

Wohnungsmarktlage/- entwicklung

Sozialausschuss der Stadt Schwelm

27.01.2021

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Nachfrage quantitativ

- Einwohnerentwicklung Schwelm letzte 10 Jahre

Angaben Homepage Stadt Schwelm					Angaben Einwohnermeldeamt	
2000	2006	2007	2010	2015	2019	2020
30.569	29.688	29.576	28.879	28.337	28.918	28.985

- Prognose für 2025 aus Stadtentwicklungskonzept 2009: zwischen 25.500 und 27.500 Einwohnern

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot quantitativ - Anzahl der Wohnungen

- 15.344 Wohneinheiten insgesamt (Zensus 2011)
- Schwelmer & Soziale 2.924 Wohnungen gesamt – davon 2.789 Wohnungen in Schwelm
- Fast jeder 5. Haushalt in Schwelm wohnt in einer Genossenschaftswohnung
- Freie Wohnungen im Rahmen von zurückgestellten Wohnraum für Modernisierung
- Im Übrigen freie Wohnungen überwiegend fluktuationsbedingt
- Fluktuationsquote liegt bei 8,3%

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Nachfrage qualitativ

- Lage
- Infrastruktur
- **Gebäudestruktur/-alter**
- Energieeffizienz
- Ausstattungsstandard
- Balkone/Terrassen
- **Barrierefreiheit/-armut**
- **Wohnungsgröße**
- Anzahl der Räume
- **Bezahlbarkeit**

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ – Quartiere Schwelmer & Soziale

- Überwiegend gute Lagen im gesamten Stadtgebiet
- Unmittelbare Zentrumslage eher die Ausnahme
- Überwiegend großzügige Grünanlagen
- Knapp zwei Drittel des Bestandes mit Balkonen/Terrassen

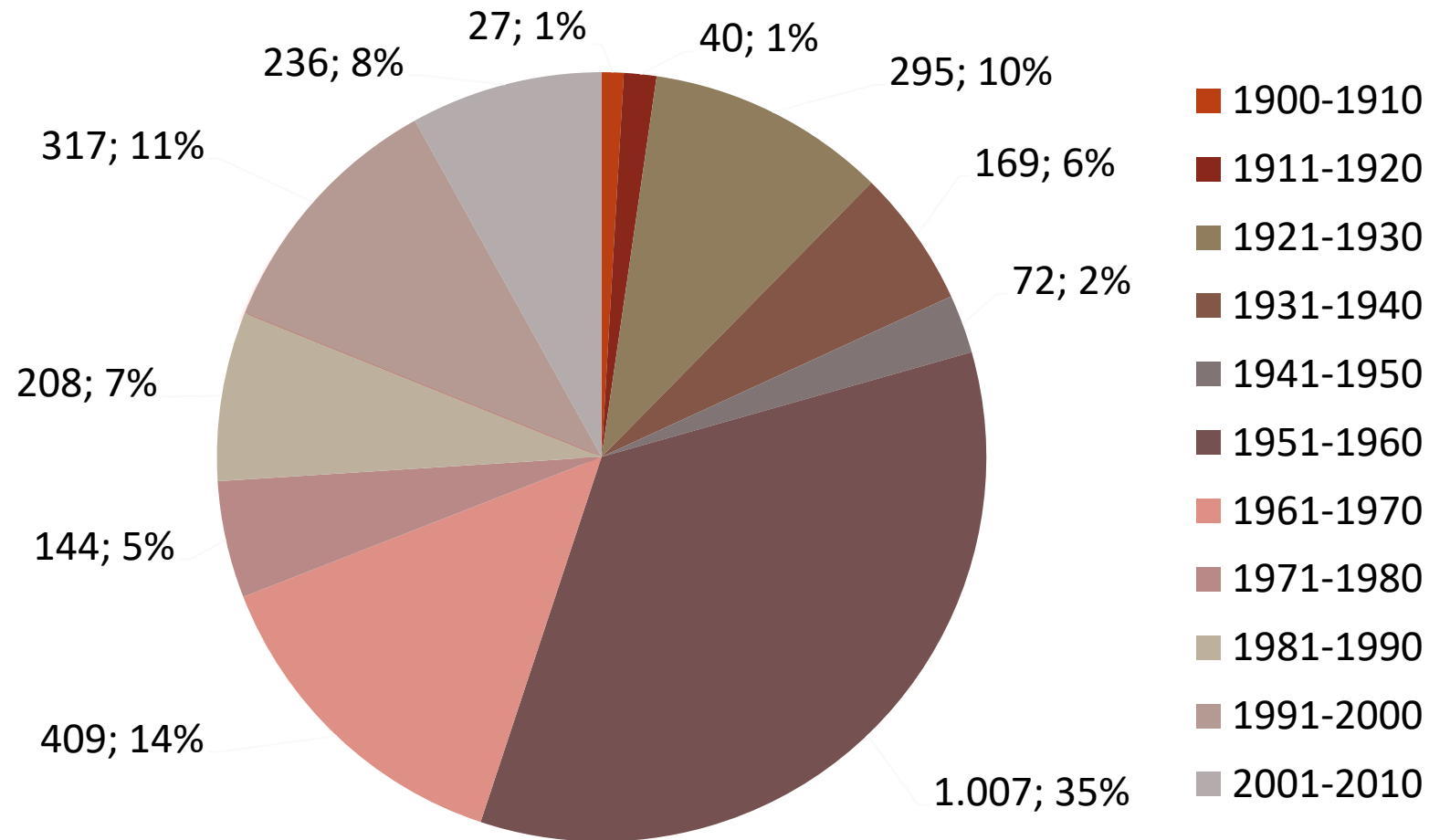
Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ – Wohnungsgrößen Schwelmer & Soziale

