

Aktualisierung Handlungskonzept Wohnen

Stadt Schwerte

Auftraggeber:

Stadt Schwerte – Hansestadt an der Ruhr

AnsprechpartnerInnen:

David Weber

Planungsamt – Abteilungsleitung

Tel.: 02304 - 104-646

E-Mail: david.weber@stadt-schwerte.de

Corinna Breker

Planungsamt

Tel.: 02304 - 104-638

E-Mail: corinna.breker@stadt-schwerte.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Springorumallee 20a

44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre AnsprechpartnerInnen:

Regina Höbel, Kyra Nieland, Michelle Gaida

Tel.: 0234-89034-24 | 0234-89034-352 | 0234-89034-23

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | kyra.nieland@inwis.de | michelle.gaida@inwis.de

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für alle Geschlechter gelten.

Inhalt

1. Einleitung	6
2. Situationsanalyse.....	8
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen	8
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	11
2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung	13
3. Situation in den Wohnungsteilmärkten.....	18
3.1. Der Markt für Mietwohnungen	18
3.2. Der Markt für Eigenheime	19
3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen	21
3.4. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen	23
3.5. Exkurs: Tiny Houses.....	29
4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs	32
4.1. Vorgehensweise	32
4.2. Bevölkerungsprognose	33
4.3. Haushaltsprognose	36
4.4. Wohnungsbedarfsprognose	38
4.5. Zusatzbedarf durch geflüchtete Personen aus der Ukraine	40
4.6. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie Wohnformen im Alter 42	
5. Marktbewertung.....	47
6. Ziele und Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt	50
6.1. Handlungsfeld 1: Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene.....	51
6.2. Handlungsfeld 2: Begleitung des demografischen Wandels im Rahmen der Angebotsausweitung altersgerechter Wohnangebote	52
6.3. Handlungsfeld 3: Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung	54
6.4. Handlungsfeld 4: Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen	56
6.5. Handlungsfeld 5: Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz.....	57
6.6. Handlungsfeld 6: Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring	58
Anhang	60

Abbildungen

Abbildung 1:	Vorgehensweise in der Aktualisierung des Konzeptes	7
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) 2012 bis 2021.....	8
Abbildung 3:	Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021.....	9
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	9
Abbildung 5:	Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Schwerte 2012 – 2021	10
Abbildung 6:	Wanderungen nach Altersgruppen im Regionalvergleich.....	11
Abbildung 7:	Kaufkraftindex pro Haushalt 2021	13
Abbildung 8:	Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	14
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen* in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern.....	15
Abbildung 10:	Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2019-2021	16
Abbildung 11:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen	18
Abbildung 12:	Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen	19
Abbildung 13:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigenheime (Bestand und Neubau)	20
Abbildung 14:	Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	21
Abbildung 15:	Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung (Bestand und Neubau)	22
Abbildung 16:	Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen	23
Abbildung 17:	Einkommensschwache Haushalte in Schwerte 2021	24
Abbildung 18:	Haushaltsstrukturen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Schwerte (Dezember 2021)	26
Abbildung 19:	Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand*	27
Abbildung 20:	Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte	28
Abbildung 21:	Derzeitige Lage am Markt für preisgünstige bzw. geförderte Mietwohnungen.....	29
Abbildung 22:	Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose	33
Abbildung 23:	Bevölkerungsprognose 2016 bis 2040	34
Abbildung 24:	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040	35
Abbildung 25:	Bevölkerungsprognose nach Einzelaltersjahren 2021 bis 2040	36
Abbildung 26:	Prognose der privaten Haushalte in Schwerte.....	37
Abbildung 27:	Prognostizierte Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040	38
Abbildung 28:	Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen	39
Abbildung 29:	Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten bis 2040	40
Abbildung 30:	Wohnungsbedarfe nach Zeiträumen mit Zusatzbedarf durch ukrainische Flüchtlinge	42
Abbildung 31:	Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte	43
Abbildung 32:	Entwicklung der Nachfragepotenziale für Wohnformen im Alter	44
Abbildung 33:	Identifizierte Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt.....	50
Abbildung 34:	Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene	51
Abbildung 35:	Begleitung des demografischen Wandels.....	53
Abbildung 36:	Generationenwechsel	54
Abbildung 37:	Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung	55
Abbildung 38:	Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau	57
Abbildung 39:	Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz	58
Abbildung 40:	Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring	59

Tabellen

Tabelle 1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.....	12
Tabelle 2:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit.....	12
Tabelle 3:	Vergleich der Bodenrichtwerte für beitragsfreie baureife Grundstücke.....	15
Tabelle 4:	Angebot an Eigenheimen nach Bautyp.....	20
Tabelle 5:	Wohnungssuchende Haushalte.....	25
Tabelle 6:	Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsgruppe im SGB II.....	28

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland steht aktuell – bedingt durch das gegenwärtige makroökonomische Umfeld – vor enormen Herausforderungen, die zu Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite führen. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Energie- und Wirtschaftskrise, der steigenden Baukosten, unterbrochener Lieferketten sowie der aktuell hohen Zuwanderung durch Menschen aus der Ukraine deutlich spürbar. Gleichzeitig wirkt sich die Thematik rund um die Coronapandemie auf die demografische Entwicklung aus und den damit verbundenen Themen wie das Wohnen. Erste empirische Befunde zeigen eine bundesweit gedrosselte Nachfrage nach Baufinanzierungen und in der Wohneigentumsbildung sowie eine Zurückhaltung von Wohnungsunternehmen und Bauträgern in der Umsetzung neuer Wohnbauprojekte.

Gleichzeitig beeinflussen auch künftig demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die gewünschten Qualitäten. Die demografischen Veränderungen, der Wertewandel und die steigenden Baukosten verändern die Anforderungen und Wohnwünsche. Auch rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Die Frage, wie langfristig preisgünstiger Wohnraum erhalten und neu geschaffen werden kann, ist weiterhin relevant – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.

Die Stadt Schwerte hat diese Rahmenbedingungen zum Anlass genommen, eine Aktualisierung ihres bereits im Jahr 2016 erstellten Handlungskonzeptes Wohnen zu beauftragen.

Das im Jahr 2016 erstellte Handlungskonzept „Wohnen im Bestand“ wurde als informelles Planungsinstrument entwickelt, um die aktuellen Herausforderungen am Schwerter Wohnungsmarkt zu bewältigen. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, an der sich die kommunale Wohnungspolitik, die Stadtverwaltung und weitere Wohnungsmarktakteure orientieren können, um neue Quantitäten und Qualitäten im Wohnungsbau zu schaffen. Die Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Schwerte soll daher sowohl die relevanten Entwicklungstrends am örtlichen Wohnungsmarkt analysieren und die Entwicklung zukünftiger Wohnraumbedarfe vorausschätzen als auch die Herausforderungen in der Nachjustierung der Wohnungsentwicklung benennen. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung für die kommenden Jahre zu ermitteln.

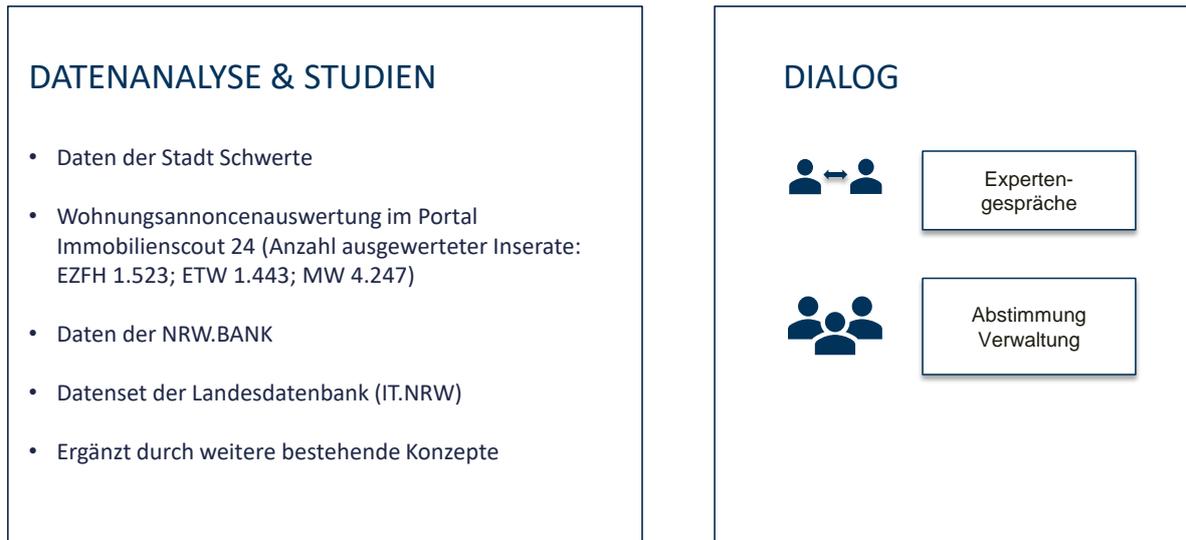
Folgende Fragestellungen stehen daher im Fokus des vorliegenden Konzeptes:

- Wie stellt sich derzeit die Ausgangssituation am Schwerter Wohnungsmarkt dar? Welche Wohnungsangebote fehlen am Markt? Wie ist die Situation in den Wohnungsteilmärkten zu bewerten?
- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in den unterschiedlichen Teilmärkten zukünftig entwickeln – im Segment der Mehrfamilienhäuser, im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Bedarfe für einkommensschwache Haushalte?
- Inwieweit sind die damaligen Handlungsempfehlungen und -ziele nach wie vor gültig? Welche Handlungsstrategien sind weiter zu verfolgen? Inwiefern bestehen Bedarfe in der Nachjustierung der Wohnungsmarktsteuerung?

Die Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen wurde – wie schon im Jahr 2016 – durch einen Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden erarbeitet und durch Erkenntnisse aus Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren sowie aus Gesprächen mit der Kommune ergänzt. Die Wohnungsmarktanalyse wurde durch Daten der Stadt Schwerte und anderen Quellen wie z. B. der NRW.BANK, der Landesdatenbank

(IT.NRW), der Bundesagentur für Arbeit, dem Zensus 2011 sowie der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aufbereitet und ausgewertet. Diese wurden um Daten und Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben bzw. ausgewertet hat, darunter eine Wohnungsannoncenauswertung über das Immobilienportal ImmobilienScout24.¹ Darüber hinaus wurden auch Expertengespräche geführt. Die Expertengespräche fanden mit lokalen Wohnungsmarktakeuren statt, die Angebotsengpässe und -überhänge beurteilen können und die Bandbreite zu den unterschiedlichen Teilmärkten widerspiegeln. In Bezug darauf wurden Gespräche mit örtlichen Baufinanzierungsinstituten bzw. Immobiliencentern der Banken, einem ortsansässigen Wohnungsunternehmen, einem Makler und auch der kommunalen Wohnraumvermittlung geführt.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Aktualisierung des Konzeptes



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

¹ S. Anhang

2. Situationsanalyse

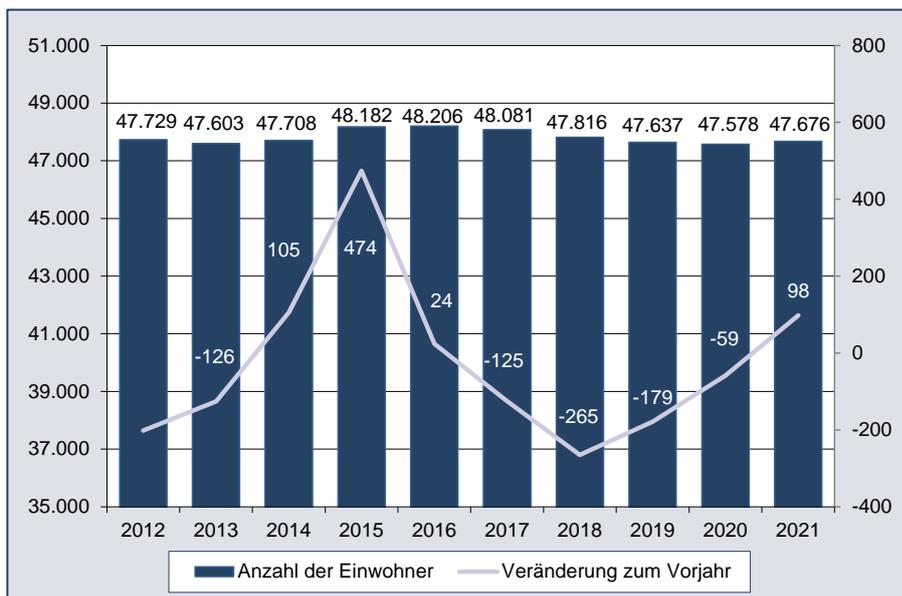
Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt Schwerte dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes stellt die Entwicklung der ansässigen Bevölkerung eine wichtige Determinante dar.

Im Betrachtungszeitraum ist die Bevölkerungsentwicklung in Schwerte von 47.729 Personen im Jahr 2012 auf 47.679 Personen im Jahr 2021 minimal gesunken, was einer konstanten Entwicklung von -0,1 Prozent entspricht (Hauptwohnsitz). Nach dem Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2015, welcher mit der internationalen Fluchtmigration begründet werden kann, verzeichnet Schwerte seit 2016 einen kontinuierlichen Einwohnerverlust. Im Jahr 2018 nimmt die Dynamik dieser rückläufigen Entwicklung ab und weist im Jahr 2021 – erstmals seit fünf Jahren – eine positive Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Jahr auf. Unter Berücksichtigung der Einwohner mit einem Nebenwohnsitz in der Stadt beläuft sich die wohnberechtigte Bevölkerung aktuell auf 49.683 Personen (31.12.2021). Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch keine statistischen Einwohnerzahlen für das Jahr 2022 vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Krieg in der Ukraine und der daraus resultierenden Fluchtmigration die Einwohnerzahl in Schwerte im Jahr 2022 weiter angestiegen ist.²

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) 2012 bis 2021

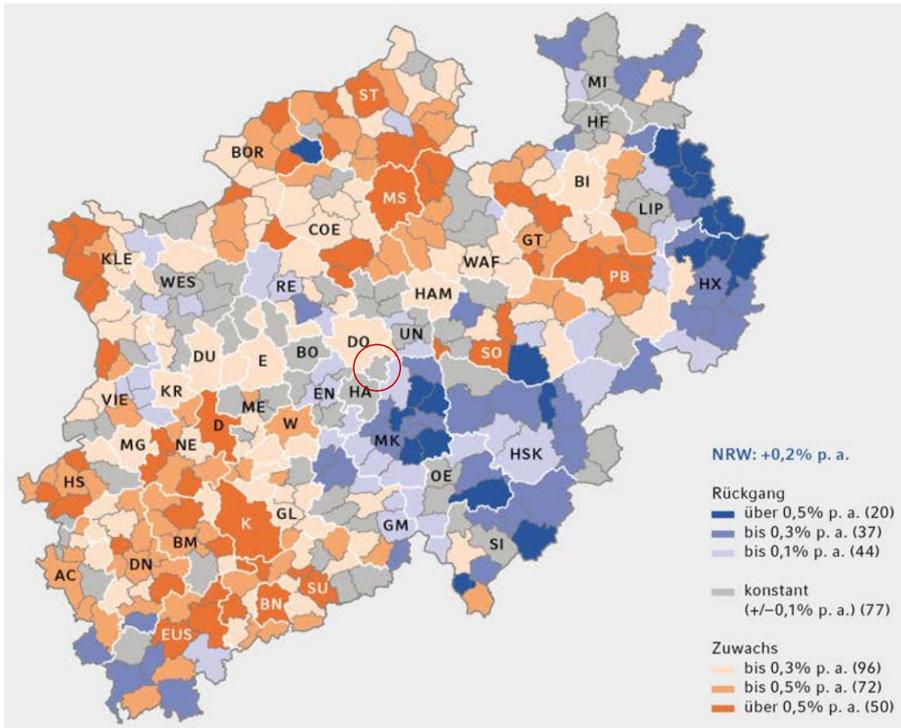


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Schwerte, eigene Darstellung

Mit Blick auf die durchschnittliche Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die demografische Entwicklung in Schwerte ähnlich anderer Kommunen im Kreis Unna ist. Mit einer konstanten Einwohnerentwicklung über die vergangenen zehn Jahre liegt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwerte unter dem Niveau der angrenzenden Großstadt Dortmund, hebt sich jedoch von den schrumpfenden Kommunen im Sauerland ab.

² Die Auswirkungen durch die ukrainischen Flüchtlinge werden im Kapitel 4.5 näher betrachtet.

