein Freisitz, z.B. in Form eines Balkons oder einer Terrasse im Erdgeschoss, einzuplanen. Auch ungewöhnliche Grundrisse im Neubau und im Bestandsumbau wie die Maisonette oder das Penthouse sollten umgesetzt werden, um das Wohnungsangebot vielfältiger zu gestalten. Darüber hinaus ist das Angebot an Wohnformen im Alter passgenau zu erhöhen. Hierzu wird in einem gesonderten Kapitel des vorliegenden Handlungskonzeptes eingegangen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass neben altengerechten Wohnungen ohne integrierte Serviceleistungen auch betreute Wohnformen in Unna nach wie vor stark nachgefragt sind.

Ehemalige Neubauplanung „Falke-Gelände“

Die Stadt Unna befürwortet die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Falke-Gelände im Stadtteil Unna-Massen. Das an der Bismarckstraße gelegene Gelände wurde bis in die 1990er Jahre gewerblich genutzt und durch Abriss der bestehenden Gebäude im Jahr 2006 umstrukturiert, um einer neuen Nutzung zugeführt werden zu können. Auf Anregung der Koordinierungsstelle Neue Wohnformen der Kreisstadt Unna haben sich inzwischen drei Investoren gefunden, welche auf dem Gelände eine gemischte Wohnbebauung mit 26 Mieteinfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Pflegewohngemeinschaften mit 8 Plätzen, 10 seniorengerechten Wohnungen und 31 Wohneinheiten im Mehrgenerationenwohnen verwirklichen möchten.

Abbildung 47: Standortes des Baugebiets "Falke-Gelände"

Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap, eigene Bearbeitung

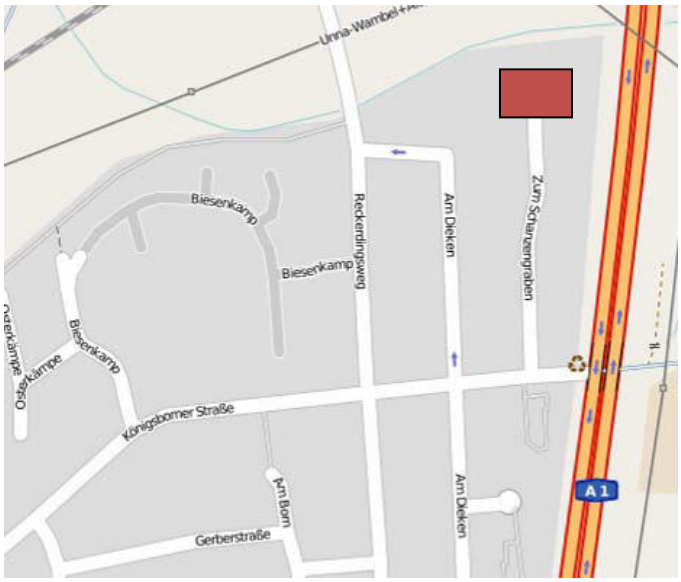
Mit dieser Planung wird somit neben der Gruppe der älteren Personen auch die Zielgruppe der Familien angesprochen. Im Stadtteil Massen, welcher sich durch eine gute infrastrukturelle Versorgung auszeichnet,

fand in den letzten Jahren kaum Neubau statt. Die Neubebauung des Falke-Geländes stellt somit eine Möglichkeit dar, den nahegelegenen Ortskern des Stadtteils zu stärken und die infrastrukturellen Einrichtungen stärker auszulasten. Das geplante Spektrum an Wohnformen trägt den sich ändernden Wohnbedürfnissen verschiedener wohnungswirtschaftlich wichtiger Zielgruppen Rechnung und fördert die Revitalisierung einer Fläche, welche sich in einem der drei Siedlungsschwerpunkte der Stadt Unna befindet.

Neubau "Falke-Gelände" als Ersatz für Bestand "Zum Schanzengraben"

Der Neubau auf dem "Falke-Gelände" kann perspektivisch als Ersatz für einen mit hoher Wahrscheinlichkeit in Zukunft abgängigen Bestand im Stadtteil Massen gesehen werden, der sich am Standort "Zum Schanzengraben" befindet. Es handelt sich hierbei um eine aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A1 und den daraus resultierenden Lärm- und Schadstoffemissionen problematische Mikrolage, welche aus der folgenden Abbildung ersichtlich wird.

Abbildung 48: Lage des Mikrostandortes "Zum Schanzengraben"



Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap, eigene Bearbeitung

Die insgesamt drei Wohngebäude mit 48 Wohnungen sind in einfacher Bauweise errichtet worden und weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Ein derzeit feststellbarer, hoher Wohnungsleerstand in Höhe von 50% des Bestandes, der sich über die Jahre hinweg kontinuierlich gesteigert hat, verdeutlicht Vermarktungsschwierigkeiten, die bei zukünftig zu erwartenden Entspannungstendenzen am örtlichen Mietwohnungsmarkt insbesondere aufgrund der nachteiligen Mikrowohnlage noch zunehmen werden, zumal nach Auskunft der Stadtverwaltung seitens des Eigentümers auch kein Investitionsinteresse vorhanden ist. Die 48 Wohnungen am Standort "Zum Schanzengraben" dürften daher perspektivisch als nicht mehr marktgängig betrachtet werden und ein Rückbaupotenzial darstellen. Wird ein solcher Rückbau des Wohnungsbestandes angestrebt, stellt die geplante Neubebauung am Falke-Gelände eine gute Möglichkeit dar, die dadurch entstehenden Wohnraumverluste aufzufangen und adäquaten Ersatz zu stellen.

Abbildung 49: Standort "Zum Schanzengraben"

Quelle: eigene Aufnahmen

5.4. Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Mieteigenheime

Mieteinfamilienhäuser stellen im Zuge der sich wandelnden Lebens- und Arbeitsverhältnisse für einige Bauträger eine interessante Marktnische dar, da mit der Alternative "Vermietung statt Verkauf" Interessenten erschlossen werden können, für die der Kauf eines Eigenheimes aus finanziellen oder persönlichen Gründen nicht in Frage kommt. Mit Mieteigenheimen wird den Interessenten eine Alternative geboten, ein eigenheimähnliches Wohnen ohne Eigentumserwerb zu ermöglichen. Aus diesem Grund widmet sich der folgende Abschnitt der Angebots- und Nachfragesituation von Mieteigenheimen in der Stadt Unna.

Nachgefragt werden die Mieteigenheime von unterschiedlichen Nachfragegruppen:

- Eine relevante Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die sich keinen Eigenheimerwerb leisten können oder wollen, ein kleineres Mieteigenheim zu einem bezahlbaren Mietpreis suchen und damit auch ihren Kindern einen adäquaten Freiraum für Bewegung und Spiel bieten wollen.

- Eine zweite, kleinere Gruppe sind mobile, erwerbstätige und recht gut verdienende Haushalte. Sie haben zum Beispiel als Angestellte an den Kliniken oder am Theater nur einen befristeten Arbeitsvertrag oder suchen einen attraktiven Zweitwohnsitz in Unna, und wollen sich an Unna nicht durch Wohneigentum binden, aber auch alle Vorteile eines Eigenheims – die hohe Gesamtwohnfläche, den eigenen Garten, die hohe Privatsphäre usw. -nutzen.

- Die dritte, kleinere Gruppe bilden Paare ab 50 Jahren, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen, aber alle Vorteile desselben genießen möchten und vor allem infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen suchen.

Differenziert man bei den Mieteigenheimen wie auch zuvor bei den Mietwohnungen nach Angebot und Nachfrage, und legt als empirische Basis die Datenbank des Immobilienscout24 zu Grunde, so muss in diesem Marktsegment der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt werden: Ein Nachfragewert von 1.000 bis 1.300 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 700 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 700 bis 1.000 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 1.300 und 1.600 Hits/Monat eine gute und ab 1.600 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass sich die Stadt Unna innerhalb des Kreises hinsichtlich der Angebots- und Nachfragezahlen im oberen Bereich positioniert. So wurden zwischen 2007 und Mitte 2010 in Unna insgesamt 134 Mieteigenheime angeboten, welche mit knapp 1.700 Hits pro Monat überdurchschnittlich nachgefragt werden. Der Mietpreis befindet sich gleichzeitig mit 6,20 Euro/qm auf mittlerem Niveau; er

wird innerhalb des Kreises von Bergkamen, Bönen und Werne unterboten, während die weiteren Städte des Kreises das Unnaer Niveau überschreiten. Der Vergleich zeigt, dass Unna hinsichtlich der Nachfrage nur von Dortmund überboten wird, in der auch nicht nur deutlich mehr Mieteigenheime angeboten wurden, sondern auch das Mietpreisniveau mit über 8,00 Euro/qm den Städtevergleich anführt. Die Betrachtung der durchschnittlichen Wohnfläche zeigt, dass diese zwischen 124 qm und 152 qm variiert und die Kreisstadt Unna einen mittleren Platz einnimmt.

Tabelle 21: Angebot, Nachfrage, Preis von Mieteigenheimen aller Baujahre im regionalen Vergleich

Stadt/Gemeinde	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Kaltmiete in €/qm	Wohnfläche in qm
Bergkamen	112	1.513	6,13	128
Bönen	35	1.611	5,98	128
Fröndenberg (Ruhr)	88	1.151	6,35	149
Holzwickede	38	1.388	6,60	132
Kamen	65	1.365	6,37	130
Lünen	118	1.386	6,43	126
Schwerte	125	1.293	6,49	143
Selm	79	1.070	6,68	124
Unna	**134**	**1.697**	**6,20**	**136**
Werne	62	1.703	6,08	134
Dortmund (Stadt)	758	2.611	8,06	141
Hamm (Stadt)	161	1.239	6,04	136
Werl	95	742	5,46	152

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die Preissegmente dargestellt, die mithilfe der Perzentilsbildung errechnet wurden. Deutlich wird, dass sich die Nachfrage nach Mieteigenheimen in den günstigen bis mittlerem Preissegment bis zu einem mittleren Mietpreis von 6,24 Euro/qm Wohnfläche konzentriert. Bis zu diesem Mietpreis herrscht in Unna eine sehr hohe Nachfrage, danach fällt sie - preisbedingt - auf ein nur noch geringes Niveau ab.

Begründet ist die sehr hohe Nachfrage im untersten Preissegment auch durch ein gewisses Angebot an größeren Eigenheimen mit 140 und mehr qm Wohnfläche, die zu einer günstigen Gesamtmiete von rd. 700 Euro/qm offeriert werden.

Tabelle 22: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Segment der Mieteigenheime

Mietpreis in Euro/m²	Angebote absolut	Anteilig	Nachfrage	Hits pro Monat	Segment
Unter 4,50	12	9%	Sehr hoch	1.913	unterstes
4,50 bis unter 5,50	23	16%	Sehr hoch	1.627	unteres
5,50 bis unter 6,24	32	23%	Sehr hoch	1.951	mittleres Segment
6,24 bis unter 6,75	38	27%	gering	896	mittleres Segment
6,75 bis unter 7,50	21	14%	gering	947	oberes
7,50 bis 9,50	16	11%	gering	832	hochpreisiges

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die Wohnfläche hat ebenfalls Einfluss auf die Nachfrage nach einem Mieteigenheim. Deutlich wird in der nachstehenden Tabelle, dass sich die Präferenz der Nachfrage auf die kleineren Häuser mit bis zu 120 qm Wohnfläche richtet, aber auch größere Eigenheime noch eine solide Nachfragesituation verzeichnen. Letztendlich verbirgt sich hinter den Wohnungsgrößen eine Preissensibilität der Nachfrager: Besonders begehrt sind die kleineren Eigenheime bis 120 qm Wohnfläche und einem Mietpreis von rd. 700 Euro/Wohnung und Monat, denn für die größeren Immobilien sind in der Regel bereits 1.000 Euro/Wohnung an Gesamtmiete im Monat aufzubringen.

Tabelle 23: Wohnungsgrößen nach qm im Segment der Mieteigenheime

Wohnungsgröße in m²	Angebote	Anteilig	Mietpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Unter 100	32	22%	6,35	1.591	Hoch
101 bis 120	34	24%	6,14	1.702	Hoch
121 bis 130	28	20%	6,51	937	Mittel
131 und mehr	48	34%	6,02	1.117	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Kleinere Mieteigenheime mit unter 100 qm Wohnfläche und 3 bis 3,5 Räumen sind aufgrund ihres vergleichsweise geringen Mietpreisniveaus von 600 Euro pro Monat sehr begehrt, vielleicht auch, weil sie selten angeboten werden. Ebenso rufen auch große Mietobjekte für rd. 1.000 Euro im Monat eine starke Nachfrage hervor. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt bei den 4 bis 5,5 Raum-Wohnungen, die durchschnittlich nachgefragt werden. Die befragten Marktexperten bestätigen eine durchaus wahrnehmbare Preissensibilität der Nachfrager: Kleinere Objekte bis 120 qm Wohnfläche mit durchschnittlich 700 Euro Kaltmiete im Monat werden stärker nachgefragt als größere Objekte für immerhin 1.000 Euro Kaltmiete, die eine vergleichsweise hohe Zahlungsfähigkeit voraussetzen.

Tabelle 24: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl im Segment der Mieteigenheime

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Mietpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	m² Wohnfläche	Mietpreis in Euro	Nachfrage
3 bis 3,5	13	9%	6,22	2.644	96	600	Sehr hoch
4 bis 4,5	57	40%	6,47	1.115	115	750	Mittel
5 bis 5,5	43	30%	6,25	1.195	143	910	Mittel
6 und mehr	29	20%	5,67	1.356	177	1.000	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In räumlicher Hinsicht werden die meisten Mieteigenheime in den drei zentralen Siedlungsbereichen von Unna - in Mitte, Königsborn und Massen - offeriert. Der Nachfrageschwerpunkt liegt eindeutig auf dem Zentrum von Unna, dem Stadtteil Mitte, obgleich hier der Mietpreis etwas höher liegt als im städtischen Durchschnitt. Aber auch andere Wohnlagen, selbst die ländlichen Bereiche der Kreisstadt, erzielen noch ein hohes Nachfrageinteresse.

Tabelle 25: Mieteigenheime nach Wohnlage

Stadtteil	Angebote	Anteilig	Mietpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Unna-Mitte	52	37%	6,41	1.624	Sehr hoch
Mitte/Königsborn/Massen	114	80%	6,22	1.340	Hoch
Übriges Stadtgebiet	28	20%	6,22	1.283	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Das Groß der Mieteigenheime wird durch neu errichtete Gebäude aus den 1980er und jüngeren Baujahren (70 Prozent) gestellt. Der Altbau, hier definiert als die Eigenheimsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre, stellen nur 30 Prozent des Angebotes. Den Schwerpunkt der Zugänge an Mieteigenheimen im Altbaubereich bilden Gebäude, die in den 1970er Jahren erstellt wurden und die jetzt zum Teil einem Generationswechsel bei den Eigentümern unterliegen.

Expertengesprächen zufolge ist aber die Neigung der Alteigentümer eher als gering einzuschätzen, ihre Immobilie am Markt zu vermieten anstatt sie zu verkaufen. Gerade ältere Eigentümer scheuen die Mühen, die die Pflichten eines Vermieters mit sich bringt: der Verwaltungsaufwand, die Instandhaltungspflicht, die Frage, ob der Nachmieter auch sorgsam mit der Immobilie umgeht usw. Der Generationswechsel dürfte zwar das Angebot an Mieteigenheimen durchaus etwas erhöhen, aber nicht die Mengeneffekte erzeugen, um einen künftigen Wohnungsneubau zu ersetzen.

Hinzu kommt ein weiteres Argument für den Wohnungsneubau: Die älteren Mieteigenheime weisen relativ große Wohnflächen auf, so dass trotz eines geringen Quadratmeterpreises in Höhe von 5,98 Euro eine höhere monatliche Gesamtmiete entsteht, die vom betreffenden Mieter aufzubringen ist. Sie liegt bei den älteren Gebäuden bei 928 Euro pro Monat und bei den Neubauten ab Baujahr 1980, bedingt durch eine geringere, dem heutigen Neubauniveau angepasste Wohnfläche, nur 800 Euro pro Monat. Das bedeutet, dass die älteren Gebäude bereits zum höherpreisigen Bereich zuzurechnen sind, die aufgrund ihrer großzügigen Wohnfläche zwar eine Neugier an den Angeboten wecken, letztendlich aber das tatsächliche Mietinteresse auf die kostengünstigeren Objekte der jüngeren Baujahre lenken.

Tabelle 26: Mieteigenheime nach Baualter

Baualtersklasse	Angebote	Anteilig	Mietpreis in Euro/m²	Mietpreis in Euro	Wohnfläche in m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1980	31	30%	5,98	928	155	1.318	Hoch
Nach 1980	73	70%	6,38	800	125	1.135	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

5.4.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Im Segment der Mieteigenheime herrscht in den meisten Ballungsräumen, so auch in der Kreisstadt Unna, zumeist ein Nachfrageüberhang.[11] Der regionale Vergleich zu diesem Marktsegment zeigt, dass sich Unna innerhalb des Kreises hinsichtlich der Angebots- und Nachfrageindikatoren im oberen Bereich positioniert.

Letztendlich ist es jedoch die Frage des Mietpreises, die über die Vermarktungschancen von Mieteigenheimen entscheidet. Mieteigenheime werden in der Kreisstadt Unna in hohem Maße nachgefragt, sofern sie einen mittleren Mietzins in Höhe von rd. 6,30 Euro/qm Wohnfläche bzw. eine Gesamtmiete von rd. 750 Euro pro Monat nicht wesentlich überschreiten. Korrespondierend zum Mietpreis sind es vor allem Objekte bis zu 120 qm Wohnfläche, die eine besondere Nachfragegunst aufweisen, und solche, die zentrumsnah liegen.

Vor dem Hintergrund der angespannten Marktlage in diesem Teilmarkt und der Tatsache, dass der Altbau aufgrund seines Preisniveaus und der Größe der Immobilien den Kern der Nachfrage nicht trifft und damit keine echte Alternative darstellt, ist auch noch für die kommenden Jahre ein Neubau von Mieteigenheimen in Höhe von rd. 10 Eigenheimen jährlich zu empfehlen, wobei angesichts des demografischen bedingten Rückgang der Familienhaushalte das Neubaupotenzial im Zeitraum 2010 bis 2020 noch höher einzuschätzen ist als im Zeitraum 2020 bis 2025. Angesichts dessen, dass Familien nach wie vor eine große, aber auch schrumpfende Nachfragegruppe darstellen, während die Gruppe der "best ager" und Senioren wächst, und die Zielgruppe der hochmobilen Paarhaushalte, die ein Mieteigenheim nachfragen könnten, demogra-

[11] Vgl. hierzu InWIS Forschung & Beratung GmbH 2007: Der Wohnungsmarkt Ruhrgebiet. Bochum.

fisch betrachtet ebenfalls schrumpft, sind für die Zielgruppenorientierung folgende Empfehlungen zu formulieren:

- Die Hauptzielgruppe stellen nach wie vor Familien mit Kindern im unteren bis mittleren Einkommensbereich, die zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung zuzurechnen sind, dar. Perspektivisch ist der Neubau für diese Gruppe aufgrund der Schrumpfungsprozesse zu reduzieren.

- Eine wachsende Bedeutung erhält die Zielgruppe der "best ager" und Senioren, die allerdings mit zunehmendem Alter auch Anforderungen an eine Barrierearmut stellt. Für sie sind spezielle Angebotstypen, z. B. mit der Möglichkeit des Einbaus eines Treppenliftes im Treppenhaus und/oder altengerechten Grundrissen, zu entwickeln.

- Die Bedeutung der hochmobilen Paarhaushalte wird aus demografischen Gründen aller Voraussicht nach zurückgehen.

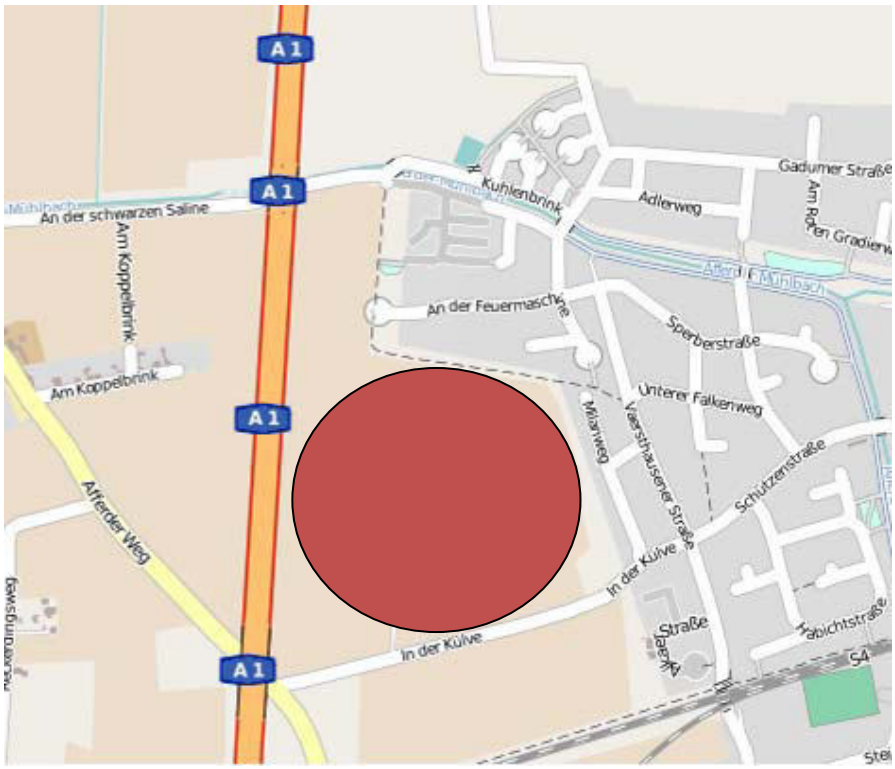
Auch im Hinblick auf den demografischen Wandel sind neue Mieteigenheime vorzugsweise an integrierten Standorten mit Nähe zur City oder zumindest zu den anderen Stadtteilzentren zu errichten. Bei den Zielgruppen der "best ager" und Senioren wie auch der hochmobilen Paarhaushalte ist aufgrund der vorhandenen Kaufkraft mindestens eine mittlere bis gute Wohnlage für ein Neubauprojekt auszuwählen.

Ausgewählte Neubauplanungen der vergangenen Jahre

Vor wenigen Jahren wurde durch einen Investor am Standort Afferde geplant, zehn Doppelhaushälften zur Miete zu errichten. Die Planung entsprach dem stadtplanerischen Vorhaben, Mieteinfamilienhäuser möglichst in allen Stadtteilen Unnas anbieten zu können. Das beschriebene Baugebiet lag am östlichen Rande des Stadtteils Afferde und westlich der Gadumerstraße und Vaersthausener Straße. Beabsichtigt war der Neubau von fünf Gebäuden mit zehn Doppelhaushälften, wobei bei vier Doppelhaushälften die zweite Wohnung als Einliegerwohnung für alleinstehende Elternteile eingeplant waren, um das Generationenwohnen zu befördern. Das Mieteigenheim ist in Unna eine stark nachgefragte Wohnform.

Für den Stadtteil Afferde handelte es sich bei dem vorgestellten Projekt mittelfristig um das einzige größere, zusammenhängende Bauprojekt. Da sich der Stadtteil Afferde in peripherer Lage befindet und kein eigenes infrastrukturelles Angebot aufweist, welches u.a. die Nahversorgung der Bewohner gewährleistet, übernimmt der benachbarte Stadtteil Königsborn die Versorgungsfunktion. Hierbei sind neben der Kamener Straße, an der sich in Entfernung von etwa einem Kilometer Nahversorgungsmöglichkeiten in Form von Supermärkten sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote befinden, auch der Königsborner Markt bzw. die Wilhelminenstraße zu nennen, welche für das Baugebiet die Funktion eines fußläufig erreichbaren Nebenzentrums mit Angeboten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs übernehmen.

Abbildung 50: Standort des Baugebietes "Gadumerstraße/Vaersthausener Straße"



Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap, eigene Bearbeitung

Darüber hinaus waren an dem bereits im vorherigen Kapitel vorgestellten Neubaustandort "Falke-Gelände" der Neubau von 26 Mieteinfamilienhäusern geplant, so dass das in Unna vorhandene Angebot um insgesamt 36 Mieteigenheime erhöht würde. Die Dimensionierung beider Vorhaben entsprach in etwa dem gutachterlicherseits geschätzten, kurz- bis mittelfristigen Nachfragepotenzial für Neubauvorhaben.

Kurzbewertung eines Rück- und Neubauvorhabens an der Gertrudenstraße in Unna-Königsborn

Die Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) plante die Neuausrichtung ihrer Wohnungsbestände in der Gertrudenstraße in Unna-Königsborn. Insgesamt befinden sich im Quartier, das durch die Gertruden-, Dorotheen- und Augustastraße gebildet wird, 234 Wohneinheiten, von denen 50 der UKBS und die restlichen 172 Wohnungen der LEG Wohnen NRW GmbH gehören. Perspektivisch sollten 18 Wohneinheiten, die sich im Besitz der UKBS befinden, abgerissen werden, um Platz für neue, nachfrage- und zielgruppengerechte Wohneinheiten zu schaffen. Konkret handelte es sich hierbei um die drei Mehrfamilienhäuser in der Gertrudenstraße 13, 15 und 16, die im Jahr 1983 errichtet wurden und sich durch größere Wohneinheiten mit 81 bzw. 97 m² auszeichnen.

Das Quartier „Gertruden-/Dorotheen-/Augustastraße“ wurde im Dezember 2011 von 601 Personen bewohnt. Mit einem Anteil von knapp 14 Prozent bildeten ältere Personen ab 65 Jahren einen nur unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbewohnerschaft. Vergleichsweise stark vertreten waren hingegen die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren, die einen Anteil von etwa 24 Prozent bilden, und die Altersgruppe der 25- bis unter 65-Jährigen, die sowohl die jungen Haushaltsgründer als auch die „Konsolidierer“ und die „best ager“ umfasst. Zusammenfassend handelte es sich um ein Wohnquartier mit einer altersgemischten Bewohnerschaft, innerhalb derer junge Haushalte und Familien dominieren.

Die UKBS plante den Rückbau der 18 Wohneinheiten, um die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten langfristig nicht tragbaren Wohnungsbestände an der Gertrudenstraße durch nachhaltige und zielgruppengerechte Wohnungsangebote zu ersetzen. Nach Angaben der UKBS zeichneten sich die Wohnungsbestände im Quartier durch Vermietungsprobleme aus, da die überwiegend großen Wohnungen nur verhalten nachgefragt werden. Umbaumaßnahmen im Bestand schieden aus, da sowohl der Abbau von Barrieren sehr kostenaufwendig ist als auch die Aufteilung größerer Wohnungen in mehrere kleine Einheiten aufgrund versetzter Ebenen nicht möglich war.

Die drei Wohngebäude mit insgesamt 18 öffentlich geförderten Wohnungen sollten daher perspektivisch rückgebaut werden um in Anschluss daran insgesamt acht öffentlich geförderte Reihenhäuser und acht öffentlich geförderte, seniorengerechte Mietwohnungen mit maximal 70 m² zu errichten. Es war somit eine nur leichte Reduktion der Mietwohnungen von 18 auf 16 Wohneinheiten geplant, allerdings wurden mit diesem Vorhaben Mietwohnungen im Neubau geschaffen, die sich an den Erfordernissen des Wohnungsmarktes orientieren.

Königsborn gehört zu den Unnaer Stadtteilen, die in den vergangenen Jahren Einwohnerverluste zu verzeichnen hatten. Gleichzeitig handelt es sich um einen der drei zentralen Siedlungsschwerpunkte der Stadt Unna, die eine wesentliche Versorgungsfunktion, sowohl hinsichtlich des Wohnens als auch vorhandener Infrastrukturen, übernehmen. Vor dem Hintergrund der Stärkung der zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Unna und der Auslastung vorhandener Infrastrukturen konnte für die Neubeplanung des Standortes in der

Gertrudenstraße aus gutachterlicher Sicht eine generelle Empfehlung zur qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ausgesprochen werden. Hinsichtlich der Zielgruppeneignung war zunächst eine differenzierte Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in Königsborn notwendig. Ein wichtiger Gesichtspunkt war dabei die Infrastrukturausstattung im Umfeld des Neubauvorhabens.

Für eine stärkere Berücksichtigung von älteren Menschen bei der Wohnungsgestaltung des Standortes in Königsborn sprach das Wohnumfeld: Die Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, welche durch die Bushaltestelle Dorotheenstraße in 350 m Entfernung gegeben ist, stellte sich als positiv dar. Die zentrale Versorgung der Einwohner erfolgt über die Kamener Straße. In einem Umkreis von rd. 800 m befinden sich mehrere Bäckereien, Friseure, Apotheken und Banken. Neben der Kamener Straße mit seinen Angeboten sind auch der Königsborner Markt und die Wilhelminenstraße zu nennen, welche die Funktion eines Nebenzentrums mit Angeboten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs übernehmen. Die nächstgelegene Nahversorgungsmöglichkeit stellt ein REWE-Markt in etwa 1 km Entfernung dar. Zwei nahgelegene Discounter haben in jüngster Vergangenheit ihren Betrieb eingestellt. Medizinisch orientierte Angebote befinden sich ebenfalls an der Kamener Straße und der Wilhelminenstraße. Hier haben sich mehrere Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen angesiedelt. In direkter Nachbarschaft befindet sich darüber hinaus eine kleine Parkanlage mit mehreren Sitzmöglichkeiten und Grünflächen.

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in der Stadt Unna – dies zeigen z.B. verwirklichte Projekte in Königsborn, z.B. das Betreute Wohnen an der Dahlienstraße – handelte es sich bei der anvisierten Verwirklichung von barrierefreien Wohneinheiten um ein bedarfsgerechtes Angebot. Grundsätzlich bietet der Standort für diese Zielgruppe Potenzial, da es sich um eine integrierte, zentrale Lage handelt, die gleichzeitig Möglichkeiten der Naherholung offeriert und eine gute Ergänzung zu den bestehenden und geplanten altersgerechten Projekten in Königsborn an der Dahlienstraße und Grillostraße darstellt. Hinsichtlich der Nahversorgungsmöglichkeiten handelt es sich jedoch um eine nur bedingt geeignete Lage, da viele der Angebote, die sich an der Kamener Straße konzentrieren, fußläufig von mobilitätseingeschränkten Personen nicht mehr zu erreichen sind, so dass Anpassungsbedarf in diesem Teilbereich besteht.

Auch im Segment der Mieteigenheime besteht in Unna ein Nachfrageüberhang. In den letzten Jahren wurden die meisten Einfamilienhäuser zur Miete in den drei zentralen Siedlungsbereichen der Stadt Unna angeboten, welche gleichzeitig eine sehr hohe Nachfrage erfahren haben. Für den Standort in der Gertrudenstraße konnte eine Neubauempfehlung für Mieteigenheime ausgesprochen werden, solange ein Mietpreis anvisiert wurde, der 750 Euro Kaltmiete pro Monat nicht überstieg. Auswertungen der vergangenen Jahre haben aufgezeigt, dass insbesondere kleine Mieteigenheime mit etwa 120 qm und einem Mietpreis von etwa 6,50 Euro/qm in Unna begehrt sind, während höherpreisige Angebote eine langsamere Vermarktung verzeichneten. Die Planung, am Standort Gertrudenstraße nicht nur altersgerechte Wohnungen im Neubau zu verwirklichen, sondern auch Mieteigenheime für die Zielgruppe der Familien, entsprach der Bewohnerstruktur, die von einem nennenswerten Anteil an Familienhaushalten geprägt ist. Hinzu kam, dass unter Zuhilfenahme öffentlicher Fördermittel ein Mietpreis hätte erzielt werden können, der unterhalb der genannten Preisgrenzen für Mieteigenheime in Unna lag.

Zusammenfassend ließ sich damit festhalten, dass das geplante Vorhaben an der Gertrudenstraße eine nachfrage- und zielgruppengerechte sowie qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes in Königsborn hätte anstoßen können. Auch im Hinblick auf die Quartiersentwicklung stellte sich das Vorhaben als positiv dar, da die UKBS als handelnder Akteur damit die Rolle des „Vorbildes in der Erneuerung“ anstreben und Anstoßeffekte für das gesamte Quartier „Gertruden-/Dorotheen-/Augustastraße“ geben konnte.

6. Handlungsfeld Sozialer Wohnungsbau

Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet[12]. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende.

Entwicklung der einkommensschwachen Wohnungsnachfrage in Unna

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Um sich zuvor auf eine Warteliste für den Bezug einer frei werdenden Wohnung setzen zu lassen, können sich interessierte Haushalte bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend registrieren lassen. In der Wohnungssuchendenstatistik wird nach Berechtigten der Einkommensgruppen A oder B unterschieden. Die Zahl der amtlich registrierten, wohnungssuchenden Haushalte bildet zwar nur eine Teilgruppe der auf preiswerten Wohnraum angewiesenen Haushalte ab, sie stellt aber einen Indikator für einen wachsenden oder nachlassenden Bedarf an preiswertem Wohnraum dar.

Die Berechtigten der Einkommensgruppe A verfügen über ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen der Sozialen Wohnraumversorgung, für die Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung stehen. Berechtigte der Einkommensgruppe B können die Einkommensgrenzen um bis zu 60 Prozent überschreiten, für sie kommen Wohnungen des 2. und 3. Förderweges in Betracht.

Tabelle 27: Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte in Unna 2008 bis 2012

Jahr	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Insgesamt
2008	385	3	388
2009	406	0	406
2010	349	0	349
2011	343	4	347
2012	348	0	348

Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2008-2012

Durch die Umstellung der Statistik der wohnungssuchenden Haushalte ist die Zeitreihe dieses Indikators unterbrochen. Die Methodik zur Erhebung der Wohnungssuchenden wurde im Jahr 2007 vollständig umgestellt, so dass keine Vergleichbarkeit zu den Vorjahren gegeben ist. Während vor 2007 diejenigen Haushalte ermittelt wurden, denen keine Wohnung vermittelt werden konnte, handelt es sich seit 2007 um die Wohnungssuchenden, denen ein Wohnberechtigungsschein erteilt wurde. Der Erhebung zufolge ist die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Unna in den Jahren danach, also im Zeitraum 2007 bis 2012, nahezu konstant geblieben.

[12] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und BBSR (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte

Die vorstehende Zeitreihe zeigt zwar einen Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte ab 2009 in Höhe von rund 12 Prozent, seitdem jedoch eine konstante Entwicklung.

Ein weiterer, relevanter Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften, wozu allein Lebende und Mehrpersonenhaushalte zählen, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II und SGB XII ist. Insgesamt gab es im Jahr 2012 in der Stadt Unna 2.778 Bedarfsgemeinschaften. Seit 2008 ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Unna nahezu konstant.

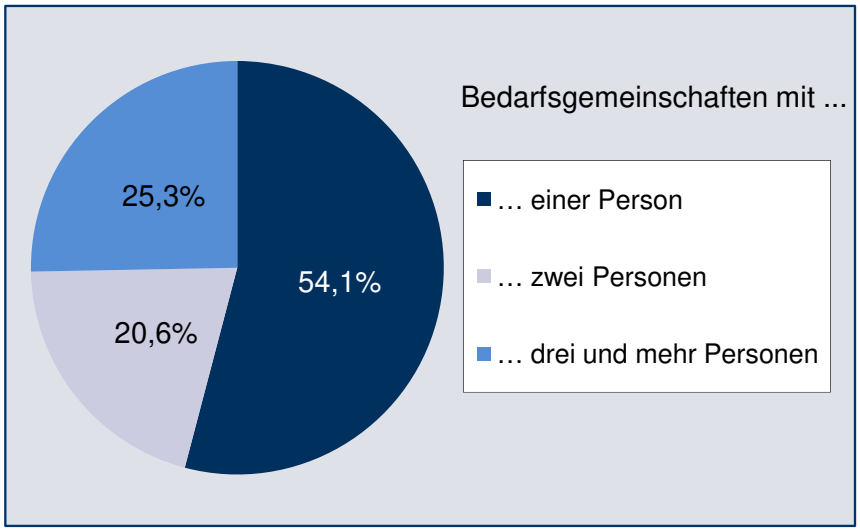
Tabelle 28: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Unna

Jahr	BG insgesamt	BG mit einer Person	BG mit zwei Personen	BG mit drei und mehr Personen
2006	2.965	1.405	632	928
2007	2.813	1.343	608	862
2008	2.789	1.375	606	808
2009	2.724	1.414	582	728
2010	2.766	1.465	564	737
2011	2.705	1.455	544	706
2012	2.778	1.503	573	702

Quelle: Stadt Unna

Die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften nach Zahl der Personen zeigt, dass die größte Gruppe die Singlehaushalte mit rund 54 Prozent sind, gefolgt von den größeren Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen. In etwa 30 Prozent der Bedarfsgemeinschaften gibt es Kinder; hierbei überwiegt der Anteil der Haushalte mit einem Kind gegenüber denen mit zwei und mehr Kindern.

Abbildung 52: Größenstruktur der Bedarfsgemeinschaften in der Stadt Unna im Jahr 2012



Quelle: Stadt Unna

Im Ergebnis lässt sich für die Kreisstadt Unna feststellen, dass sich die Folgen der Wirtschaftskrise erfreulicherweise nicht in einem Anstieg arbeitsloser oder einkommensschwacher Personen niedergeschlagen haben. Die dargestellten Indikatoren für geringe Kaufkraft - die Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (vgl. hierzu Kap. 2.3), die Zahl der amtlich registrierten wohnungssuchenden Haushalte sowie die Entwicklung

der Zahl der Bedarfsgemeinschaften - zeigen an, dass der Umfang einkommensschwacher Haushalte konstant geblieben und sich der Bedarf in der sozialen Wohnraumversorgung nicht vermindert hat.

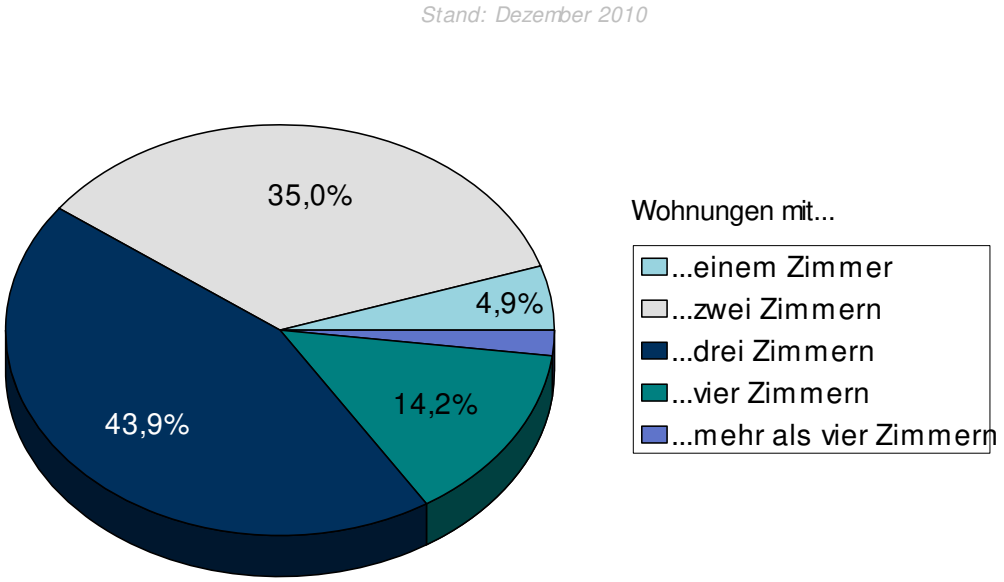
Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

In der Stadt Unna existierten Ende des Jahres 2012 insgesamt 2.752 preisgebundene Wohnungen. Gemessen an den stadtweit 30.449 Wohnungen entspricht dies etwa 9,0 Prozent des gesamten Bestandes. Im Vergleich mit weiteren nordrhein-westfälischen Städten zeigt sich, dass Unna die Mehrheit der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden widerspiegelt: In mehr als 50 Prozent der Städte beträgt der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand zwischen 5 bis 10 Prozent[13].

Die derzeit 2.752 preisgebundenen Wohnungen teilen sich zu 84 Prozent (2.310 WE) in Mietwohnungen und zu 16 Prozent (442 WE) in Wohnungen des selbst genutzten Eigentums auf. Die Mietwohnungen wiederum sind überwiegend dem 1. Förderweg zuzuordnen und damit auch der niedrigeren Einkommensgrenze.

Nach Angabe der Stadt Unna wird die Größenstruktur der vorhandenen preisgebundenen Mietwohnungen im 1. Förderweg durch Wohnungen mit zwei und drei Zimmern dominiert. Sie machen insgesamt knapp 79 Prozent der beschriebenen Wohnungen aus. Kleine Wohnungen mit nur einem Zimmer sowie Wohnungen mit mehr als vier Zimmern sind anteilsmäßig hingegen nur sehr schwach vertreten.

Abbildung 53: Größenstruktur des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in der Stadt Unna



Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung © InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Stellt man nun die Wohnungsgrößen den Größen der Bedarfsgemeinschaften gegenüber, ergibt sich für die Kreisstadt folgendes Bild: Die Bedarfsgemeinschaften mit ein und zwei Personen umfassen zusammen insgesamt 2.076 Bedarfsgemeinschaften. Dieser Gruppe steht eine Anzahl von 977 Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand gegenüber. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Verhältnis von 2,1 Bedarfsgemeinschaften auf eine preisgebundene Mietwohnung. Spiegelbildlich stellt sich die Situation der 702 Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen dar. Dieser Gruppe steht auf dem preisgebundenen Mietwohnungsmarkt eine Anzahl von 1.469 Wohnungen gegenüber, woraus sich ein Verhältnis von ungefähr 0,5 Bedarfsgemeinschaften auf eine preisgebundene Mietwohnung ergibt.

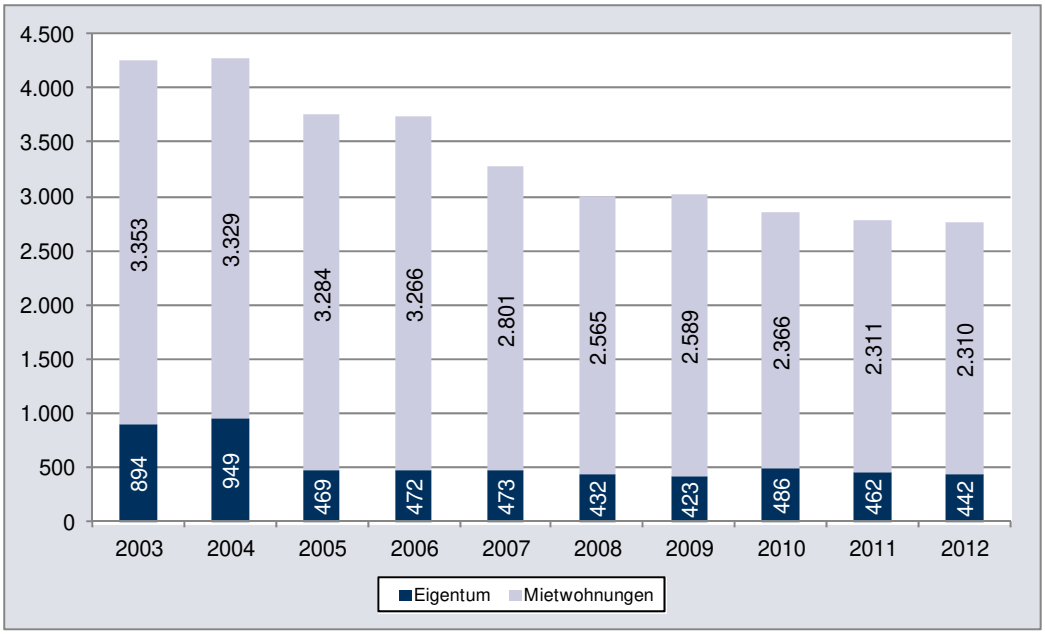
Die Gegenüberstellung zeigt sehr eindrücklich, dass die Versorgungssituation für einkommensschwache Ein- und Zweipersonenhaushalte im sozialen Mietwohnungsbestand - rein rechnerisch betrachtet - schwie-

[13] Eigene Auswertung auf Grundlage einer Datei der NRW.Bank.

riger sein muss als für größere Haushalte. Das zuständige Fachressort der Unnaer Verwaltung bestätigt die ungleichen Versorgungschancen im Unnaer Sozialwohnungsbestand. Zugleich, dies zeigten bereits vorherige Analysen, ist die Marktlage am freifinanzierten Wohnungsmarkt für diese Kleinhaushalte als angespannt zu bezeichnen, so dass außerhalb der sozialen Wohnraumversorgung keine echten Versorgungsalternativen für diese Haushalte bestehen.

Der Blick auf die folgende Abbildung verdeutlicht, dass im preisgebundenen Wohnungsbestand in Unna innerhalb der letzten zehn Jahre bereits deutliche Verluste zu konstatieren waren. So hat sich die Summe aller geförderten Wohnungen von insgesamt 4.247 Wohnungen im Jahr 2003 auf 2.752 Wohneinheiten in 2012 verringert. Dies entspricht einem Verlust von rd. 150 Sozialbindungen jährlich.