Wohnungen der Schwelmer & Soziale in Schwelm			
Größe	Frei- finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt
bis 30 m ²	8	0	8
30 m ² - 40 m ²	124	0	124
40 m ² - 50 m ²	498	15	513
50 m ² - 60 m ²	482	85	567
60 m ² - 70 m ²	551	44	595
70 m ² - 80 m ²	294	195	489
80 m ² - 90m ²	257	47	304
90 m ² - 100 m ²	75	83	158
100 m ² - 110 m ²	14	10	24
110 m ² -	7	0	7
Gesamt	2.310	479	2.789

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ – Baujahre Schwelmer & Soziale



Gesamtanzahl der Wohnungen: 2.924

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ - Barrierefrei / Barrierearm

- Anteil barrierefreie/-arme Wohnungen der Schwelmer & Soziale in Schwelm rund 11%
- Landesdurchschnitt liegt bei rund 2% umfassend Barriere reduzierter Wohnungen *
- Entspricht auch dem Durchschnitt des Ennepe-Ruhr-Kreises *
- Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zu erwartende Versorgungslücke

* Quelle: Wohnungsmarktgutachten GEWOS 2020

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ - Bezahlbarkeit

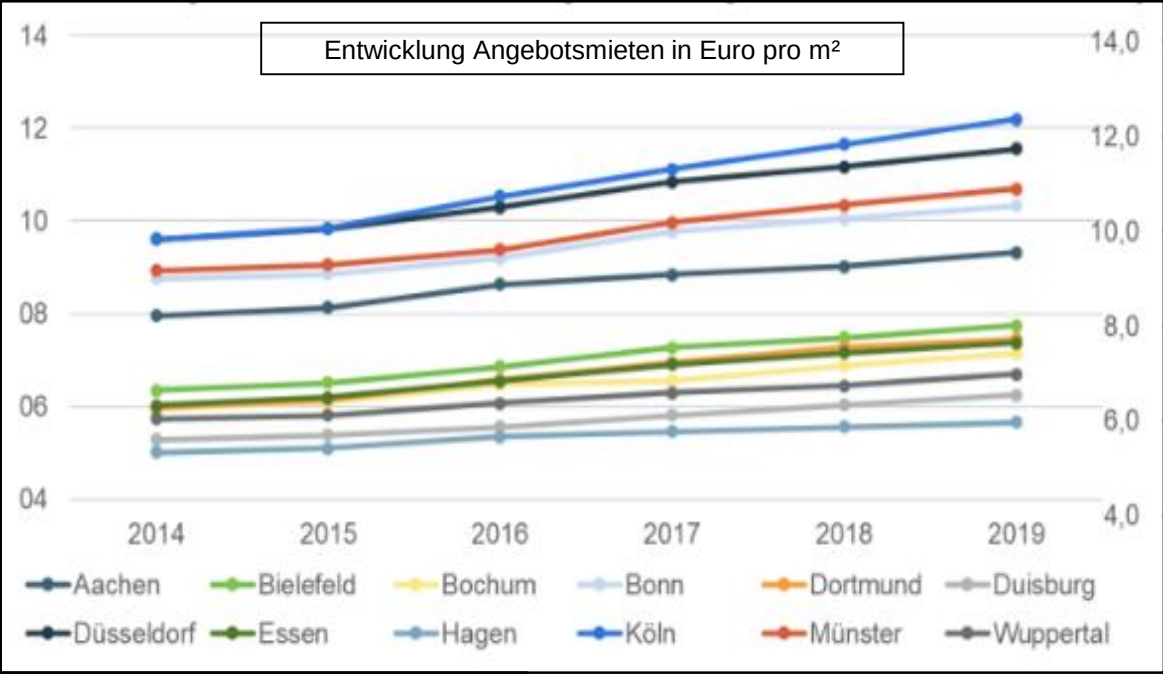
- Finanzierungsgrundlage: Öffentliche Förderung oder freifinanziert
 - 2.310 Wohnungen der Schwelmer & Soziale in Schwelm sind freifinanziert
 - 479 Wohnungen der Schwelmer & Soziale in Schwelm sind öffentlich gefördert
- Mietspiegelspanne freifinanzierter Wohnraum

	Baujahr bis 1949			Baujahr 1950 – 1967			Baujahr 1968 – 1983			Baujahr 1984 – 1994			Baujahr 1995 – 2010			Baujahr ab 2011		
	a	b	c	a	b	c	a	B	c	a	b	c	a	b	c	a	b	c
Ausstattung mit Heizung, Bad und WC	4,60	4,70	5,10	4,90	5,00	5,20	5,15	5,35	5,55	5,60	6,05	6,30	6,70	7,05	7,40	7,95	8,30	8,65
	5,10	5,20	5,50	5,35	5,45	5,65	5,60	5,80	6,00	6,50	6,85	7,10	7,40	7,75	8,10	8,35	8,70	9,05
	5,60	5,70	6,00	5,80	5,90	6,10	6,05	6,25	6,45	7,30	7,65	7,90	8,10	8,45	8,95	8,75	9,10	9,45

