

KREIS UNNA WOHNUNGSMARKTBAROMETER 2022

Auswertung und Bericht



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Kreis Unna
Planung und Wohnungswesen
Jutta Pauels
Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

AUFTRAGNEHMER



Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

Alfred Körbel
Mareike Fetzner
Kathrin Feigs
Pauline Thiemann

Februar 2023

INHALT

1	VORBEMERKUNG, METHODIK, KREIS DER TEILNEHMENDEN	4
2	AUSWERTUNG	6
	2.1 Wohnungsmarktsituation und -perspektive	6
	2.2 Marktlage für ausgewählte Personengruppen	10
	2.3 Wohnungsleerstand	11
	2.4 Investitionsklima	13
	2.5 Maßnahmen (Bestand und Neubau)	16
	2.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	18
	2.7 Auswirkungen der COVID-19-Pandemie	20
	2.8 Auswirkungen steigender Lebenshaltungskosten	23
	2.9 Sonderfragestellung: eigene Wohnungsbestände	25
	2.10 Anmerkungen zum Wohnungsmarkt im Kreis Unna	27
3	FAZIT	29
4	ANHANG	31

1 VORBEMERKUNG, METHODIK, KREIS DER TEILNEHMENDEN

Expert*innenbefragungen im Bereich des Wohnungsmarktes - „Wohnungsmarktbarometer“ - haben sich auf Ebene des Landes NRW als sinnvolles und hilfreiches Instrument erwiesen, um die aktuelle Stimmung und zukünftige Trends einschätzen zu können. Auch zahlreiche Kommunen in Nordrhein-Westfalen führen jährlich eine Befragung verschiedener lokaler Wohnungsmarktakeure durch.

Bereits im Jahr 2018/2019 führte der Kreis Unna eine Expert*innenbefragung auf Kreisebene durch. Die Ergebnisse wurden in einem zusammenfassenden Bericht im Frühjahr 2019 veröffentlicht. Nun sollen die aktuellen Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt, u.a. mit Blick auf die COVID-19-Pandemie und die Energiekrise, erneut untersucht und beschrieben werden.

Zu diesem Zweck wurden insgesamt 208 Wohnungsmarktakeur*innen angeschrieben und um Teilnahme an einer Online-Umfrage im Zeitraum 20.10.2022 bis 17.11.2022 gebeten. Der Verteiler umfasste Akteur*innen aus dem Kreisgebiet, aber auch regional Tätige (z.B. Vertreter*innen aus der Wissenschaft). Die Rücklaufquote betrug 47 Prozent (97 Personen). Zu beachten ist jedoch, dass nicht jede Person jede Frage beantwortet hat; die Anzahl der Antworten je Frage variiert zum Teil deutlich. Die Antworten haben keinen repräsentativen Charakter, geben jedoch ein Stimmungsbild wieder, das auf einem breiten Spektrum an Erfahrungen basiert.

Aus den Antworten lässt sich der Hintergrund für die geäußerte Einschätzung nicht immer herauslesen. Bei einigen Fragestellungen empfiehlt es sich, die Barometer-Auswertung zum Anlass zu nehmen, weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Die Teilnehmenden waren zu 40 Prozent kommunale Mitarbeiter*innen, 16 Prozent vertraten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie deren Verbände, 15 Prozent die Immobilienvermarktung und deren Verbände sowie Hausverwaltungen. Dem Bereich Baufinanzierung und Kreditwirtschaft gehörten 10 Prozent der Teilnehmenden an, 11 Prozent waren soziale Institutionen und Träger. Weitere Akteursgruppen hatten Anteile von 1 Prozent bis 5 Prozent (siehe Abb. 1).

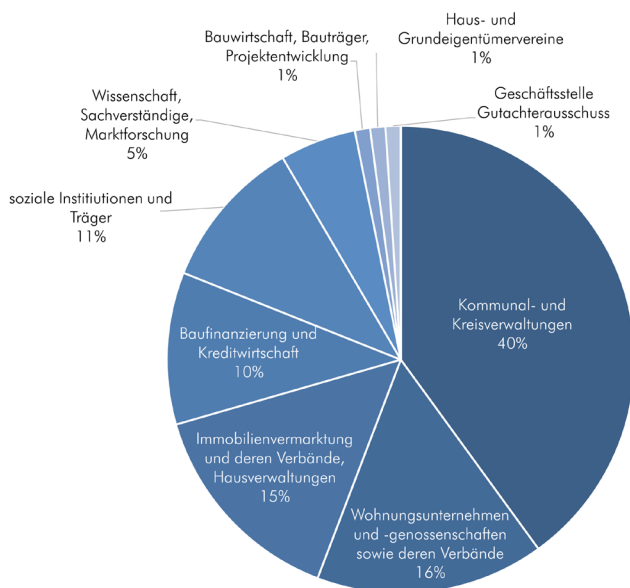


Abb. 1: Tätigkeitsbereiche der Teilnehmenden (89 Antworten zu dieser Frage) (Frage 2)

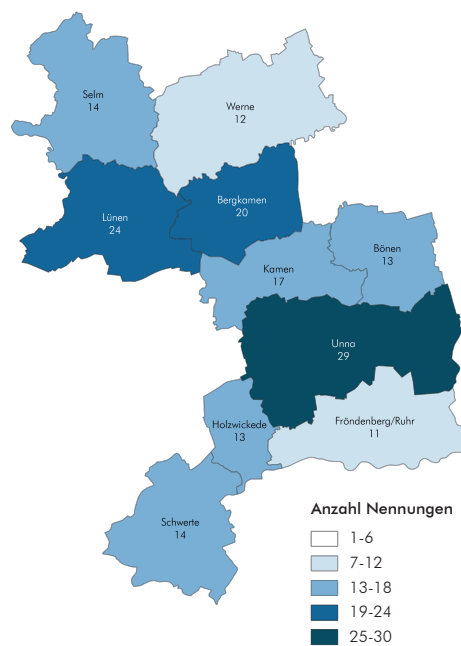


Abb. 2: Regionale Zuordnungen der Antworten (95 Antworten zu dieser Frage, mehrere Nennungen waren möglich) (Frage 1)

Die Teilnehmenden waren gefragt, auf welchen räumlichen Bereich sich ihre Antworten beziehen (vgl. Abb. 2). Bei der Beantwortung der Frage waren mehrere Nennungen möglich.

Deutlich am stärksten ist die Kreisstadt Unna vertreten (29 Antworten, entspricht 15 Prozent), gefolgt von Lünen (24 Nennungen, 13 Prozent) und Bergkamen (20 Nennungen, 11 Prozent). Danach folgt Kamen mit 17 Antworten (9 Prozent). Vergleichsweise gering vertreten waren Schwerte und Selm (jeweils 14 Nennungen, 7 Prozent), Holzwickede und Bönen (jeweils 13 Nennungen, 7 Prozent) sowie Werne (12 Nennungen, 6 Prozent) und Fröndenberg (11 Nennungen, 6 Prozent).

13 Antworten (7 Prozent) beziehen sich auf den gesamten Kreis Unna, 4 Antworten (2 Prozent) auf den regionalen Umkreis sowie eine Nennung auf das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Als weitere Bereiche (jeweils eine Antwort) wurden die Gemeinde Drensteinfurt, der Stadtteil Unna-Königsborn sowie die Stadt Dortmund genannt.

2 AUSWERTUNG

2.1 WOHNUNGSMARKTSITUATION UND -PERSPEKTIVE

Die Wohnungsmarktakeure waren aufgefordert, ihre Einschätzung zur Wohnungsmarktsituation in Bezug auf unterschiedliche Segmente und verschiedene Zeiträume zu geben: aktuelle Situation - kurzfristig (in zwei Jahren) - mittelfristig (in zwei bis fünf Jahren). Fünf Stufen waren möglich, von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“.

Für die aktuelle Situation nehmen die Teilnehmenden eine eher entspannte Lage für das höherpreisige Miet- und Eigentumssegment wahr. Für alle anderen Wohnungsmarktsegmente wird die aktuelle Situation als „angespannt“ bzw. „sehr angespannt“ eingeordnet. Dies gilt insbesondere für die unteren Preissegmente, kleine Wohnungen (< 60 m²) sowie barrierearme/-freie und öffentlich geförderte Wohnungen.

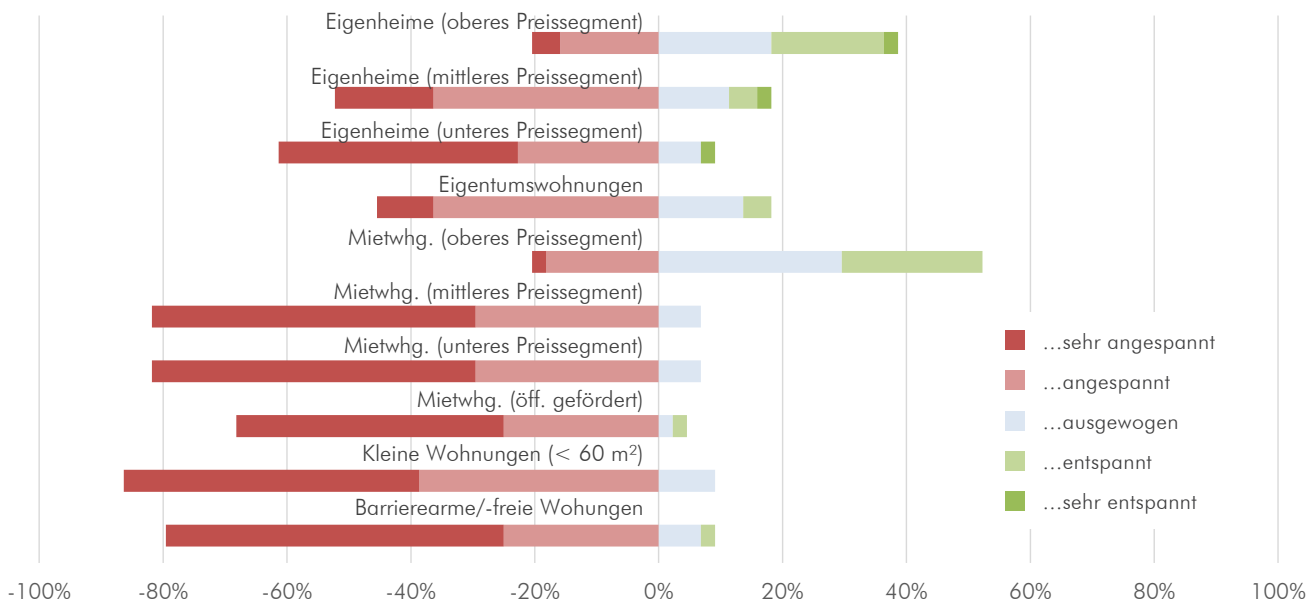


Abb. 3: Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktsituation (44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5a)

Bei **kleinen Wohnungen (unter 60 m²)** und **barrierefreien/-armen Wohnungen** rechnen die Teilnehmenden nur in einem geringen Maße mit einem Rückgang der Anspannung. In drei bis fünf Jahren wird nach ihrer Einschätzung die Wohnungsmarktsituation für diese Segmente weiterhin sehr angespannt sein und sich von der aktuellen Situation kaum unterscheiden (siehe Abb. 4). Insbesondere für ältere und kleinere Haushalte könne es daher auch weiterhin schwierig sein, geeignete Wohnungen zu finden. Vergleichbare Entwicklungen wurden bereits im Rahmen der letzten Expert*innenbefragung im Herbst 2019 vorausgesagt.