Abbildung 54: Preisgebundener Wohnungsbestand nach Förderart 2003 bis 2012



Quelle: Wfa NRW: Preisgebundener Wohnungsbestand, Jahre 2003-2012

Der Neubau von öffentlich geförderten Wohneinheiten konnte dieser Entwicklung kaum entgegen wirken. In den Jahren 2003 bis 2012 wurden jährlich im Schnitt 36 Wohnungen mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung errichtet. Die Bautätigkeit hat sich nicht nur am Gesamtmarkt, sondern auch im Sozialen Wohnungsbau in Unna rückläufig entwickelt. Mittlerweile werden rund 28 Wohnungen pro Jahr errichtet (2010-2013), darunter 17 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau und 11 Mieteigenheime.

Der Rückgang ist jedoch nicht so stark wie am Gesamtmarkt. In der Folge ist der Anteil der geförderten Wohnungen an allen Baufertigstellungen eines Jahres von einem Durchschnitt von 25 Prozent in der Dekade 2003 bis 2012 auf 43 Prozent in 2012 gestiegen.

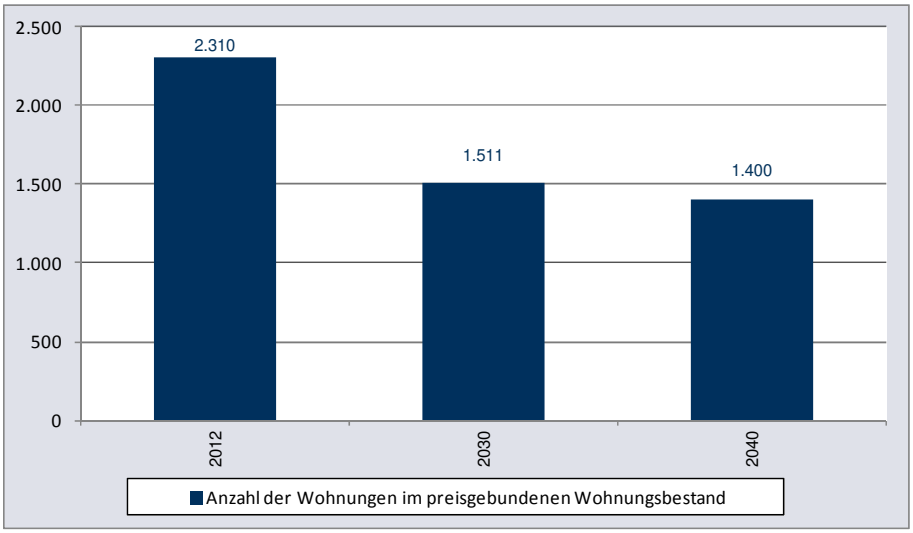
Abbildung 55: Förderergebnis für Unna in der Sozialen Wohnraumförderung – Neubau Wohnungen und Wohnheimplätze

Jahr	Baufertigstellungen	Anteil an allen Fertigstellungen
2003-2012	364	25%
2010	36	29%
2011	15	23%
2012	34	43%
2013	25	n.n.

Quelle: NRW.Bank, per Mail

Der Prozess des Auslaufens von Sozialbindungen wird sich auch in Zukunft fortsetzen, betrachtet man die Prognosedaten der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW bis zum Jahr 2040. So wird sich der Bestand der Sozialmietwohnungen - verglichen mit dem Ausgangswert in 2012 - bis zum Jahr 2040 um immerhin 910 Wohnungen vermindern.

Abbildung 56: Zukünftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands



Quelle: NRW.Bank: Preisgebundener Wohnungsbestand 2012, S. 50, eigene Darstellung

In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass bis zum Ende des Jahres 2040 nur noch 1.400 Wohnungen (61 Prozent des Ausgangsbestandes) mit Belegungsbindung in Unna vorhanden sein werden. Damit setzt sich der Trend der vergangenen Jahre weiter fort.

Versorgungschancen am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft für SGB-II-Empfänger liegen, für die Wohnraumversorgung in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Unna weiter zurückgeht, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, inwieweit auch der freifinanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Unna zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. Betrachtet wird dabei das Wohnungsangebot, dessen Mietpreis innerhalb der Bemessungsgrenzen für SGB-II-Empfänger liegt.

In welcher Höhe die Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung dienen die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Mieten vor Ort. Die Bemessungsgrenze der Stadt Unna betrug zum Zeitpunkt der nachfolgenden Ausführungen 4,95 Euro/qm Nettokaltmiete. Mittlerweile hat der Kreis Unna in 2013 ein Konzept zur Ermittlung der Angemessenheit von KdU-Leistungen im erarbeiten lassen, dass die Bemessungsgrenze für die Kreisstadt mit 6,05 Euro/qm, ausgewiesen als Bruttokaltmiete, ausweist.

Zur Abschätzung, welcher Teil des aktuellen Wohnungsangebotes i. S. v. SGB II / XII angemessen ist, wurden aktuelle Wohnungsangebote den örtlichen Angemessenheitskriterien gegenübergestellt. Verwendet wurde die Angebotsdatenbank des Immobilienscout24, das heißt die Immobilienangebote, die von den Anbietern zur Miete in den Jahren 2009 und 2010 in die Plattform eingestellt wurden. Den Richtwerten für die verschiedenen Bedarfsgemeinschaften wurden dabei nur solche Wohnungen gegenübergestellt, die den Bemessungsgrenzen hinsichtlich der maximalen Nettokaltmiete für die gesamte Wohnung und hinsichtlich der Wohnungsgrößen entsprechen. Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis der Ermittlungen.

Abbildung 57: Anteil und Struktur angemessenen Wohnraums für Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Bezug

Angemessen für BG mit ...	Angemessene Wfl in m²	Summe aller Angebote (nach Wfl.)	Max. KdU (netto-kalt)/Monat	Angemessene WE (nach Wfl + KdU)	Anteil angemessener WE (nach Wfl, KdU) an allen Angeboten
1 Person	Bis 45	29	222,8	11	37,9%
2 Personen	46-60	92	297,0	43	46,7%
3 Personen	61-75	149	371,3	76	51,0%
4 Personen	76-90	174	445,5	93	53,4%
5 Personen	91-105	70	519,8	23	32,9%
6 Personen	106-120	54	594,0	13	25,5%
7 Personen	121-135	16	668,3	4	25,0%
8 Personen	136-150	13	742,5	5	38,5%
9 Personen	151-165	11	816,8	4	36,4%

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung; BG=Bedarfsgemeinschaft, Wfl=Wohnfläche, KdU=Kosten der Unterkunft

Demnach sind je nach Wohnungsgröße mindestens 25 Prozent bis zu 53 Prozent des jeweiligen Wohnungsangebotes als angemessen im Sinne von SGB-II-Empfängern anzusehen. Im Vergleich zu anderen Regionen mit einem sehr angespannten Mietwohnungsmarkt, etwa dem Kölner oder Düsseldorfer Raum, in dem die Quoten angemessener Mietwohnungen stets unter 10 Prozent liegen, weisen die für die Stadt Unna ermittelten Quoten darauf hin, dass das vorhandene Angebot relativ häufig auch angemessen im Sinne der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft ist. Ob es insgesamt ausreichend ist, um alle wohnungssuchenden Haushalte zu versorgen, kann mit den dargestellten Daten jedoch nicht beantwortet werden.

Es lässt sich aber rechnerisch einschätzen, inwiefern die verschiedenen Haushaltsgrößen die gleichen Chancen haben, angemessenen Wohnraum zu finden. Vergleichsmaßstab ist dabei diejenige Bedarfsgemeinschaft (nach Größe), der vor Ort das größte Angebot an angemessenen Wohnungen gegenübersteht. In der Stadt Unna sind das die Bedarfsgemeinschaften mit 3 und mehr Personen. Sie umfassen 27 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften, aber ihnen stehen insgesamt 218 Wohnungsangebote (59 Prozent aller angemessenen Angebote) in 2009 gegenüber. Im Vergleich zu ihnen kommen auf eine - für die jeweilige Personenzahl - angemessene Wohnung

- 40 Mal so viele Single-Bedarfsgemeinschaften,
- 4 Mal so viele 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften.

Demnach hätten es also 2-Personen-BG – zumindest rechnerisch – 4 Mal so schwer wie eine Bedarfsgemeinschaft mit 3 und mehr Personen, eine angemessene Wohnung zu finden. Besonders schwierig stellt sich die Situation für die Single-Bedarfsgemeinschaften dar, die es in der Stadt Unna 40 Mal so schwer haben, eine angemessene Wohnung zu finden, wie Bedarfsgemeinschaften mit 3 und mehr Personen. Dieser rechnerische Engpass stellt jedoch kein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Unna dar: "In den meisten Regionen steht ein hoher Anteil allein stehender Leistungsbezieher einem kleinen Anteil kleiner Wohnungen gegenüber.[14.]

6.1.1 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die in 2008 entstandene Wirtschaftskrise hat nicht zu einer Erhöhung der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der Stadt Unna geführt. Befürchtete drastische Auswirkungen auf die Wohnkaufkraft haben sich nicht eingestellt. Die dargestellten Indikatoren für geringe Kaufkraft zeigen jedoch eine konstante Bedarfslage einkommensschwacher Haushalte an.

[14] Vgl. Wfa (2009): Der Wohnungsmarkt für Hartz IV-Haushalte, Düsseldorf, S.75

Der nennenswerte Umfang an preisgebundenen Wohnraum in Unna garantiert jedoch nicht für alle auf preiswerten Wohnraum angewiesene Haushalte gleichermaßen Versorgungschancen: Während Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen rechnerisch ein doppelt so großer Bestand an Wohnraum mit drei und mehr Zimmern gegenübersteht, ist die Situation bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten genau umgekehrt. Bei ihnen weist die Statistik ganz deutlich auf ein Versorgungsproblem hin. Angesichts eines bisher schon spürbar verringernden Sozialwohnungsbestandes, der ab dem Jahr 2025 drastisch abschmelzen wird, werden die Versorgungsengpässe in dem Teilmarkt zumindest bestehen bleiben, zumal aufgrund des demografischen Wandels die kleinen Haushalte noch zunehmen werden.

Auch der freifinanzierte Wohnungsbestand bietet keine echte Versorgungsalternative für Ein- und Zweipersonenhaushalte, also Singles, Paare und allein Erziehende mit einem Kind: Das Angebot ist so gering, dass eine angespannte Marktsituation besteht, und die Chancen insbesondere für einen Singlehaushalt, eine frei gewordene Wohnung mit einem Mietpreis unterhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft anzumieten, sind ungleich geringer als bei größeren Haushalten.

Die Versorgungssituation in der sozialen Wohnraumversorgung muss daher differenziert betrachtet werden: Bei den preisgünstigen Ein- und Zweiraumwohnungen mit bis zu 60 qm Wohnfläche besteht aufgrund eines Angebotsengpasses eine sehr angespannte Marktsituation, während sich die Situation bei den mittelgroßen und großen Wohnungen als ausgeglichener darstellt.

Die umfangreichen Bindungsverluste der kommenden Jahre werden dann ein zusätzliches Versorgungsproblem aufwerfen, wenn kleine Wohnungen nach Bindungsende umfangreich erneuert werden, ihre Mieten steigen und die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft überschritten werden, sie als weder auf dem Teilmarkt der Sozialmietwohnungen noch bei den freifinanzierten Wohnungen zur Disposition stehen.

Der zukünftige Bedarf an preisgünstigen Wohnungen kann nicht quantitativ vorausgeschätzt werden, da die Entwicklung der Einkommen nicht zuverlässig prognostiziert werden kann. Im Hinblick auf zukünftige Veränderungen in der Kaufkraft der Bevölkerung können aber einige Entwicklungstrends aufgezeigt und plausible Überlegungen getroffen werden.

- Auch an Unna wird der sich in der Gesellschaft fortsetzende Trend zu einem höheren Armutsrisiko einerseits und wachsenden Einkünften Einkommensstarker nicht vorbeiziehen, der im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung aufgezeigt wird. Demnach nimmt die Polarisierung der Kaufkraft in Deutschland zu. Besonders alarmierend sei: Auch immer mehr Menschen mit Arbeit drohen in die Armut abzurutschen. Dem Bericht nach befinden sich immer mehr Menschen trotz Arbeit im Armutsrisikobereich. So lag im Jahr 2005 bei mehr als einem Drittel der Beschäftigten der Verdienst unterhalb der Niedriglohnschwelle. Anfang der 1990er Jahre war dies nur bei etwas mehr als einem Viertel der Fall. Während in Deutschland die Einkünfte der Reichen wachsen, sinken sie im unteren Bereich leicht und stagnieren im mittleren Einkommensbereich. Eine Veränderung des gesellschaftlichen Trends einer zunehmenden Vermögens- und Kaufkraftungleichheit ist zunächst nicht in Sicht.

- Die Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) warnt in ihrer Studie zur Alterssicherung in OECD-Ländern vor einer Zunahme der Altersarmut, die derzeit gering sei: Nur 2,3 Prozent der deutschen Rentner sind auf die Grundsicherung angewiesen. Mittelfristig drohe jedoch ein massiver Anstieg der Altersarmut. „Zurzeit sei die Lage noch solide. Weniger gut stehe es jedoch in der Zukunft um die Versorgung von Geringverdienern sowie der zunehmenden Zahl von Menschen, die nicht durchgehend Rentenbeiträge gezahlt hätten." Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband erwartet in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Altersarmut in Deutschland. Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender gesetzlicher Rentenniveaus geht er davon aus, dass es in Deutschland im Jahr 2020/2030 eine Altersarmut von zehn Prozent oder mehr geben werde. In einer überschlägigen Kalkulation würde dies für die Stadt Unna bedeuten: Rund 2 Prozent der derzeitigen Senioren ab 65 Jahren würde einen Umfang von rd. 275 Personen ergeben. Im Jahr 2025 würde ein Anteil von zehn Prozent Altersarmut (bei einer gestiegenen Zahl von Älteren) insgesamt 1.570 Personen betreffen.

- In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklungen kann für in Unna nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in den kommenden Jahren ausgegangen werden. Zwar liegt eine Abnahme von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern aufgrund der demografischen Entwicklung (Abnahme von Haushalten mit mehreren Kindern) im Bereich des Wahrscheinlichen. Dafür dürfte jedoch die Zahl der kleinen, einkommensschwachen Haushalte – ebenfalls demografisch bedingt und aufgrund des sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus – zunehmen, insbesondere der Singles und Paare im Seniorenalter.

- Gleichzeitig sind erhebliche Bindungsverluste bei mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu verzeichnen. Welche Wohnungsgrößen von dem Bindungsauslauf betroffen sein werden, lässt sich aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht feststellen; aufgrund der enorm hohen Verluste ist es aber plausibel, von Verlusten in allen Wohnungsgrößenklassen auszugehen.

- Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass sich der bestehende Versorgungsengpass bei einkommensschwachen Singles noch erhöhen wird. Aufgrund der Haushaltsentwicklung und der Entwicklung in der Altersvorsorge wird voraussichtlich ein zusätzlicher Engpass bei den Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte entstehen. Die Versorgungssituation von einkommensschwachen Haushalten mit drei und mehr Personen gibt insgesamt weniger Anlass zur Sorge.

Dieser sich verschärfende Engpass kann nur durch große Anstrengungen im Wohnungsneubau wie auch in der Förderung der Bestandserneuerung in Verbindung mit einer Verlängerung von bestehenden Sozialbindungen oder neuen Vereinbarung zu Sozialbindungen abgebaut werden.

Für die soziale Wohnraumversorgung in der Kreisstadt Unna ist daher mindestens eine Fortführung des bisherigen Neubauniveaus im Umfang von rd. 20 Wohnungen pro Jahr zu empfehlen, bestenfalls eine Steigerung auf 30 Wohnungen. Der Neubau sollte ganz klar Wohnprodukte umfassen, für die es bisher kein hinreichendes Angebot gibt. Dies betrifft

- kleine Wohnungen für Haushalte mit ein oder zwei Personen,

- altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, die dem Zuwachs an älteren Menschen gerecht werden,

- Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen, die durch das nachbarschaftliches Miteinander und das soziales Unterstützungsnetzwerk innerhalb der Bewohnerschaft auch eine Form der Altersvorsorge darstellen.

Dem bestehenden Versorgungsengpass bei kleineren und perspektivisch auch älteren Haushalten kann jedoch nicht ausschließlich durch Mietwohnungsneubau begegnet werden, zumal die Zahl der Mieterhaushalte insgesamt rückläufig sein wird. Daher ist zum anderen auch die Wohnraumerneuerung bei gleichzeiti-

ger Verlängerung oder Neuvereinbarung von Sozialbindungen in Beständen mit kleineren Wohnungen zu fördern.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel und der Gefahr zu hoher Unterkunftskosten durch steigende Energiekosten ist zu empfehlen, im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen im Bestand Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen sowie energetische Maßnahmen zur Energieeinsparung zu unterstützen.

Ausgewählte geplante Neubauvorhaben aus dem Jahr 2010/2011

Die im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung ehemals geplanten Neubauvorhaben in der Kreisstadt Unna werden in den Kapiteln zum Mietwohnungsmarkt und zum Wohnen im Alter vorgestellt. An dieser Stelle wird lediglich ein Überblick über die insgesamt sieben Vorhaben gegeben:

Tabelle 29: Geplante Neubauvorhaben in Unna

Standort	Geplante Vorhaben
Falke-Gelände Unna Massen	Mieteinfamilienhäuser (26 WE)
	Seniorenwohnungen (10 WE)
	Pflegewohngruppe (8 WE)
	Mehrgenerationenwohnen (31 WE)
Westlich Gadumerstraße/Vaersthausener Straße Unna-Afferde	Doppelhaushälften (10 WE)
Grillostraße Unna-Königsborn	Seniorengerechte Wohnungen (22 WE)
Nordstraße Unna-Massen	Seniorenwohnungen (8 WE)

Quelle: Stadt Unna

Insgesamt war in Unna kurz- bis mittelfristig die Errichtung von 108 Wohnungen im Sozialen Wohnungsneubau geplant. Diese Bautätigkeit war im Hinblick auf die bereits im Zeitraum 2010 bis 2015 zu erwartenden Bindungsverluste im preisgebundenen Mietwohnungsbestand und auch angesichts vorhandener Versorgungsengpässe explizit bei kleineren Haushalten aus gutachterlicher Sicht nachfragerecht.

7. Handlungsfeld Wohneigentumsbildung

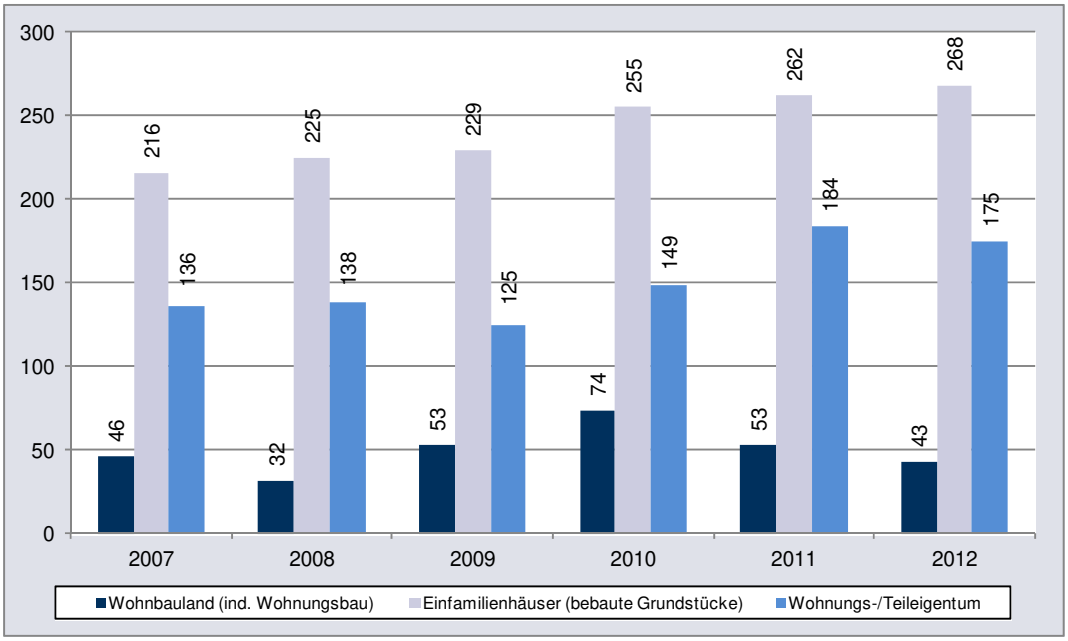
Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht die Frage, wie sich zukünftig die Nachfrage nach Wohneigentum in Unna entwickeln wird und welches Wohnungsangebot zu schaffen ist, damit die Wohnwünsche realisiert werden können.

7.1. Aspekte der Eigenheimnachfrage

Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Die größte Kaufaktivität in Unna findet im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestandsgebäude) statt, hier wurden im Zeitraum 2007 bis 2012 insgesamt 1.455 Kauffälle registriert. Mit einem nennenswerten Abstand folgt der Verkauf von Eigentumswohnungen und an dritter Stelle der Verkauf von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, also den Eigenheimneubau. In den Segmenten „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs-/Teileigentum“ hat die Kauf- und Investitionstätigkeit seit dem Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise wieder zugenommen. Der Teilmarkt des Wohnbaulandes ist noch stärker geprägt von den Baulandausweisungen. Hier zeigt sich eine weitgehend konstante stabile Entwicklung mit ca. 50 Kauffällen pro Jahr.

Abbildung 58: Kauffälle in den wichtigsten Teilmärkten der Kreisstadt Unna



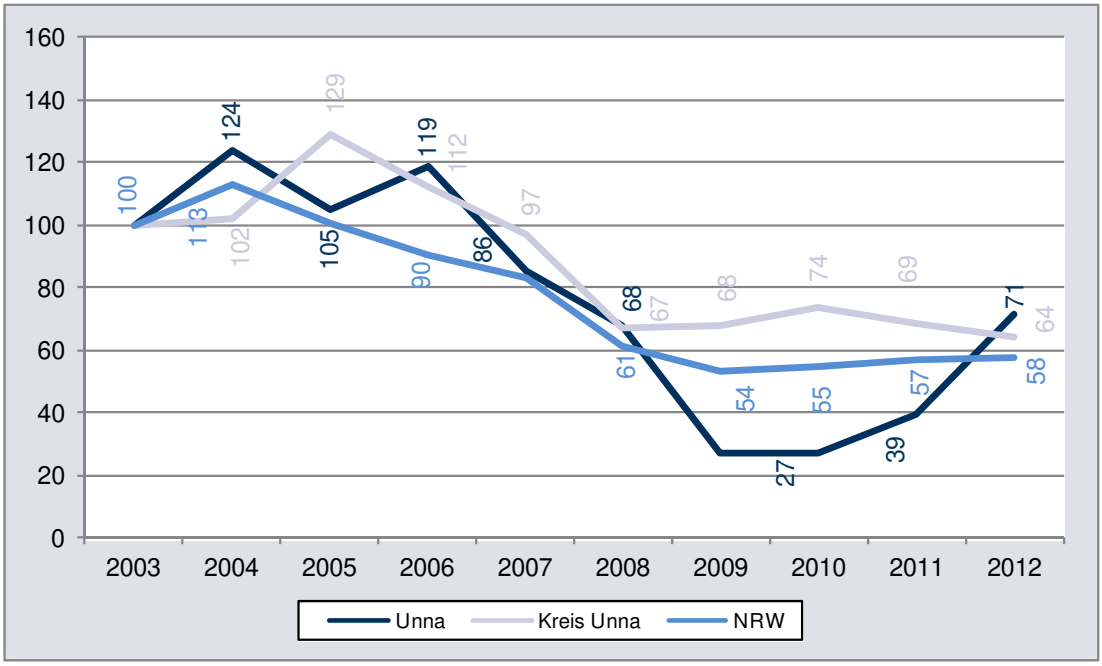
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Stadt Unna; Grundstücksmarktberichte 2008 bis 2013, eigene Darstellung

Seit dem Jahr 2008 wurden im Unnaer Stadtgebiet im Schnitt jährlich rund 45 Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet.

Das Niveau der Baufertigstellungen in diesem Segment hat sich in der Kreisstadt im Zeitraum 2009 bis 2011 wesentlich schlechter entwickelt als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. In 2012 ist eine Erholung

sichtbar, wobei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden kann, ob es sich um einen nachhaltigen Trend handelt.

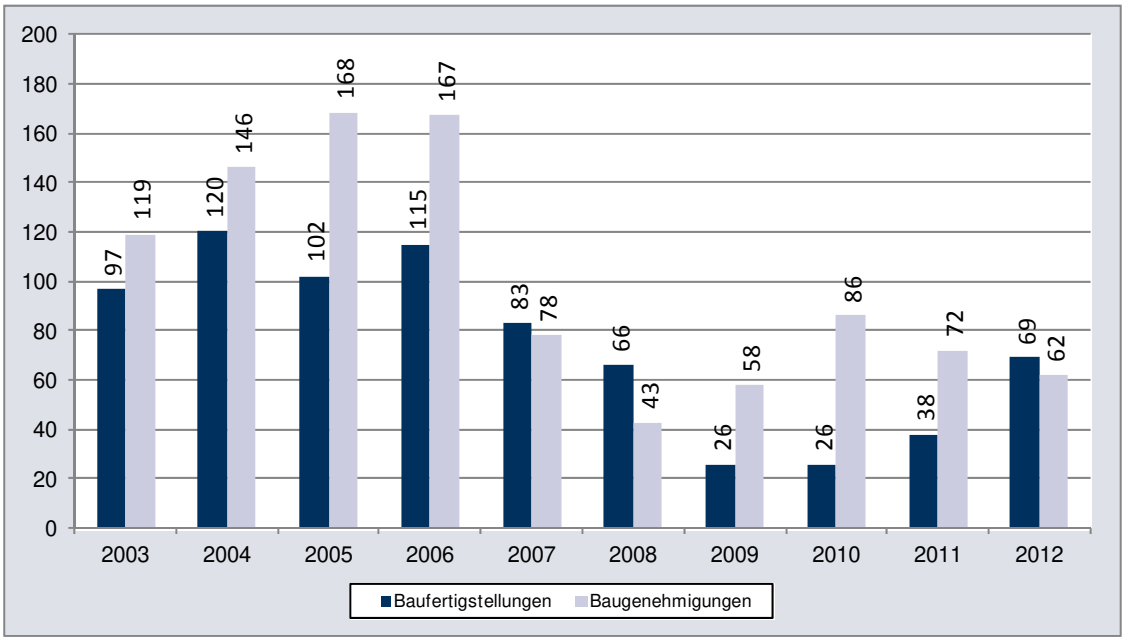
Abbildung 59: Entwicklung der Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern im regionalen Vergleich (Ausgangsjahr 2003 = 100%)



Quelle: Stadt Unna, IT.NRW, eigene Darstellung

In der folgenden Tabelle sind neben den Baufertigstellungen auch die jeweiligen Baugenehmigungen für ein Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt. Die hohen Bauüberhänge aus den Jahren 2005 und 2006 haben nicht zu einer gesteigerten Bautätigkeit in den Folgejahren geführt. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ebenso wie die der Fertigstellungen in den vergangenen sechs Jahren im Vergleich zu den Jahren nach der Jahrtausendwende spürbar niedriger.

Abbildung 60: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Quelle: Stadt Unna, eigene Darstellung

Der Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna weist für Grundstücke, die in guten Wohnlagen dem individuellen Wohnungsbau dienen, ein Preisniveau in Höhe von 220 EUR pro qm aus.

Die Berichte unterschiedlicher Städte eignen sich auch für einen regionalen Vergleich. Er zeigt, dass selbstverständlich die Stadt Dortmund Preisführer ist. Die Kreisstadt Unna präsentiert sich mit einem leicht erhöhten Baulandpreisniveau auf, das sich deutlich vom geringen Niveau der Stadt Fröndenberg, aber auch von Holzwickede oder Hamm abhebt und eher mit Schwerte vergleichbar ist.

Tabelle 30: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau im regionalen Vergleich

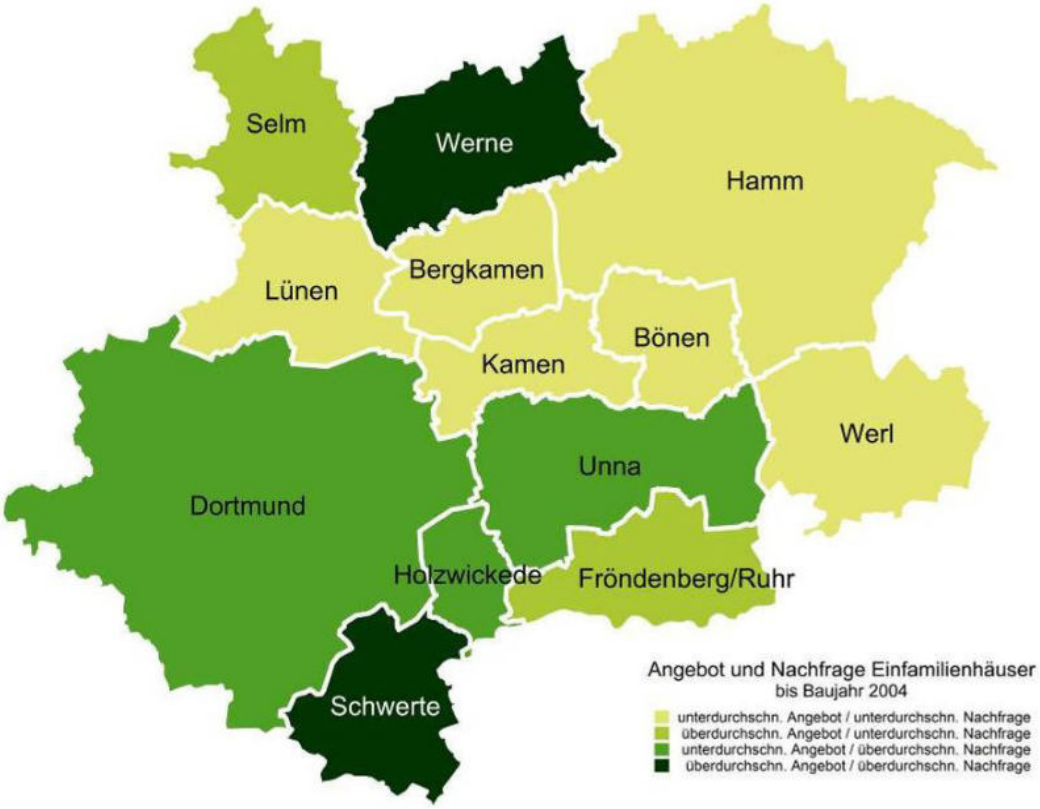
Stadt/Gemeinde	Baulandpreise in Euro/m² für		
	gute Wohnlagen	mittlere Wohnlagen	einfache Wohnlagen
Fröndenberg	150	135	95
Stadt Unna	220	190	150
Holzwickede	205	175	120
Hamm	200	160	100
Schwerte	230	185	140
Dortmund	410	230	175

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna, Stadt Hamm, Stadt Dortmund, eigene Darstellung

Die folgenden Abbildungen zeigen, wie sich der Eigenheimmarkt in der Kreisstadt Unna im regionalen Wettbewerb aufstellt. Stellvertretend wird im Teilmarkt der frei stehenden Einfamilienhäuser das Angebot an Häusern, die Nachfrage und das Preisniveau teilräumlich abgebildet und Unna mit angrenzenden Städten und Gemeinden verglichen.

Im Segment der frei stehenden Bestandseinfamilienhäuser präsentiert sich die Stadt Unna als starker Teilmarkt mit Aufnahmepotenzialen, welcher sich durch ein unterdurchschnittliches Angebot an entsprechenden Häusern bei gleichzeitiger starker Nachfrage auszeichnet. Eine ähnliche Situation findet sich im regionalen Vergleich noch in der Gemeinde Holzwickede sowie in Dortmund. Anbieter von gebrauchten Eigenheimen finden somit in der Kreisstadt ein vergleichsweise vorteilhaftes Marktumfeld.

Abbildung 61: Angebot und Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern bis Baujahr 2004 im regionalen Vergleich

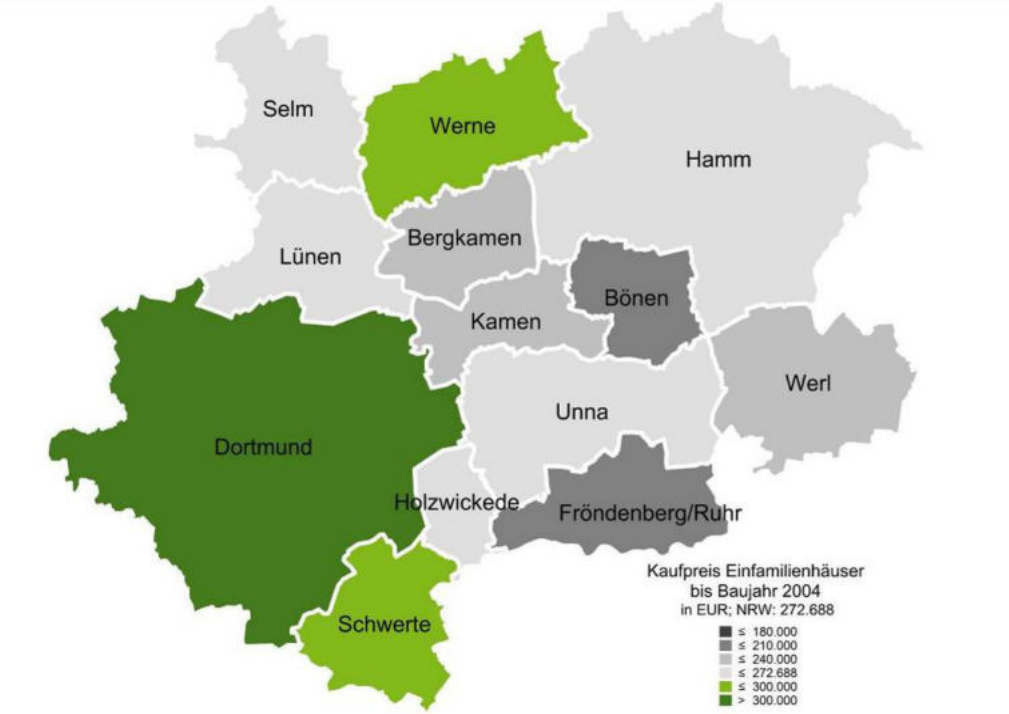


Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Hinsichtlich der Kaufpreise für Bestandsimmobilien positioniert sich die Stadt Unna im regionalen Vergleich in der Preiskategorie 240.000 bis 272.688 EUR und somit im oberen Mittelfeld. In derselben Kategorie befinden sich auch der Landesdurchschnitt sowie die Stadt Holzwickede.[15]

[15] Bei dieser Datenquelle, dem Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010, wurde im Unterschied zu den nachfolgenden, nur auf die Kreisstadt Unna bezogenen Auswertungen der Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 allein das Wohnungsangebot im Jahr 2009 betrachtet. Im Vergleich zum alternativ betrachteten Angebotszeitraum 2007 bis 2010 kennzeichnet sich das Angebot im Jahr 2009 durch einen höheren Anteil an hochpreisigen, frei stehenden Eigenheimangeboten. Diese Objekte wurden offensichtlich über mehrere Quartale im Jahr 2009 vermarktet und öfters in der Immobilienplattform neu inseriert, so dass sie ein überproportional hohes Gewicht bei der Bildung des durchschnittlichen Preisniveaus in Unna im regionalen Kontext einnehmen. Für die Einzelbetrachtung der Stadt Unna ist statt dem "Blitzlicht" auf das Jahr 2009 der in den nachfolgenden Ausführungen dargestellte, längere Auswertungszeitraum zu bevorzugen.

Abbildung 62: Kaufpreise für Einfamilienhäuser bis Baujahr 2004 im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

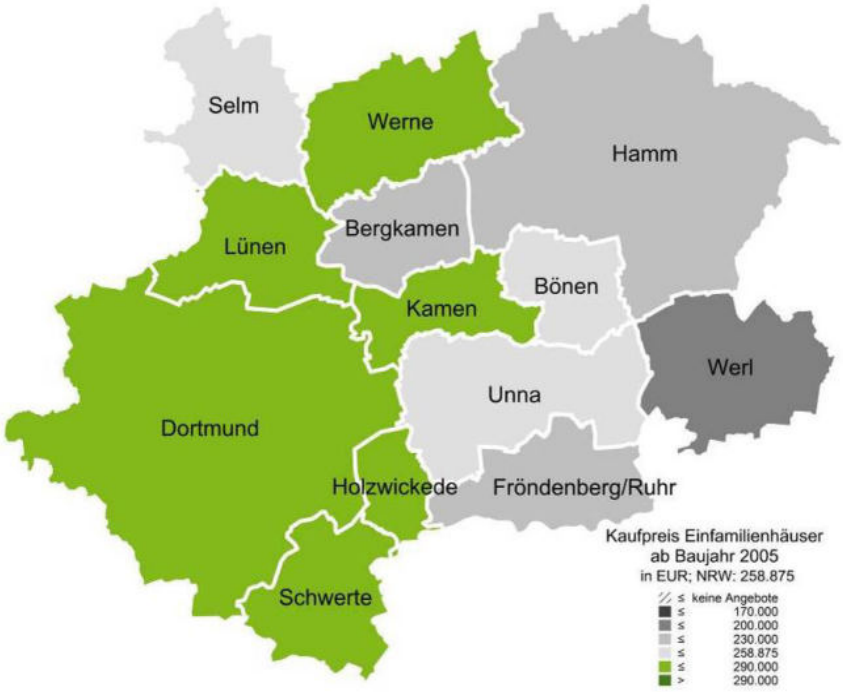
Anders als bei den Gebrauchteigenheimen stellt sich die Situation bei alleiniger Betrachtung der neu errichteten, frei stehenden Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2005 dar. Hier kennzeichnet sich der Unnaer Markt durch ein überdurchschnittliches Angebot, welches auf eine verhaltende Nachfrage trifft.

Abbildung 63: Angebot und Nachfrage nach Einfamilienhäusern ab Baujahr 2005 im regionalen Vergleich

Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Bei der Betrachtung der Kaufpreise von Neubau-Einfamilienhäusern stellen sich ähnliche Ergebnisse wie bei den Gebrauchtimmobilien ein. Unna gehört zu der Kaufpreiskategorie 230.000 bis 258.875 Euro und damit zu einer Kategorie, die auch den Landesdurchschnitt darstellt. Im Vergleich mit den umliegenden Städten und Gemeinden ist in Unna ein gesteigertes Kaufpreisniveau wiederzufinden, das innerhalb des Kreises Unna von Holzwickede, Kamen und Werne übertroffen wird, deren Neubau-Einfamilienhäuser Preise bis zu 290.000 Euro erzielen.

Abbildung 64: Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser ab Baujahr 2005 im regionalen Vergleich



Quelle: InWIS: Atlas Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010

Der Eigenheimmarkt der Stadt Unna charakterisiert sich durch eine hohe Nachfrage nach Bestandsobjekten und eine vergleichsweise geringere Neubaunachfrage, bedingt auch dadurch, dass die neu errichteten Eigenheime häufig kleinere Wohnflächen und Grundstücksgrößen als die Bestandsimmobilien aufweisen. Die Marktsituation teilt Unna auch mit dem Eigenheimmarkt in Dortmund oder vielen Städten im Märkischen Kreis oder im Hochsauerlandkreis, mit dem südlichen Münsterland oder vielen Regionen im Regierungsbezirk Detmold. Von örtlichen Bauträgern und Finanzierungsinstituten wird die Nachfragesituation im Neubausegment als zufriedenstellend bis gut bezeichnet, der Abverkauf und die Vermarktungszeiten entsprechen den Erwartungen. Voraussetzung dafür ist, dass mit Augenmaß und Erfahrung eine für den Kunden günstige Relation zwischen dem Wohnwert und dem Kaufpreisniveau geschaffen wird.

7.1.1 Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen im Unnaer Stadtgebiet

Die Auswertung der IS24-Datenbank zeigt für die Stadt Unna eine Nachfragesituation, die mit durchschnittlich 327 Hits pro Monat (in den Jahren 2007 bis 2010) als gut zu bewerten ist. Während Doppelhaushälften und Reihenhäuser in etwa gleich stark präferiert werden, liegt die Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern im Vergleich dazu auf einem geringfügig geringeren Niveau.

Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig bei den frei stehenden Einfamilienhäusern, gefolgt von den Doppelhaushälften. Reihenhäuser bilden im Vergleich ein nur schmales Angebotssegment. Die Wohnungsgrößen liegen mit durchschnittlich 120 qm bei Reihenhäusern und 137 qm bei frei stehenden Einfamilienhäusern nicht allzu weit auseinander. Die großen Qualitätsunterschiede, welche sich auch im Kaufpreis bemerkbar machen, sind u.a. bei der Grundstücksfläche zu finden, die bei den frei stehenden Einfamilienhäusern fast doppelt so groß ist wie bei den betrachteten Angeboten im Reihenhaussegment.

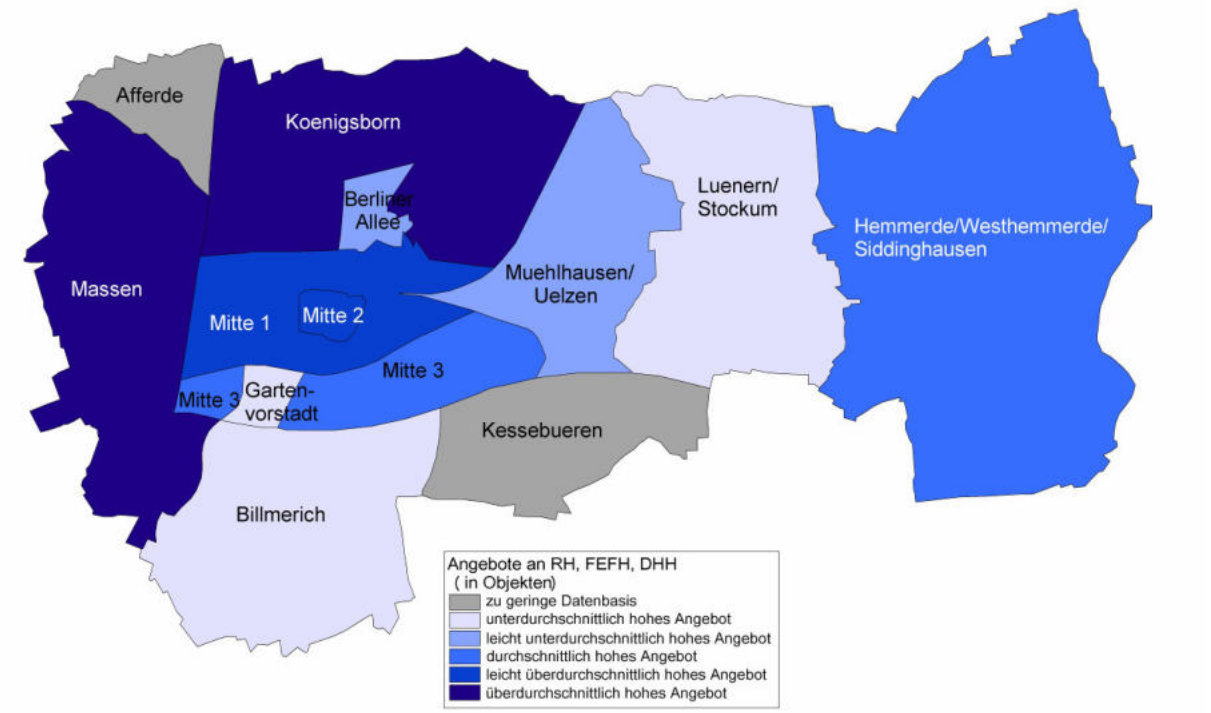
Tabelle 31: Struktur des Eigenheimangebots in der Stadt Unna

Segment	Angebote	Nachfrage	Kaufpreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche
Frei stehende Einfamilienhäuser	536	275	214.221	137	588
Doppelhaushälften	223	321	192.307	123	355
Reihenhäuser	164	359	167.783	120	285

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die folgenden Abbildungen stellen das kleinräumige Angebot und die Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt Unna für die Jahre 2007 bis 2010 dar. Zusammengefasst wurden an dieser Stelle die Segmente frei stehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser. Demnach werden die meisten Eigenheime in beiden Siedlungsschwerpunkten Massen und Königsborn angeboten. Ein erhöhtes Angebot findet sich auch in den Teilgebieten Mitte 1 und Mitte 2. Ein sehr geringes Eigenheimangebot von weniger als 15 Objekten in den vier Untersuchungsjahren kennzeichnet die weiter auswärts gelegenen Standorte Afferde und Kessebüren, die daher nicht ausgewertet werden. Ein nennenswertes, aber dennoch relativ kleines Eigenheimangebot findet sich auch in der durch Geschosswohnungsbau dominierten Gartenvorstadt, in Billmerich und in Lünern/Stockum. Durchschnittliche Angebotszahlen verzeichnen Mitte 3 sowie Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen.