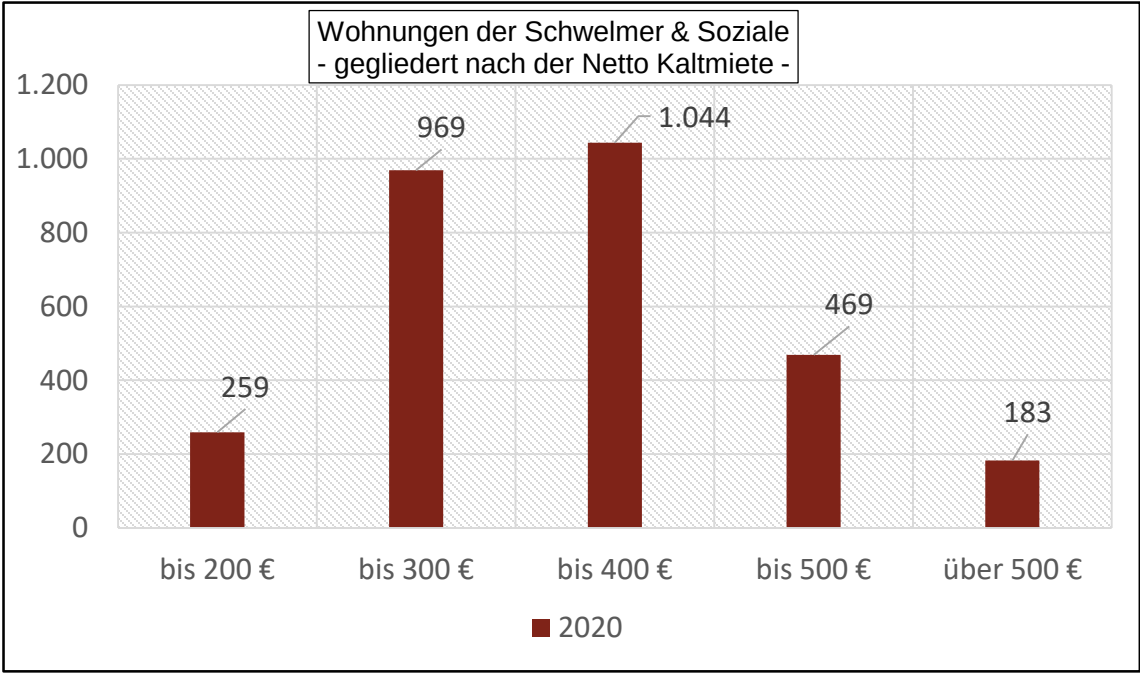
- Bewilligungsmiete für geförderten Wohnraum
 - Schwelm: Mietniveau M3 ➔ 5,80 Euro / m²
- Durchschnittsmiete der Schwelmer & Soziale liegt bei rund 5,02 Euro / m²