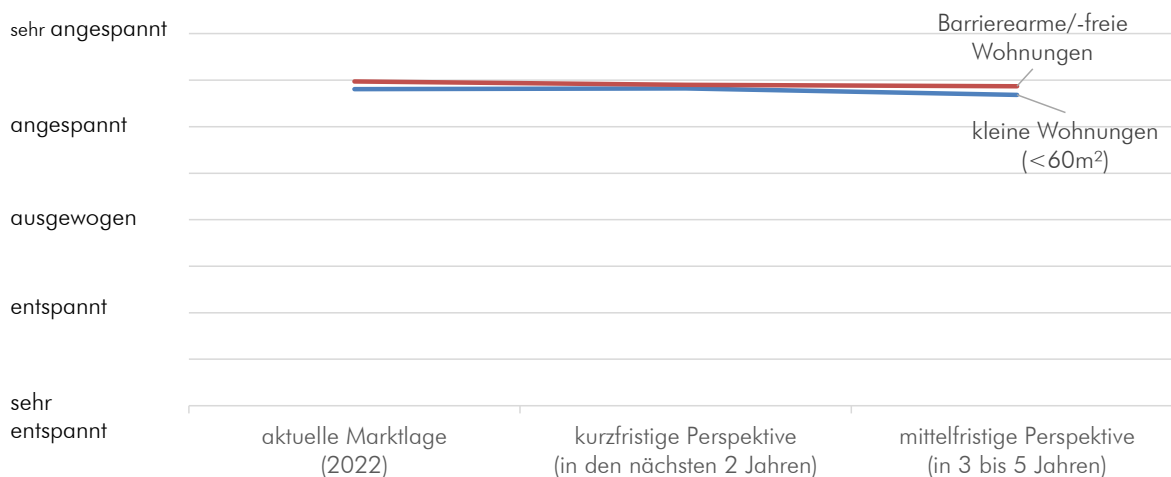


Abb. 4: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation bei kleinen Wohnungen bzw. barrierefreien/-armen Wohnungen (43 bis 44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5a-c)

Ähnliche Tendenzen sehen die Teilnehmenden bei der Entwicklung des Mietwohnungs-segments (siehe Abb. 5). Bei Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment werde sich die insgesamt bereits hohe Anspannung auf dem Wohnungsmarkt voraussichtlich kaum entspannen. Bei öffentlich geförderten Mietwohnungen werde die Anspannung nach Einschätzung der Teilnehmenden in den nächsten Jahren sogar weiter zunehmen. Insgesamt bewegten sich die öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie die Mietwohnungen auf niedrigem Preisniveau damit zwischen „angespannt“ und „sehr angespannt“. Die Situation der Mietwohnungen mit mittlerem Preisniveau wird als „angespannt“ wahrgenommen, die der Mietwohnungen im oberen Segment als „ausgewogen“. Diese Einschätzungen decken sich im Wesentlichen auch mit den Ergebnissen der Umfrage aus dem Jahr 2019 .

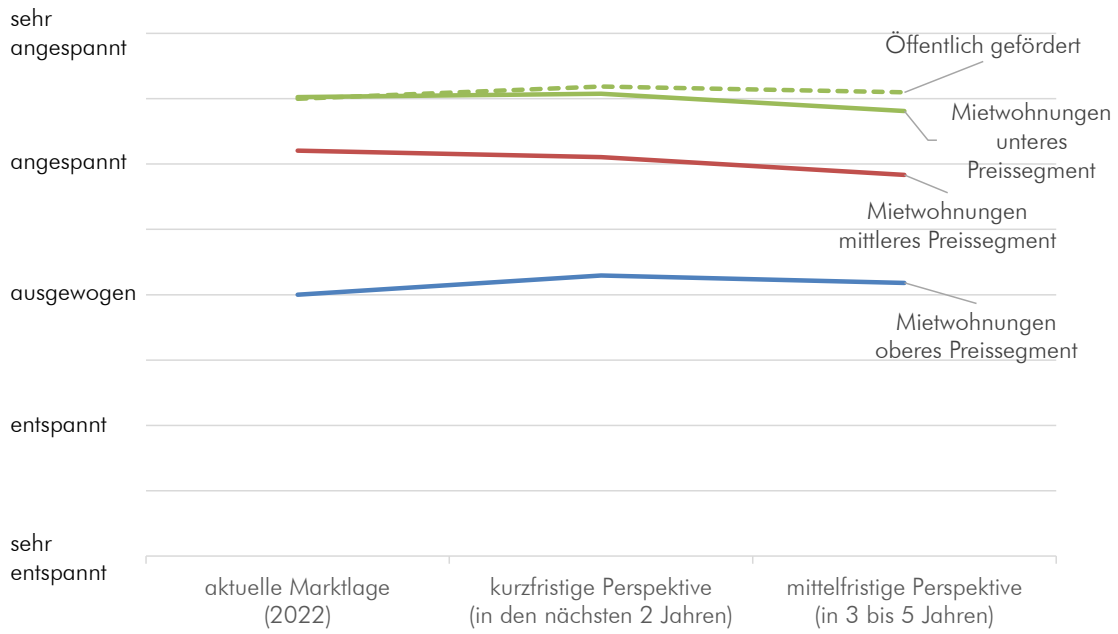


Abb. 5: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation im Mietwohnungssegment (43 bis 44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5a-c)

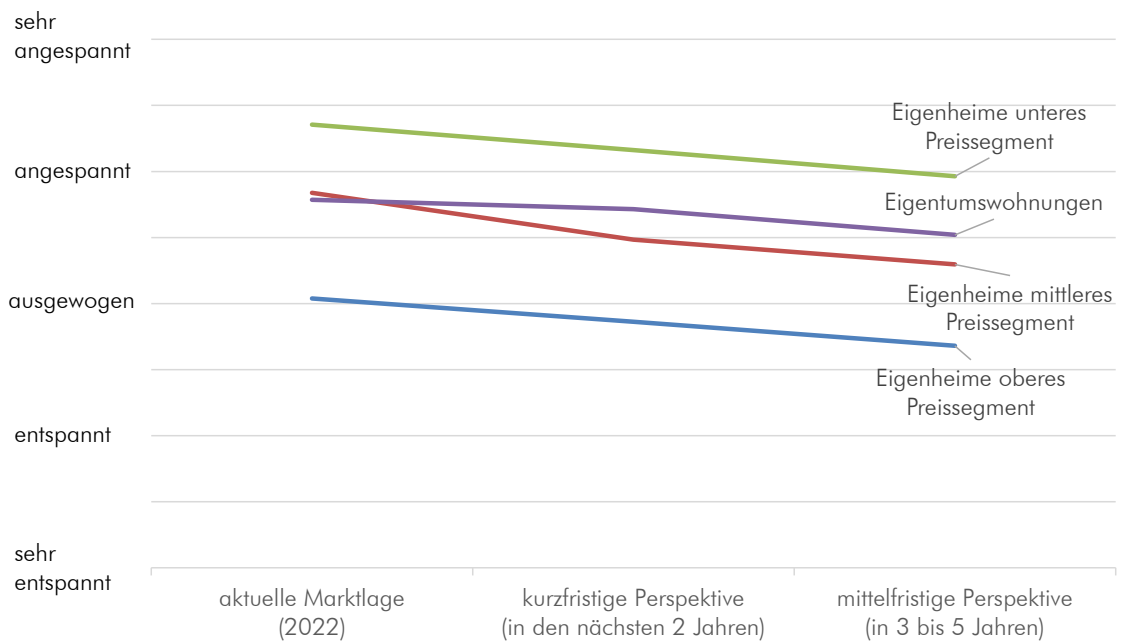


Abb. 6: Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation im Eigenheim-/Eigentumssegment (43 bis 44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 5a-c)

Im Segment der Eigentumswohnungen gehen die Akteur*innen - wie bereits in der letzten Befragung - davon aus, dass sich die Lage (mittelfristig) entspannen wird (siehe Abb. 6). Eine Entspannung wird für alle Formen des Wohneigentums vorausgesagt, jedoch - je nach Ausgangswert - auf unterschiedlichem Niveau. Aus Sicht der Teilnehmenden wird das Segment der Eigenheime im unteren Preissegment in drei bis fünf Jahren noch „angespannt“ sein. Eigentumswohnungen und Eigenheime im mittleren Preissegment werden sich auf dem Niveau zwischen „angespannt“ und „ausgewogen“ bewegen. Die Situation bei Eigenheimen im oberen Preissegment schätzen die Teilnehmenden mittelfristig als „ausgewogen“ bis „entspannt“ ein.

Insbesondere mit Blick auf öffentlich geförderte Wohnungen können weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden. Dies könnte Aufschlüsse über die Attraktivität einzelner Förderelemente geben und zeigen, inwiefern in der aktuellen Situation die Förderung für die Wohnungswirtschaft überhaupt in Anspruch genommen wird.

2.2 MARKTLAGE FÜR AUSGEWÄHLTE PERSONENGRUPPEN

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktakeure ist der Wohnungsmarkt für die meisten der abgefragten Personengruppen derzeit angespannt (siehe Abb. 7). Mittlere bis gute Chancen hätten lediglich Haushalte mit mittlerem Einkommen. Am schlechtesten stellten sich die Chancen für Rollstuhlnutzende und Transferleistungsempfänger*innen dar. Auch ältere Menschen, sonstige Haushalte mit geringem Einkommen, Studierende/Auszubildende und anerkannte Flüchtlinge sowie Asylberechtigte hätten aktuell Probleme, eine geeignete Wohnung zu finden.

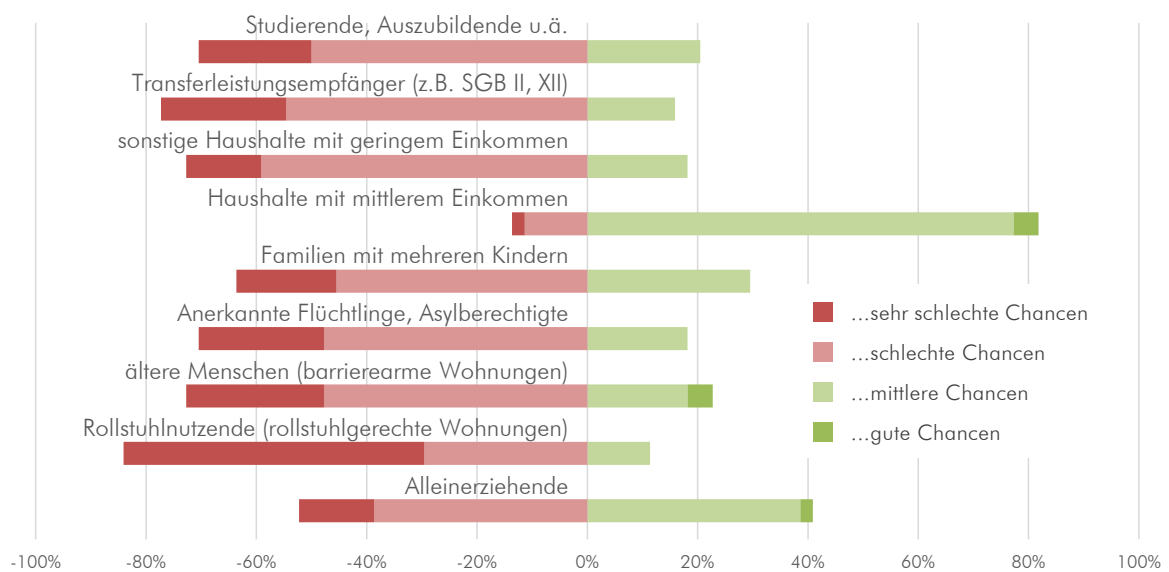


Abb. 7: Marktlage für ausgewählte Personengruppen (44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 11)

2.3 WOHNUNGSLEERSTAND

Aus Sicht des weit überwiegenden Anteils der Befragten sind Wohnungsleerstände im Kreis Unna aktuell kein bzw. kein großes Problem (siehe Abb. 8). Lediglich 2 Prozent der Befragten sehen Leerstände als problematisch, 11 Prozent als eher problematisch. Gegenüber der Befragung im Jahr 2019 ist der Anteil derer, die Leerstände als unproblematisch sehen, gesunken (2019: 80 Prozent; 2022: 56 Prozent).¹ Knapp ein Drittel der Teilnehmenden hatte Probleme bei der Einschätzung der Leerstandsproblematik: 30 Prozent beantworteten die Frage mit „weiß nicht“.