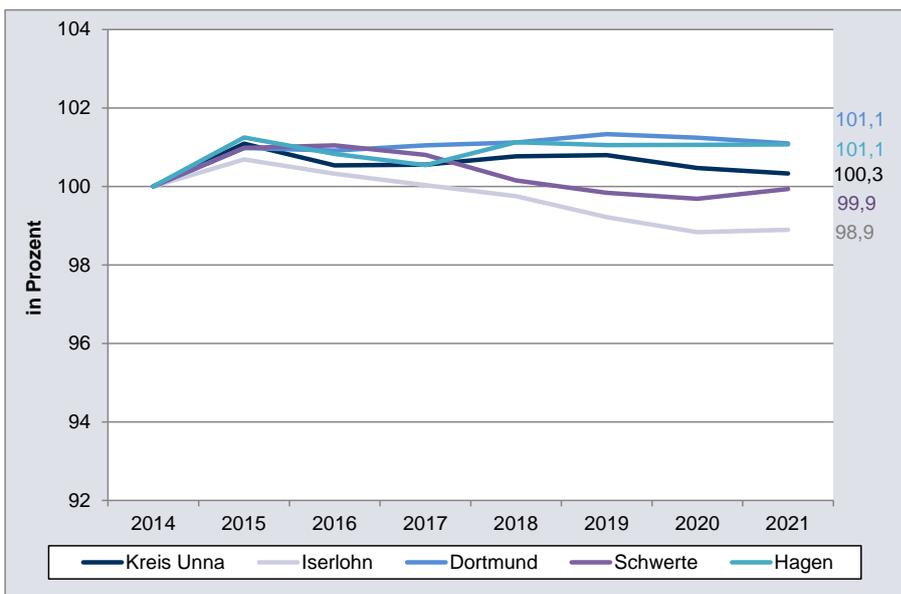
Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2012 bis 2021



Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Der Regionalvergleich zeigt auch, dass sich die Bevölkerung Schwertes bis zum Jahr 2017 positiver als der Durchschnitt im Kreis Unna entwickelt. Seit dem Jahr 2018 hat sich dieser demografische Trend jedoch geändert und die Bevölkerungsentwicklung liegt unterhalb des Kreisniveaus. Im regionalen Vergleich weist die Stadt Iserlohn eine geringere Entwicklung im Vergleich zur Stadt Schwerte auf. Insgesamt ist die Bevölkerung Schwertes seit 2014 nahezu konstant geblieben (-0,1 %). Die Entwicklung Schwertes liegt unter dem Niveau der Großstädte Dortmund und Hagen, die als Oberzentren gleichzeitig Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte sind.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

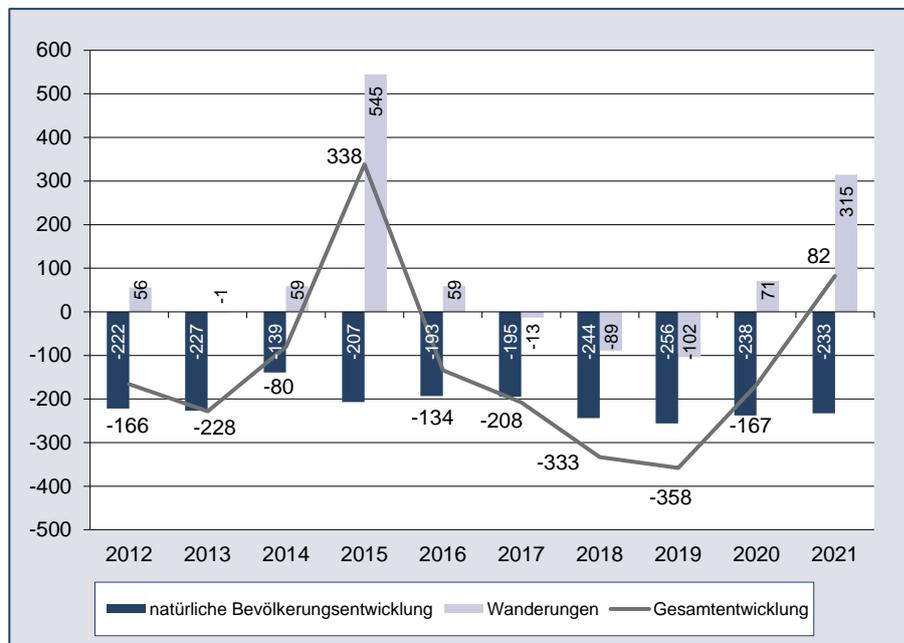


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen sind wichtige Determinanten bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes in der Stadt Schwerte.

In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden die Geburten und Sterbefälle in Relation zueinander gesetzt. In der Stadt Schwerte konnte im gesamten Betrachtungszeitraum ein Sterbeüberschuss von durchschnittlich 215 Personen festgestellt werden. Die Entwicklung Schwertes ist damit identisch zu nahezu allen Kommunen Deutschlands. Der bundesweite Trend zeigt hier bereits seit gut 50 Jahren einen Überschuss der Sterbefälle, der sich in einem Geburtendefizit und einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt. Um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren, bedarf es einer positiven Wanderungsbilanz. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2021 unterliegt der Wanderungssaldo diversen Schwankungen. Die stärksten Wanderungsgewinne konnten im Jahr 2015 im Zuge der internationalen Fluchtmigration festgestellt werden. In den darauffolgenden Jahren ist diese Entwicklung allerdings rückläufig, sodass Schwerte zwischen 2017 und 2019 negative Wanderungssalden verzeichnet. Während Schwerte im Jahr 2019 noch Wanderungsverluste von über 100 Personen aufweist, verzeichnet die Stadt deutliche Wanderungsgewinne im Jahr 2020 und 2021 von 71 und 315 Personen. Im Jahr 2021 konnten die Wanderungsgewinne erstmals seit 2015 die Sterbeüberschüsse kompensieren. Die meisten Jahre sind jedoch von einer negativen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet.

Abbildung 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Schwerte 2012 – 2021



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Schwerte, eigene Darstellung

Durch die Wanderungsbewegung nach Altersstruktur wird die Bedeutung Schwertes als Wohnstandort für Familien deutlich. Die stärksten Wanderungsgewinne sind in Schwerte durch Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sowie Personen zwischen 30 bis unter 50 Jahren, identifiziert werden. Diese zwei Altersgruppen zusammen bilden die Familienhaushalte. Verglichen mit anderen kleinen Mittelstädten³ liegen die Wanderungsgewinne durch Familien jedoch auf einem etwas geringeren Niveau. Der Zuzug von Familien kann teilweise auch mit den hohen Baulandpreisen der angrenzenden Großstädte wie Dortmund begründet werden.

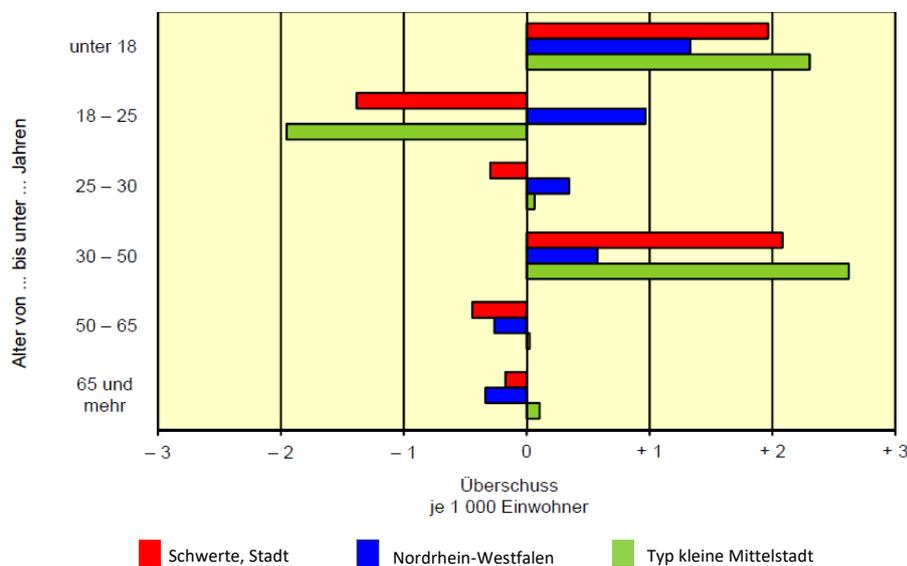
Die größten Wanderungsverluste verzeichnet Schwerte durch Starterhaushalte und die Bildungswanderer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren. Ein Vergleich mit anderen Mittelstädten dieser Größenordnung macht deutlich, dass Schwerte in dieser Altersklasse deutlich weniger Wanderungsverluste aufweist. In Hinblick darauf profitiert Schwerte von der Nähe zu Universitätsstädten und Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebiets.

³ Kleine Mittelstädte: 20.000 bis 50.000 Einwohner

Bei den Berufseinsteigern und -aufsteigern in der Altersgruppe zwischen 25 bis unter 30 Jahren verzeichnet Schwerte leichte Wanderungsverluste.

Einen ungewöhnlich hohen Verlust an Einwohnern verzeichnet die Stadt Schwerte in der Altersgruppe der über 50-Jährigen. Insbesondere die Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren – die sogenannten Best Ager – weist eine hohe Heterogenität bezogen auf die Wohnkonzepte und -stile auf. Personen dieser Altersgruppe sind häufig beruflich arriviert und verfügen über eine vergleichsweise hohe Kaufkraft und im Zuge der Haushaltsverkleinerung – nach dem Auszug der Kinder aus der elterlichen Wohnung – wird besonders qualitativ hochwertiger Wohnraum durch diese Zielgruppe nachgefragt. Personen im Seniorenalter – also über 65 Jahre – verzeichnen in Schwerte ebenfalls eine negative Wanderungsbilanz. Die Entwicklung der letzten Jahre ist ein Indiz für einen Mangel an altersgerechtem Wohnraum, worauf auch die Experten des hiesigen Marktes aufmerksam machen. Wichtig in Verbindung damit wird auch die Sicherung der zentralen Infrastrukturen in fußläufiger Erreichbarkeit.

Abbildung 6: Wanderungen nach Altersgruppen im Regionalvergleich



Quelle: Kommunalprofil IT.NRW 2022, Zeitraum: 2016 - 2020

2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen wie den Beschäftigtenzahlen sind wichtige Determinanten, um die Attraktivität eines Wohnstandortes zu beurteilen. Als Mittelzentrum steht Schwerte in Konkurrenz zu den angrenzenden Großstädten Dortmund und Hagen sowie Unna und Iserlohn. Die Wirtschaftsstrukturen Schwertes zeichnen sich zum einen durch einen attraktiven Einkaufsstandort aus und zum anderen durch die Ausweisung verschiedener Gewerbegebiete in der vergangenen Dekade. Mit einer Größe von rd. neun Hektar entwickelt die Stadt Schwerte zusammen mit der Wirtschaftsförderung des Kreises Unna aktuell das Gewerbegebiet Wandhofener Bruch. Durch die Lagegunst Schwertes an der Ruhr sowie im östlichen Teil des Ruhrgebiets befindet sich die Stadt in einem der größten Wirtschaftsräume der europäischen Union.

In der Vergangenheit hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Schwerte leicht erhöht. Trotz der Standortvorteile hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort seit 2015 – verglichen mit dem Kreis- und Landestrend – auf einem unterdurchschnittlichen Niveau entwickelt. Die Arbeitsmarkteffekte der aktuellen Gewerbegebietentwicklung in Schwerte werden sich jedoch erst in den nächsten Jahren herausstellen. Im Zeitraum von 2015 bis 2021 ist die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 13.405 auf 13.857 gestiegen, was einem moderaten Zuwachs von 3,4 Prozent entspricht. Ein Blick auf die Entwicklung des Kreises

Unna und des Landes Nordrhein-Westfalen mit einem Anstieg von 10,1 Prozent und 10,7 Prozent verdeutlicht die unterdurchschnittliche Entwicklung Schwertes im Betrachtungszeitraum. Vor dem Hintergrund dieser geringen Dynamik sind die Impulse des Arbeitsmarktes auf einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum als eher geringfügig zu bewerten.

Tabelle 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Raumeinheit	Beschäftigte 2015	Beschäftigte 2021	Veränderung 2015 - 2021
NRW	6.524.411	7.219.704	+10,7%
Kreis Unna	123.008	135.422	+10,1%
Schwerte	13.405	13.857	+3,4%

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis IT.NRW (jeweils zum 31.12.), eigene Berechnung

Trotz der wirtschaftlichen Entwicklung ist Schwerte tendenziell eher Wohnstandort für Pendler der angrenzenden Arbeitsmarktzentren der Ruhrgebiete. Die Pendlerverflechtungen Schwertes zeichnen sich durch einen Auspendlerüberschuss von rd. 5.100 Personen aus. Insgesamt pendeln 9.502 Personen nach Schwerte ein, wobei gleichzeitig 14.616 Personen in die umliegenden Städte auspendeln (Stand 2021, IT.NRW).

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote verzeichnet im Betrachtungszeitraum zunächst einen positiven Rückgang. Zwischen 2019 und 2021 stieg die Arbeitslosenquote nicht nur in Schwerte, sondern auch kreis- und landesweit. Diese Zunahme kann insbesondere auf die Folgen der Coronapandemie zurückgeführt werden. Trotzdem liegt Schwerte mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent im regionalen Vergleich unterhalb des Kreis- und Landesniveau.

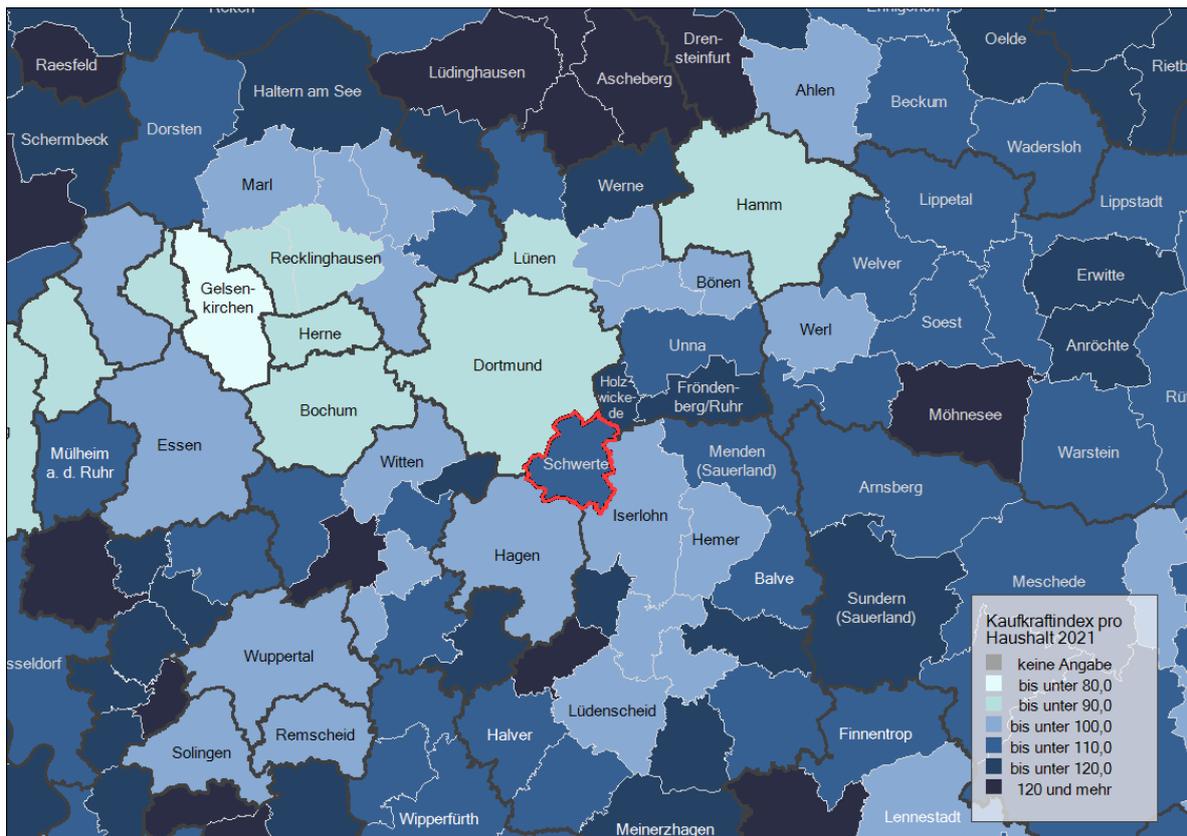
Tabelle 2: Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Raumeinheit	Arbeitslosenquote 2017	Arbeitslosenquote 2019	Arbeitslosenquote 2021
NRW	7,4	6,5	7,3
Kreis Unna	7,9	6,8	7,4
Schwerte	5,9	5,1	6,3

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis Bundesagentur für Arbeit, IT.NRW

Die Kaufkraft wird durch das durchschnittlich zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen der Bevölkerung abgebildet. Die Kaufkraft ist zusammen mit der Wohnkaufkraft – also der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet wird – ein wichtiger Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Bei der Berechnung des Kaufkraftindex für das Jahr 2021 wird die Kaufkraft Schwertes in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt, der auf den Wert 100 festgelegt wird. Aktuell liegt der Kaufkraftindex Schwertes pro Haushalt bei 105,7. Der Kaufkraftindex pro Haushalt im gesamten Kreis Unna liegt bei 100,4. Im regionalen Vergleich weist Schwerte also ein überdurchschnittliches Niveau auf. Auffällig sind die unmittelbar angrenzenden Großstädte Dortmund (86,5), Hagen (90,3) und Iserlohn (92,4), welche eine deutlich geringere Kaufkraftkennziffer im Vergleich zu Schwerte haben. Lediglich die nordöstlich angrenzende Gemeinde Holzwickede weist mit einem Kaufkraftindex von 118,1 ein deutlich höheres Niveau auf. Der Kaufkraftindex lässt auf einen gewissen Anteil an kaufkräftigen Haushalten in der Stadt Schwerte schließen; trotzdem müssen auch die 18 Prozent der Haushalte mit niedrigem Einkommen⁴ berücksichtigt werden, die auf den preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