- Marktregulierende Funktion in Schwelm

Wohnungsmarktentwicklung

Einflussfaktor Angebot qualitativ – Bezahlbarkeit / Durchschnittsmieten



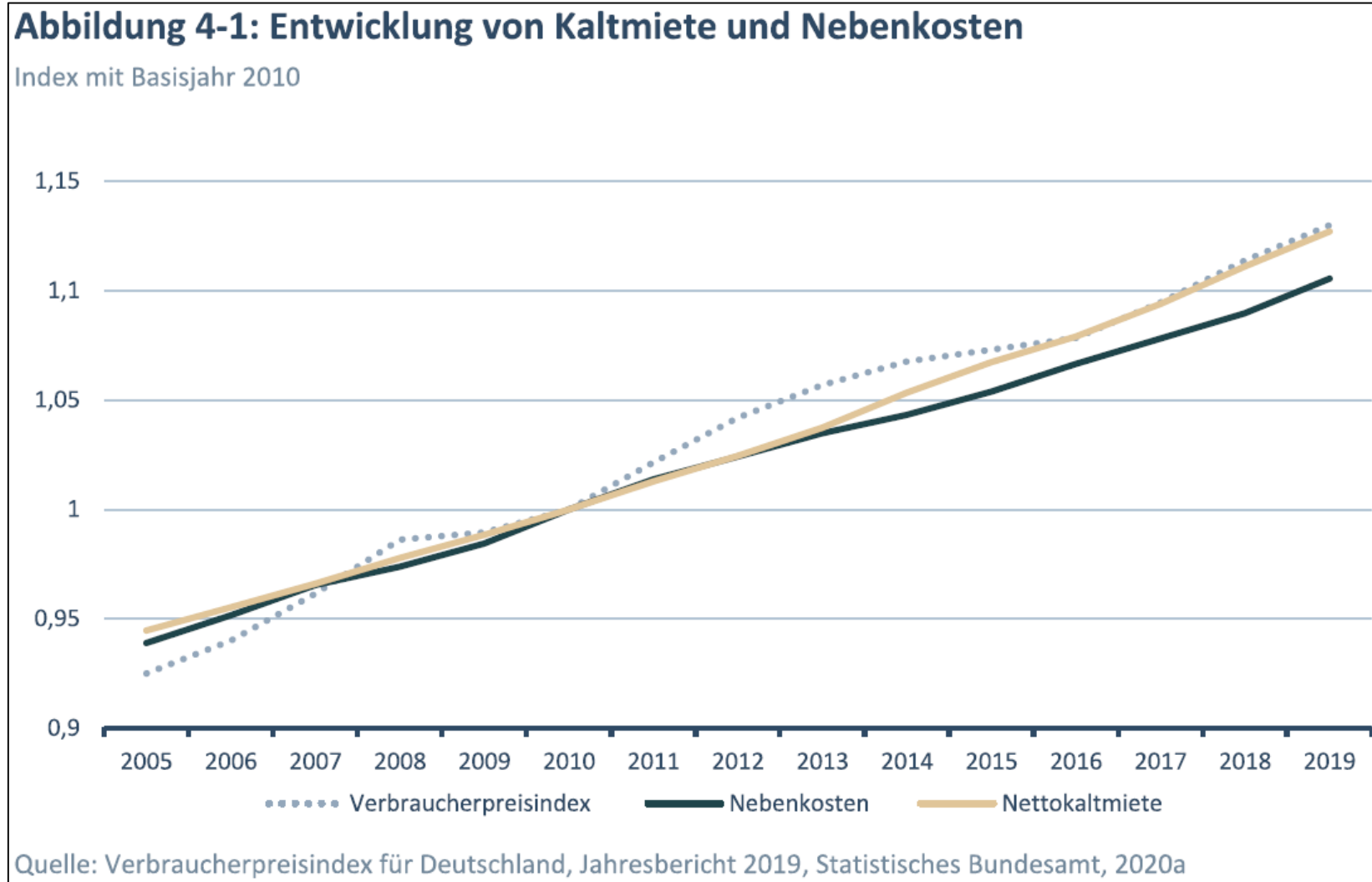
* Quelle: VdW-Wohnungsmarktbarometer 2020