Abbildung 65: Kleinräumiges Angebot von Eigenheimen in der Stadt Unna



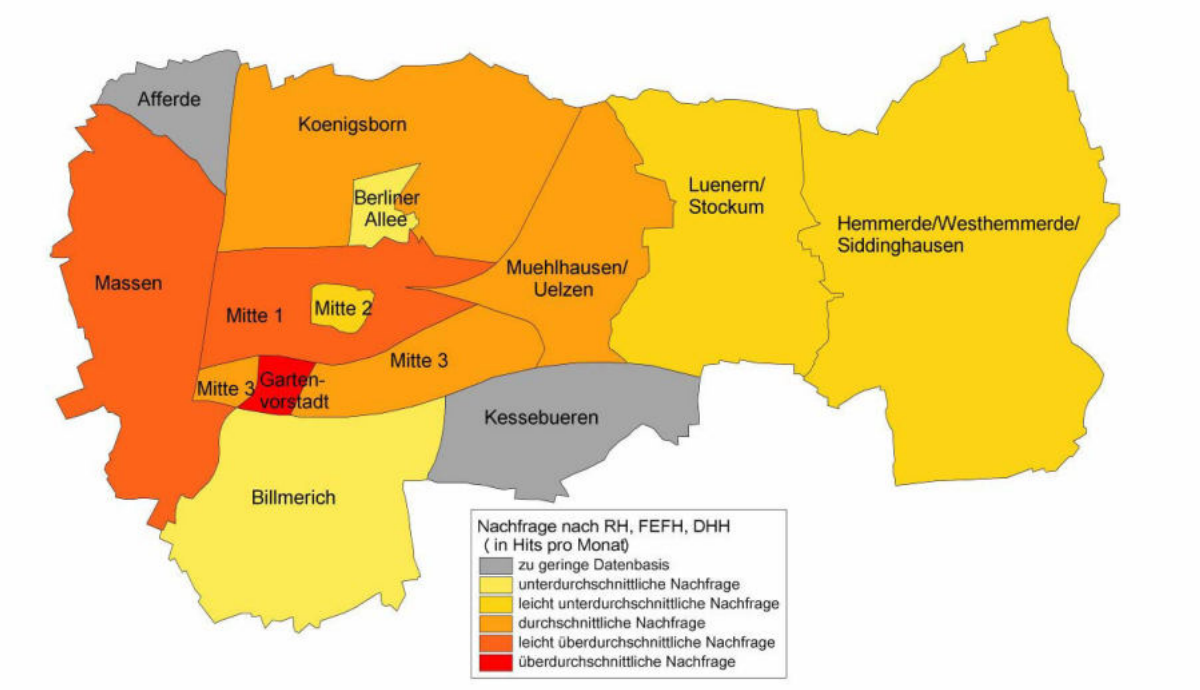
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Nachfrage nach Eigenheimen treten die Teilgebiete Massen, Mitte 1 und die Gartenvorstadt hervor, welche im Vergleich mit den weiteren Stadtbereichen überdurchschnittliche Nachfragewerte erzielen. Allerdings muss die Bewertung der drei Gebiete vor dem Hintergrund des dort vorhandenen Eigenheimangebotes erfolgen. Folglich ist Massen oder Mitte 1 als Standort mit einem großen Eigenheimbestand völlig anders zu bewerten als die Gartenvorstadt, die mit nur 30 Eigenheimangeboten so geringe Fallzahlen aufweist, dass sich nur mit Vorsicht allgemeingültige Aussagen ableiten lassen.

In der räumlichen Ausgestaltung der Wohnungsnachfrage fällt auf, dass die peripheren, eher ländlichen Eigenheimstandorte der Kreisstadt Unna eine (leicht) unterdurchschnittliche Nachfragesituation aufweisen,

während die drei Siedlungsschwerpunkte Massen, Mitte und Königsborn die Nachfragepräferenzen in deutlich höherem Maße widerspiegeln. Ausnahmen bilden Quartiere innerhalb der zentralen Stadtteile wie z.B. die Berliner Allee oder die Gartenvorstadt, die kleinere, eigenständige Teilmärkte mit einer durchaus vom Gesamtstadtteil abweichenden Nachfrage bilden.

Abbildung 66: Kleinräumige Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen im Unnaer Stadtgebiet zeigt sich, dass folgende räumliche Teilmärkte positiv hervorzuheben sind:

- Für den Stadtteil Massen lässt sich bei großem Angebot und sehr hoher Nachfrage ein starker teilräumlicher Eigenheimmarkt identifizieren, der stark vom Altbau und preisgünstigen Angeboten - durchaus mit Erneuerungsbedarf - geprägt ist.

- Auch Mitte 1 präsentiert sich sehr positiv als ein Teilmarkt mit großem Bestand und überdurchschnittlicher Nachfrage. Das Eigenheimangebot spiegelt hinsichtlich Kaufpreis und Größe der Objekte einen städtischen Durchschnitt wider, so dass hier vor allem die Qualitäten der Wohnlage - ruhige Villenviertel östlich und westlich der Innenstadt, hochwertige Eigenheime am Bornekamp, beschauliche ältere Einfamilienhäuser entlang der Vinckestraße, allesamt mit fast fußläufiger Nähe zur Unnaer City - Nachfrage steigernd wirken.

- Für die Gartenvorstadt gilt, dass ein kleines, attraktives Eigenheimangebot auch an diesen kaum im Vordergrund stehenden Standort eine nennenswerte Nachfrage erzielen kann. Ähnlich wie in Massen handelt es sich hierbei hauptsächlich um vergleichsweise preiswerte, kleinere Bestandsobjekte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, der gewisse Nachteile der Wohnlage mit den nahegelegenen Hochhäusern kompensiert.

- Die weiteren, wichtigen Angebotsschwerpunkte Mitte 3 mit einem durchschnittlich umfangreichen Angebot und vergleichsweise höherpreisigen Objekten sowie Königsborn als quantitativ sehr bedeutender Teilmarkt weisen immerhin durchschnittliche, zufriedenstellende Nachfragekennziffern auf.

Darüber hinaus ist für die übrigen Teilräume Folgendes anzumerken:

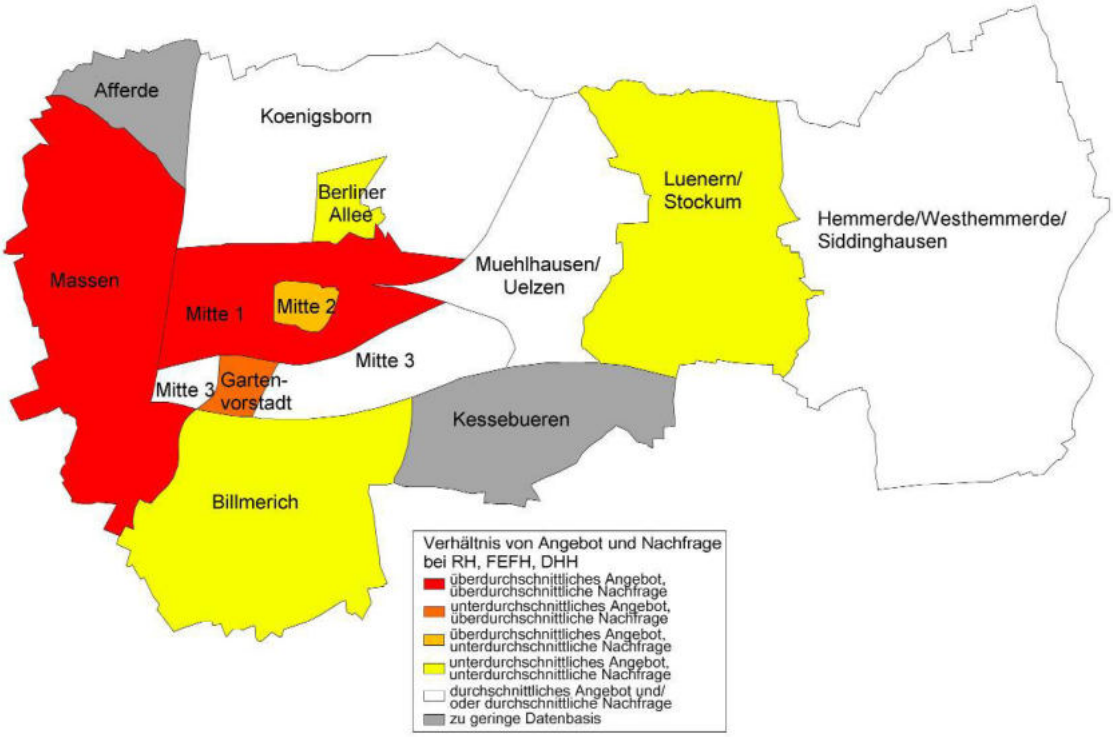
- Mitte 2 weist ein durchschnittlich großes Eigenheimangebot auf, die Nachfrage ist jedoch leicht unterdurchschnittlich und damit geringer als in Mitte 1 oder Mitte 3. Dieser Unterschied dürfte auf zweierlei Faktoren zurückzuführen sein: Zum einen auf ein ungünstigeres Preis-Leistungs-Verhältnis, bezogen auf die Relation zwischen Kaufpreis und Grundstücksgröße (rd. 500 qm Fläche), zum anderen auf das im Vergleich zu Mitte 1 oder Mitte 3 weniger attraktive städtebauliche und soziale Umfeld mit seinen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm am Ring und wenig Freiflächen.

- Bei einem mittelgroßen Eigenheimangebot in Hemmerde inkl. Westhemmerde und Siddinghausen zeichnet sich nur eine leicht unterdurchschnittliche Nachfragesituation ab, die sich nicht aus der Preis- und Größenstruktur der angebotenen Objekte ableiten lässt, so dass hier der Faktor der peripheren Wohnlage der ausschlaggebende Faktor sein dürfte.

- Das Teilgebiet Berliner Allee beherbergt im Vergleich zu anderen Teilgebieten nur ein durchschnittlich umfangreiches Eigenheimangebot, vornehmlich östlich der Berliner Allee. Die Bestände sind jedoch nur schwach nachgefragt. Zwar ist der durchschnittliche Kaufpreis mit rd. 182.500 Euro der preisgünstigste im Stadtteilvergleich, es handelt sich jedoch um die hinsichtlich der Grundstücksfläche und Zahl der Zimmer kleinsten zum Verkauf angebotenen Eigenheime im Stadtteilvergleich, so dass das Preis-Leistungs-Verhältnis sehr ungünstig ist. In anderen Stadtteilen, die nicht auch die Nachteile in der Wohnlage aufgrund einer angrenzenden Großsiedlung aufweisen, bietet sich für potenzielle Erwerber ein weitaus attraktiveres Preis-Leistungs-Verhältnis.

- Billmerich und Lünern/Stockum sind periphere Eigenheimstandorte mit einem quantitativ eher unbedeutenden Angebot. Billmerich ist laut Marktexperten ein gefragter Stadtteil bei Eigenheimerwerbern. Die schwache Nachfragesituation, die die Auswertung der Kaufangebote im ImmobilienScout24 zeigt, steht nur vordergründig im Gegensatz zu den Markterfahrungen. Sie darf nicht verallgemeinert werden, denn sie beinhaltet viele in jüngster Vergangenheit in Billmerich errichtete Eigenheime, die aufgrund sehr unattraktiven und spezifischen Kaufbedingungen wenig Kaufinteresse hervorriefen. Im Unterschied zu Billmerich wird die vergleichsweise geringe Attraktivität von Lünern/Stockum von Marktexperten bestätigt.

Abbildung 67: Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die obigen Ausführungen beziehen sich auf das gesamte Eigenheimsegment. Um die Nachfragepräferenzen und -unterschiede in den einzelnen Segmenten sichtbar zu machen, werden im Folgenden das frei stehende Einfamilienhaus, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in ihrem Angebot und ihrer Nachfrage in der Stadt Unna getrennt dargestellt.

7.1.2 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für frei stehende Eigenheime

Um Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Teilmarkt der frei stehenden Einfamilienhäuser zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wiederum an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 250 bis 350 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 150 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 150 bis 250 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 350 und 450 Hits/Monat eine gute und ab 450 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Zur Darstellung der Nachfragepräferenzen wurden Preis-, Baualters-, Wohnungsgrößen-, und Grundstücksgrößenklassen ermittelt, welche im Folgenden näher vorgestellt werden. Betrachtet man die durchschnittlichen Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser bei den Immobilienscout24-Angeboten, lassen sich so genannte Perzentile bilden, mit denen sich die Preissegmente abbilden lassen.

- Die 12 Prozent günstigsten Angebote liegen unterhalb von 160.000 Euro; bis hierhin reicht das unterste Preissegment.
- Das günstigste Viertel des Angebotes (29 Prozent) liegt unter 190.000 Euro; bis hierhin reicht das untere Preissegment.
- Etwa die Hälfte der Angebote (53 Prozent) liegt oberhalb bzw. unterhalb von 220.000 Euro (Median).

- Das teure Viertel des Angebotes (76 Prozent) liegt oberhalb von 250.000 Euro; das obere Preissegment beginnt bei diesem Wert.

- 7 Prozent der Immobilien haben einen Angebotskaufpreis von 290.000 Euro und mehr; ein teures frei stehendes Einfamilienhaus kostet somit mehr als 290.000 Euro.

Im hohen Maße nachgefragt werden erwartungsgemäß die preisgünstigen frei stehenden Einfamilienhäuser mit einem Preis von bis zu 160.000 Euro. Aber auch bis zu einem Kaufpreis von 190.000 EUR bzw. 200.000 Euro ist eine solide, mittlere Nachfrage in diesem Segment vorhanden. Oberhalb dieses Preislimits dünnt die Nachfrage aus. Erst das anspruchsvolle, hochpreisige Segment - mit Preisen knapp unterhalb von 300.000 Euro - kann mit einem überschaubaren Angebot wieder durchschnittliche Nachfragekennwerte verzeichnen. In einem nächsten Schritt soll geklärt werden, ob die Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern nur vom Preis abhängig ist oder weitere Indikatoren, wie das Baualter, die Grundstücks- oder die Wohnfläche Einfluss auf die Nachfrage haben.

Tabelle 32: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der frei stehenden Einfamilienhäuser

Kaufpreis in Euro	Angebote absolut	Angebote	Segment	Durchschnittliche Grundstücksfläche in m²	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Nachfrage
Bis <160.000	60	12%	Unterstes	554	121	Hoch
160.000 bis <190.000	89	17%	Unteres	620	127	Mittel
190.000 bis <220.000	127	24%	Mittleres	576	135	Gering
220.000 bis <250.000	120	23%	Mittleres	554	137	Gering
250.000 bis <290.000	89	17%	Oberes	583	148	Gering
290.000 bis <300.000	35	7%	Hochpreisiges	698	178	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Hinsichtlich des Baualters der angebotenen Häuser sind die Bestandsobjekte einschließlich der 1960er Jahre außerordentlich beliebt. Hierbei spielen mehrere Faktoren eine wichtige Rolle: Neben dem relativ geringen durchschnittlichen Kaufpreis ist die Grundstücksfläche mit durchschnittlich etwa 1.100 qm bis Baujahr 1945 und bis 760 qm bis Baujahr 1969 am Größten, auch die Wohnfläche und die Zahl der Zimmer sind großzügig bemessen. Über den gravierenden Nachteil, dass viele Häuser diesen Baualters einen mitunter hohen Modernisierungsbedarf haben, wird zunächst hinweggesehen: In 22% der Inserate wird ein renovierungsbedürftiger Zustand angegeben, 44% der Bieter machen überhaupt keine Angaben zum Objektzustand, ein Hinweis darauf, dass nicht ausreichend Positives zu berichten ist und nur in 8% der Anzeigen wird auf eine Sanierung, Modernisierung oder zumindest eine vollständige Renovierung hingewiesen. Es ist daher erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass am Ende der Entscheidungskette für oder gegen den Kauf des betreffenden Objektes der Erhaltungszustand dennoch eine wichtige Rolle spielt und die Kaufentscheidung häufiger zu Gunsten von neuwertigeren Objekten getroffen wird.

In der Baualtersklasse der 1970er Jahre ist eine solide mittlere Nachfrage und bei den neuwertigen Objekten der Baujahre ab 1980 bis 2005 eine hohe Nachfrage zu verzeichnen. Die Immobilien sind mit über einem Kaufpreis von durchschnittlich 232.000 bis 237.000 Euro vergleichsweise teuer, verfügen aber auch noch über großzügigere Wohnflächen, häufig mehr als fünf Zimmer und Grundstücksgrößen zwischen 500 bis über 700 qm.

Die Nachfrage nach neu errichteten frei stehenden Einfamilienhäusern ist im Vergleich zu den anderen Baualtersklassen zwar deutlich geringer, einem potenziellen Käufer offeriert sich aber auch ein sehr großes Angebot. Führende Bauträger am Unnaer Eigenheimmarkt kennzeichnen die Nachfragesituation im Neubau durchaus als zufriedenstellend bis gut. Neue frei stehende Eigenheime, die zwischen den Jahren 2007 und 2010 angeboten wurden, bilden 44 Prozent des gesamten Angebots in dieser Bauform. Aber auch qualitative Gesichtspunkte prägen die Nachfrage bei Neubauten: Die Immobilien sind hinsichtlich der Wohn- und

der Grundstücksfläche kleiner dimensioniert als ältere Häuser, sie verfügen über weniger Zimmer und sie werden seit 2004 auch häufig ohne (vollwertige) Kellerräume gebaut. Sie sind auch häufiger in nicht so gut nachgefragten Teilräumen Unnas gelegen. Die geringere Dimensionierung der Wohn- und Grundstücksflächen, der fehlende Keller sowie weniger gute Wohnlagequalitäten tragen neben dem großen Angebotsumfang zu der im Vergleich zu Bestandsbauten unterdurchschnittlichen Nachfrage nach neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern bei.

Innerhalb des Segmentes der Neubauten gibt es etliche Objekte, die den in der Tabelle aufgeführten durchschnittlichen Angebotskaufpreis in Höhe von rd. 228.000 unterschreiten und die durchschnittlichen Wohnflächen, Grundstücksflächen und Zahl der Zimmer überschreiten. Sie sind besonders beliebt bei Kaufinteressenten und lassen sich schneller als andere Neubauten am Markt absetzen lassen. Sie umfassen 500 qm Grundstück, 130 qm Wohnfläche, fünf Zimmer und werden für durchschnittlich 226.000 Euro zum Kauf angeboten, während Objekte mit längerer Vermarktungsdauer eher 120 qm Wohnfläche, 450 qm Grundstück, 4,5 Zimmer und ein um 5.000 Euro höheres Kaufpreisniveau als die Vergleichsgruppe umfassen.

Tabelle 33: Baualtersklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser

Baujahre	Angebote	Anteilig	Zimmer	Wohnfläche	Grundstücks-fläche	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1945	41	10%	6,4	154	1157	159.531	581	Sehr hoch
1946 bis 1969	50	12%	5,4	141	766	187.090	634	Sehr hoch
1970 bis 1979	65	16%	5,4	162	728	236.872	316	Mittel
1980 bis 2004	73	18%	5,2	139	505	232.375	409	Hoch
Ab 2005	181	44%	4,7	127	473	228.535	109	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Betrachtet man die Wohnflächen der angebotenen Objekte, so zeigt sich ein breites Angebotsspektrum, welches sich hinsichtlich der Zahl der Angebote auf die Wohnflächenklassen zwischen 101 und 160 qm konzentriert. So bilden die kleinen Wohnflächen bis 100 qm und die sehr großen Wohnflächen ab 161 qm ein nur schmales Angebot. Das Gros der Nachfrage konzentriert sich auf Häuser ab 120 qm Wohnfläche.

Tabelle 34: Wohnungsgrößenklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser

Wohnfläche in m²	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 100	35	7%	149.882	414	Hoch
101 bis 120	129	26%	202.794	206	Gering
121 bis 140	188	38%	218.582	237	Mittel
141 bis 160	96	20%	215.791	330	Mittel
161 bis 180	45	9%	240.545	324	Mittel

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der Grundstücksgrößen fällt auf, dass sich in Unna die Nachfrage auf Immobilien ab 500 qm Grundstücksgröße konzentriert. Auch sehr großzügig geschnittene Grundstücke, die häufig zu gründerzeitlichen Gebäuden oder ehemaligen Gehöften gehören, sind angesichts eines schmalen Angebotes und eines moderaten Kaufpreises (für die gesamte Immobilie) sehr beliebt.

Kleinere Grundstücke mit weniger als 500 qm entsprechen den vorherrschenden Wohnwünschen nur in einem geringen Umfang. Ein hohes Interesse wird in dieser Kategorie lediglich den kleinen Grundstücken bis 300 qm entgegengebracht, nicht nur aus preislichen Gründen, sondern ggf. auch deshalb, weil sie häufig in zentralen Wohnlagen, also in Mitte (45%) und in Massen (21%) gelegen sind. Gerade für Haushalte

mit nicht so hoher Kaufkraft oder älteren Haushalten, die eine kleinere Immobilie suchen, ist die infrastrukturelle Ausstattung des Standortes ein ausschlaggebender Standortfaktor.

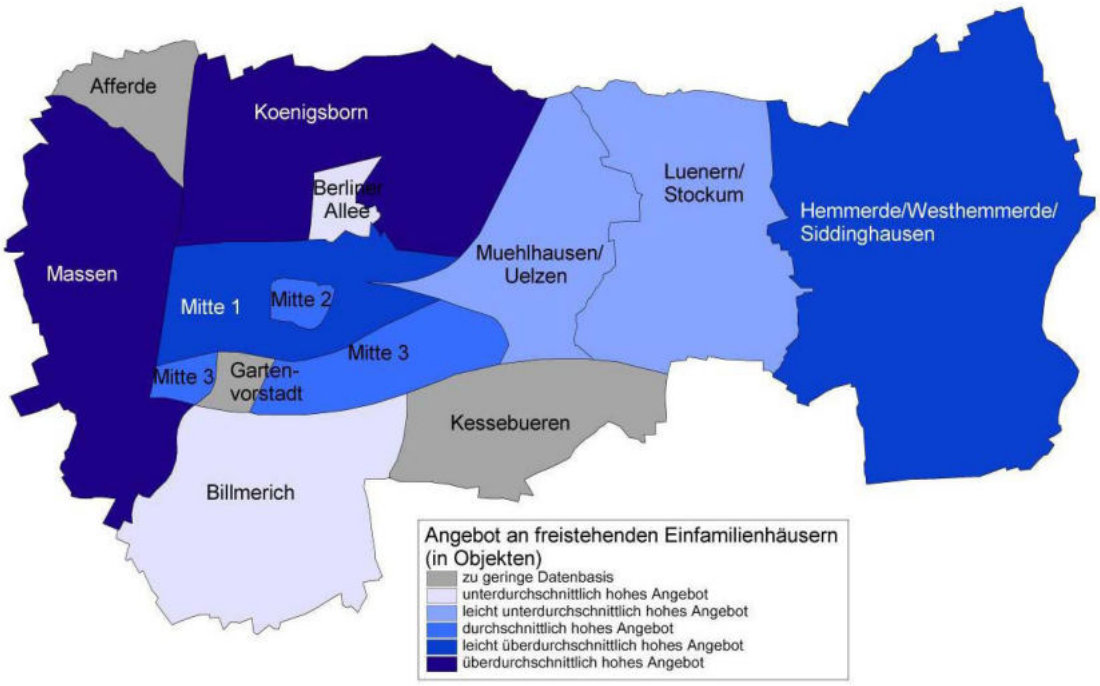
Tabelle 35: Grundstücksgrößenklassen der frei stehenden Einfamilienhäuser

Grundstücksgröße	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 300	30	6%	157.740	382	Hoch
301 bis 400	100	20%	194.492	210	Gering
401 bis 500	138	27%	226.327	153	Gering
501 - 1000	197	39%	229.792	345	Mittel
1000 und mehr	37	8%	221.115	477	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In der stadträumlichen Zuordnung der Angebote fällt auf, dass insbesondere zwei Teilbereiche sich durch ein überdurchschnittliches Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern auszeichnen. Hierbei handelt es sich konkret um Königsborn (ohne Berliner Allee) und um Massen, in denen im Zeitraum von 2007 bis Mitte 2010 die meisten Häuser angeboten wurden. Auch in den Bereichen Mitte 1 und Hemmerde/ Westhemmerde/Siddinghausen kann das Angebotsniveau als leicht überdurchschnittlich bezeichnet werden. Weniger Angebote finden sich auf der anderen Seite zum einen in Mühlhausen/Uelzen und Lünern/Stockum und zum anderen in den Teilbereichen Berliner Allee und Billmerich. Sehr geringe Fallzahlen weisen die Teilbereiche Afferde, Gartenvorstadt und Kessebüren auf, so dass an dieser Stelle keine differenzierte Analyse der Angebots- und Nachfragesituation erfolgen kann.

Abbildung 68: Kleinräumiges Angebot von frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Wie auch das Wohnungsangebot unterliegt die Nachfrage nach frei stehenden Eigenheimen einer deutlichen räumlichen Differenzierung:

- Die Teilgebiete Massen und Mitte 1 liegen in der Nachfragegunst der potenziellen Käufer an oberster Stelle, gefolgt von Mühlhausen/Uelzen mit einem leicht überdurchschnittlichen Nachfrageniveau.

- Durchschnittlich schneiden die Stadtteile Billmerich und Lünern/Stockum ab.

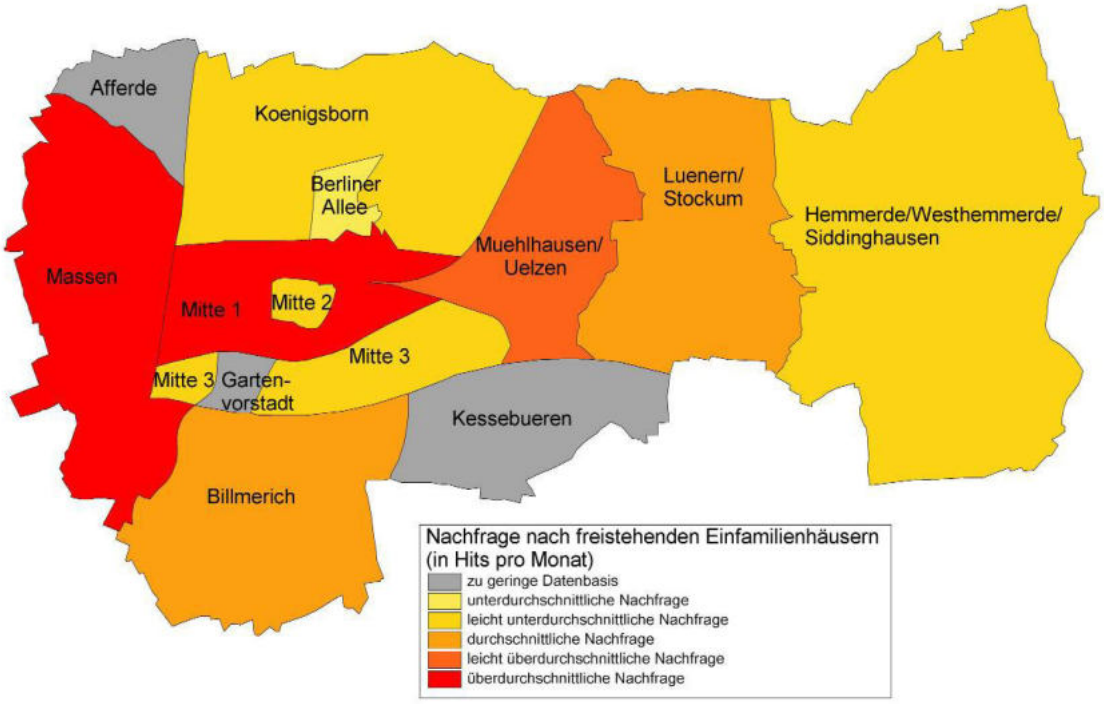
- Bei Betrachtung der Angebotsstruktur am Standort Massen zeigt sich im Vergleich mit der Gesamtstadt und den anderen Teilräumen ein unterdurchschnittlicher Angebotspreis in Höhe von 196.000 Euro, der sich trotz eines höheren Anteils an renovierungsbedürftigen Häusern steigernd auf die Nachfrage auswirkt. Zugleich weisen die Grundstücke eine gut nachgefragte Größe von über 600 qm auf. In Lünern/Stockum wurden etliche neuwertige und Altbauobjekte mit sehr großen Grundstücksflächen von mehr als 900 qm zu einem Preis angeboten, der mit rund 205.000 Euro den städtischen Durchschnitt von 214.200 Euro etwas unterschreitet (Neubau läuft dort schlecht). Eine ähnliche Situation zeigt sich auch im Teilbereich Mitte 1. Die integrierte Lage mit zahlreichen schönen Stadtvillen führt in Kombination mit hohen Grundstücksflächen zu einer gesteigerten Nachfrage (außer im Neubau). In Mülhausen/Uelzen wurden in dem Untersuchungszeitraum etliche sehr großzügig geschnittene, frei stehende Eigenheime (155 qm Wfl., 600 qm Grundstück) zu einem akzeptablen Kaufpreis von 220.000 Euro in einem weitgehend modernisierten Zustand angeboten, die am Markt mit hohem Interesse aufgenommen wurden.

- Weniger gut nachgefragt sind auf der anderen Seite zum einen die Bereiche Königsborn und Hemmerde/ Westhemmerde /Siddinghausen mit einer leicht unterdurchschnittlichen Nachfragesituation sowie die Bereiche Mitte 2 und Mitte 3.

- In der Ursachenforschung fallen je nach Teilgebiet unterschiedliche Angebotsmerkmale ins Gewicht: In Mitte 3 werden mit rund 237.000 Euro die teuersten frei stehenden Eigenheime offeriert, es fehlen aber die herausragenden Qualitätsmerkmale, die ein solches Preisniveau rechtfertigen würde. Auch der Neubauanteil ist mit rd. 30% geringer als im städtischen Durchschnitt. In Mitte 2 dürften die relativ kleinen Grundstücke von durchschnittlich 508 qm und die hohe bauliche Verdichtung einen nachfragedämpfenden Einfluss ausüben.

- Die frei stehenden Eigenheime in der Berliner Allee verzeichnen eine sehr schwache Nachfrage: Sie ist vermutlich auf mehrere Faktoren zurückzuführen: die mit 410 qm sehr kleinen Grundstücke, die eher unvorteilhafte Nähe zu der Großwohnsiedlung westlich der Berliner Allee und ein leicht erhöhter Anteil an Gebäuden mit Erneuerungsbedarf. Der Preisvorteil, mit dem diese Objekte angeboten werden, kann diese Faktoren offensichtlich nicht kompensieren.

Abbildung 69: Kleinräumige Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna



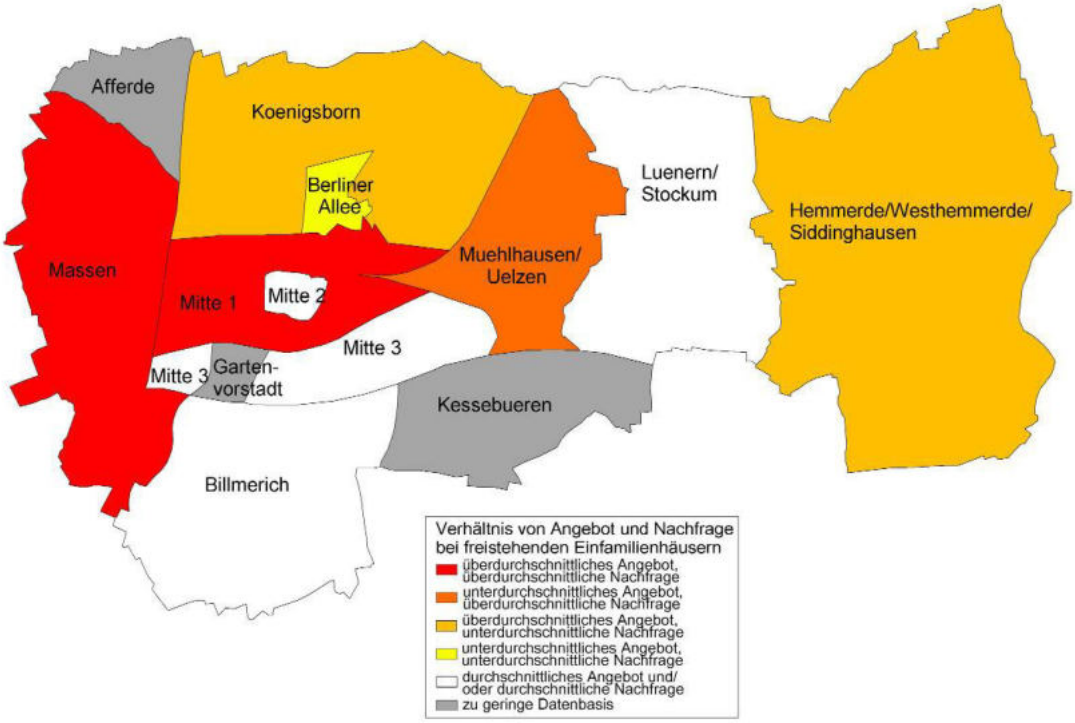
Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Stellt man Angebot und Nachfrage der frei stehenden Einfamilienhäuser in Unna gegenüber, so stellt sich die Situation innerhalb des Stadtgebietes als differenziert dar. So gibt es starke Teilmärkte mit einer hohen Angebotszahl bei gleichzeitig starker Nachfrage, aber auch schwächere Teilmärkte, in denen einem großen Angebot eine unterdurchschnittliche Nachfrage gegenübersteht.

Als starke Teilmärkte können zum einen die Bereiche Massen und Mitte 1 bezeichnet werden, da hier dem großen Angebot auch gleichzeitig eine hohe Nachfrage gegenübersteht. Ein geringeres Angebot an frei stehenden Einfamilienhäusern, das eine hohe Nachfrage erzielen konnte, befindet sich in Mühlhausen/Uelzen.

In Königsborn und Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen hat ein großes Angebot an Wohnungen nur eine eher verhaltene Nachfrage hervorgerufen. Der Berliner Allee der geringen Nachfragekennziffern eine Nachfrageschwäche zuzuweisen, es handelt sich jedoch um einen quantitativ kleinen Eigenheimteilmarkt.

Abbildung 70: Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

7.1.3 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Doppelhaushälften

Um Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Teilmarkt der Doppelhaushälften zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wiederum an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 300 bis 400 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 200 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 200 bis 300 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 400 und 500 Hits/Monat eine gute und ab 500 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab. Nach Bildung der Perzentile lassen sich auch für das Segment der Doppelhaushälften Preisklassen ablesen. Ähnlich wie im Bereich der frei stehenden Einfamilienhäuser besteht die größte Nachfrage im Segment der preisgünstigen Angebote bis zu 150.000 Euro, welche 11 Prozent des Gesamtangebots darstellen. Auch die zwei daran anschließenden Preisklassen mit Preisen bis zu 195.000 Euro können eine solide mittlere Nachfrage erzielen. Ein Kaufpreis von rund 200.000 Euro stellt in der Kreisstadt Unna auch im Segment der Doppelhaushälften einen Schwellenwert dar, ab dem das Kaufinteresse von potenziellen Eigenheimerwerbern abflacht.

Tabelle 36: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis im Segment der Doppelhaushälften

Kaufpreis in Euro	Angebote absolut	Angebote	Segment	Durchschn. Grundstücksfläche in m²	Durchschn. Wohnfläche in m²	Nachfrage
Bis 150.000	25	11%	Unterstes	508	103	Sehr hoch
150.000 bis <175.000	34	15%	Unteres	297	113	Mittel
175.000 bis <195.000	54	24%	Mittleres	325	121	Mittel
195.000 bis <220.000	65	29%	Mittleres	316	126	Gering
220.000 bis <235.000	27	12%	Oberes	344	132	Gering
235.000 bis >250.000	20	9%	Hochpreisiges	477	140	Gering

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Blickt man in die Angebote an Doppelhaushälften beim Internetanbieter ImmobilienScout24, so zeigt sich für Unna ein insgesamt geringes Angebot an älteren Eigenheimen der Baujahre bis 1980, die nur einen Anteil von gut 20 Prozent an allen offerierten Doppelhaushälften stellen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Kaufpreises von durchschnittlich 164.500 Euro und der großen Grundstücke erzielt diese Baualtersklasse eine sehr hohe Nachfrage. Im Vergleich dazu werden Neubauangebote im geringeren Maße nachgefragt - sie sind aber auch häufiger ohne einen (vollwertigen) Keller errichtet worden, bieten also weniger Nutzfläche.

Tabelle 37: Verteilung der Angebote an Doppelhaushälften in den Baualtersklassen

Baujahr	Angebote absolut	Anteilig	Zimmer	Wohnfläche	Grundstücks-fläche	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis unter 1980	42	21%	5,1	123	544	164.507	550	Sehr hoch
1980 bis 2004	74	38%	4,9	123	314	202.683	408	Hoch
Ab 2005	80	41%	4,9	122	308	200.110	151	Sehr gering

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Hinsichtlich des Umfangs der Wohnfläche weisen kleine Eigenheime mit bis zu 100 qm Wohnfläche preisbedingt sehr gute Nachfragewerte auf; ihr mittlerer Angebotspreis liegt mit rund 148.300 EUR deutlich unterhalb der Kaufpreise größerer Häuser. Kleine Eigenheime treffen zwar auf ein hohes Käuferinteresse, das jedoch häufig durch veraltete Grundrisse mit kleinen Bädern und geringen Zimmergrößen erheblich geschmälert wird, wenn die Wohnung erst einmal besichtigt ist. Im Mittelpunkt der Wohnungsnachfrage stehen daher Wohnungsgrößen ab 120 qm Wohnfläche.

Tabelle 38: Verteilung der Angebote der Doppelhaushälften in den Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 100	24	11%	148.297	565	Sehr hoch
101 bis 120	90	40%	188.283	274	Gering
121 bis 140	71	32%	198.672	300	Mittel
141 und mehr	38	17%	217.741	313	Mittel

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Auch beim Merkmal Grundstücksgröße zeigt sich die sehr hohe Nachfrage in der Kategorie der kleinen Grundstücke bis 200 qm, da das günstigere Kaufpreisniveau besonders für Schwellenhaushalte interessant ist. Das Hauptinteresse der Nachfrage richtet sich jedoch auf die Grundstücke mit 300 und mehr qm Umfang, besonders aber auf die Immobilien mit Grundstücksgrößen von 400 und mehr qm, die immerhin ein Fünftel des Angebotes bilden.

Tabelle 39: Verteilung der Angebote der Doppelhaushälften in den Grundstücksgrößenklassen

Grundstücksgröße	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 200	15	7%	173.876	498	Hoch
201 bis 300	104	47%	194.960	217	Gering
301 bis 400	52	24%	199.733	349	Mittel
400 und mehr	47	22%	182.547	484	Hoch

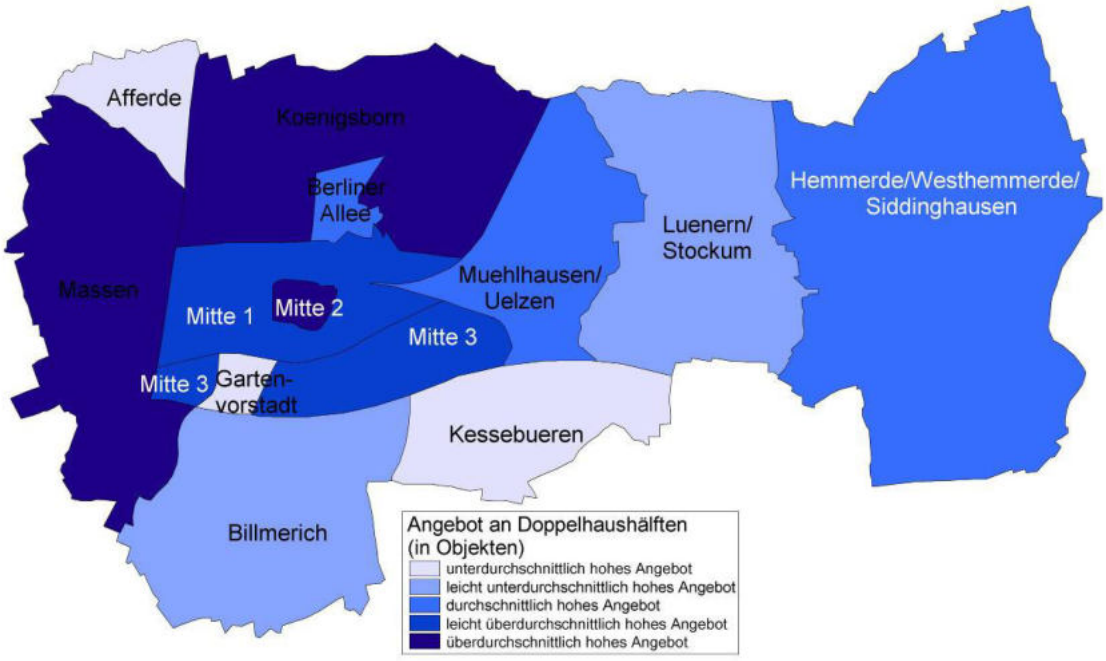
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung

Auf der folgenden Abbildung wird wiederum die kleinräumige Verteilung des Angebots nach Doppelhaushälften in der Stadt Unna dargestellt. Die Betrachtung der Nachfrage entfällt, weil die Fallzahlen pro Stadtteil zumeist zu gering sind, um valide Aussagen treffen zu können.

Hinsichtlich der Verteilung der Angebote lässt sich festhalten, dass die Schwerpunkte in den Bereichen Königsborn und Mitte 2 liegen. Hier wurden im betrachteten Zeitraum die meisten Doppelhaushälften angeboten. Ein leicht überdurchschnittliches Angebot findet sich darüber hinaus in Massen.

Vergleichsweise wenig Angebote finden sich vor allem in den ländlichen Bereichen von Unna, d. h. in Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen, in Afferde, Lünern/Stockum und Kessebüren, sowie in den städtischen Teilgebieten Gartenvorstadt und Berliner Allee.

Abbildung 71: Kleinräumiges Angebot von Doppelhaushälften in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

7.1.4 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Reiheneigenheime

Um Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Teilmarkt der Reihenhäuser zu skizzieren, wird der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wiederum an die spezielle Marktsituation im Eigenheimbereich angepasst und in folgende Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 300 bis 400 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 200 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 200 bis 300 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 400 und 500 Hits/Monat eine gute und ab 500 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Ähnlich wie im Bereich der frei stehenden Einfamilienhäuser und der Doppelhaushälften besteht die größte Nachfrage im Segment der preisgünstigen Angebote, die bei den Reiheneigenheimen bis zu 130.000 Euro reicht, welche 10 Prozent des Gesamtangebots darstellen. Auch das untere Segment mit Preisen bis zu 150.000 Euro verzeichnet in Unna eine hohe Nachfrage und selbst bis zu 170.000 Euro sind die angebotenen Objekte noch begehrt. Die Nachfragewerte bei den Reihenhäusern sind ebenso wie bei den Doppelhaushälften an den Faktor Kosten gebunden, welcher dazu führt, dass höherpreisige Angebote im geringeren Maße nachgefragt werden. Ein gesteigertes Interesse an exklusiven Objekten, getragen von einer kaufkräftigen Nachfrageschicht, lässt sich lediglich bei den frei stehenden Eigenheimen feststellen.

Tabelle 40: Angebot, Nachfrage und Mietpreis im Reihenhaussegment

Kaufpreis in Euro	Angebote absolut	Angebote	Segment	Nachfrage
Bis 130.000	17	10%	Unterstes	Sehr hoch
130.001 bis 150.000	36	22%	Unteres	Hoch
150.001 bis 170.000	36	22%	Mittleres	Mittel
170.001 bis 190.000	42	25%	Mittleres	Gering
190.001 bis 210.000	18	11%	Oberes	Gering
210.001 bis 250.000	16	10%	Hochpreisiges	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die Betrachtung der Baualtersklassen der Reiheneigenheime in der Stadt Unna zeigt auf, dass die höchste Nachfrage in den Baujahren bis 1969 zu verzeichnen ist, bedingt durch den günstigen Angebotspreis von knapp 145.000 Euro. Aber auch die neuwertigen Gebrauchtimmobilien bis Baujahr 2004 erzielen eine solide mittlere Nachfrage. Sie sind mit 122 qm Wohnfläche etwas großzügiger als die sehr preiswerten Objekte, werden allerdings auch zu einem deutlich höheren Preis von 168.000 bis 178.000 Euro angeboten. Hinsichtlich der Nachfragesituation im Neubaubereich wiederholt sich die auch in den anderen Eigenheimsegmenten festzustellende, abflachende Nachfrage. Die relativ geringen Grundstücksflächen der Neubauten von lediglich knapp 200 qm dürften hierbei eine nicht unwichtige Rolle spielen.

Tabelle 41: Baualtersklassen im Reihenhaussegment

Baujahre	Angebote	Anteilig	Zimmer	Wohnfläche	Grundstücks-fläche	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1969	29	18%	4,4	108	356	144.751	585	Sehr hoch
1970 bis 1979	40	25%	4,8	122	273	168.037	337	Mittel
1980 bis 2004	61	39%	4,7	122	286	178.014	375	Mittel
Ab 2005	28	18%	4,9	124	199	174.135	114	Sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf die Wohnfläche liegen die Nachfragepräferenzen eindeutig bei den kleinen, kompakteren und vor allem preisgünstigeren Reihenhäusern mit bis zu 110 qm. Auch größere Objekte bis zu 140 qm Wohnfläche erfreuen sich einer soliden Nachfrage. Wer allerdings noch mehr Wohnfläche benötigt, richtet seine Wohnwünsche eher auf die insgesamt geräumigere Doppelhaushälfte.

Tabelle 42: Wohnflächenklassen im Reihenhaussegment

Wohnungsgröße	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 110	74	45%	148.447	474	Hoch
111 bis 140	61	37%	176.543	283	Mittel
141 und mehr	29	18%	198.721	220	Gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Bei den Grundstücksflächen zeigt sich, dass zwar größere Grundstücke in der Nachfragepräferenz an oberster Stelle stehen, eine mitunter begrenzte Kaufkraft lässt aber auch ebenso kleine Grundstücksgrößen in den Mittelpunkt des Käuferinteresses rücken.