⁴ Siehe hierzu Kapitel 3.4

Abbildung 7: Kaufkraftindex pro Haushalt 2021


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

2.3. Wohnungsbestand und -angebotsentwicklung

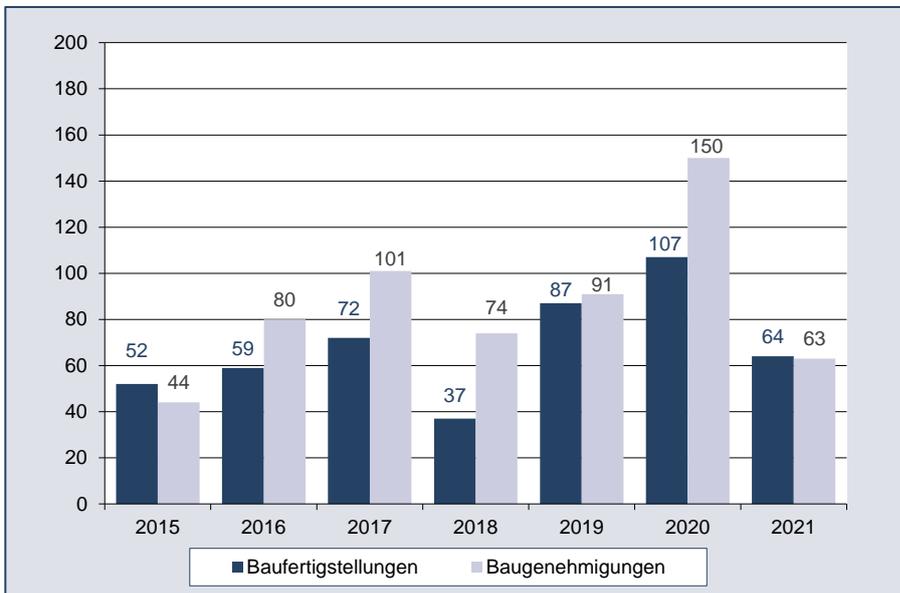
Der Wohnungsbestand in Schwerte zeigt eine positive Entwicklung und ist auf 24.466 Wohnungen im Jahr 2021 gestiegen. Im Zeitraum von 2015 bis 2021 verzeichnet Schwerte einen Anstieg um insgesamt 278 Wohnungen, was einem Zuwachs von 1,2 Prozent entspricht. Der Wohnungsbestand in der Stadt Schwerte kennzeichnet sich durch eine dichtere Bebauung. Aktuell sind 57 Prozent der Wohneinheiten in Schwerte in Mehrfamilienhäusern zu verorten (Stand 2021). Die Auswertung des Zensus 2011 hat festgestellt, dass in Schwerte mehr als die Hälfte der Wohneinheiten in der Nachkriegszeit – also mit Baujahr 1949 bis 1978 – fertiggestellt worden sind. Dieser Anteil ist verglichen mit dem Landesdurchschnitt leicht überdurchschnittlich, womit ein leicht erhöhter Handlungsbedarf in Hinblick auf die energetische Modernisierung und die Anpassung der Grundrisse und der Ausstattungsmerkmale bestehen könnte.

Die Entwicklung der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen ist im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2021 schwankend. Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum jährlich rd. 62 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Die geringste Fertigstellungszahl ist im Jahr 2018 mit 37 fertiggestellten Wohneinheiten zu konstatieren, die höchste Zahl im Jahr 2020 mit 107 Baufertigstellungen.

Demgegenüber stehen die Baugenehmigungen, die im Jahr 2015 den niedrigsten und im Jahr 2020 mit 150 genehmigten Wohneinheiten den höchsten Wert aufweisen. An dieser Stelle ist ein leichter Bauüberhang entstanden; d. h. es wurden deutlich mehr Wohneinheiten von der Stadt Schwerte genehmigt als realisiert. Ein Blick auf das darauffolgende Jahr zeigt, dass die Differenz nicht durch erhöhte Baufertigstellungen ausgeglichen worden ist. Durch die aktuellen Rahmenbedingungen wie Kostensteigerungen, Zinsentwicklungen und einem Fachkräftemangel im Bausektor ist es wahrscheinlich, dass auch im Jahr 2022 nicht alle der genehmigten Wohnungen fertiggestellt wurden. Die seit Herbst 2022 u. a. durch starke Zins- und Baupreissteigerungen bundesweit zurückhaltende Bautätigkeit wird sich vermutlich auch auf Schwerte

auswirken. Für 2023 und 2024 gehen Wirtschaftsverbände davon aus, dass ein Drittel der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen nicht realisierbar ist.⁵

Abbildung 8: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



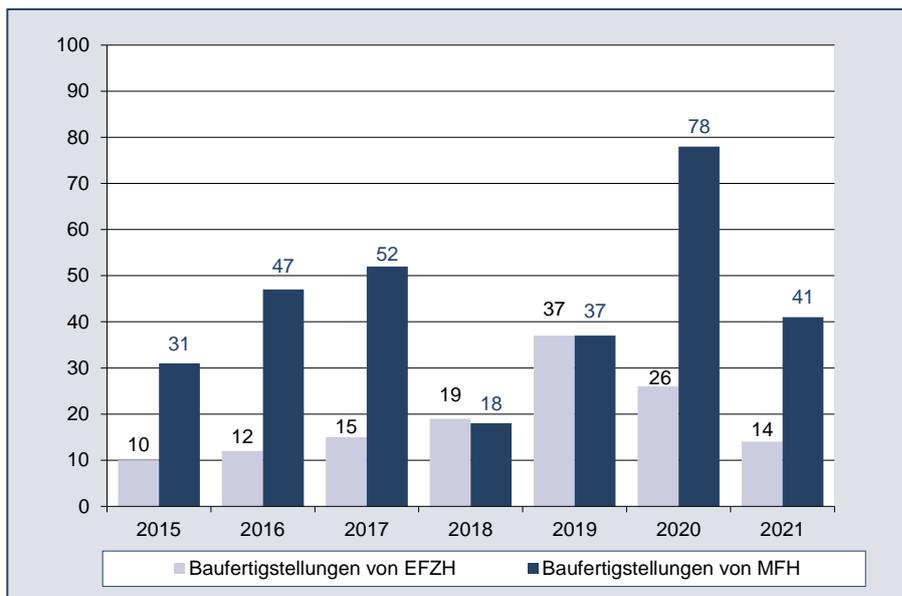
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Auch bei den Baufertigstellungen dominiert – analog zum gesamten Wohnungsbestand – die Realisierung von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt konnten im Betrachtungszeitraum in diesem Segment 304 Wohnungen fertiggestellt werden. Ein besonders hoher Anstieg der Bauleistung in Mehrfamilienhäusern konnte von 2019 auf 2020 konstatiert werden. Nach Angaben der Experten steht der Anstieg des Neubaus in Zusammenhang mit den in den letzten zwei Jahren realisierten Baugebieten in den Schwerter Stadtteilen Ergste und Westhofen.

Nur ein Drittel der Baufertigstellungen sind dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zuzuordnen. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem leicht unterdurchschnittlichen Zuzug von Familien in die Stadt Schwerte. Nach einem leichten Anstieg des individuellen Wohnungsbaus, der besonders durch Familien nachgefragt wird, ist die Bauleistung nach 2019 wieder rückläufig. Im Vergleich zu den kreisangehörigen Gemeinden weist Schwerte überdurchschnittlich hohe Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäusern auf⁶, was sich auf die Bereitschaft von Familien, sich in Schwerte niederzulassen, auswirken kann.

⁵ Vgl. GdW 2023: Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023. Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

⁶ vgl. Trendbericht 2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna

Abbildung 9: Baufertigstellungen von Wohnungen* in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW; *in Wohngebäuden, eigene Darstellung

Der regionale Vergleich zeigt, dass die Bodenrichtwerte für die beitragsfreien baureifen Grundstücke in Schwerte leicht oberhalb der angrenzenden Kommunen Holzwickede und Iserlohn liegen. Der Vergleich mit der Stadt Dortmund zeigt allerdings, dass die Bodenrichtwerte in Schwerte deutlich günstiger sind. Laut der Marktexperten profitiert Schwerte an dieser Stelle von der Lage im südlichen Speckgürtel Dortmunds. Das geringste Grundstückspreisniveau für individuellen Wohnungsbau besteht in Bezug auf eine gute Lage in der angrenzenden Stadt Iserlohn mit einem Preisniveau von 220 Euro/m², wobei das Preisniveau in dieser Kategorie in Schwerte bei 280 Euro/m² liegt. Marktexperten weisen jedoch auch darauf hin, dass die Baulandpreise aufgrund eines Angebotsdefizits an Bauland auch in Schwerte deutlich teurer geworden sind.

Tabelle 3: Vergleich der Bodenrichtwerte für beitragsfreie baureife Grundstücke

Stadt	Gute Lage (€/m ²)	Mittlere Lage (€/m ²)	Mäßige Lage (€/m ²)
Schwerte	280	230	180
Dortmund	500	370	240
Holzwickede	275	235	170
Iserlohn	220	180	145

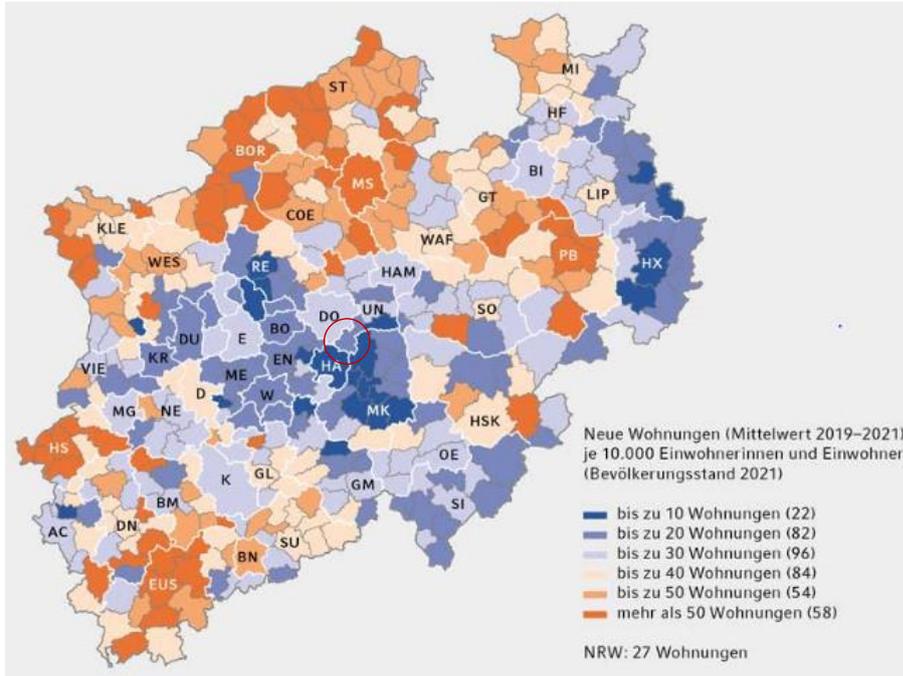
Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Iserlohn, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund; jeweils zum 01.01.2021

Derzeitig bestätigen Marktexperten, dass die bereits im vorherigen Gutachten festgestellten Versorgungsengpässe in Bezug auf das Bauland sich weiter verschärft haben und dieses in quantitativer Hinsicht nicht ausreicht. Durch die lt. Marktexperten geringe Baulandausweisung und Verzögerungen im Bauleitplanverfahren kann die Nachfrage in allen Marktsegmenten nur schwer bedient werden. Insbesondere Privateigentümer verkaufen ihre Grundstücke deutlich oberhalb des Bodenrichtwertes für gute Lagen, wobei der Quadratmeterpreis nicht selten die 400 Euro Grenze erreicht – im Vergleich zur angrenzenden Großstadt Dortmund ist das Bodenpreisniveau allerdings immer noch geringer.

Zur Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann die Bauintensität herangezogen werden. Die Bauintensität gibt eine Aussage darüber, wie viele neue Wohnungen in einem Betrachtungszeitraum (hier: zwischen 2019 und 2021) bezogen auf 10.000 Einwohner fertiggestellt wurden. Im Vergleich zeigt sich landesweit

die höchste Gesamtintensität – wie auch in den Jahren zuvor – in den wirtschaftlich und demografisch besonders dynamischen Regionen wie dem Münsterland und dem westlichen Ostwestfalen. Ein Vergleich mit dem Landesdurchschnitt zeigt, dass die Gesamtbauintensität in Schwerte unter dem Durchschnitt liegt. Im Vergleich zu den südlich angrenzenden Kommunen weist Schwerte im Betrachtungszeitraum zwischen 2019 und 2021 eine höhere Bauintensität auf. Im Vergleich mit dem Kreis Unna findet sich Schwerte im mittleren Feld wieder.

Abbildung 10: Gesamtbauintensität im regionalen Vergleich 2019-2021



Quelle: NRW.BANK 2022: Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022

Zwischenfazit zu wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

- Schwertes Bevölkerung entwickelt sich stabil und erhält zuletzt leichte Wachstumsimpulse durch Wanderungsgewinne.
- Schwerte benötigt Zuzugsgewinne, um das kontinuierliche Geburtendefizit auszugleichen.
- Wanderungsgewinne erzielt die Stadt vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung von neuen Baugebieten sowie durch bundesweite Zuwanderungen bspw. im Rahmen der Fluchtmigration.
- Der Wohnstandort Schwerte profitiert von der Nähe zur Arbeitgeber- und Hochschulstadt Dortmund.
- Schwerte ist beliebter Wohnstandort für Pendler der angrenzenden Arbeitsmarktzentren des Ruhrgebiets.
- Das Kaufkraftniveau Schwertes liegt oberhalb des Durchschnitts des Kreises Unna und weist auch im Vergleich zu angrenzenden Städten einen überdurchschnittlichen Wert auf; dies beeinflusst auch die Wohnkaufkraft.
- Die Bauintensität in der Stadt Schwerte ist im regionalen Vergleich durchschnittlich und legt den Fokus auf den Geschosswohnungsbau.

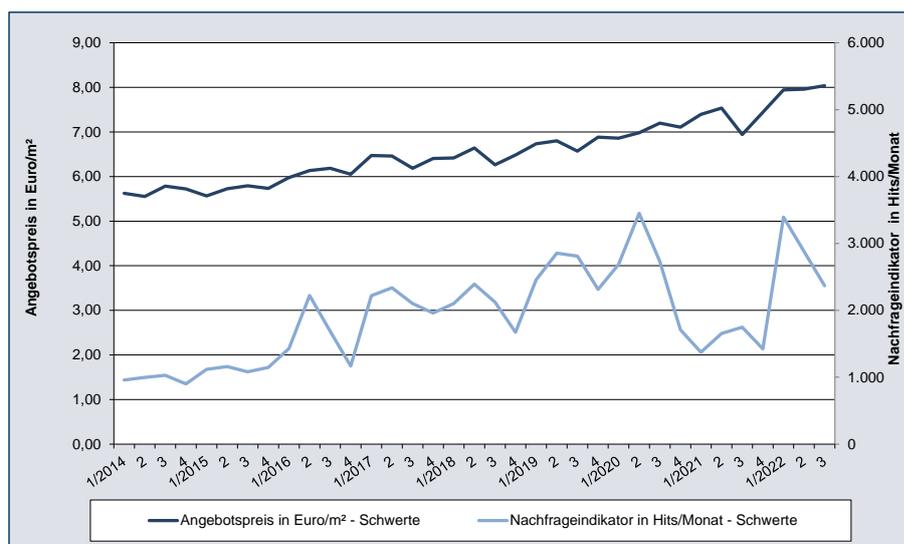
3. Situation in den Wohnungsteilmärkten

Das nachfolgende Kapitel beschäftigt sich mit der Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation in den drei zentralen Wohnungsteilmärkten in Schwerte: Dem Mietwohnungsmarkt, dem Markt für Eigenheime und dem der Eigentumswohnungen. Dabei werden bei der Bewertung der Teilmärkte gleichermaßen die Ergebnisse aus den Expertengesprächen, Wohnungsannoncenauswertung⁷ sowie statistische Analysen berücksichtigt. Dem Teilmarkt der preisgebundenen Wohnungen wird ein besonderer Schwerpunkt gewidmet.