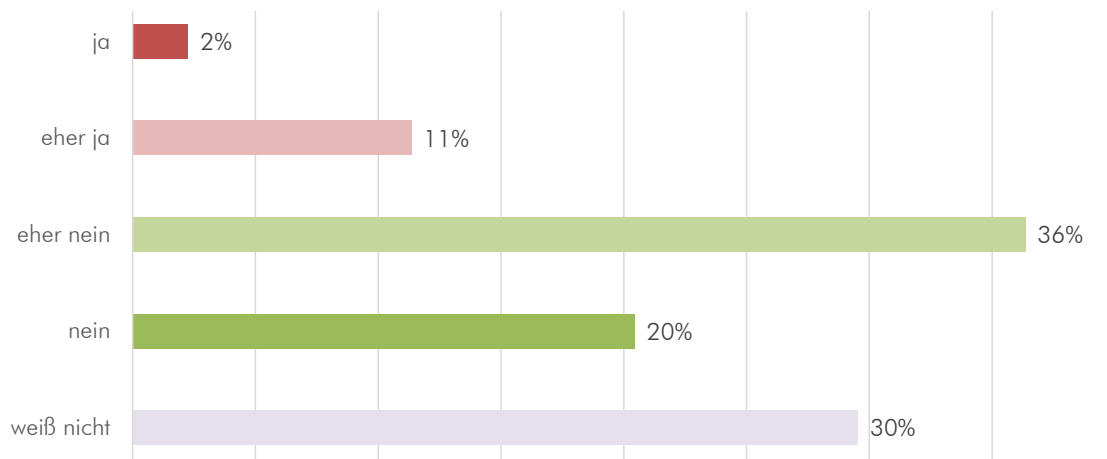


Abb. 8: Einschätzung der Problematik von Leerständen im Kreis Unna (44 Antworten zu dieser Frage) (Frage 6b)
(Hinweis: scheinbare Inkonsistenzen im Zahlenwerk beruhen auf Rundungsdifferenzen)

¹ Es gilt dabei zu beachten, dass im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers 2019 nur die Antwortoptionen „ja“, „eher nein“ und „nein“ zur Verfügung standen. Ein Vergleich ist daher nur bedingt möglich.

Für die Zukunft rechnet ein Großteil der Befragten damit, dass die Leerstandszahlen im Kreis Unna stagnieren (31 Prozent) bzw. zurückgehen (33 Prozent). Nur 7 Prozent der Teilnehmenden geht davon aus, dass die Leerstände zukünftig ansteigen (siehe Abb. 9).

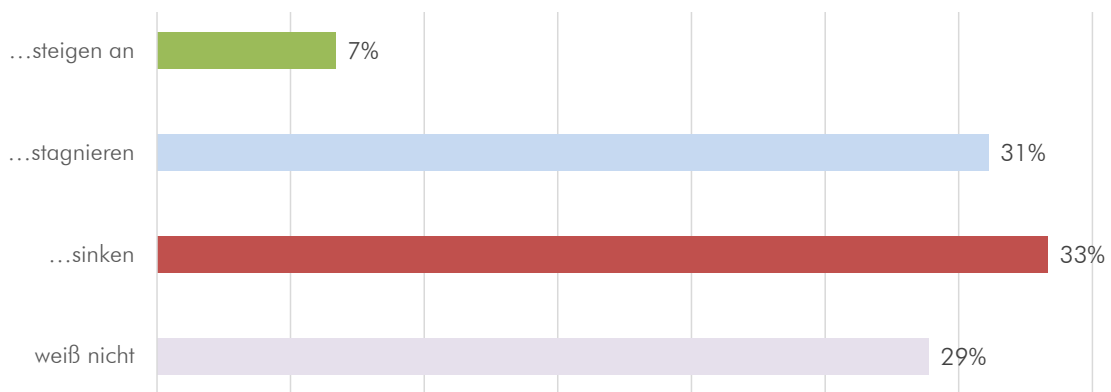


Abb. 9: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung von Leerständen im Kreis Unna (45 Antworten zu dieser Frage) (Frage 6a)

2.4 INVESTITIONSKLIMA

Im Rahmen der Umfrage waren die Wohnungsmarkttakteur*innen aufgefordert, das Investitionsklima für unterschiedliche Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt einzuschätzen (siehe Abb. 10).

Insgesamt wird das Investitionsklima derzeit als eher schlecht bis schlecht bewertet. Die Ergebnisse unterscheiden sich deutlich von denen der letzten Umfrage im Herbst 2019: hier wurde das Investitionsklima für die meisten Bereiche des Wohnungsmarktes größtenteils als „eher gut“ oder „gut“ bewertet. Gründe für diese deutlich negativere Einschätzung liegen vermutlich z.B. in den Auswirkungen der Ukraine-Krise oder Lieferengpässen bei Baumaterialien. Dies belegen auch die Aussagen laut Abb. 10.

Aktuell stellt sich die Situation aus Sicht der Teilnehmenden am besten für kleine Wohnungen sowie die Modernisierung und Sanierung dar. Die häufigsten Nennungen von „sehr schlecht“ fallen auf den Neubau von Eigenheimen, von Eigentums- sowie von Mietwohnungen.

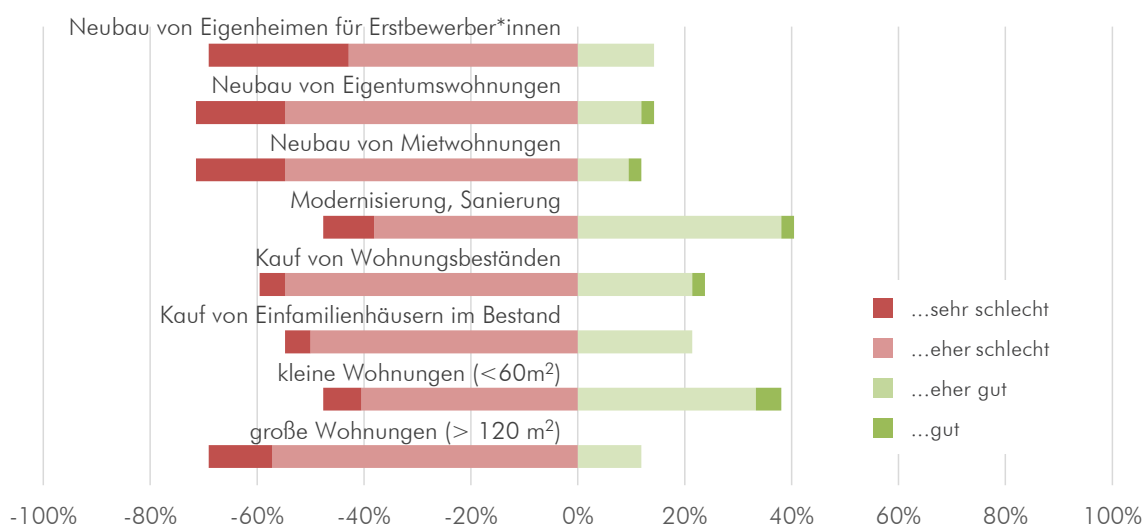


Abb. 10: Aktuelles Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt (42 Antworten zu dieser Frage) (Frage 7)

Im nächsten Schritt wurden die Wohnungsmarktakeure danach gefragt, welche Faktoren das Investitionsklima positiv oder negativ beeinflussen (siehe Abb. 11). Bei einigen Faktoren waren die Befragten sich einig, bei anderen gingen die Einschätzungen deutlich auseinander.

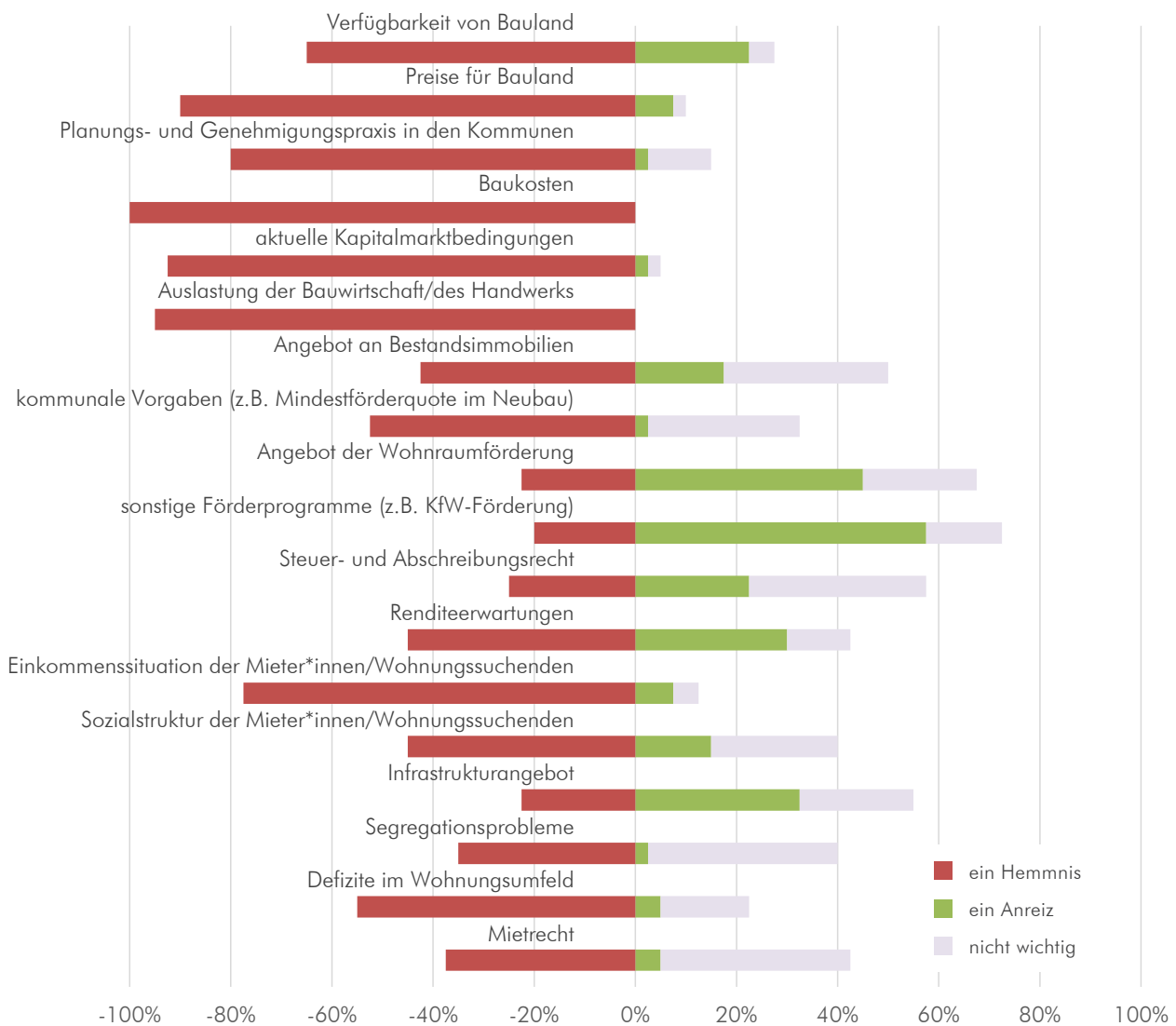


Abb. 11: Faktoren, die das Investitionsklima beeinflussen (40 Antworten zu dieser Frage) (Frage 8)

Die größten Anreize bieten demnach das Angebot der Wohnraumförderung NRW (45 Prozent) sowie sonstige Förderprogramme (z.B. KfW-Förderung) (58 Prozent).