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durchschnittsmiete der Schwelmer & Soziale pro m²	4,54 €	4,55 €	4,65 €	4,69 €	4,71 €	4,75 €	4,79 €	4,82 €	4,87 €	4,92 €	4,96 €	5,02
Veränderung zum Vorjahr		0,22%	2,20%	0,86%	0,43%	0,85%	0,84%	0,63%	1,04%	1,03%	0,81%	1,21%

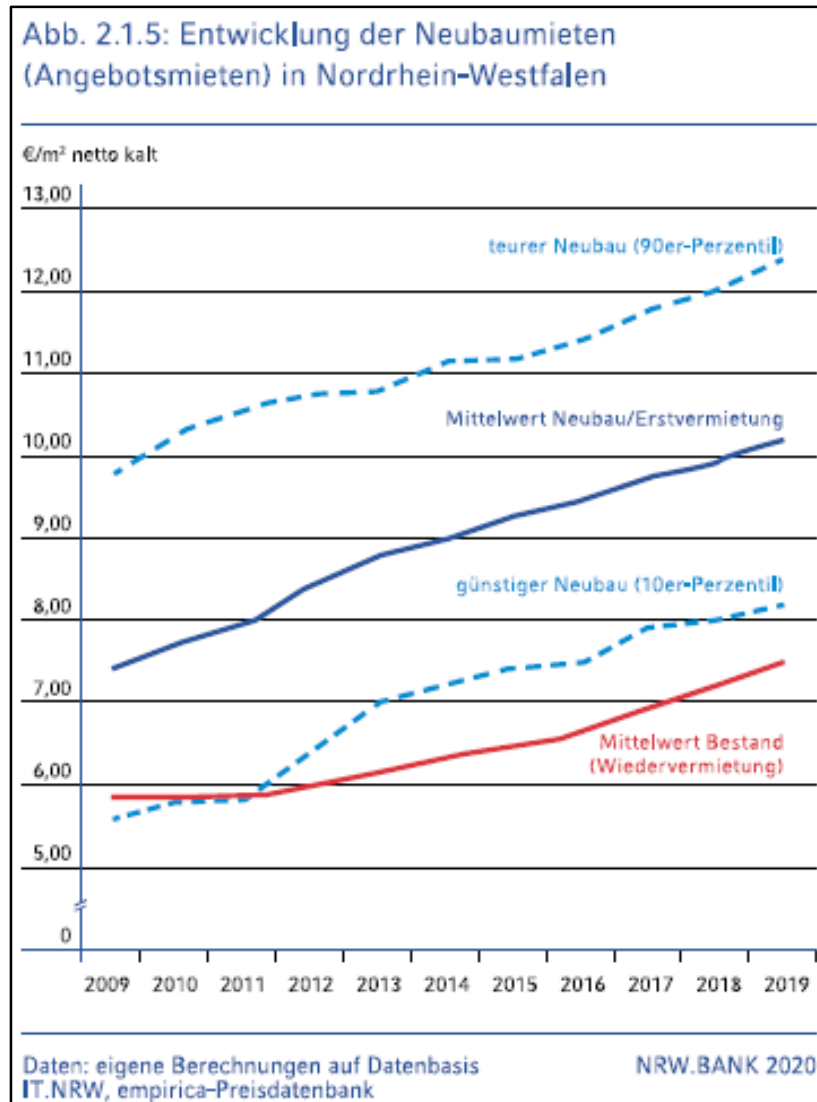
Wohnungsmarktentwicklung

Entwicklung Nebenkosten



Wohnungsmarktentwicklung

Entwicklung Miete im Neubau



Wohnungsmarktentwicklung

Sozialer Wohnraum / Bestand und perspektivische Entwicklung

- Neubauförderung:
 - Gestiegener Mitteleinsatz aus öffentlicher Wohnraumförderung in NRW mit jährlich 1,1 Mrd. €
 - Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen forciert in NRW
=> in NRW Anstieg 2019 rund 30%
- Bestand:
 - Durch Bindungsausläufe und vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln wird in NRW bis 2030 ein Rückgang des preisgebundenen Wohnraums um 40% erwartet, in Schwelm sogar über 50%

Entwicklung geförderte Wohnungen	NRW	Schwelm	Schwelmer & Soziale
Stand Ende 2019	456.800 * (9,3% an allen 4,9 Mio. Geschosswohnungen In NRW)	987 *	479 in Schwelm
Prognose bis 2030	./. 40,9 % *	./. 57,4% *	./. 56,8%
Prognostizierter Stand 2030	269.850 *	420 *	207 Schwelm

* Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2019 – NRW.Bank

Wohnungsmarktentwicklung

Bestimmende Faktoren der zukünftigen Entwicklung

