



Wohnungsmarktprofil Stadt Schwelm

Schwelm | 26.01.2022

Produkte der Wohnungsmarktbeobachtung



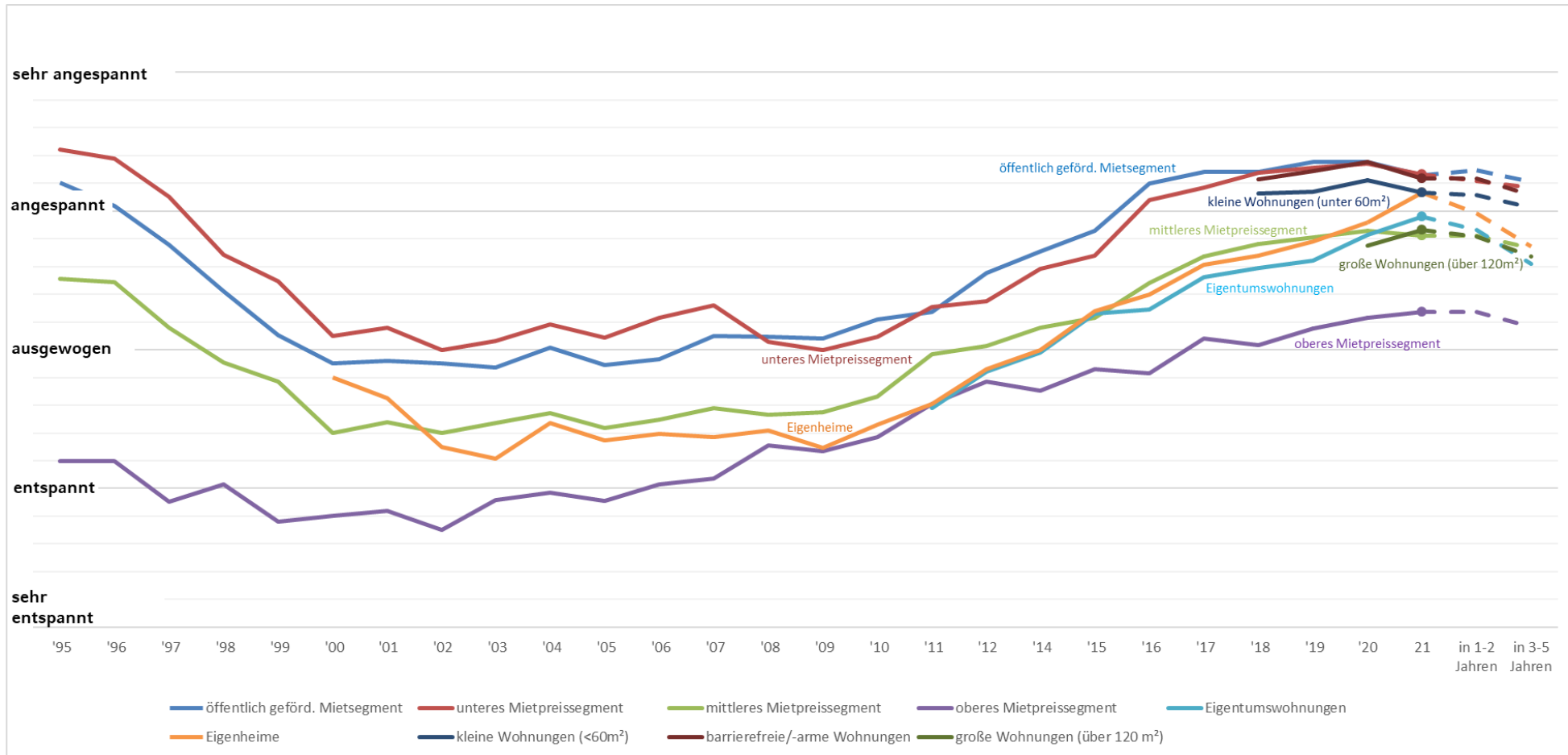
- **Wohnungsmarktprofile** auf kommunaler Ebene
- **Wohnungsmarktbericht NRW**
- **Wohnungsmarktbarometer NRW**
- Berichte zur **Wohnraumförderung** und zum **Preisgebundenen Wohnungsbestand**
<https://www.nrwbank.de/de/corporate/Publikationen/Publikationsinhaltsseiten/publikationen/wohnungsmarktbeobachtung.html>
- **Netzwerk Forum KomWoB**, Beratung von Kommunen und Kreisen



Gliederung

- 1 Einleitung: allgemeine Entwicklung
- 2 Bevölkerung und Haushalte
- 3 Wohnungsbestand
- 4 Bautätigkeit
- 5 Arbeitsmarkt und Soziales
- 6 Preise

Marktanspannung NRW 1995 - 2021

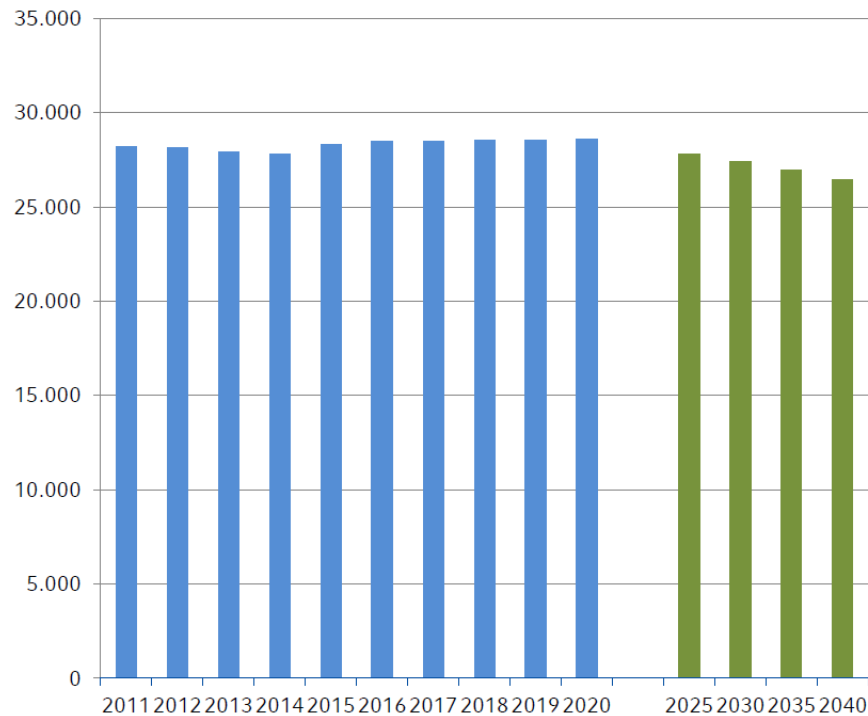


Quelle: Wohnungsmarktbarometer NRW

1. Bevölkerungsentwicklung

Stadt Schwelm

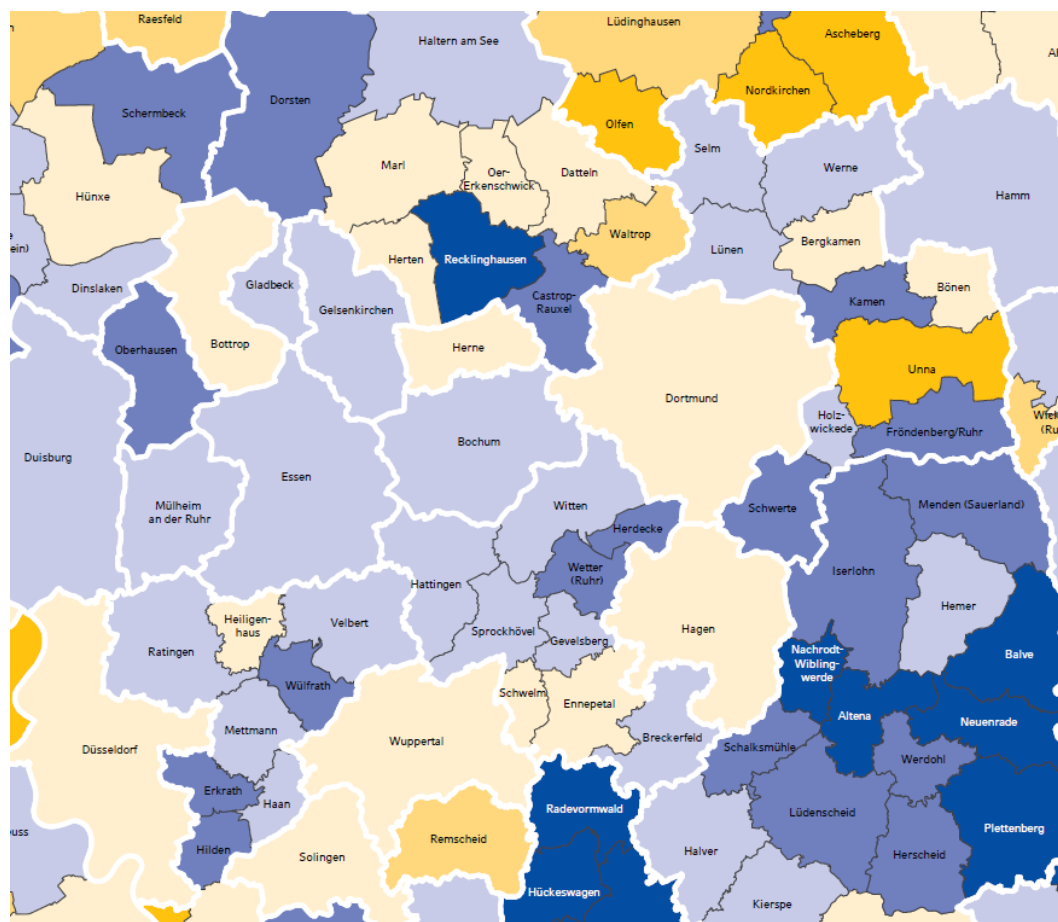
Bevölkerungsentwicklung Stadt Schwelm



- Schwelm: bisherige Bevölkerungsentwicklung stabil (2020: 28.590)
- Veränderung 2018 – 2040 lt. Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2019:
 - Schwelm: -7,0% (26.473)
 - Ennepe-Ruhr-Kreis: -4,8%
 - Ruhrgebiet: -2,2%
 - NRW: +0,9%