3.1. Der Markt für Mietwohnungen

In Schwerte besteht laut der Aussagen der Marktexperten eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen, die in den letzten Jahren zugenommen hat. Wie die nachstehende Grafik zeigt, verzeichnet der Wohnungsmarkt in Schwerte in den letzten Jahren einen Nachfrage- und Preisanstieg. Nachdem die Nachfrage im Jahr 2020 deutlich rückläufig ist, ist sie im ersten Quartal 2022 auf ein deutlich höheres Niveau gestiegen. Parallel zu dem erhöhten Nachfrageniveau, hat sich auch der Mietpreis erhöht. Wurden zwischen dem Jahr 2014 und 2016 noch durchschnittlich 5,80 Euro/m² gezahlt, liegt der Preis 2021 und 2022 bereits bei 7,70 Euro/m². Im gesamten Betrachtungszeitraum konnte ein nennenswerter Preisanstieg von rd. 4,4 Prozent festgestellt werden, der deutlich oberhalb der allgemeinen Teuerungsrate von zwei Prozent (2014-2022) in Deutschland liegt.

Abbildung 11: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: ImmobilienScout24; Angebote im Zeitraum I/2014 bis III/2022, eigene Auswertung und Darstellung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 4.247) Anmerkung: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u. a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt hat sich nach Aussagen der lokalen Marktexperten in den letzten Jahren zusätzlich verschärft: Der Neubau ist teurer geworden und erreicht mittlerweile Quadratmeterpreise von bis zu 14 Euro (nettokalt). Die lokalen Marktexperten haben eine Angebotslücke bei modernen Wohnungen identifizieren können. Grund dafür ist eine Bautätigkeit, die der Nachfrage nicht gerecht wird. Gleichzeitig existiert ein großer Anteil an älteren Bestandsgebäuden. Die älteren Baualtersklassen (1950er und 1970er Jahre) weisen häufig eine geringere Wohnqualität auf, da Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausstehen. In diesem Zusammenhang sind viele Haushalte Schwertes – bedingt durch die

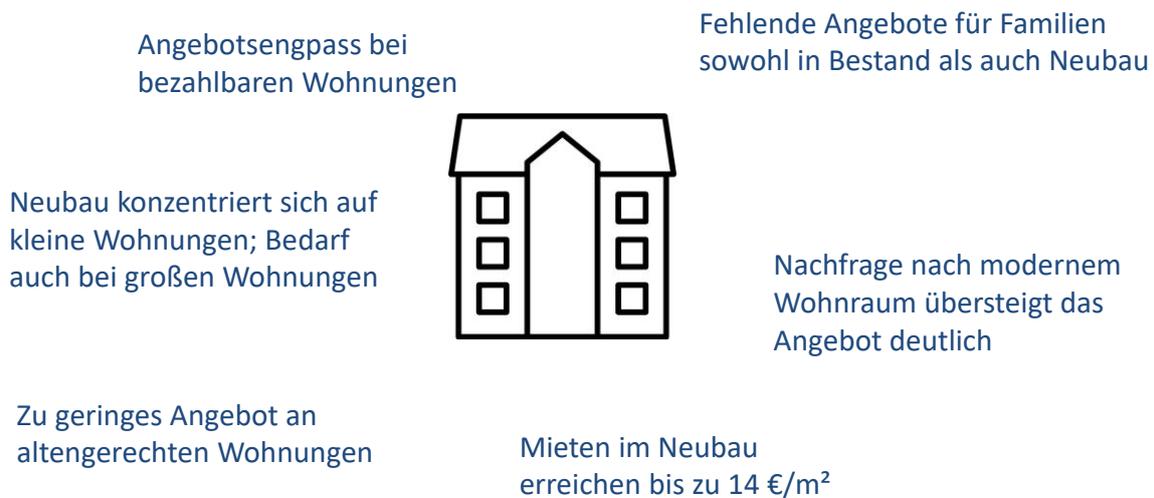
⁷ Erläuterungen zur Wohnungsannoncenauswertung und damit einhergehenden Begrifflichkeiten wie bspw. „Hits/Monat“ im Anhang

aktuelle Energiekrise – durch eine hohe zweite Miete belastet. Besonders für einkommensschwache Personen und Schwellenhaushalte ist das eine zusätzliche finanzielle Belastung. Nicht nur die Haushalte, sondern auch die Investoren stehen aktuell auf dem Mietwohnungsmarkt vor den Herausforderungen, welche die steigenden Zinsen und die Baukostensteigerung mit sich bringt, sodass die Neubauleistung gehemmt wird.

Ein weiterer Angebotsengpass – der seitens der lokalen Marktexperten gesehen wird – sind große Mietwohnungen für Familien. Begründen lässt sich diese Angebotslücke dadurch, dass sich die Neubautätigkeiten auf die kleine bis mittelgroße Wohnungen konzentrieren. Dementsprechend wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern gebaut, während Wohnungen mit vier und mehr Zimmern kaum gebaut werden. Einen ausgeglichenen Markt hinsichtlich des Umfangs von Angebot und Nachfrage bestätigen die Marktexperten insbesondere bei freifinanzierten Mietwohnungen bis 80 m².

Gleichzeitig ist der Bestand an altengerechten Wohnungen – außerhalb des stationären Pflegeheims – knapp. Die Angebotslücke besteht dabei besonders bei kleinen Mietwohnungen. Die Marktexperten weisen an dieser Stelle darauf hin, dass sich der Bedarf durch den anstehenden Generationenwechsel der geburtenstarken Jahrgänge nochmal erhöhen wird und das Angebot deshalb erweitert werden muss. Insgesamt reicht das aktuelle Angebot an altengerechten Wohnungen nicht für die bestehende Nachfrage aus. Darüber hinaus wird angemerkt, dass sich der Druck auf das Angebot an barrierefreien Wohnungen zusätzlich erhöht, denn auch andere Zielgruppen wie Familien fragen zunehmend barrierearme und -freie Wohnungen nach.

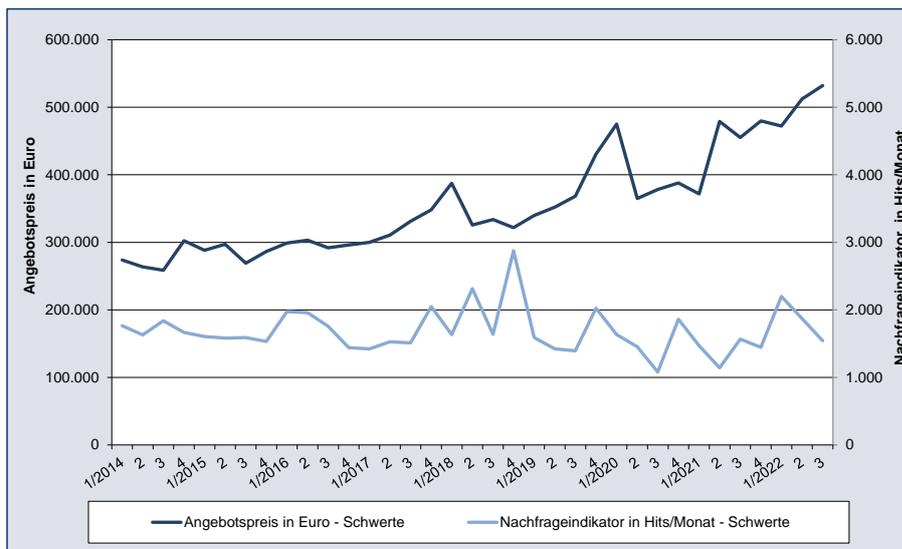
Abbildung 12: Derzeitige Lage am Markt für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

3.2. Der Markt für Eigenheime

Am Schwerter Markt für Eigenheime sind die Preise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, die Nachfrage ist hingegen nahezu gleichgeblieben. Grund für den überproportionalen Anstieg des Preises gegenüber der Nachfrage kann die Nähe zu Dortmund und die allgemeine Verteuerung der Baukosten sein. Im Betrachtungszeitraum vom ersten Quartal 2014 bis zum dritten Quartal 2022 sind die Preise für Eigenheime in Schwerte um mehr als acht Prozent angestiegen. Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass der durchschnittliche Angebotspreis ab 2021 dauerhaft über 400.000 Euro liegt und ab 2022 sogar die 500.000 Euro Marke überschreitet. Insgesamt liegt der Preisanstieg damit auch hier über der allgemeinen Teuerungsrate Deutschlands. Auffällig ist, dass die Nachfrage – im Gegensatz zum Preis – langfristig betrachtet gleichbleibt.

Abbildung 13: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigenheime (Bestand und Neubau)


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24; Angebote im Zeitraum I/2014 bis III/2022, eigene Auswertung und Darstellung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 1.523) Anmerkung: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u. a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

Wie die nachstehende Auswertung der Wohnungsannoncen zeigt, wird der Schwerter Wohnungsmarkt durch das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern, mit einem Anteil von 64 Prozent, dominiert. Im Vergleich werden Doppelhäuser (17 %) und Reiheneigenheime (16 %) deutlich weniger am Wohnungsmarkt inseriert und sind bilden insgesamt rd. ein Drittel des Angebots ab. Deutlich seltener werden im Betrachtungszeitraum jedoch Bungalows (3 %) angeboten, durch das geringe Angebot zeigt sich eine vergleichsweise hohe Nachfrage. Eine etwas überdurchschnittliche Nachfrage erfahren die Doppelhaushälften, die mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 306.800 Euro deutlich günstiger sind als die freistehenden Eigenheime, die insbesondere bei der Wohnfläche und Grundstücksgröße mehr bieten als die günstigeren Reihenhäuser.

Tabelle 4: Angebot an Eigenheimen nach Bautyp

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits pro Monat
Freistehende Einfamilienhäuser	977	383.375	164	679	1597
Bungalow	43	345.616	145	752	1901
Doppelhaushälfte	259	306.785	139	405	1879
Reihenhäuser	244	292.328	132	330	1600

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis III/2022, eigene Auswertung

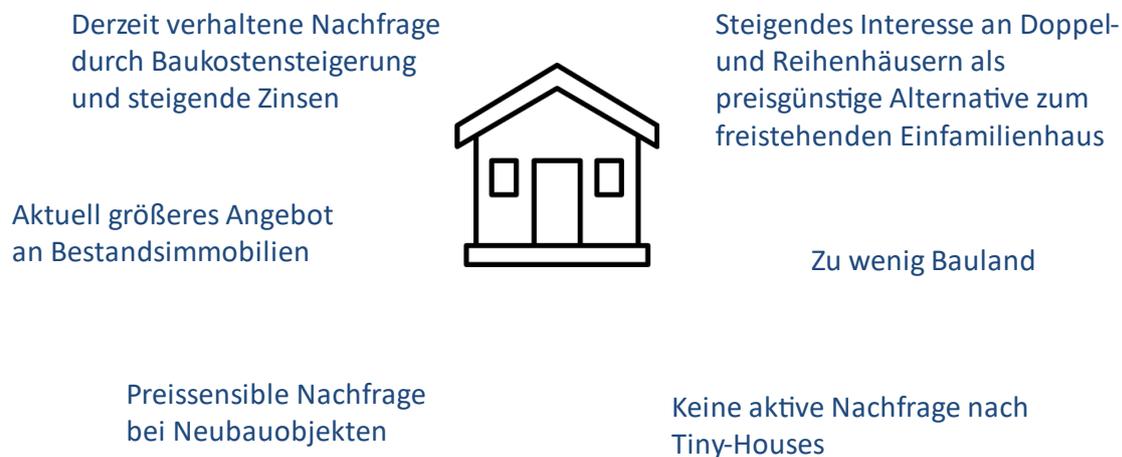
Die Marktexperten bestätigen diese Auswertung und weisen jedoch darauf hin, dass sie aktuell eine Nachfragepräferenz hin zu Doppelhäusern und Reiheneigenheimen erkennen. Grund dafür ist der Preisanstieg bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Neubau, die mittlerweile Angebotspreise von bis zu 800.000 Euro aufweisen, was den zahlungsfähigen Personenkreis verringert.

Freistehende Einfamilienhäuser sind zwar vorhanden, werden allerdings nicht mehr so stark nachgefragt wie vor der allgemeinen Verschärfung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. D. h. hier ist die Nachfrage preislimitiert und verschiebt sich von den teureren freistehenden Eigenheimen auf die etwas preisgünstigeren Alternativen der Doppel- und Reihenhäuser. Laut der Marktexperten vor Ort wurden in den letzten Jahren nahezu keine Angebote an Reihenhäusern und Doppelhaushälften geschaffen. Aktuell entsteht ein Angebot in einem Baugebiet in Schwerte Holzen, welches sich in unmittelbarer Nähe zur Dortmunder Stadtgrenze befindet. Durch die gestiegene finanzielle Belastung beim Eigentumserwerb – bedingt

durch gestiegene Zinsen und die allgemeine Baukostensteigerung – gehen die Experten davon aus, dass sich die aktuell verhaltene Nachfrage nach Grundstücken in Baugebieten noch weiter erhöhen wird.

Die Marktexperten heben am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser die günstige Lage Schwertes hervor. Schwerte liegt auf der einen Seite im „Speckgürtel“ von Dortmund und auf der anderen Seite in der Nähe zum Sauerland mit den Ruhrwiesen. Zusätzlich ist die infrastrukturelle Ausstattung Expertenmeinungen zufolge zufriedenstellend, weshalb die Stadt auch ein Wohnstandort für Familien ist. Familien fällt es jedoch unter den aktuellen Rahmenbedingungen und ohne staatliche Förderung zunehmend schwer, den Kauf eines Eigenheimes zu finanzieren. Auf dem Wohnungsmarkt in Schwerte besteht ein großes Angebot an Bestandsimmobilien, die jedoch nur bedingt nachgefragt werden. Gründe dafür sind u. a. die Wohnungsgrundrisse, die nicht mehr zu den gegenwärtigen Wohntrends passen, vorhandene (energetische) Modernisierungsbedarfe der älteren Gebäude sowie eine aktuell gehemmte Nachfrage durch die aktuellen Finanzierungsbedingungen. Insgesamt beobachten die Marktexperten, dass auch Personen, die finanziell in der Lage sind, eine Immobilie zu kaufen, auf bessere Finanzierungsbedingungen warten und den Kauf verschieben.

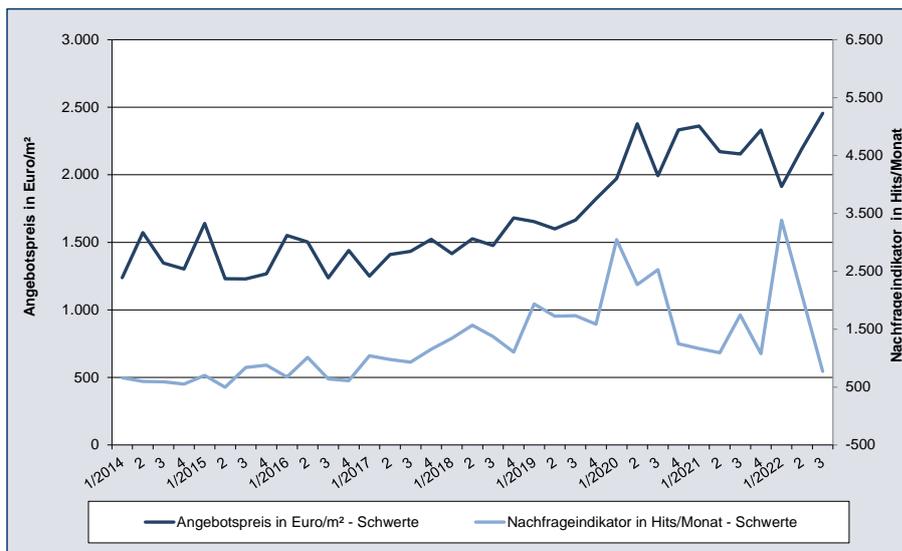
Abbildung 14: Derzeitige Lage am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen

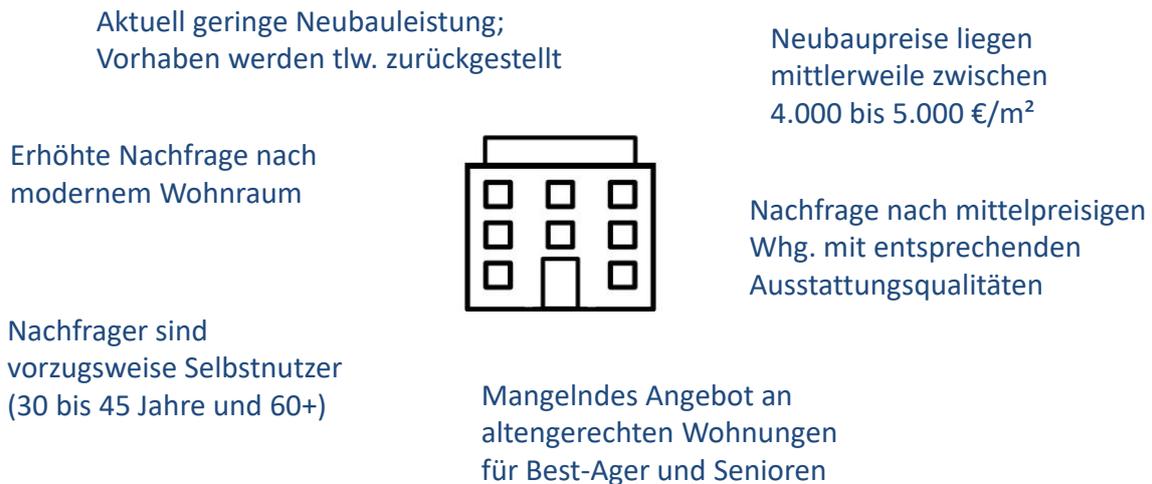
Ein Blick auf die Angebots- und Nachfrageseite im Segment der Eigentumswohnungen zeigt eine ähnliche Entwicklung wie bei den Eigenheimen. Der Angebotspreis ist von rd. 1.350 Euro/m² auf 2.300 Euro/m² gestiegen, was einem durchschnittlichen Zuwachs von sieben Prozent entspricht. Auffällig ist, dass sich die Preise im Jahr 2019 und insbesondere im Jahr 2020 deutlich erhöhen. Grund dafür sind auch die erhöhten Baupreissteigerungen im Zuge der Coronapandemie. Auf Basis der Wohnungsannoncenauswertung zeigt sich ein gestiegenes Interesse an Eigentumswohnungen in Schwerte. Im Zuge der Coronapandemie ist dann eine erneute Erhöhung der Nachfrage festzustellen, die im darauffolgenden Jahr 2021 jedoch zurückgeht. Verglichen mit dem gesamten Betrachtungszeitraum ist die Nachfrage 2022 auf einem leicht erhöhten Niveau.