- Demografische Entwicklung
- Nachfrage nach barrierefreien/-armen Wohnraum
- Trend zu Singlehaushalten
- Trend zum innerstädtischen Wohnen
- Renten- / Einkommensentwicklung
- Bezahlbarkeit von Wohnraum

Wohnungsmarktentwicklung

Fazit

- Quantitativ keine Wohnungsnot in Schwelm – auch ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden
- Qualitativer Bedarf insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit in allen Preissegmenten
- Neubau im freifinanzierten Bereich für einkommensschwache Haushalte problematisch
- Realisierung öffentlich geförderter Wohnungsbau von Verfügbarkeit von Grundstücken, Förderkonditionen und Bereitstellung von Landesmitteln abhängig
- Standortabhängige Betrachtung im Rahmen von Stadt- und Quartiersentwicklung erforderlich
- Bezahlbarer Wohnraum ist in der Breite nicht allein durch geförderten Neubau sicherzustellen
- Modernisierung von Altbaubeständen bleibt wichtiger Baustein
- Hier Barriere-Reduzierungen statt Barrierefreiheit - damit älteren Menschen ermöglichen, so lange wie möglich im vertrauten Umfeld zu bleiben
- Die bereits „totgesagten“ 2-3 Zimmerwohnungen im Segment bis 55 qm werden wieder nachgefragt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Schwelmer & Soziale

Wohnungsgenossenschaft eG

Berndt Erlenkötter

Vorstandsvorsitzender

b.erlenkoetter@schwelmer-wohnen.de