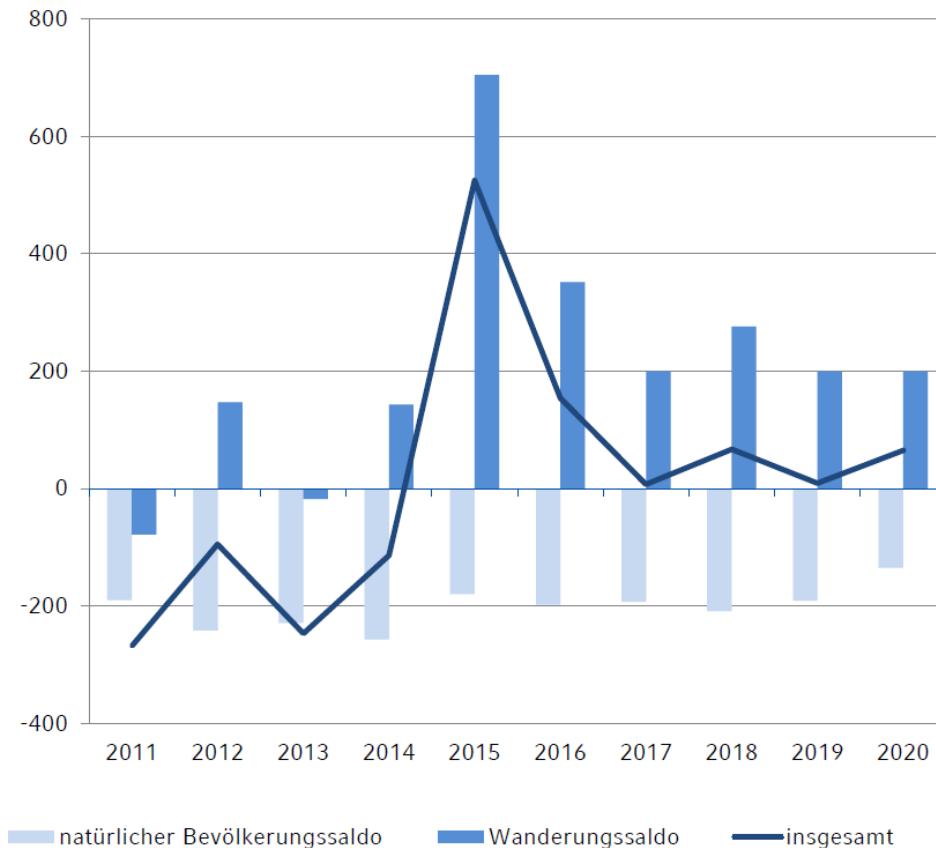
Quelle: IT.NRW

Jährliche Bevölkerungsentwicklung 2017-2020



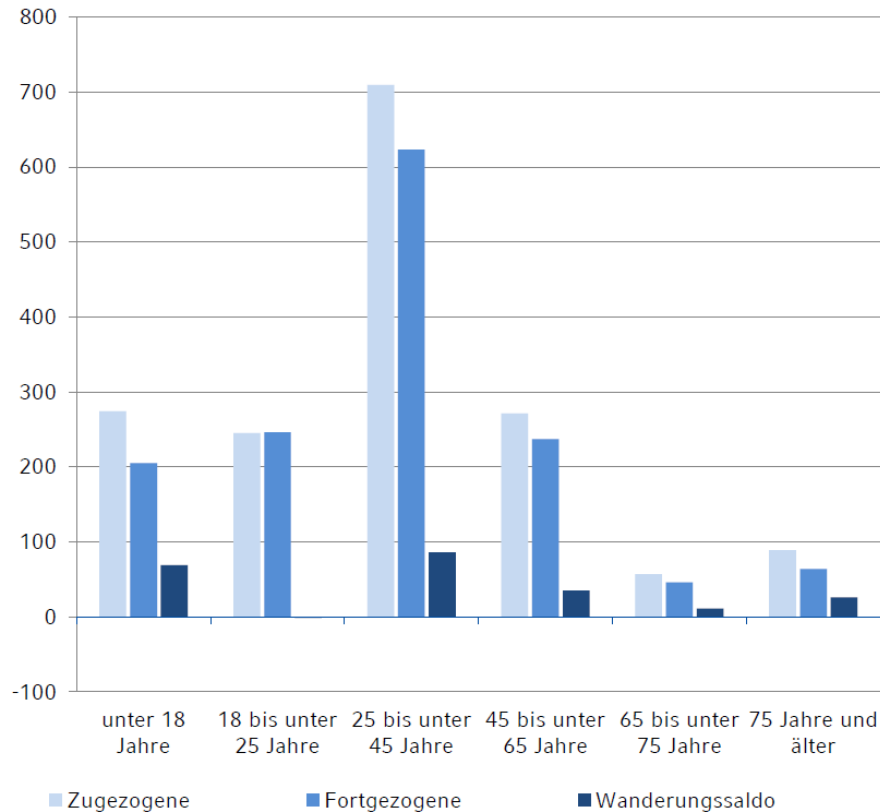
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Bevölkerungsentwicklung Stadt Schwelm



- Entscheidende Komponenten: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen
- Beide Komponenten können nicht oder nur z. T. (Nahwanderungen) beeinflusst werden.
- Jahre 2014-16: Fluchtmigration
- 2016-2020: Weiterhin deutliche Wanderungsgewinne
- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung

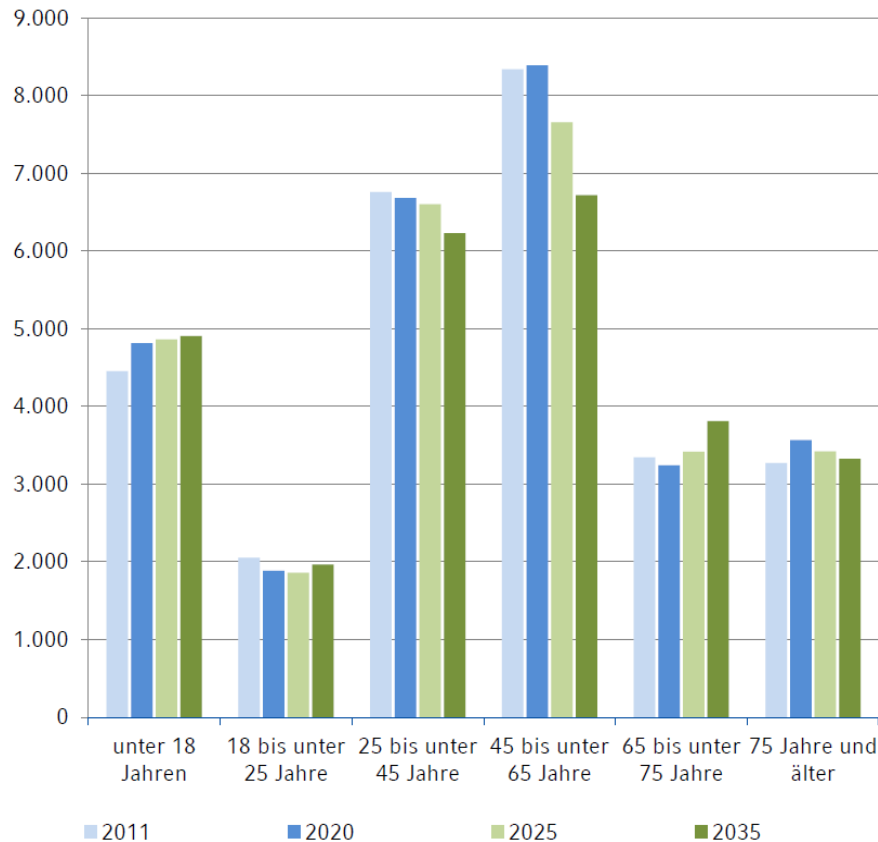
Wanderungen nach Altersklassen 2020 (Personen)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

- Wanderungssaldo in allen Altersklassen durchweg positiv
- Größte Attraktivität der Stadt bei Haushalten in der Familienbildungsphase
- Was bedeutet das für die Zukunft?