Abbildung 15: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Eigentumswohnung (Bestand und Neubau)


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: ImmobilienScout24 Angebote im Zeitraum I/2014 bis III/2022, eigene Auswertung und Darstellung (Anzahl der inserierten Angebote im Betrachtungszeitraum: 1.443) Anmerkung: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u. a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden; Allgemeiner Nachfragerückgang im 4. Quartal 2020 ist auf technische Vorkehrungen gegen das „Scraping“ bei ImmobilienScout24 zurückzuführen)

Laut der Aussagen lokaler Marktexperten werden die Eigentumswohnungen in Schwerte vor allem durch die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen (Familien) und der über 60-Jährigen (Senioren) gekauft. Mittlerweile liegt der Quadratmeterpreis für neugebaute Eigentumswohnungen in Schwerte bei bis zu 5.000 Euro. Das Angebot ist jedoch begrenzt, da auf Bauplätzen, die sich für den Geschosswohnungsbau eignen, vorzugsweise Mietwohnungen errichtet werden.

In Hinblick auf den aktuellen Bedarf an altengerechten Wohnungen, der in den letzten Jahren entstanden ist, befinden sich unter den Kapitalanlegern zunehmend Paare ab einem Alter von 50 Jahren. Diese Altersgruppe legt zum einen Wert auf qualitativ hochwertigen Wohnraum und zum anderen auf eine barrierearme Ausstattung bis hin zur Barrierefreiheit, da sie den Wohnraum auch im Alter nutzen möchten. Durch eine Angebotsausweitung an entsprechenden Eigentumswohnungen könnte das Potenzial, welches durch diese Kapitalanleger entsteht, an Schwerte gebunden werden. Daneben fördert eine Angebotsausweitung auch den Generationenwechsel, d. h. Personen mittleren Alters tauschen im Zuge Haushaltsverkleinerung ihr Eigenheim gegen eine komfortable und barrierefreie Neubauwohnung aus.

Abbildung 16: Derzeitige Lage am Markt für Eigentumswohnungen


Quelle: InWIS 2022, eigene Darstellung

3.4. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Disparität in der Einkommens- und Vermögensentwicklung ist die Notwendigkeit der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungsmarktpolitik gerückt. Viele Haushalte müssen einen hohen Anteil des zur Verfügung stehenden Einkommens für Wohnkosten inkl. Nebenkosten aufwenden. Insbesondere einkommensschwache Haushalte haben an dieser Stelle große Schwierigkeiten eine passende Wohnung am Markt zu finden. Die Wohnungssuche wird maßgeblich durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt, weshalb Wohnwünsche demgegenüber oft in den Hintergrund treten. In Hinblick auf den bezahlbaren Wohnraum kommen neben dem preisgünstigen freifinanzierten Wohnraum vor allem öffentlich geförderte Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in Frage.

Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentrieren wir uns auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind. Es handelt sich um armutsgefährdete Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens bemisst.⁸ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2021 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.148 Euro für einen Singlehaushalt und 2.869 Euro für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.⁹ Einkommensschwache Haushalte sind nach dieser Definition nur eine Teilgruppe der Haushalte, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung (Einkommensgruppe EKG A) berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Die gesamte Zielgruppe der Wohnraumförderung ist deutlich größer. Sie bestimmt sich nach § 2 Abs. 1 WFNG (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), wobei die Einkommensgrenzen im § 13 WFNG festgelegt sind.

⁸ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015

⁹ In 2020 lebten in Nordrhein-Westfalen – gemessen auf Basis des Landesmedians – 17,4 Prozent der Einwohner unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (vgl. IT.NRW Statistik 2022: Armutsgefährdungsquote und Armutsgefährdungsschwelle in NRW)

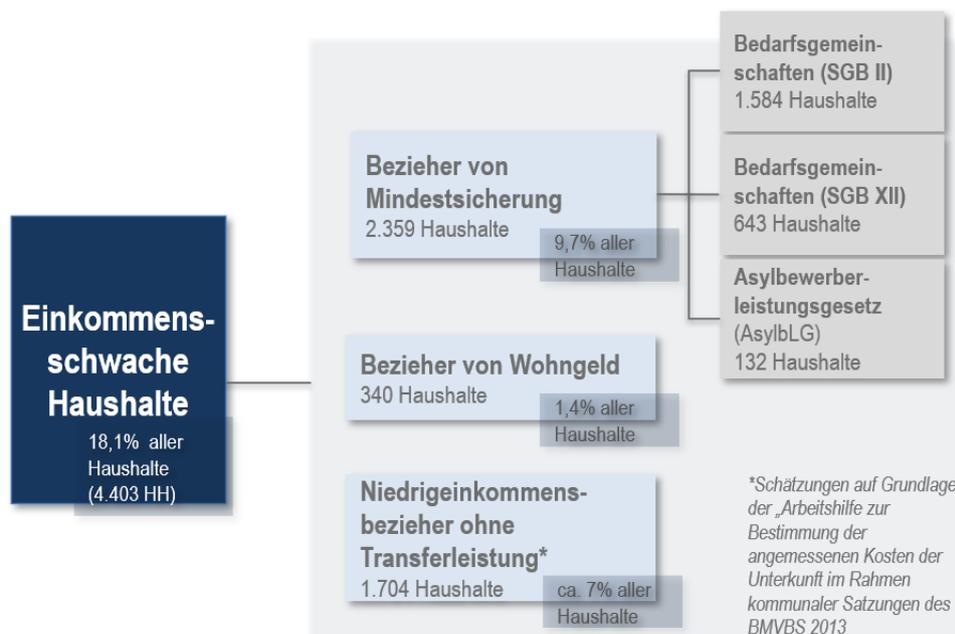
Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II erhalten (Grundsicherung für Arbeitsuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die Leistungen nach dem SGB XII erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung),
- Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten,
- Personen, die Wohngeld beziehen,
- Personen unter der Armutsrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern berufstätig sind, aber aufgrund von Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen,
- Konkurrenz erhalten diese Gruppen durch Auszubildende und Studierende, die teilweise durch das BAföG und / oder Wohngeld abgesichert sind.

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands – wie auch in Schwerte – eine Schwierigkeit dar, denn der Wohnungsmarkt unterliegt einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Teilmärkte unterschiedlich stark betroffen sind. Hierzu zählt auch der öffentlich geförderte und damit sozial gebundene Wohnungsbestand, welcher sich derzeit und auch zukünftig zunehmend anspannt, u. a. aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung sowie dem zunehmenden Verlust an Preis- und Belegungsbindungen.

In der Stadt Schwerte zählen zum 31.12.2021 rd. 18 Prozent aller Haushalte zu der beschriebenen Gruppe der einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalte:

Abbildung 17: Einkommensschwache Haushalte in Schwerte 2021



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Schwerte, für Bezieher von Wohngeld IT.NRW, für Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen des BMVBS 2013, eigene Berechnung und Darstellung

Eine große Gruppe der Leistungsbezieher sind die Bedarfsgemeinschaften, die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II beziehen. Sie bilden ebenfalls eine relevante Gruppe an Nachfragern nach preiswertem Wohnraum ab. Ihr Umfang ist in den letzten drei Jahren (2019-2021) leicht gesunken und ist aktuell auf einem Stand von 1.584 Bedarfsgemeinschaften.

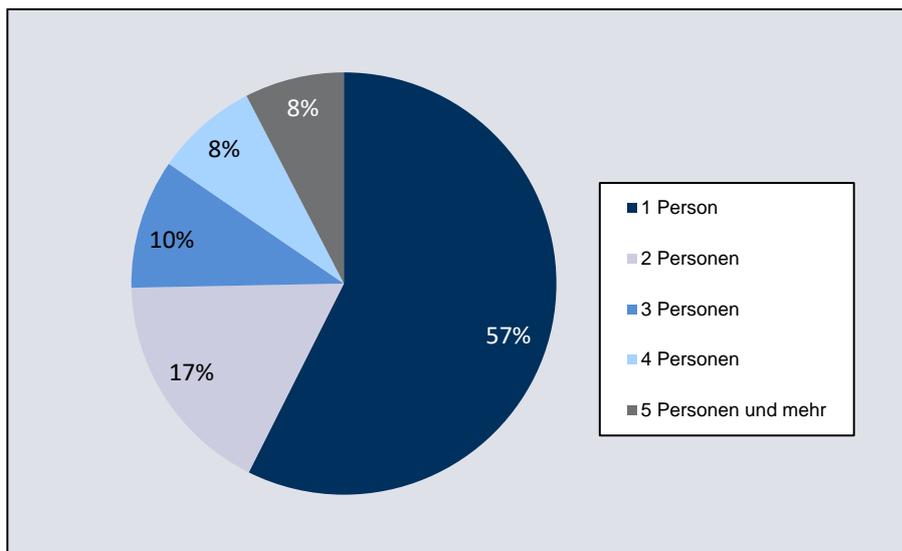
Einkommensschwache Haushalte, die Interesse an einer preisgebundenen Wohnung haben, benötigen dafür einen Wohnberechtigungsschein und können sich bei der zuständigen Stelle als wohnungssuchend eintragen lassen. Die Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte repräsentiert nur eine Teilgruppe der Haushalte, insbesondere dann, wenn es weniger verfügbare preisgebundene Wohnungen als registrierte Haushalte gibt. Deshalb werden Wohnberechtigungsscheine häufig erst erteilt, wenn eine konkrete Wohnung in Aussicht steht. Aufgrund des Bindungsverlusts und niedriger Fluktuation infolge steigender Marktmieten werden weniger geförderte Wohnungen frei, sodass die Zahl erteilter Wohnberechtigungsscheine landesweit kontinuierlich zurückgeht. Im Betrachtungszeitraum erhöhte sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in der Stadt Schwerte zunächst bis 2018, bevor sie eine rückläufige Entwicklung verzeichnet und zuletzt einen Wert von 112 Haushalten aufweist.

Tabelle 5: Wohnungssuchende Haushalte

Jahr	Wohnungssuchende Haushalte
2016	151
2017	174
2018	164
2019	136
2020	124
2021	112

Quelle: InWIS 2022, Datenbasis NRW.BANK

Die SGB II-Bezieher stellen die größte Gruppe der einkommensschwachen Haushalte dar, weshalb ihre Struktur näher beleuchtet wird. Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Schwerte beinahe drei Viertel aus Ein- und Zweipersonenhaushalten zusammen. Sie sind auf kleinere Wohnungen bis 65 m² Wohnfläche angewiesen, die laut der Aussage von lokalen Marktexperten aktuell durch eine Angebotsknappheit geprägt sind. Neben den Singlewohnungen sind auch die großen Wohnungen mit mehr als vier Zimmer, die besonders durch Familien nachgefragt werden, durch einen Nachfrageüberhang geprägt.

Abbildung 18: Haushaltsstrukturen der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Schwerte (Dezember 2021)


Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

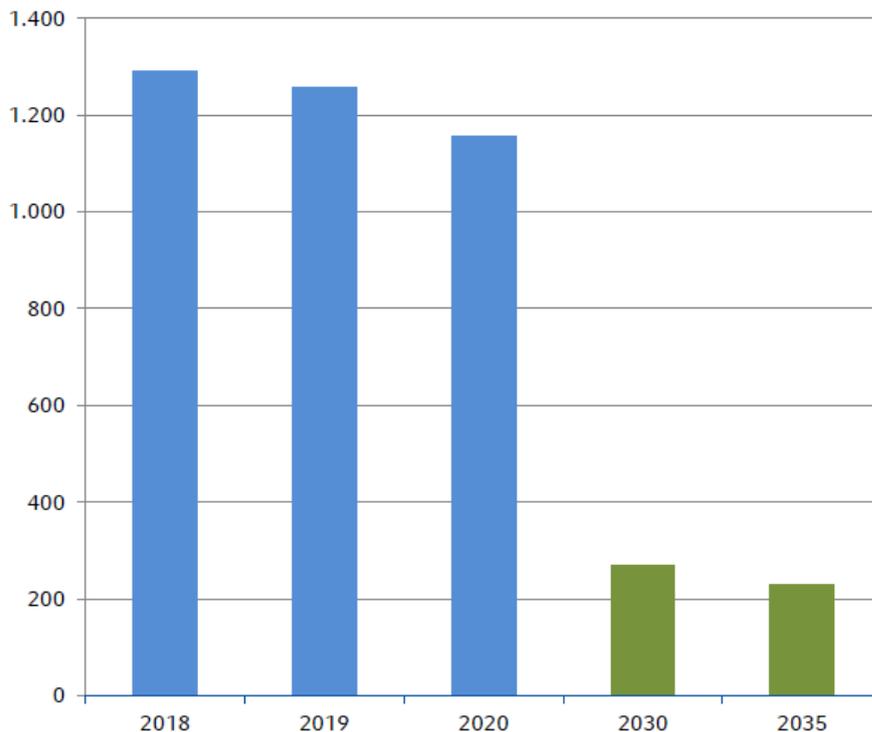
Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Schwerte

Schwertes Wohnungsbestand verfügt Ende des Jahres 2021 über 1.098 preisgebundene Wohnungen. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Schwerte (24.466 Wohnungen in 2021), umfassen die preisgebundenen Wohnungen etwa 4,2 Prozent. Damit liegt der Anteil leicht unter dem Landesdurchschnitt von 4,5 Prozent in 2021.¹⁰ Ein Blick auf die Entwicklung des Bestandes an preisgebundenen Wohnungen zeigt deutliche Verluste. In den vergangenen zehn Jahren sind fast 500 Wohnungen aus der Bindung gefallen, was einem Rückgang von rd. 30 Prozent entspricht.

Die Abnahme am preisgebundenen Wohnungsbestand lässt sich mitunter mit den fehlenden Baufertigstellungen öffentlich geförderter Mietwohnungen in den vergangenen Jahren begründen. Nach Angaben der NRW.BANK wurden in den letzten zehn Jahren in Schwerte 39 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Dabei wurden zwischen 2017 und 2021 keine geförderten Mietwohnungen errichtet. In diesem Zeitraum gab es in Schwerte lediglich fünf öffentlich geförderte Fertigstellungen im individuellen Wohnungsbau. Damit setzt sich der Negativtrend fort und zeigt, dass es der Stadt Schwerte in den letzten Jahren nicht gelungen ist, Investoren für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau zu gewinnen.

Die NRW.BANK rechnet regelmäßig die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes hoch. Grundlage dazu sind die bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen. Der Blick auf die künftige Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes verdeutlicht den enormen Handlungsbedarf, der in den kommenden Jahren in Schwerte bestehen wird. Bis zum Jahr 2035 werden mehr als 80 Prozent der aktuellen in der Bindung befindlichen Mietwohnungen entfallen. Ohne preisgebundenen Neubau, den Erwerb im Bestand oder die Verlängerung von Bindungen, geht der Bestand in den nächsten Jahren auf 270 Wohnungen im Jahr 2030 bzw. auf 210 Wohnungen im Jahr 2035 zurück. Insbesondere in den nächsten sieben Jahren – also kurzfristig – wird diese Entwicklung eine besondere Herausforderung für die kommunale Wohnungsmarktsteuerung darstellen. Bereits jetzt berichten die Marktexperten, dass der Bedarf die aktuelle Nachfrage nicht ausreichend bedienen kann. Durch die starken Bindungsverluste wird sich die Bedarfslücke vergrößern.