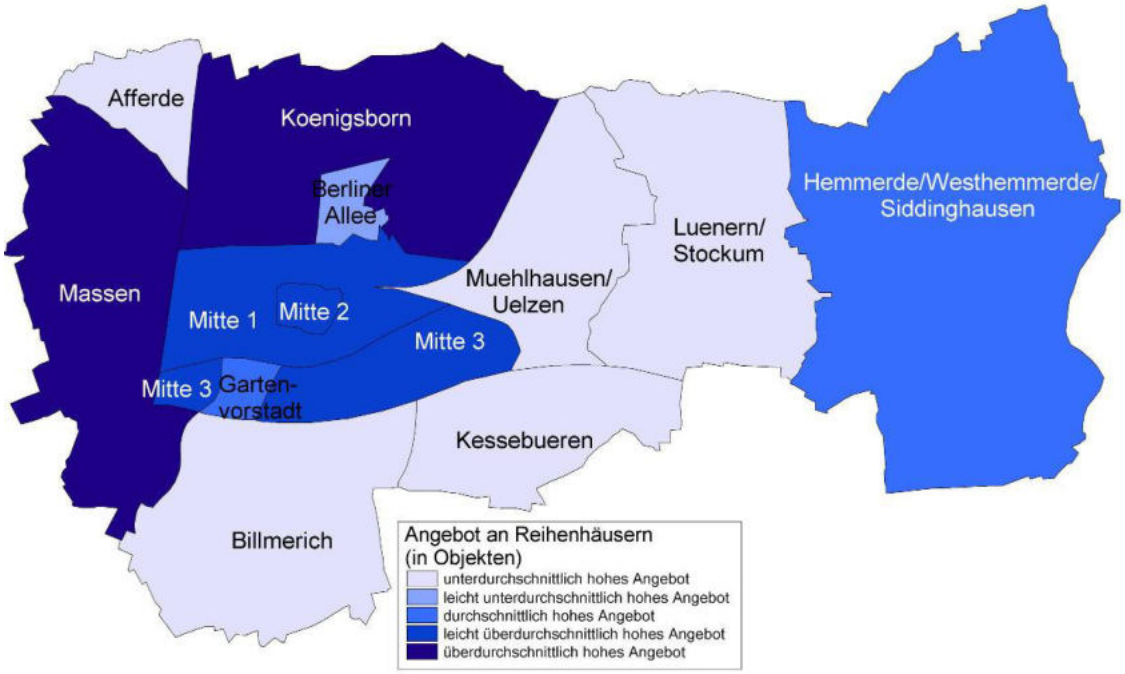
Tabelle 43: Grundstücksflächenklassen im Reihenhaussegment

Grundstücksgröße	Angebote absolut	Angebote anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 180	27	17%	149.865	371	Mittel
Bis 225	36	23%	167.752	350	Mittel
Bis 280	31	20%	178.111	272	Gering
Bis 400	36	22%	162.672	428	Hoch
400 und mehr	28	18%	179.696	398	hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In der kleinräumigen Angebotsverteilung lassen Massen und Königsborn eindeutig als Schwerpunkt identifizieren. Vergleichsweise wenig Angebote finden sich in den ländlichen Bereichen in Afferde, Lünern/Stockum, Billmerich und Kessebüren, oder aber in der Berliner Allee. Die Betrachtung der Nachfrage entfällt aufgrund zu geringer Fallzahlen pro Stadtteil, so dass valide Aussagen nicht abgeleitet werden können.

Abbildung 72: Kleinräumiges Angebot von Reiheneigenheime in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

7.1.5 Generationswechsel in älteren Eigenheimquartieren

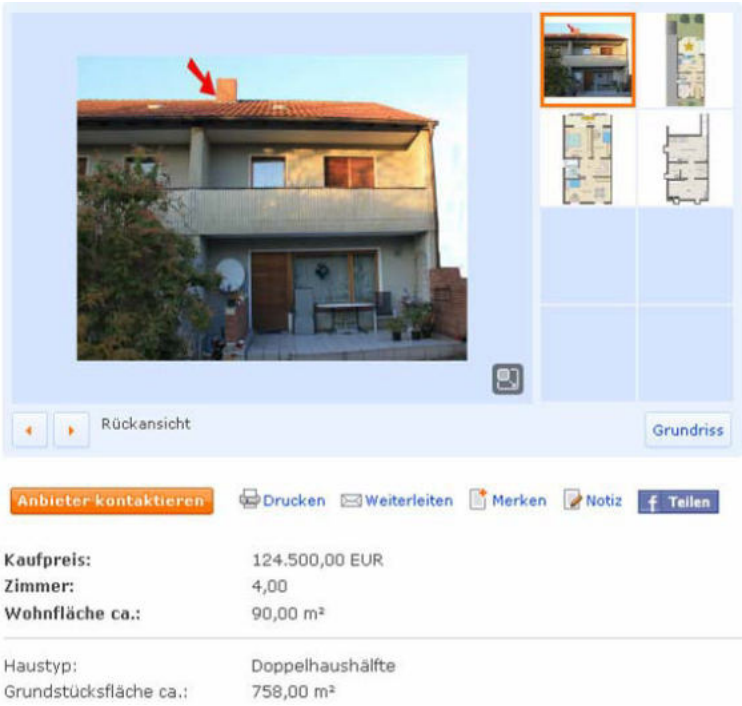
Der Generationswechsel in den älteren Eigenheimsiedlungen in Unna findet bereits seit etlichen Jahren statt. In den Eigenheimen der 1920er und 1930er Baujahre sind demografisch bedingt keine der früheren Eigentümer mehr vorzufinden. Dafür findet in den Beständen der 1950er und auch der 1960er Jahre derzeit - nicht nur in Unna - ein Wechsel statt. In Unna selbst betrifft es zum Beispiel die älteren Eigenheimbereiche südlich des Freizeitbades Massen oder in Mitte den Siedlungsbereich rund um die Vinckestraße.

Hinter den Wohnungsangeboten verbergen sich hinsichtlich der Größe, Ausstattungsniveaus und Kaufpreis sehr unterschiedliche Objekte. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer "in die Jahre gekommen" und weisen Modernisierungsbedarfe auf. Der für Deutschland geltende Bauschadensbericht der "Dekra" konstatiert, dass allein um den Gebrauchswert der zwischen 1949 und 1960 errichteten

Eigenheime zu sichern, die Besitzer bzw. Käufer im Schnitt 120 EUR pro qm Wohnfläche an Investitionen tätigen müssten.[16] Auf die Käufer kommt also mitunter zusätzlich zum Kaufpreis eine nicht unerhebliche Summe an Investitionskosten zu.

Ein unsanierter Altbau ist in Unna jedoch kein Ladenhüter: Gehört zu dem betreffenden Haus ein großes Grundstück und bestehen keine erschießungstechnischen oder planungsrechtlichen Hemmnisse, wird die Möglichkeit genutzt, das Grundstück zu teilen und durch den Verkaufserlös des Baugrundstücks u.a. die nötige Investitionssumme aufzubringen. Andernfalls ist der Altbau bei Hobbyhandwerkern gefragt, die ihre Eigenleistung einsetzen, vorausgesetzt, die Häuser sind nicht zu klein und die Ausstattungsqualitäten nicht so alt, dass sich nur ein Neubau rechnet, und vorausgesetzt, der Kaufpreis liegt unterhalb von 150.000 EUR für ein frei stehendes Einfamilienhaus. Die Gefahr, ein Ladenhüter zu sein, besteht jedoch bei kleinen Siedlungshäusern älterer Baujahre, die gemessen an heutigen Maßstäben komfortablen Wohnens zu kleine Wohnflächen von rd. 70-90 qm aufweisen und deren Ausstattungsstandards mitunter überaus veraltet sind. Ein weiteres Hemmnis im Vermarktungsprozess und damit auch in der Erneuerung des veralteten Bestandes erweisen sich überzogene und marktferne Kaufpreisvorstellungen der jetzigen Eigentümer und Bewohner oder der Erben. Es folgt ein typisches Kaufinserat eines der betreffenden Siedlungshäuser.

Abbildung 73: Typisches Kaufinserat eines Eigenheimes aus den 1960er Jahren



Quelle: Immobilienscout24

Ein Hinweis darauf, dass sich der Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand in Unna bereits seit etlichen Jahren vollzieht, geben auch zwei Auswertungen zu den Verkaufszahlen bzw. Verkaufsangeboten von Eigenheimen.

Ein Blick auf das in den vergangenen Jahren im Internetportal ImmobilienScout24 offerierte Angebot an Eigenheimen in der Kreisstadt Unna zeigt in allen älteren Baualtersgruppen kleine Angebotszahlen, die zwar von Jahr zu Jahr schwanken, sich aber in dem Betrachtungszeitraum nicht bedeutsam erhöht haben. Ein auf einen Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand der 1950er bis 1960er Baujahre hinweisenden Anstieg des Angebotes an Gebrauchtimmobilien lässt sich nicht ausmachen.

[16] Vgl. Dekra 2008: Bauschadensbericht 2008.

Tabelle 44: Angebot an älteren Eigenheimen der Baujahre 1930 bis 1979

Beobach-tungsjahr	Vor 1950		1950 - 1969		1970 - 1979		1980 und jünger		Alle Baujahre	
	Anzahl	In % zu 2006	Anzahl	In % zu 2006	Anzahl	In % zu 2006	Anzahl	In % zu 2006	Anzahl	In % zu 2006
2006	10	100	11	100	24	100	102	100	147	100
2007	8	80	19	173	36	150	52	51	115	78
2008	11	110	14	127	11	46	75	74	111	76
2009	15	150	19	173	23	96	66	65	123	84
1. HJ 2010	7		10		9		75		101	
2010*	14	140	20	182	18	75	150	147	202	137

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2006 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Der Grundstücksmarktbericht für die Kreisstadt Unna weist in seiner Statistik der Kauffälle von Eigenheimen Baualtersklassen auf, die einen Einblick in den Generationswechsel geben können. Leider sind die Baujahre der 1950er und 1960er Jahre zu einer Baualtersklasse 1950 bis 1974 zusammengefasst. Dadurch verliert sich etwas der Blick auf einzelne Baualtersstufen. Gleichwohl zeigen die Fallzahlen, dass die größeren Umsätze in den jüngeren Baualtersklassen getätigt werden und die Baualtersklasse 1950 bis 1974 insgesamt überschaubar ist. Anhand der Verkaufsfälle von älteren Eigenheimen der Nachkriegsjahre lässt sich auch am Grundstücksmarktbericht kein Generationswechsel ablesen, der in dem Betrachtungszeitraum 2004 bis 2012 zu einem Anstieg der Gebrauchtimmobilien geführt hat.

Tabelle 45: Kauffälle älterer Eigenheime

Jahr	Bis 1949		1950 bis 1974		Ab 1975	
	FEFH	RH/DHH	FEFH	RH/DHH	FEFH	RH/DHH
2004	6	10	14	17	14	34
2005	9	27	8	14	21	43
2006	7	8	22	14	12	69
2007	17	20	21	23	30	56
2008	6	3	13	15	12	31
2009	6	8	18	16	38	47
2010	10	9	15	16	32	40
2011	5	5	24	18	26	29
2012	2	9	17	22	28	19

Quelle: Grundstücksmarktbericht für die Kreisstadt Unna; eigene Berechnungen

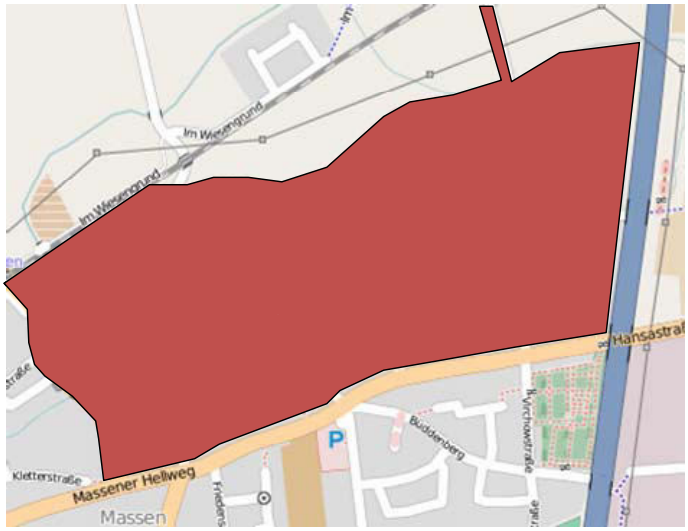
Im Zuge der geplanten Neubebauung des Falke-Geländes in Unna-Massen wurde beispielhaft untersucht, ob der dort geplante Neubau von Eigenheimen zu einem Überangebot an Eigenheimen in dem Stadtteil führen und damit nachteilig auf die Vermarktungssituation der bestehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Umfeld der Projektfläche auswirken könnte.

Ausgewähltes Fallbeispiel Neubebauung Falke-Gelände und Altbestand in Niedermassen

In einem ersten Schritt wurde untersucht, wie sich das Angebot an Gebrauchtimmobilien im Umfeld des Falke-Gelände darstellt und wie gut es am Markt aufgenommen und nachgefragt wird.

Im Umfeld des Falke-Gelände wurden im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2010 insgesamt 33 Eigenheime zum Verkauf angeboten, darunter 18 Altbauobjekte der Baujahre 1920 bis 1979.

Abbildung 74: Umfeld Neubebauung Falke-Gelände



Quelle: Kartengrundlage Open Street Map, eigene Bearbeitung

Die Altbauten setzten sich wie folgt zusammen:

- 50% Doppelhaushälften, zumeist aus den 1920er oder 1970er Baujahren, rd. 550 qm Grundstück, mit großen Wohnflächen von 140 bis 165 qm und 6 bis 7 Zimmern oder weniger als 110 qm und vier bis fünf Zimmer. Für die kleineren Objekte wurden 85.000 bis 160.000 Euro verlangt, die größeren Häuser wurden für 160.000 bis 250.000 Euro offeriert. Unter ihnen befanden sich nur zwei modernisierte Häuser. Die unsanierten, preiswerteren Eigenheime erzielten ein sehr hohes Interesse potenzieller Käufer.

- 25% frei stehende Eigenheime mit sehr unterschiedlichem Baualter, rd. 580 qm Grundstück und 130 qm Wohnfläche, 5,5 Zimmer für durchschnittlich 176.000 Euro Kaufpreis. Die Immobilien erzielten ein solides mittleres Käuferinteresse, trotzdem ihr Zustand lediglich als gepflegt oder renovierungsbedürftig einzustufen war.

- 25% Reihenhäuser, vorwiegend aus den 1970er Jahren, rd. 300 qm Grundstücksfläche und 120 qm Wohnfläche, 5 Zimmer, durchschnittlich 148.000 Euro Kaufpreis. Ihr Erhaltungszustand reicht von renovierungsbedürftig bis vollständig renoviert. Mit Ausnahme eines überteuerten Objektes erhielten sie hohe bis sehr hohe Nachfragewerte.

Bei insgesamt nur gut 15% der Objekte erfolgte eine zeitnahe Modernisierung oder vollständige Renovierung. Bei der Hälfte der Eigenheime wird jedoch ein renovierungsbedürftiger Zustand angegeben oder erst gar keine Angaben zum Objektzustand gemacht. Die rd. 15% überteuerten Objekte erzielten lediglich sehr geringe Nachfragewerte.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass

- im engeren Umfeld der Projektfläche ein sehr solides und aufnahmefähiges Marktumfeld für Eigenheime besteht, selbst für solche im modernisierungsbedürftigen Zustand.

- etliche Häuser im Hinblick auf die Gebäude- und Wohnungsausstattung und ihrer energetischen Ausstattung nicht mehr über einen längeren Zeitraum zukunftsfähig sind

- die von den Eigentümern erwarteten Verkaufspreise vielfach den Marktgegebenheiten entsprechen, überhöhte Preisvorstellungen bestehen eher selten.

In einem zweiten Schritt wurde untersucht, inwiefern aufgrund der Altersstrukturen der Eigentümer der älteren Eigenheime im Umfeld der Projektfläche für die nahe Zukunft ein Generationswechsel und damit auch eine verstärkte Marktpräsenz älterer Objekte - die in Konkurrenz zum Neubau treten könnten - zu erwarten ist.

Eine kleinräumige Auswertung der Eigentümerstrukturen im Eigenheimbestand der 1970er Jahre in der Umgebung des Neubauprojektes, die die Stadtverwaltung Unna für das Jahr 2010 durchführte, zeigt interessante Ergebnisse hinsichtlich des bisherigen und zu erwartenden Generationswechsels in dem Gebiet.

Tabelle 46: Generationswechsel im älteren Eigenheimbestand in der Umgebung des Falke-Geländes

Wohnumgebung Falke-Gelände	Anzahl der Haushalte	In %
Eigentümerwechsel bereits vollzogen bzw. 2. Generation im Haus	14	31
Eigentümer jünger als 70 Jahre	17	38
Eigentümer über 70 Jahre	14	31
Gesamt	45	100

Quelle: Sonderauswertung der Stadtverwaltung Unna im Jahr 2010

- Demnach hat sich in 31 Prozent der Eigenheime bereits ein Generationswechsel vollzogen. Entweder hat der Eigentümer gewechselt oder die Generation der Kinder leben mit in dem Haus. In diesen Fällen ist ein baldiger Eigentümerwechsel - zumindest aus demografischen Gründen - eher auszuschließen. Zudem besteht bei den älteren Eigentümern die Chance der Unterstützung in der Alltagsbewältigung durch die im selben Haus wohnenden, jüngeren Familienangehörigen.

- In 38% der Häuser hat sich noch kein Eigentümerwechsel vollzogen, der Eigentümer ist aber noch jünger als 70 Jahre. Der Generationswechsel wird sich in diesen Immobilien erst mittel- bis langfristig einstellen.

- In 31% der Häuser sind die Eigentümer älter als 70 Jahre, falls Kinder vorhanden waren, leben sie nicht mit ihren Eltern im Haus. In diesem Teilbestand ist kurzfristig, d.h. in den nächsten fünf Jahren, bis mittelfristig, d.h. in fünf bis zehn Jahren, mit einem Generationswechsel zu rechnen.

Diese kleinräumige Bestandsbeobachtung liefert insofern Hinweise auf einen zukünftigen Generationswechsel im Eigenheimbestand in der Umgebung des Falke-Geländes, als dass durch diesen Prozess kurz- bis mittelfristig ein Angebot an älteren Eigenheimen an den Markt kommen wird. Allerdings zeigen Ergebnisse auch, dass sich bereits ein Generationswechsel vollzogen hat und die Quote der älteren Eigentümer mit 31% nicht vergleichbar ist mit den bedenkenswerten Quoten von rd. 60% in suburbanen Eigenheimgebieten andernorts in der Bundesrepublik, die laut einer Untersuchung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) aus dem Jahr 2009 ausgewiesen werden.[17] Der Generationswechsel im Umfeld des Falke-Gelände scheint sich gleichmäßiger über die Jahre verteilt zu vollziehen, so dass zahlreiche Gebrauchtimmobilien eher sukzessive im Zuge eines Eigentümerwechsels am Markt zum Verkauf angeboten werden.

Im Ergebnis lässt sich zunächst einmal festhalten, dass es in Unna ein starkes Marktumfeld für gebrauchte Eigenheime gibt, das durchaus noch aufnahmefähig ist. Diese Aussage trifft ganz besonders auf den Stadtteil Unna-Massen zu, in dem sich die geplante Neubaufläche befindet, und kann auch für das nähere räumliche Umfeld der Projektfläche bestätigt werden. Weitere Analysen zeigten, dass im älteren Eigenheimbe-

[17] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen. Wohnobjekte im Bestand. Bonn.

stand in der Nähe des Neubaugebietes ein demografisches Potenzial für einen Generationswechsel innerhalb der Eigentümer vorhanden ist, das aber nicht bedenklich hoch zu bewerten ist. Wahrscheinlicher ist, dass der durch Generations- bzw. Eigentümerwechsel auf den Markt kommende Altbaubestand auf einen noch aufnahmefähigen Markt trifft. Allenfalls kann eine Angebotsausweitung unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten dazu führen, dass bei den nicht modernisierten Gebäuden die Preise etwas nachgeben geben, es ist jedoch keine Marktsättigung oder Überproduktion durch den Neubau auf dem Falke-Gelände zu befürchten. Der Neubau könnte im Gegenteil manche Alteigentümer davon überzeugen, stärker in die Nachhaltigkeit der eigenen Immobilien zu investieren.

Für die Bebauung des Falke-Gelände konnte daher die Empfehlung für den geplanten Neubau gegeben werden. Auch an anderen Standorten in Unna dürfte ein maßvoller Neubau von rd. 15 bis 20 Eigenheimen pro Jahr (90 WE p.a. für die Gesamtstadt, verteilt auf Königsborn, Mitte, Massen, übrige Stadtteile), vorzugsweise in kleinen Neubauprojekten, als Arrondierung oder Nachverdichtung oder als Konversion, keine Konkurrenz darstellen, zumal in den vergangenen Jahren in Massen vergleichsweise wenig Eigenheimneubau betrieben wurde. Wichtig wäre es auch, sich im Neubau von den Bestandsobjekten abzusetzen. Die kleinräumige Analyse von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen hat jedoch abweichend vom gesamtstädtischen Ergebnis in drei untersuchten Teilräumen einen schwachen Markt auch für Gebrauchtimmobilien ergeben, der nicht noch durch größere Neubaumaßnahmen belastet werden sollte: es betrifft den Bereich Hemmerde/ Westhemmerde und Siddinghausen, die Berliner Allee und Lünern/Stockum.

7.1.6 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Der Prozess der Wohneigentumsbildung wird in der Kreisstadt Unna auch in Zukunft noch Dynamik besitzen und zu einer steigenden Nachfrage nach Eigenheimen bis zum Jahr 2020 führen und danach voraussichtlich auf dem erreichten Niveau verharren. Die Prognose der Wohnungsnachfrage hat gezeigt, dass die Eigenheimnachfrage neben der Nachfrage nach Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen die stärkste Komponente bildet, wobei die Wohnwünsche mehrheitlich auf die Gebrauchtimmobilien ausgerichtet sind. Da aber zukünftig mit einem Zuwachs an Eigentümern von Eigenheimen zu rechnen ist, ist auch der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend auszuweiten. Auch ein Teil derjenigen Eigentümerhaushalte, die bereits in einem selbstgenutzten Eigentum wohnen, aber in ein größeres, ein kleineres oder ein besser ausgestattetes Haus wechseln möchten, werden Neubauten nachfragen. In der Wohnungsnachfrageprognose wurde ermittelt, dass bis zum Jahr 2025 ein jährliches Nachfragepotenzial nach 71 neu errichteten Eigenheimen besteht und entsprechend durch Neubau gedeckt werden sollte.

Dieses Neubauniveau übersteigt das aktuelle Baufertigstellungsniveau in Unna der Jahre 2008 bis 2012 in Höhe von 45 Wohneinheiten. Das bedeutet, dass sich die Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren zu stark rückläufig entwickelten und nicht mehr die Nachfrage am Markt decken konnten.

Die Prognose der Neubaunachfrage berücksichtigt die Zuführung von Gebrauchtimmobilien zum vorhandenen Eigenheimangebot in Folge von Eigentümerwechsel. Bestandseigenheime werden dem Markt wieder zugeführt, weil Eigentümer aus beruflichen Gründen ihren Wohnort wechseln müssen, weil das Eigenheim wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist oder weil die Eigentümer ein Alter erreicht haben, in dem ein Wechsel der Wohnform angeraten ist oder sie versterben. Der Verkauf älterer Ein- und Zweifamilienhäuser, die aus Altersgründen veräußert werden, gehört schon seit einigen Jahren zum Alltag der vor Ort tätigen Makler. Nicht in die Prognose einbezogen wurde ein möglicher Generationswechsel in größeren Eigenheimquartieren der 1950er bis 1970er Jahre, da weder hinreichendes Datenmaterial dazu vorliegt, noch die Auswirkungen auf den vorhandenen Eigenheimmarkt hinreichend mathematisch abgebildet werden können. Wohl aber wurde der Aspekt des Generationswechsels im älteren Eigenheimbestand beispielhaft näher untersucht.

Dabei ist zunächst einmal festzuhalten, dass Unna im Vergleich zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen über ein unterdurchschnittliches Angebot an älteren Eigenheimen verfügt, die am Markt noch gut nachgefragt werden. Damit unterscheidet sich Unna von denjenigen Städten und Kreisen im Regierungsbezirk Arnsberg, die einen deutlich größeren älteren Eigenheimbestand aufweisen oder aber von einer schwachen

Nachfrage gekennzeichnet sind. Es sind aber gerade die großen und gleichzeitig schwachen Eigenheimmärkte, die besonders im Fokus der Diskussion zum demografischen Wandel in den älteren Eigenheimquartieren im suburbanen und ländlichen Raum stehen.

Am Beispiel der geplanten Neubebauung des Falke-Gelände hat die Stadtverwaltung Unna beispielhaft die Eigentümerstruktur im benachbarten Eigenheimquartier der 1970er Baujahre und somit die Potenziale für einen Generationswechsel untersucht. Wie sich zeigte, war der Anteil der älteren Eigentümer, die den Prozess des Generationswechsels auslösen können, mit 30% zwar nennenswert, aber keineswegs hoch und deutlich geringer als in suburbanen Eigenheimquartieren anderer Kommunen. Auch im Hinblick darauf, dass Unna-Massen ein sehr nachgefragter Eigenheimstandort ist, ist die Konkurrenz, die ein maßvoller Neubau von Eigenheimen für den Bestand an gebrauchten Eigenheimen darstellen könnte, als eher gering einzustufen.

Für weitere geplante Standorte im Eigenheimneubau, die eine relevante Größenordnung umfassen, ist zur Absicherung einer unbedenklichen Wirkung auf den Altbestand im unmittelbaren Standortumfeld jeweils eine Analyse der Eigentümerstruktur bzw. deren Altersstruktur im Eigenheimbestand anzuraten. Sollte sich dabei herausstellen,

- dass es sich um ein homogen gealtertes Eigenheimquartier handelt, bei dem der Anteil der Eigentümer im Alter von mindestens 70 Jahren mehr als 50% beträgt,

- und in Abgleich mit dem vorliegenden Handlungskonzept Wohnen die Eigenheimnachfrage in dem betreffenden Stadtteil eher als schwach eingestuft werden kann,

sollte das Neubauvorhaben noch einmal hinsichtlich der Dimensionierung überdacht werden.

Darüber hinaus können für die Weiterentwicklung des älteren Eigenheimbestandes folgende Empfehlungen ausgesprochen werden:

- Um den Generationswechsel in älteren Eigenheimen zu unterstützen, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines baulichen An- und Ausbaus und ggf. einer Bebauung in der zweiten Reihe auszuschöpfen oder unter Abwägung aller Belange neu zu schaffen, um bei ausreichend großen Grundstücksflächen, aber nur geringen Wohnungsgrößen und veralteten Grundrissen Handlungsalternativen für die (potenziellen) Eigentümer zu schaffen.

- In homogen gealterten Eigenheimquartieren mit einem hohen Anteil an älteren Eigentümern ist eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten und Vorteile einer Wohnraumanpassung zur Schaffung eines barrierearmen Wohnens hilfreich, um eine möglichst langes, selbstständiges Leben im angestammten "Zuhause" zu ermöglichen. Eine Identifizierung solcher Quartiere kann über die Ermittlung des Alters der Bewohner klassischer Eigenheimquartiere und unter Hinweisen von Maklern und Pflegedienstanbietern durch die Stadtverwaltung vorgenommen werden. Zudem sind in diesen Gebieten auch alternative Wohnmöglichkeiten für ältere Eigentümer zu schaffen, etwa in Form von barrierefreien Eigentums- oder Mietwohnungen, die einen Anreiz für einen Wohnungswechsel bieten, aber gleichzeitig den Verbleib im vertrauten Quartier zu ermöglichen. Fehlt zudem auch noch eine hinreichende Nahversorgung, so sind Ansätze bürgerschaftlichen Engagements zu fördern und zu unterstützen, die durch Nachbarschaftshilfe Hol- und Bringdienste für die älteren Bewohner organisieren.

- Um die Modernisierung älterer Eigenheime zu fördern und dadurch auch eine Quartiersaufwertung zu erzielen, kann eine gezielte Information und Beratung der Eigentümer zielführend sein, wobei der Stadt Unna die Rolle der Initiierung eines solchen Angebotes zukommen würde. Bewährt haben sich in der Regel Eigentümerversammlungen, Eigentümerworkshops und eine Homepage als Informations- und Kommunikationsplattform, in denen Themen wie z. B. "Wohnraumerweiterungen", "seniorengerechter Umbau" oder "energiebewusste Sanierung" vermittelt werden. Als Mitwirkende an einem solchen Angebot bieten sich z. B. die örtlichen Finanzierungsinstitute, der Haus- und Grundeigentümerverein, Architekten und die Verbraucherberatung an. Es sollte jedoch Abstand davon genommen werden, gezielt in Quartieren mit älteren Eigentümern Modernisierungs- und Erneuerungsprozesse anstoßen zu wollen, da viele modellhafte Projekte, die diese Zielsetzung andernorts verfolgten, auf ein überwiegendes Desinteresse der Eigentümer gestoßen sind. Zwar zeigten die Eigentümer ein Bewusstsein für einen Handlungsbedarf im Quartier, lehnten aber aus Altersgründen entsprechende Aktivitäten ihr Eigenheim betreffend ab.

Im Wohnungsneubau ist es notwendig, auf der einen Seite die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preiskategorien zu bedienen, aber auch zielgruppenspezifisch ausgerichtete Angebote und Wohnformen zu schaffen.

Die zukünftige Entwicklung der Zielgruppen in der Wohneigentumsbildung zeigt für Unna einen Zuwachs in der Gruppe der Haushalte ab 55 Jahren, die vielfach als Singles oder als Paarhaushalte ohne Kind wohnen. Die Gruppe der Singles und Paare ohne Kind mittleren Alters zwischen 35 bis 45 Jahren dürfte noch konstant bleiben, ebenso die Nachfrage in der Altersgruppe 25 bis 34 Jahren, also die der jungen Familien und Paare ohne Kind. Für die typische Zielgruppe der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich, die Familienhaushalte im Alter von 35 bis 55 Jahren, gilt jedoch, dass sie sich demografisch bedingt rückläufig entwickeln wird.

Da alle drei Eigenheimformen - das frei stehende Eigenheim, die Doppelhaushälfte sowie das Reihenhaus - ähnlich stark präferiert werden, ist in allen drei Bauformen gleichermaßen Neubau zu betreiben. Folgende Zielgruppen sind dabei zu beachten, die die Eigenheimnachfrage prägen:

- Paare und Familien, die Schwellenhaushalte sind,
- Paare und Familien mit mittlerem Einkommen
- Einkommensstarke Paare und Familien.
- best ager 50+ und Seniorenhaushalte 65+.

Für Schwellenhaushalte bietet der Altbaubestand in Unna ein größeres Potenzial für die Wohneigentumsbildung, auch im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistungen bei der Sanierung. Die so genannten Muskelhypotheken können anders als im Neubau als Kapitalersatz eingesetzt werden, um moderne Ausstattungs- und energetische Standards zu setzen. Aber auch ein Teil dieser Haushalte wird zukünftig den Neubau präferieren.

Für sie ist besonders das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich bildet.

- Das Standardprodukt ist das klassische Reihenmittel- oder -endhaus, 105 bis 140 qm Wohnfläche, vier bis fünf Zimmer, 150 bis 250 qm Grundstücksfläche, für einen Kaufpreis von max. 200.000 Euro.

- Als Zusatzprodukt das stark standardisierte Fertighaus ohne Unterkellerung: 80 bis 140 qm Wohnfläche, drei bis fünf Zimmer, ggf. Dachstudio, 140 bis 170 qm Grundstück für max. 160.000 Euro. Bei diesem Produkt sind in stadtgestalterischer Hinsicht wie auch im Hinblick auf einen Werterhalt der Eigenheime trotz des Niedrigpreisniveaus Qualitätsansprüche an die Wohnbebauung zu stellen. Denn gerade bei dem stark vereinheitlichten und architektonisch schlichten Produkt besteht eine monotone Gestaltung des öffentlichen Raumes und langer, sich wieder wiederholender Baureihen die Gefahr, ein Neubaugebiet zu "verbrennen" und ein Negativimage zu erzeugen. Neubauprojekte mit stark standardisierten Fertighäusern sollten deshalb auch dispers im Stadtgebiet in kleineren Mengen von ca. 15 Wohneinheiten verteilt werden.

Paare und Familien mit mittlerem Einkommen sind die Hauptzielgruppe im Eigenheimneubau in Unna, für die eine große Produktvielfalt hinsichtlich der Bauformen und Objekt- bzw. Wohnungsgrößen hauptsächlich in zwei Segmenten, den frei stehenden Eigenheimen und den Doppelhaushälften, geschaffen wird.

Hinsichtlich der frei stehenden Eigenheime ist in Anbetracht des großen Angebotes an neuwertigen und erst kürzlich errichteten Eigenheimen ein Qualitätswettbewerb am Markt spürbar. Für Bauträger besteht die Herausforderung, ein besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis zu bieten.

Darüber hinaus ist aus der Perspektive sich abzeichnender und verstärkender Markttrends – in diesem Fall die Renaissance der Innenstädte als präferierter Wohnort für verschiedene Altersgruppen und auch für diejenigen, die Wohneigentum anstreben – in qualitativer Hinsicht noch ein "Produkt“ zu schaffen, um bestehenden und zukünftigen Wohnwünschen in Unna etwas besonders „bieten“ zu können: das Stadthaus für junge Leute.

Das Stadthaus ist ein Produkt für die urbane, d. h. innerstädtische, gehobene Wohnlage. Es ist seit jeher die repräsentative Wohnform für die gutbürgerlichen Schichten der Bevölkerung, heute in Form der historischen Stadtvilla in den Zentren unserer Innenstädte gelegen. Das Stadthaus knüpft an diese Tradition an.

Für die Zielgruppe der jungen Paare mit und ohne Kind wird die giebelständige Bauform im modernen oder historisierenden Baustil empfohlen. Errichtet als Maisonette-Wohnung kann es im Hinblick auf die Finanzierung des Eigentumserwerbs auch interessant sein, eine Einliegerwohnung einzuplanen, die vermietet werden kann. Wichtig sind Freisitze, d. h. im Erdgeschoss die Terrasse mit Garten, die oberste Wohnung sollte eine Dachterrasse umfassen. Auf zwei bis drei Etagen umfasst das Stadthaus ca. 120 bis 150 qm Wohnfläche auf einem rd. 150 qm großen Grundstück. Ein dem Kaufkraftpotenzial angemessener Kaufpreis dürfte bei bis zu 230.000 EUR einzuordnen sein.

Für einkommensstarke Paare und Familien sind kleine, anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln. Sie suchen keine Bauflächen in großen Neubaugebieten und auch nicht auf der so genannten grünen Wiese. Vorteilhaft sind vielmehr Baugrundstücke am Rand von intakten Wohnquartieren, gerne in unmittelbarer Nähe zu charaktervollen Altbauvierteln, schönen Gehöften und gehobenen Eigenheimgebieten und eingebettet in einen schönen Landschaftsraum. Wichtig ist in jedem Fall eine verkehrsarme Mikrolage. Der kaufkräftigen Nachfrage entsprechen individuelle Häuser, die von Architekten oder Bauträgern mit hochwertigem Angebot errichtet werden. Wichtig sind eine Imagebildung und ein gutes Marketing, das glaubwürdig ist und eine Prestigeträchtigkeit schafft.

Auch im Alter wollen so manche Senioren, die lange Jahre in einem Eigenheim gelebt haben, nicht auf ihren Garten verzichten, wohl aber gerne auf das "Zuviel" an Wohn- und Grundstücksfläche, das mit zunehmenden Alter nicht mehr bewirtschaftet werden kann. Für die Zielgruppe fehlt aber ein ausreichendes Angebot an barrierefreien kleinen Eigenheimen zum Kauf oder zur Miete; die Bungalowbestände aus den 1970er Jahren sind vielfach nicht barrierefrei. Daher ist ein neues Produkt zu schaffen, der barrierefreie Bungalow.

In der Bauausführung sollten die Objekte einstöckig mit traditionellem Satteldach (und ggf. ausbaufähigen Dachgeschoss) ausgelegt sein, über einen kleinen Garten (ca. 100 m²) und über einen barrierefreien Zu-

gang verfügen. Hauptzielgruppe sind ältere Paare ohne Kinder im Alter von 50 bis etwa 75 Jahren, die z. T. bereits Eigentümer eines Eigenheims sind, sich aber nach dem Auszug der Kinder wohnlich verkleinern und in zentraler Lage (Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, gute verkehrliche Anbindung mit dem ÖPNV) leben wollen. In einer Größenordnung von ca. zwei bis vier Eigenheimen pro Jahr ist hierbei eher eine Reihenhausbebauung zu präferieren, die das Knüpfen von nachbarschaftlichen Beziehungen unter Gleichgesinnten erleichtert.

Darüber hinaus sind folgende, nicht zielgruppenspezifische Anregungen für das Wohnen in Unna zu formulieren:

- Die Herausforderung für die Zukunft von Eigenheimquartieren liegt in der Schaffung bzw. dem Erhalt einer guten wohnungsnahen Infrastruktur, insbesondere, wenn es sich um Neubau handelt. Dieser Qualitätsanspruch wird nicht nur von älteren Haushalten vertreten, die nicht mehr so mobil sein können oder wollen und daher Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel usw. in der Nähe ihrer Wohnung wünschen. Der Qualitätsanspruch wird auch von jüngeren Haushalten formuliert, die auf ein zweites Auto verzichten möchten, und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten.

- Angesichts einer zukünftig stagnierenden Zahl an Haushalten und einer schrumpfenden Bevölkerung wird die Herausforderung der kommenden Jahre darin bestehen, die vorhandenen Infrastrukturen in den Bereichen Kultur, Bildung, Handel, Dienstleistungen usw. aufrechtzuerhalten und auszulasten. Dabei muss insbesondere einer Schrumpfung von Bevölkerung in den drei Siedlungskernen von Unna - Massen, Königsborn und Mitte - mit ihrer differenzierten, auch wohnungsnahen Infrastruktur entgegengewirkt werden. Der Wohnungsneubau muss also dort stattfinden, wo die Infrastrukturen vorhanden sind, statt in Neubaugebieten neue Infrastrukturen aufzubauen. Das bedeutet für Unna, dass aus stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten in den Randlagen von Unna vorzugsweise ein Eigenheimneubau betrieben werden sollte, der den Eigenbedarf der Stadtteile deckt. Aber selbst bei der Dimensionierung des Eigenbedarfs ist zu berücksichtigen, dass durch den Generationswechsel in den älteren Eigenheimen der betreffenden Stadtteile ein Angebot an Gebrauchtimmobilien an den Markt kommt, das vielleicht den Eigenbedarf in der Wohneigentumsbildung decken kann.

- Zudem haben sich Hemmerde/Westhemmerde und Siddinghausen, Lünern/Stockum und das Teilgebiet der Berliner Allee als relativ schwache Eigenheimmärkte herauskristallisiert (zu Afferde und Kessebüren konnten keine validen Aussagen getroffen werden). Siddinghausen, Mülhausen, Kessebüren, Billmerich sind zudem Stadtteile, deren endogenen demografischen Entwicklungspotenziale schlechter abschneiden als der gesamtstädtische Durchschnitt. Der Eigenbedarf in der Wohneigentumsbildung ist vergleichsweise geringer als in anderen Stadtteilen gleicher Größenordnung. Ein Neubau ist hier also nur mit äußerstem Augenmaß zu empfehlen.

- Die Diskussion um den Energieeffizienzstandard (EnEV 2009 oder KfW Effizienzhaus 70) beschäftigt derzeit sehr stark die Marktakteure. Vor dem Hintergrund der EU-Richtlinien und der zu erwartenden EnEV 2012 vertritt das InWIS die Auffassung, dass bei Übergabe eines Objektes der aktuell geltende EnEV Standard eingehalten werden muss. Das heißt also, dass bei Fertigstellung im Jahr 2012 aus Sicht einer reibungslosen Vermarktung bereits ein KFW Effizienzhaus 70 Standard erstellt werden muss – wenngleich greifbare Vorteile bzw. eine Amortisation der Mehrkosten für den Kunden nicht darstellbar sind. Die Mehrkosten hierfür betragen ca. 10.000 Euro für ein Einfamilienhaus und ca. 5.000 Euro für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus (Mittelwerte). Der Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage ist bei diesem Standard bereits obligatorisch. Als einziges, weiteres Add-on ist Bauträgern zu empfehlen, das Neubauobjekt auf Kundenwunsch dergestalt vorzubereiten, dass höhere energetische Standards wie z.B. die Geothermie zu einem späteren Zeitpunkt vereinfacht installiert werden können.

- Im Wohnungsneubau sind selbst bei Reiheneigenheimen stadtgestalterische Qualitäten zu schaffen, die sich positiv auf das Prestige und das Image von Quartieren auswirken. Solche Qualitäten können durch eine Variation von Typenhäusern statt sich ständig wiederholender Bautypen zuzüglich einer Aufteilung des Straßenraumes durch Pflasterung, Möblierungselemente und Vorgärten geschaffen werden und bewirken ein abwechslungsreiches Quartiersbild. Bei Reihenhäusern ist eine Bebauung in „kurzen Reihen“ vorzuziehen, da sie auf eine deutlich höhere Akzeptanz bei der Nachfrage stoßen.

- Auch im Eigenheimneubau sollten angesichts der Pluralisierung der Lebensformen Chancen ergriffen werden, ähnlich zu den Unnaer Projekten im Geschosswohnungsbau im Eigenheimbereich gemeinschaftliche Wohnformen in Form von Baugemeinschaften zu realisieren. In einigen Städten ist die Entwicklung von Baugemeinschaften bereits so weit vorangeschritten, dass sie als zweiter Weg - neben den traditionellen Bauträgern - zur Erhöhung der Wohneigentumsquote betrachtet werden und eine wesentliche Nachfrage im Bereich der Eigentumsbildung stellen. Gemeinsam mit den traditionellen Bauträgern decken sie dementsprechend ein breites Nachfragepotenzial ab und werden daher für Städte und Kommunen als eine Förderung der Eigentumsbildung angesehen. Negative Auswirkungen auf die Städte und Kommunen, die von Baugemeinschaften ausgehen, sind bisher nicht bekannt. Ausgehend von diesen Potenzialen durch Baugemeinschaften liegt es nahe, ihre Bildung kommunal zu unterstützen. Sie liefern bedarfsgerechte Wohnkonzepte, die sich gut in die Städte integrieren lassen, und halten engagierte Einwohner und Familien in der Stadt.[18]

[18] Vgl. Zorn 2009, S. 42-44.

7.1.7 Angebot und Nachfrage auf dem Unnaer Markt für Eigentumswohnungen

In einem nächsten Schritt wird der Teilmarkt der Eigentumswohnungen in seiner Angebots- und Nachfragesituation analysiert. Die Entwicklungsdynamik in der Kreisstadt Unna hat zur Zeit der Wirtschafts- und Finanzkrise einen Einbruch bei den Kauffällen hervorgerufen, die seitdem wieder auf ihr ursprüngliches Niveau von jährlich bis zu 200 Wohneinheiten angestiegen sind. Für den vergangenen Zeitraum 2009 bis 2013 lassen sich durchschnittlich 166 Kauffälle pro Jahr ermitteln.

Der regionale Vergleich des Segments der Eigentumswohnungen zeigt auf, dass sich die Stadt Unna hinsichtlich der Angebotszahl zusammen mit den Städten Dortmund, Hamm und Lünen im oberen Bereich befindet. Die Nachfragesituation stellt sich differenzierter dar: Hier liegt die Stadt Unna im mittleren Bereich und ist hinsichtlich des Nachfrageniveaus mit der Stadt Kamen und Werne vergleichbar. Beim Vergleich der Kaufpreise zeigt sich, dass Unna mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.293 Euro/qm im oberen Bereich liegt. Zwar weisen einige Kommunen ein ähnliches Preisniveau auf, übertroffen wird der Wert für Unna jedoch nur von Holzwickede.

Tabelle 47: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

Stadt/Gemeinde	Angebote	Hits/ Monat (pro Objekt)	Arith. Mittel Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²
Bergkamen	419	135	1.079	77
Bönen	125	95	932	74
Holzwickede	330	280	1.297	92
Kamen	292	228	1.144	83
Lünen	1.122	235	1.241	84
Schwerte	996	266	1.225	84
Selm	349	145	1.089	85
Unna	**976**	**228**	**1.293**	**80**
Werne	386	239	1.289	91
Werl	293	67	1.216	77
Dortmund (Stadt)	11.793	344	1.191	79
Hamm (Stadt)	1.307	164	941	80

Quelle: Immobilienscout24

Der aktuelle Grundstücksmarktbericht zeigt, dass die Verkäufe bei Eigentumswohnungen in Unna vom Gebrauchtimmobilienbereich geprägt sind. In den Baualtersklassen bis Baujahr 1990 konnte nur ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 930 EUR/qm Wohnfläche erzielt werden, während jüngere Bestandsbauten im Schnitt einen Kaufpreis von rd. 1.400 EUR/qm und Neubauten von 2.475 EUR/qm Wohnfläche erreichten. Die Neubaupreise sind zuletzt in vielen Kommunen, so auch in Unna, vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten und Grundstückspreise und einer kaufkräftigen Nachfrage gestiegen.