Bevölkerung nach Altersklassen (2011-2035)



Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

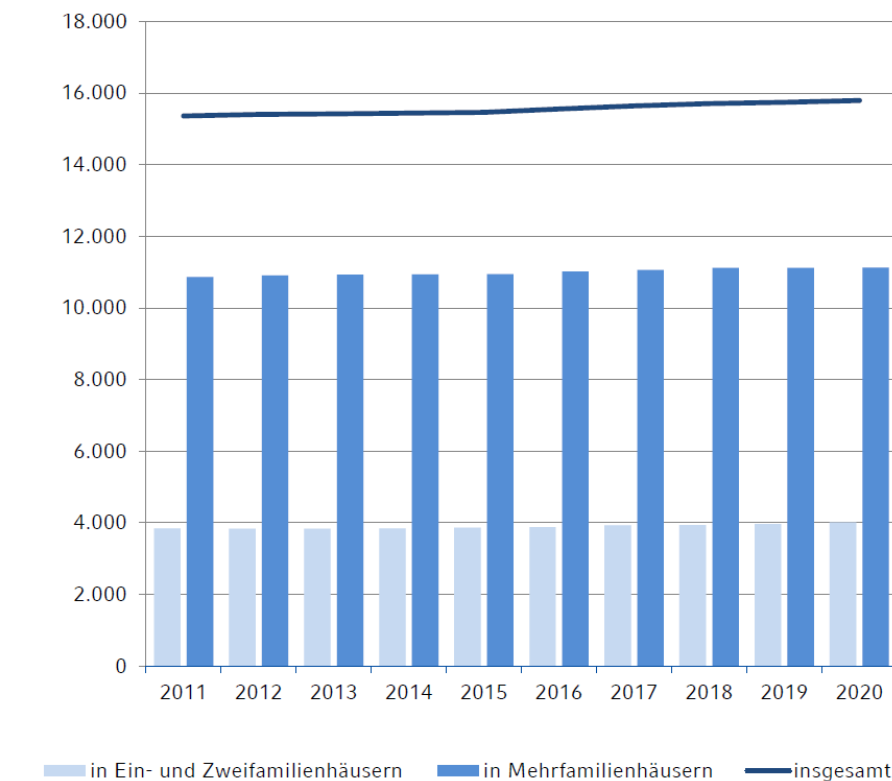
- Jahrgänge im „konsolidierten“ arbeitsfähigen Alter (45-64 Jahre) werden weniger,
- ältere Jahrgänge nehmen prozentual an der lokalen Bevölkerung zu, steigen jedoch nur moderat.
- Was bedeutet das für den aktuellen und zukünftigen Wohnungsbestand, die soziale und technische Infrastruktur?

2. Wohnungsbestand

Stadt Schwelm

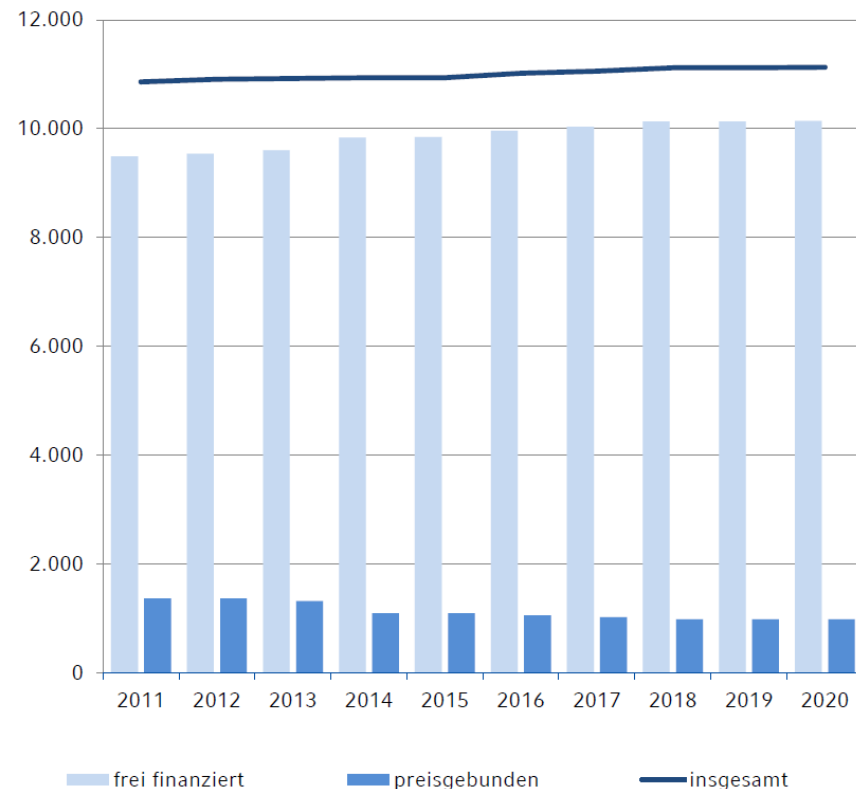
Wohnungsbestand

Anzahl Wohnungen nach Gebäudeart



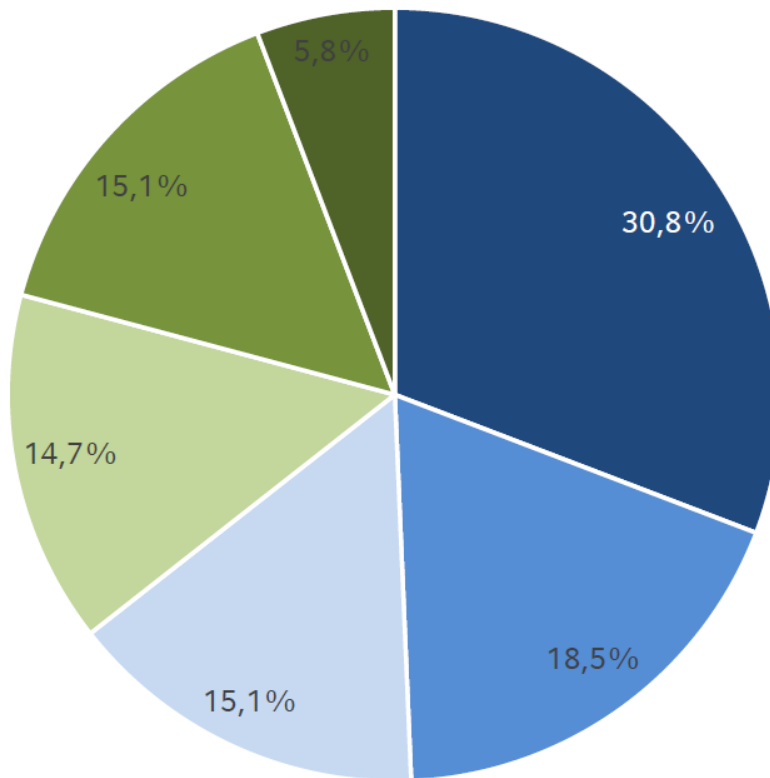
Daten: IT.NRW

Frei finanziert / öffentlich gefördert im Geschosswohnungsbau



Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



Beschreibung & Hinweise

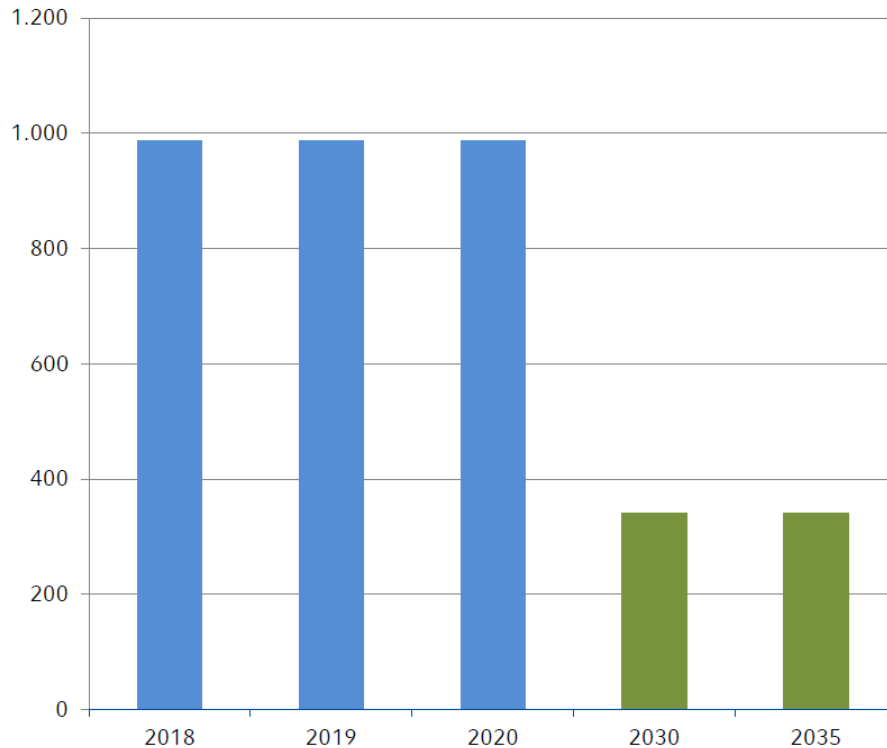
Die Datengrundlage zur Baualtersstruktur stammt aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011.

Unter Berücksichtigung der Wohnungszu- und abgänge werden die Daten bis in das aktuelle Betrachtungsjahr fortgeschrieben.

	NRW
vor 1950	20,9 %
1950 bis 1959	16,7 %
1960 bis 1969	18,4 %
1970 bis 1979	16,2 %
1980 bis 1999	20,6 %
2000 bis 2011	7,2 %

Daten: IT.NRW; eigene Berechnung

Entwicklung preisgebundener Mietwohnungsbestand



Entwicklung

- in den Jahren 2018-2020 stabil
- Stärkere Verluste im preisgebundenen Bestand von rund 66% bis 2035
- Welche Konsequenzen sind daraus zu ziehen?