¹⁰ NRW.BANK Wohnungsmarktprofil Stadt Schwerte 2021, S. 5

Abbildung 19: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand*


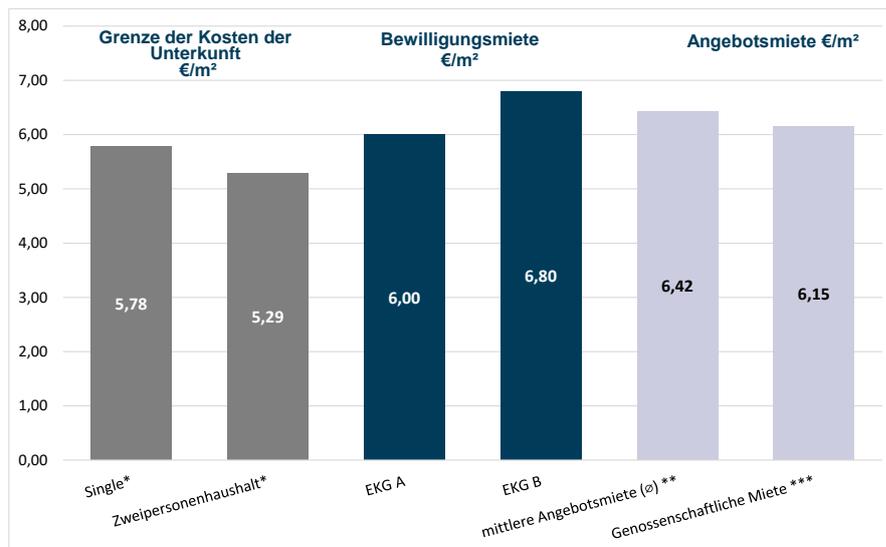
Quelle: NRW.BANK Wohnraumförderung; *Anzahl Wohnungen ohne Neubau

Folgende Miethöhen sind für einkommensschwache Haushalte relevant: Die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau sowie die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt für alle Teilgruppen. Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Eine weitere wichtige Kenngröße ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Schwerte statt, so darf die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes bei maximal 6,00 bzw. 6,80 Euro/m² (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten liegen.¹¹

Wie der nachfolgende Vergleich zeigt, ist ein weiterer Grund die Anspannung am Markt für öffentlich geförderte Wohnungen auf den Umstand zurückzuführen, dass die zulässige Bewilligungsmiete im geförderten Mietwohnungsneubau in den vergangenen Jahren weitaus höher war als die für Transferleistungsempfängerhaushalte geltenden Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (je nach Haushaltsgröße rd. 5,78 Euro/m² bis 5,29 Euro/m² gegenüber einer Bewilligungsmiete von 6,00 Euro/m²). Das hat zur Folge, dass die Transferleistungsbezieher keinen Zugang zu neugebauten öffentlich geförderten Mietwohnungen haben.

Nach Aussagen lokaler Marktexperten können besonders Singlehaushalte wegen der niedrigen KdU keinen Neubau beziehen. Diese Diskrepanz führt dazu, dass eine große Teilgruppe der einkommensschwachen Haushalte Schwertes bei gefördertem Wohnungsneubau keinen Zugang zu diesem hätte. Da die Zielgruppe bei der Wohnungsvermietung nicht mehr in Frage kommt, kann sich das auf die Investitionen hemmend auswirken.

¹¹ Laut aktuellen Förderbestimmungen des Landes beträgt die Miete für geförderte Wohnungen bei Kommunen mit Mietniveau M1 bis M3 für die Einkommensgruppe A 6,00 Euro/m² und für die Einkommensgruppe B 6,80 Euro/m² (nettokalt). Stadt Schwerte: Mietniveau M3

Abbildung 20: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: NRW.BANK; *Grenze der Kosten der Unterkunft lt. Jobcenter Kreis Unna, **Mittlere Angebotsmiete im Bestand lt. ImmobilienScout 24 (Zeitraum: I 2014 bis III 2022; n=4.114, ohne Neubau), ***Durchschnittsmiete der GWG Schwerte eG für 2021 (Quelle: Homepage der GWG in Schwerte), eigene Darstellung und Berechnung

Die derzeitige Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte zeigt bei Singlehaushalten deutliche Angebotsengpässe, denn es fehlen am hiesigen Wohnungsmarkt kleine Wohnungen. Dies zeigen die Erfahrungen von örtlichen Marktexperten. Um diese Aussagen quantitativ zu belegen, wurde der Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen lt. Zensus erhebung und die Anzahl der SGB II Bedarfsgemeinschaften gegenübergestellt. Betrachtet man den Wohnungsbestand mit einer Wohnungsgröße von weniger als 40 m² (insgesamt 600 Wohnungen) zusammen mit der Anzahl der Einpersonenhaushalte nach SGB II (insgesamt 906 Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte), stehen theoretisch jeder dieser Bedarfsgemeinschaften 0,7 Wohneinheiten unter 40 m² zur Verfügung. Größere Wohnungen sind am Schwerter Wohnungsmarkt häufiger vertreten. Für die größeren Haushalte besteht theoretisch noch mehr Auswahl – allerdings fließen in die Wohnungszahl mit zunehmender Wohnungsgröße erfahrungsgemäß ein immer höherer Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen ein.

Auch wenn sich für Einpersonenhaushalte gemäß der Kosten der Unterkunft (KdU) Wohnungen bis zu 50 m² eignen, ist durch die geringe KdU davon auszugehen, dass die Haushalte auf Wohnfläche verzichten, sich ggf. kleinere Wohnungen suchen, um eine Wohnung gemäß der Mietobergrenzen der KdU zu finden.

Tabelle 6: Wohnungsbestand im Verhältnis zur Bedarfsguppe im SGB II

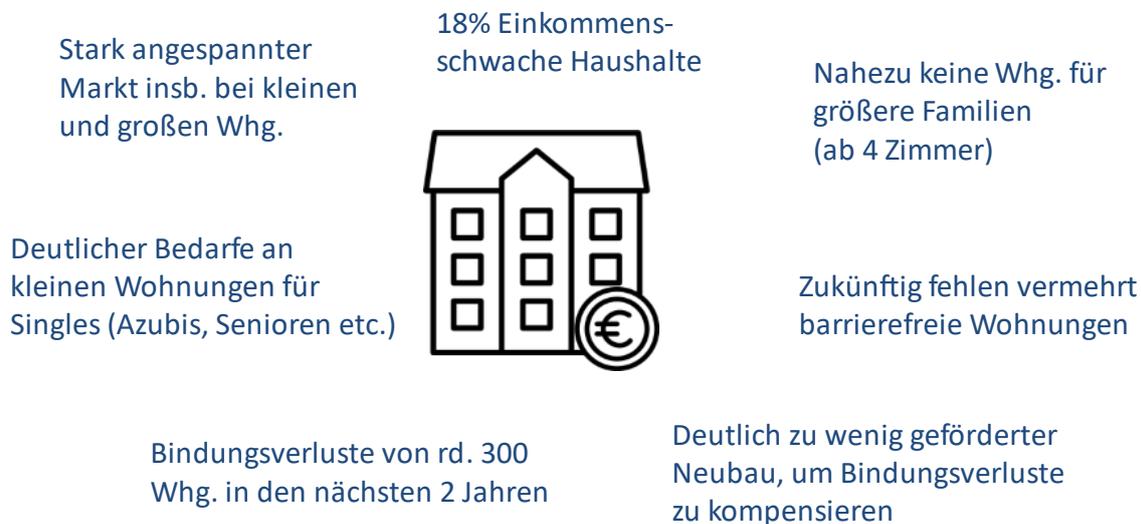
Wohnungsgröße	Wohneinheiten insg.*	Bedarfsgemeinschaften im SGB II	Anzahl Bedarfsgemeinschaften im SGB II	Wohneinheiten pro Bedarfsgemeinschaft
Unter 40 m ²	600	1 Person	906	0,7
40 – 59 m ²	4.122	2 Personen	274	15,0
60 – 79 m ²	6.396	3 Personen	157	40,7
80 – 99 m ²	4.423	4 Personen	124	35,7
100 – 119 m ²	5.301	5 u. m. Pers.	120	44,2

Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Stadt Schwerte, Agentur für Arbeit, sowie *Zensus 2011

Insgesamt wird der Handlungsdruck in Zusammenhang mit dem preisgebundenen Wohnungsbestand in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Bereits innerhalb der nächsten zwei Jahre fallen laut Expertenaussagen rd. 300 preisgebundene Wohnungen aus der Bindung. Demgegenüber ist in den vergangenen Jahren zu wenig Neubau entstanden, um die genannten Bindungsverluste zu kompensieren. Der Mangel an

passenden Bauland und das Ungleichgewicht zwischen Bemessungsgrenze und Bewilligungsmiete haben die Investitionen in den vergangenen Jahren gehemmt.

Abbildung 21: Derzeitige Lage am Markt für preisgünstige bzw. geförderte Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

3.5. Exkurs: Tiny Houses

Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und den wohnungsbaupolitischen Zielen stehen in Schwerte aktuell auch sogenannte Tiny Houses in der Diskussion. Die Wohnform der Tiny Houses zeichnet sich durch freistehende Häuser (oder auch mobile Häuser) mit sehr kleinen Wohnflächen aus. In Deutschland gewinnt diese Form des Wohnens, welche ursprünglich vor allem im US-amerikanischen Kontext bekannt ist, an Bedeutung. Sie gilt als Ansatz für einen nachhaltigeren Flächen- und Energiekonsum und einer damit einhergehenden Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks beim Wohnen. Gleichzeitig greift sie den Trend des Minimalismus und Downsizing sowie neuer, individueller Wohnformen auf.¹² In der Praxis findet oftmals eine Überschneidung mit gemeinschaftlichen Wohnformen statt, da bspw. gemeinschaftliche Freiräume, Gärten und Erholungsflächen in Tiny House-Siedlungen vorgesehen sind.¹³ Tiny Houses werden nach deutschem Recht wie „normale“ Wohnhäuser behandelt und werden entsprechend nach den Maßgaben zum Baurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der Landesbauordnung im jeweiligen Bundesland (LBO) beurteilt. Infolgedessen müssen gesetzlichen Anforderungen an Statik oder Brandschutz selbstverständlich auch bei Tiny Houses eingehalten werden.

In der Nachbarstadt Schwertes in Dortmund Sölde¹⁴ wird aktuell auf dem Gelände eines ehemaligen Sportplatzes eine Tiny House Siedlung geplant. Der Bebauungsplan ist derzeit in der Erarbeitung und soll 2023 vom Rat der Stadt beschlossen werden. Der Beginn der Bebauung ist im Jahr 2025 vorgesehen. Das geplante Baugebiet ist in sechs Abschnitte unterteilt, auf welche sich Baugruppen bewerben können. Die Baugruppen bestehen aus mindestens vier Bauparteien, die gemeinsam ein Wohnkonzept erstellen. Die Stadt Dortmund bietet die Baugrundstücke zum Kauf und zur Pachtung an. Der Bebauungsentwurf kalkuliert 120-150 m² Grundstücksfläche pro freistehendem Tiny House. Die Wohnfläche pro Person ist mit 45 m² vorgesehen und für jede weitere Person werden nochmal 15 m² addiert.

¹²Süddeutsche Zeitung GmbH (Hrsg.) 2019: Tiny-House-Traum trifft deutsche Realität. <https://www.sueddeutsche.de/leben/gesellschaft-tiny-house-traum-trifft-deutsche-realitaet-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-191007-99-188990> Zugriff am 10.12.2019

¹³ Beispiel Tiny House Village im Fichtelgebirge, mehr Infos: <https://www.tinyhousevillage.de/>

¹⁴ <https://www.kleinehaeuserdortmund.de/klein-in-dortmund-soelde/>

Die Interessenten¹⁵ der Tiny House Siedlung in Dortmund leben in überwiegender Mehrheit in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Die Hälfte der Interessierten gehört der Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren an und ein Drittel sind über 50 Jahren. 40 Prozent der interessierten Personen stammen nicht aus Dortmund, weshalb auch von einer gewissen Zuzugsbewegung aus dem Umland und anderen Regionen zu rechnen ist, ggf. auch aus Schwerte. Die Nachfrage verteilt sich auf verschiedene Wohntypen im Bereich der Tiny Houses, die gleichermaßen beliebt sind (Mobile, unter 40m², über 40m², Familien Tiny House (selten), Baugruppe). In den meisten Fällen wird in dem Gebiet in Dortmund der Grundstückserwerb einer Pachtung vorgezogen. Bisher ist die Siedlung in Dortmund Sölde noch in der Planung, bisherige Erfahrungen mit Tiny Houses aus Städten in Nordrhein-Westfalen zeigen, dass sich Bereiche der Innenverdichtung tendenziell besser eignen (z.B. wegen der vorhandenen oder ausbaufähigen Erschließung). Jedoch gibt es insgesamt wenige Erfahrungen mit Baugebieten in Deutschland, in denen der Bau stationärer Tiny Houses möglich ist.

Kritisiert wird die Wohnform des Tiny Houses in Hinblick auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten. Der Ankauf bzw. Bau wird durch die reduzierte Wohnfläche zwar erschwinglicher, jedoch muss berücksichtigt werden, dass bzgl. des Grundstücksverbrauchs die üblichen Abstandsflächen gelten und der Erschließungsaufwand der Grundstücke pro Kopf vglw. hoch ist. Vor dem Hintergrund des knappen Baulandpotenzials in der Stadt Schwerte ist die Berücksichtigung von Tiny Houses in neuen Baugebieten genau abzuwägen. Kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau können zumindest den ökologischen Zielsetzungen ebenso entsprechen. Vor diesem Hintergrund wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, für die Entwicklung größerer Gebiete bspw. mehrerer Tiny Houses an einem Standort, zunächst die Entwicklung der Tiny House Siedlung in Dortmund abzuwarten, um von den Erfahrungswerten der Nachbarstadt profitieren zu können. Um das generelle Interesse an der Wohnform in Schwerte zu erfahren, kann ein niederschwelliges Verfahren zur Interessenbekundung eine Option sein, das vorhandene Interesse der Schwerter Bevölkerung an dieser neuen Wohnform abzufragen. Sollte ein ernsthaftes Interesse vorhanden sein, kann bei geeigneten Baulücken oder kleineren Brachflächen über diese Wohnform nachgedacht werden. Hier bleibt aber zu berücksichtigen, dass auch diese Wohnform die Regeln der Bauordnung beachten muss und eine entsprechende Erschließung gesichert sein muss.

¹⁵ Befragung der Personen, die ein Interesse an einem Bauplatz in der Tiny-House Siedlung geäußert haben. Stand Dezember 2019

Zwischenfazit zu wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Mietwohnungen

- Angebotsengpass fokussiert sich auf bestimmte Wohnungstypen: moderne, barrierefreie und preisgünstige Wohnungen sowie größere Wohnungen ab vier Zimmer.
- Großer Bedarf bei altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Mietwohnungen.
- Insgesamt ist die derzeitige Nachfrage höher als das Angebot, was sich insbesondere bei modernen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zeigt.

Eigenheime

- Auf dem Markt für Eigenheime besteht durch die aktuellen Rahmenbedingungen (Baukosten- und Zinssteigerungen etc.) eine eher verhaltene Nachfrage, die für einen ausgeglichenen Markt sorgt.
- Der Verkauf von Bestandseigenheimen ist derzeit gedämpft, da potenzielle Käufer ihr Interesse zurückstellen und gleichzeitig auf Seiten der Verkäufer zu hohe Kaufpreisvorstellungen herrschen; hier sind es insbesondere ältere Eigenheime mit „Sanierungsstau“, die aufgrund des (energetischen) Sanierungsbedarfs kaum Nachfrage erfahren.
- Angebot und Nachfrage sind im Bestand der Eigenheime derzeit ausgewogen; es ist ein leichter Nachfrageüberhang bei Neubauobjekten im mittleren Preissegment wie bspw. Doppel- und Reihenhäusern zu erkennen.

Eigentumswohnungen

- Die Eigentumswohnungen stellen in Schwerte insgesamt einen kleineren Teilmarkt dar.
- Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen ist vor allem durch Selbstnutzer vorhanden, vornehmlich durch ältere Familien und Best Ager ab 60 Jahren; eine Angebotsausweitung kann auch für die Förderung des Generationenwechsel relevant sein.
- Interesse liegt bei modernen und gleichzeitig preisgünstigen Wohnungen, hier haben die aktuellen Rahmenbedingungen zu einer preissensiblen Nachfrage geführt.

Öffentlich geförderte Mietwohnungen

- Rd. 18 Prozent aller Haushalte zählen zu den einkommensschwachen im Sinne der von Armut gefährdeten Haushalte und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Mangel besteht bei öffentlich geförderten kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte, bei größeren Wohnungen für Familien und barrierefreien Angeboten für Senioren und Menschen mit Behinderung.
- Starkes Abschmelzen der Preis- und Belegungsbindungen geförderter Wohnungen führt bis 2035 zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um mehr als 80 Prozent, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen kompensiert wird – im Neubau und / oder im Bestand → allein in den nächsten 2 Jahren fallen rd. 300 Wohnungen aus der Bindung, bis 2030 werden über 800 Wohnungen ihre Mietpreis- und Belegungsbindung verlieren.

4. Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Neben der Analyse der derzeitigen Ausgangssituation am örtlichen Wohnungsmarkt ist die Vorausschätzung zukünftiger Entwicklungstrends in Wohnungsnachfrage und -angebot eine wichtige Basis, um zu beurteilen, ob es Handlungsbedarfe in der Steuerung der Marktentwicklung gibt. Dazu zählt neben der Bevölkerungsprognose die Vorausschätzung der Zahl der Haushalte – beide sind zentrale Einflussfaktoren für die Wohnungsnachfrage. Berechnungen zum Wohnungsbedarf geben einen Überblick über derzeitige und zukünftige Wohnungsbedarfe und ermöglichen Aussagen zum Neubaubedarf.

