

Handlungskonzept Wohnen 2025 für die Kreisstadt Unna Kurzfassung der Handlungsempfehlungen für Teilmärkte

Basierend auf Analyse- und Prognoseergebnissen der Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung, der Sozioökonomischen Rahmendaten sowie der Entwicklung des Wohnungsbestandes sind im Folgenden die wesentlichen Handlungsempfehlungen durch InWiS in Kurzform für die Wohnungsteilmärkte aufgezeigt. Die Textpassagen sind teilweise in Auszügen dem vorliegenden Handlungskonzept entnommen und ersetzen nicht die weitreichenden Empfehlungen des beiliegenden Handlungskonzeptes.

1. Teilmarkt: Mietwohnungen

Der Unnaer Mietwohnungsmarkt stellt sich im regionalen wie auch im 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.

Eine Nachfrageschwäche zeigen vorhandene Wohnungen mit unzureichenden Ausstattungs- und Lagequalitäten. Dabei können die Qualitätsdefizite nicht durch einen vergleichsweise günstigen Mietpreis kompensiert werden, sondern befördern Akzeptanzprobleme und Vermietungsschwierigkeiten.

1.1 Handlungsempfehlungen für die Erneuerung des Wohnungsbestandes

Angesichts der quantitativen Bedeutung des vorhandenen Wohnungsbestandes und zum Teil erheblicher Modernisierungsbedarfe, etwa in den Teilbereichen hoch verdichteter Quartiere, ist der Erneuerung und der Modernisierung des Bestandes eine hohe Priorität im Rahmen der künftigen Wohnungspolitik, aber auch der Stadtentwicklung beizumessen. Hier geht es insbesondere um den Abbau von Barrieren sowie der energetischen Nachrüstung. Denn eine nicht mehr zeitgemäße Wohnungsqualität birgt die Gefahr, leerstehenden Wohnraum zu erzeugen, von dem Gefahren für die soziale Stabilität im Umfeld ausgehen.

1.2 Handlungsempfehlungen zum Wohnungsabriss und -rückbau

Der Rückbau an Wohnungen ist - wenn wirtschaftlich darstellbar - seitens der Kommune bzw. des Landes zu fördern, wenn damit städtebauliche Missstände abgebaut werden können. Dabei sollten neue städtebauliche Qualitäten bzw. Neubaupotentiale für nachgefragte neue Nutzungen geschaffen werden. Ein Abriss von maroden Wohnungen und gleichzeitiger Neubau von Wohngebäuden kann der Quartiersentwicklung einen Schub geben!

1.3 Handlungsempfehlungen für den Wohnungsneubau

Der quantitative Rahmen für eine Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau wird mit einem jährlichen Volumen von 46 Wohneinheiten beziffert. Bis zum Jahr 2025 wären das insgesamt 736 neue Wohnungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass qualitative Verschiebungen in der Zusammensetzung der zukünftigen Mieterhaushalte nicht nur Anpassungsbedarfe im Bestand hervorrufen sondern auch spezifische barrierefreie Angebote im Neubau erfordern. So sind die baulichen Aktivitäten wegen der Zuwächse insbesondere auf die Altersgruppe von 50 bis 65 Jahren („best ager“) und auf Seniorenhaushalte auszurichten. Hier sind zusätzliche räumliche Angebote für Seniorenwohngemeinschaften und darüber hinaus hauswirtschaftliche und ambulante Dienstleistungen zu prüfen.

Aber auch junge, berufstätige Paare und Singles oder Familienhaushalte sind ebenfalls angemessen zu berücksichtigen.

Eine Marktnische stellt das sogenannte „Mieteinfamilienhaus“ dar. Es wird insbesondere von Familien mit Kindern, mobile, gut verdienende Haushalte oder von Paaren ab 50 Jahren nachgefragt, die sich kein (neues) Eigenheim zulegen wollen.

Der regionale Vergleich in diesem Marktsegment zeigt, dass sich in Unna innerhalb des Kreises hinsichtlich der Angebots- und Nachfrageindikatoren im oberen Bereich positioniert. Für den Zeitraum bis 2025 wird daher der Neubau von mindestens 10 Mieteinfamilienhäusern pro Jahr (=160 Wohneinheiten insgesamt) empfohlen.