Daten: NRW.BANK Wohnraumförderung

Modellrechnung preisgebundener Mietwohnungsbestand

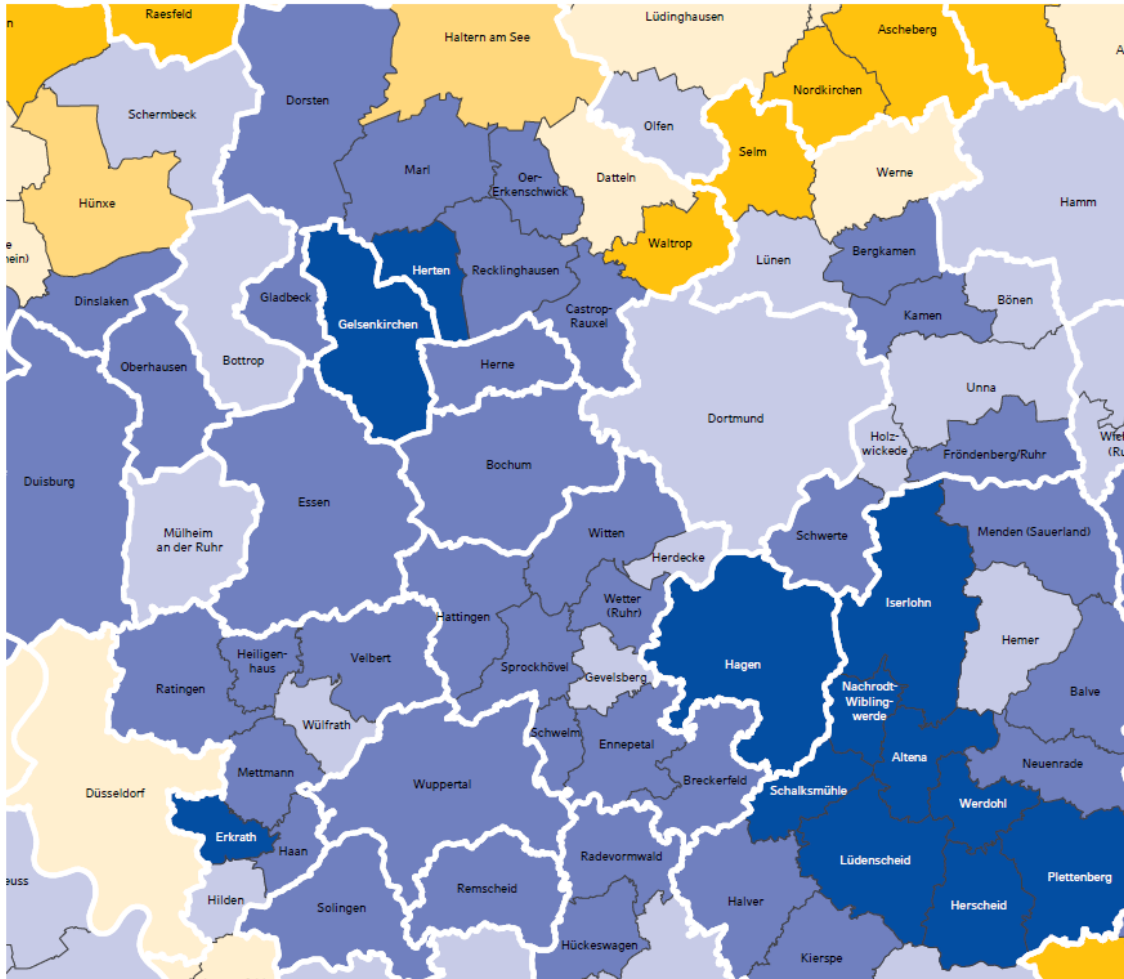
Geförderter Mietwohnungsbestand	2020	2030	2035	Entwicklung 2020-2035
Schwelm	987	340	340	- 65,6%
EN	6.784	3.850	3.620	- 46,6%
NRW	452.030	244.100	225.550	- 50,1%

Quelle: NRW.BANK 2021 (Modellrechnung)

3. Bautätigkeit

Stadt Schwelm

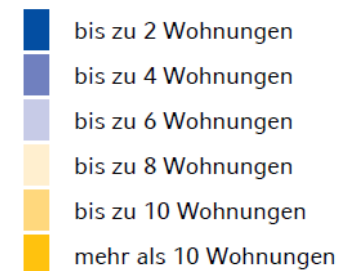
Jährliche Bauintensität



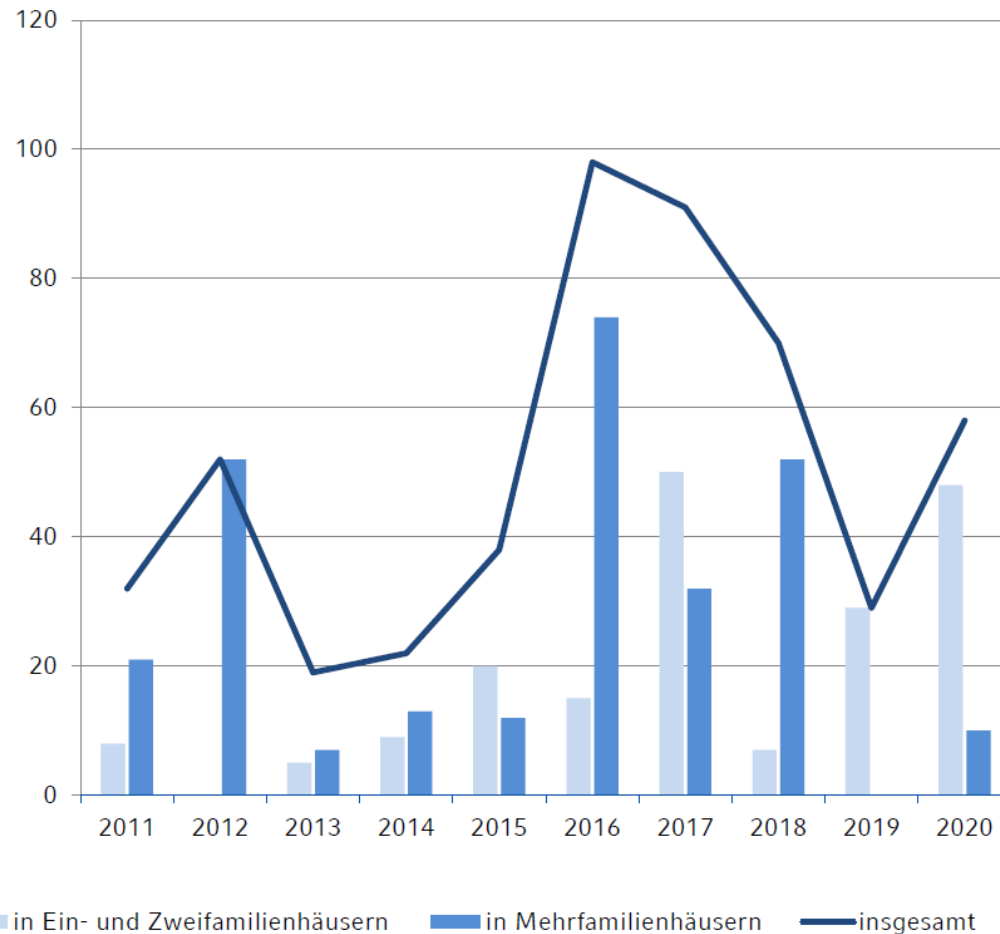
Daten: IT.NRW, eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Bauintensität setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (hier: Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2020 pro Jahr in Bezug auf 1.000 Bestandswohnungen des Jahres 2017).



Anzahl der Baufertigstellungen nach Gebäudeart



Beschreibung & Hinweise

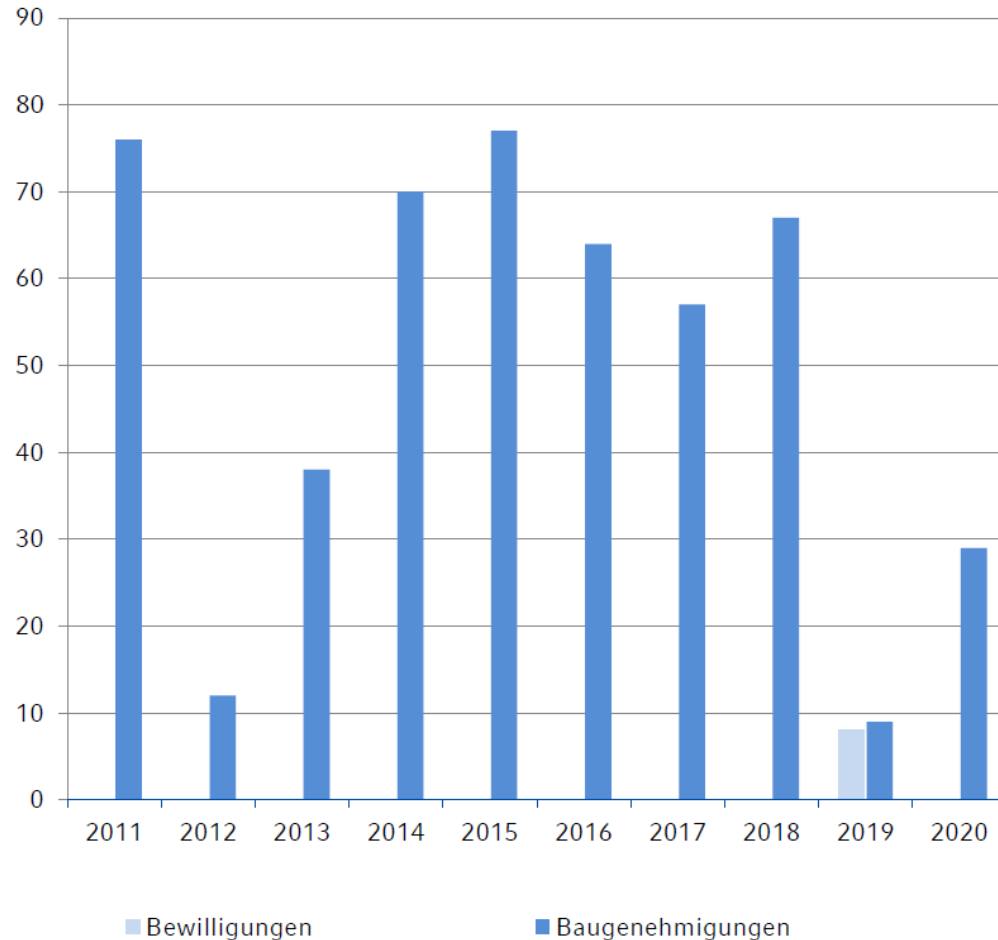
Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen im Bestand.