Tabelle 48: Vergleichswerte für Eigentumswohnungen aus dem Grundstücksmarktbericht 2012

Gebäudebezeichnung	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche in m²	Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/m²
Erstverkauf	2011-2012	4	81	2.475
Weiterverkauf	1990 bis 2010	32	78	1.419
Weiterverkauf	1920 bis 1989	33	77	928

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Kreisstadt Unna, eigene Berechnungen

Mit einer durchschnittlichen Nachfragekennziffer von 228 Hits pro Wohnung und Monat ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Unna im Vergleich zum Mietwohnungsbereich ungleich geringer und weist auf ein insgesamt schwierigeres Marktumfeld hin. Der Markt für Eigentumswohnungen ist jedoch generell ein schwieriger Markt, der nur in sehr exponierten Wohnlagen großer Städte eine hohe Nachfrage erzielt. Der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat wird daher an die spezielle Marktsituation angepasst und in folgende, vom Mietwohnungsbereich abweichende, Nachfragekategorien eingeteilt: Ein Nachfragewert von 200 bis 260 Hits/Monat kennzeichnet eine durchschnittliche Nachfrage, während ein Wert unterhalb von 150 Hits/Monat eine sehr verhaltene Nachfragesituation widerspiegelt und 150 bis 200 Hits/Monat eine lediglich schwache Nachfrage bedeuten. Demgegenüber bilden Nachfragewerte zwischen 260 und 320 Hits/Monat eine gute und ab 320 Hits/Monat eine sehr gute Nachfragesituation ab.

Für Unna weist der durchschnittliche Nachfragewert von 228 Hits pro Wohnung und Monat auf eine solide Nachfrage hin, die jedoch nach angebotenen Kaufpreisen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmalen spürbar differiert.

Die Nachfrage konzentriert sich in Unna auf untere bis mittlere Angebotspreise in Höhe von 750 bis 1.700 EUR/qm, auch in der Preiskategorie bis 2.000 EUR/qm ist eine solide Nachfrage vorhanden. Ab einem Angebotskaufpreis von 2.000 EUR pro qm Wohnfläche beginnt das hochpreisige Segment mit einer sehr qualitätssensiblen Käuferstruktur, die sehr hohe Ansprüche an die Wohnlage und die Ausstattungsqualitäten legt. In diesem Segment finden aktuell zahlreiche Neubauaktivitäten statt.

Tabelle 49: Angebotskaufpreise bei Eigentumswohnungen

Angebotskaufpreis pro m²	Angebote	Anteilig	Segment	Hits pro Monat	Nachfrage
< 750	62	10%	unterstes	146	sehr gering
750 bis <1.000	107	17%	unteres	263	hoch
1.000 bis <1.300	133	22%	mittleres	328	sehr hoch
1.300 bis < 1.700	164	27%	mittleres	281	hoch
1.700 bis < 2.000	67	11%	oberes	215	mittel
2.000 bis 2.500	79	13%	hochpreisiges	95	sehr gering

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Unterscheidet man das Angebot an Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnfläche, so weisen die großen Wohnungen ab 75 qm Wohnfläche gute, zufriedenstellende Nachfragewerte auf. Je geringer die Wohnfläche wird, desto geringer wird auch die Nachfrage, ein Phänomen, dass man in sehr vielen Städten wiederfindet. Wohnungen mit weniger als 60 qm Wohnfläche werden am Markt kaum angenommen, sie sind häufig nur für die Gruppe der Kapitalanleger und nicht für Selbstnutzer attraktiv. Sie stellen mit knapp 17 Prozent auch einen geringeren Anteil der Gesamtzahl der angebotenen Objekte dar.

Tabelle 50: Wohnungsgrößenklassen der Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße in m²	Angebote	Anteilig	Kaufpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Unter 30	4	1%	k.A.	k.A.	k.A.
30 bis unter 45	19	3%	37.223	122	Sehr gering
45 bis unter 60	79	13%	67.921	151	Gering
60 bis unter 75	134	22%	78.821	209	Mittel
75 bis unter 90	173	28%	111.183	270	Hoch
90 und mehr	203	33%	168.021	292	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Das größte Kaufinteresse besteht bei großen Wohnungen mit vier Zimmern, so dass neben dem Wohn- und Schlafzimmer zwei Räume als Kinderzimmer oder auch als Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden können. Auch Eigentumswohnungen mit drei oder fünf Zimmern erzielen noch eine hohe Nachfrage. Kleinere Wohnungen, insbesondere mit nur einem Zimmer, finden am Markt nur sehr schwer eine Interessentenschicht.

Tabelle 51: Wohnungsgrößen nach der Zimmeranzahl bei Eigentumswohnungen

Zimmeranzahl	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
1	22	4%	100	Sehr gering
2	148	24%	146	Sehr gering
3	291	47%	272	Hoch
4	123	20%	309	Hoch
5 und mehr	28	5%	269	Hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In den nächsten beiden Tabellen wurde den Wohnungsgrößen, abgebildet durch die Wohnfläche sowie durch die Zahl der Zimmer, der jeweilige Mietpreis und die dazugehörige jeweilige Nachfrage gegenübergestellt. Die Ergebnisse zeigen folgendes:

- Kleine Wohnungen mit einer Größe von bis zu 60 qm erfahren unabhängig vom geforderten Kaufpreis am Markt nur eine geringe Nachfrage. Sie sind für die meisten Kaufinteressenten, zumeist selbst nutzende Erwerber, schlichtweg zu klein und entsprechen nicht den Erwartungen an den Wohnflächenkomfort.

- Hochpreisige Objekte im Wohnungsneubau mit einem Angebotspreis von über 2.000 Euro/qm erfahren in allen Wohnungsgrößenklassen eine nur äußerst verhaltene Nachfrage.

- Billige Eigentumswohnungen, die bei einem Kaufpreis von unter 750 EUR/qm Wohnfläche anzusiedeln sind und bei diesem Preisniveau entweder gravierende Schwächen in der Wohnlage- und/oder der Ausstattungsqualität aufweisen, werden außer bei den begehrten großen Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche kaum am Markt nachgefragt.

- Größere Wohnungen zwischen 75 und 90 qm werden sowohl im unteren wie im mittleren und selbst im oberen Preissegment bis 2.000 EUR/qm Wohnfläche (stark) präferiert.

- Der Nachfrageschwerpunkt liegt eindeutig bei den preisgünstigen, bezahlbaren Bestandswohnungen, die bei rd. 1.000 bis 1.300 EUR/qm Kaufpreis entweder bereits eine Grundmodernisierung erfahren haben oder aber, bei einem max. 750 EUR/qm Kaufpreis, noch einen starken Sanierungsstau aufweisen. Aber auch bis zu einem Preis von 2.000 EUR/qm Wohnfläche, d. h. auch im Neubaubereich, werden solide Nachfragewerte erreicht.

- Je größer die Wohnung wird, desto stärker ist die Preissensibilität der Nachfrager. So ist der Gesamtpreis, der sich aus der Multiplikation der Wohnfläche mit dem qm-Preis ergibt, neben der Wohnfläche ein zentraler Faktor bei der Kaufentscheidung.

Tabelle 52: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (qm Wohnfläche) und Kaufpreis

	Wohnungsgrößen in m² Wohnfläche					
Kaufpreis in €/m²	Preissegment	bis 45	46 bis 60	61 bis 75	76 bis 90	90 und mehr
< 750	unterstes	sehr gering*	sehr gering	gering	gering*	sehr hoch*
750 bis < 1.000	unteres	sehr gering*	sehr gering*	Durchschnitt	hoch	sehr hoch
1.000 bis < 1.300	mittleres	gering*	Durchschnitt	hoch	sehr hoch	sehr hoch
1.300 bis < 1.700	mittleres	sehr gering*	sehr gering	hoch	hoch	Hoch
1.700 bis < 2.000	oberes	sehr gering*	hoch*	gering*	Durchschnitt	Durchschnitt
2.000 bis 2.500	hochpreisiges	k.A.	sehr gering*	sehr gering*	sehr gering	sehr gering

**geringe Fallzahlen (unter 15 angebotene Eigentumswohnungen)*

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Bei einer Gegenüberstellung der Wohnungsgröße, gemessen durch die Zahl der Zimmer, und des Kaufpreises, zeigen sich vergleichbare Auffälligkeiten wie bei der vorherigen Betrachtung der Wohnungsgröße:

- Kleine Wohnungen werden in fast allen Preissegmenten nur sehr schwach am Markt nachgefragt. Die Ausnahme bilden 2-Raum-Wohnungen mit rd. 60 qm Wohnfläche im mittleren Preissegment.
- Hochpreisige neuwertige oder Neubauwohnungen mit einem Kaufpreis von mehr als 2.000 EUR/qm treffen nur auf ein äußerst geringes Käuferinteresse.
- Korrespondierend zur Auswertung nach der Wohnfläche liegen größere Wohnungen, d. h. solche mit mindestens drei Zimmern, in der Gunst der Nachfrage.
- Der Nachfrageschwerpunkt liegt bei den Wohnungen mit drei Zimmern im unteren bis oberen Preissegment in der Spanne von 750 und 2.000 EUR/qm Wohnfläche. Sowohl billige (<750 EUR/qm) als auch hochpreisige Wohnungen (>2.000 EUR/qm) erfahren nur sehr geringe Nachfragewerte.
- Wohnungen mit vier Zimmern sind aufgrund des Nachfragedrucks auch bis in das unterste Preissegment stark nachgefragt.
- Ähnliches gilt auch für die 5-Raum-Wohnung, nur dass bei dieser Wohnungsgröße die Nachfrage preissensibler reagiert und hier das gesteigerte Interesse bereits bei einer Preisgrenze von 1.700 EUR/qm endet.

Tabelle 53: Nachfrage nach Wohnungsgrößen (Zimmeranzahl) und Kaufpreis

	Zahl der Zimmer					
Kaufpreis in €/m²	Preissegment	1 bis 1,5	2 bis 2,5	3 bis 3,5	4 bis 4,5	5 u. m.
< 750	unterstes	sehr gering*	sehr gering	gering	sehr hoch	hoch*
750 bis < 1.000	unteres	sehr gering*	sehr gering	hoch	sehr hoch	hoch*
1.000 bis < 1.300	mittleres	gering*	Durchschnitt	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch*
1.300 bis < 1.700	mittleres	sehr gering*	Durchschnitt	sehr hoch	hoch	Durchschnitt*
1.700 bis < 2.000	oberes	sehr gering*	gering*	Durchschnitt	Durchschnitt*	gering*
2.000 bis 2.500	hochpreisiges	sehr gering*	sehr gering	sehr gering	sehr gering*	sehr gering*

**geringe Fallzahlen (unter 15 angebotene Eigentumswohnungen)*

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Ein Blick auf die Nachfrage in unterschiedlichen Baualtersklassen zeigt, dass moderne Wohnqualitäten, wie sie in den Baujahren ab 1990 vertreten sind, am Markt sehr gesucht werden, obwohl für die Wohnungen die

die höchsten Kaufpreise verlangt werden. Diese Situation ist eher ungewöhnlich, denn in der Regel nimmt die Zahl der Nachfrager (mit entsprechender Kaufkraft) bei steigendem Preis ab. Für Unna bedeutet das Ergebnis, dass attraktive Neubauwohnungen offensichtlich Mangelware sind und daher eine hohe Nachfrage hervorrufen.

In den älteren Baualtersstufen schwankt die Nachfrage bei sehr unterschiedlichem Angebotsumfang, und wird stärker von der Attraktivität in der Wohnungsausstattung als vom Baualter bestimmt. In der Baualtersgruppe der 1950er Jahre erzielen nur Wohnungen, die mit heutigen Anforderungen an Ausstattungsqualitäten konkurrieren können, zufriedenstellende Nachfragewerte.

Zu den Ausstattungsqualitäten zählen vor allem großzügige Bäder und Wohnungszuschnitte, moderne Elektrik und Fliesenspiegel, hochwertige Fußböden, hohe Energieeffizienz, modernisierte Treppenhäuser und Hauseingänge, Freisitze in Form von großzügigen Balkonen oder Zugang zu einem wohnungsbezogenen Garten.

Tabelle 54: Baualtersklassen der Eigentumswohnungen

Baujahre	Angebote	Anteilig	Durchschnittlicher Kaufpreis in Euro/m²	Hits pro Monat	Nachfrage
Bis 1959	43	8%	1.041	239	Mittel
1960 bis 1969	104	19%	819	163	Gering
1970 bis 1989	127	23%	1.114	234	Mittel
1990 bis 2000	159	27%	1.507	273	Hoch
2001 bis 2004	32	6%	1.671	325	Sehr hoch
Ab 2005	93	17%	2.049	324	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Im Hinblick auf das Ausstattungsmerkmal „Freisitz“ gehört der Balkon mittlerweile zu den Mindestanforderungen einer attraktiven Eigentumswohnung. Nachfrage steigernd wirkt sich erst das Angebot eines wohnungsbezogenen Gartens aus. Wohnungen mit diesem Ausstattungsmerkmal erzielen in Unna eine sehr gute Nachfrage.

Tabelle 55: Ausstattung der Eigentumswohnungen

Ausstattung	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage
Balkon	347	57%	282	Hoch
Garten	95	16%	347	Sehr hoch

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Wohnungsart stehen besondere Wohnungstypen im Fokus der Nachfrage. Als Beispiel sei an dieser Stelle die Maisonette-Wohnung genannt, bei der es sich um einen Wohnungstyp handelt, bei dem der Wohnraum zusammenhängend auf mindestens zwei Etagen innerhalb eines Gebäudes angeordnet ist und damit ein eigenheimähnliches Wohnen ermöglicht. Bei diesem besonderen Wohnungstyp handelt es sich, ähnlich wie bei der Terrassenwohnung, um ein nur schmales Angebotssegment innerhalb des Unnaer Marktes für Eigentumswohnungen, welches durch eine sehr hohe Nachfrage honoriert wird.

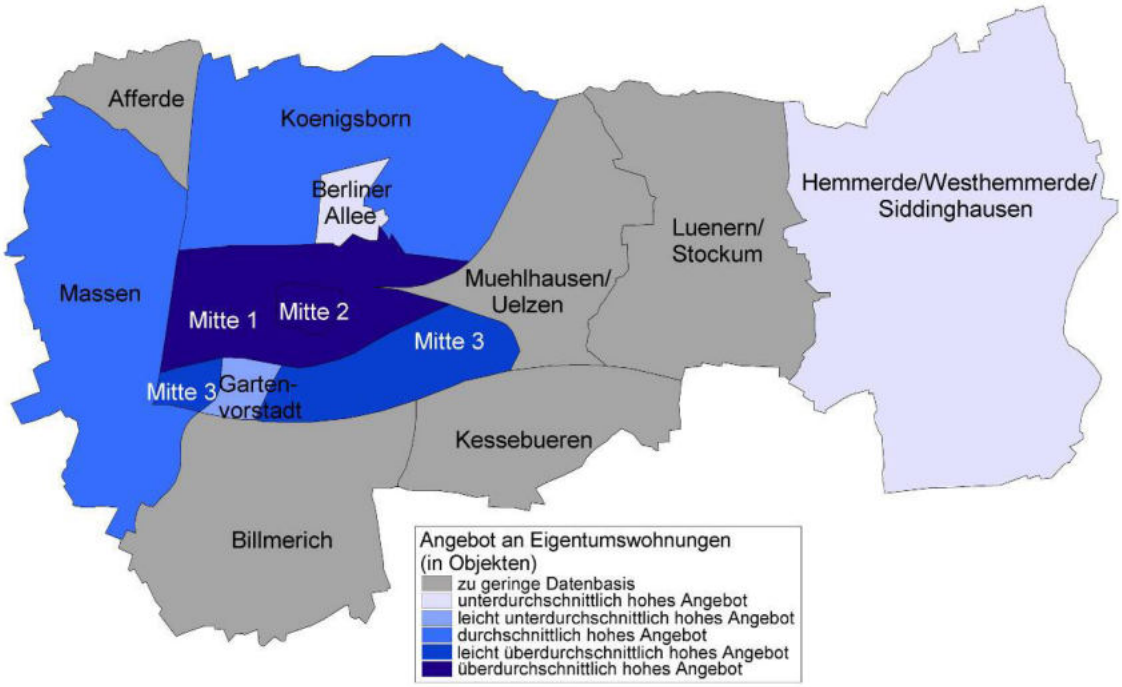
Tabelle 56: Wohnungstypen bei den Eigentumswohnungen

Ausstattung	Angebote	Anteilig	Hits pro Monat	Nachfrage	Kaufpreis in Euro/qm
Maisonette	60	10%	368	Sehr hoch	1.397
Penthouse	14	2%	241	Mittel	1.826
Terrassenwohnung	11	2%	307	Hoch	1.652
Keine Angabe	229	37%	182	Gering	1.340

Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

In der stadträumlichen Differenzierung der Angebote an Eigentumswohnungen liegt der Schwerpunkt auf den zentralen Siedlungsbereichen und damit gleichzeitig auch auf den infrastrukturell besser ausgestatteten Teillagen der Stadt. Die meisten Angebote an Eigentumswohnungen finden sich in den Bereichen Mitte 1 und Mitte 2, aber auch die angrenzenden Bereiche Mitte 3, Massen und Königsborn weisen solide bis leicht überdurchschnittliche Angebotswerte auf. Im ländlichen Bereich ist das Angebot sichtbar geringer. In der stadträumlichen Zuordnung der Angebote weisen einige Bereiche jedoch zu geringe Fallzahlen auf, um daraus Rückschlüsse auf die Nachfrage zu ziehen. Diese Bereiche sind in den folgenden Karten mithilfe einer grauen Farbabstufung gekennzeichnet. Insgesamt wurden 612 Angebote im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2010 ausgewertet.

Abbildung 75: Kleinräumiges Angebot an Eigentumswohnungen in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist in den verschiedenen Teillagen der Stadt Unna unterschiedlich stark ausgeprägt.

Die höchste Nachfrage erzielen Eigentumswohnungen in Königsborn und in Massen. Die beiden Stadtteile weisen nicht nur eine integrierte Wohnlage, sondern auch die "richtigen" Wohnungsgrößen auf, denn hier werden häufig die begehrten größeren Wohnungen offeriert. Die durchschnittliche Zimmeranzahl beträgt in beiden Stadtteilen 3,3 und auch die durchschnittliche Wohnungsgröße von über 75 qm weist darauf hin, dass an diesen beiden betrachteten Standorten die Wohnungsgröße der Nachfrage nach größeren Eigentumswohnungen entspricht. Mit durchschnittlichen Angebotspreisen von etwa 1.220 Euro/qm wird gleich-

zeitig ein Niveau erzielt, welches leicht unter dem gesamtstädtischen Schnitt liegt und daher zu einer erhöhten Nachfrage führt. Darüber hinaus wurden auch relativ viele neue Wohneinheiten angeboten, die die gefragten modernen Ausstattungsqualitäten aufweisen.

Auch in den zentraleren Bereichen Mitte 1 und Mitte 3 wird ein solides bis erhöhtes Kaufinteresse verzeichnet. Beide Gebiete profitieren hierbei von einer guten Infrastrukturausstattung, zeichnen sich aber gleichzeitig durch einen im Vergleich zu Königsborn und Massen höheren Anteil (55%) kleinerer, nicht so gut nachgefragter Wohnungen. In Mitte 3 ist der durchschnittliche Angebotspreis mit 1.570 Euro pro qm der zweithöchste in den untersuchten Stadtteilen, dafür ist die Ausstattungsqualität der Wohnungen auch vergleichsweise gut und das Baualter der Wohnungen gering. So liegt der Durchschnitt aller in Mitte 3 angebotenen Eigentumswohnungen bei einem Wert von 1991. Insgesamt 71 Prozent der Wohnungen wurden nach 1990 errichtet und können demnach als neuwertig bezeichnet werden.

Der Teilbereich Mitte 2, die City von Unna, verzeichnet im Gegensatz zu den bisher skizzierten Bereichen eine nur unterdurchschnittliche Nachfrage. Doch ist es wichtig, die Angebote zu unterscheiden. Denn größere Altbauwohnungen ab 75 qm Wohnfläche, die sich recht häufig in einem guten Erhaltungszustand befinden, werden zu einem Preis von 1.500 Euro gut nachgefragt. Die geringe Nachfrage bei den Eigentumswohnungen wird vielmehr von zwei anderen Angebotstypen ausgelöst.

- Es handelt sich dabei zum einen um etliche kleine Altbauwohnungen, die sich sehr häufig in einem schlechten Erhaltungszustand befinden (jede zweite Wohnung wird als renovierungsbedürftig bezeichnet oder das Inserat erhält erst gar keine Informationen zum Erhaltungszustand).

- Zum anderen wurden sehr viele Neubauwohnungen mit Baujahr ab 2005 zu einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.100 Euro pro qm Wohnfläche angeboten. Es handelt sich vorwiegend um große Wohnungen, deren Gesamtpreis von 202.000 Euro in Unna dem Kaufpreis für eine neu errichtete Doppelhaushälfte gleichkommt. Aufgrund dieses Preisniveaus ist es verständlich, dass in diesem Segment die Nachfrage geringer ist als bei den Bestandsimmobilien. Hinzu kommt beim Neubau, dass dieser im Mikrostandort besondere Qualitäten aufweisen muss. Wird eine sorgfältige Auswahl des Baugrundstückes vernachlässigt und treten Qualitätsmängel, wie zum Beispiel fehlende Grünflächen, stark befahrene Straßen und daraus resultierende Lärmemissionen auf, so finden sich nur wenig Interessenten.

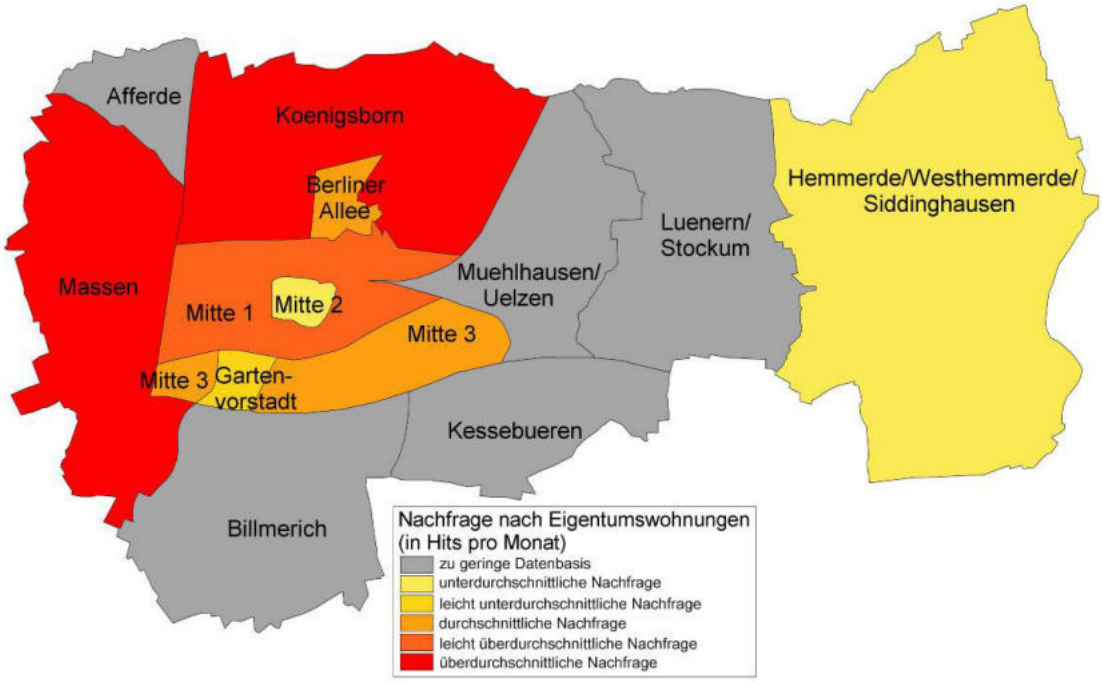
Eine leichte Nachfrageschwäche zeigt sich auch im Teilbereich Gartenvorstadt. Die an diesem Standort angebotenen Eigentumswohnungen zeichnen sich zwar durch ein deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau aus, welches im Mittel bei 810 Euro/qm liegt. Dieser Angebotspreis wird jedoch im Gegenzug nicht durch eine hohe Nachfrage honoriert, da es sich bei den Wohnungen zum einen um kleine, im Schnitt etwa 63 qm große Wohnungen handelt, welche darüber hinaus einem älteren Baujahr zuzuordnen sind. Nur etwa 17% der in der Gartenvorstadt angebotenen Eigentumswohnungen verfügen über eine Wohnfläche von über 75 qm, so dass kleinere Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen mit knapp 40 Prozent einen großen Anteil bilden. Auch Ausstattungs- und Modernisierungsmängel sind häufig vorzufinden: Etwa 60 Prozent der Wohnungsanbieter machen in diesem Teilbereich keine Angaben zum Zustand, gleichzeitig ist der Anteil modernisierter oder gar neuwertiger Wohnungen verschwindend gering. Der günstige Angebotspreis kann die Schwächen der Wohnungsqualität und -größe der angebotenen Objekte in diesem Quartier, welches in den 1960er Jahren entstanden ist und sich zum Teil durch verdichtete und einfache, bauliche Strukturen auszeichnet, nicht kompensieren.

Am Standort Berliner Allee, welcher in den 1970er Jahren entstanden ist, kann die Nachfragesituation als durchaus solide bezeichnet werden, wenngleich die bauliche Struktur, ähnlich wie in der Gartenvorstadt, in Teilbereichen als eher einfach und verdichtet bezeichnet werden kann. Die wenigen angebotenen Eigentumswohnungen an diesem Standort verfügen im Schnitt über eine Wohnfläche von über 90 qm, der wohl bedeutendste Faktor für die solide Nachfrage nach den Eigentumswohnungen in diesem Teilbereich der Stadt. Im Gegensatz zur Gartenvorstadt handelt es sich bei den meisten Angeboten um gepflegte, moderni-

sierte oder neuwertige Wohnungen, welche zu großen Teilen in den 1980ern und 1990ern entstanden sind. Die Objekte befinden sich darüber hinaus nicht in den Punkthochhäusern des Quartiers, sondern in drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, welche mit durchschnittlich 1981 ein relativ junges Baualter aufweisen.

Die Nachfragesituation ist in dem ländlich geprägten Teilbereich Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen gegenüber den zentralen Unnaer Wohnlagen deutlich schwächer ausgeprägt, was neben der dezentralen Lage und der eingeschränkten infrastrukturellen Ausstattung auf den im Vergleich zur Gesamtstadt leicht überdurchschnittlichen Angebotspreis von etwa 1.300 Euro/qm und auf einen hohen Anteil von Eigentumswohnungen zurückzuführen ist, die keine positiv zu erwähnenden Ausstattungsmerkmale aufweisen.

Abbildung 76: Kleinräumige Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

Bei der Gegenüberstellung des Angebots und der Nachfrage kristallisiert sich das Teilgebiet Mitte 1 als ein starker Teilmarkt heraus, denn hier trifft ein hohes Angebot an Eigentumswohnungen auf eine überdurchschnittliche Nachfrage.

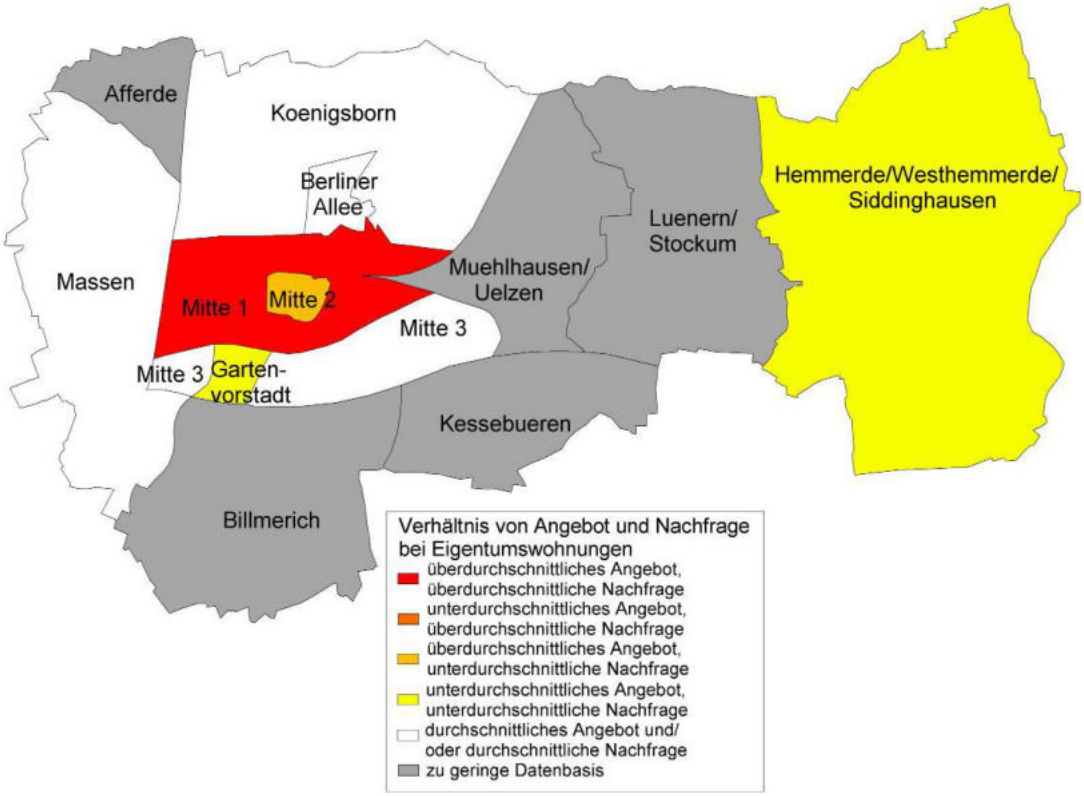
Die übrigen Siedlungsschwerpunkte Königsborn, Massen und Mitte 3 sind als sehr solide Teilmärkte zu bezeichnen, denn hier erzielt ein größeres oder mittelgroßes Wohnungsangebot durchschnittliche bis höhere Nachfragekennziffern.

Als Teilräume mit Marktschwächen erweisen sich Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen wie auch die Gartenvorstadt (geringes Angebot mit geringer Nachfrage), wenngleich die Ursachen unterschiedlich sind. Denn während im Bereich der Gartenvorstadt Qualitätsmängel und kleine Wohnungsgrößen die Nachfrage schmälern und diese auch nicht durch den günstigen Angebotspreis erhöht werden kann, ist am Standort Hemmerde/Westhemmerde/Siddinghausen neben der Lage auch der leicht überdurchschnittliche Angebotspreis und Qualitätsmangel bei den Wohnungen ausschlaggebend für die skizzierte Nachfragesituation.

Die Hervorhebung der Unnaer Innenstadt als Teilmarkt mit einem großen Angebot, aber geringer Nachfrage, ist zu relativieren: Es sind die kleinen, unmodernisierten Altbauwohnungen, die nur auf ein geringes Käuferinteresse treffen. Zudem wurden dort in den vergangenen Jahren viele Neubauwohnungen errichtet, die

aufgrund ihres hohen Angebotskaufpreises von rd. 200.000 Euro zwangsläufig eine eher kleinere, solvente Käuferschicht mit Präferenz auf eine innerstädtische Wohnung ansprechen.

Abbildung 77: Kleinräumiges Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen in der Stadt Unna



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010; eigene Berechnungen

7.1.8 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Gemäß den Vorausschätzungen der Wohnungsnachfrageprognose ist im Teilmarkt der Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2025 ein Neubau im Umfang von jährlich 19 Wohnungen nachfragegerecht. Diese Zielgröße stellt ein bereits in den vergangenen Jahren erreichtes Neubauniveau dar, deren Nachfrage sich vor allem aus selbst nutzenden Eigentümern, aber auch aus Kapitalanlegern speist. Zukünftig ist noch mit einer steigenden Zahl selbst nutzender Eigentümer auszugehen. Dieser Zuwachs kann durch neue Rentenmodelle, wonach z. B. aus der Beleihung der Immobilie ein Rentenzuwachs erwächst, nochmals befördert werden.

Für folgende Marktsegmente ist in Unna derzeit und auch zukünftig ein Nachfragepotenzial vorhanden:

- Gut renovierte oder sanierte Wohnungen aus den Baujahren vor dem 2. Weltkrieg ab 75 qm Wohnfläche.
- Große, zentral gelegene Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche im sanierten Zustand.
- Barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten.
- Wohnungen mit großem Badezimmer im sanierten Altbau.
- Maisonette-Wohnungen in vorteilhafter innerstädtischer Lage.

Folgende Wohnungsmerkmale wirken außerordentlich nachteilig für die Vermarktung:

- In komplexen Gebäudestrukturen, z. B. im Hochhaus, gelegen (Lagenachteil).
- Kleine Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche (Überangebot vorhanden) oder ein bis zwei Zimmern.
- Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen oder anderen bedeutenden Emissionsquellen (Lagenachteil).

Die demografischen Entwicklungen weisen darauf hin, dass für die Zukunft mit einem nachhaltigen Absatz bei der Zielgruppe 50+ und den Senioren zu rechnen ist, eine Altersgruppe, die laut der Wohnungsnachfrageprognose an Umfang zunehmen wird, aber auch durch Zuwanderung aus dem ländlichen Umland noch Potenzial beinhaltet – solange für die Eigenheime, die zur Finanzierung des Erwerbs der städtischen Eigentumswohnung verkauft werden, ein Absatzmarkt vorhanden ist. Eine noch konstante Nachfrage wird voraussichtlich bei Singles und Paaren ohne Kind bis zum Alter von 45 Jahren zu erwarten sein. Die Zielgruppe der 45- bis 55-Jährigen wird sich jedoch demografisch bedingt rückläufig entwickeln.

Gleichwohl bei jedem Neubau oder jeder Bestandsumwandlung eine breite Zielgruppenansprache (d.h. Familien sowie Paare, jüngere wie ältere Haushalte) das wirtschaftliche Risiko, am Markt vorbei gebaut zu haben, minimiert und somit zu empfehlen ist, sind derzeit und auch zukünftig zwei Zielgruppen besonders in den Fokus zu nehmen, weil sie vergleichsweise kaufkräftig sind und zudem noch an Umfang zunehmen werden:

- „best ager“ ab dem Alter von 50 Jahren,
- Seniorenhaushalte 65+.

Bei den "best agern" handelt es sich – im Vergleich zu anderen Altersgruppen - häufig um gut situierte Singles und Paare mit einem höheren Einkommen, die noch eine hohe Mobilitätsbereitschaft und den Anspruch haben, Wohnen, Lifestyle und Erholung an ihrem Wohnstandort miteinander zu verbinden. Sie fragen vorwiegend ausgewählte Wohnlagen nach, die eine Nähe zu Kultur-, Freizeit-, Konsumangeboten bieten, aber dennoch von dort so weit entfernt sind, dass ein ruhiges, gehobenes Wohnen möglich ist.

Nachgefragt werden Eigentumswohnungen mit 80 bis 120 qm Wohnfläche, drei bis vier Zimmer, in überschaubaren Wohngebäuden mit sechs bis acht Wohneinheiten, z.B. im Charakter von Stadtvillen errichtet. Die Nachfrage ist recht anspruchsvoll – eine hochwertige Wohnungsausstattung, ein großes Badezimmer mit Tageslicht, ein großzügiger Freisitz, ein Lift ab dem 3. Geschoss sowie ein Stellplatz sind ein Muss. Dachterrasse, Tiefgarage und Barrierefreiheit im Eingangsbereich bieten ebenfalls Add-ons.

Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Das InWIS schätzt, dass im Unnaer Umland rund 160.000 bis 200.000 EUR ein durchschnittlicher Preis für ein älteres Eigenheim sein dürfte, so dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um marktgerecht zu sein.

Ein auch aus Sicht der örtlichen Marktexperten vorhandenes und noch unterschätztes Nachfragepotenzial besteht in der Zielgruppe der Seniorenhaushalte. Da diese Nachfragegruppe hinsichtlich ihrer Wohnwünsche – auch abhängig vom Alter – sehr heterogen ist, sollten hier auch unterschiedliche Angebote geschaffen werden.

Für gut situierte Singles und Paarhaushalte sind Neubauobjekte in der Preiskategorie von rd. 2.000 EUR/qm Wohnfläche und Wohnungsgrößen zwischen 65 und 120 qm mit einer hochwertigen Architektur und Wohnungsausstattung geeignet. Obligatorisch sind bei allen Planungen eine großzügige Terrasse oder Balkon, eine verkehrsarme, aber zentrale Wohnlage in einem guten Wohnumfeld, mit fußläufigen Nahver-

sorgungseinrichtungen und Anschluss an den ÖPNV, sowie ein (Tief-) Garageneinstellplatz. Die Größe der Objekte sollte 3 bis 4 Geschosse nicht übersteigen.

Vorteilhaft ist, wenn zielgruppenspezifische Versorgungsangebote mit in den Neubau integriert werden können. Dazu gehören vor allem Lebensmittelgeschäfte, Frisör, Apotheke, Ärzte. Hilfreich ist auch die Nachbarschaft zu einem Pflege- oder Seniorenheim, dessen Dienstleistungen bei Bedarf gegen entsprechendes Entgelt in Anspruch genommen werden können, oder aber ein Beratungs-/ Betreuungsangebot durch einen namhaften Träger der örtlichen Altenpflege.

Um bei älteren Menschen vorhandene soziale Netze im Wohnumfeld zu erhalten, ist die Schaffung von seniorengerechten Wohnungen durch Neubau oder Umbau in bestehenden Siedlungen zu empfehlen, z.B. im Rahmen von Nachverdichtung oder Baulückenschließung in Eigenheimsiedlungen, im mittleren Preissegment mit einer Wohnfläche von 60 bis 85 qm Wohnfläche. Im Neubau sind 1.800 bis 2.000 EUR/qm, im Bestandsumbau 1.200 bis 1.500 EUR/qm Wohnfläche marktgerecht.

Generelle Empfehlungen beim Neubau oder der Sanierung von Eigentumswohnungen

Vom Neubau von Kleinstwohnungen mit weniger als 45 qm Wohnfläche oder Modernisierungsinvestitionen ohne Wohnungszusammenlegung ist abzuraten, da für diese Wohnungsgröße nur ein äußerst schmales Nachfragepotenzial vorhanden ist.

Ein Schwerpunkt beim Neubau und der Sanierung sollte bei den Vier-Raum-Wohnungen mit 95 bis 140 qm Wohnfläche gesetzt werden, um den bestehenden Angebotsengpass abzubauen. Vier-Raum-Wohnungen entsprechen zunehmend dem Trend nach einem separaten Arbeitszimmer oder auch einem Gäste-/Hauswirtschaftsraum, oder bieten die Möglichkeit, zwei Schlafzimmer einzurichten.

Ungewöhnliche Grundrisslösungen in Form von Maisonette-Wohnungen oder Wohnungen mit eigenem Garten sind sehr stark nachgefragt.

Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung älterer Haushalte als Erwerber von Eigentumswohnungen nimmt die infrastrukturelle Ausstattung eine immer bedeutende Rolle ein. Neubauwohnungen sollten daher vornehmlich in den infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtteilen errichtet werden. Besonders attraktiv ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Einkaufsbereiche und Kulturangebote in der Unnaer Innenstadt. Wichtig ist in jedem Fall ein sehr guter Mikrostandort, d. h. eine ruhige und gehobene, zentrale Wohnlage mit großer Nähe zu Naherholungsbereichen und guter Infrastruktur.

Vorteilhafte Standorte für den Neubau oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder auch für die Sanierung von Eigentumswohnungen sind alle Innenstadtbereiche (Mitte 1 bis Mitte 3), Königsborn und Massen. Die Ergebnisse zu den Eigentumswohnungen am Standort Berliner Allee zeigen, dass auch in etwas imagebelasteten Wohnlagen neuwertige Wohnungen den Wohnwünschen von Erwerbern entsprechen können, wenn es sich um größere Wohnungen mit guter Ausstattung und einem ansprechenden unmittelbaren Umfeld zu einem vernünftigen Preis handelt. Dies gilt auch für die Gartenvorstadt. Leider treffen bei dem dortigen Wohnungsangebot mehrere Negativmerkmale zusammen: die Wohnungsgröße, der miserable Zustand, die Bauform des Hochhauses, ein ungünstiges unmittelbares Umfeld.

8. Handlungsfeld Wohnen im Alter

Das Wohnen im Alter ist in Unna ein Markt mit steigender Nachfrage. So wird sich die Zahl der älteren Bevölkerung ab 65 Jahre von momentan 13.039 Personen laut der 0-Variante der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2025 um ca. 25 Prozent auf rund 16.343 Personen vergrößern. Da auch bei Seniorenhaushalten in Zukunft noch von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auszugehen ist, wird der Anstieg der Haushalte noch höher ausfallen.

Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen.

Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft – ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die quantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten. Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

In Unna werden verschiedene Wohnformen des altengerechten Wohnens angeboten. Grob kann unterschieden werden zwischen altengerechten bzw. barrierearmen oder -freien Wohnungen einerseits und betreuten Wohnungen bzw. Wohnen mit Service andererseits. Betreute Wohnungen zeichnen sich neben der barrierefreien Wohnungsausstattung durch ein integriertes Dienstleistungsangebot aus, für welches eine Betreuungspauschale berechnet wird. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören zumeist ein 24-Stunden Notruf sowie soziale Betreuung, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und so der sozialen Vereinsamung entgegen wirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Altersgerechte Wohnungen unterscheiden sich in dieser Analyse vom Service- bzw. betreuten Wohnen und von Seniorenresidenzen dadurch, dass sie kein integriertes Dienstleistungsangebot aufweisen. Allerdings ist, da die genaue Bezeichnung für altersgerechte Wohnungen im Allgemeinen nicht eindeutig festgelegt ist, die Erfassung des genauen Bestandes mit Schwierigkeiten behaftet, da die Grenzen zu Normalwohnungen nicht immer deutlich sind. Um eine altersgerechte Wohnung handelt es sich gemäß dieser Analyse bereits dann, wenn die Wohnung Minimalanforderungen an eine altersgerechte Ausstattung erfüllt. Es sind Wohnungen, die barrierefrei oder barrierearm über nur wenige Stufen zu erreichen sind, die sich gegenüber Normalwohnungen durch wenig aufwendige Modifikationen, wie die Verringerung von Schwellen, einfache Bewegungshilfen, rutschfeste Bodenbeläge und eine bestimmte Mindestgröße und Raumzahl auszeichnen und sich für Ältere ohne erhebliche Einschränkungen der Beweglichkeit eignen.

Die Bedeutung altersgerechter Wohnmöglichkeiten in Form von barrierefreien Wohnungen im normalen Bestand sowie in Form von Wohneinheiten im betreuten Wohnen für Unna zeigt sich an der durch InWIS bereits im Jahr 2005 durchgeführten Befragung Älterer in der Kreisstadt. Die zentralen Ergebnisse der Befragung zeigen, dass etwa 1/3 der Wohnungen nicht problemlos für Ältere zugänglich sind, was unter anderem mit der Tatsache begründet werden kann, dass über 60 Prozent der Geschosswohnungen über keinen Fahrstuhl verfügen. Hinsichtlich der Umzugsbereitschaft der Älteren zeigt sich in Unna, dass zwar nur etwa zwei Prozent der Eigentümerhaushalte zwischen 60 und 70 Jahren und etwa acht Prozent der Mieterhaushalte ab 60 Jahren umzugswillig sind, altersgerechte Wohnformen jedoch sehr gefragt sind. So steigt die

Präferenz für altersgerechtes und betreutes Wohnen mit dem Alter deutlich an. Über 40% der über 70-Jährigen, die in einer Mietwohnung leben, möchten am liebsten in einer altersgerechten oder betreuten Wohnung leben. Damit ist der Wunsch nach altersgerechten Wohnformen um ein Vielfaches höher als die momentane Inanspruchnahme. Gleichzeitig waren jedoch nur etwa 11 Prozent aller Befragten zum Befragungszeitpunkt bereit, innerhalb der nächsten fünf Jahre umzuziehen. Hinsichtlich der Umzugsbereitschaft muss festgehalten werden, dass aktuell eine deutlich höhere Umzugsbereitschaft als noch vor etwa zehn Jahren vorhanden ist, welche mit einer höheren Affinität älterer Personen hinsichtlich des Wohnens im Alter einhergeht. Aktuelle Neubauprojekte, welche im Folgenden näher vorgestellt werden sollen, zeigen darüber hinaus auf, dass eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Unna besteht.

Diese Erkenntnisse waren von der Stadt Unna Anlass, das Thema Wohnen im Alter auszuweiten und weitere Teilprojekte umzusetzen. So ist mit der zunehmenden Verlängerung des Lebensabschnittes nach der Erwerbstätigkeit die Gestaltung der nachberuflichen und -familiären Phase zu einem wichtigen Aufgabenfeld geworden. Aus diesem Grund haben sich in der Kreisstadt Unna bereits vielfältige Institutionen gegründet, welche sich den Bedürfnissen der Senioren hinsichtlich der Gestaltung der postberuflichen und -familiären Phase widmen. Als Beispiele seien an dieser Stelle die Seniorenbeauftragte genannt, welche zu allen Themen rund um das "Älterwerden" berät, die Wohnberatungs-Agentur für den Mittelkreis Unna und der Wegweiser für Senioren, welcher die für Senioren der Stadt Unna wichtigsten Adressen und Ansprechpartner enthält.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung altersgerechter Wohnformen hat sich in der Stadt Unna darüber hinaus die Koordinierungsstelle für Neue Wohnformen gegründet, welche als Ansprechpartner für Wohninteressenten und Bauträger fungiert. Neben dem Aufbau einer Datenbank zur Vermittlung von Kontakten hat diese Koordinierungsstelle das Ziel, Interessengruppen miteinander zu vernetzen, neue Bau- und Wohnprojekte anzuregen und die Zusammenarbeit der Wohnberatung, der Seniorenbeauftragten und externen Fachleuten zu koordinieren. Die Bedeutsamkeit der alternativen Wohnformen in der Stadt Unna zeigt sich auch am Dachverein "Neue Wohnformen Unna e.V.", unter dem sich eine Gruppe von Menschen zusammengeschlossen hat, die gemeinsam und selbstbestimmt bis ins Alter leben möchte. Der Verein fungiert als Anlaufstelle für gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnprojekte in der Stadt Unna und ist Kooperationspartner für Bauherren und Vermieter.