Das größte Hemmnis für Investitionen sind aktuell die Baukosten (100 Prozent) sowie die Auslastung der Bauwirtschaft und des Handwerks (95 Prozent). Das bereits im vorherigen Kapitel beschriebene schwierige Investitionsklima zeigt sich auch beim Vergleich der Bewertung aktueller Kapitalmarktbedingungen: 93 Prozent der Befragten bewerteten diese als „Hemmnis“, vermutlich zurückzuführen auf die vergleichsweise plötzlich und deutlich gestiegenen Zinsen im Zuge der Ukraine-Krise und der Inflation. Im letzten Wohnungsmarktbarometer wurde dieser Faktor noch zu 97 Prozent als „Anreiz“ wahrgenommen. Die Preise für Bauland (90 Prozent), die Planungs- und Genehmigungspraxis in den Kommunen (80 Prozent) sowie die Einkommenssituation der Mieter*innen bzw. Wohnungssuchenden (78 Prozent) werden als weitere Hemmnisse wahrgenommen.

Auffällig uneinheitlich waren die Einschätzungen bei dem Steuer- und Abschreibungsrecht (23 Prozent Anreiz / 25 Prozent Hemmnis) sowie dem Infrastrukturanangebot (33 Prozent Anreiz / 23 Prozent Hemmnis).

Nach Einschätzung der Teilnehmenden beeinflussen einzelne Faktoren das Investitionsklima nicht oder nur wenig. Dazu zählen in erster Linie die Faktoren „Mietrecht“ und „Segregationsprobleme“ (jeweils 38 Prozent „nicht wichtig“).

Insbesondere mit Blick auf „kommunenspezifische“ Aspekte (z.B. Planungs- und Genehmigungspraxis in den Kommunen, Segregationsprobleme, Defizite im Wohnumfeld) können vertiefende Gespräche geführt werden, um Hintergründe zu den Einschätzungen in Erfahrung zu bringen. Interessant ist dabei die Frage, welche Quartiere in den einzelnen Kommunen explizit benannt werden können (Stichwort „Problemquartiere“) und ob bzw. inwiefern sich die Einschätzungen der Teilnehmenden in Bezug auf die einzelnen Kommunen unterscheiden.

2.5 MASSNAHMEN (BESTAND UND NEUBAU)

Die Teilnehmenden wurden befragt, welchen wohnungsmarktbezogenen Maßnahmen sie welche Bedeutung zumessen (siehe Abb. 12). Bezogen auf den Wohnungsbestand wird die energetische Sanierung, die Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie die öffentliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen als am wichtigsten beurteilt. Rückschlüsse darauf, ob sich der Wohnungsbestand grundsätzlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, lassen sich daraus jedoch nicht direkt ableiten.

Weniger wichtig erscheint insbesondere der Rückbau/Abriss. Diese Maßnahme wird von einem Großteil der Befragten als „weniger wichtig“ oder sogar „unwichtig“ eingestuft. Der altengerechte Umbau sowie Wohnumfeldmaßnahmen erhalten ebenfalls die Nennung „unwichtig“ (altengerechter Umbau: 2 Prozent; Wohnumfeldmaßnahmen: 5 Prozent), werden aber dennoch von einem größeren Anteil der Teilnehmenden als „wichtig“ bzw. „sehr wichtig“ eingestuft (altengerechter Umbau: 84 Prozent; Wohnumfeldmaßnahmen: 70 Prozent). Die vergleichsweise geringe Bedeutung des altengerechten Umbaus steht in scheinbarem Widerspruch zu der Einschätzung der Akteur*innen, dass ein Mangel an barrierearmen bzw. -freien Wohnungen besteht.

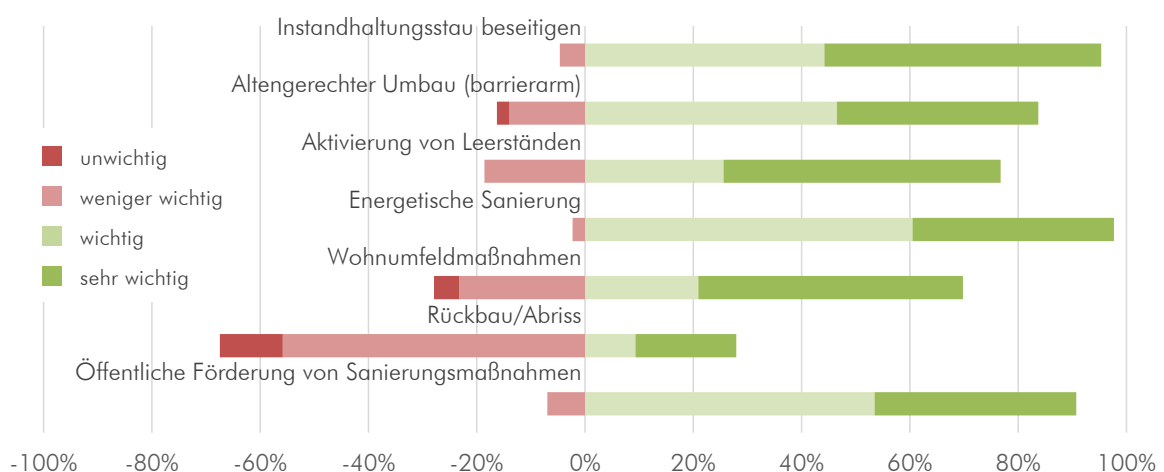


Abb. 12: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Bestand (43 Antworten zu dieser Frage) (Frage 9a)

Diesen vermeintlichen Widerspruch gilt es im Zuge weiterer Umfragen oder konkreter Gespräche mit den Wohnungsmarktakteur*innen zu untersuchen. Interessant ist dabei die Frage, ob die Einschätzung auch in anderen Kontexten getroffen wird und welche Gründe dafür benannt werden können.

In Bezug auf Maßnahmen im Neubau wird die Schaffung von Angeboten für Service Wohnen für Senior*innen wiederum als „wichtig“ bis „sehr wichtig“ eingestuft. Daraus lässt sich schließen, dass aus Sicht der Akteur*innen vor allem Neubaumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraumangeboten für Senior*innen von großer Bedeutung sind.

Darüber hinaus wird für Maßnahmen im Neubau der Klimaneutralität eine besonders große Bedeutung zugemessen (siehe Abb. 13). Dieser Aspekt wurde zu 92 Prozent als „wichtig“ bzw. „sehr wichtig“ eingestuft. Die meisten Nennungen mit „sehr wichtig“ (50 Prozent) erhielt die Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen/-häusern. Die Bereitstellung von Wohnraum für (große) Familien wird ebenfalls als wichtig eingeschätzt.

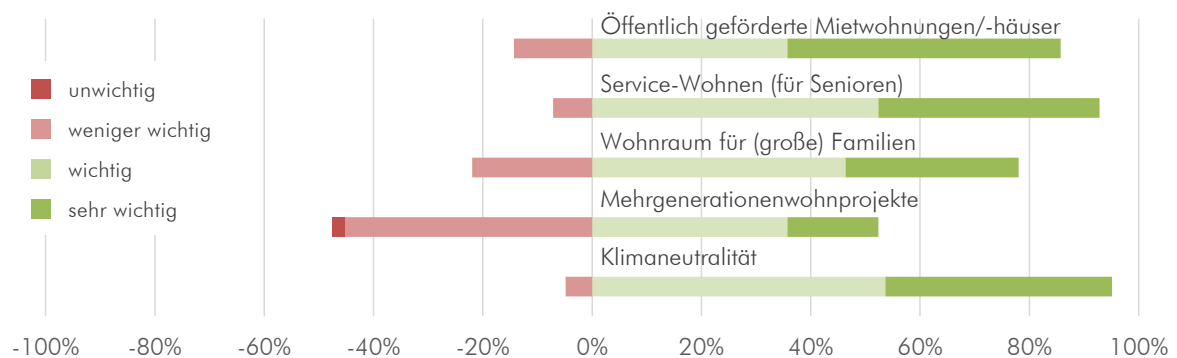


Abb. 13: Bewertung der Wichtigkeit von Maßnahmen im Neubau (42 Antworten zu dieser Frage) (Frage 9b)

2.6 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Über die Hälfte der Teilnehmenden (60 Prozent) vertreten die Einschätzung, dass im Kreis Unna derzeit nicht ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden (siehe Abb. 14).

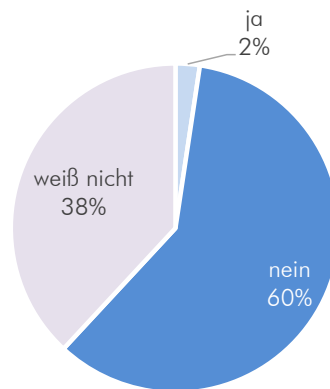


Abb. 14: Einschätzung zur Frage, ob derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden (42 Antworten zu dieser Frage) (Frage 10a)

Die Teilnehmenden waren aufgefordert, einzelne Faktoren hinsichtlich ihrer Hemmnis-Wirkung mit Blick auf die Bereitstellung von öffentlich geförderten Wohnungen einzuschätzen (siehe Abb. 15).

Am stärksten hemmend wirken sich zu hohe Baukosten aus. Alle Teilnehmenden geben diesen Faktor als „Hemmnis“ oder „starkes Hemmnis“ an. Auch Neubaukosten (aufgrund technischer Vorgaben), fehlendes Bauland und der bürokratische Aufwand für Förderanträge werden als Hemmnis wahrgenommen.

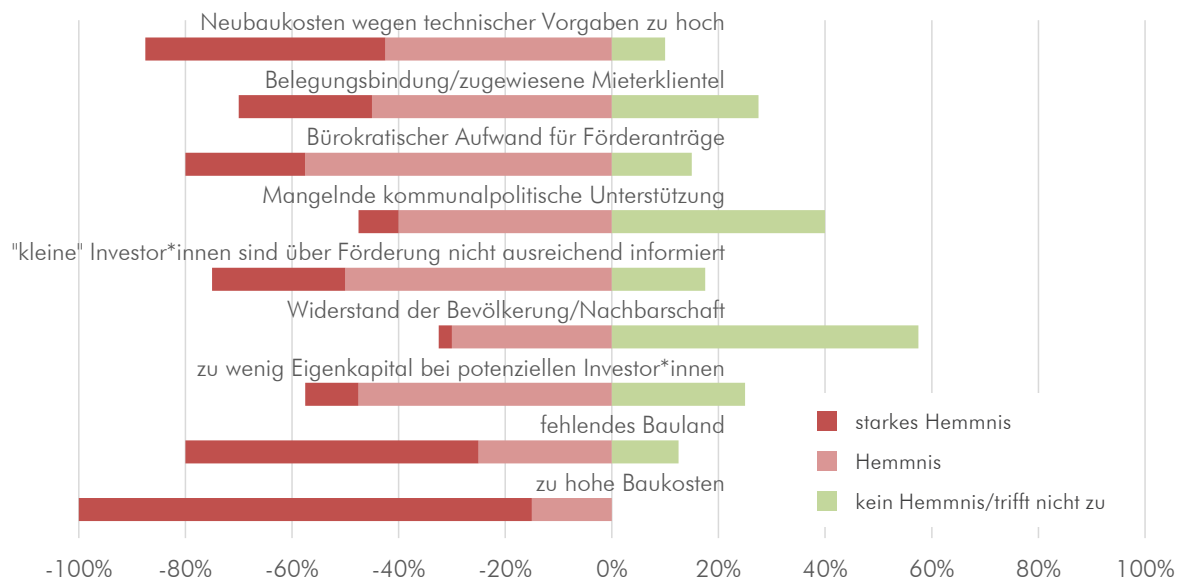


Abb. 15: Bewertung der Hemmnisse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (40 Antworten zu dieser Frage) (Frage 10b)

2.7 AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Angesichts der Entwicklungen im Zusammenhang mit COVID-19 waren die Teilnehmenden aufgefordert, ihre Einschätzung zu den pandemibedingten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abzugeben.

Etwa die Hälfte (51 Prozent) ist der Auffassung, dass die Pandemie keine bzw. tendenziell keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hatte. 37 Prozent der Teilnehmenden antwortete auf die Frage mit „eher nein“, 14 Prozent mit „nein“.

Etwa ein Drittel der Teilnehmenden (31 Prozent) vertritt die Einschätzung, dass sich der Wohnungsmarkt im Kreis Unna im Zuge der Pandemie verändert bzw. tendenziell verändert hat (siehe Abb. 16). 5 Prozent beantworteten die Frage, ob sich der Wohnungsmarkt durch die Pandemie verändert hat, mit „ja“, 26 Prozent mit „eher ja“.

19 Prozent der Teilnehmenden konnten keine Einschätzung zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt abgeben und beantworteten die Frage mit „weiß nicht“.

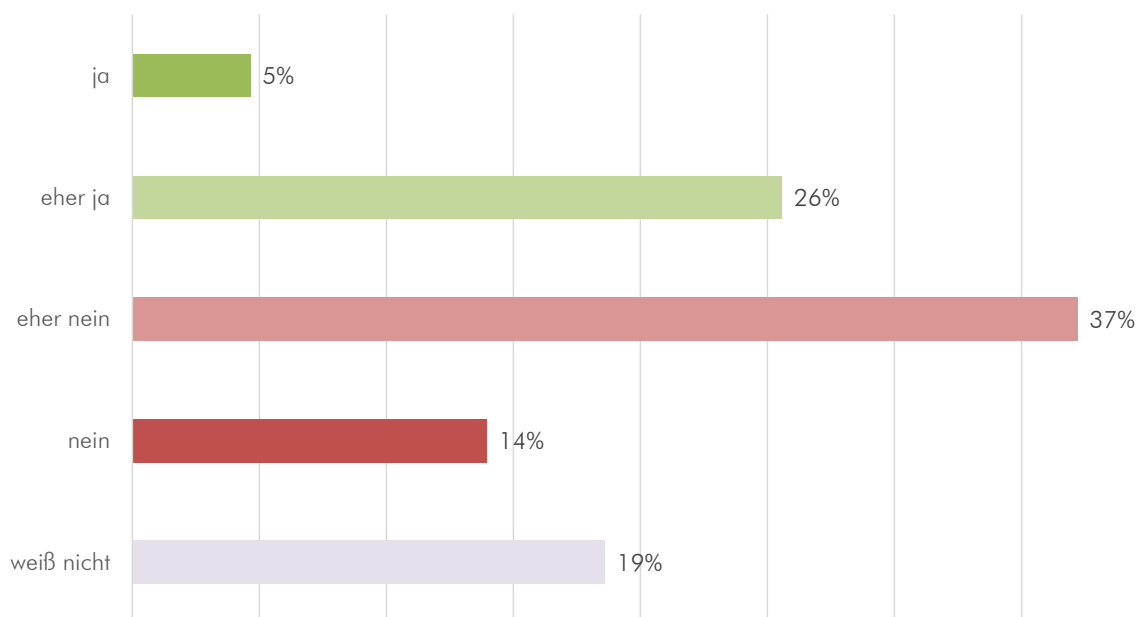


Abb. 16: Einschätzung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt (43 Antworten zu dieser Frage) (Frage 12a)
(Hinweis: scheinbare Inkonsistenzen im Zahlenwerk beruhen auf Rundungsdifferenzen)

Die Teilnehmenden wurden befragt, welchen Thesen in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie sie zustimmen können (siehe Abb. 17).

Durch die COVID-19-Pandemie...

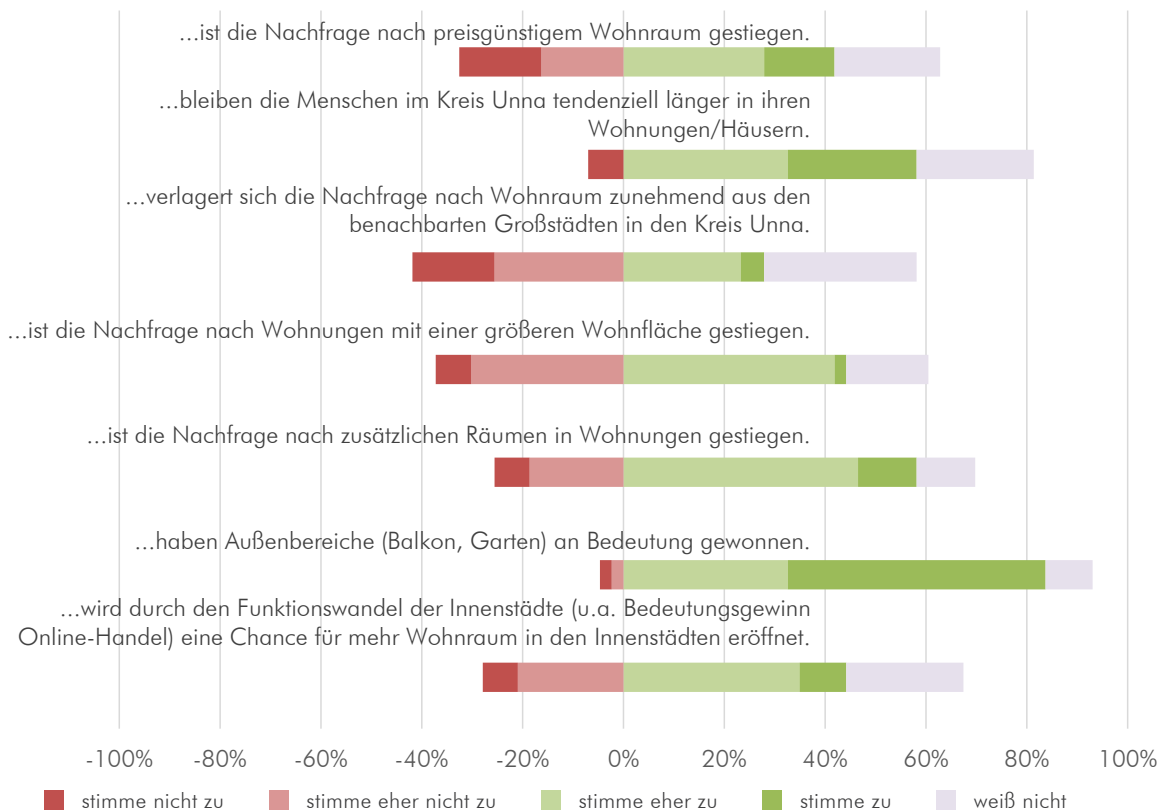


Abb. 17: Bewertung von Thesen in Bezug auf die COVID-19-Pandemie (43 Antworten zu dieser Frage) (Frage 12b)

Die meiste Zustimmung erfuhr die Aussage, dass Außenbereiche (Balkon, Garten) an Bedeutung gewonnen haben (84 Prozent Zustimmung - 4 Prozent Ablehnung). Auch der Annahme, dass durch die Pandemie die Menschen im Kreis Unna tendenziell länger in ihren Wohnungen und Häusern wohnen bleiben, wurde von einem Großteil der Teilnehmenden zugestimmt (59 Prozent Zustimmung - 7 Prozent Ablehnung). Der These, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Räumen in Wohnungen gestiegen ist, stimmten 59 Prozent der Teilnehmenden zu. Etwas geringer fiel die Zustimmung für

die Annahme aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche durch die Pandemie gestiegen ist (44 Prozent Zustimmung - 37 Prozent Ablehnung). Auch die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist aus Sicht der meisten Teilnehmenden durch die COVID-19-Pandemie gestiegen (42 Prozent Zustimmung - 32 Prozent Ablehnung). Nach Einschätzung der Teilnehmenden wird durch die Pandemie und den damit verknüpften Funktionswandel der Innenstädte (u.a. Bedeutungsgewinn des Online-Handels) tendenziell eine Chance für mehr Wohnraum in den Innenstädten eröffnet. Insgesamt 44 Prozent stimmten der Aussage zu, 28 Prozent lehnten diese ab.

Anders sieht es mit der Annahme aus, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum zunehmend aus den benachbarten Großstädten in den Kreis Unna verlagert - dieser können nur 28 Prozent der Teilnehmenden zustimmen, 42 Prozent stimmen dieser Aussage nicht zu.

2.8 AUSWIRKUNGEN STEIGENDER LEBENSHALTUNGSKOSTEN

Die Teilnehmenden waren aufgefordert, die Auswirkungen der steigenden Lebenshaltungskosten auf verschiedene Haushaltstypen zu bewerten (siehe Abb. 18).

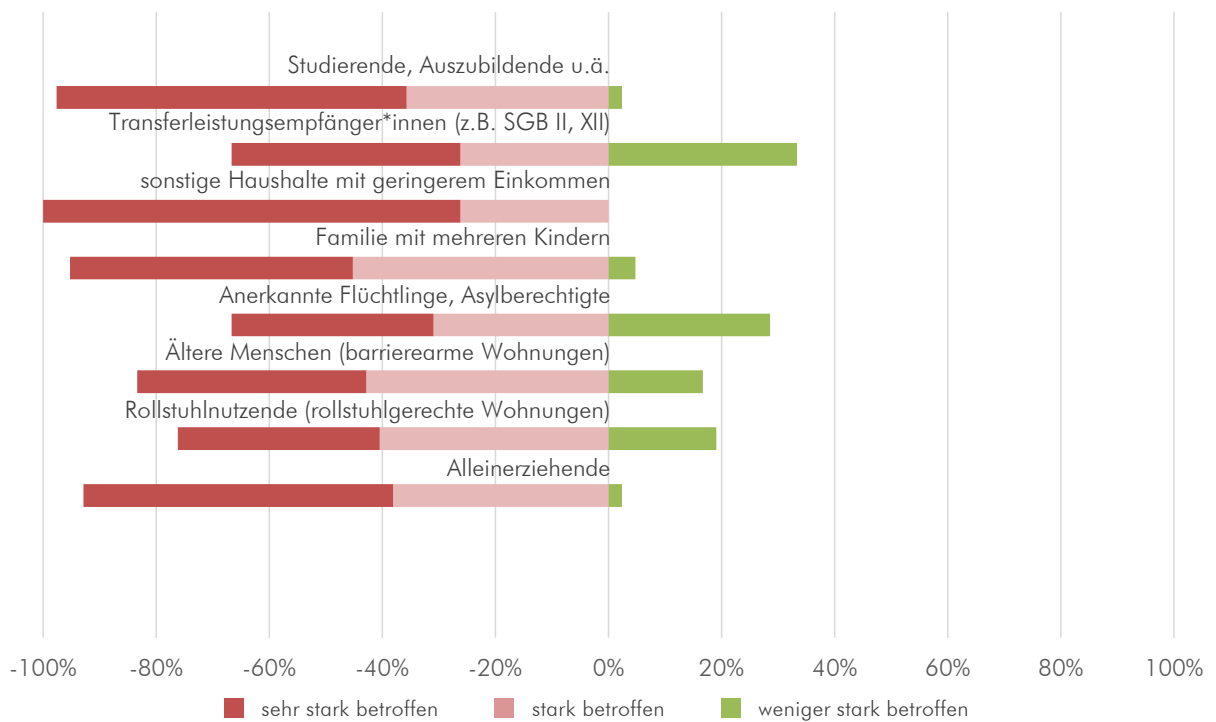


Abb. 18: Auswirkungen steigender Lebenshaltungskosten (insbes. Energiekosten) auf verschiedene Haushalte (42 Antworten zu dieser Frage) (Frage 13)

Es wird deutlich, dass die genannten Haushalte nach Einschätzung der Teilnehmenden alle von steigenden Lebenshaltungskosten betroffen sind. Am stärksten betroffen sind dabei sonstige Haushalte mit geringem Einkommen (100 Prozent „sehr stark betroffen“ bzw. „stark betroffen“), Studierende und Auszubildende (62 Prozent „sehr stark betroffen“, 36 Prozent „stark betroffen“) sowie Alleinerziehende (58 Prozent „sehr stark betroffen“, 40 Prozent „stark betroffen“). Am wenigsten stark betroffen sind Transferleistungsempfänger*innen (33 Prozent „weniger stark betroffen“) sowie anerkannte Flüchtlinge und Asylberechtigte (29 Prozent „weniger stark betroffen“).

Die Teilnehmenden wurden befragt, ob sie die Wohngeldreform als wirksames Mittel einschätzen, um unzumutbare Härte aufzufangen bzw. abzumildern (siehe Abb. 19).

Über die Hälfte der Teilnehmenden (63 Prozent) sehen die Wohngeldreform als geeignetes (12 Prozent) bzw. eher geeignetes (51 Prozent) Mittel. Lediglich 17 Prozent bewerten diese als ungeeignet (5 Prozent) bzw. eher ungeeignet (12 Prozent). 20 Prozent der Teilnehmenden konnten keine Einschätzung abgeben (Beantwortung mit „weiß nicht“).

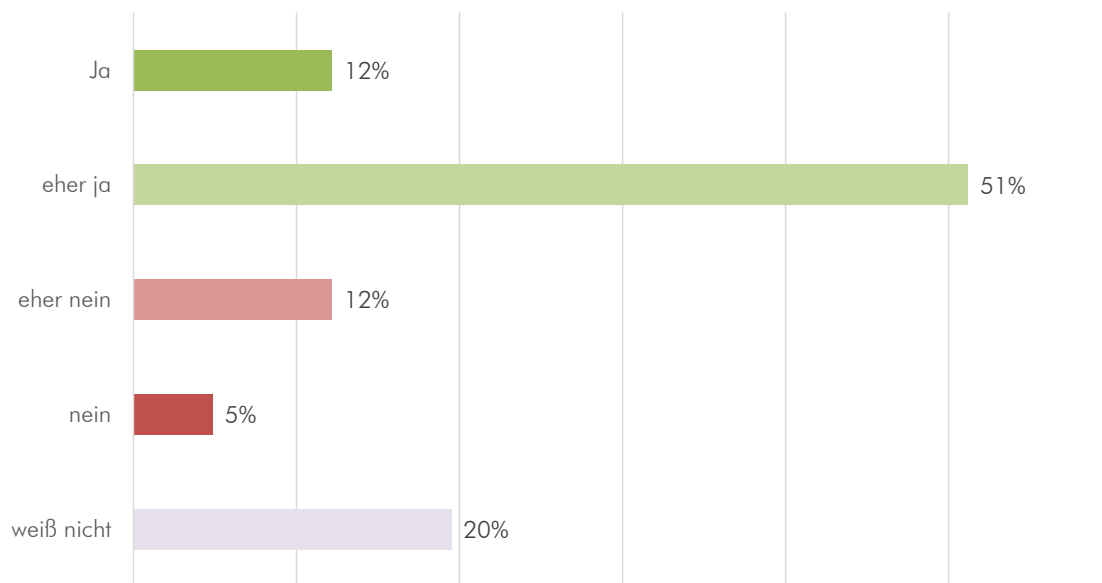


Abb. 19: Bewertung der Wohngeldreform zur Abmilderung unzumutbarer Härten (41 Antworten zu dieser Frage) (Frage 14)

2.9 SONDERFRAGESTELLUNG: EIGENE WOHNUNGSBESTÄNDE

41 Teilnehmende der Umfrage (49 Prozent) gaben an, über eigene Wohnungsbestände zu verfügen. In ihrem Eigentum befinden sich nach eigenen Angaben knapp 35.500 Wohnungen. Die einzelnen Bestände reichen dabei von 5 bis 11.881 Einheiten. Dies deutet darauf hin, dass an der Umfrage nicht nur Wohnungsunternehmen, sondern auch „kleinere“ Vermieter*innen teilgenommen haben.

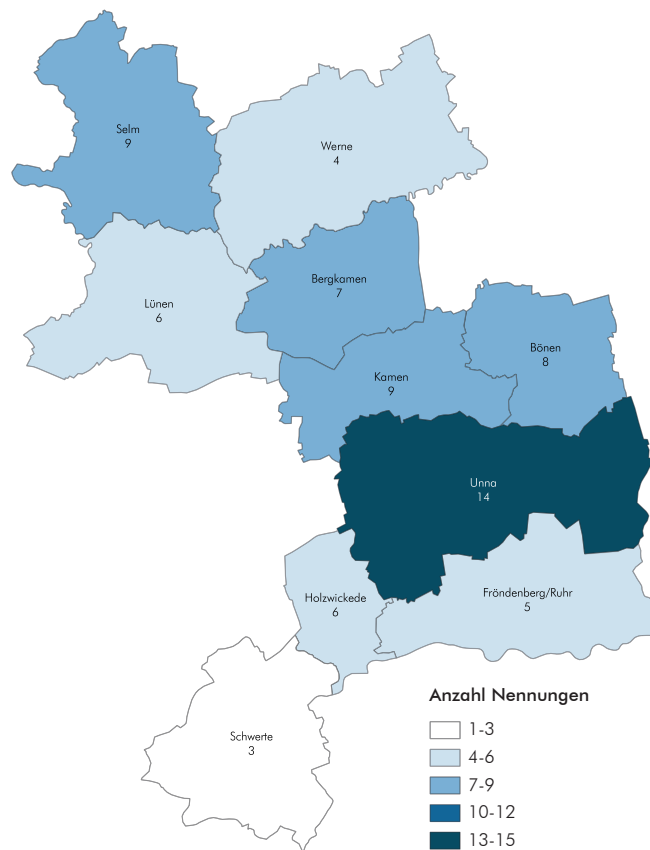


Abb. 20: Lage der eigenen Wohnungsbestände (71 Antworten zu dieser Frage; mehrere Nennungen waren möglich) (Frage 4b)

Die meisten Eigentümer*innen haben Wohnungsbestände in der Kreisstadt Unna (14 Nennungen), gefolgt von Kamen und Selm (jeweils 9 Nennungen). Am wenigsten Nennungen entfielen - abgesehen von dem regionalen Umkreis (0 Nennungen) und dem gesamten Kreis Unna (1 Nennung) - auf Schwerte (3 Nennungen) und Werne (4 Nennungen) (siehe Abb. 20). Bei dieser Frage waren mehrere Nennungen möglich.

Die Teilnehmenden waren aufgefordert anzugeben, welcher Prozentanteil ihres Wohnungsbestandes barrierearm oder -frei ist. Bei den barrierearmen Wohnungen lag der durchschnittliche Wert je Eigentümer bei 24 Prozent (siehe Abb. 21). Der Anteil barrierefreier Wohnungen lag mit durchschnittlich 14 Prozent naturgemäß darunter.

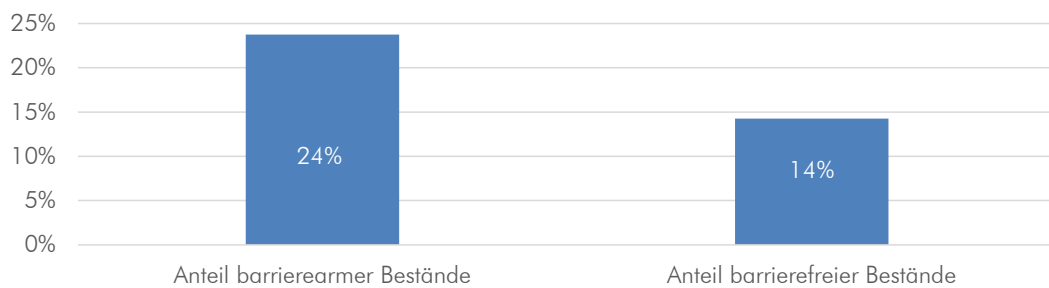


Abb. 21: Durchschnittlicher Anteil der barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen an den eigenen Wohnungsbeständen (19 bis 20 Antworten zu dieser Frage) (Frage 4c)

2.10 ANMERKUNGEN ZUM WOHNUNGSMARKT IM KREIS UNNA

Die folgenden Anmerkungen wurden von verschiedenen Teilnehmenden am Ende der Befragung mitgeteilt (Frage: Welche Anmerkungen haben Sie darüber hinaus zum Wohnungsmarkt im Kreis Unna?). Sie werden stichpunktartig zusammengefasst und nur geringfügig redaktionell bearbeitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten um Einzelmeinungen handeln kann.

- » Die Marktlage für kleine Wohnungen bzw. Singlehaushalte ist nach wie vor sehr angespannt. Für Wohnungssuchende im Transferleistungsbezug (Stichwort: Sozialhilferechtliche Angemessenheit) ist durch den Zuzug der Geflüchteten aus der Ukraine binnen kurzer Zeit der Markt quasi verschlossen worden, da eine Vielzahl von Interessenten existiert;
- » Größere Barrierefreie Wohnungen für Familien mit Rollstuhlfahrer [benötigt];
- » Barrierefreie Wohnungen für 1-2 Personen mit Rollstuhlfahrer;
- » Barrierefreie/arme/Seniorengerechte Wohnungen für Einzelpersonen und Paare in der richtigen Größe bei WBS-Berechtigung für Menschen mit geringen Renten oberhalb der Grundsicherungsgrenze / der WBS-Berechtigung (Menschen mit geringen bis mittleren Renten können bei den hohen Mieten ihren mittleren Lebensstandard nicht mehr halten, nähern sich der Armutsgrenze, erhalten aber keine Unterstützungsleistungen. D.h. die Lebensleistung, die jahrzehntelange Einzahlung in die Sozialsysteme wird am Ende „bestraft“);
- » Die KdU Sätze (Kosten der Unterkunft) werden seit Jahren dem vorliegenden Markt nicht gerecht. Die Anpassung der Sätze dauert viel zu lange. Die Mitarbeiter der Jobcenter sind nicht vernünftig geschult und erklären den Leistungsbeziehern nicht welche Ansprüche sie haben (z.B. was Bruttokaltmiete bedeutet);
- » [Der Wohnungsmarkt im Kreis Unna] Erscheint sehr ungleich in den 10 kreisangehörigen Kommunen entwickelt. Aber: Riesenmangel überall an barriere-

freien Wohnungen und großer Mangel an zumindest weitestgehend barrierearmen Wohnungen und Mangel an Service-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren! - Tendenz steigend, da neben immer mehr alten und hochaltrigen Personen auch die fürsorgende Elterngeneration von behinderten Kindern (in allen verschiedenen Ausprägungen, geistig, sinnlich, physisch) gealtert ist und selber zunehmend Fürsorge benötigt (oder eigene neue Wohnformen). Außerdem: Die Möglichkeiten von unterschiedlichen Formen an Haus-Gemeinschaften/Wohngemeinschaften sind noch immer viel zu gering ausgelotet bzw. werden zu wenig unterstützt (von Positivbeispielen wie z.B. der UKBS im Kreis Unna abgesehen): z.B. Beginnen-Höfe, und multikulturell, für gemischte Altersgruppen, multifunktionell für Singles und Familien, Jung und Alt, mit und ohne Graden an Behinderung - Kooperationen von Wohnungsunternehmen, Bauverwaltungen, Sozialverwaltungen, Politik, Interessensgruppen sind nötig. Ebenso konsequente Identifizierung von grundsätzlich nutzbaren Baugrundstücken, die im konkreten Einzelfall zügig beplant/abgeklärt werden können - hinsichtlich Wohnraumschaffung wie oben beschrieben, aber auch zur Schaffung fehlender Infrastruktur (Pflege-WG's, Pflegeheime, Tagespflegen ...).