Die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern umfasst lediglich die Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden.

Daher ergibt die Summe aus den Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und den Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern nicht unbedingt den Wert der Baufertigstellungen insgesamt.

Daten: IT.NRW

Anzahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen und Genehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden



Beschreibung & Hinweise

Das Diagramm setzt die Entwicklung der Förderung mit der Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Bezug.

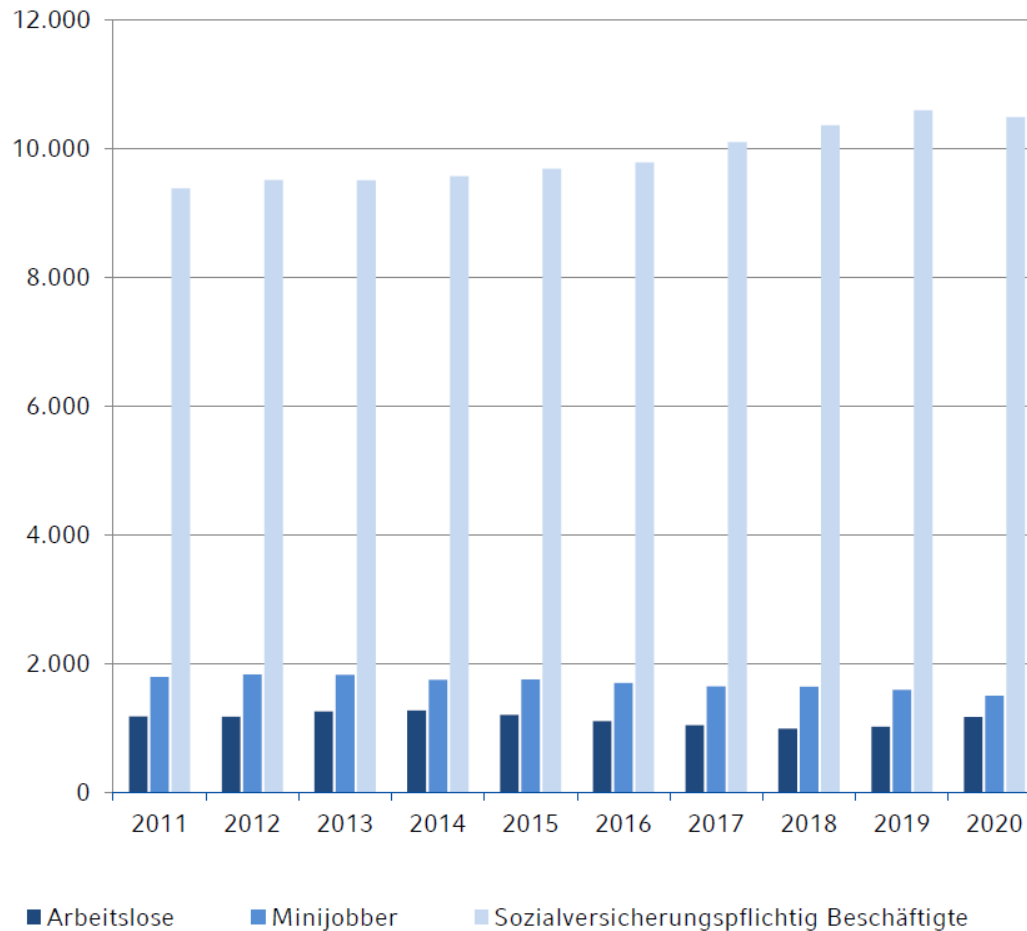
Die „Bewilligung preisgebundener Wohnungen“ bezieht sich auf die Bewilligung der Förderdarlehen der Wohnraumförderung. Eine Bewilligung setzt grundsätzlich auch die Genehmigung des Bauvorhabens voraus. Allerdings können beide – Bewilligung und Baugenehmigung – zeitlich auseinanderfallen.

Im Fokus des Indikators stehen weniger die absoluten Zahlen der Bewilligungen als vielmehr deren Entwicklung.

Daten: IT.NRW, NRW.BANK Wohnraumförderung

4. Arbeitsmarkt und Soziales

Stadt Schwelm



Beschreibung & Hinweise

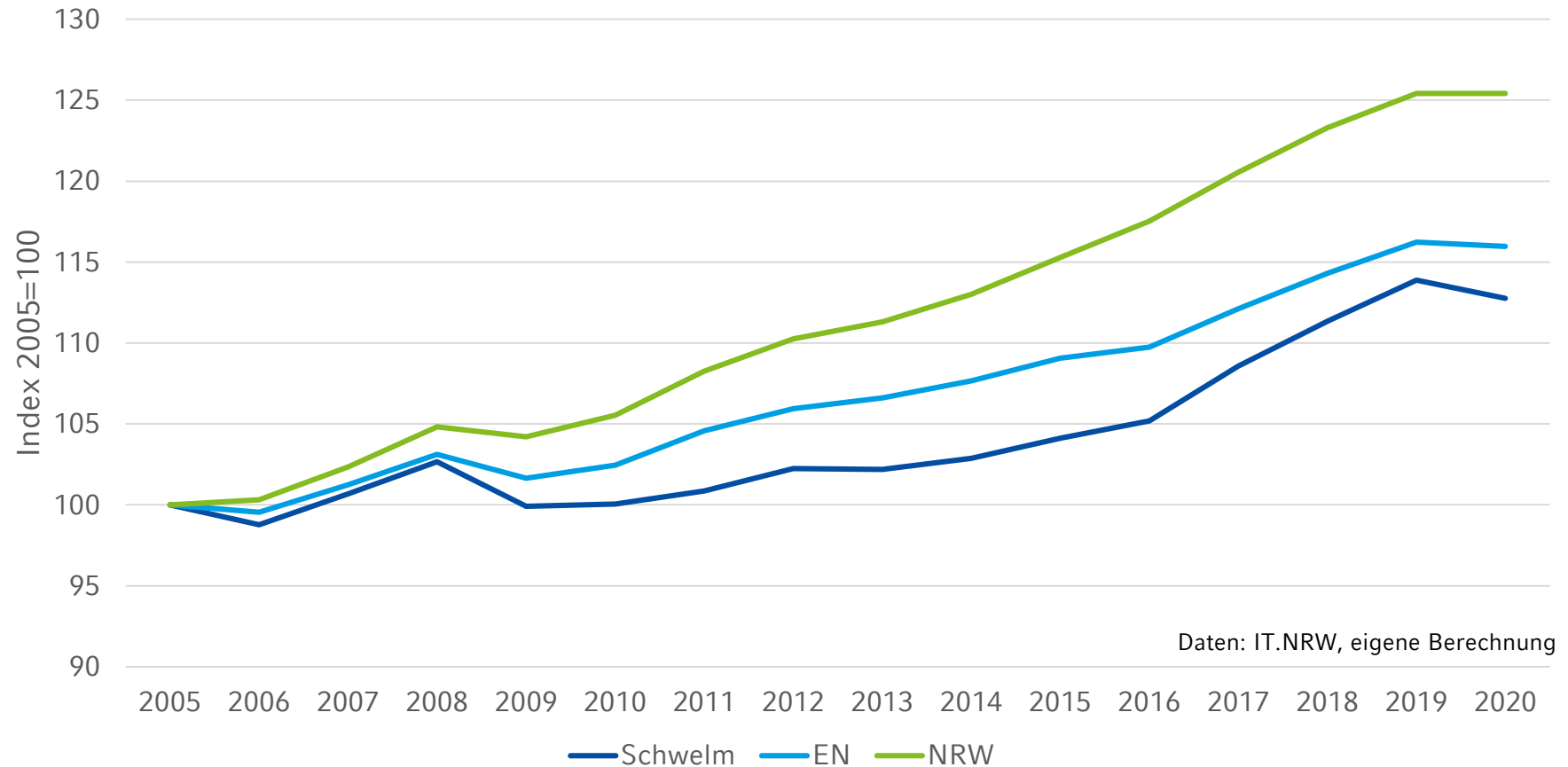
Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Minijobber und Arbeitslosen erlaubt Rückschlüsse auf die Wirtschafts- und Einkommensentwicklung – einen zentralen Faktor der Wohnungsnachfrage.

Aufgrund des Mangels an entsprechenden Daten können die Beamten, Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen nicht dargestellt werden.