4.1. Vorgehensweise

Die Wohnungsbedarfsprognose dient der Vorausschätzung der Zahl der Haushalte sowie des Umfangs des zukünftig für die Wohnraumversorgung notwendigen Wohnungsbestandes. Mithilfe der Modellrechnung wird bestimmt:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um durch den dadurch ausgelösten Neubaubedarf auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der quantitative Bedarf nach Wohnformen – Ein-/Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung – Ausnahme Untermieterhaushalte, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve) errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt; dabei werden Ferienwohnungen ausgeklammert, da sie nicht zur regulären Vermietung zur Verfügung stehen. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann. In der Prognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen rückläufig sein, sodass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabriss als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im vorhandenen Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ihnen wird in der Prognose der qualitativen Wohnungsbedarfe nachgegangen. Die Wohnpräferenzen beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – z. B. Eigenheime versus Geschosswohnungen –, auf Wohnungsgrößen und auf Wohnungsqualitäten, die moderne Standards umfassen, wie sie stets im Wohnungsneubau realisiert werden.

In der vorliegenden Prognose wurde der ermittelte Wohnungsbedarf abschließend nach Wohnformen differenziert. Dieser Schritt hatte jedoch keinen Einfluss auf die zuvor ermittelte Gesamthöhe des Wohnungsbedarfs. Es wurde zwischen den beiden großen Teilmärkten der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Abbildung 22: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

4.2. Bevölkerungsprognose

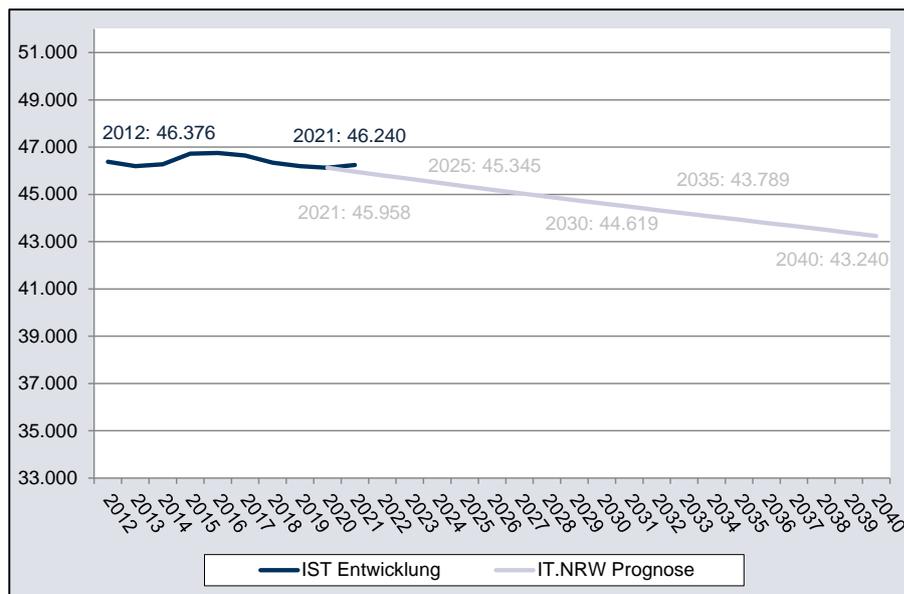
Die Entwicklung der Einwohnerzahl stellt eine zentrale Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind im Wesentlichen die natürliche Bevölkerungsentwicklung – der Saldo des Geburten- und Sterblichkeitsniveaus– und der Umfang der Wanderungen. Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Das Wanderungsgeschehen, insbesondere die Außenwanderung, hängt oftmals von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene und Migrationsbewegungen ab, die durch Ereignisse wie Krieg oder Naturkatastrophen ausgelöst werden; man denke etwa an die Flüchtlingsbewegung im Zusammenhang mit den Kriegen in Syrien oder der Ukraine. Aber auch auf lokaler Ebene können ein fehlender Wohnungsneubau und mangelnde Baulandausweisung zum Nadelöhr für Zuwanderung werden.

Für die Vorausschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Schwerte liegt eine aktuelle Prognose zugrunde, die Bevölkerungsprognose des nordrhein-westfälischen Statistikamtes (IT.NRW) – kurz

IT.NRW-Prognose genannt. Sie wurde nach einer Prüfung auf Aktualität und Treffsicherheit der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose zugrunde gelegt.

- Die Bevölkerungsprognose von IT.NRW basiert auf der Einwohnerstatistik des Statistischen Landesamtes, die – wie in den meisten Kommunen – von der Einwohnerzahl der kommunalen Meldestatistik abweicht (vgl. Kapitel 2.1). Im Fall von Schwerte betrug die Differenz, bezogen auf das Datum 31.12.2021, 1.436 Personen mit Hauptwohnsitz, welche die Statistik von IT.NRW weniger auswies als die kommunale Meldestatistik.
- Die Annahmen der Prognose gewinnt das Statistische Landesamt durch die Analyse der Trendentwicklung im sogenannten Stützzeitraum. IT.NRW hat die Jahre 2017 bis 2020 als maßgeblichen Stützzeitraum für seine Annahmen zum Wanderungsgeschehen und zu den Geburten- und Sterbefällen gewählt. In dem betreffenden Zeitraum erzielt Schwerte vorwiegend Bevölkerungsrückgänge infolge von Wanderungsverlusten, im Jahr 2020 sind die Wanderungsgewinne nicht hoch genug, um die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. In der Konsequenz zeigt die Prognose für die Stadt Schwerte eine negative Bevölkerungsentwicklung. In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl hingegen nahezu konstant geblieben.
- Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2020. Das Jahr 2021 ist bereits das erste Prognosejahr. Im ersten Jahr weicht die Prognose gegenüber der amtlichen Bevölkerungszahl von IT.NRW um 280 Personen nach unten ab. Die Differenz wurde den Prognoseergebnissen von IT.NRW hinzugerechnet.

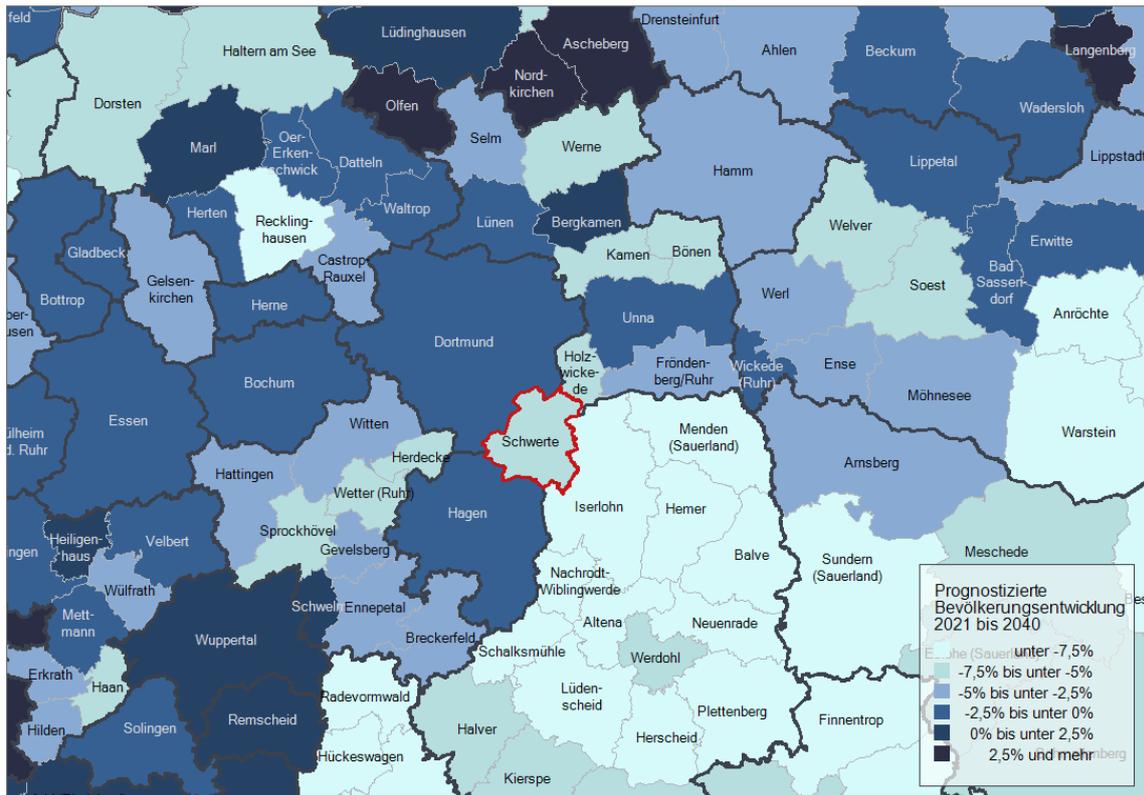
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose 2016 bis 2040



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

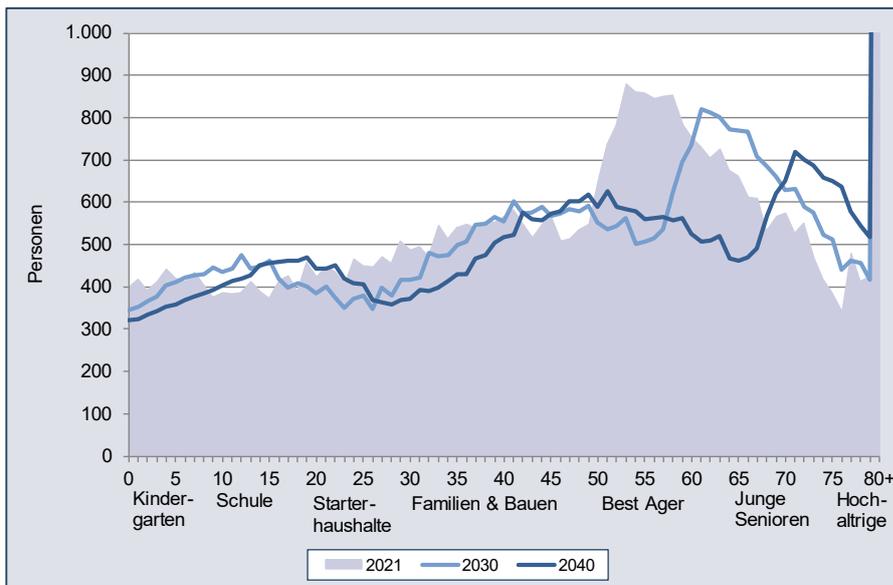
Im Ergebnis geht die Bevölkerungsprognose von IT.NRW davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Schwerte von rd. 46.240 auf rd. 43.240 Personen (-6 %) im Zeitraum 2021 bis 2040 abnimmt. Bereits im ersten Prognosejahr verzeichnet die Stadt Einwohnerverluste in anhaltender Dynamik. Vergleicht man den prognostizierten Rückgang in Schwerte mit dem des Kreises Unna (-3 %), der Prognose für die angrenzende Großstadt Dortmund (-0,5 %) oder der für den Regierungsbezirk Arnsberg (-4 %), zeigt sich, dass die zukünftige demografische Entwicklung überall rückläufig sein wird. Selbst Nordrhein-Westfalen wird zwei Prozent seiner Einwohnerschaft verlieren. Für Schwerte wird gegenüber der Kreisentwicklung eine etwas negativere Entwicklung prognostiziert.

Abbildung 24: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

Neben einer rein quantitativen Abnahme der Bevölkerungszahl verändert sich auch der Altersaufbau der Bevölkerung. In der nachfolgenden Abbildung ist die prognostizierte Entwicklung der Altersgruppen bis zu den Jahren 2030 und 2040 zu erkennen. Während ein Großteil der Bevölkerungsgruppen unter 65 Jahren durch einen Rückgang bis 2040 geprägt ist, bilden hier die Kinder und Jugendlichen im Schulalter und die 40- bis 50-Jährigen, für die ein leichter Bevölkerungsanstieg prognostiziert wird, eine Ausnahme. Die „Best Ager“ im Alter von 50 bis 65 Jahren („geburtstarke Jahrgänge“) werden in den nächsten Jahren in das Seniorenalter wachsen, weshalb diese Altersgruppe voraussichtlich durch einen hohen Rückgang geprägt sein wird. Aufgrund dieses demografischen Trends kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum zunehmen wird.

Abbildung 25: Bevölkerungsprognose nach Einzelaltersjahren 2021 bis 2040


Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

4.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten. Die Anzahl und die strukturellen Veränderungen der privaten Haushalte stellen wesentliche Komponenten für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs dar.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Gemeindemodellrechnung enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet.

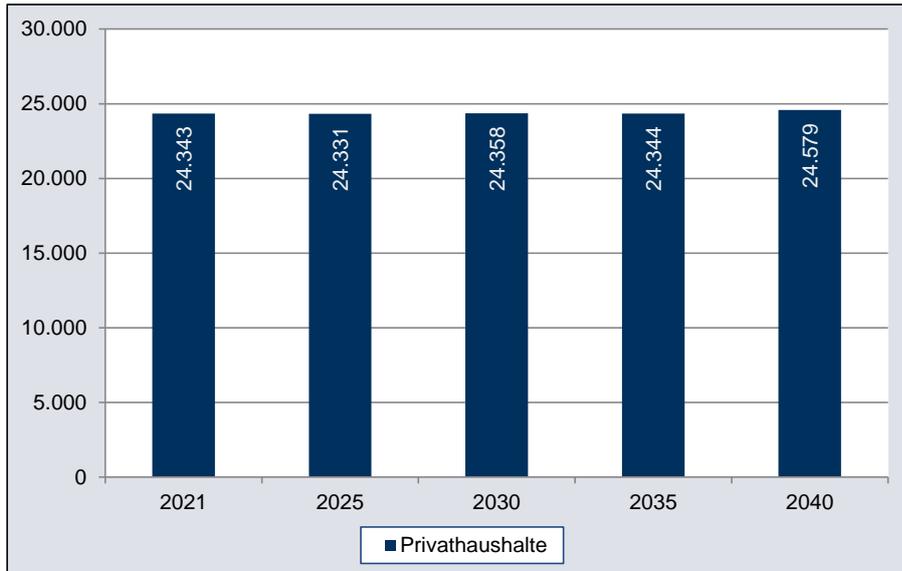
Der Haushaltsprognose liegt die Annahme zugrunde, dass die bislang zu beobachtenden Trends im Haushaltsbildungsverhalten langfristig andauern werden. Durch die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung, eine hohe berufliche Mobilität und die wachsende Zahl älterer Menschen setzt sich zukünftig der Trend zu kleineren Haushalten in allen Altersgruppen fort. Diese Annahme gilt nach Auffassung des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung auf längere Sicht gemeinhin als umfassenderes Zukunftsmodell. Der Trend dürfte sich aus gutachterlicher Sicht in langfristiger Betrachtung durchsetzen. Zudem wird berücksichtigt, dass Haushalte, die bewusst zur Untermiete wohnen, keine vollständige Wohnung nachfragen.

Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe der Haushalte, zugeordnet. Die Haushaltprognose zeigt für Schwerte folgende Ergebnisse:

- Die Zahl der Haushalte wird im Zeitraum 2021 bis 2040 um 236 Haushalte wachsen. Dies entspricht einer geringfügigen Zunahme von einem Prozent. Der auch bundesweit zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten bewirkt, dass der prognostizierte Bevölkerungsrückgang kompensiert werden kann und stattdessen auch langfristig mit einer Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Insgesamt hält sich der Anstieg der Haushalte aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs für die Stadt aber auf geringem Niveau.

- Durch die Singualisierung der Haushalte ergeben sich für Schwerte Veränderungen in den Haushaltsstrukturen: Die Singlehaushalte werden bis zum Jahr 2040 um 18 Prozent wachsen, die 2-Personenhaushalte nehmen leicht zu (+7 %), während größere Haushalte an Umfang verlieren werden.
- Der starke Zuwachs der Singlehaushalte bewirkt, dass sich der Wohnflächenverbrauch pro Kopf aller Voraussicht nach erhöhen wird, denn kleinere Haushalte benötigen ebenso wie Familienhaushalte Flächen für Badezimmer, Kücheneinrichtung und Wohnungsflur, die sich in einem Familienhaushalt mehrere Personen teilen.

