

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 015/2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Sachstand Wohnraumbedarfsanalyse		
Datum 11.01.22	Geschäftszeichen 4 Ps	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage1_NRW.BANK_Wohnungsmarktprofil_Schwelm_2021(39 Seiten)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 4 - Jugend, Schule & Soziales		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Sozialausschuss		
26.01.2022		
Entscheidung		

Beschlussvorschlag:

Auf eine Wohnraumbedarfsanalyse wird verzichtet, zum einen wegen der damit verbundenen hohen Kosten und zum anderen, da durch das Wohnungsmarktprofil Schwelm 2021 der NRW.BANK genügend Daten vorliegen, die Schlussfolgerungen für den Wohnraumbedarf in Schwelm zulassen.

Sachverhalt:

Im Sozialausschuss am 27.01.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, den Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum, freiem Mietwohnungsbau, senioren- und behindertengerechtem Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnen, Eigentumswohnungsbau sowie an Flächen für den Bau von freistehenden Häusern und Reihenhäusern zu ermitteln.

Mit dieser Bestandsanalyse müsste ein Unternehmen beauftragt werden, die Kosten dafür würden mindestens 35.000 € betragen. Recherchen der Verwaltung führten zur Kontaktaufnahme mit der NRW:BANK, die regelmäßig Wohnungsmarktpreise für die Städte in NRW erstellt.

Beim Runden Tisch Wohnraumbedarf am 06.10.2021, an dem Vertreterinnen und Vertreter der Politik, der Wohnungswirtschaft, des Mietervereins und der Diakonie teilnahmen, erläuterte ein Vertreter der NRW:BANK die Wohnungsmarktlage in Schwelm, basierend auf Zahlen aus 2019.

Seit Mitte Dezember liegt das Wohnungsmarktpreisprofil Schwelm 2021 vor, das als Anlage beigefügt ist.

Folgende Datenlage ergibt sich aus dem aktuellen Wohnungsmarktpreisprofil:

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Schwelm ist stabil. Seit 2017 gab es einen leichten Zuwachs von bis zu 0,25% auf 28.590 Einwohner*innen in 2020. Laut Bevölkerungsvorausberechnung IT.NRW 2019 wird die Bevölkerung bis 2040 in Schwelm jedoch um 7% abnehmen auf dann 26.473 EW. Der Anteil der unter 18-jährigen Personen liegt bei 16,8%, derjenigen über 75 Jahre bei 12,5%. Die Entwicklung der Bevölkerung nach Altersklassen wird dahingehend prognostiziert, dass Jahrgänge im „konsolidierten“ arbeitsfähigen Alter (45-64 Jahre) weniger werden, die älteren Jahrgänge an der lokalen Bevölkerung prozentual zunehmen, jedoch nur moderat steigen.

Zur wirtschaftlichen Situation der Schwelmer Bevölkerung enthält der Bericht folgende Daten: Die Kaufkraft entspricht dem Niveau in NRW. Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt es in 2020 einen leichter Rückgang.

Es gibt 1.508 Bedarfsgemeinschaften (SGB II), dies ist eine leichte Zunahme zu 2019. Arbeitslose Personen werden 1.013 angeführt (Jahresmittelwert), auch dies ein leichter Rückgang zu 2019.

82 Haushalte haben einen Wohnberechtigungsschein erhalten, hier liegt eine Zunahme um 12,3% im Vergleich zu 2019 vor.

Zum Wohnraum führt der das Profil folgendes aus:

Der Wohnungsbestand hat seit 2017 leicht zugenommen und betrug im Jahr 2020 15.793 Wohnungen (+ 1 % im Vergleich zu 2017). Davon haben die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einen Anteil von 70,5%, die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 25,4%.

Was den preisgebundener Mietwohnungsbestand angeht, so gab es 987 Wohnungen im geförderten Mietwohnbestand im Jahr 2000, die gleiche Anzahl wie in 2019. Dies stellt jedoch einen Rückgang von 3,5% im Vergleich zum Jahr 2017 dar. Bis 2030/35 ergibt die Vorausberechnung stärkere Verluste im preisgebundenen Bestand von über 50%. Hierbei wird jedoch nicht der Zuwachs durch die zukünftige Förderung berücksichtigt.

Im nächsten Schritt wird die Verwaltung Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen des Wohnungsmarktprofils in Rücksprache mit der NRW.Bank und dem Runden Tisch Wohnraumbedarf erörtern und erarbeiten und im Sozialausschuss am 6. April 2022 vorstellen.

Der Bürgermeister
i.V.
gez.
Schweinsberg