Unter der Zusammenarbeit des Dachvereins mit weiteren Partnern konnte in der Stadt Unna bereits ein Wohnprojekt umgesetzt werden, welches im folgenden Abschnitt, der sich der Angebots- und Nachfragesituation im betreuten Wohnen widmet, dargestellt wird.

Angebot und Nachfrage im altersgerechten Wohnen in Unna

In der Stadt Unna gibt es ein differenziertes Angebot an betreuten Wohnformen für ältere Menschen. So existiert ein generationenübergreifendes Wohnprojekt, welches unter der Zusammenarbeit des Dachvereins "Neue Wohnformen Unna e.V." und der Unterstützung der Kreisstadt Unna - Koordinierungsstelle Neue Wohnformen ins Leben gerufen wurde. Die Effertzstraße in Königsborn ist Standort des ersten Mehrgenerationen-Wohnprojekts in Unna. In diesem Wohnprojekt sind bis dato 15 Wohneinheiten entstanden. Sechs zusätzliche Wohneinheiten sollten bis zum Ende des Jahres 2011 verwirklicht werden.

Weitere Wohnmöglichkeiten bestehen in Form von Wohngruppen und Wohngemeinschaften, welche bis zu zehn Plätze offerieren und sich an verschiedene Zielgruppen richten. So gibt es auf der einen Seite Seniorenwohngemeinschaften, die Wohnbereiche in der Größe von 24 bis 38 qm und Gemeinschaftsräume umfassen und bei denen Betreuungsdienste bei Wunsch über externe Anbieter gebucht werden können, sowie zum anderen ambulant betreute Pflege- und Wohngemeinschaften, welche sich an pflegebedürftige oder auch demenziell erkrankte Menschen richten.

Neben diesen kleineren Wohngruppen existieren in Unna auch größere Seniorenwohnanlagen im betreuten Wohnen, welche bis zu 80 Mietern Wohnraum anbieten. Hierbei handelt es sich um Wohnungen mit einer Größe bis zu maximal 85 qm Wohnfläche.

Als Beispiel für die größeren Wohnanlagen sei an dieser Stelle die Indiso Seniorenwohnanlage am Kurpark genannt, in der es insgesamt 70 Wohneinheiten gibt, die zwischen 27 qm und 63 qm groß sind. Neben einer Betreuungspauschale enthält die Gesamtmiete dieser Wohnform eine Gemeinschaftspauschale. Mit einem Mietpreis von 977 Euro für eine Ein-Zimmer-Wohnung bis zu 35 qm und 1.305 Euro für eine Zwei-Zimmer-Wohnung (inkl. Betreuungspauschale von 155 Euro und Gemeinschaftspauschale in Höhe von 193 Euro) kann dieses Angebot dem hochpreisigen Segment zugeordnet werden. Rechnet man die Pauschalen aus der Miete raus, ergibt sich in etwa eine Nettokaltmiete in Höhe von rd. 15 Euro/qm Wohnfläche. Zu den angegebenen Basisleistungen gehören neben der Beratung und sozialen Betreuung auch die Benutzung der hauseigenen Notrufanlage, direkte Hilfestellungen bei der ärztlichen Vermittlung, die Bereitstellung aller Mahlzeiten, Fahr- und Begleitdienste sowie die Bereitstellung eines Fitness- und Wellnessprogrammes mit Kursen vor Ort. Neben diesen Basisleistungen, welche in der Miete enthalten sind, haben die Mieter die Möglichkeit, so genannte "Wahlleistungen" in Anspruch zu nehmen. Hierbei handelt es sich erstens um die Versorgung der Wohnung bei Abwesenheit, zweitens um hauswirtschaftliche Hilfen, zum Beispiel das Putzen der Fenster und des Wohnraums, sowie drittens um haustechnische Hilfestellungen, wie zum Beispiel das Ausführen von kleineren Reparaturarbeiten. Auch Pflegeleistungen, welche über die Krankenkasse abgerechnet werden können, werden in diesen Wohnanlagen mit übernommen.

Ein ähnliches Wohnprojekt des gleichen Anbieters findet sich seit April 2010 in Unna in Form der Indiso Cityresidenz, die 80 so genannte "Service-Wohnungen" mit einer Größe von bis zu 85 qm umfasst. Die Mietkosten befinden sich aufgrund der ähnlichen, angebotenen Leistungen auf einem ähnlichen Niveau wie bei dem Wohnangebot am Kurpark. Für eine 45 qm große Wohnung ergibt sich eine Miete von 1.158 Euro, welche neben den Nebenkosten auch die Gemeinschaftspauschale in Höhe von 193 Euro und die Betreuungspauschale in Höhe von 155 Euro einschließt und somit ebenfalls dem hochpreisigen Segment zuzuordnen ist. Einem Zeitungsbericht der Westfälischen Rundschau aus dem Februar 2011 zufolge ist die Wohnanlage zu dem Zeitpunkt des Presseberichtes, also immerhin acht Monate nach Fertigstellung, nur zu 25 Prozent vermarktet.

Auch die Stadtfenster GmbH offeriert in Unna Wohnen mit Service. Neben kleineren Wohngruppen mit Platz für bis zu zehn Personen bietet das Unternehmen auch ein größeres Wohnprojekt an, welches über 23 Wohnungen verfügt. In dieses Wohnprojekt ist ein Pflegebüro integriert, welches neben Beratungsleistungen und der Unterstützung im Haushalt auch bei Bedarf pflegerische Hilfen anbietet.

Ein Wohnungsangebot, das sich gezielt an ältere Personen mit eingeschränktem Einkommen richtet und daher nur mit Wohnberechtigungsschein in Anspruch genommen werden kann, ist das AWO Service Wohnen, welches insgesamt zehn 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 41 qm bis 65 qm offeriert. Neben einer Vielzahl von Grundleistungen wird den Bewohnern dieses Projektes auch die Möglichkeit geboten, zusätzliche Leistungen auf Wunsch hinzu zu buchen. Bei den Grundleistungen handelt es sich um ein differenziertes Angebot, welches neben einem 24-Stunden-Notruf auch Beratungsleistungen in Wohn- und Sicherheitsfragen, Einladungen zu AWO-Veranstaltungen, die Wohnungsreinigung, den Einkauf von schweren Gütern sowie Hausmeisterdienste umfasst. Zusätzliche Leistungen, die auf Wunsch in Anspruch genommen werden können, sind hauswirtschaftliche Hilfen, die Bereitstellung aller Mahlzeiten, die Begleitung bei Behördengängen, ein Fahrdienst sowie pflegerische Hilfen.

Ende 2010 wurde darüber hinaus in Unna ein neues Wohnprojekt im Rahmen des betreuten Wohnens im unteren Preissegment realisiert. Hierbei handelt es sich um das Neubauprojekt der UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft an der Dahlienstraße, in dem unter Beachtung der Anforderungen des Qualitätssiegels Betreutes Wohnen 34 barrierefreie Wohnungen entstanden sind, welche Ende des Jahres 2010 bezugsfertig waren. Das integrierte Dienstleistungsangebot wird durch eine monatliche Betreuungspauschale von 25 Euro honoriert. Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Königsborner Zentrum und zeichnet sich durch ein soziales und medizinisches Netzwerk aus. So soll beispielsweise ein Pflegedienst ein Büro in dem Gebäude bekommen, um als direkter Ansprechpartner für die Bewohner zu fungieren. Ein Gemeinschaftsraum, welcher allen Bewohnern zur Verfügung steht, sowie ein hauseigenes Wellness- und Pflegebad komplettieren das Angebot dieses Wohnprojektes. Nach Aussagen von Marktexperten

war die Nachfrage nach diesen Wohnungen aufgrund des geringen Mietpreises von 4,85 Euro/qm, welcher sich aus der öffentlichen Förderung ergibt, so hoch, dass die Wohnungen hätten doppelt vermietet werden können.

In der folgenden Zusammenstellung wird deutlich, dass sich für die Kreisstadt Unna im interkommunalen Vergleich mit weiteren Kommunen des Kreises Unna trotz der vorgestellten Angebote ein Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen mit Service-Angeboten ergibt. Stellt man die Anzahl der Service-Wohnungen in der Stadt Unna der Bewohnerzahl gegenüber, welche mindestens 50 Jahre alt ist, ergibt sich ein Wert von etwa 9 Service-Wohnungen auf 1.000 Bewohnern über 50 Jahre. Mit dem errechneten Wert ergibt sich für die Kreisstadt ein als durchschnittlich zu bewertendes Ergebnis und innerhalb des Kreises der fünfte Platz. Angeführt wird die Gegenüberstellung von der einwohnerstärksten Stadt des Kreises, der Stadt Lünen. Hier kommen auf 1.000 Einwohner über 50 Jahre insgesamt 20 Wohnraumangebote im Service-Wohnen. Der bestehende Bedarf wurde von der Stadt Unna bereits aufgegriffen. So sollen an mehreren Stellen im Stadtgebiet neue Service-Wohnangebote entstehen. Als Beispiele seien an dieser Stelle ein Wohnprojekt der AWO in Königsborn, die Umnutzung des Falke-Geländes, auf dem ebenfalls altersgerechte Wohnungen entstehen sollen, oder auch die anvisierte Bebauung des ehemaligen Sportplatzes an der Weberstraße genannt.

Tabelle 57: Service-Wohnungen für Senioren im Kreis Unna 2010

Stadt	Einwohner gesamt	Einwohner über 50 Jahre	Anteilig	Anzahl an Service-Wohnungen (inkl. Neubauplanung)	Service-Wohnungen auf 1.000 Bewohner über 50 Jahre	Ranking-ergebnis
Bergkamen	51.149	19.444	38%	27	1,4	10
Bönen	18.630	7.662	41%	86	11,2	3
Fröndenberg	22.135	9.355	42%	39	4,2	9
Holzwickede	17.264	7.304	42%	82	11,2	3
Kamen	44.803	19.097	43%	134	7,0	7
Lünen	87.783	35.376	40%	718	20,3	1
Schwerte	48.523	20.802	43%	142	6,8	8
Selm	27.123	10.837	40%	86	7,9	6
Unna	66.652	27.493	41%	234	8,5	5
Werne	29.994	12.562	42%	167	13,3	2

Quelle: Kreis Unna, IT.NRW

Nach Aussagen von Marktexperten bestehen in der Kreisstadt außer im hochpreisigen Segment noch deutliche Nachholbedarfe im Betreuten Wohnen. Dies trifft insbesondere auf das mittlere Preissegment mit rund 6,00 bis 8,00 Euro Nettokaltmiete (Neubaumietniveau) zu, denn in Unna existieren, wie bereits skizziert, vor allem Angebote, die aufgrund der öffentlichen Förderung ein günstiges Mietpreisniveau erzielen, sowie hochpreisige Angebote bis zu 15,- Euro Nettokaltmiete. Für die Nachfragegruppe von Senioren, die aufgrund ihres Einkommens keinen Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen haben, sich aber hochpreisige Angebote nicht leisten können, bestehen derzeit kaum Möglichkeiten, betreutes Wohnen in Anspruch zu nehmen.

Aber auch im unteren bzw. öffentlich geförderten Preissegment ist noch ein erhebliches Nachfragepotenzial vorhanden, wie vorhandene Wartelisten belegen. Im hochpreisigen Segment der Seniorenresidenzen zeigt die Auslastung des zweiten Neubauobjektes, dass der Markt momentan gesättigt ist und das neu errichtete Angebot nicht mehr aufnehmen kann.

Nachfragepotenzial im betreuten Wohnen

Im Folgenden wird das Potenzial für betreute Wohnungen mit niedrigschwelligem Betreuungsangebot für die Stadt Unna berechnet.

- Im Rahmen der Analyse wird die Betrachtung auf die Zielgruppen der Personen in einem Alter ab 60 Jahren gerichtet. In Unna werden laut der verwendeten Bevölkerungsprognose im Jahr 2025 rund 20.600 Personen in diesem Alter leben.

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichtem Hilfebedarf bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2025 rund 1.200 Personen in Unna leben.[19]

- Die Haushaltsprognose hat für die Haushalte im Alter von 60+ Jahren ein Durchschnitt von 1,4 Personen pro Haushalt errechnet. Damit ergibt sich eine Zahl von 865 Haushalten.

- Laut der Pflegestatistik des statistischen Bundesamtes werden derzeit rund 32 Prozent der Pflegebedürftigen, die einen eigenen Haushalt führen, also nicht in Heimen wohnen, von ambulanten Pflegediensten versorgt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Quote, welche den bundesdeutschen Durchschnitt angibt und nicht zwischen ländlichen und städtischen Gebieten differenziert. Die Analyse des Marktes für betreute Wohnungen in Unna hat ergeben, dass bereits aktuell eine sehr hohe Nachfrage nach dieser Wohnform besteht. Vor dem Hintergrund, dass laut Pflegestatistik ein Trend hin zur professionellen Pflege erwartet wird und für die Zukunft davon ausgegangen wird, dass die Möglichkeiten zur familiären Pflege eingeschränkt werden, wird die Quote von 32 auf 50 Prozent angehoben. In Unna betrifft dies somit im Jahr 2025 rund 432 Haushalte.

- Stellt man diesem Potential die Zahl der vorhandenen und sich in Neuplanung befindlichen Wohnungen in betreuten Wohnanlagen gegenüber (234 WE), ergibt sich zukünftig noch ein Potenzial von 198 Wohnungen in betreuten Wohnanlagen. Rechnet man zudem die nicht am Markt aufgenommenen 60 Service-Wohnungen der Indiso Cityresidenz vom vorhandenen Bestand ab, ergibt sich bis 2025 zuzüglich der für 2011 anvisierten Neubauprojekte noch ein zusätzliches Neubaupotenzial in Höhe von 258 Wohnungen im betreuten Wohnen.

Bei diesem Vorgehen werden Mieter und Eigentümer gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d. h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Des Weiteren sei auf folgende Entwicklungstrends hingewiesen, die das Wohnen im Alter beeinflussen können:

- Marktexperten weisen auf eine spürbare Gruppe von älteren Haushalten hin, die ihr zu groß gewordenes Eigenheim verkaufen, um ihre dritte Lebensphase in zentraler infrastrukturell gut ausgestatteter Lage in Unna zu verbringen. Solange die Immobilien an jüngere Familien verkauft werden können, wird diese Gruppe auch weiterhin am Markt zu finden sein. Neben der Möglichkeit, betreutes Wohnen in einem der Wohnprojekte in Unna in Anspruch zu nehmen, äußern die ehemaligen Hausbesitzer jedoch auch den Wunsch, in einer altersgerechten und barrierefreien Eigentumswohnung ihren Lebensabend zu verbringen. Aus diesem Grund muss dieser Gruppe von Nachfragern ebenfalls eine wichtige Bedeutung zugesprochen werden.

[19] Die Pflegequoten wurden anhand der Pflegestatistik des Bundesministeriums für Gesundheit und Daten des statistischen Bundesamtes errechnet

- Es ist mit einer Spreizung der Kaufkraft älterer Haushalte zu rechnen. Schon jetzt ist ein kleinerer Teil älterer Menschen auf Grundsicherung angewiesen, während andere auch in vermögensbezogener Hinsicht ein hohes Kaufkraftniveau aufweisen. Beide Gruppen dürften künftig zunehmen: Eine ausreichend private Altersvorsorge, gepaart mit geerbtem (Immobilien-)vermögen lässt die Gruppe kaufkräftiger Senioren anwachsen, während mangelnde private Vorsorge für das Alter voraussichtlich eine neue Altersarmut hervorbringt.

- Die Studie Wohntrends 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass im Segment altengerechten Wohnens nur mit einem vergleichsweise langsamen Vordringen neuer Technologien in den Wohnbereichen zu rechnen ist - quasi durch die natürliche Alterung jüngerer Pioniergruppen, die technische Innovationen nutzen und im Markt etablieren. Für die Verbreitung des ambient assisted living und für Smart Home Technologien wird es also noch etwas Zeit brauchen. Die Nachfrage nach technischer Ausstattung konzentriert sich auf technische Lösungen zur Erhöhung der hausinternen Sicherheit, d. h. auf Sicherheits-Meldesysteme.

Künftige Nachfragepotenziale für altersgerechte Wohnungen

Zur Bedarfs- und Nachfrageermittlung von altersgerechten Wohnungen existieren bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die heutigen Standards von barrierearmen Wohnungen erfüllen:

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte (Paare ohne Kinder und Singles) im Alter von 60 bis 80 Jahren eine solche Wohnform präferieren.

- Die Zahl der Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren beträgt laut der Haushaltsprognose im Jahr 2025 rund 11.040 Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in dem Alter rd. 1,4 Personen pro Haushalt.

- Im Projekt "Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen" im Auftrag der Schader-Stiftung und des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde vom InWIS detailliert das Umzugsverhalten und die Wohnwünsche älterer Menschen ab 60 Jahren anhand einer bundesweiten Befragung älterer Haushalte untersucht. Demnach äußerten 30 Prozent der Haushalte in hochverdichteten Kreisen in Westdeutschland eine Umzugsbereitschaft, unabhängig davon, ob sie bereits schon einmal im Alter umgezogen waren.

- Überträgt man die Ergebnisse auf die Unnaer Haushalte und berücksichtigt, dass innerhalb der Gruppe der älteren Haushalte die Lebensstilgruppe der resignierten Älteren diese Umzugsbereitschaft nicht aufweist und folglich nicht einbezogen werden dürfen, so ergibt sich daraus eine Summe von rund 3.083 Haushalten, die als potenzielle Nachfrager altengerechter Wohnalternativen in Frage kommen.

- Die Befragung ergab zudem, dass 40 Prozent der befragten Seniorenhaushalte eine normale Wohnung ohne Dienstleistung bevorzugen. Überträgt man diesen Wert auf Unna, so erhält man ein Potenzial von 1.233 Haushalten, die in Unna eine altersgerechte barrierearme Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden.

- In einem nächsten Schritt wird diesem Potenzial die Zahl der vorhandenen altersgerechten Wohnungen gegenüber gestellt. Für die Stadt Unna existieren nur näherungsweise Schätzungen über den Bestand an altersfreundlichen und altersgerechten Wohnungen. So bestehen insgesamt 121 Wohnungen im Stadtgebiet, welche dieser Zweckbindung unterliegen und in den 1970er und 1980er Jahren errichtet wurden. Konkrete Angaben zum Zustand liegen für diese Wohneinheiten jedoch nicht vor, aufgrund des Baualters kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Wohnungen nur in Teilbereichen als barrierearm bezeichnet werden können. Darüber hinaus existieren laut Angabe der Stadt Unna insgesamt 300 Zwei-Raum-Wohnungen im öffentlich geförderten Bestand, die im Erdgeschoss liegen und daher für die Zielgruppe der älteren Personen in Betracht kommen und als altersfreundlich bezeichnet werden können. In der Gartenvorstadt wurden des Weiteren laut Angabe der Stadt Unna von der UKBS insgesamt drei Hochhäuser modernisiert, die als barrierearm bezeichnet werden können. Die Summe dieser Wohnungen liegt laut gutachterlicher Schätzung bei etwa 600 Wohneinheiten und damit deutlich unter der gebildeten Summe der Haushalte, die laut Berechnung eine altersgerechte Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot in Anspruch nehmen würden. Aus diesem Grund kann für dieses Teilsegment ein deutlicher Nachholbedarf von mindestens 600 bis 700 Wohneinheiten konstatiert werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleiner Teil der beschriebenen barrierearmen Wohnungen den aktuellen Standards und Bedürfnissen älterer Personen entspricht.

- Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z.B. im Bad oder eine Rampe im Hauseingang), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher keineswegs mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden.

8.1.1 Handlungsempfehlungen im Betreuten Wohnen

Bei der Berechnung des Nachfragepotenzials im betreuten Wohnen wurde für die Stadt Unna ein Neubaubedarf in Höhe von 200 bis 260 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ermittelt. Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials sind sowohl im Neubau als auch im Bestand in mehreren Wohnanlagen zu entwickeln. Im Neubau und im Bestand sind hierbei zwei wichtige Schwerpunkte zu setzen:

- Ein Fokus sollte auf das günstige Preissegment gesetzt werden, welches sich bis zu einem Preis von etwa 6,00 Euro/qm (Nettokaltmiete) erstreckt. Bisherige Neubauprojekte in der Stadt Unna haben gezeigt, dass in diesem Segment ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, der sich aller Voraussicht nach in Zukunft noch vergrößern wird. Insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen, welche sich hinsichtlich der Wohnungsgröße an den Kosten der Unterkunft orientieren, stehen hierbei besonders im Zentrum der Nachfrager. Künftige Planungen im betreuten Wohnen sollten sich daher ebenfalls an diesen Richtlinien orientieren, um preisgünstige Angebote an Wohnungen mit einer Größe bis etwa 65 qm entwickeln zu können. Die Errichtung von Ein-Raum-Wohnungen ist zu vermeiden, da sie nicht der Präferenz der Nachfrage entspricht. Eine niedrige Grundbetreuung, welche in einer günstigen Betreuungspauschale mündet, ist in diesem günstigen Preissegment von wichtiger Bedeutung.

- Ein weiterer Schwerpunkt sollte bei der Planung von neuen Wohneinheiten im betreuten Wohnen auf das mittlere Preissegment gesetzt werden, welches einen Preis von etwa 6,00 Euro/qm bis etwa 8,00 Euro/qm (Nettokaltmiete) umfasst. Die Angebotsanalyse der Stadt Unna hat gezeigt, dass neben günstigen Angeboten, die sehr stark nachgefragt werden, derzeit keine Wohnungen im mittleren Preissegment angeboten werden. Ähnlich wie im preisgünstigen Segment sollte auch in diesem Teilsegment eine niedrige Grundbetreuung angestrebt werden, welche jedoch mithilfe eines breiten Angebots an Wahlleistungen, die auf Wunsch hinzu gebucht werden können, erweitert werden kann. Wohnungen für Paare und Singles mit zwei bis drei Zimmern und einer Größe von bis zu 70 qm können in diesem Preissegment als nachfragegerecht bezeichnet werden.

- Im hochpreisigen Segment ist kurz- bis mittelfristig von einem Neubau abzuraten, da die aktuellen Angebote im Neubau aufgrund des hohen zu entrichtenden Mietpreises nur sehr verhalten nachgefragt werden.

Bei der Verwirklichung von Wohnprojekten im Betreuten Wohnen ist es in allen Preissegmenten von Bedeutung, unterschiedliche Betreuungsleistungen anzubieten, welche sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der älteren Personen orientieren. Ein niedriger Grundservice, der auf Wunsch auf weitere Leistung erweiterbar ist, und auch temporäre und kurzfristige Leistungen umfasst, stellen eine flexible Möglichkeit dar, sich an den ändernden Bedürfnisse der Zielgruppe zu orientieren.

Als vorteilhaft erweisen sich bei der Verwirklichung neuer Projekte integrierte Standorte in zentralen Lagen der Stadt Unna, welche eine fußläufige Erreichbarkeit des Versorgungsangebotes gewährleisten. Das Versorgungsangebot sollte über die reine Lebensmittelversorgung hinausgehen und auch medizinische Angebote (Apotheke, prakt. Arzt) sowie Dienstleistungen in Form einer Sparkasse, einer Poststelle, eines Optikers, einer Fußpflege umfassen. Auch die Nähe zu Pflegeheimen oder einem Pflegedienstbüro erweist sich als vorteilhaft, sollten potenzielle Bewohner eines Wohnprojekts künftig auf Hilfe und Pflege angewiesen sein. Infrastrukturell gut ausgestattete Wohnlagen finden sich in der Stadt Unna z. B. in Massen im Bereich der Massener Bahnhofstraße, in der Unnaer Innenstadt sowie in Königsborn im Bereich der Kamener Straße.

Auch im Bereich des Betreuten Wohnens sollten unterschiedliche Angebote geschaffen werden. Der Schaffung von Nischenprodukten, als Beispiel sei an dieser Stelle die Wohnform der Demenz-WGs genannt, ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Bedeutung zuzusprechen. In der Stadt Unna weist dieses Thema bereits einen wichtigen Stellenwert auf. So befinden sich in der Stadt derzeit insgesamt vier Einrichtungen mit 41 Plätzen. Kleine Wohngruppen mit nicht mehr als 12 Personen (da eine größere Einrichtung andernfalls unter das Heimgesetz fallen würde), in denen jeder Bewohner über einen eigenen Schlafraum und ein eigenes Badezimmer verfügen sollte, die mit eigenen Möbeln ausgestattet werden können, können in diesem Teilsegment als nachfragegerecht bezeichnet werden. Gemeinsame Aufenthaltsräume, in denen Platz zur Kommunikation der Bewohner besteht, sind ähnlich wie im Betreuten Wohnen auch bei Pflege-WGs von enormer Bedeutung. Aufgrund der oftmals erhöhten Pflegebedürftigkeit der Bewohner einer solchen Wohnform sind Kooperationen, zum Beispiel mit Einrichtungen wie Caritas oder der Diakonie, erstrebenswert.

8.1.2 Handlungsempfehlungen im altersgerechten Wohnen

Die Mengeneffekte zur Deckung des Nachfragepotenzials nach altersgerechten Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot sind ohne einen Umbau im Wohnungsbestand nicht zu realisieren. Der zukünftige Bedarf von mindestens 600 Wohnungen ist zu mindestens zwei Dritteln durch Umbau und Anpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken. Somit bleiben rund 200 Wohneinheiten, deren Bedarf bis zum Jahr 2025 durch unterschiedliche Neubaumaßnahmen (Miet-/Eigentumswohnungen) gedeckt werden sollte. Im Schnitt sollten im Rahmen des Geschosswohnungsneubaus pro Jahr rd. 13 altersgerechte Wohnungen für die Zielgruppe der Senioren ab 60 Jahre errichtet werden.

Im Bereich des Wohnungsneubaus ist sowohl das Segment der Mietwohnungen als auch der Markt für Eigentumswohnungen abzudecken, um auch die Zielgruppe der älteren Menschen anzusprechen, die vom großzügigen Eigenheim in die kleinere Eigentumswohnung ziehen möchten.

Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die **Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden** mit ca. 10 bis 30 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur **Beförderung eines generationsübergreifenden Zusammenlebens**. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und somit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll.

Eine Barrierefreiheit nach Din-Norm 18040-2 ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht erforderlich; je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Darüber hinaus ist beim Neubau von altersgerechten Wohnungen darauf zu achten, ein abgetrenntes Schlafzimmer zu verwirklichen. Generell ist aber festzuhalten, dass der Schnitt einer Wohnung, bzw. das zur Verfügungsstellen von **genügend Bewegungsflächen** wichtiger ist als die reine Größe einer Wohnung.

Die **Barriereredzierung** fängt des Weiteren schon vor der Wohnung an. Schwellen und Hindernisse außerhalb des Gebäudes erschweren den Alltag und sollten insbesondere beim Neubau von Gebäuden vermieden werden. Haus- und Wohnungseingänge mit schwellenfreiem Zugang sind darüber hinaus ideal, um eine langfristige Selbstständigkeit des älteren Personenkreises zu gewährleisten. Auch für Treppenhäuser und Flure bestehen Möglichkeiten, ein möglichst hohes Maß an Barrierefreiheit zu sichern. Lifte, Rampen und Treppenlifte stellen hierbei beispielhafte Maßnahmen dar, welche beim Neubau von altersgerechten Wohnungen in der Planung mit bedacht werden sollten.

Auch innerhalb der Wohnung existieren oftmals Hindernisse und Barrieren, welche die Bewegungsfähigkeit älterer Personen einschränken und beim Bau neuer Wohnungen vermieden werden können. So haben ältere oder bewegungseingeschränkte Personen insbesondere in kleinen Zimmern die größten Probleme. Als Beispiel sei an dieser Stelle das Badezimmer genannt, welches beim Neubau von Wohnraum nicht nur groß genug dimensioniert sein sollte, um ausreichend Bewegungsfläche zu gewährleisten, sondern darüber hinaus in puncto Funktionalität und Sicherheit geplant werden sollte. Hierbei sind schon kleine Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Haltegriffen sinnvoll.

Beim Neubau von altersgerechten Wohnungen stehen jedoch nicht nur die umsetzbaren Maßnahmen im Vordergrund, welche sich über eine große Bandbreite von Möglichkeiten erstrecken. Wie Gespräche mit Marktexperten gezeigt haben, ist insbesondere das Angebot an kostengünstigen und mittelpreisigen, altersgerechten Wohnungen im normalen Wohnungsbestand und in betreuten Wohnformen sehr knapp. Die **Schaffung von niedrigpreisigen und quartiersnahen Wohnmöglichkeiten**, welche zum einen eine Bezahlbarkeit und zum anderen einen Bezug zum Lebensraum der Betroffenen gewährleisten, stellt somit ein wichtiges künftiges Handlungsfeld dar. Die Bedeutung dieses Handlungsfeldes zeigt sich an der steigenden Anzahl an einkommensschwachen Haushalten. Die Schaffung altersgerechter Wohnmöglichkeiten in Form barrierearmer Wohnungen und Wohneinheiten im betreuten Wohnen im unteren Preissegment, welche den Anforderungen der festgelegten Kosten der Unterkunft entsprechen, hat somit eine immer wichtiger werdende Bedeutung.

Neben dem Wohnungsneubau sollten der **Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums** gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die **Anpassung der eigenen Wohnung**. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zuhause ermöglichen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute kommt, sondern allen Altersgruppen das Wohnen und Leben erleichtert. So erfreuen sich beispielsweise auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungsflächen gibt, erleichtert allen Altersgruppen die Nutzung. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums.

Um Kosten zu sparen, bietet es sich in vielen Fällen an, alters- oder behindertengerechte Umbaumaßnahmen mit ohnehin notwendig werdenden Modernisierungsaktivitäten zu verbinden. Hierbei ergibt sich nicht nur der Vorteil der Kostenersparnis, sondern es lässt sich auf der anderen Seite auch vermeiden, dass zum Beispiel Grundrissveränderungen durchgeführt werden, welche im Nachhinein nicht mehr an die Bedürfnisse Älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen anpassbar sind.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass es hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen und Wohnungsumbau von absoluter Notwendigkeit ist, dass dies nicht ausschließlich von Wohnungsunternehmen getragen werden kann. So sind auch **private Eigentümer** gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Unna kommt daher nach wie vor die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm NRW 2014-2017, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen in der Stadt Unna auf der städtischen Homepage.

Die bisherigen Erfahrungen, welche die Stadt Unna im Neubau von altersgerechten Wohnprojekten gemacht hat, zum Beispiel bei der Verwirklichung des Mehrgenerationen-Projekts oder bei der Schaffung von Pflege-WGs, können für künftige, folgende Projekte genutzt werden. Mit der Koordinierungsstelle für Neue Wohnformen und dem Dachverein "Neue Wohnformen Unna e.V." verfügt die Stadt Unna bereits über Beratungsinstanzen, welche neue Wohnprojekte begleiten und bei der Realisierung beraten können. Bei der Schaffung neuer, altersgerechter Wohnformen sollte jedoch beachtet werden, egal ob es sich um barrierefreie Wohnungen oder betreute Wohnformen handelt, dass zum einen die Nähe zum angestammten Quartier für potenzielle Bewohner von enormer Wichtigkeit ist, um Strukturen aufrecht erhalten zu können, sowie zum anderen die Nähe zu infrastrukturellen Angeboten, um eine möglichst langfristige selbstständige Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Ausgewählte Neubauplanungen der vergangenen Jahre

Angesichts des deutlichen Nachholbedarfs in Unna im Segment der Wohnformen im Alter wurden seit 2010 Wohnprojekte für Seniorinnen und Senioren geplant, welche sich sowohl an die Zielgruppe der Nachfrager von betreuten Wohnungen als auch an die Nachfrager von altersgerechten Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot richteten. Konkret handelt es sich hierbei um drei Projekte an den Standorten Königsborn und Massen, welche im Folgenden kurz dargelegt werden sollen.

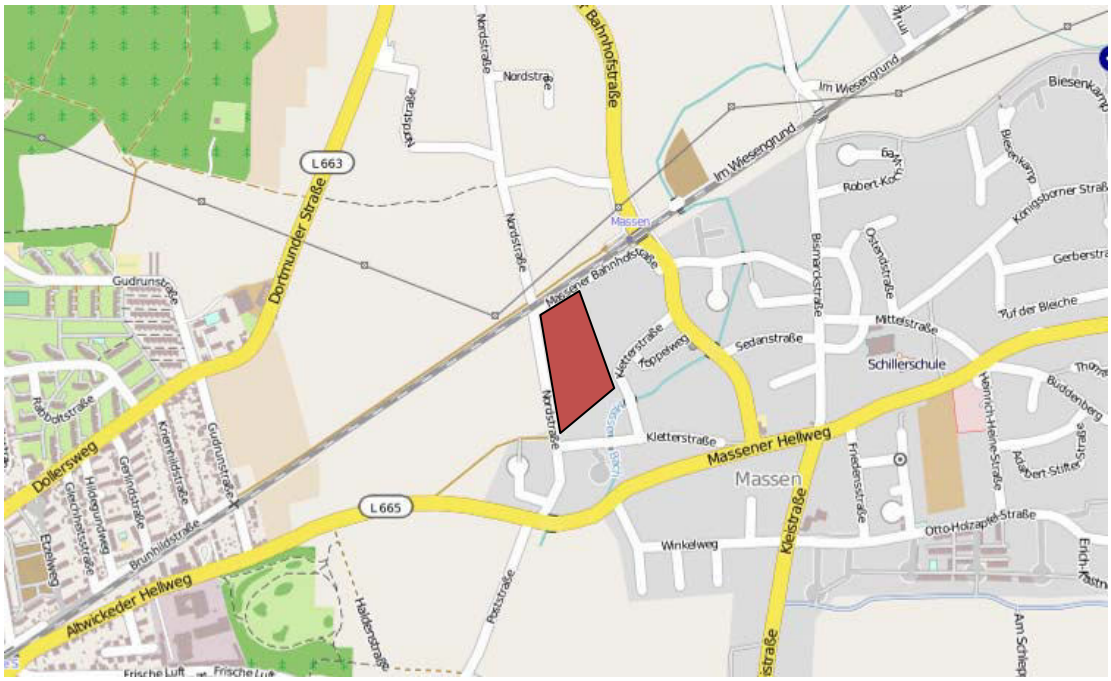
Vor dem Hintergrund, dass altersgerechte Wohnungen in Unna unter Berücksichtigung des unteren und mittleren Preissegments auf eine gefestigte Nachfrage treffen werden, wurde geplant, mithilfe des Investors AWO an der Grillostraße in Unna-Königsborn 22 Seniorenwohnungen im Neubau und durch Anpassungstätigkeiten im Bestand zu verwirklichen. Konkret sollte hierbei das bestehende Bürgerhaus, welches als Schulgebäude konzipiert wurde, einer neuen Nutzung zugeführt und durch einen Neubau ergänzt werden. Im bestehenden Gebäude sollten nach dem Umbau insgesamt neun barrierearme Wohnungen für Senioren entstehen, welche an Gemeinschaftsräume und -flächen im Erdgeschoss angegliedert worden wären. Hinter dem ehemaligen Schulgebäude bzw. Bürgerhaus war geplant, einen dreigeschossigen Neubau zu verwirklichen, in dem insgesamt 13 Seniorenwohnungen entstehen sollten. Insgesamt wurden so 22 seniorengerechte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 47 bis 68 qm erbaut, welche den Kriterien des Qualitätssiegels "Betreutes Wohnen für ältere Menschen NRW" entsprechen sollten. Ein ähnliches Projekt wurde im Stadtteil Königsborn bereits durch die UKBS realisiert. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach den bestehenden Wohnungen handelte es sich bei dem geplanten Wohnprojekt aus gutachterlicher Sicht um ein bedarfsgerechtes Vorhaben, welches eine sinnvolle Ergänzung des Wohnraumes in Königsborn darstellte. Als positiv stellte sich neben dem Ziel, ein kostengünstiges Angebot im unteren Preissegment zu verwirklichen, auch die Lage des Wohnprojektes dar, da in fußläufiger Entfernung alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorzufinden waren.

Abbildung 78: Standortes des Baugebiets "Grillostraße"

Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap, eigene Bearbeitung

In nur etwa zwei Kilometer Entfernung vom Falke-Gelände, welches das zweite geplante Neubauprojekt darstellte (das bereits in Kapitel 5.3.1 vorgestellt wurde und hier nur kursorisch Erwähnung findet), befindet sich im Stadtteil Massen der Standort "Nordstraße", an dem die Erstellung eines Mietobjektes mit insgesamt acht barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren beabsichtigt war. Bei dem Baugebiet handelte es sich um eine städtebauliche Arrondierung zwischen den Siedlungssplittern an der Nordstraße und dem ehemaligen Bahndamm im Westen, in der insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen sollten. Die Lage des Baugebiets am westlichen Rande des Stadtteils Massen zeichnete sich, ähnlich wie die geplante Bebauung des Falke-Geländes, durch eine noch fußläufig erreichbare Anbindung an die infrastrukturellen Einrichtungen des Nebenzentrums Massen sowie an den S-Bahn-Haltepunkt der Linie Unna-Dortmund aus und stellte im Zuge der zunehmenden Bedeutung an altersgerechten Wohnungen aus gutachterlicher Sicht eine gute Ergänzung des Wohnstandortes Unna-Massen dar.

Abbildung 79: Standort des Baugebiets "Nordstraße"



Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap, eigene Bearbeitung

9. Kleinräumige Betrachtung von Wohnstandorten

Im Fokus des folgenden Kapitels stehen drei Wohnquartiere in Unna, welche in den obigen Ausführungen und Kartendarstellungen bereits hervorgehoben und in dem folgenden Analyseschritt näher betrachtet werden sollen. Hierbei handelt es sich um die Standorte "Gartenvorstadt", "Berliner Allee" und "Mitte 2", welche zum Teil bereits im Fokus der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Unna standen und in denen Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnqualitäten erkannt wurde.

9.1. Standort "Gartenvorstadt"

Bei dem Quartier "Gartenvorstadt" handelt es sich um einen Wohnstandort südlich der Unnaer Stadtmitte, welcher im Norden durch die Bundesstraße B1, im Süden durch die Autobahn 44, im Westen durch das Wohngebiet "Kastanienhof" und im Osten durch die Hertinger Straße begrenzt wird und sich durch eine durchmischte Bebauungsstruktur auszeichnet. Das Quartier zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Wohngebäuden aus, welche in den 1950ern bis 1970ern entstanden sind. Es befinden sich sowohl frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften als auch Reihenhäuser, Gartenhofhäuser und Mehrfamilienhäuser als Zeilen- und Punktgebäuden mit bis zu neun Geschossen innerhalb des Quartiers. Der Bereich um den "Buchenhof" zeichnet sich darüber hinaus durch eine Neubebauung mit verschiedenen Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Die insgesamt 1.800 Wohneinheiten befinden sich in 628 Gebäuden und damit zu großen Teilen in den mehrgeschossigen Mietwohnungsgebäuden der vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen. So sind etwa 40 Prozent der Wohneinheiten in Besitz der Wohnungsunternehmen LEG Wohnen NRW, der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH und die UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH.

Abbildung 80: Abgrenzung des Standortes "Gartenvorstadt"

Quelle: Kartengrundlage Open Street Map, eigene Bearbeitung und Fotos

Die Planung und Entwicklung des Standortes begann bereits in den 1960er Jahren. Die isolierte Lage, die Altersstruktur, welche eine Überalterung erkennen lässt, das Image und die soziale Zusammensetzung des Standortes haben bereits in jüngster Vergangenheit Veränderungsprozesse erwarten lassen, welchen die Stadt Unna gemeinsam mit den Bewohnern und Eigentümern im Quartier entgegengetreten ist. So steht das Gebiet bereits seit 2005 im Fokus, da in diesem Jahr durch InWIS eine Befragung älterer Menschen in Unna durchgeführt wurde, um Hinweise für wohnungswirtschaftliche und kommunalpolitische Handlungsfelder zu identifizieren. Innerhalb der Ergebnisse der Befragungsauswertungen konnten für den Bereich der Gartenvorstadt im Vergleich zur Gesamtstadt Abweichungen hinsichtlich der Wohnzufriedenheit konstatiert werden, welche im Anschluss dazu geführt haben, dass ein Arbeitskreis aus Vertretern der Stadt Unna und den vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen gebildet wurde. Eine schriftlich durchgeführte Haushaltsbefragung in der Gartenvorstadt vertiefte die ersten Ergebnisse aus 2005 und deckte Handlungsbedarf in verschiedenen Tätigkeitsfeldern auf, darunter unter anderem hinsichtlich der Sauberkeit und der Gestal-

tung des Wohnumfeldes, im Bereich Sport/Kultur/Schule sowie bezüglich des Images des Standortes. Im Ergebnis wurden Ziele für die Weiterentwicklung des Standortes "Gartenvorstadt" formuliert, bei denen die Stärkung der Vernetzung vor Ort und die Nutzung vorhandener Potenziale und Ressourcen im Vordergrund standen. Aufgegriffen wurden die Handlungsfelder und Ziele vom neu gebildeten Initiativkreis "Zukunft Gartenvorstadt", an dem sich unter anderem die vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen beteiligen. Durch die Entwicklung eines abgestimmten Maßnahmenkonzeptes, welches sowohl langfristige als auch kurzfristige Maßnahmen enthält, soll die Zukunftsfähigkeit des Standortes erhalten und verbessert werden.

Bei dem folgenden Steckbrief des Standortes "Gartenvorstadt" werden sowohl die Ergebnisse aus dem Quartierscheck als auch die Auswertungen des Immobilienscouts24 betrachtet, um im Anschluss daran die wesentlichen Stärken und Schwächen bzw. Potenziale und Restriktionen des Standortes darzulegen.

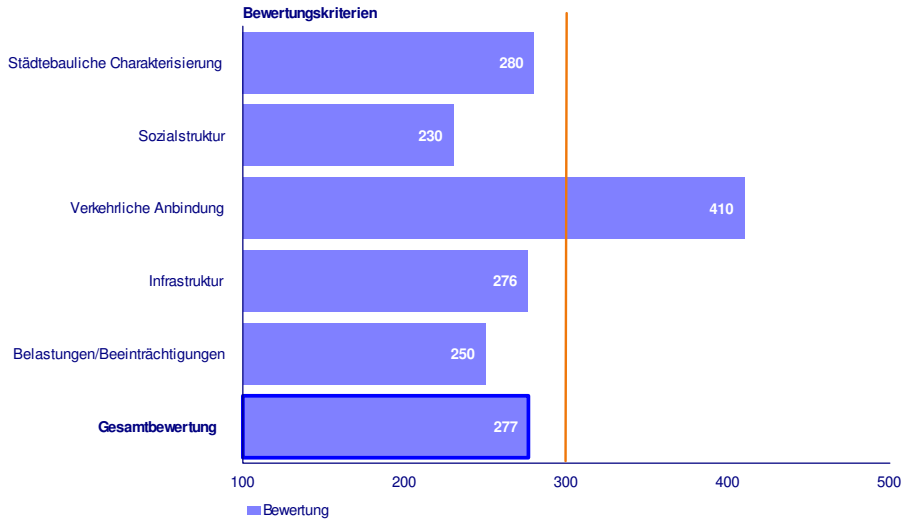
Wesentliche Erkenntnisse aus dem QuartiersCheck

In der folgenden Grafik sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem QuartiersCheck, welcher die Themenfelder "Städtebau", "Sozialstruktur", "Verkehrliche Anbindung", "Infrastruktur" und "Belastungen und Beeinträchtigungen" abdeckt, dargestellt. Deutlich wird, dass in allen Kategorien außer der verkehrlichen Anbindung leicht unterdurchschnittliche Bewertungen erzielt wurden. Hinsichtlich des Städtebaus lässt sich festhalten, dass dies auf die verdichtete Bebauung mit Eigenheimbereichen und mehreren hochgeschossigen Gebäuden zurückzuführen ist, welche sich in sehr durchmischten Modernisierungszustand befinden. Die Ausstattung und der Modernisierungszustand differieren hierbei deutlich nach dem Baualter der Objekte und den bereits durchgeführten Maßnahmen. Während an mehreren Stellen bereits Investitionen der Wohnungseigentümer erkennbar sind (so zum Beispiel an den hochgeschossigen Wohngebäuden an der Ahornstraße, die sich in Besitz der UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH befinden), zeigen sich an anderer Stelle insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung deutliche Handlungsbedarfe.

Auch der erhöhte Anteil an Arbeitslosen und Personen in Bedarfsgemeinschaften führt am betrachteten Standort zu einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung in der Sozialstruktur. An anderer Stelle wird zum Thema Sozialstruktur auf die hohe Bindung der Bewohner an ihren Stadtteil und ihr überdurchschnittlichen ehrenamtlichen Engagement verwiesen, beim QuartiersCheck wurden ausschließlich statistisches Datenmaterial verarbeitet.