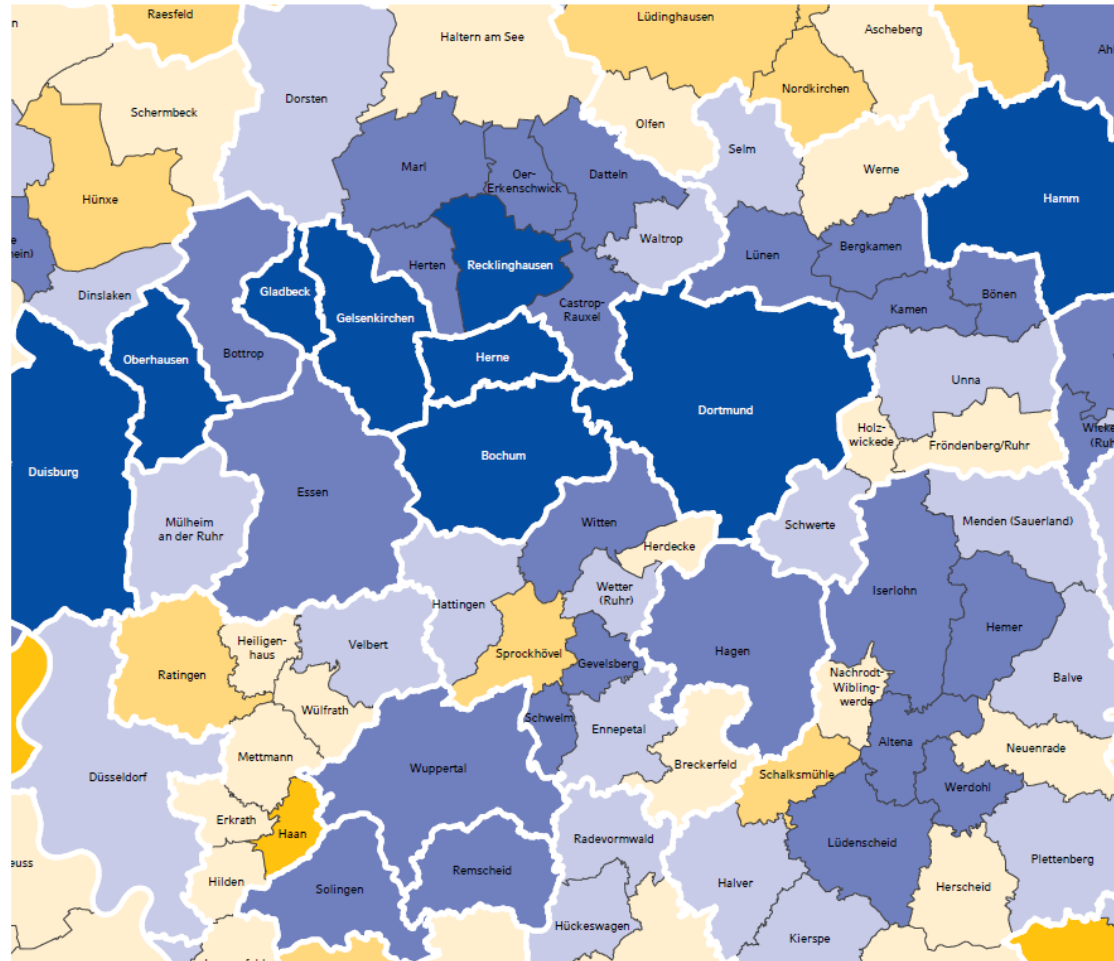
Daten: BfA Statistik-Service West

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort



Kaufkraft pro Haushalt 2020



Daten: GfK Geomarketing, eigene Berechnung

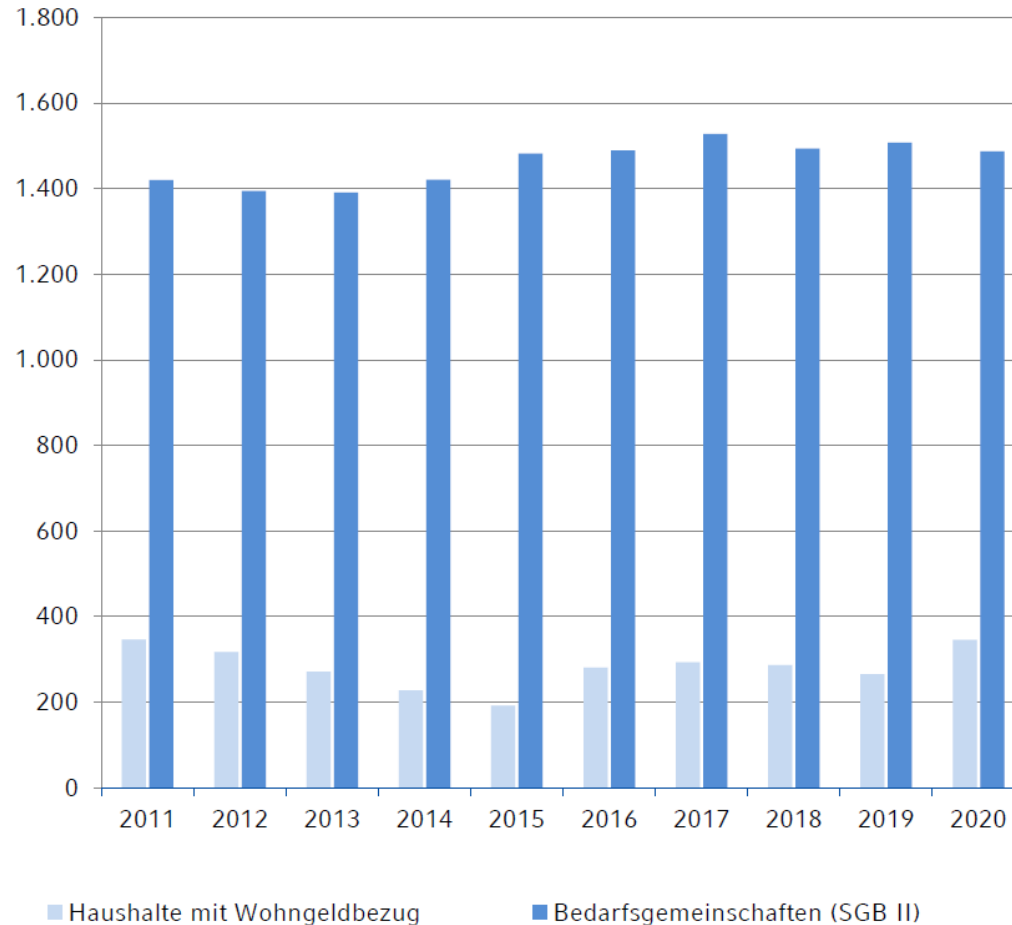
Beschreibung & Hinweise

Die von der GfK berechnete Kaufkraft ist das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt.

Die durchschnittliche Kaufkraft in der Gemeinde wird hier mit dem mittleren Landeswert verglichen.

Lesehilfe/Beispiel: NRW hat den Wert 100. Die Gemeinde hat den Wert 110. Dies bedeutet, dass das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen pro Haushalt in der Gemeinde 10 Prozent höher ist als der landesweite Durchschnitt.

Stadt Schwelm: Wohngeld und SGB II



Beschreibung & Hinweise

Wohngeld erhalten Haushalte, die nicht arbeitslos sind, deren Einkommen aber nicht ausreicht, um ihre Wohnkosten komplett zu decken.

Wohngeld wird als Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) gewährt.

Bedarfsgemeinschaften & Haushalte

Während allgemein und vereinfacht betrachtet gilt: ein Haushalt = eine Wohnung, gilt diese Betrachtungsweise nur eingeschränkt auch für Bedarfsgemeinschaften.

Bedarfsgemeinschaften spielen eine Rolle beim Bezug von Leistungen nach SGB II. Jeder Antragsteller dieser Leistungen ist eine Bedarfsgemeinschaft mit einer Person. Lebt der Antragsteller mit anderen Menschen zusammen in einer Wohnung gibt es zwei Möglichkeiten:

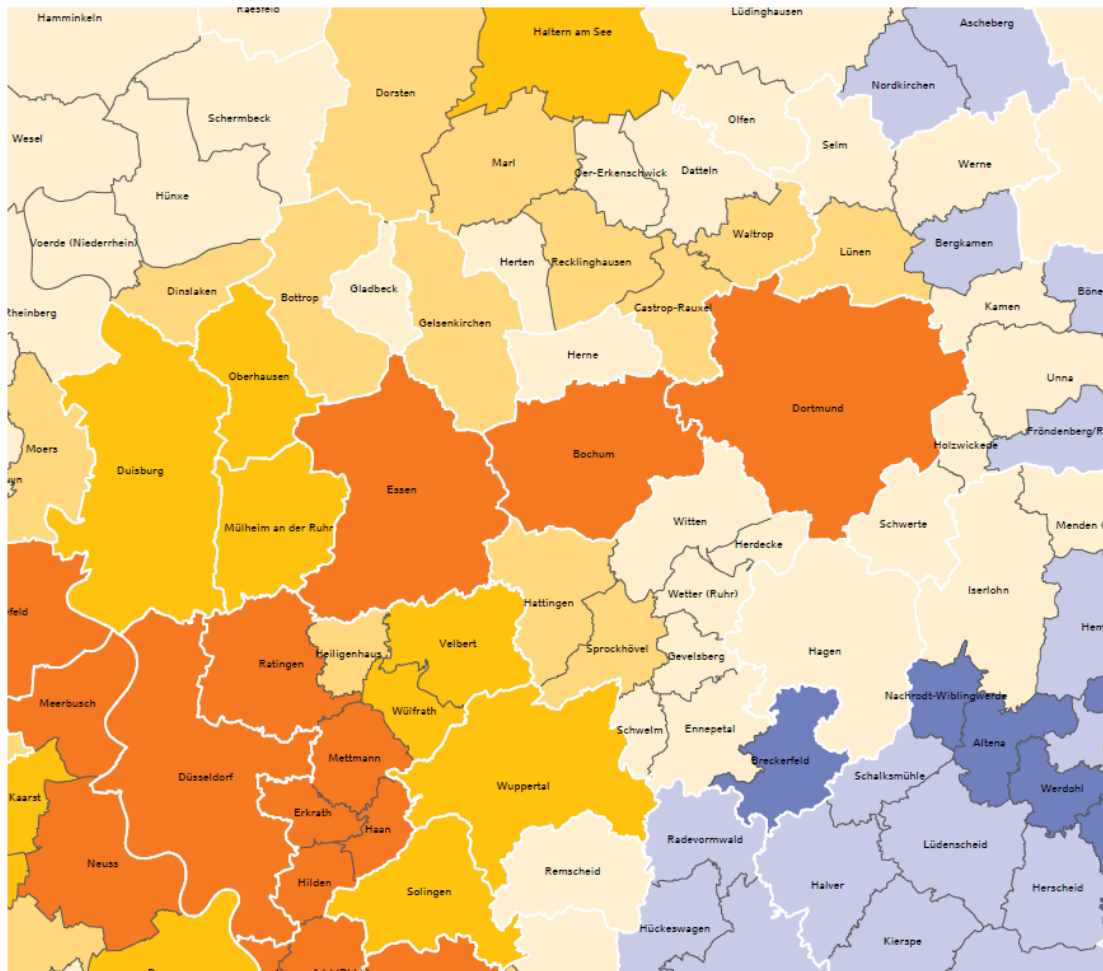
- Besteht eine wechselseitige Verantwortung füreinander, bilden die Personen zusammen eine Bedarfsgemeinschaft.
- Ist dies nicht der Fall, bleiben es einzelne Bedarfsgemeinschaften, die dann gemeinsam in einer Wohnung leben.