3 FAZIT

Die zum zweiten Mal durch den Kreis Unna durchgeführte Befragung der Wohnungsmarkttakteur*innen erweist sich als sinnvolles und breit akzeptiertes Mittel, um eine differenzierte Einschätzung der Wohnungsmarktsituation zu erhalten und Datenanalysen zielgerichtet zu ergänzen.

Einige zentrale Erkenntnisse werden an dieser Stelle nochmals zusammenfassend beschrieben:

Wie auch schon im Rahmen des 1. Wohnungsmarktbarometers aus dem Jahr 2019, schätzen die Befragten die Situation auf dem Wohnungsmarkt insbesondere für einkommensschwache Haushalte sowie Haushalte, die auf eine barrierearme/-freie Ausstattung der Wohnung angewiesen sind (Ältere, Rollstuhlnutzende), als besonders schwierig ein. Die Verfügbarkeit von niedrigpreisigen, öffentlich geförderten, barrierearmen/ bzw -freien sowie kleinen Wohnungen unter 60 m² sei aktuell deutlich eingeschränkt.

Gegenüber der letzten Umfrage hat sich das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt deutlich verschlechtert. Vor allem aktuelle Kapitalmarktbedingungen werden inzwischen als Hemmnis wahrgenommen; vor 3 Jahren wurden diese von den Teilnehmenden noch als Anreiz bewertet.

Aufgrund aktueller Entwicklungen wurde die Umfrage um Fragen zur COVID-19-Pandemie sowie zu steigenden Lebenshaltungskosten ergänzt. Die Ergebnisse zeigen, dass aus Sicht der Teilnehmenden die Pandemie eher geringe bzw. keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Kreis Unna hat. Steigende Lebenshaltungskosten (insbesondere Energiekosten) wirkten sich hingegen auf alle Haushalte aus und führten dazu, dass die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum deutlich eingeschränkt ist.

Insgesamt zeigt sich, dass das Wohnungsmarktbarometer einen guten Einblick in die Einschätzung der Wohnungsmarkttakteur*innen zu Herausforderungen und Hand-

lungsbedarfen für den Wohnungsmarkt im Kreis Unna bietet. Durch den Vergleich der Umfrageergebnisse aus verschiedenen Jahren lassen sich aktuelle Trends und Entwicklungen besonders gut ablesen. Die durchgeführte Umfrage ermöglicht jedoch nicht in jedem Fall eine Interpretation, welche Faktoren zu den jeweiligen Einschätzungen geführt haben. Hier ist ggf. eine vertiefende Untersuchung sinnvoll.

Die beiden Wohnungsmarktbarometer aus den Jahren 2019 und 2022 dienen als Grundlage für den Kreis und die kreisangehörigen Kommunen, gemeinsame Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt zu entwickeln, um insbesondere benachteiligte Personengruppen mit Wohnungen zu versorgen. Eine regelmäßige Fortschreibung der Wohnungsmarktbarometer dient dazu, zukünftige Entwicklungen abschätzen zu können und den Wohnungsmarkt dadurch zielgerichtet entwickeln und steuern zu können.

4 ANHANG

Frage 1: Regionale Zuordnung der Antworten

Kommune / Stadt	Anzahl	%
Bergkamen	20	11%
Bönen	13	7%
Fröndenberg	11	6%
Holzwickede	13	7%
Kamen	17	9%
Lünen	24	13%
Schwerte	14	7%
Selm	14	7%
Unna	29	15%
Werne	12	6%
Gesamter Kreis Unna	13	7%
Regionaler Umkreis	4	2%
Sonstige Bereiche	6	3%
Drensteinfurt		
Unna Königsborn		
Land NRW		
Dortmund		
insgesamt	190	100%

Frage 2: In welchem Bereich sind Sie tätig?

Organisation	Anzahl	%
Kommunal- und Kreisverwaltungen	38	40%
Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie deren Verbände	15	16%
Immobilienvermarktung und deren Verbände, Hausverwaltungen	14	15%
Baufinanzierung und Kreditwirtschaft	10	10%
soziale Institutionen und Träger	10	10%
Wissenschaft, Sachverständige, Marktforschung	5	5%
Bauwirtschaft, Bauträger, Projektentwicklung	1	1%
Haus- und Grundeigentümergevereine	1	1%
Gutachterausschuss	1	1%
Mieterorganisationen	0	0%
Politik	0	0%
andere:	1	1%
Geschäftsstelle Gutachterausschuss		
insgesamt	96	100%

Frage 3: Verfügen Sie bzw. Ihre Institution über eigene Wohnungsbestände?

Eigene Wohnungsbestände	Anzahl	%
Eigene Wohnungsbestände	41	49%
Keine eigenen Wohnungsbestände	43	51%
insgesamt	84	100%

Frage 4a: Über wie viele Wohnungen verfügt Ihr Unternehmen?

Anzahl	%
5	0,0%
12	0,0%
5.500	15,5%
1.300	3,7%
252	0,7%
11	0,0%
195	0,6%
3.000	8,5%
34	0,1%
11.881	33,5%
50	0,1%
200	0,6%
1.400	4,0%
600	1,7%
60	0,2%
39	0,1%
500	1,4%
4.800	13,5%
1.000	2,8%
17	0,0%
1.465	4,1%
2.938	8,3%
150	0,4%
25	0,1%
35.434	

Frage 4b: In welchen Kommunen liegen Ihre Wohnungsbestände überwiegend?

Kommune	Anzahl	%
Bergkamen	7	9%
Bönen	8	10%
Fröndenberg	5	6%
Holzwickede	6	8%
Kamen	9	11%
Lünen	6	8%
Schwerte	3	4%
Selm	9	11%
Stadt Unna	14	18%
Werne	4	5%
Gesamter Kreis Unna	1	1%
Regionaler Umkreis	0	0%
Sonstige	7	9%
insgesamt:	79	100%

Frage 4c: Welcher Anteil (ca. in Prozent) Ihrer Wohnungsbestände im Kreis Unna ist barrierearm/barrierefrei?

	Anteil barrierearmer Bestände	Anteil barrierefreier Bestände
	4%	6%
	0%	0%
	30%	15%
	5%	0%
	45%	55%
	0%	0%
	23%	0%
	11%	5%
	18%	8%
	24%	0%
	0%	50%
	80%	90%
	100%	14%
	21%	10%
	20%	0%
	50%	0%
	5%	18%
	9%	0%
	30%	0%
	0%	
Durchschnitt:	24%	14%

Frage 4d: Haben Sie Probleme mit Leerständen in Ihren Wohnungsbeständen im Kreis Unna?

Probleme mit Leerständen	keine Probleme mit Leerständen
2	24

Frage 4e: Haben Sie mit Blick auf steigende Energiekosten Maßnahmen in Ihrem Wohnungsbeständen im Kreis Unna geplant (energetische Sanierung)?

kurzfristig	mittel- oder langfristig	nein
4	10	11

Frage 5a: Die Wohnungsmarktlage ist aktuell...

Kategorie	...sehr entspannt	...sehr entspannt [%]	...entspannt	...entspannt [%]	...ausgewogen	...ausgewogen [%]	...angespannt	...angespannt [%]	...sehr angespannt	...sehr angespannt [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
Eigenheime - Oberes Preissegment	1	2%	8	18%	8	18%	7	16%	2	5%	13	30%	5	44
Eigenheime - Mittleres Preissegment	1	2%	2	5%	5	11%	16	36%	7	16%	12	27%	1	44
Eigenheime - Unteres Preissegment	1	2%	0	0%	3	7%	10	23%	17	39%	12	27%	1	44
Eigentumswohnungen	0	0%	2	5%	6	14%	16	36%	4	9%	11	25%	5	44
Mietwohnungen - Oberes Preissegment	0	0%	10	23%	13	30%	8	18%	1	2%	8	18%	4	44
Mietwohnungen - Mittleres Preissegment	0	0%	0	0%	3	7%	13	30%	23	52%	3	7%	2	44
Mietwohnungen - Unteres Preissegment	0	0%	0	0%	3	7%	13	30%	23	52%	4	9%	1	44
Mietwohnungen - Öffentlich gefördert	0	0%	1	2%	1	2%	11	25%	19	43%	9	20%	3	44
kleine Wohnungen (<60m ²)	0	0%	0	0%	4	9%	17	39%	21	48%	2	5%	0	44
Barrierearme/-freie Wohnungen	0	0%	1	2%	3	7%	11	25%	24	55%	3	7%	2	44

Frage 5b: Die Wohnungsmarktlage in ca. 2 Jahren wird sein...

Kategorie	...sehr entspannt	...sehr entspannt.	...entspannt	...entspannt [%]	...ausgewogen	...ausgewogen [%]	...angespannt	...angespannt [%]	...sehr angespannt	...sehr angespannt [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
Eigenheime - Oberes Preissegment	2	5%	11	26%	7	16%	7	16%	2	5%	12	28%	2	43
Eigenheime - Mittleres Preissegment	1	2%	4	9%	9	21%	13	30%	4	9%	10	23%	2	43
Eigenheime - Unteres Preissegment	1	2%	1	2%	3	7%	13	30%	13	30%	10	23%	2	43
Eigentumswohnungen	1	2%	3	7%	5	12%	13	30%	6	14%	10	23%	5	43
Mietwohnungen - Oberes Preissegment	2	5%	7	16%	14	33%	6	14%	5	12%	7	16%	2	43
Mietwohnungen - Mittleres Preissegment	0	0%	0	0%	7	16%	22	51%	9	21%	3	7%	2	43
Mietwohnungen - Unteres Preissegment	0	0%	0	0%	1	2%	16	37%	22	51%	2	5%	2	43
Mietwohnungen - Öffentlich gefördert	0	0%	0	0%	2	5%	9	21%	21	49%	8	19%	3	43
Kleine Wohnungen (<60m ²)	0	0%	0	0%	3	7%	17	40%	19	44%	3	7%	1	43
Barrierearme/-freie Wohnungen	0	0%	1	2%	2	5%	15	35%	22	51%	3	7%	0	43

Frage 5c: Die Wohnungsmarktlage in drei bis 5 Jahren wird sein...

Kategorie	...sehr entspannt	...sehr entspannt [%]	...entspannt	...entspannt [%]	...ausgewogen	...ausgewogen [%]	...angespannt	...angespannt [%]	...sehr angespannt	...sehr angespannt [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
Eigenheime - Oberes Preissegment	1	2%	11	25%	8	18%	5	11%	0	0%	16	36%	3	44
Eigenheime - Mittleres Preissegment	0	0%	4	9%	13	30%	8	18%	2	5%	14	32%	3	44
Eigenheime - Unteres Preissegment	0	0%	3	7%	4	9%	11	25%	9	20%	14	32%	3	44
Eigentumswohnungen	0	0%	2	5%	11	25%	9	20%	3	7%	15	34%	4	44
Mietwohnungen - Oberes Preissegment	0	0%	9	20%	13	30%	10	23%	1	2%	8	18%	3	44
Mietwohnungen - Mittleres Preissegment	0	0%	0	0%	11	25%	17	39%	8	18%	5	11%	3	44
Mietwohnungen - Unteres Preissegment	0	0%	0	0%	1	2%	20	45%	16	36%	4	9%	3	44
Mietwohnungen - Öffentlich gefördert	0	0%	0	0%	1	2%	12	27%	18	41%	9	20%	4	44
kleine Wohnungen (<60m ²)	0	0%	0	0%	3	7%	19	43%	16	36%	5	11%	1	44
Barrierearme/ -freie Wohnungen	0	0%	1	2%	3	7%	13	30%	22	50%	5	11%	0	44

Frage 6a: Leerstände im Kreis Unna...

a. Leerstände im Kreis Unna...	Anzahl	%
...steigen an	3	7%
...stagnieren	14	31%
...sinken	15	33%
weiß nicht	13	29%
Summe	45	100%

Frage 6b: Sind Leerstände im Kreis Unna ein Problem?

b. Sind Leerstände im Kreis Unna ein Problem?	Anzahl	%
ja	1	2%
eher ja	5	11%
eher nein	16	36%
nein	9	20%
weiß nicht	13	30%
Summe	44	100%

Frage 7: Das Investitionsklima ist derzeit gut für...

Faktor	...gut	...gut [%]	...eher gut	...eher gut [%]	...eher schlecht	...eher schlecht [%]	...sehr schlecht	...sehr schlecht [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
...Neubau von Eigenheimen für Ersterwerber*innen...	0	0%	6	14%	18	43%	11	26%	5	12%	2	42
...Neubau von Eigentumswohnungen...	1	2%	5	12%	23	55%	7	17%	5	12%	1	42
...Neubau von Mietwohnungen...	1	2%	4	10%	23	55%	7	17%	4	10%	3	42
...Modernisierung, Sanierung...	1	2%	16	38%	16	38%	4	10%	3	7%	2	42
...Kauf von Wohnungsbeständen...	1	2%	9	21%	23	55%	2	5%	5	12%	2	42
...Kauf von Einfamilienhäusern im Bestand...	0	0%	9	21%	21	50%	2	5%	8	19%	2	42
...kleine Wohnungen (<60m²)...	2	5%	14	33%	17	40%	3	7%	6	14%	0	42
...große Wohnungen (>120m²)...	0	0%	5	12%	24	57%	5	12%	7	17%	1	42

Frage 8: Für die Entscheidung, derzeit in den Neubau oder die Bestandsentwicklung von Wohnungen zu investieren, sind/ist...

Faktor	...ein Anreiz	...ein Anreiz [%]	...ein Hemmnis	...ein Hemmnis [%]	...nicht wichtig	...nicht wichtig [%]	keine Angabe	Summe
Verfügbarkeit von Bauland	9	23%	26	-65%	2	5%	3	40
Preise für Bauland	3	8%	36	-90%	1	3%	0	40
Planungs- und Genehmigungspraxis in den Kommunen	1	3%	32	-80%	5	13%	2	40
Baukosten	0	0%	40	-100%	0	0%		40
aktuelle Kapitalmarktbedingungen	1	3%	37	-93%	1	3%	1	40
Auslastung der Bauwirtschaft/ des Handwerks	0	0%	38	-95%	0	0%	2	40
Angebot an Bestandsimmobilien	7	18%	17	-43%	13	33%	3	40
kommunale Vorgaben (z.B. Mindestförderquote im Neubau)	1	3%	21	-53%	12	30%	6	40
Angebot der Wohnraumförderung NRW	18	45%	9	-23%	9	23%	4	40
sonstige Förderprogramme (z.B. KfW-Förderung)	23	58%	8	-20%	6	15%	3	40
Steuer- und Abschreibungsrecht	9	23%	10	-25%	14	35%	7	40
Renditeerwartungen	12	30%	18	-45%	5	13%	5	40
Einkommenssituation der Mieter*innen/ Wohnungssuchenden	3	8%	31	-78%	2	5%	4	40
Sozialstruktur der Mieter*innen/ Wohnungssuchenden	6	15%	18	-45%	10	25%	6	40
Infrastrukturangebot	13	33%	9	-23%	9	23%	9	40
Segregationsprobleme	1	3%	14	-35%	15	38%	10	40
Defizite im Wohnungsumfeld	2	5%	22	-55%	7	18%	9	40
Mietrecht	2	5%	15	-38%	15	38%	8	40

Frage 9a: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Bestand?

Faktor	sehr wichtig	sehr wichtig [%]	wichtig	wichtig [%]	weniger wichtig	weniger wichtig [%]	unwichtig	unwichtig [%]	keine Angabe	Summe
Instandhaltungsstau beseitigen	19	44%	22	51%	2	5%	0	0%	0	43
Altengerechter Umbau (barrierearm)	20	47%	16	37%	6	14%	1	2%	0	43
Aktivierung von Leerständen	11	26%	22	51%	8	19%	0	0%	2	43
Energetische Sanierung	26	60%	16	37%	1	2%	0	0%	0	43
Wohnumfeldmaßnahmen	9	21%	21	49%	10	23%	2	5%	1	43
Rückbau/Abriss	4	9%	8	19%	24	56%	5	12%	2	43
Öffentliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen	23	53%	16	37%	3	7%	0	0%	1	43

Frage 9b: Wie bewerten Sie die Wichtigkeit folgender Maßnahmen im Neubau?

Faktor	sehr wichtig	sehr wichtig [%]	wichtig	wichtig [%]	weniger wichtig	weniger wichtig [%]	unwichtig	unwichtig [%]	keine Angabe	Summe
Öffentlich geförderte Mietwohnungen/-häuser	21	50%	15	36%	6	14%	0	0%	0	42
Service-Wohnen (für Senioren)	17	40%	22	52%	3	7%	0	0%	0	42
Wohnraum für (große) Familien	13	31%	19	45%	9	21%	0	0%	1	42
Mehrgenerationenwohnprojekte	7	17%	15	36%	19	45%	1	2%	0	42
Klimaneutralität	17	40%	22	52%	2	5%	0	0%	1	42

Frage 10a: Werden in Ihrer Region derzeit ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut?

ja	nein	weiß nicht	Summe
1	25	16	42
2%	60%	38%	100%

Frage 10b: Wie bewerten Sie die Hemmnisse für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen?

Faktor	starkes Hemmnis	starkes Hemmnis [%]	Hemmnis	Hemmnis [%]	kein Hemmnis	kein Hemmnis/trifft nicht zu [%]	keine Angabe	Summe
Neubaukosten wegen technischer Vorgaben zu hoch	18	45%	17	43%	4	10%	1	40
Belegungsbindung / zugewiesene Mieterklientel	10	25%	18	45%	11	28%	1	40
Bürokratischer Aufwand für Förderanträge	9	23%	23	58%	6	15%	2	40
Mangelnde kommunalpolitische Unterstützung	3	8%	16	40%	16	40%	5	40
"kleine" Investor*innen sind über Förderung nicht ausreichend informiert	10	25%	20	50%	7	18%	3	40
Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft	1	3%	12	30%	23	58%	4	40
Zu wenig Eigenkapital bei potenziellen Investor*innen	4	10%	19	48%	10	25%	7	40
fehlendes Bauland	22	55%	10	25%	5	13%	3	40
Zu hohe Baukosten	34	85%	6	15%	0	0%	0	40

Frage 11: Wie beurteilen Sie die Marktlage für ausgewählte Personengruppen? Welche Möglichkeiten haben folgende Nachfragegruppen derzeit, eine adäquate und preisgünstige Wohnung in Ihrer Region zu finden?

Personengruppe	gute Chancen	gute Chancen [%]	mittlere Chancen	mittlere Chancen [%]	schlechte Chancen	schlechte Chancen [%]	sehr schlechte Chancen	sehr schlechte Chancen [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
Studierende, Auszubildende u.ä.	0	0%	9	20%	22	50%	9	20%	3	7%	1	44
Transferleistungsempfänger (z.B. SGB II, XII)	0	0%	7	16%	24	55%	10	23%	3	7%	0	44
Sonstige Haushalte mit geringem Einkommen	0	0%	8	18%	26	59%	6	14%	3	7%	1	44
Haushalte mit mittlerem Einkommen	2	5%	34	77%	5	11%	1	2%	1	2%	1	44
Familien mit mehreren Kindern	0	0%	13	30%	20	45%	8	18%	1	2%	2	44
Anerkannte Flüchtlinge, Asylberechtigte	0	0%	8	18%	21	48%	10	23%	4	9%	1	44
Ältere Menschen (barrierearme Wohnungen)	2	5%	8	18%	21	48%	11	25%	0	0%	2	44
Rollstuhlnutzende (rollstuhlgerechte Wohnungen)	0	0%	5	11%	13	30%	24	55%	1	2%	1	44
Alleinerziehende	1	2%	17	39%	17	39%	6	14%	2	5%	1	44

Frage 12a: Hat sich der Wohnungsmarkt im Kreis Unna im Zuge der COVID-19-Pandemie verändert?

ja	ja [%]	eher ja	eher ja [%]	eher nein	eher nein [%]	nein	nein [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	Summe
2	5%	11	26%	16	37%	6	14%	8	19%	43

Frage 12b: Durch die COVID-19-Pandemie...

Aussage	stimme zu	stimme zu [%]	stimme eher zu	stimme eher zu [%]	stimme eher nicht zu	stimme eher nicht zu [%]	stimme nicht zu	stimme nicht zu [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
...ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gestiegen.	6	14%	12	28%	7	-16%	7	-16%	9	21%	2	43
...bleiben die Menschen im Kreis Unna tendenzielle länger in ihren Wohnungen/Häusern.	11	26%	14	33%	0	0%	3	-7%	10	23%	5	43
...verlagert sich die Nachfrage nach Wohnraum zunehmend aus den benachbarten Großstädten in den Kreis Unna.	2	5%	10	23%	11	-26%	7	-16%	13	30%	0	43
...ist die Nachfrage nach Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche gestiegen.	1	2%	18	42%	13	-30%	3	-7%	7	16%	1	43
...ist die Nachfrage nach zusätzlichen Räumen in Wohnungen gestiegen.	5	12%	20	47%	8	-19%	3	-7%	5	12%	2	43
...haben Außenbereiche (Balkon, Garten) an Bedeutung gewonnen.	22	51%	14	33%	1	-2%	1	-2%	4	9%	1	43
...wird durch den Funktionswandel der Innenstädte (u.a. Bedeutungsgewinn Online-Handel) eine Chance für mehr Wohnraum in den Innenstädten eröffnet.	4	9%	15	35%	9	-21%	3	-7%	10	23%	2	43

Frage 13: Welche Haushalte sind von den aktuell stark steigenden Lebenshaltungskosten (insbesondere Energiekosten) betroffen?

Personengruppe	sehr stark betroffen	sehr stark betroffen [%]	stark betroffen	stark betroffen [%]	weniger stark betroffen	weniger stark betroffen [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	keine Angabe	Summe
Studierende, Auszubildende u.ä.	26	-62%	15	-36%	1	2%	0	0%	0	42
Transferleistungsempfänger (z.B. SGB II, XII)	17	-40%	11	-26%	14	33%	0	0%	0	42
Sonstige Haushalte mit geringerem Einkommen	31	-74%	11	-26%	0	0%	0	0%	0	42
Familien mit mehreren Kindern	21	-50%	19	-45%	2	5%	0	0%	0	42
Anerkannte Flüchtlinge, Asylberechtigte	15	-36%	13	-31%	12	29%	0	0%	2	42
Ältere Menschen (barrierearme Wohnungen)	17	-40%	18	-43%	7	17%	0	0%	0	42
Rollstuhlnutzende (rollstuhlgerechte Wohnungen)	15	-36%	17	-40%	8	19%	0	0%	2	42
Alleinerziehende	23	-55%	16	-38%	1	2%	0	0%	2	42
Person, welche vom Jobcenter Unterstützung erhalten sind von den steigenden Energiekosten weniger betroffen, da diese auch das Jobcenter übernimmt. (*)										0
Alle Menschen sind von den aktuell stark steigenden Lebenshaltungskosten betroffen ... (*)										0

Frage 14: Wird die Wohngeldreform als wirksames Mittel eingeschätzt, um unzumutbare Härten abzufangen/abzumildern?

Ja	Ja [%]	eher ja	eher ja [%]	eher nein	eher nein [%]	nein	nein [%]	weiß nicht	weiß nicht [%]	Summe
5	12%	21	51%	5	12%	2	5%	8	20%	41