Während sich die verkehrliche Anbindung als sehr gut darstellt, da sowohl die Nähe zu den Autobahnen A1 und A44 und an die Verkehrsachsen B1 und L678 als auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben ist, zeichnet sich die infrastrukturelle Ausstattung im Vergleich zur Gesamtstadt durch ein unterdurchschnittliches Angebot aus. In der Gartenvorstadt befinden sich mehrere kleine Ladenlokale, die jedoch nur eine unterdurchschnittliche Qualität aufweisen. Insbesondere die Nahversorgung der Bewohner erfolgt aus diesem Grund über benachbarte Quartiere, zum Beispiel über das westlich angrenzende Gebiet "Kastanienhof". Wenngleich der hohe Grünflächenanteil des Quartiers "Gartenvorstadt" als positiv benannt werden kann, zeigen sich im öffentlichen Raum deutliche Mängel, welche sich in Verschmutzungen, überlaufenden Müllcontainern und Graffitis ausrücken. Belastungen und Beeinträchtigungen ergeben sich darüber hinaus aus hinsichtlich der hochgeschossigen Wohngebäude, welche eine deutliche städtebauliche Dominante darstellen. Auch der im südlichen Teil deutlich zu vernehmende Lärm der Autobahn 44 führt in dieser Kategorie zu einem schmälernden Einfluss auf die Bewertung.

Abbildung 81: Gesamtbewertung des Quartiers "Gartenvorstadt"



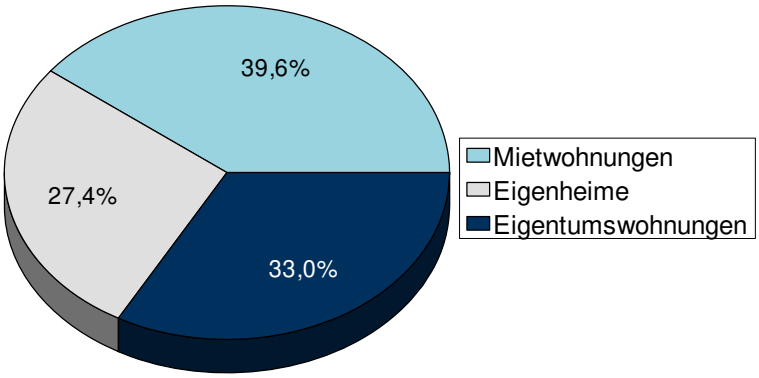
Quelle: Eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der ImmobilienScout24-Daten

Zur Darstellung der kleinteiligen Angebotsstruktur wurden die Objekte, die bei ImmobilienScout24 zwischen 2007 und Mitte 2010 eingestellt wurden, kleinräumig ausgewertet und aufbereitet. Zu beachten ist hierbei, dass einer der größten Mietwohnungsanbieter im Quartier, die UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, dieses Internetportal nicht zur Vermarktung ihrer Wohnungen nutzt, somit auch ihr Angebot nicht in die Auswertung einbezogen wurde.

Unterscheidet man das Wohnangebot in der Gartenvorstadt nach den Segmenten, so besteht das größte Angebot bei den Mietwohnungen, welche im Zeitraum 2007 bis Mitte 2010 mit knapp 40 Prozent den größten Anteil ausgemacht haben. Eigentumswohnungen bilden einen ähnlichen Anteil am Gesamtwohnungsangebot, während Eigenheime anteilsmäßig mit etwa 27 Prozent am wenigsten vertreten sind. Ein Großteil der Angebote an Eigentumswohnungen innerhalb des Quartiers Gartenvorstadt lässt sich in der Ahornstraße und Buchenstraße verorten, die sich durch eine dichte Bebauung mit einigen in den 1960ern entstandenen, hochgeschossigen Wohngebäuden auszeichnen.

Abbildung 82: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Gartenvorstadt"



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Bei der folgenden Zusammenstellung der IS24-Angebote handelt es sich um ein Profil für die Mietwohnungen im Bereich der Gartenvorstadt. Marktkenner weisen darauf hin, dass das Ergebnis günstiger ausfallen

würde, wenn das Wohnungsangebot der UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH einbezogen würde, da das Unternehmen seinen dortigen Bestand weitgehend modernisiert hat.

In dem Profil ist deutlich zu erkennen, dass das Preisniveau mit 4,75 Euro/qm erheblich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt und es sich im Stadtteilvergleich um das zweitniedrigste Preisniveau handelt. Aufgrund des erhöhten Anteils an Wohnungen, welche in den 1950ern bis 1970ern am Standort entstanden sind, kann der Anteil an neuwertigen im Vergleich mit der Gesamtstadt als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. Hervorzuheben ist darüber hinaus der hohe Anteil an Drei- und Vierzimmer-Wohnungen, welche nach Auswertung der IS24-Angebote etwa 80 Prozent des gesamten Mietwohnungsangebots ausmachen.

Tabelle 58: Profil Mietwohnungen am Standort "Gartenvorstadt"

Gebäudebezeichnung	Angebote	Anteilig
Durchschnittliches Preisniveau: 4,75 €/qm Wfl.		
Baujahr		
Bis 1969	35	21%
1970 bis 1989	18	11%
Ab 1990	62	38%
Wohnungsgröße in qm		
Unter 60	28	17%
60 bis unter 75	29	18%
75 bis unter 90	36	22%
90 und mehr	29	43%
Zimmeranzahl		
1 und 2	8	19%
3	17	40%
4 und mehr	17	41%
Ausstattung		
Balkon	21	50%
Garten	1	2%

Quelle: Immobilienscout24-Datenbank, Angebote zwischen 2007 und Mitte 2010

Die Nachfragesituation lässt sich in den drei Marktsegmenten wie folgt charakterisieren:

- Mietwohnungen: Mit Ausnahme der Bestände der UKBS Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH kennzeichnet sich der Mietwohnungsmarkt durch eine Nachfrageschwäche. Ein relativ günstiges Preisniveau kann Mängel im Erhaltungszustand der Wohnungen (71% der Angebote) und durchmischte Nachbarschaftsstrukturen nicht kompensieren. Die weitgehend modernisierten Bestände der UKBS sind demgegenüber gut nachgefragt. Im Image des Wohnquartiers ist jedoch laut Marktexperten zwischen dem Innen- und dem Außenimage zu unterscheiden: So bewerten Bewohner des Quartiers die Qualitäten des Stadtteils deutlich positiver als Bewohner anderer Stadtteile, sie haben im Laufe der Jahre auch die positiven Seiten der Gartenvorstadt, die sich nicht auf den ersten Blick zeigen, kennen und schätzen gelernt. Dies äußert sich z. B. in einer spürbaren Stadtteilbindung. Die durchmischten Nachbarschaftsstrukturen dürften daher vornehmlich von "Auswärtigen" als besonderer Nachteil wahrgenommen werden.

- Eigentumswohnungen. Trotz des sehr geringen Kaufpreises von durchschnittlich 810 EUR/qm Wohnfläche ist auch in diesem Segment eine Marktschwäche zu verzeichnen. Ursachen hierfür sind ein zu hoher Anteil an Ein- und Zweiraumwohnungen (40 Prozent des Angebotes), Ausstattungs- und Modernisierungsmängel (60 Prozent der Angebote) sowie im komplexen Wohnungsbau die vorzufindenden einfachen baulichen Strukturen.

- Die Gartenvorstadt umfasst ein kleines und attraktives Eigenheimangebot. Preiswerte, kleinere Bestandsobjekte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis können gewisse Nachteile der Wohnlage durchaus kompensieren.

Stärken und Schwächen, Potenziale und Restriktionen des Quartiers

Zusammenfassend sind für die Gartenvorstadt folgende Potenziale bzw. Stärken aufzuführen:

- Vorteilhaft ist die Nähe zu Quartieren mit guter infrastruktureller Ausstattung (Beispiel: Nahversorgungsschwerpunkt Kastanienhof).

- Eine Grundversorgung in Form von Kindergärten, Gesamtschule, Gemeindezentrum ist vorhanden. Es besteht eine familienfreundliche Grundausrichtung des Stadtteils durch Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder und ein Angebot größerer Wohnungen.

- Es existiert eine gute verkehrliche Anbindung für den MIV und an den innerstädtischen ÖPNV.

- Es handelt sich um einen attraktiven Eigenheimstandort, das Angebot älterer Eigenheime ist gut nachgefragt.

- Es ist im Stadtteil ein hohes bürgerschaftliches Engagement in der Bewohnerschaft zu konstatieren. In Folge ist auch die Stadtteilbindung ausgeprägter und die Belegungsstrukturen von geringerer Fluktuation geprägt als in vergleichbaren Stadtteilen.

- Es existieren bereits Akteursstrukturen in Form eines Runden Tisches oder der Stadtteilkonferenz, in denen sich Bewohner und institutionelle Akteure engagieren und sich für den Stadtteil einsetzen.

- Die Fortführung der im Initiativkreis Gartenvorstadt etablierten kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht ein rechtzeitiges Identifizieren von Veränderungsprozessen im Quartier und ermöglicht ein frühzeitiges, zielgerichtetes Gegensteuern.

Zusammenfassend sind für die Gartenvorstadt folgende Restriktionen bzw. Schwächen aufzuführen:

- Die Altersstruktur weist eine Überalterung auf. Im Stadtteil dürfte daher in Zukunft ein Generationswechsel eintreten, in deren Folge sich die bestehenden Nachbarschaftsstrukturen auflösen könnten.

- Zahlreiche Hochhäuser und das Versorgungszentrum weisen Erneuerungsbedarfe auf.

- Im Süden der Gartenvorstadt ist deutlicher Lärm von der Autobahn 44 wahrnehmbar und somit kein ruhiges Wohnen möglich.

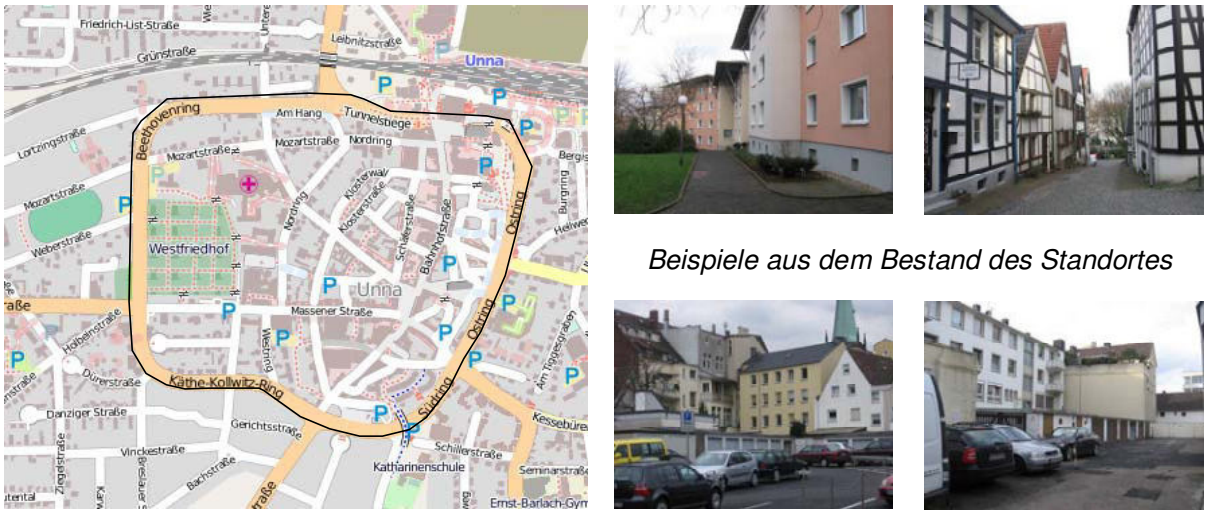
- Im Bereich der Hochhäuser sind teilweise schwierige Belegungsstrukturen und eine schwache Wohnungsnachfrage zu verzeichnen.

- Da zahlreiche Mieterhaushalte nur eine eingeschränkte Wohnkaufkraft besitzen, sich unter gegebenen Umständen kaum Mieterhöhungsspielräume vorhanden.

9.2. Standort "Mitte 2"

Beim Standort "Mitte 2" handelt es sich im Wesentlichen um den Kern des Unnaer Stadtteils Mitte, welcher durch den Beethoven-, Ost-, Süd- und Käthe-Kollwitz-Ring von den umliegenden Standorten abgegrenzt werden kann. Derzeit leben in diesem Bereich etwa 2.300 Einwohner, dies entspricht 4,3 Prozent der Gesamtbevölkerung Unnas.

Abbildung 83: Abgrenzung des Quartiers "Mitte 2"



Quelle: Kartengrundlage Open Street Map, eigene Bearbeitung und Fotos

Wesentliche Erkenntnisse aus dem Quartierscheck

In der folgenden Grafik sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Quartierscheck, welcher die Themenfelder "Städtebau", "Sozialstruktur", "Verkehrliche Anbindung", "Infrastruktur" und "Belastungen und Beeinträchtigungen" abdeckt, dargestellt.

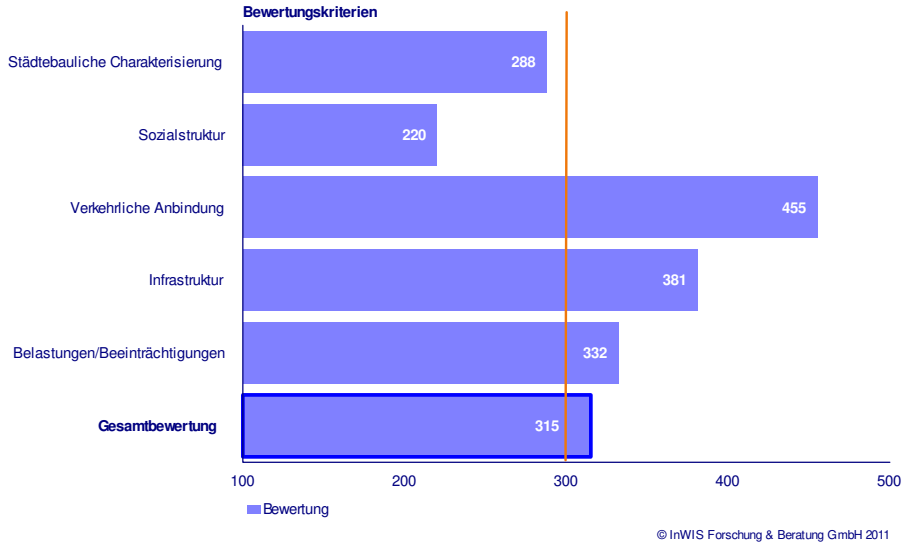
Der Wohnungsbestand des Quartiers "Mitte 2" zeichnet sich durch eine große Mischung verschiedenster Wohnungsangebote aus. In der Altstadt ist eine größere Anzahl von Fachwerkgebäuden aus dem 16. bis 19. Jahrhundert zu finden, die größtenteils unter Denkmalschutz stehen, und zusammen mit etlichen gründerzeitlichen Wohnhäusern sowie dem in einigen Teilbereichen erhaltenen historischen Stadtgrundriss eine besondere städtebauliche Qualität bieten. Etwa die Hälfte der Wohngebäude des Quartiers "Mitte 2" stammt aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Darüber hinaus ist das Stadtbild durch vergleichsweise einfache Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Augenfällig sind auch die in den letzten Jahren an mehreren Orten entstandenen Neubauten mit hoher Qualität, darunter auch landesprämierte Bauten, Wohnhäuser mit Photovoltaik-Anlagen oder Grasflächen auf dem Dach, Fassaden mit modernen Baumaterialien wie Holz und Glas sowie ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, der Beginenhof.

Der bauliche Erhaltungszustand sowie das äußere Erscheinungsbild der Wohngebäude bieten eine Bandbreite an unterschiedlichen Qualitäten: Neben stilvoll und aufwendig modernisierten Altbauten finden sich ebenso Wohngebäude mit sichtbaren Modernisierungsbedarfen wider. Damit einhergehende unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse und veraltete Ausstattungsstandards der Wohnungen schränken die Zukunftsfähigkeit dieses Wohnungsangebotes ein. Eine hohe bauliche Verdichtung mit häufig versiegelten bzw. bebauten Innenhöfen schränken zudem die städtebaulichen und Wohnqualitäten in "Mitte 2" ein.

Leerstände lassen sich in der Innenstadt der Kreisstadt Unna, wie in vielen anderen Innenstädten auch, vornehmlich in den Obergeschossen von Geschäftshäusern finden. In der Summe führen diese Erkenntnisse zu einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung in der Kategorie "Städtebauliche Charakterisierung".

Überdurchschnittliche Bewertungen ergeben sich am Standort insbesondere hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung und der verkehrlichen Anbindung. So übernimmt der Stadtkern Unnas eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Zentralität des Standortes ist verknüpft mit zahlreichen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, die von urban orientierten Nachfragergruppen nach Wohnraum sehr geschätzt werden. Auf der anderen Seite bedingt die Zentralität des Standortes auch Nachteile, insbesondere für angrenzende Wohngebiete. Hohe Verkehrsbelastungen auf dem Ring, welcher die Innenstadt umgibt und die in räumlicher Nähe zu Wohngebieten verlaufende Bahntrasse führen zu Staub- und Lärmemissionen, die die Wohnqualität beeinträchtigen. Bedingt durch die hohe Zentralität und die dichte Bebauung in diesem Teilbereich der Stadt Unna ist auch der Anteil an Grün- und Erholungsflächen sehr gering. Der optische Gesamteindruck des Standortes "Mitte 2" wird darüber hinaus durch einige Brachflächen und leer stehende Gebäude, z. B. Malzfelder Mühle, geschmälert.

Abbildung 84: Gesamtbewertung des Quartiers "Mitte 2"

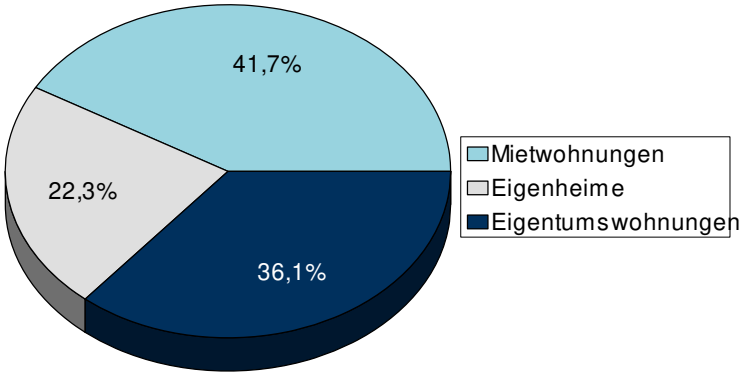


Quelle: Eigene Darstellung

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Immobilienscout24-Daten

Zur Darstellung der kleinteiligen Angebotsstruktur wurden die Objekte, die auf der Internetplattform des Immobilienscout24 in den Jahren 2007 bis Mitte 2010 eingestellt wurden, kleinräumig ausgewertet und aufbereitet. Unterscheidet man das Wohnangebot am Standort "Mitte 2" nach Segmenten, so besteht mit einem Anteil von 42 Prozent das größte Angebot im Mietwohnungssegment. Eigentumswohnungen bilden einen Anteil von etwa 36 Prozent, während Eigenheime anteilsmäßig mit etwa 22 Prozent am wenigsten vertreten sind.

Abbildung 85: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Mitte 2"



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung © InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Bei der folgenden Zusammenstellung der IS24-Angebote handelt es sich um ein Profil für die Mietwohnungen im Quartier "Mitte 2". Das von den Wohnungsanbietern erwartete Mietpreisniveau ist mit 5,93 Euro/qm als hoch zu bezeichnen. Während der Anteil an neuwertigen und neuen Wohnungen dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht, bilden große Wohnungen mit 90 und mehr qm und Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern einen im Vergleich zu anderen Wohnquartieren hohen Anteil am Gesamtwohnungsangebot. Der Anteil der Wohnungen, die als zusätzliches Ausstattungsmerkmal über einen Freisitz verfügen, ist mit lediglich 52% als gering zu bewerten.

Tabelle 59: Profil Mietwohnungen am Standort "Mitte 2"

Gebäudebezeichnung	Angebote	Anteilig
Durchschnittliches Preisniveau: 5,93 €/qm Wfl.		
Baujahr		
Bis 1969	35	21%
1970 bis 1989	18	11%
Ab 1990	62	38%
Wohnungsgröße in qm		
Unter 60	28	17%
60 bis unter 75	29	18%
75 bis unter 90	36	22%
90 und mehr	29	43%
Zimmeranzahl		
1 und 2	8	19%
3	17	40%
4 und mehr	17	41%
Ausstattung		
Balkon	21	50%
Garten	1	2%

Quelle: Immobilienscout24-Datenbank, Angebote zwischen 2007 und Mitte 2010

Die Nachfragesituation lässt sich in den drei Marktsegmenten wie folgt charakterisieren:

- Mietwohnungen: In diesem Marktsegment herrscht eine solide Nachfragesituation, die von unterschiedlichen Nachfragegruppen ausgelöst wird. Dazu zählen ebenso einkommensschwächere Haushalte, die die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur schätzen, weil sie auf einen (zusätzlichen) PKW verzichten wollen, wie auch kaufkraftstarke, urban orientierte Gruppen, die das Lifestyle- und Kulturangebot der Innenstadt nutzen und daher eine räumliche Nähe suchen. Die Qualität des Wohnungsangebotes wird durch die Mängel im Wohnumfeld, insbesondere durch unattraktive Innenhöfe, geschmälert. Die Innenstadtlage bringt es mit sich, dass mit 5,93 EUR/qm Wohnfläche im Quartier "Mitte 2" das dritthöchste Mietpreisniveau vorzufinden ist. Der Mietpreis relativiert sich jedoch gegenüber anderen Quartieren Unnas, wenn man berücksichtigt, dass sich aufgrund der zentralen Wohnlage Mobilitätskosten, die ein Haushalt durch die Unterhaltung eines PKWs und häufiger Einkaufsfahrten aufbringen muss, reduzieren.

- Eigentumswohnungen: Als Stärke des Quartiers "Mitte 2" ist das attraktive Angebot an größeren Altbauwohnungen hervorzuheben, dass in Folge der guten und modernen Ausstattungsstandards eine gute Nachfragesituation verzeichnet. Demgegenüber besteht aber auch ein nennenswertes Angebot an kleinen Altbauwohnungen, die nicht nur hinsichtlich der mangelnden Wohnungsgröße, sondern mitunter auch aufgrund von veralteten Ausstattungsstandards nur in geringem Maße nachgefragt wird. Die Innenstadt ist eine prädestinierte Lage für neu errichtete Eigentumswohnungen, allerdings ist ein sehr guter Mikrostandort Voraussetzung für eine gute Vermarktungssituation. Dieses Prädikat können offensichtlich nicht alle Neubauten der vergangenen Jahre für sich beanspruchen, denn die Neubaunachfrage ist vergleichsweise gering. Dies mag aber auch im Zusammenhang mit dem hohen Preisniveau von durchschnittlich 202.000 EUR geforderter Kaufpreis stehen, ein Betrag, bei dem sich bereits der Erwerb einer Doppelhaushälfte als Wohn- und Kaufalternative eröffnet.

- Eigenheime: Das Quartier "Mitte 2" beherbergt ein umfangreiches Angebot an Eigenheimen, das allerdings auf eine leicht unterdurchschnittliche Nachfragesituation trifft. Hierfür bieten sich mehrere Begründungszusammenhänge an: Zum einen ist das Verhältnis zwischen dem geforderten Kaufpreis und der angebotenen Grundstücks- und Wohnfläche ungünstiger als bei vergleichbar großen, offerierten Eigenheimen in anderen Stadtquartieren. Wer als "nur" ein großes, preiswertes Eigenheim sucht, aber auch auf die Citylage verzichten kann, würde sich in andere Stadtteile orientieren. Zum anderen sind in "Mitte 2" häufiger Qualitätsmängel im Wohnumfeld zu verzeichnen als in anderen, typischen Eigenheimstandorten, bedingt durch die urbanen Strukturen, die eine höhere bauliche Dichte und mehr Verkehrsbelastungen mit sich bringen.

Stärken und Schwächen, Potenziale und Restriktionen des Quartiers

Zusammenfassend sind für das Quartier "Mitte 2", die Unnaer Innenstadt, folgende Potenziale und Stärken hervorzuheben:

- Die Zentralität der Unnaer Innenstadt übt eine Anziehungskraft für Nachfrager, die die infrastrukturelle Ausstattung schätzen.

- Für diese Zielgruppen wie auch für Bewohner angrenzender Wohnquartiere bietet die Innenstadt eine hervorragende Versorgungsfunktion.

- Im Zuge des demografischen Wandels mit seinem Zuwachs der Altersgruppen 50+, aber auch im Zusammenhang mit dem bundesweit zu konstatierenden Trend "Zurück in die Stadt" sind Wohnlagen, die eine fußläufige Nähe zu den maßgeblichen Versorgungseinrichtungen bieten, bei urban orientierten Zielgruppen mit nennenswerter Kaufkraft besonders begeht - sofern nicht gleichzeitig die Nachteile von fehlenden Freiflächen und einem lärmbelasteten Wohnumfeld in Kauf genommen werden müssen.

- Besonders ruhige Mikrolagen in der Innenstadt erfreuen sich bei den urban orientierten Zielgruppen mit Wohnkaufkraft besonderer Beliebtheit.

- Ein fortschreitender Wertewandel in allen Gesellschaftsteilen führt dazu, dass unterschiedliche Zielgruppen den Lebensraum „Stadt“ wieder neu für sich entdecken. Die Vorzüge der Urbanität werden nicht mehr nur von Single- und Paarhaushalten erkannt, sondern auch von Familienhaushalten geschätzt, so dass die City sowie die citynahen Stadtteile als Wohnstandorte wieder attraktiv wurden. Bedingt auch durch die Zunahme älterer Haushalte, die die Nähe zur Infrastruktur noch mehr suchen als jüngere, mobilere Haushalte, ist in Unna aller Voraussicht nach langfristig mit einer innerstädtischen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

- Historische Strukturen im öffentlichen Raum (alter Stadtgrundriss, großer Marktplatz, Kirchenplätze usw.) und in der Gebäudesubstanz (z. B. Fachwerkhäuser), qualitätsvoll hergerichtet, strahlen eine Wertigkeit aus, die sich gewinnbringend auf den Wohnstandort Innenstadt auswirkt.

- Die Innenstadt beherbergt auch Wohnungsbestand für einkommensschwächere Haushalte und leistet somit ihren Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung.

- Es handelt sich um einen Standort mit einer guten Mietwohnungsnachfrage.

- Größere Bestandswohnungen, gerne auch schon mit modernen Wohnqualitäten ausgestattet, werden als Eigentumswohnungen gut gefragt.

Zusammenfassend sind für die Unnaer City aber auch folgende Restriktionen bzw. Schwächen zu benennen:

- Die Bausubstanz der 1950er und 1960er Baujahre, aber auch so manche Gebäude älteren Baujahres, weist überdurchschnittlich oft einen Erneuerungsbedarf auf und erzielt in seinen Qualitäten keine Nachhaltigkeit.

- Es gibt sichtbare Defizite in den Wohnumfeldqualitäten, bedingt durch eine hohe Verdichtung und fehlende Grün- und Freiflächen, insbesondere in den Innenhöfen.

- Die Sozialstruktur in "Mitte 2" ist sehr heterogen und weist einen höheren Anteil an Haushalten auf, die sich in finanziellen oder sozialen Problemlagen befinden.

- Die Verkehrsbelastung am Ring mindert die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbereiche. Gleiches gilt auch für die Bereiche mit Nähe zur Bahntrasse.

- Der optische Gesamteindruck der Innenstadt wird durch einzelne Flächen und Gebäude mit Funktionsverlusten, durch bestehende Erneuerungsbedarfe in der Bausubstanz und überbauten Innenhöfen geschmälert.

- Die durch zahlreiche Einzeleigentümer geprägte Eigentümerstruktur macht es erforderlich, unterschiedlichste Interessenlagen zu berücksichtigen und zusammenzuführen, was erfahrungsgemäß einen enormen organisatorischen wie auch Unterstützungsaufwand in der Erneuerung der Wohnsubstanz erfordert.

9.3. Standort "Berliner Allee"

Der Standort "Berliner Allee" befindet sich im Unnaer Stadtteil Königsborn und wird zum einem von der Bahnlinie im Norden, der Hammer Straße im Osten, dem Afferder Weg im Süden und zum anderen von der Platanenstraße im Westen eingegrenzt. Mittig durch das Quartier verläuft die Berliner Allee, welche dem Standort seinen Namen gibt.

Abbildung 86: Abgrenzung des Quartiers "Berliner Allee"

Beispiele aus dem Bestand des Standortes

Quelle: Kartengrundlage Open Street Map, eigene Bearbeitung und Fotos

Der südlich der Bahnlinie Dortmund-Unna Königsborn und östlich des Kurparks gelegene Siedlungsbereich rund um die "Berliner Allee" entstand Anfang der 1970er Jahre. Neben Geschosswohnungsbauten sind hier auch Bereiche zu finden, welche mit Eigenheimen bebaut wurden.

Bislang verzeichnet der Standort zwar keine gravierenden Wohnungsleerstände, das Quartier steht jedoch trotzdem im Fokus der Unnaer Stadtentwicklungsplanung. Gemeinsam mit den vor Ort ansässigen Einwohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden, Wohnungsgesellschaften und der Stadt Unna soll die Struktur des Standortes stabilisiert werden, um die Zukunftsfähigkeit zu sichern. Aus diesem Grund beabsichtigen Politik und Planung der Stadt Unna, die Erfahrungen, welche am Standort "Gartenvorstadt" gewonnen werden konnten, für den Siedlungsbereich um die Berliner Allee zu nutzen und weiterzuentwickeln.

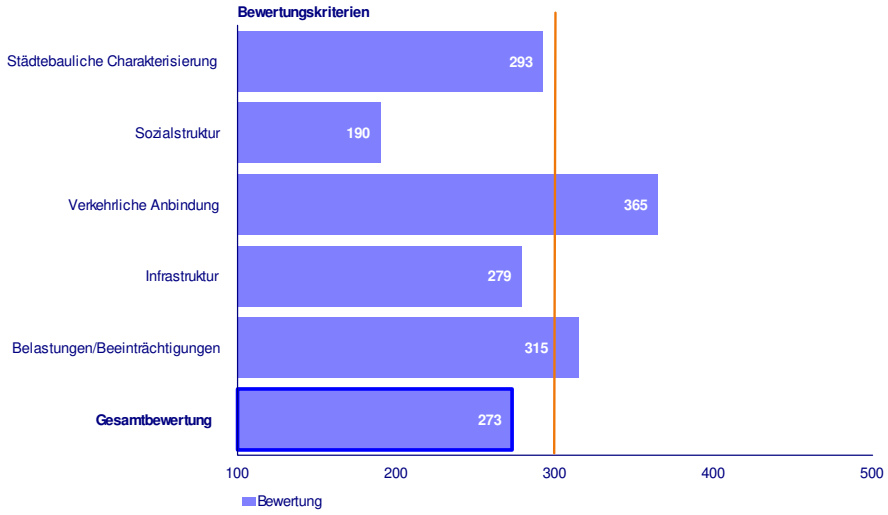
Wesentliche Erkenntnisse aus dem Quartierscheck

In der folgenden Grafik sind die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Quartierscheck, welcher die Themenfelder "Städtebau", "Sozialstruktur", "Verkehrliche Anbindung", "Infrastruktur" und "Belastungen und Beeinträchtigungen" abdeckt, dargestellt.

Deutlich wird, dass in allen Kategorien außer der verkehrlichen Anbindung und der Belastungen und Beeinträchtigungen leicht unterdurchschnittliche Bewertungen erzielt wurden. Hinsichtlich der städtebaulichen Charakterisierung lässt sich festhalten, dass im Quartier eine sehr starke Verdichtung in Form von Reiheneigenheimen und Hochhäusern besteht, wo in Teilbereichen deutliche Erneuerungsbedarfe erkennbar sind. Der erhöhte Anteil an Arbeitslosen und Personen in Bedarfsgemeinschaften führt am betrachteten Standort zu einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung der Sozialstruktur. Während sich die verkehrliche Anbindung als sehr gut darstellt, da die Anschlussstelle Kamen-Zentrum gut über die Landstraße erreichbar ist und auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz kurze Fahrtzeiten in das Zentrum der Stadt Unna gewährleistet, zeichnet sich die infrastrukturelle Ausstattung durch ein unterdurchschnittliches Angebot aus. Zwar existiert eine kompakte Einkaufszeile, welche einige wesentliche Nahversorgungsmöglichkeiten für die Bewohner bereithält, darüber hinausgehende Angebote müssen jedoch in den benachbarten Quartieren aufgesucht werden. Als positiv ist an dieser Stelle jedoch der Besatz mit Schulen anzuführen, welcher sich durch das im Quartier angesiedelte Schulzentrum als ausreichend differenziert darstellt. Belastungen und Beein-

trächtigungen ergeben sich darüber hinaus durch die hochgeschossigen Wohngebäude, welche eine deutliche städtebauliche Dominante darstellen. Auch die Lärmbeeinträchtigungen, die von der Hammer Straße ausgehen, führen in dieser Kategorie zu einem leicht schmälernden Einfluss auf die Bewertung. Positiv wirkt sich in dieser Kategorie jedoch der Kurpark aus, welcher aufgrund seiner direkten Nähe zum Standort eine wichtige Erholungsfläche für die Bewohner des Quartiers ist.

Abbildung 87: Gesamtbewertung "Berliner Allee"



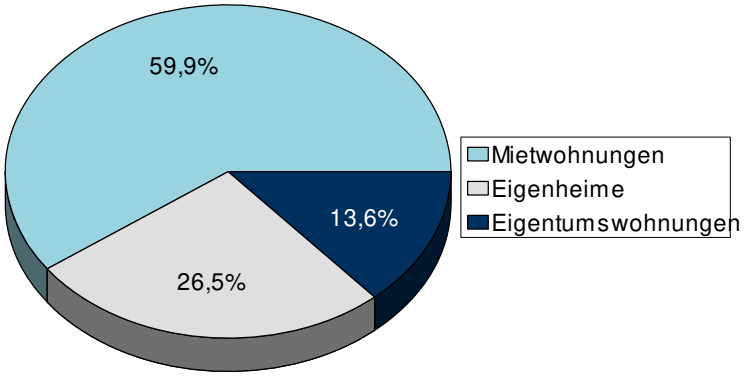
Quelle: Eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Wesentliche Erkenntnisse aus der Analyse der Immobilienscout24-Daten

Zur Darstellung der kleinteiligen Angebotsstruktur wurden die Objekte, die auf der Internetplattform Immobilienscout24 zwischen 2007 und Mitte 2010 inseriert wurden, kleinräumig ausgewertet und aufbereitet. Unterscheidet man das Wohnungsangebot am Standort "Berliner Allee" nach verschiedenen Marktsegmenten, so besteht das größte Angebot bei den Mietwohnungen, welche mit rund 60 Prozent den größten Anteil einnehmen. Eigenheime bilden einen Anteil von etwa 27 Prozent, während Eigentumswohnungen anteilsmäßig mit etwa 14 Prozent am wenigsten vertreten sind. Das Quartier "Berliner Allee" lässt sich grob in zwei räumliche Bereiche unterteilen: Während sich die Geschosswohnungsbauten vorwiegend westlich der Berliner Allee befinden, sind die Eigenheime vorwiegend östlich der Berliner Allee zu verorten.

Abbildung 88: Struktur der bei IS24 angebotenen Objekte am Standort "Berliner Allee"



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

© InWIS Forschung & Beratung GmbH 2011

Bei der folgenden Zusammenstellung der IS24-Angebote handelt es sich um ein Profil für die Mietwohnungen im Quartier "Berliner Allee". Demnach liegt das durchschnittliche Mietpreisniveau der "Berliner Allee" mit 4,72 Euro/qm deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt und auf einem ähnlich günstigen Niveau wie in der Gartenvorstadt. Neuwertige Wohnungen bilden nur ein sehr schmales Angebotssegment. Die meisten Wohnungen in der Berliner Allee wurden in den 1970er Jahren errichtet, was sich auch in der Auswertung der Immobilienscout24-Daten widerspiegelt: Etwa 80 Prozent der Angebote wurden bis 1979 errichtet. Größere Wohnungen, insbesondere mit einer Wohnfläche von 75 qm bis 90 qm und vorwiegend drei bis vier Zimmern, in der Regel mit Balkon ausgestattet, prägen das Mietwohnungsangebot am betrachteten Standort.

Tabelle 60: Profil Mietwohnungen am Standort "Berliner Allee"

Gebäudebezeichnung	Angebote	Anteilig
Durchschnittliches Preisniveau: 4,72 €/qm Wfl.		
Baujahr		
Bis 1979	69	81%
Ab 1980	16	19%
Wohnungsgröße in qm		
Unter 60	6	7%
60 bis unter 75	15	17%
75 bis unter 90	52	59%
90 und mehr	15	17%
Zimmeranzahl		
1 und 2	10	11%
3	17	58%
4 und mehr	27	31%
Ausstattung		
Balkon	75	85%
Garten	0	0%

Quelle: Immobilienscout24-Datenbank, Angebote zwischen 2007 und Mitte 2010

Die Nachfragesituation lässt sich in den drei Marktsegmenten wie folgt charakterisieren:

- Mietwohnungen: In diesem Segment handelt es sich überwiegend um einen Bestandsmarkt, Neubauaktivitäten sind zu vernachlässigen. Die Mietwohnungsnachfrage ist insgesamt schwach ausgeprägt. Wesentliche Ursachen hierfür sind - neben partiell vorhandenen unvorteilhaften Belegungsstrukturen - größere Mängel in der Objektqualität und der Wohnungsausstattung. Das sehr günstige Mietpreisniveau kann diese Schwächen nicht ausgleichen. Aus Expertensicht ist zu ergänzen, dass in dem Teilsegment der altersgerechten Wohnformen noch ein Angebotsdefizit vorhanden ist.

- Eigentumswohnungen: In diesem Teilsegment besteht eine solide Nachfragesituation, trotzdem keine herausragenden Wohnstandortqualitäten benannt werden können. Aber es handelt sich überwiegend um große Wohnungen, die in diesem Teilmarkt gefragt sind, die zudem mit dem modernem Wohnkomfort der 1980er und 1990er Baujahre ausgestattet sind und sich in kleinteiligen Bebauungsstrukturen befinden.

- Eigenheime: Eigenheime werden im Quartier "Berliner Allee" nur sehr schwach nachgefragt. Hierbei wirken mehrere ungünstige Angebotsmerkmale zusammen: Es handelt sich um sehr kleine Eigenheime, bezogen auf die Grundstücks- und die Wohnfläche, die aber in einem ungünstigen Verhältnis zu dem erwarteten Kaufpreis stehen. Die Nähe zu den Hochhäusern und ein erhöhter Erneuerungsbedarf bei den angebotenen frei stehenden Einfamilienhäusern schmälern ebenfalls die Attraktivität des Angebotes.

Stärken und Schwächen, Potenziale und Restriktionen des Quartiers

Zusammenfassend sind für das Quartier "Berliner Allee" folgende Potenziale und Stärken hervorzuheben:

- Es besteht ein ausreichendes fußläufiges Grundversorgungsangebot.
- Die räumliche Nähe zwischen Wohngebiet und Schulzentrum ist attraktiv für Familien mit Kindern.
- Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist die Unnaer Innenstadt schnell per Bus erreichbar.
- Bislang sind keine augenfälligen Wohnungsleerstände zu beobachten.
- Der benachbarte Kurpark ergänzt das Wohnungsangebot um eine hochwertige Frei- und Erholungsfläche.
- Es sind Bedarfe im Ausbau eines altersgerechten Wohnungsangebotes, ggf. auch mit Betreuungsangebot, vorhanden. Die Infrastrukturausstattung und das Naherholungsangebot unterstreichen die Eignung der Berliner Allee als Wohnquartier für ältere Menschen.
- Es besteht eine solide Nachfrage nach neuwertigen Eigentumswohnungen in kleinteiligen Bebauungsstrukturen.

Zusammenfassend sind für die "Berliner Allee" aber auch folgende Restriktionen bzw. Schwächen zu benennen:

- Einzelne Hochhäuser, das Versorgungszentrum sowie einige Eigenheime weisen sichtbare Erneuerungsbedarfe auf.
- Das vorhandene Nahversorgungszentrum ist unattraktiv, da es nur ein sehr begrenztes Angebot an Geschäften bietet. Es ist darüber hinaus in seiner Sortimentstiefe und seiner Warenpräsentation vornehmlich auf eine zahlungsschwache Nachfrage ausgerichtet.
- Die Wohnstandortqualitäten und das Image des Quartiers bedingen sich gegenseitig und sind in Folge der hochgeschossigen Bebauung und der Belegungsstrukturen als wenig vorteilhaft zu bezeichnen.
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen und Eigenheimen ist im betrachteten Bestandssegment als gering einzustufen.
- Im Quartier wohnen häufig Haushalte mit geringer Wohnkaufkraft, so dass die finanziellen Spielräume für aufwendige Bestandsinvestitionen begrenzt sind.

10. Wohnbauflächen

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen.

Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städtebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Unna bis zum Prognosezeitraum 2025 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf die Nachfrage angepasstes Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen.

Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe gilt es, die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage nach Wohnungsneubau in den verschiedenen Teilsegmenten (vgl. Kapitel 3.10).

In der Summe entsteht im Zeitraum Ende 2009 bis Ende 2025 ein Nachfragepotenzial in Höhe von 2.171 Wohnungen. Für den Zeitraum Ende 2012 bis Ende 2025 reduziert sich das Potenzial aufgrund der bisher erfolgten Bautätigkeit in Höhe von 207 Wohnungen[20] auf 1.964 Wohnungen. Dieses Potenzial teilt sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungsteilmärkte auf:

- 1.129 Wohneinheiten (2009-2025) bzw. 979 (2012-2025) im Ein- und Zweifamilienhausbau,
- 1.043 Wohneinheiten (2009-2025) bzw. 985 (2012-2025) im Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert)).

Bei der Bilanzierung von Wohnbauflächenangebot und -bedarf werden in Unna drei Arten von Flächenreserven betrachtet:

- Die Flächenpotenziale, die durch den künftigen Abriss von Wohngebäuden entstehen (zukünftig entstehende Baulücken),
- die Flächenpotenziale in bestehenden Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen,

[20] Quelle: Stadt Unna, Amt für Wohnungswesen.

- die Flächenpotenziale in FNP-Gebieten und vorhandenen B-Plänen.

10.1. Flächenpotenziale in Baulücken

Neben den künftig entstehenden Baulücken durch Abriss bestehender Gebäude bestehen bereits aktuell Baulücken im Stadtgebiet von Unna, die das Wohnbauflächenpotenzial ergänzen. Allerdings liegen in Unna keine Daten zur Größenordnung der bestehenden Baulücken vor, so dass das Baulückenpotenzial anhand von Erfahrungswerten anderer Kommunen geschätzt wird.

Baulückenschließungen finden erfahrungsgemäß sowohl im Segment der Geschosswohnungen als auch im Eigenheimbau statt. Die von InWIS durchgeführten Auswertungen von Baulückenkatastern anderer Städte ergaben, dass durchschnittlich 0,16 Prozent der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus Baulücken besteht.

Für Unna ergibt sich mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche von insgesamt rd. 2.572 ha ein Baulückenpotenzial im Umfang von 41.152 m². Die durchschnittliche Größe einer Baulücke beträgt etwa 700 m². Wird dieser Wert auf Unna übertragen, ergibt sich zusammenfassend ein Potenzial von 59 Baulücken.

Dieses Baulückenpotenzial befindet sich zumeist in den verdichteten Siedlungsbereichen einer Stadt. Die Auswertung von Baulückenkatastern hat ergeben, dass sich rund 20 Prozent der Flächenpotenziale für eine Eigenheimbebauung eignen und 80 Prozent für die Bebauung mit Geschosswohnungen. Dieses Verhältnis wird auch für die Stadt Unna zugrunde gelegt. Eine Fläche von 700 m² ist nach gutachterlicher Einschätzung sowohl für die Errichtung von neun Geschosswohnungen oder zwei bis drei (Mittelwert 2,5) Eigenheimen geeignet.

Im Ergebnis ergibt sich über den Planungszeitraum von 2012 bis 2025 ein theoretisches Baulückenpotenzial im Umfang von 425 Geschosswohnungen und 29 Eigenheimen.

Tabelle 61: Baulandpotenziale in Baulücken bis 2025

Stadt	Summe WE auf Abrissflächen	Darunter Anzahl WE in EFH	Darunter Anzahl WE in MFH
Unna	454	29	425

Quelle: eigene Berechnung

Diese theoretische Baulückenpotenzial kann jedoch nur umgesetzt werden, wenn keine Mobilisierungshemmnisse bestehen. Nicht selten bestehen aber derartige Hemmnisse, deren Ursachen darauf zurückzuführen sind, dass

- Die Umsetzung technisch-baulich die Umsetzung technisch-baulich schwierig ist, weil z.B. die Erschließung nicht gesichert oder die Entwässerung problematisch oder die Fläche altlastenverdächtig ist,

- sich der Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft nicht zu einer Neunutzung durchringen können.