Daten: IT.NRW, BfA Statistik-Service West

5. Preise

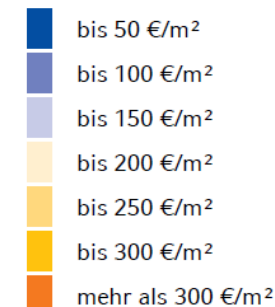
Stadt Schwelm

Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau (2019, €/m²)



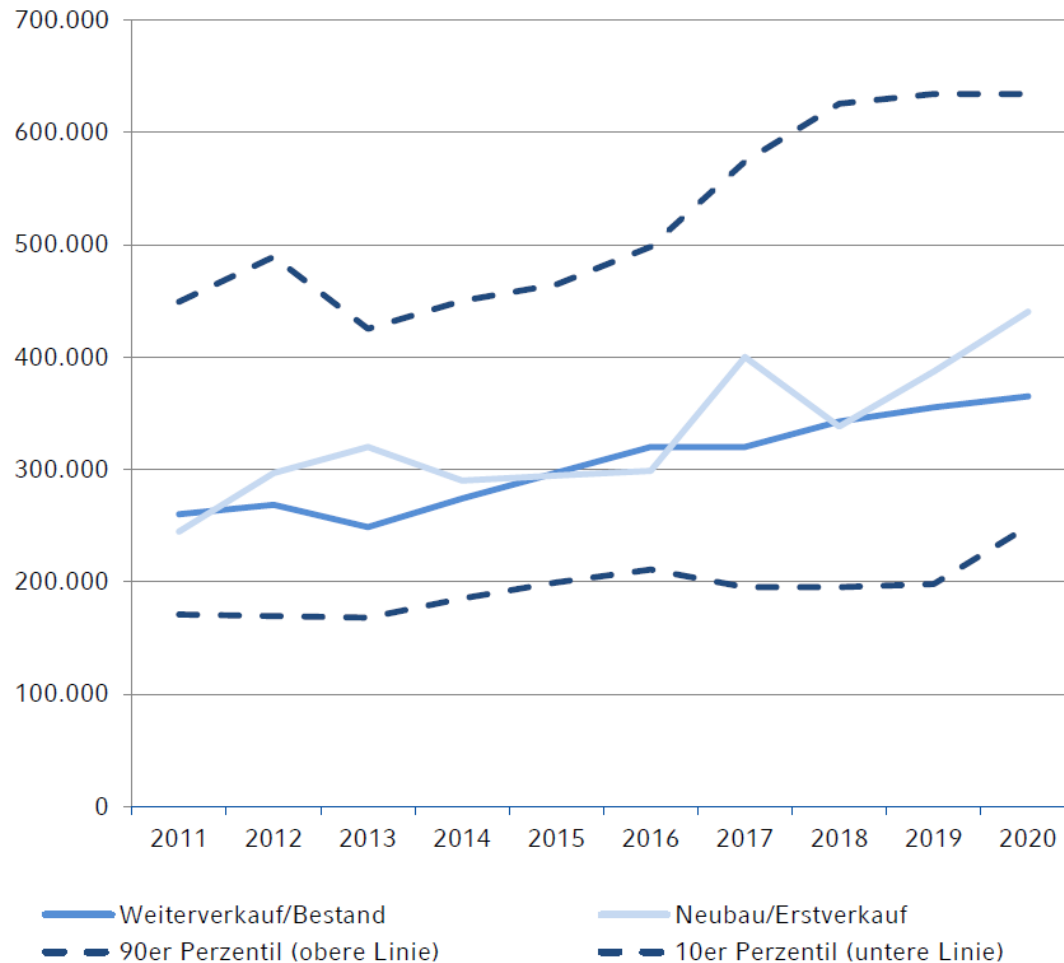
Beschreibung & Hinweise

Die Gutachterausschüsse registrieren, wie viel Geld im Mittel für den Kauf von Einfamilienhaus-Baugrundstücken bezahlt wurde. Hier ist der Durchschnittspreis für baureifes Land in mittlerer Lage dargestellt.



Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

Entwicklung der Angebotspreise für EFH (in €)



Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Preise, zu denen Einfamilienhäuser im Internet angeboten werden. Die tatsächlichen Kaufpreise können letztendlich höher oder niedriger liegen.

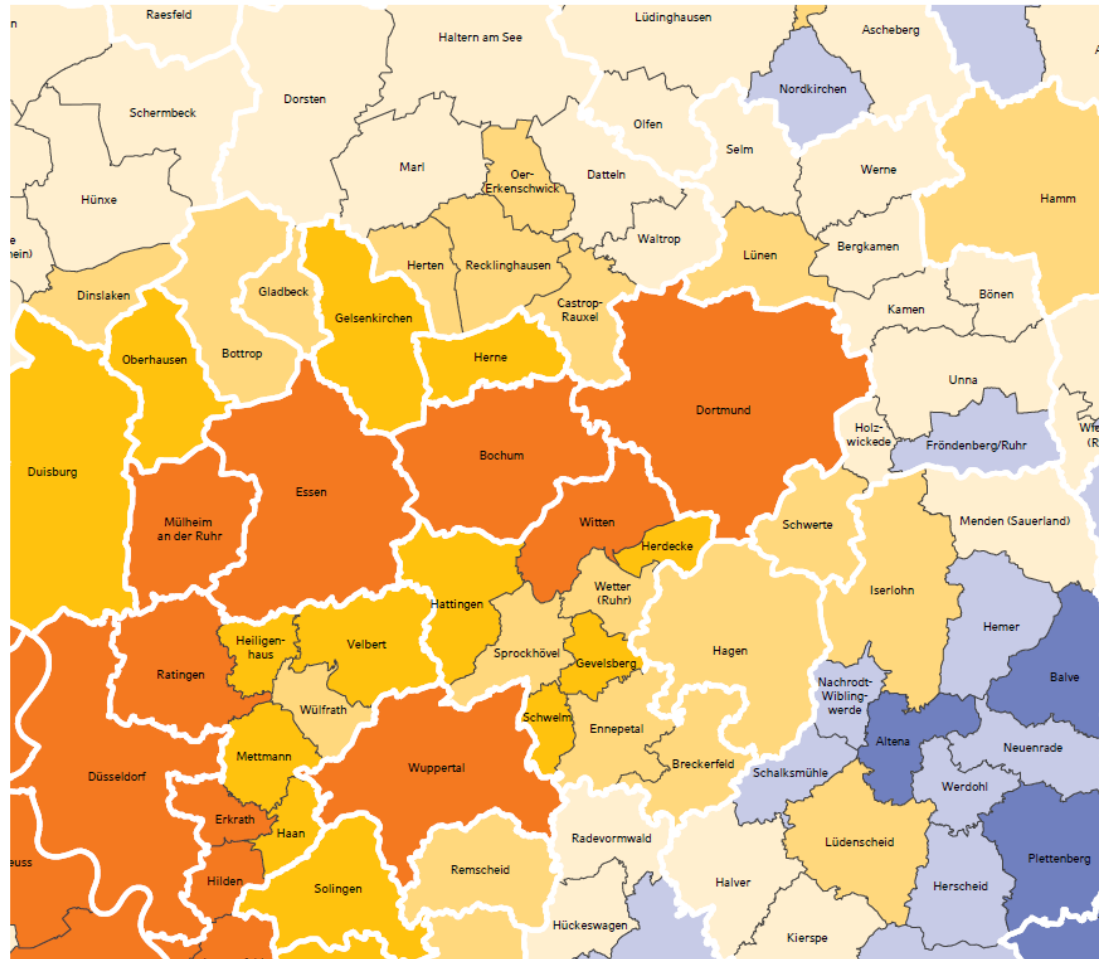
Dargestellt sind die Mittelwerte (Mediane) für Weiterverkäufe von Bestandshäusern und für Neubauten. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen. Die Spannweite reicht von günstigen, oft stark sanierungsbedürftigen Häusern im unteren Segment bis zu hochwertigen Bestandsobjekten auf großen Grundstücken. Dagegen werden Neubauten vorrangig im mittleren Marktsegment angeboten.

Bei kreisangehörigen Kommunen wird der Mittelwert der letzten drei Jahre dargestellt. Dennoch kann es durch den Datenbankwechsel 2011/2012 zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Einfamilienhäuser.