Eine weitere Sonderstellung kommt dem Wohnen in Generationenhäusern zu. Durch die Aktivitäten der Vereine „Neue Wohnformen Unna“ und „Beginen-Kultur Unna“ haben sich zur Zeit vier Mietprojekte in diesem Segment positioniert. Auch hier wird ein weiterer Zuwachs empfohlen.

1.4 Handlungsempfehlungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

In Anbetracht der gesellschaftlichen Entwicklungen kann für Unna nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in den kommenden Jahren ausgegangen werden. Einer leichten Abnahme von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern steht ein wachsender Anteil kleiner einkommensschwacher Haushalte von Singles und Paaren im Seniorenalter gegenüber.

Gleichzeitig sind erhebliche Bindungsverluste bei öffentlich geförderten Wohnungen in allen Größenklassen zu verzeichnen.

Für die soziale Wohnraumversorgung in der Kreisstadt Unna ist daher mindestens eine Fortsetzung des bisherigen Neubauniveaus im Umfang von rd. 20 – 30 Wohnungen pro Jahr (320 bis 480 Objekte) insgesamt zu empfehlen. Das betrifft insbesondere folgende Wohnprodukte, für die es bisher kein hinreichendes Angebot gibt:

- kleine Wohnungen
- altersgerechte, barrierefreie Wohnungen
- Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnformen

2. Teilmarkt: Eigentum / Eigenheim

Zunächst ist festzuhalten, dass Unna im Vergleich zu anderen Städten in Nordrhein-Westfalen über ein unterdurchschnittliches Angebot an älteren Eigenheimen verfügt, die am Markt noch gut angenommen werden.

Der Prozess der Wohneigentumsbildung wird auch in Zukunft noch Dynamik besitzen und zu einer steigenden Nachfrage nach Eigenheimen führen. Diese wird neben der Nachfrage nach Eigentumswohnungen die stärkste Komponente bilden, wobei die Wohnwünsche mehrheitlich auf die Gebrauchtimmobilien ausgerichtet sind.

Die Herausforderung der Zukunft von Eigenheimquartieren liegt in der Schaffung bzw. den Erhalt einer guten wohnungsnahen Infrastruktur, insbesondere wenn es sich um Neubau handelt. Der Qualitätsanspruch gilt sowohl für ältere Haushalte als auch für Familien.

2.1 Handlungsempfehlungen zur Erneuerung des Eigenheimbestandes

Um den Generationenwechsel in älteren Eigenheimen zu unterstützen, sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten des An- und Ausbaus und ggf. eine Bebauung in zweiter Reihe auszuschöpfen.

Für Schwellenhaushalte bietet der Altbaubestand ein Potential für die Wohneigentumsbildung, insbesondere im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistungen bei der Sanierung.

In homogen gealterten Eigenheimquartieren kann eine zugehende Information und Beratung der Eigentümer hinsichtlich der Möglichkeiten zur Schaffung einer barrierearmen Wohnsituation oder energetischer Verbesserungen hilfreich sein. Zudem sind in diesen Gebieten auch alternative Wohnmöglichkeiten für ältere Eigentümer zu schaffen. Dies können barrierefreie Eigentum- oder Mietwohnungen sein, die einen Anreiz zum Wechsel bieten, aber gleichzeitig den Verbleib im Quartier ermöglichen.

2.2 Handlungsempfehlungen für den Neubau von Eigenheimen

Da insgesamt mit einem Zuwachs an Eigentümern von Eigenheimen zu rechnen ist und gleichzeitig bereits vorhandene Eigentümerhaushalte bessere Qualitäten in neuen Objekten wünschen, ist bis zum Jahr 2025 mit einem jährlichen Nachfragepotential nach 71 neu errichteten Eigenheimen (insgesamt 1.136 Objekte) zu rechnen.

Für den Wohnungsneubau wird es als notwendig erachtet, sowohl die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preiskategorien zu bedienen als auch zielgruppenspezifisch ausgerichtete Angebote und Wohnformen zu schaffen.

Paare und Familien mit mittlerem Einkommen sind die Hauptzielgruppe für frei stehende Eigenheime und Doppelhaushälften.

Für einkommensstarke Paare und Familien sind kleine, anspruchsvolle Baugebiete zu entwickeln.