Wie auch frühere „Baulückenprogramme“ zeigen, ließ sich die Investitionsneigung der Grundstückseigentümer von Baulücken, die schon seit längerer Zeit unbebaut waren, auch durch Förderanreize nicht stimulieren. So kam z.B. das Institut für Bodenmanagement, Dortmund, im Rahmen einer Dokumentation zu „Kommunalen Bodenmanagement und Baulückenprogrammen“ im Auftrag des Landes NRW zu dem Ergebnis: "(…) ist abschließend festzustellen, dass der wesentliche Vorteil der Baulückenprogramme weniger in

der quantitativen Bereitstellung neuen Wohnraum zu sehen ist, als vielmehr in der qualitativen, stadtgestalterischen Aufwertung von Straßen und Plätzen."[21]

Der Regionalverband Ruhr benennt in seinem Flächeninformationssystem für kleine Bauflächen mit bis zu 1.000 qm in § 34 BauGB-Gebieten eine Mobilisierungsquote von 5%. Bei größeren Bauflächen wird eine Mobilisierung von 100% angesetzt, wobei ausdrücklich betont wird, dass Mobilisierungshemmnisse aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme nicht berücksichtigt werden. Die 100%-Quote wird aus gutachterlicher Sicht für zu hoch bewertet. InWIS verfügt aber aus mehreren Städten über empirisch gewonnene Werte zum Umfang der mobilisierbaren Baulücken im Innenbereich und in B-Plangebieten innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraumes, die sich auf 63% aller Baulückenreserven[22] belaufen.

Insofern wird für Unnaer Baulückenpotenziale mit einer Flächengröße von bis zu 1.000 qm von einer Mobilisierungsquote von 5% und für größere Flächen von einer Quote in Höhe von 63% ausgegangen.

Leider liegen für Unna keine Informationen zur Zusammensetzung der Baulückenpotenziale nach der Flächengröße vor. Daher werden hilfsweise Erkenntnisse aus der Zusammensetzung der Baulückenpotenziale anderer Städte, die dem InWIS vorliegen, auf Unna übertragen. Demnach sind grob berechnet 50% der Baulücken größer als 1.000 qm und 50 % kleiner als 1.000 qm.

Tabelle 62: Mobilisierbare Baulandpotenziale in Baulücken in Unna

	Anzahl Baulücken	Summe WE	Anzahl WE im EFH	Anzahl WE im MFH
Theoretisches Potenzial	59	454	29	425
Dar. < 1.000 m²	29,5	227	14,5	212,5
Dar. > 1.000 m²	29,5	227	14,5	212,5
Abzgl. Mobilisierungshemmnisse < 1.000 m²	28,0	215,7	13,8	201,9
Abzgl. Mobilisierungshemmnisse > 1.000 m²	10,9	84,0	5,4	78,6
Mobilisierbares Potenzial	20,1	154,4	9,9	144,5

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

Das mobilisierbare Baulandpotenzial in derzeitigen Baulücken umfasst 154 Wohneinheiten, darunter 144 Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau und 10 Wohneinheiten für den Einfamilienhausbau.

10.2. Flächenpotenziale durch Abriss bestehender Gebäude

In der Wohnungsbedarfsprognose wurde unterstellt, dass durch Umwidmung von Wohnungen, Wohnungszusammenlegungen und Abriss jährlich etwa 75 Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Im Zeitraum 2009 bis 2025 entsteht aufsummiert ein Ersatzbedarf von 1.202 Wohneinheiten, in den Jahren 2012 bis 2025 975 Wohnungen.

Aus Erfahrungswerten anderer untersuchter Städte in Nordrhein-Westfalen kann auf die Unterteilung des Ersatzbedarfes geschlossen werden. Aus der analysierten Bautätigkeitsstatistik[23] geht hervor, dass rd. 16 Prozent des Ersatzbedarfs auf den Abriss von Wohnungen zurückzuführen ist, während 84 Prozent vor allem durch die Zusammenlegung von Wohnungen, z.B. in den älteren Beständen der 1950er Jahre, vom Markt genommen werden. Durch den Abriss von Wohnungen entsteht ab 2012 bis 2025 in Unna somit ein theoretisches Wohnbauflächenpotenzial im Umfang von 156 Wohneinheiten.

[21] Vgl. hierzu Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes NRW (1995): Kommunales Bodenmanagement: Bauland schaffen - Baulücken schließen. Düsseldorf, S. 108.
[22] Eine Baulücke entspricht einer Fläche im Umfang von ein bis zwei Wohnbaugrundstücken ortsüblicher Größe. Dabei wurde von einer Durchschnittsgröße von 1.000m² pro Grundstück ausgegangen.
[23] Vgl. IT.NRW (2011): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2010.

Da nicht alle Flächen der Altstandorte wieder bebaut werden, wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2025 rund 60 Prozent der Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung stehen werden. Die restlichen 40 Prozent werden mit Gebäuden anderer Nutzungen bebaut oder für Grün- und Gewerbeflächen genutzt. Grundlage für diese Quoten sind mittels statistischer Erhebungen des Landes NRW ermittelte Durchschnittswerte für Nordrhein-Westfalen. Demnach wurden im Jahr 2010 rd. 60 Prozent der Abrissflächen erneut für die Errichtung neuer Wohngebäude genutzt[24]. Überträgt man diese Quote auf Unna, ergibt sich ein Potenzial von 94 Wohneinheiten, die auf diesen Abrissflächen entstehen könnten. Die Auswertung von kommunalen Baulückenkatastern zeigt darüber hinaus, dass auf Abrissflächen zu rd. 80 Prozent wiederum Geschosswohnungen entstehen können; entsprechend verbleiben 20 Prozent der Flächen für den Einfamilienhausbau.

Als zusammengefasstes Ergebnis können damit theoretisch bis zum Jahr 2025 **19 Einfamilienhäuser und 75 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** (und damit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen) auf Abrissgrundstücken entstehen.

Tabelle 63: Theoretische Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen

Stadt	Summe WE auf Abrissflächen	Darunter Anzahl WE in EFH	Darunter Anzahl WE in MFH
Unna	94	19	75

Quelle: eigene Berechnung

Bei den Abrissgrundstücken entstehen dieselben Mobilisierungshemmnisse wie bei bestehenden Baulücken. Daher werden analog zur Berechnung der mobilisierbaren Baulückenflächen auch bei der Dimensionierung der Bebauungsmöglichkeiten auf Abrissgrundstücken dieselben Quoten nicht mobilisierbarer Flächenpotenziale zu Grunde gelegt: 95% bei Flächen bis zu 1.000 qm Größe, 37% bei Flächen ab 1.000 qm Größe.

Tabelle 64: Mobilisierbare Neubaupotenziale aus künftigen Abrissflächen

Stadt	Summe WE auf Abrissflächen	Darunter Anzahl WE in EFH	Darunter Anzahl WE in MFH
Theoretisches Potenzial	94	23	75
Dar. < 1.000 m²	47	9,5	37,5
Dar. > 1.000 m²	47	9,5	37,5
Abzgl. Mobilisierungshemmnisse < 1.000 m²	44,7	9,0	35,6
Abzgl. Mobilisierungshemmnisse > 1.000 m²	17,4	3,5	13,9
Mobilisierbares Potenzial	32,0	6,5	25,5

Quelle: eigene Berechnung

Im Ergebnis zeigt sich für Unna ein Flächenpotenzial im Umfang von 32 Wohneinheiten, darunter 6 Wohnungen im Eigenheimbau und 26 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

10.3. Flächenpotenziale im FNP und in B-Plänen

Zusätzlich zu den Flächenpotenzialen, die sich durch Baulückenschließung ergeben, sind in Unna weitere Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan sowie in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Insgesamt können auf Flächen im Flächennutzungsplan und in Bebauungsplänen **1.675 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 417 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern** entstehen.

[24] Vgl. IT.NRW (2011): Baufertigstellungen und Bauabgänge in NRW 2010.

Tabelle 65: Wohnbaupotenziale im FNP und in Bebauungsplänen

Lage	Größe der Fläche in ha	WE insgesamt	WE in EZFH	WE in MFH
Afferde	11,16	250	200	50
Billmerich	5,08	87	87	0
Hemmerde	22,77	580	495	85
Königsborn	3,23	113	83	30
Lünern	6,11	164	124	40
Massen	12,90	389	267	122
Mitte	3,68	65	65	0
Mühlhausen	14,17	342	342	0
Unna (Mitte 1)	2,04	102	12	90
Summe	**81,13**	**2.092**	**1.675**	**417**

Quelle: Stadt Unna, eigene Berechnung und Darstellung (Stand Herbst 2012)

Erfahrungsgemäß werden neue Bebauungsplangebiete nicht zu 100% bebaut, sondern es bleiben noch z.B. unattraktive Restflächen übrig, die erst zu einem viel späteren Zeitpunkt bebaut werden. InWIS hat hierzu bei mehreren Gutachten zu kommunalen Wohnbauflächenbedarfen Erhebungen von Kommunen ausgewertet, die zu dem Ergebnis führten, dass Baugebiete innerhalb einen 10 bis 12jährigen Zeitraumes nur in einer Spanne von 86% bis 92% „volllaufen“. Für den für Unna gewählten Prognosezeitraum 2009 bis 2025 (bzw. aktualisiert 2012 bis 2025) wird daher zu Grunde gelegt, dass 92% der o.g. Bauflächenreserven in den B-Plangebieten tatsächlich bebaut werden. Berücksichtigt man diesen Ausnutzungsgrad, so reduzieren sich die bis 2025 mobilisierbaren Bauflächen auf einen Umfang von 1.925 Wohneinheiten, darunter 1.541 Wohneinheiten im Eigenheimbau und 384 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Tabelle 66: Mobilisierbare Wohnbauflächenpotenziale in vorhandenen B-Plan- und FNP-Gebieten

	WE insgesamt	WE EZFH	WE MFH
Theoretisches Potenzial	2.092	1.675	417
Ausnutzungsgrad	92%	92%	92%
Mobilisierbares Potenzial	1.925	1.541	384

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung

10.4. Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage

Im Folgenden werden die vorhandenen Flächen in Potenzialflächen auf künftigen Abrissgrundstücken, Baulücken sowie die Wohnbauflächenpotenziale auf nicht ausgeschöpften Wohnbauflächen im FNP und in Bebauungsplänen den zu erwartenden Wohnungsbedarfen gegenübergestellt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in der Stadt Unna Flächen für 1.557 Wohneinheiten im Eigenheimbau und 554 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau zur Verfügung stehen.

Tabelle 67: Vorhandene Flächen und Wohneinheiten für den Wohnungsneubau in Unna

Potenzial	WE insgesamt	WE EZFH	WE MFH
Abrissflächen (künftige Baulücken)	32,0	6,5	25,5
Baulücken	154,4	9,9	144,5
Flächen im FNP und in B-Plänen	1.925	1.541	384
Summe	**2.111**	**1.557**	**554**

Quelle: Stadt Unna, eigene Berechnung und Darstellung

Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für die Stadt Unna folgende Situation:

Tabelle 68: Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfragepotenzial

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**

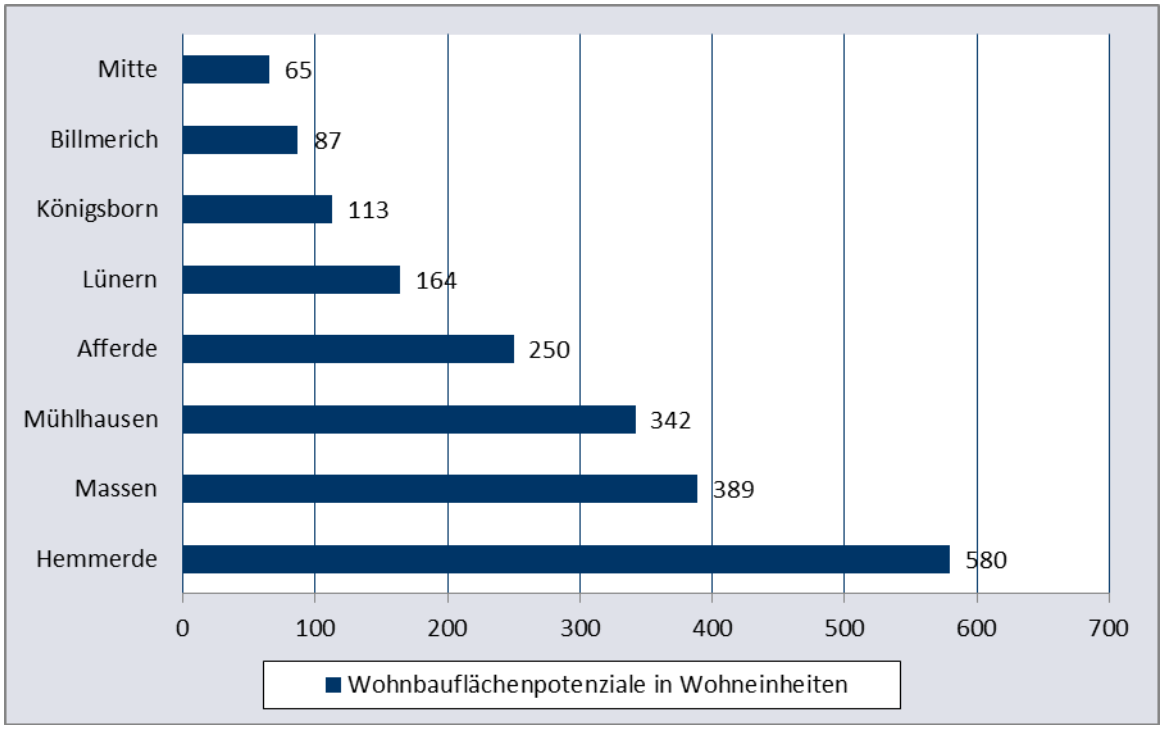
*Quelle: Stadt Unna, eigene Berechnung und Darstellung; * siehe hierzu Abb. 30 = Abweichungen um eine Wohnung ergeben sich durch den Verzicht auf die Darstellung von Nachkommastellen*

In der Gegenüberstellung von Wohnungsnachfragepotenzial und Wohnbauflächenpotenzial zeigt sich - unabhängig der Teilmarktbetrachtung - ein nahezu ausgewogenes Verhältnis. Die voraussichtliche Wohnungsnachfrage wird das mobilisierbare Baulandangebot um 147 Wohnungen überschreiten.

In der Teilmarktbetrachtung zeigt sich jedoch eine deutliche Diskrepanz zwischen zukünftigem Nachfrage- und Baulandpotenzial: Im Ein- und Zweifamilienhausbau besteht ein Baulandüberhang im Umfang von 578 Wohneinheiten. Das Verhältnis von potenzieller Nachfrage (Haushalten) zu Baulandangebot (gemessen in Wohnungen) beträgt 1:1,6. Im Geschosswohnungsbau verhält es sich genau umgekehrt. Hier besteht eine Unterdeckung im Umfang von 431 Wohnungen. Das zu erwartende Nachfragepotenzial ist in etwa doppelt so hoch wie das mobilisierbare Baulandangebot. Das Verhältnis von potenzieller Nachfrage (Haushalten) zu Baulandangebot (gemessen in Wohnungen) beträgt in diesem Teilmarkt 1:0,6.

Aus diesem Ergebnis leitet sich die grundsätzliche Empfehlung ab, die vorhandenen Bauflächenreserven hinsichtlich der Eignung für den Geschosswohnungsbau zu prüfen und an geeigneter Stelle Umwidmungen in der Zulässigkeit der Bebauung vorzunehmen. Rein rechnerisch ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nicht geboten. Es besteht jedoch die Herausforderung, die Flächen entsprechend der zu erwartenden Teilmarktnachfrage zu entwickeln und, wenn entsprechende Umwidmungen nicht sinnvoll oder möglich sind, weitere Flächenpotenziale in Betracht zu ziehen.

Abbildung: Wohnbauflächenpotenziale im FNP und Bebauungsplänen 2012 bis 2025 in den Unnaer Stadtteilen



Quelle: Stadt Unna, Stadtplanungsamt, eigene Berechnungen (fehlend auf 2.092 Wohneinheiten = keine Stadtteilzuordnung)

Unabhängig davon, wie viele Wohnbaulandreserven für die Zukunft benötigt werden, ist für eine zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung auch die Frage von großer Bedeutung, ob diese Flächen auch an den "richtigen" Standorten liegen. Aus der Gegenüberstellung der bisherigen Analyseergebnisse zu den Unnaer Wohnungsteilmärkten und der Verteilung der Bauflächenpotenziale (auf B-Plan- und FNP-Flächen) auf die acht Unnaer Stadtteile sind Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen für die Wohnstandortentwicklung aus zweierlei Perspektiven abzuleiten:

- aus stadtplanerischer Perspektive und
- aus immobilienwirtschaftlicher Sicht.

Aus stadtplanerischer Sicht muss die Frage aufgeworfen werden, welche räumlichen Schwerpunktsetzungen im Wohnungsbau in Zeiten von Schrumpfung sinnvoll und geboten sind. Bei der Betrachtung der Wohnbaureserven in FNP- und BPlan-Bereichen ist augenfällig, dass 72% der dortigen Flächenreserven in den Außenbereichen Unnas liegen (gemessen an der Zahl der realisierbaren Wohnungen auf den Flächen).

Aus Sicht der Stadt Unna ist diese Entwicklung der Tatsache geschuldet, dass in den Siedlungsschwerpunkten Innenstadt, Königsborn und Massen schon seit Jahren nur noch kleinere Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die zwischenzeitlich weitestgehend umgesetzt wurden. So lässt sich aufgrund mangelnder Verfügbarkeit von Flächen eine Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten nur schwerlich realisieren. Konversionsflächen – sei es aus militärischen, gewerblichen oder anderen Nutzungen entstehend – stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Aufgrund des hohen Siedlungsdruckes auf den Innenstadtbereich in Form von hochpreisigen barrierefreien Eigentumswohnungen und den daraus zu erzielenden hohen Grundstückspreisen, ist es für die Stadt Unna auch nicht möglich, Flächen am freien Markt zu erwerben. Somit stellen nach Ansicht der Stadt Unna die noch vorhandenen Siedlungsflächenreserven in FNP- und BPlan-Bereichen in den Ortsteilen Lünern, Uelzen-Mühlhausen und Hemmerde nicht nur Reserven für den jeweiligen Ortsteil dar, sondern sie müssen auch die fehlenden Reserven in den Siedlungsschwerpunkten Innenstadt, Königsborn und Massen kompensieren.

Da Unnas Einwohnerzahlen trotz Wohnungsbautätigkeit in Zukunft schrumpfen werden, bedeutet die räumliche Schwerpunktsetzung aus gutachterlicher Sicht zugleich eine stärkere Streuung der Einwohner im Stadtgebiet. Dies wäre evtl. an sich noch keine bemerkenswerte Entwicklung, wenn nicht zugleich auch eine räumliche Streuung von Kaufkraft und von Bedarfen und Anforderungen an Infrastrukturen erfolgen würde. Den Außenbereichen Unnas wird demnach - theoretisch - Kaufkraft zufließen, während sie aus den großen Nahversorgungs- und Einzelhandelsschwerpunkten in Unna-Mitte, in Massen und Königsborn abfließt.

Jeder Einwohner hat Ansprüche an eine wohnungsnahe Infrastruktur: Die nahegelegene Bushaltestelle, der Discounter nebenan, die Schule in erreichbarer Entfernung, Post, Sparkasse, Drogerie, Apotheke und Ärzte in fußläufiger Entfernung. Diese Infrastrukturen sind in den Siedlungsschwerpunkten Mitte, Königsborn und Massen, in Teilen auch in Hemmerde, vorhanden. Wie begegnet man diesen Erwartungen in den zukünftigen Neubausiedlungen in den Unnaer Außenbezirken? Mögliche Investoren kalkulieren auf Basis von Einzugsbereichen und Umsatzkennziffern, ob sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Investition in einen neuen Standort lohnt. Ländliche Bereiche gehören erfahrungsgemäß nicht zu den bevorzugten Standorten. Das Problem unzureichender Nahversorgung im ländlichen Raum ist in der wissenschaftlichen Literatur ein seit Jahren diskutiertes Thema, bei dem sich mittlerweile erste Handlungsansätze herauskristallisieren. Sie kennzeichnen sich bisher dadurch, dass Versorgungsinfrastrukturen - seien es die Bürgerbusse, Dorfläden oder genossenschaftliche Bürgerdrogerien - durch bürgerschaftliches Engagement und/oder unternehmerischen Einsatz angestammter Bürger aufgebaut wurden, während überregional tätige Investoren auf sich warten lassen. So besteht natürlich auch in den Unnaer Außenbezirken die Chance, mittels bürgerschaftlichem Engagement bedarfsgerechte Nahversorgungsangebote (z.B. einen Bürgerbus) zu schaffen.

Aus stadtplanerischer Sicht bedeutet die bisherige räumliche Verteilung der Wohnbauflächenreserven, die Ränder der Stadt zu stärken. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels auch im Hinblick auf die Alterung der Unnaer Bevölkerung zu diskutieren. Denn mit zunehmenden Alter steigt die Bedeutung wohnungsnaher Infrastrukturen. Bereits Haushalte im Alter von 50 Jahren achten bei der Wohnungssuche im verstärkten Maße auf die infrastrukturelle Ausstattung des Wohnstandortes. Wohnbauentwicklung und Entwicklung wohnungsnaher Infrastrukturen sind zwei unmittelbar miteinander verknüpfte Handlungsbereiche, die in Zukunft noch enger zusammenwachsen werden.

Im Ergebnis eröffnen sich in Anbetracht der demografischen Entwicklung Unnas - Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung - durch die Stärkung der Außenbereiche Unnas mittels Wohnungsneubau Risiken für die Attraktivität der bisherigen Siedlungsschwerpunkte (in Form abnehmender Auslastung von Infrastrukturen) und für die neuen Wohnstandorte (unzureichende Infrastruktur im Außenbereich), während die wenige Infrastruktur in den Außenbereichen durch Einwohnerzuwachs eine verbesserte Auslastung erfahren dürfte.

Es bleibt aus Sicht der Stadt Unna festzustellen, dass diese Risiken auch in der Gesamtabwägung einer städtebaulichen Entwicklung für die ganze Stadt Unna gegenüber fehlenden Entwicklungsflächen in den Siedlungsschwerpunkten gesehen werden müssen. Das bedeutet, dass aufgrund fehlender Entwicklungsflächen in den Siedlungsschwerpunkten ein Verzicht auf die Entwicklungsflächen in den östlichen Ortsteilen nur bedeuten kann, dass nicht bedarfsgerecht (für die Gesamtstadt) neue Flächen entwickelt werden können. Vor dem Hintergrund sinkender Bevölkerungszahlen sollte deshalb in den ländlichen Ortsteilen sparsam entwickelt werden. Im Vordergrund sollte hier die Sicherung und Stärkung der vorhandenen wohnungsnahen Infrastrukturen stehen.

Aus gutachterlicher Perspektive ist die Frage der Bedarfsgerechtigkeit neuer Flächen nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Hinsicht zu betrachten. Wohnungsnahe Infrastrukturen sind – gerade vor dem Hintergrund einer alternden Stadtgesellschaft – ein maßgeblicher Qualitätsfaktor im Wohnen. Die Hemmnisse einer Innenentwicklung, wie sie von der Stadt Unna zu Recht aufgeführt werden, sind nicht von der Hand zu weisen. Innenentwicklung zu betreiben, heißt für die planende Verwaltung oft, personalintensivere und weniger erfolgversprechende Handlungsansätze (in der Baulandmobilisierung und Eigentümeraktivierung) zu verfolgen.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht muss man sich vergegenwärtigen, dass ein Haus bzw. eine Immobilie ein langlebiges Gut ist und sich die Investitionen in einen Erwerb oder die Errichtung eines Wohngebäudes langfristig rentieren müssen - für Investoren in monetärer Hinsicht, für Verbraucher in ideeller und oft auch in finanzieller Hinsicht (Stichwort: Kapitalanlage). Fragt man Bauträger oder Makler, welche Kriterien für die Vermarktung von Wohnungen ausschlaggebend sind, so lautet die Antwort stets: "Lage, Lage, Lage". Dies bedeutet, dass der Wohnlage eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Im Rahmen des in Kap. 4 durchgeführten QuartiersChecks wurden die Wohnlagequalitäten der Unnaer Stadtteile aus der Sicht von heutiger Kauf- oder Mietinteressenten bewertet. Die Ergebnisse zeigten, dass neben Massen aufgrund der vorteilhaften städtebaulichen Qualitäten häufig die Dörfer (leicht) überdurchschnittliche Wohnlagen aufwiesen. Mit Ausnahme von Afferde liegen die Wohnbauflächenreserven demnach in Stadtteilen mit derzeit hoher Wohnstandortqualität. Dies gilt für den Eigenheimbau umso mehr als für den Geschosswohnungsbau, bei dem auch heute schon die infrastrukturelle Ausstattung einen hohen Stellenwert einnimmt.

Jedoch werden sich mit der Alterung der Gesellschaft die Anforderungen an den Wohnstandort verändern. Die Ergebnisse des QuartiersChecks zeigten, dass die wohnungsnahe Infrastruktur in Wohnortnähe und ihre Erreichbarkeit durch eine gute verkehrliche Anbindung in den Vordergrund treten. Die Bedeutung anderer Wohnstandortfaktoren nimmt ab: die durchgrünte, verkehrsarme Wohnlage, die eigenheimgeprägte Umgebung, die überschaubare Nachbarschaft, in der Kinder wohlbehütet aufwachsen können usw. Es wurde gezeigt, dass bei veränderten Wohnpräferenzen in einer älter werdenden Gesellschaft integrierte Wohnstandorte an Bedeutung gewinnen: Königsborn und die Innenstadt reihen sich zusammen mit Massen in die Gruppe der Stadtteile mit (leicht) überdurchschnittlichen Wohnlagequalitäten ein.

Für den Neubau altersgerechter Wohnformen mit oder ohne Serviceleistungen sind aus immobilienwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht der Nutzer ausschließlich Wohnstandorte mit einer wohnungsnahen Infrastruktur zu empfehlen, die zumindest so ausdifferenziert ist wie in Hemmerde. Denn die Versorgungssicherheit durch fußläufig erreichbare Infrastruktur und die Gewissheit, dadurch möglichst lange selbstständig Wohnen zu können, spielt bei der Wohnstandortwahl älterer Menschen eine entscheidende Rolle, sofern sie nicht unterstützende familiäre Bezüge im engeren Umfeld haben (und dies trifft auf die wenigsten älteren Menschen zu).

Für die ländlichen Bereiche in Unna sind folgende Wechselwirkungen am Wohnungsmarkt zu bedenken: Wird ein (altersgerechter) Geschosswohnungsneubau realisiert, kann/wird er Bestandsmietwohnungen und Eigenheime freiziehen. Für die freiwerdenden Wohnungen muss dann wieder eine Nachfrage am Markt vorhanden sein, damit Leerstand vermieden wird. Eine Angebotsausweitung im Eigenheimneubau kann, wenn der im Dorf vorhandene Eigenbedarf gedeckt ist (der durch nachwachsende Generationen ausgelöst wird), zu einem Leerstand im Wohnungsbestand führen, weil nicht mehr in jedem Fall mit einem Zuzug von außerhalb zu rechnen ist.

Die Herausforderungen in der Wohnungspolitik und der Stadtentwicklung bestehen nunmehr in folgenden Punkten:

- Der vorhandene Wohnungsbestand ist demografiefest zu machen. Angesichts der in Unna insgesamt rückläufigen Wohnungsnachfrage bei gleichzeitiger Alterung der Haushalte muss der Schwerpunkt in der Wohnraumanpassung liegen. Dies gilt sowohl im Geschosswohnungsbau wie auch im Eigenheimbestand. Wichtige Stichworte dazu sind: Barrierefreiheit und -armut, wohnungsnahe Dienstleistungen, altersgerechte Quartiere mit entsprechender Versorgungs- und sozialer Infrastruktur. Gerade im ländlichen Raum wird es darum gehen, Wohnraumanpassung zu betreiben, um ein in Ansätzen altersgerechtes Wohnen zu schaffen und zu vermeiden, dass durch Neubau ein Überangebot an Wohnraum entsteht.

- Es sind langfristig tragfähige bzw. nachhaltig attraktive Wohnstandorte zu entwickeln. Die Wohnstandorte mit derzeit guter Infrastruktur, die langfristig beliebt sein werden, sind durch Neubauaktivitäten zu stärken. Dies betrifft die bestehenden Siedlungsschwerpunkte Innenstadt, Massen und Königsborn. Darüber hinaus ist in den Dörfern ein Wohnungsneubau einzukalkulieren, der den Eigenbedarf der Ortschaften deckt. Der Stadtteil Hemmerde bietet sich durch seine wohnungsnahe Grundversorgung als ländlicher Standort für Wohnformen im Alter an. Allerdings ist dann hinzunehmen, dass die Entfernung zur Innenstadt besonders groß ist.

- Um die Innenentwicklung zu stärken, sind Perspektiven für eine Analyse und Mobilisierung von Baulücken, mindergenutzten Flächen und Nachverdichtungspotenzialen zu entwickeln. Hilfreich wäre möglicherweise eine Expertise, die für Unna die bestehenden Handlungsmöglichkeiten und dazu notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen in der planenden Verwaltung aufzeigt, und hierzu auf die Praxiserfahrungen anderer Städte aufbaut.

- Von einer Dimensionierung des Wohnungsneubaus in Lünern und in Afferde wie im dargestellten Umfang ist abzuraten, dies würde den Eigenbedarf bei Weitem übersteigen.

- Es ist ein Neubau zu betreiben, der Marktnischen bedient und zielgruppenspezifische Angebotslücken schließt. Ein zu umfangreicher Neubau ist ebenso zu vermeiden wie ein Neubau, der nicht auf die strukturellen Verschiebungen in der Wohnungsnachfrage mit adäquaten "Wohnprodukten" eingeht. Wichtige Orientierungspunkte sind hierzu: Qualität vor Quantität, Entwicklung/Ausbau weiterer Wohnformen im Alter, Bedienung von Marktnischen (z.B. Stadthäuser für junge urbane Paare mit/ohne Kind, gemeinschaftliche Wohnformen).

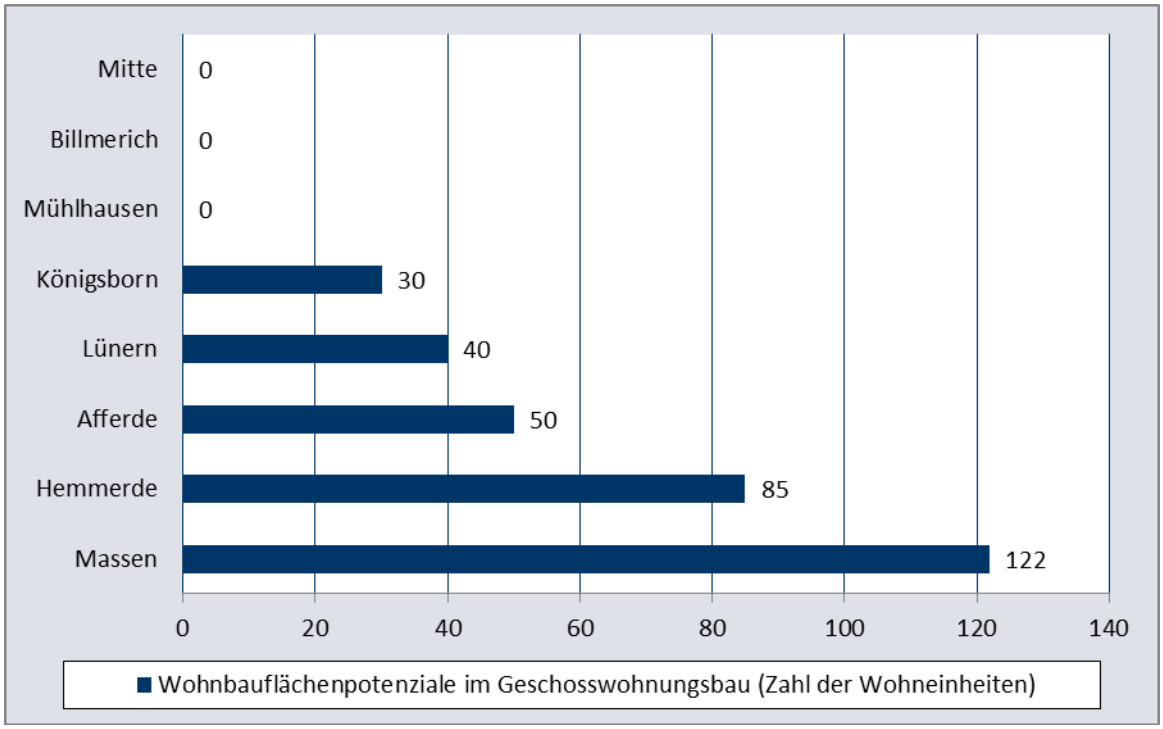
Das Wohnbauflächenangebot im Geschosswohnungsbau

Differenziert man das Wohnbauflächenangebot nach Wohnungsteilmärkten, so zeigt sich, dass die Flächenpotenziale im Geschosswohnungsbau zu 46% in den bisherigen Siedlungsschwerpunkten liegen und zu 54% in den Unnaer Außenbereichen.

Der Geschosswohnungsbau umfasst sowohl den Bau von Eigentumswohnungen als auch von Mietwohnungen. Beide Teilmärkte sind hinsichtlich der erforderlichen Wohnlagequalitäten unterschiedlich zu bewerten. Beim Neubau von Eigentumswohnungen sind die Hauptzielgruppen Seniorenhaushalte und die "best ager", d.h. der Haushalte im Alter von 50 Jahren und älter. Erwartet wird ein barrierearmes Wohnungsangebot in integrierten Wohnlagen. Die Anforderungen an die Wohnlagequalitäten sind hoch, Eigentumswohnungen lassen sich nur in sehr guten Wohnlagen auch gut vermarkten. Afferde und Lünern sind unvorteilhafte Wohnstandortlagen für Eigentumswohnungen, ihnen fehlt die integrierte Wohnlage, Afferde zudem die vorteilhaften Wohnlagequalitäten.

Bauflächenangebot für den Geschosswohnungsbau

Abbildung 89: Wohnbauflächenpotenziale im FNP und Bebauungsplänen 2012 bis 2025 im Geschosswohnungsbau in den Unnaer Stadtteilen



Quelle: Stadt Unna, Stadtplanungsamt, eigene Berechnungen (fehlend auf 417 Wohneinheiten = keine Stadtteilzuordnung)

Der Neubau von seniorengerechten Eigentums- oder Mietwohnungen kann auch auf Flächenreserven in älteren Eigenheimsiedlungen eine Wohnperspektive für ältere Eigentümer bieten, deren Immobilie nicht die notwendige Barrierearmut bietet oder die es nicht mehr hinreichend bewirtschaften können, aber in jedem Fall in ihrem angestammten Umfeld wohnen bleiben möchten. Zu prüfen wäre, ob die Siedlungen noch eine hinreichende infrastrukturelle Ausstattung bieten, um ein möglichst langes selbstständiges Wohnen vor Ort zu ermöglichen.

Die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt ist breiter gestreut, wenngleich auch hier ein Schwerpunkt von älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten gebildet wird. Sehr beliebt sind die Standorte Unna Mitte und Massen. Bevorzugt werden auch hier integrierte Wohnlagen. Bei altersgerechten Wohnungen bzw. im geförderten Wohnungsbau ist ein Mindestmaß an wohnungsnaher Infrastruktur Voraussetzung für ein attraktives Wohnraumangebot.

Der zukünftige Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau basiert ausschließlich aus dem Ersatz für Wohnungsabgänge. Ein Neubaubedarf aufgrund eines Zuwachses an Mieterhaushalten ist auszuschließen, da mit einem Rückgang dieser Zielgruppe zu rechnen ist. Der Wohnungsneubau sollte daher nicht auf der "grünen Wiese", sondern auf revitalisierten, wiedergenutzten und durch Abriss bestehender Nutzungen frei gewordenen Flächen stattfinden, um seine Zweckbestimmung als Ersatz für Wohnungsabgänge nicht zu verfehlen und unter den Vorzeichen einer schrumpfenden Mieterschaft mit dem zukünftigen Neubau bestehende Siedlungskerne mit ihrem Infrastrukturangebot zu festigen. Die durch Abriss frei werdenden Flächen können jedoch erfahrungsgemäß nicht in dem Maße wie bisher neu bebaut werden, daher werden zusätzliche Wohnbauflächen benötigt. In vorteilhaften ländlichen Wohnlagen besteht aber noch ausgeprägter als in integrierten Wohnlagen die Herausforderung, ein nicht zu umfangreiches und in seinem Preis-Leistungsverhältnis sehr passgenaues Angebot zu schaffen, das sich in hohem Maße an die Wohnwünsche seiner Zielgruppe orientiert. Die Gefahr, am Markt vorbei zu bauen, ist in ländlichen Bezirken, die nur einen Bruchteil der gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage auf sich ziehen, ungleich höher als in den Siedlungszentren.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Analysen zum Unnaer Wohnungsmarkt ist zu empfehlen, die Flächenpotenziale in Afferde und Lünern als langfristiges Potenzial zu betrachten, und vorrangig die Potenziale in den Siedlungsschwerpunkten, also in Königsborn und Massen zu entwickeln. Darüber hinaus sind zusätzliche Wohnbauflächenreserven in Königsborn und Mitte auszuweisen. Das Flächenangebot in Hemmerde sollte dahingehend überprüft werden, ob es einem Ausbau altersgerechten Wohnens zweckdienlich sein kann, d.h. eine entsprechende Nähe zu dem dortigen Infrastrukturangebot aufweist bzw. für Institutionen interessant sein kann, die ein betreutes Wohnen aufbauen möchten.

Bauflächenangebot für den Eigenheimneubau

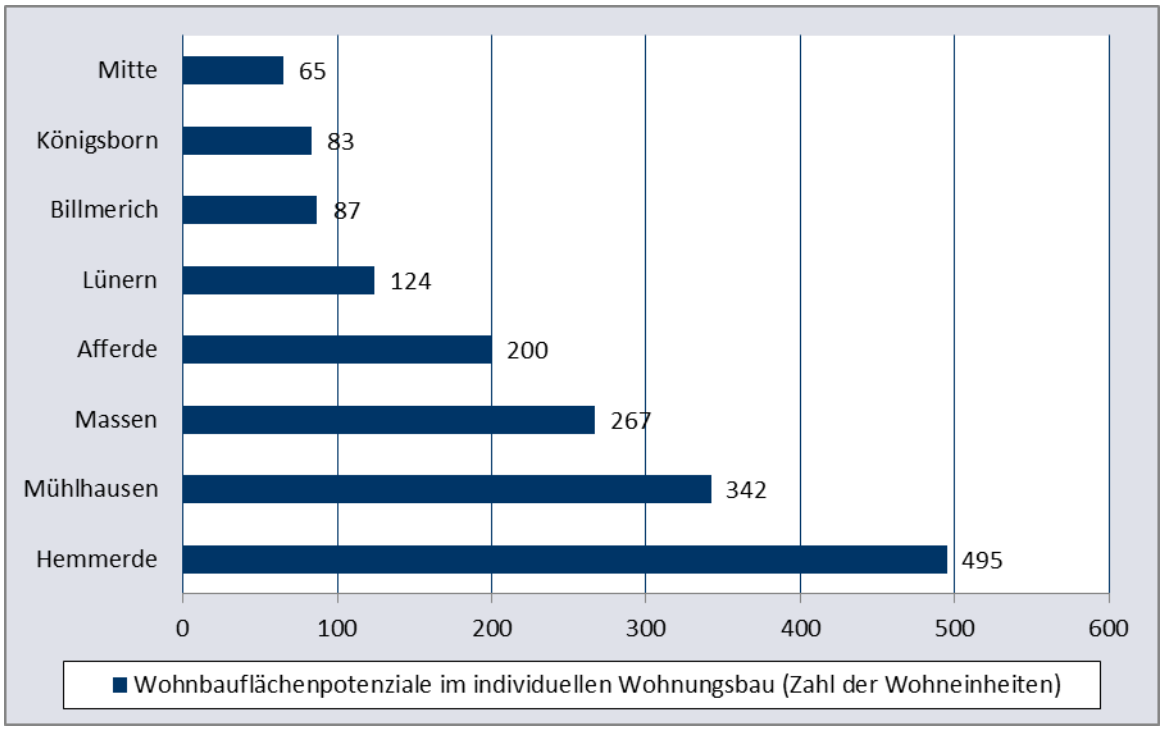
Das Wohnbauflächenangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt zu 72%, gemessen an den darauf realisierbaren Wohneinheiten, in den Unnaer Außenbereichen. Angebotsschwerpunkte sind Hemmerde, gefolgt von Mülhausen, Massen und Afferde. Wesentlich stärker als im Geschosswohnungsbau wird im Eigenheimneubau die Außenentwicklung Unnas befördert.

Im Eigenheimsegment ist ein Zuwachs an Eigentümern zu erwarten, daher ist eine Ausweitung des Bestands an Eigenheimen durch Neubau geboten, aber - in Anbetracht des demografischen Wandels - auch eine Anpassung der vorhandenen Siedlungen an älter werdende Eigentümer.

Der Zuwachs an Eigentümerhaushalten ist stärker als im Mietwohnungssegment von Familien mit Kindern und Paarhaushalten sowie von jüngeren Haushalten geprägt. In der Regel ist auch mindestens ein PKW im Haushalt vorhanden, so dass die Haushalte mobiler sind als im Mietwohnungssegment und auch etwas längere Wege zu Infrastrukturangeboten (Supermarkt, Schule, Post usw.) in Kauf nehmen.

Der Qualitätsanspruch einer wohnungsnahen Infrastruktur wird aber auch zunehmend von jüngeren Haushalten formuliert, die auf ein zweites Auto verzichten möchten, und ihre Kinder zu Fuß in die Schule schicken oder in den Kindergarten begleiten möchten. Da der Aufbau einer wohnungsnahen Infrastruktur in neuen Wohngebieten ein vergleichsweise schwieriger Weg ist, und angesichts einer schrumpfenden Bevölkerung der Erhalt vorhandener Infrastrukturen eine neue Bedeutung erhält, ist im Eigenheimneubau auch die Förderung bestehender Siedlungs- und Infrastrukturen durch Arrondierungen, durch Nutzung aufgelassener gewerblicher Flächen oder ehemaliger Gemeinbedarfsflächen zu Wohnzwecken, durch die Schließung größerer Baulücken, durch Nachverdichtung im Bestand (z.B. durch Abriss von veralteter Bausubstanz und Neubau mit verbesserter Grundstücksausnutzung), also durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzutreiben.

Abbildung 90: Wohnbauflächenpotenziale im FNP und Bebauungsplänen 2012 bis 2025 im individuellen Wohnungsbau in den Unnaer Stadtteilen



Quelle: Stadt Unna, Stadtplanungsamt, eigene Berechnungen (fehlend auf 1.675 Wohneinheiten = keine Stadtteilzuordnung)

Gewisse Produkte im Eigenheimneubau bedingen zudem einen Wohnstandort, der nicht auf der "grünen Wiese" liegt: Das Stadthaus ist ein solches Produkt, das für verdichtete, städtische Wohnlagen geschaffen ist und neue Akzente im Unnaer Eigenheimangebot setzen kann. Der barrierefreie Bungalow ist besonders bei älteren Eigenheimbesitzern beliebt, die noch einmal wechseln wollen, und eine handhabbare Immobilie suchen, die ein langes, selbstständiges Wohnen unterstützt. Dieses Produkt bedingt fußläufig erreichbare Infrastrukturangebote. Kaufkraftstarke Eigenheimerwerber suchen vorzugsweise größere Eigenheime am Rand von intakten Wohnquartieren, die eine "gute Adresse" darstellen.

Um dem demografischen Wandel in Unna Rechnung zu tragen, ist eine Stärkung der Innenentwicklung zu empfehlen, so dass auf einen Teil der Flächenreserven in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Parallel dazu sind die bestehenden Flächenreserven in Afferde und Lünern als langfristige Reserven zu bezeichnen oder zu reduzieren, die Baufertigstellungen auf den Eigenbedarf in diesen Dörfern abzustellen. Bei der Dimensionierung des Eigenbedarfs ist zu berücksichtigen, dass durch den Generationswechsel in den älteren Eigenheimen der betreffenden Stadtteile ein Angebot an Gebrauchtimmobilien an den Markt kommt, das den Eigenbedarf in der Wohneigentumsbildung mit abdeckt.

In Hemmerde als einziger ländlicher Stadtteil mit einer hinreichenden Grundversorgung ist zu prüfen, inwieweit ein Teil der Flächenpotenziale für das altersgerechte Wohnen umgewidmet werden kann, nicht nur in Form von altersgerechten Eigentums- und Mietwohnungen, sondern z.B. auch in Form barrierefreier Bungalows. Im Ergebnis könnte in Hemmerde ein ländlicher Schwerpunkt im altengerechten Wohnen entstehen, der ein vielseitiges Wohnangebot bietet.

In Mülhausen ist parallel zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu klären, wie die infrastrukturelle Versorgung sichergestellt werden kann.

In Unna Mitte und in Königsborn ist eine spürbare Ausweitung der Flächenreserven für den Eigenheimbau wünschenswert.

Literaturverzeichnis

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2002): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 bis 2000. Bonn

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2009): Kostengünstig qualitätsbewusst bauen. Wohnobjekte im Bestand. Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2009): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte – Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. Forschungen, Heft 142. Bonn.

DEKRA Real Estate Expertise GmbH (Hg.) (2008): Zweiter DEKRA-Bericht zu Baumängeln an Wohngebäuden. Online Ressource. Saarbrücken

InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hg.) (2007): Der Wohnungsmarkt Ruhrgebiet. Bochum

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Hg.) (2005): Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 25. Düsseldorf

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Hg.) (2008): Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 52. Düsseldorf

NRW.Bank (Hg.) (2010): Kommunalprofil 2010 Unna. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA) (Hg.) (2009): Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Eine Analyse des Angebots angemessener Wohnungen i. S. v. SGB II/XII. Düsseldorf

Zorn, Verena (2009): Kommunale Förderungsstrukturen für die Bildung von Baugemeinschaften. Diplomarbeit. Dortmund