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung

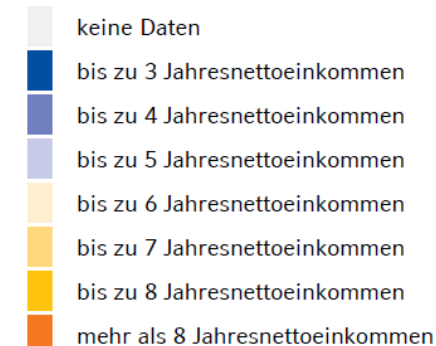
Eigenheimerschwinglichkeit 2020



Beschreibung & Hinweise

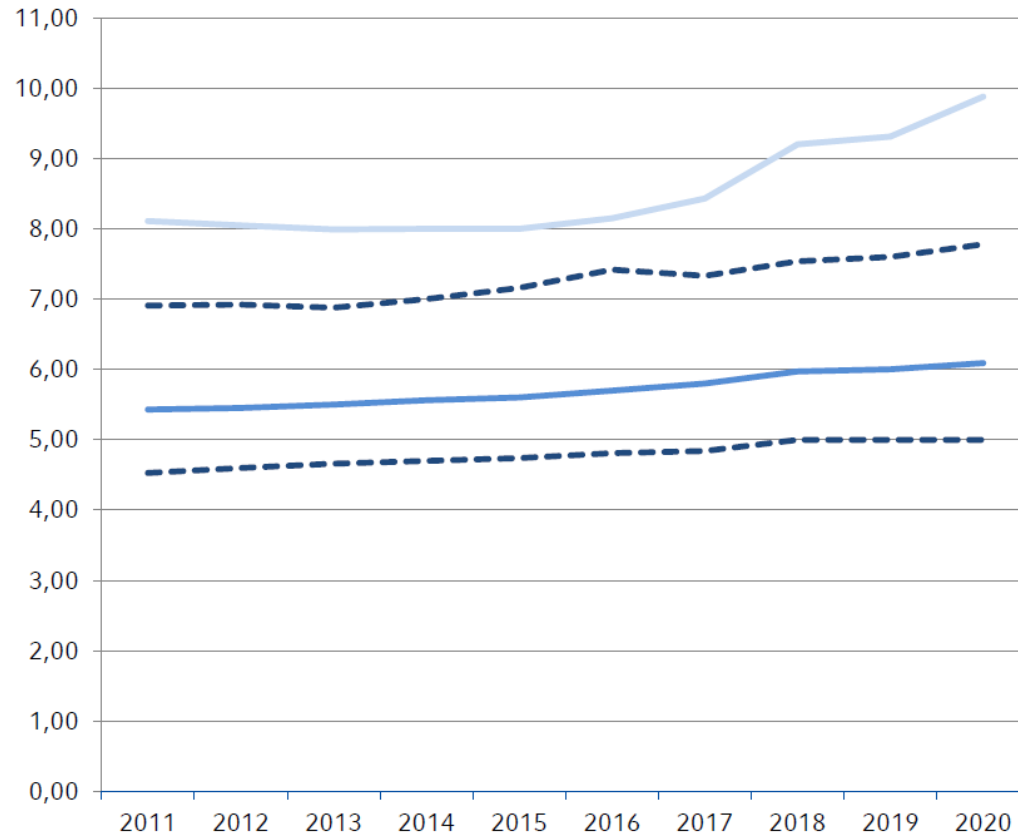
Die Eigenheim-Erschwinglichkeit gibt an, wie viele Jahreseinkommen (netto) ein Haushalt ausgeben müsste, um ein durchschnittliches Eigenheim zu kaufen. Die Zahl basiert auf den örtlichen Durchschnittswerten der GfK-Kaufkraftstatistik und der in der empirica-Preisdatenbank registrierten Angebotspreise. Die Finanzierungskosten bleiben unberücksichtigt.

Der Indikator eignet sich besonders für den regionalen Vergleich.



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH) , GfK, eigene Berechnung

Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²)



Beschreibung & Hinweise

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Mieten (nettokalt €/m²), zu denen Wohnungen im Internet angeboten werden. Angebotsmieten spiegeln den Markttrend am besten wider. Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind mietrechtlich reguliert und hinken der Marktentwicklung daher meist hinterher.

Dargestellt ist der Mittelwert (Median) für Wiedervermietungen von Bestandswohnungen und für Neubauwohnungen. Das 10er- und das 90er-Perzentil geben die Spanne* an, innerhalb derer sich die meisten Angebote bewegen.

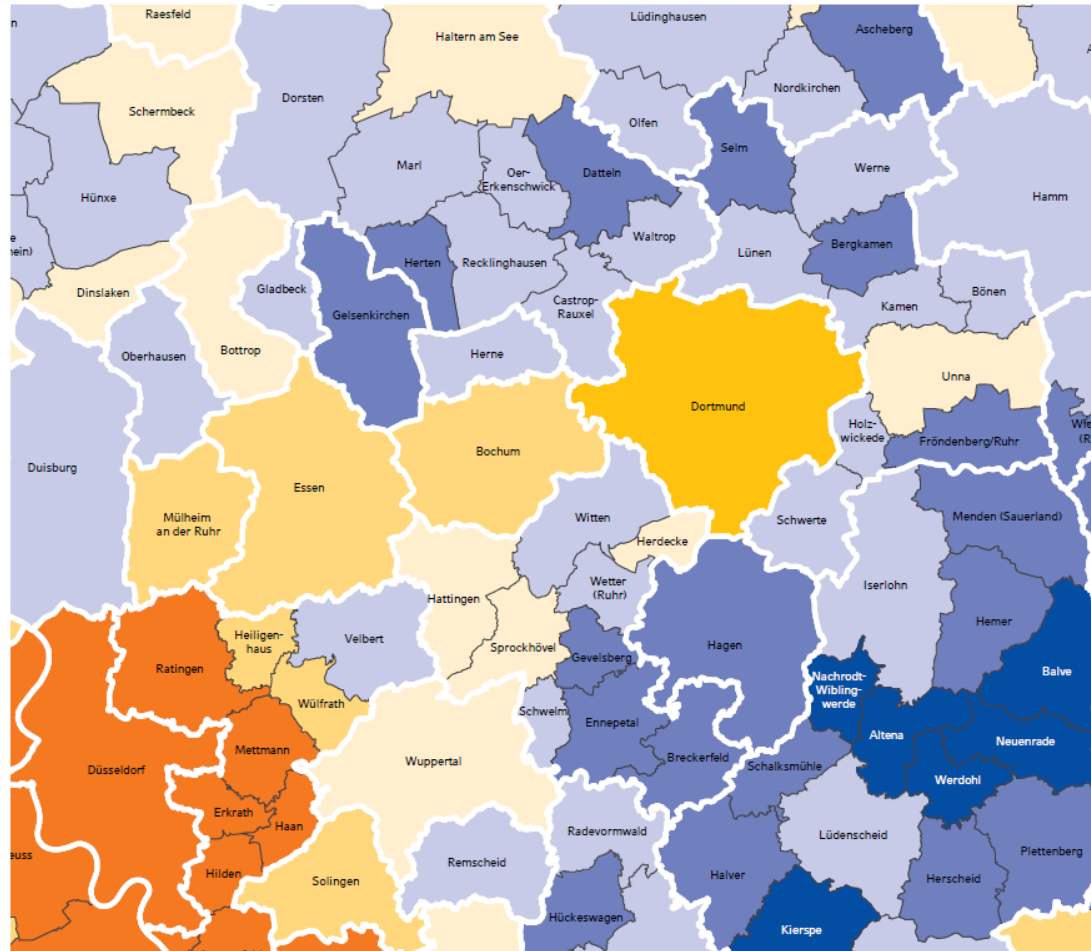
Durch den Datenbankwechsel 2011/2012 kann es zu Sprüngen in der Zeitreihe kommen.

* Unterhalb des 10er-Perzentilwerts liegt das günstigste Zehntel, oberhalb des 90er-Perzentilwerts das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen.

— Neubauwohnungen/Erstvermietung — Bestandswohnungen/Wiedervermietung
- - - 10er-Perzentil (untere Linie) - - - 90er-Perzentil (obere Linie)

Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten / bis 2011: IDN ImmoDaten GmbH), eigene Berechnung

Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung im Bestand 2019 (nettokalt €/m²)



Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Berechnung

Beschreibung & Hinweise

Die Karte zeigt die mittlere Miete (Median, nettokalt), zu der Mietwohnungen im Internet angeboten werden. Neubauwohnungen mit ihren meist überdurchschnittlich teuren Mieten werden nicht berücksichtigt.

Angebotsmieten spiegeln die aktuelle Marktlage am besten wider, lassen aber keine Rückschlüsse auf die Miete in bestehenden Mietverhältnissen zu.

Fazit

— Rahmenbedingungen teilweise positiv:

- moderate Preisentwicklung der Angebotsmieten
- stabile Bevölkerungsentwicklung, keine übermäßige demografische Alterung
- positive Beschäftigtenentwicklung
- Kaufkraft auf NRW-Level

— Herausforderungen:

- abnehmender Bestand öffentlich geförderter Wohnungen
- geringe Zahl Bewilligungen preisgebundener Wohnungen
- Verengung des Angebots an erschwinglichen Wohnungen
- Sehr dynamisch steigende Mieten im Mietwohnungsneubau
- Mietenschere zwischen Bestand und Neubau öffnet sich zunehmend
- Bauintensität relativ niedrig, insbesondere im Mietwohnungsbau (Flächen?)
- Wohnangebote für junge Erwachsene/Senioren (kleinere, moderne, barrierearme/-freie Wohnungen)
- Demografischer Wandel/Wohnen im Alter ([mehr]generationengerecht, Nahversorgung, Erreichbarkeit der Infrastruktur)
- Modernisierung des Bestands, insbesondere ältere EFH/ZFH, aber auch Mietwohnungsbau (auch unter ESG-Gesichtspunkten)
- Mehr Home, weniger Office? (veränderte Anforderungen an das Wohnen: größere Wohnungen, veränderte Grundrisse, bessere technische Ausstattung?)
- Branding von Immobilienbeständen (Abgrenzung z. B. über Serviceleistungen)

Dr. Thorsten Heitkamp
NRW.BANK

Wohnungsmarkt und Strategie
+49 211 91741-1480
thorsten.heitkamp@nrwbank.de