Angesichts der Pluralisierung der Lebensformen sollte die Chance ergriffen werden, ähnlich den Unnaer Projekten im Mietwohnungsbau, auch im Eigentumsbereich gemeinschaftliche Wohnformen durch Baugemeinschaften zu realisieren. Sie liefern bedarfsgerechte Konzepte und halten engagierte Haushalte in der Stadt.

Für Haushalte im fortgeschrittenen Alter bestehen darüber hinaus Wohnwünsche nach Häusern mit begrenzter Wohn- und Grundstücksfläche. Hier wird die Schaffung eines neuen Produktes, nämlich der barrierefreie Bungalow, empfohlen.

2.3 Teilmarkt: Eigentum / Eigentumswohnungen

Gemäß den Vorausschätzungen der Wohnungsnachfrageprognose ist im Teilmarkt der Eigentumswohnungen bis zum Jahr 2025 ein Neubau im Umfang von jährlich 19 Wohnungen (insgesamt 304 Wohneinheiten) nachgefragt. Die Nachfrager sind sowohl Selbstnutzer (mit steigender Tendenz) als auch Kapitalanleger.

Im Bestand verzeichnen folgende Marktsegmente deutliche Nachfragepotentiale:

- Große, zentral gelegene Wohnungen im sanierten Zustand.
- Barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten.

Nachteilig auf eine Vermarktung wirken sich folgende Wohnungsmerkmale aus:

- In komplexen Gebäudestrukturen (z. B. Hochhaus) gelegene Wohnungen (Lagenachteil).
- Bei kleinen Wohnungen bis 60 qm oder ein bis zwei Zimmern (Überangebot).
- Wohnungen an Hauptverkehrsstraßen (Lagenachteil).

Im Hinblick auf die wachsende Bedeutung älterer Haushalte als Erwerber von Eigentumswohnungen nimmt die infrastrukturelle Ausstattung eine immer bedeutendere Rolle ein. Besonders attraktiv ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Einkaufsbereiche und Kulturangebote in der Unnaer Innenstadt.

3. Kleinräumige Betrachtung von Wohnstandorten

Im Focus der Betrachtung stehen drei Sozialräume in Unna:

- Gartenvorstadt
- Berliner Allee
- Stadtkern (Gebiet innerhalb des Verkehrsringes)

Der von InWIS durchgeführte QuartiersCheck zeigt für alle drei Gebiete aufgrund verschiedenster Indikatoren kommunale Handlungsbedarfe auf.

Die Stadt Unna teilt diesen Sachverhalt und befindet sich seit Jahren diesbezüglich in einem kooperativen Prozess mit der Wohnungswirtschaft in den beiden erstgenannten Gebieten und setzt diesen Weg im Rahmen von Quartiersprojekten fort.

Der Sozialraum Stadtkern wird im Rahmen des Handlungskonzeptes zur Städtebauförderung bearbeitet.

4. Wohnbauflächen

Zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe gilt es, die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage nach Wohnungsneubau in den verschiedenen Teilsegmenten bis zum Jahr 2025:

- 979 Wohneinheiten im Eigenheimbau
- 985 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert)

Die Bilanzierung von Wohnflächenangebot und -bedarf wird dabei in drei Arten von Flächenreserven betrachtet:

- Flächenpotentiale, die durch Abriss entstehenden
- Flächenpotentiale in bestehenden Baulücken und Restflächen in Bebauungsplänen
- Flächenpotentiale in FNP-Gebieten und vorhandenen B-Plänen

Zusammenfassend lässt sich aus Tabelle 68 (Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und –nachfragepotential) entnehmen, dass in der Stadt Unna Flächen für 1.557 Wohneinheiten im Eigenheimbau und 554 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau zur Verfügung stehen.

In der Teilmarkt Betrachtung zeigt sich eine deutliche Diskrepanz:

- Im Eigenheimsegment besteht ein Baulandüberhang im Umfang von 578 Wohneinheiten
- im Geschosswohnungsbau besteht eine Unterdeckung im Umfang von 431 Wohneinheiten

Aus diesem Ergebnis leitet sich die grundsätzliche Empfehlung ab, die vorhandenen Bauflächenreserven hinsichtlich der Eignung für den Geschosswohnungsbau zu prüfen und möglicherweise an geeigneter Stelle Umwidmungen in der Zulässigkeit der Bebauung vorzunehmen oder weitere Flächenpotentiale in Betracht zu ziehen. Dabei sind jeweils stadtplanerische als auch immobilienwirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen.