

Stadtplanungsausschuss

Öffentliche Sitzung



Stadt
Lüdenscheid

Datenaktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen (HKW) 2017-2024

- Wohnungsmarktbeobachtung



Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid

Endbericht

Auftraggeber:
Stadt Lüdenscheid

Ansprechpartner:
Thomas Abraham, Philipp Schwede

Projektnummer:
2015080

Datum:
30.03.2017

Büro:
Bonn

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax: (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

berlin@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

bonn@empirica-institut.de



Was ist das HKW 2017 ?

- **Langfristige Leitlinien** der Lüdenscheider Wohnungspolitik
- **Ziele:**
 - Verbesserung der bedarfsgerechten Wohnraumverfügbarkeit
 - Bedarfsgerechte Vorsorge des demographischen Wandels
 - Reduzierung der Einpendlerströme durch passende Wohnraumangebote

• Handlungsfelder

- Weiterentwicklung des Bestands

- Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktentwicklung

- Neubau und strategisches Flächenmanagement

• Wohnungsmarktbeobachtung

- eine Maßnahme in der Umsetzung.





Der Prozess des HKW

- **Aufstellung:** im Jahr 2017 gemäß BV Nr. 053/2017
- **Planungsphase:**
 - Arbeitsauftrag (2015),
 - Situationsanalyse und Prognose (2015),
 - Erarbeitung von Zielen und Strategien (2015-2016),
 - Erstellung und Abstimmung des Berichtes (HKW) (2016-2016),
 - Beschluss des Konzeptes (2017).
- **Beteiligung:**
 - Beteiligung der Wohnungsmarktakteure
 - Abstimmung mit Fachgremien



Was wird heute gezeigt?

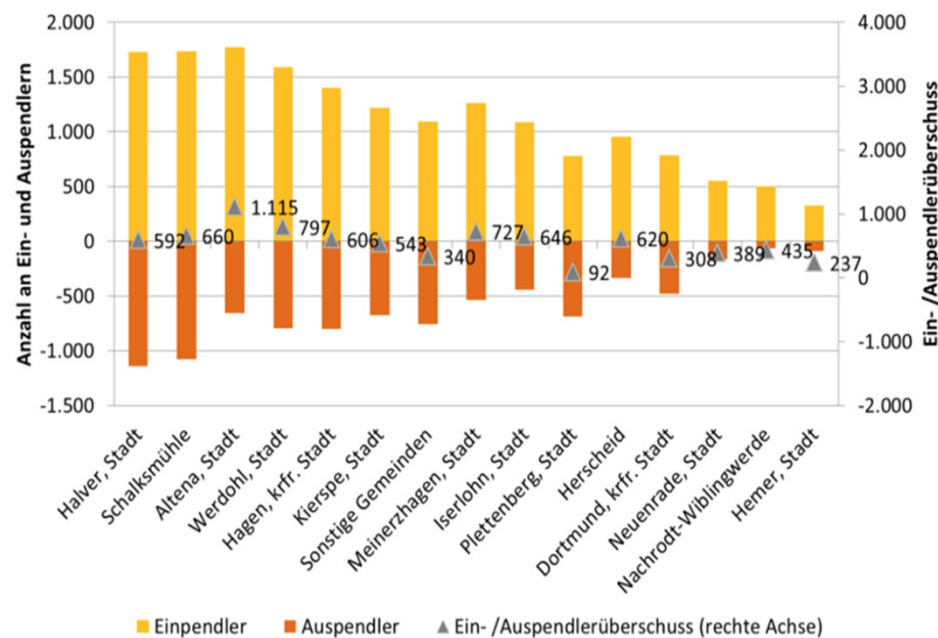
- **Wichtigste aktualisierten Grafiken aus HKW-Bericht:**
 - Fokussiert auf die aktuelle demografische und wirtschaftliche Entwicklung in Lüdenscheid.
- **Neueste Zahlen aus dem Zensus 2022**
 - Einblicke in die aktuellen Wohnraumsituation.
- **Quelle:**
 - Zensus 2022
 - IT.NRW
 - Statistisches Bundesamt
 - Stadt Lüdenscheid



Ein- und Auspendler nach Lüdenscheid

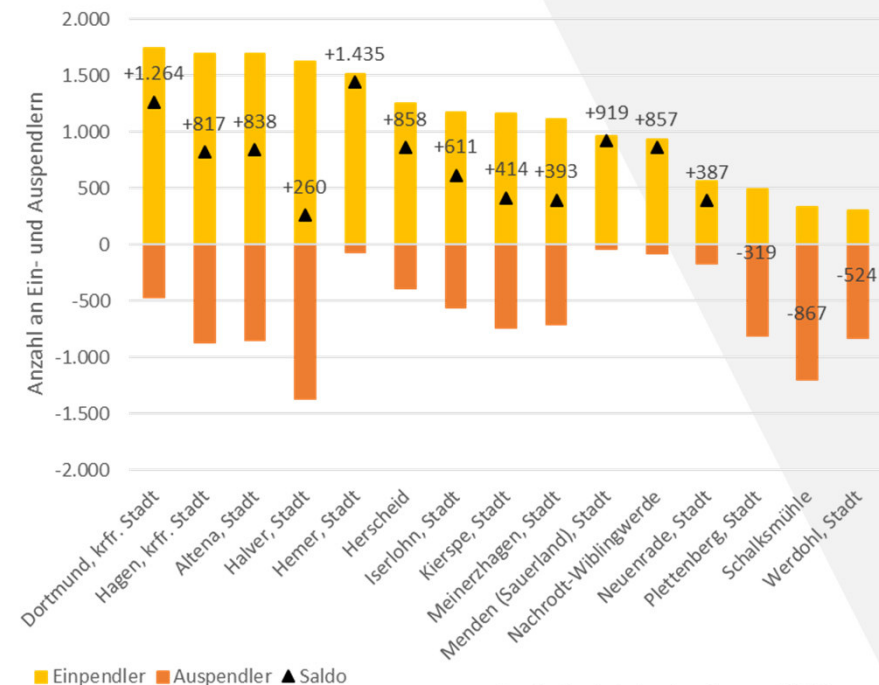
- nach wie vor gibt es mehr Ein- als Auspendler.

2014



Quelle: empirica

2020



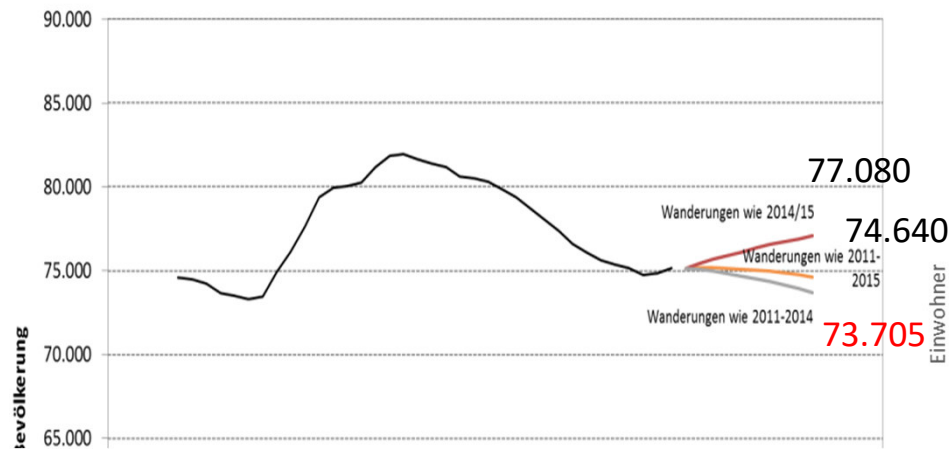
Quelle: Statistisches Landesamt, 19321



Einwohnerentwicklung

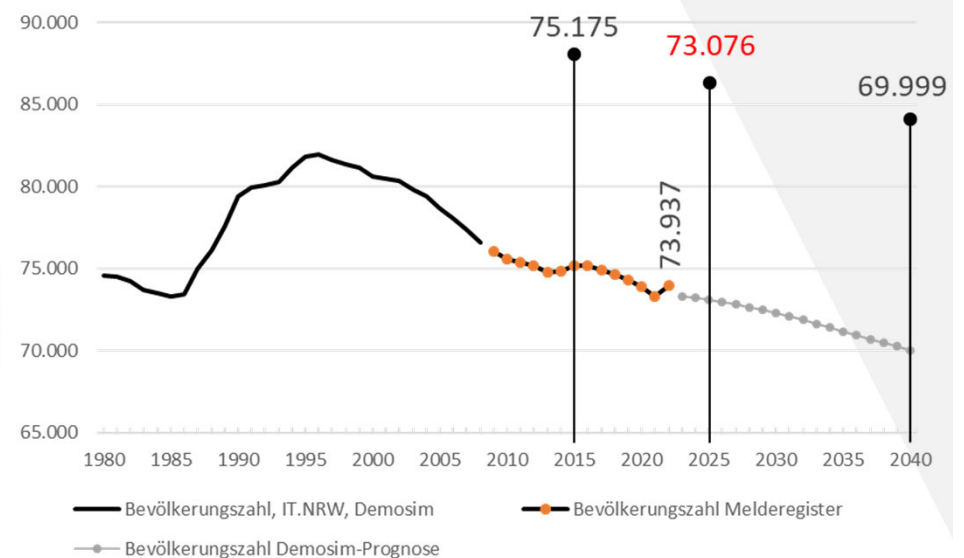
- Lüdenscheid hat einen stärkeren Bevölkerungsrückgang erlebt als erwartet.
- **Im Jahr 2025 werden es voraussichtlich ca. 630 Einwohner weniger** sein als in der zurückhaltendsten Prognose von Empirica.
- Weiterer Rückgang ist derzeit zu erwarten.

1975-2025



Quelle: Stadt Lüdenscheid, empirica

1980-2040

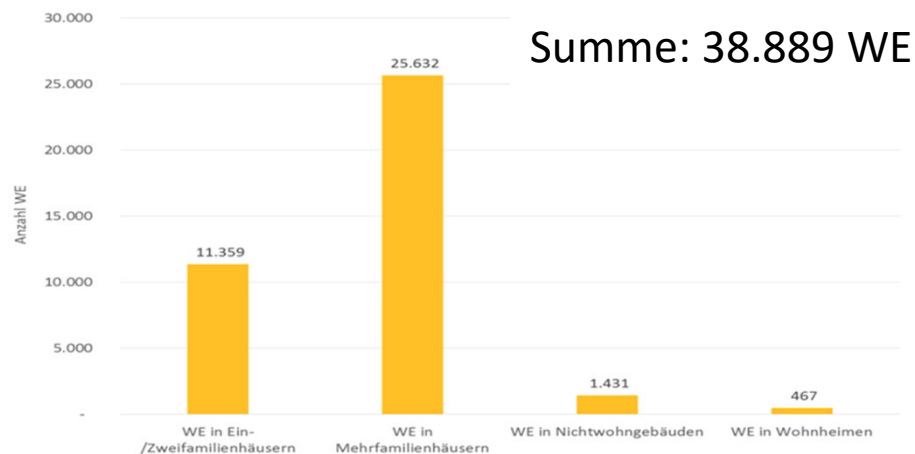


Quelle: FD 33 Bürgeramt, IT.NRW, Demosim, Stabsstelle Demografie/Sozialplanung

Wohnungsbestand in Lüdenscheid

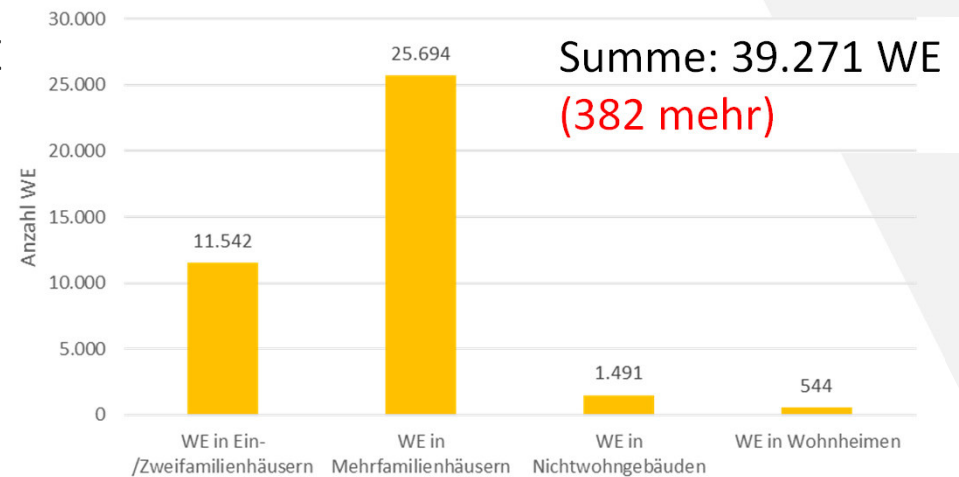
- Insgesamt gibt es 2022 in Lüdenscheid **über 39.000 Wohneinheiten.**
- Im Vergleich zu 2014 gibt es in Lüdenscheid im Jahr 2022 **etwa 380 Wohneinheiten mehr.**

2014



Quelle: empirica

2022



Quelle: IT. NRW, 31231-03d,31231-02iz

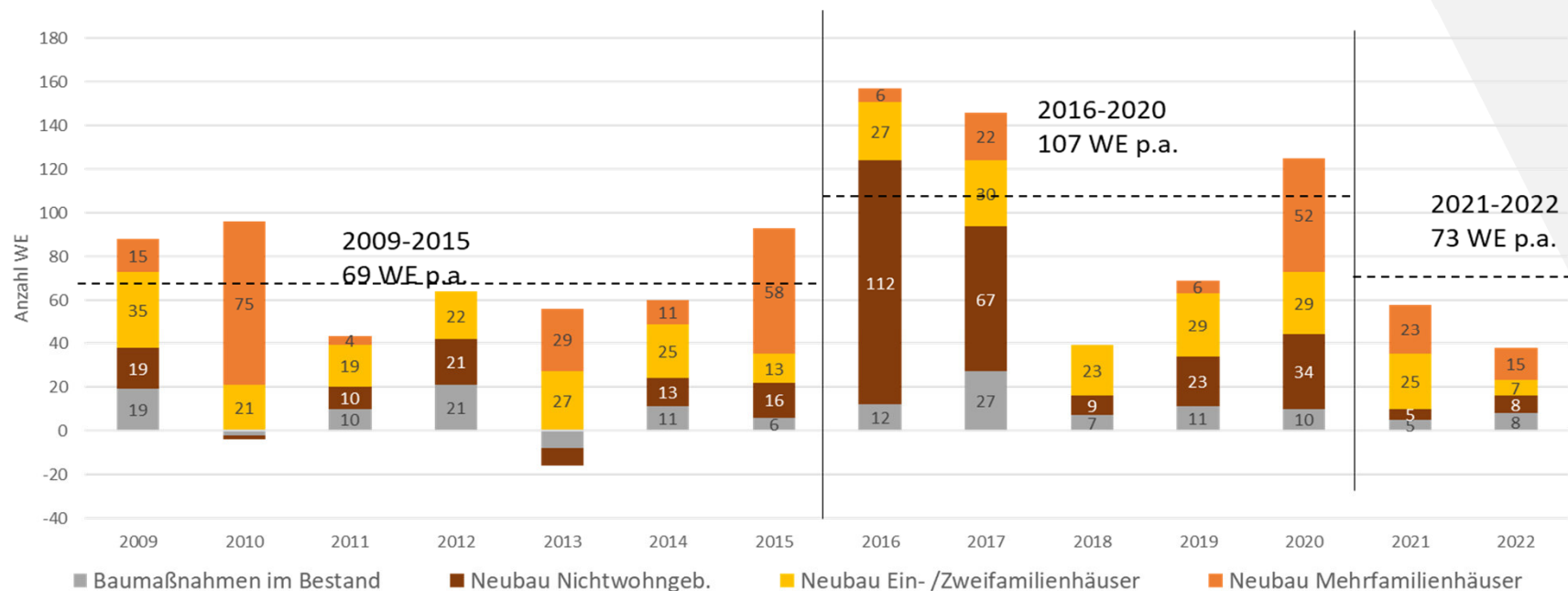


Struktur des Wohnungsbestands

- Wie in 2014 entspricht der **Ein-/Zweifamilienhausanteil** in Lüdenscheid immer noch nicht der Struktur der Region (2022).
 - Ca. 23% weniger als Nachbargemeinden
 - Ca. 12% weniger als NRW
- Nach wie vor gehört etwa die Hälfte der Wohnungen **Privatpersonen**, was jedoch weiterhin niedriger ist als in NRW, dem Märkischen Kreis und Iserlohn (2022).
- Der Wohnungsbestand in Lüdenscheid ist weiterhin **überproportional alt** (Baujahre im Zeitraum 1950-1978).

Erteilte Baugenehmigungen in Lüdenscheid 2009-2022

- Nach dem *ersten Flüchtlingsstrom 2015* stieg die Zahl der Genehmigungen deutlich an.
- Nach der *Pandemie 2020* sank die Zahl wieder auf im Schnitt fast 70 WE pro Jahr.
- Die Genehmigungen für *Baumaßnahmen im Bestand* blieben jedoch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.



Quelle: IT. NRW, 31111-08ir, 31111-11ir

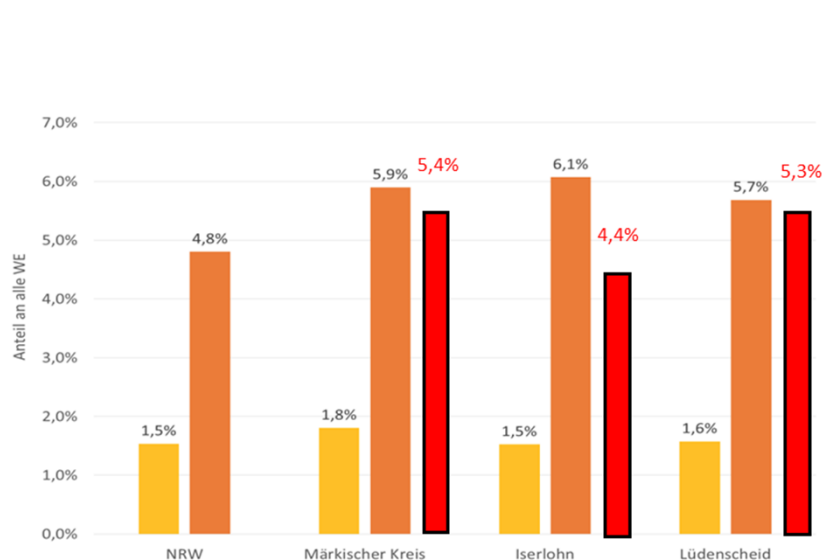


Leerstandsquote im Vergleich

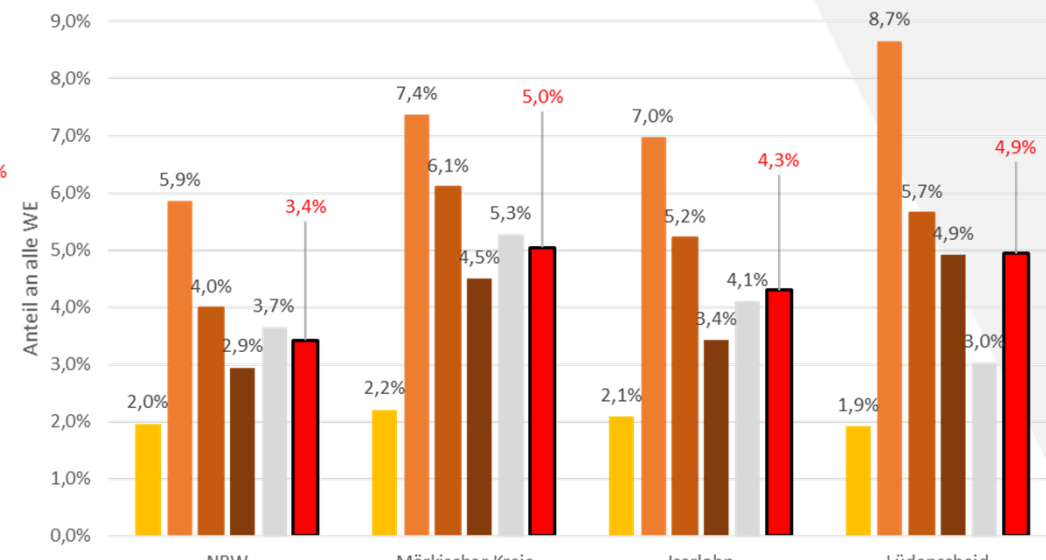
- Im Jahr 2022 ist die Leerstandsquote in Lüdenscheid **auf 4,9 % gesunken**, bleibt jedoch noch deutlich höher als in NRW und Iserlohn.
- Auffällig ist der starke Anstieg der Leerstandsquote für **Zweifamilienhäuser** im Jahr 2022 im Vergleich zu 2011.

2011

2022



Quelle: empirica

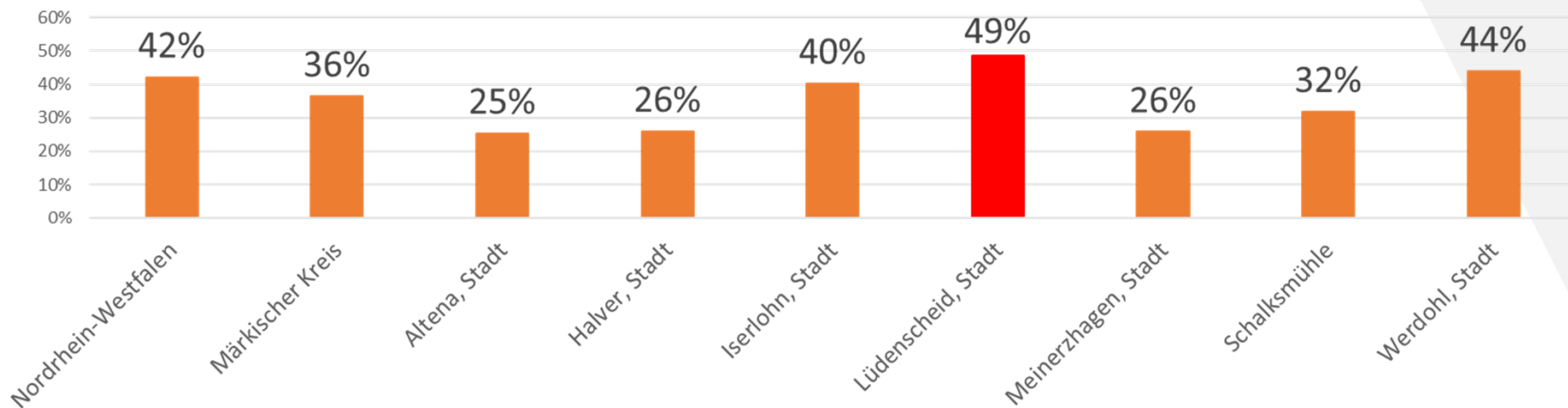


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022, Stabsstelle Demografie/Sozialplanung



Marktaktiver Leerstand (Leerstehende Wohnungen die sofort beziehbar sind)

- Fast **die Hälfte** der leerstehenden Wohnungen in Lüdenscheid sind innerhalb von 3 Monaten bezugsfertig.
- Dieser Anteil ist höher als in NRW und im Märkischen Kreis.
- Schnelle Deckung kurzfristiger Nachfrage.



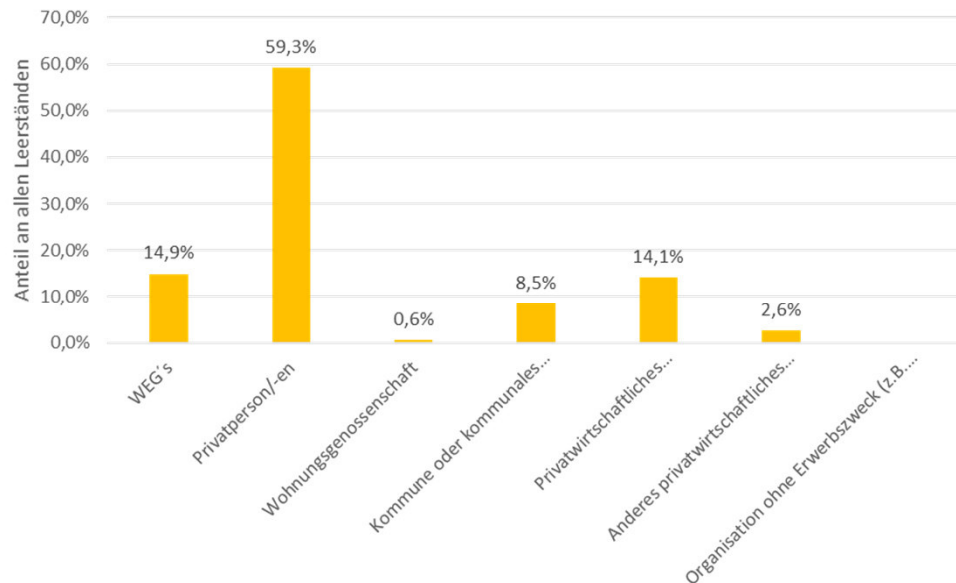
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022



Wohnungsleerstand nach Eigentübertyp und Gebäudegröße

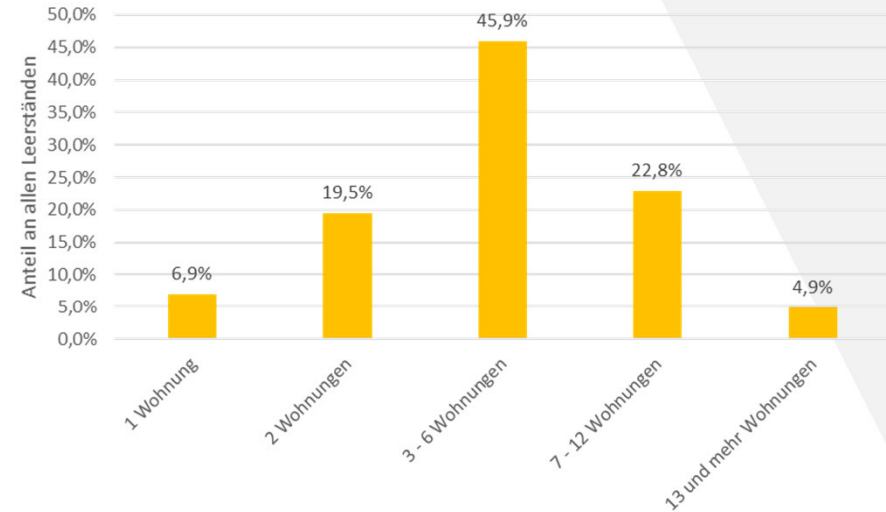
- Die meisten leerstehenden Wohnungen sind im Besitz von **Privatpersonen** und befinden sich in **Mehrfamilienwohnhäusern** mit 3 bis 6 Wohnungen.

- nach Eigentübertyp, 2022



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

- nach Gebäudegröße, 2022



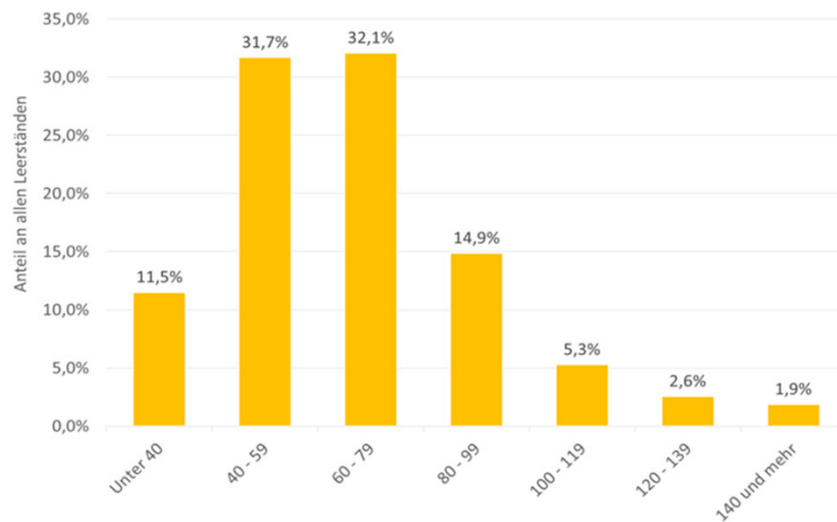
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022



Wohnungsleerstand nach Wohnfläche

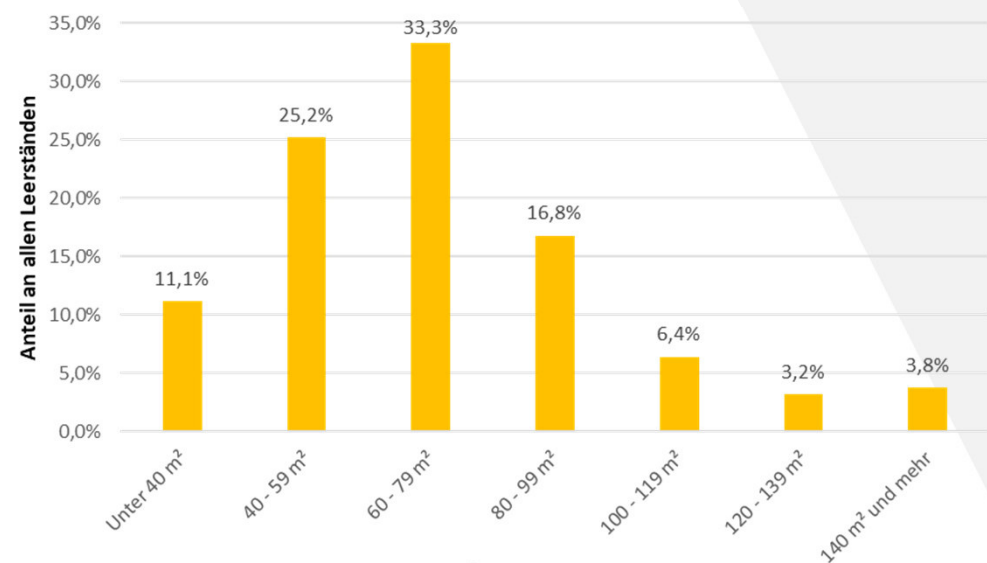
- Die meisten leerstehenden Wohnungen sind nach wie vor ***kleiner als 79 Quadratmeter***.
- Der Hauptteil der leerstehenden Wohnungen hat eine Größe von ***60-79 Quadratmetern***, was typisch für 2-3 Personen ist.

2011



Quelle: empirica

2022



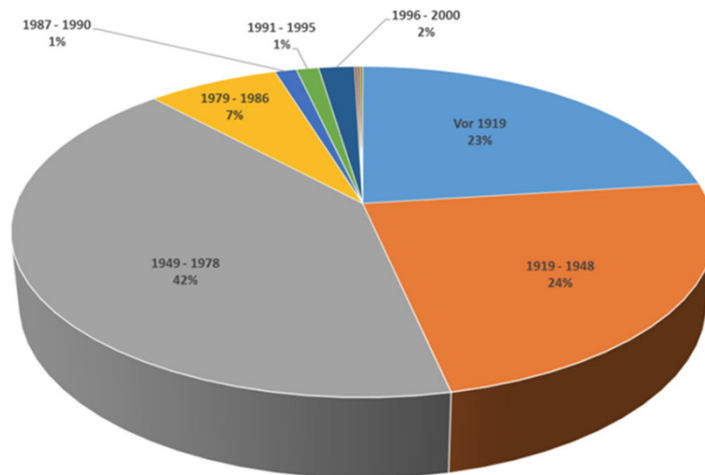
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022



Wohnungsleerstand nach Baujahr

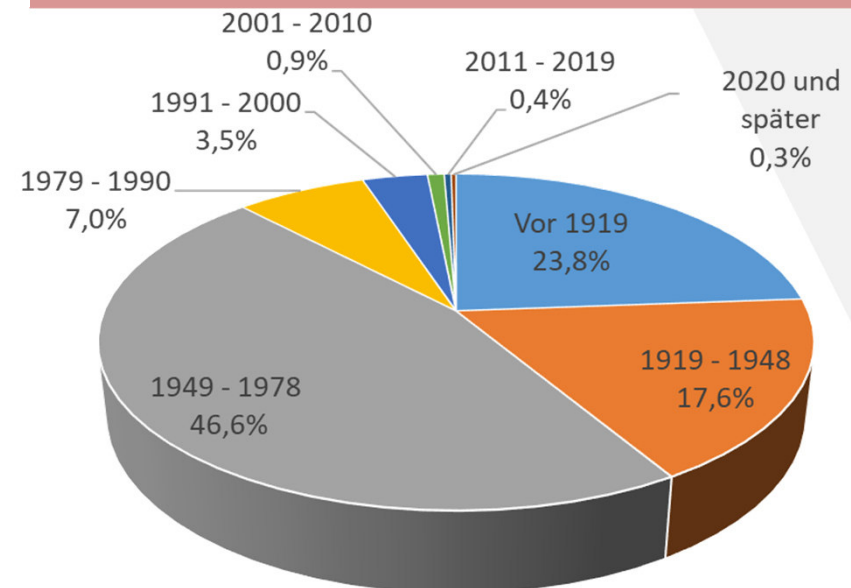
- 2022 stehen noch mehr Wohnungen aus dem Zeitraum **1949-1978** leer als im Jahr 2011.
- **Erhöhter Sanierungsbedarf bei Gebäuden aus der Nachkriegszeit**, der mit hohem Leerstand verbunden ist.

2011



Quelle: empirica

2022



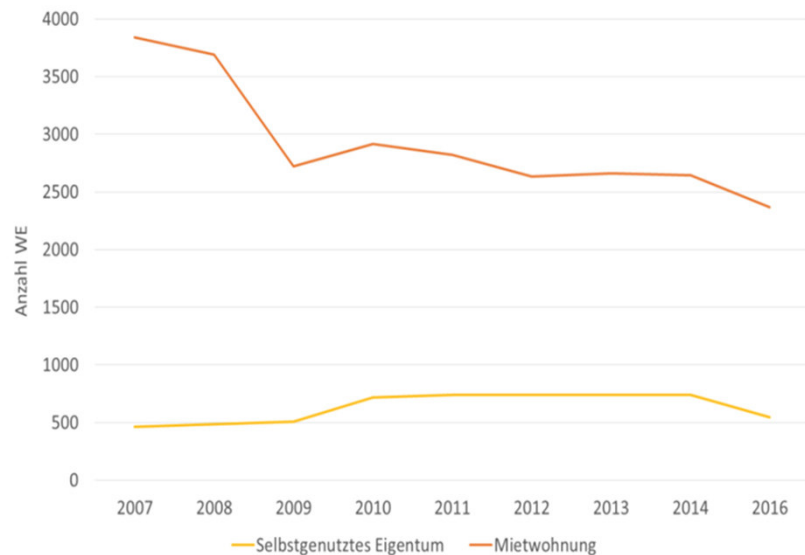
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022



Geförderter Wohnungsbestand

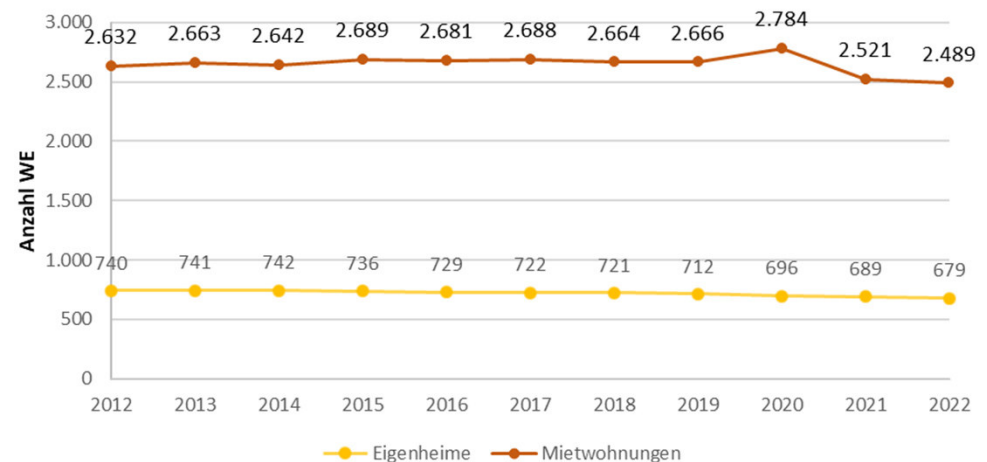
- Im Zeitraum 2007-2022 ist die Anzahl der geförderten Mietwohnungen fast **stetig gesunken**.
- Im Jahr 2022 wurden **weniger als 2.500 Mietwohnungen** gefördert, während es im Jahr 2007 noch über 3.700 geförderte Mietwohnungen gab.

2007-2016



Quelle: empirica

2012-2022



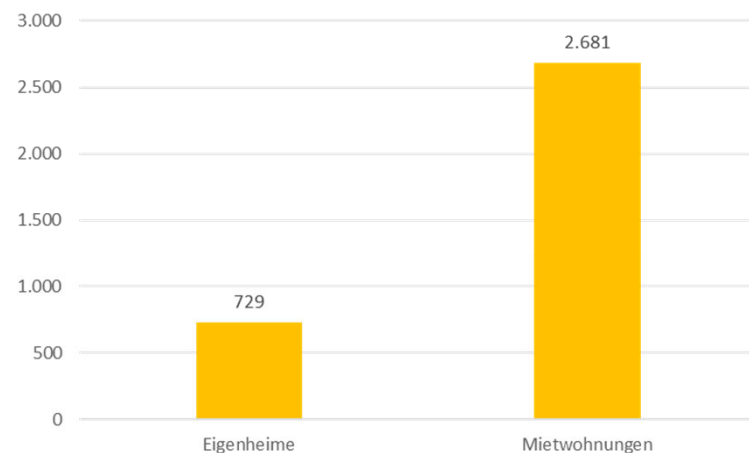
Quelle: FD 50.1 Soziale Leistungen, Stabstelle Demografie/ Sozialplanung



Geförderter Mietwohnungsbestand

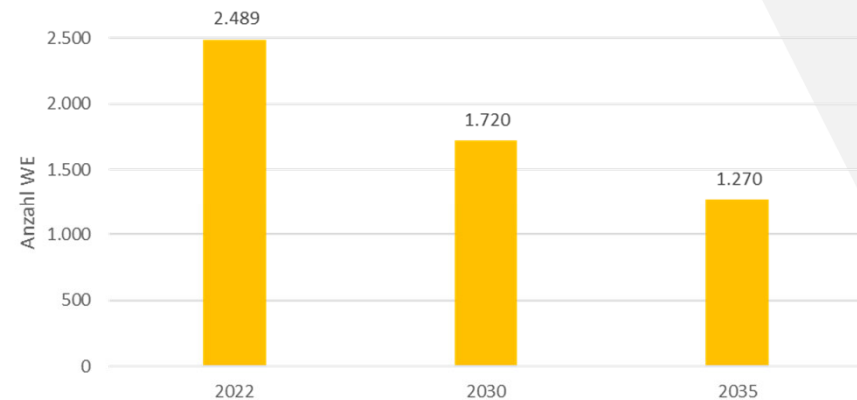
- die Anzahl der geförderten Wohnungen *wird in den Jahren 2022, 2030 und 2035 immer weiter sinken*, da die Mietpreisbindungen für geförderte Wohnungen schrittweise auslaufen.

2016



Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung

2022, 2030, 2035



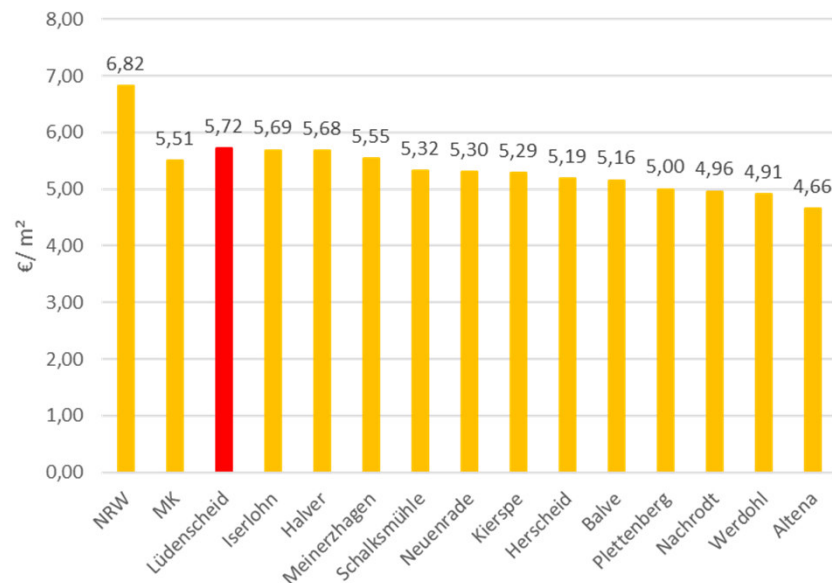
Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung



Preise und Erschwinglichkeit

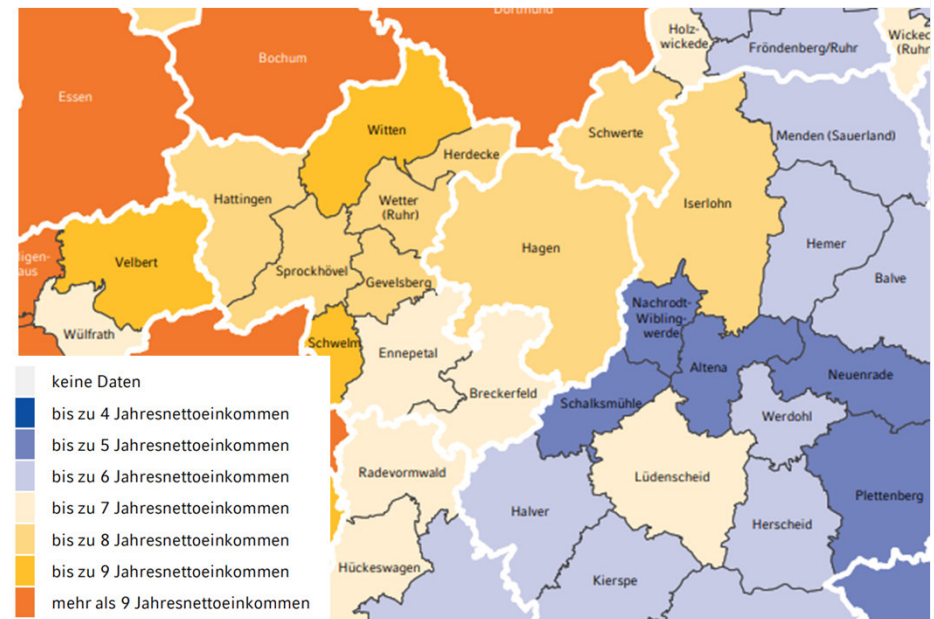
- Die Stadt Lüdenscheid hat die höchste Nettokaltmiete im Vergleich zu anderen Städten im Märkischen Kreis, liegt aber dennoch deutlich unter dem Durchschnitt von NRW.
- Ein Haushalt müsste in Lüdenscheid 2022 **bis zu 7 Jahresnettoeinkommen** aufwenden, um ein Eigenheim zu kaufen.

- **Nettokaltmiete im Vergleich, 2022**



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

- **Die Erschwinglichkeit eines Haushaltes, 2022**





Diverse Kennzahlen

	<i>Vorher</i>	<i>2022</i>
Durchschnittliche Wohnfläche	82,1 m² <i>(Zensus 2011)</i>	84,5 m² <i>(Zensus)</i>
WE	38.889 <i>(HKW 2014)</i>	39.271 <i>(IT. NRW)</i>
Vermietete WE	Ca. 23.000 <i>(HKW 2011)</i>	23.208 <i>(Zensus)</i>
Eigentümerquote	35,5% <i>(Zensus 2011)</i>	35,8% <i>(Zensus)</i>
Leerstand	2056 WE <i>(Zensus 2011)</i>	1875 WE <i>(Zensus)</i>
Leerstandsquote	5,3% <i>(Zensus 2011)</i>	4,9% <i>(Zensus)</i>
Durchschnittliche Nettokaltmiete	-	5,7 €/ m² <i>(Zensus)</i>

- leichter Anstieg der Wohnfläche, WE und der vermieteten Einheiten
- relativ stabile und niedrige Eigentümerquote
- Reduktion der Leerstandsquote und Leerstand



Schlussfolgerungen

- 1. **Bevölkerungsrückgang:** deutlich stärker als 2015 durch empirica prognostiziert.
- 2. **Neubaubedarfsanalyse:** Erforderlich aufgrund der veränderten Bevölkerungsstruktur (Veränderung der Altersgruppen, Bevölkerungszahl, Reduzierung der Pendlerströme und Haushaltsgröße).
- 3. **Standortattraktivität:** Die Stadt bleibt ein wichtiger Arbeitsstandort, jedoch sind manche Produktionsunternehmen abgewandert.



Schlussfolgerungen

- 4. **Sanierungsstau:** Wohnungsbestand ist überproportional veraltet, besonders betroffen sind die Nachkriegsgebäude von 1950 bis 1978.
- 5. **Nachfrage und Angebote an gefördertem Wohnungsbau:**
 - **Angebote:** In der Zukunft fallen immer mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung
 - **Nachfrage:** gleichzeitig steigt die Zahl der Person mit niedrigem Einkommen, die dadurch einen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.