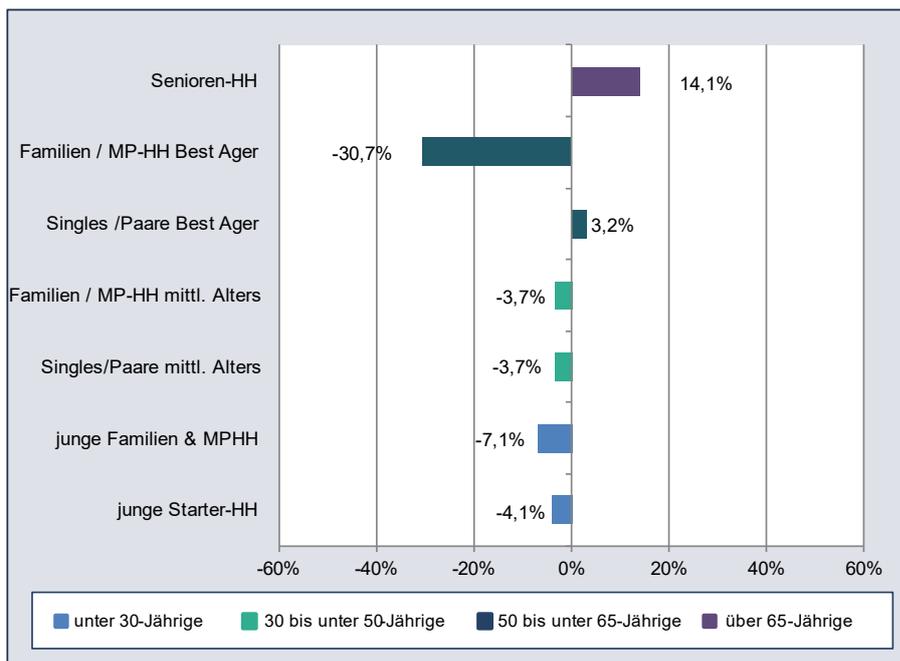
Abbildung 26: Prognose der privaten Haushalte in Schwerte



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Mikrozensus, Stadt Schwerte eigene Berechnung und Darstellung

Differenziert man die Ergebnisse der Prognose nach Haushaltstypen (s. Abbildung 27), so zeigt sich folgende Veränderung in den Zielgruppen am Schwerter Wohnungsmarkt:

- Die Seniorenhaushalte sind eine stark wachsende Zielgruppe, die bis 2040 um 14 Prozent zunehmen wird. Mit einem Zuwachs an Nachfragern im Umfang von rd. 1.000 Haushalten ist mit stark wachsenden Bedarfen im altengerechten Wohnen zu rechnen.
- Leicht zunehmen wird die Gruppe, der Singles/Paare, die als „Best Ager“ die Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre prägen, die vor allem qualitativ hochwertigen Wohnraum nachfragen, wenn sie ihren Wohnstandort wechseln. Da sie allerdings auch Vorsorge für das Wohnen im Alter betreiben, ist der Aspekt der Barrierearmut und -freiheit für diese Gruppe ebenfalls von Relevanz.
- An Umfang abnehmende Zielgruppen sind Familien und Paare. Mit Blick auf die Familien, die ins Seniorenalter hineinwachsen, wird die Zahl der „empty nester“ spürbar zunehmen. Gemeint sind Familienwohnungen und Eigenheime, die sich nach dem Auszug der Kinder leeren. Die Eltern genießen entweder den damit einhergehenden Wohnflächenzuwachs oder aber sie wechseln in eine kleinere, aber komfortable Immobilie. Die aufgegebenen Familienheime werden das Angebot an Bestandseigenheimen bereichern, das für junge Eigenheimerwerber gerade auch in preislicher Hinsicht interessant sein dürfte, da es sich im Vergleich zum Neubau deutlich preisgünstiger darstellt (s. hierzu Kap. 6.2).

Abbildung 27: Prognostizierte Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040


Quelle: InWIS 2023; Datenbasis: Mikrozensus, Stadt Schwerte, eigene Berechnung und Darstellung

4.4. Wohnungsbedarfsprognose

Für die Abschätzung des Bedarfs an Wohnraum werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem derzeit verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Der Wohnungsbestand wird dafür um die Anzahl an Freizeitwohnungen vermindert, da sie nicht für eine reguläre Wohnungsvermietung zur Verfügung stehen.

Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes ist zudem eine Fluktuationsreserve notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Sie wird in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise bei zwei bis drei Prozent angesetzt, ein Prozent bildet eine eher seltenere, untere Marge für eine normativ gesetzte Reserve.¹⁶ Für die Stadt Schwerte wird eine mittlere Quote von 2,0 Prozent angesetzt. Die Reserve ist notwendig, um Umzüge überhaupt erst möglich zu machen. Sie sorgt dafür, dass sich Haushalte, deren Wohnbedarfe sich im Zeitverlauf wandeln, eine für sie geeignetere Wohnung beziehen können.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass sich in den kommenden Jahren das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringern wird. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für die Stadt Schwerte berechnet. Er beläuft sich auf jährlich 0,24 Prozent des Bestandes bzw. rd. 58 Wohnungen pro Jahr. Experten aus Bund und Ländern¹⁷ gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Die Schwerter Quote entspricht einem etwas höheren Anteil von Gebäuden mit Wohnraum, die in älteren Baualtersgruppen vor 1970 entstanden sind.

Die Wohnungsbedarfsprognose für Schwerte zeigt folgende Ergebnisse:

- In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose wird für den Ausgangspunkt der Prognose, dem 31.12.2021, ein Nachholbedarf in Höhe von 126 Wohnungen ermittelt, der die derzeit leicht

¹⁶ Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Düsseldorf; InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.

¹⁷ vgl. u. a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015

angespannten Wohnungsmarktlage widerspiegelt. Bis zum Jahr 2030 steigt dieser Bedarf auf rd. 760 und bis 2040 auf 1.568 Wohnungen. Bis 2040 besteht somit ein durchschnittlicher Wohnungsbedarf von 83 Wohneinheiten pro Jahr.

- Kurzfristig bis 2025, ist mit einem deutlich höheren Wohnungsbedarf in Höhe von 108 Wohnungen jährlich zu rechnen, da sich zum Ausgangsjahr bereits ein Wohnungseingpass am Markt gebildet hat, hier insbesondere im preisgünstigen Geschosswohnungsbau. In den Folgejahren bis 2035 wird eine Bedarfszahl von 64 bzw. 56 Wohnungen jährlich ermittelt. Ab 2035 steigt der Bedarf nochmal deutlich an, sodass langfristig, 2036 bis 2040, 107 Wohnungen pro Jahr errichtet werden sollten, um den prognostizierten Bedarf zu decken. Grund für diesen Anstieg sind die geburtenstarken Jahrgänge, welche in das Seniorenalter wachsen und dazu tendieren, sich in der Haushaltsgröße zu verkleinern.
- In den Jahren 2026 bis 2035 liegt der prognostizierte Bedarf leicht unterhalb der aktuellen Bauleistung in der Stadt. Angesichts der erschwerten Investitionsbedingungen und der fehlenden Baulandausweisung ist insbesondere der kurzfristige Bedarf eine große Herausforderung.

Abbildung 28: Entwicklung des Wohnungsbedarfs nach Zeiträumen

	WE insg.	WE p.a.
2022 bis 2025	433	108
2026 bis 2030	322	64
2031 bis 2035	281	56
2036 bis 2040	533	107
2022 bis 2030	755	84
2022 bis 2040	1.568	83

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

Neben der Entwicklung des Gesamtbedarfs ist auch die Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den beiden großen Segmenten des Wohnungsmarktes für die zukünftige Bedarfsplanung und Ausweisung von Neubaugebieten von Bedeutung. In die Teilmarktprognose fließen sowohl Daten zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung als auch zur Struktur des Wohnungsbestandes ein. Im Ergebnis zeigt sich Folgendes:

- Der größte Wohnungsneubaubedarf mit insgesamt 1.036 Wohnungen ergibt sich bis 2040 im Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Zuge der Alterungsprozesse in der Bevölkerung gewinnt das Segment gegenüber heute an Bedeutung und wird langfristig den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern übersteigen.
- Auf den Teilmarkt der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt bis 2040 ein Bedarf von 534 Wohnungen, das entspricht einem mittleren jährlichen Baufertigstellungsniveau von 28 Wohnungen.

Abbildung 29: Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Teilmärkten bis 2040

	WE in Mehrfamilienhäusern		WE in Ein-/Zweifamilienhäusern	
	insg.	p.a.	insg.	p.a.
2022 bis 2025	295	74	139	35
2026 bis 2030	194	39	127	25
2031 bis 2035	163	33	118	24
2036 bis 2040	384	77	149	30
2022 bis 2030	489	54	266	30
2031 bis 2040	547	55	267	27
2022 bis 2040	1.036	55	534	28

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

4.5. Zusatzbedarf durch geflüchtete Personen aus der Ukraine

Die der Wohnungsbedarfsprognose zugrunde liegende Bevölkerungsprognose arbeitet mit dem Basisjahr 2021, weshalb die starke Flüchtlingszuwanderung seit dem Frühjahr 2022 in dieser Prognose bislang noch nicht berücksichtigt ist. Im Februar 2022 begann mit dem russischen Überfall auf die Ukraine der Krieg zwischen den beiden Staaten. In dessen Verlauf sind seit dem 24.02.2022 auch in Schwerte hilfeersuchende Ukrainer*innen angekommen. Der sich daraus ergebene Wohnraumbedarf wurde in einer Modellrechnung für Schwerte ermittelt und ist zu dem Bedarf der zuvor dargestellten Wohnungsbedarfsprognose hinzuzuzählen.

Im Folgenden werden die Daten vorgestellt, die zur Dimensionierung dieser Zielgruppe und ihres Wohnungsbedarfes genutzt wurden.

Die Gruppe der Ukraine-Flüchtlinge hat eine spezifische demografische Struktur, die stark dadurch gekennzeichnet ist, dass für Männer im bestimmten Alter die Wehrpflicht gilt und ihnen die Ausreise aus der Ukraine untersagt ist. Es sind also vorzugsweise Frauen mit und ohne Kind(er), die geflüchtet sind. Ihr Familienleben ist im Wesentlichen durch die Abwesenheit der Männer und große Unsicherheiten hinsichtlich der Zukunftsperspektiven geprägt.

Seit Beginn des Krieges sind 291 hilfeersuchende Ukrainer*innen in Schwerte registriert worden (Stand 09.01.2023). Diese Personen müssen in Haushalte umgerechnet werden, um daraus entsprechende Wohnungsbedarfe abzuleiten. Da es auf kommunaler Ebene keine solch differenzierte Datengrundlage gibt, wird auf eine bundesweite repräsentative Befragung von ukrainischen Flüchtlingen zurückgegriffen. Die Studie wurde Ende 2022 veröffentlicht und gibt Aufschluss über die Familien- und Haushaltsstruktur der ukrainischen Geflüchteten. Demnach leben 77 Prozent der Frauen, aber nur 29 Prozent der Männer im Erwachsenenalter ohne ihre Partnerin oder ihren Partner in Deutschland. 48 Prozent der Frauen lebt mit ihren minderjährigen Kindern zusammen, unter den Männern sind es 44 Prozent.¹⁸

Schätzungen der Europäischen Union und der Vereinten Nationen zur möglichen Anzahl der Kriegsflüchtlinge im Jahr 2023 gehen von weiteren 4 bis 8,3 Mio. Ukrainern aus, die ihr Land verlassen werden. Zum Vergleich: Im März 2023 schätzt das UN-Flüchtlingskommissariat die bisherige Anzahl der Flüchtlinge auf

¹⁸ Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozio-oekonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Berlin, S. 6

19,5 Mio. Menschen. Es wird damit gerechnet, dass der Höhepunkt der Flüchtlingsbewegung im Jahr 2022 lag und sich die Zuwanderung 2023 auf einem niedrigeren Stand einpendeln wird.

Die Migrationsdaten des Statistischen Bundesamt zeigen, dass im Zeitraum 09/2022 bis 01/2023 die Zahl der offiziell gezählten Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland um monatlich „nur“ noch durchschnittlich rd. 11.500 Personen anwuchs, nachdem das Groß der Flüchtlingsbewegung den Monaten zuvor zuzurechnen ist.¹⁹ Legt man den aktuellen Trend für das gesamte Jahr 2023 zugrunde, würde dies bundesweit ein Plus von weiteren rd. 140.000 Flüchtlingen bedeuten. Bei einem Bevölkerungsanteil von Schwerte von bislang 0,03 Prozent (Stand 12/2022) ergäbe sich ein weiterer Zuwachs von rd. 32 Personen im Jahr 2023.

Die erwähnte repräsentative Befragung von geflüchteten Ukrainerinnen und Ukrainern in Deutschland zeigt deren Bleibeperspektiven auf, wobei die Ungewissheit ihrer Zukunft in Deutschland und der unkalulierbare Kriegsverlauf die Ergebnisse prägen:

- 37 Prozent möchten für immer oder mehrere Jahre in Deutschland bleiben,
- 34 Prozent bis Kriegsende,
- 2 Prozent planen, Deutschland innerhalb eines Jahres wieder zu verlassen,
- 27 Prozent sind noch unentschieden.

Um die Zeitdauer des Wohnungsbedarfs für die Ukraine-Flüchtlinge berechnen zu können, wird angenommen, dass sich die Gruppe der Unentschiedenen so verhalten wird wie die Mehrheit der Befragten. Die Bleibewünsche werden auf die Bevölkerungsgruppe der Ukraine-Flüchtlinge in Schwerte übertragen. Im Ergebnis errechnet sich ein kurzfristiger Wohnungsbedarf für 144 Haushalte (s. Abbildung 30). Dieser Bedarf entwickelt sich im Zeitverlauf rückläufig, da gemäß der o.g. Befragung ein Großteil der ukrainischen Flüchtlinge im Laufe der Jahre Deutschland wieder verlassen wird. Bei einem angenommenen Kriegsende zum Ende des Jahres 2024 wird eine Rückwanderung in die Ukraine einsetzen. Allerdings wird aufgrund der dort zerstörten Infrastruktur mit zum Teil schwierigen Lebensverhältnissen zu rechnen sein. Wir gehen daher davon aus, dass diejenigen, die Deutschland nach Kriegsende wieder verlassen wollen, ihr Vorhaben nicht innerhalb eines Jahres, sondern verteilt über einen Zeitraum von fünf Jahren umsetzen werden. Für diejenigen Haushalte, die die Perspektive geäußert haben, für einige Jahre in Deutschland zu bleiben, wird angenommen, dass sie etwas später zurückwandern. Dauerhaft, bis 2040 werden potenziell rd. 60 ukrainische Flüchtlingshaushalte in Schwerte verbleiben, bis 2030 sind es 80 Haushalte.

Für die Stadt Schwerte und auch andernorts ergibt sich daraus die Schwierigkeit, kurzfristig und temporär mehr Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Für Schwerte handelt es sich um 85 Haushalte. Bislang hat sich überall in Deutschland gezeigt, dass im Zuge der Fluchtmigration von vorwiegend ukrainischen Frauen mit Kindern, verbunden mit einer großen Hilfsbereitschaft in der Bevölkerung, eine „stille Reserve“ an Wohnraum aktiviert wurde, die unter anderen Umständen Geflüchteten so nicht zur Verfügung gestanden hätte²⁰: Privateigentümer und manche institutionellen Anbieter haben leerstehende Wohnungen zur vorübergehenden Vermietung angeboten. Bei Wohnungsunternehmen waren dies zum Beispiel Wohnungen, die wegen anstehenden Modernisierungen noch unvermietet waren. Bei Privatvermietern waren es unbelebte Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern oder etwa unvermietete bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen. Die Aktivierung der stillen Reserve vermindert den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für Geflüchtete. Wie groß der Beitrag ist, kann statistisch nicht nachgewiesen werden. Bei einem Wohnungsbestand von rd. 24.500 Wohneinheiten dürfte er aber nicht geringfügig sein. Gleichzeitig hat die Studie festgestellt, dass einige Flüchtlinge in Deutschland Familienangehörige oder Bekannte haben, und

¹⁹ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1294820/umfrage/kriegsfluechtlinge-aus-der-ukraine-in-deutschland/>

²⁰ Vgl. Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) / Bundesamt für Migration und Flüchtlingen (BAMF) / Sozioökonomisches Panel (SOEP) (Hg.) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland: Ergebnisse der ersten Welle der IAB BiB/ReDA-BAMF-SOEP Befragung, S.54

dort untergekommen sind. Über ihre Netzwerke werden sie sukzessive in regulären Wohnraum vermittelt. Ein anderer Teil ist noch in kommunalen Gemeinschaftsunterkünften oder anderen Unterkünften untergebracht. Aus gutachterlicher Sicht ist es für eine angemessene Wohnraumversorgung angemessen, den dauerhaften Wohnraumbedarf um die Nachfragegruppe der 60 bis 80 Haushalte zu erhöhen.

Im Februar 2023 waren nur 11 Prozent der in Deutschland lebenden Personen ukrainischer Staatsangehörigkeit, die im erwerbsfähigen Alter sind, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Weitere drei Prozent waren als geringfügig Beschäftigte tätig.²¹ Die Integration dieser Gruppe in den Arbeitsmarkt wird vermutlich im Zeitverlauf an Fahrt aufnehmen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass ein nennenswerter Anteil der Haushalte in der Lage sein wird, Vermögen bzw. Eigenkapital zu bilden, um Wohneigentum in Form eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu erwerben. Gegebenenfalls ergeben sich für Einzelne Chancen, eine Eigentumswohnung zu erwerben. Daher ist anzunehmen, dass sie mehrheitlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachfragen werden. Der hohe Anteil an Frauen mit einem Kind unter den Geflüchteten spricht für eine überwiegende Nachfrage nach Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Doch es besteht auch Bedarf an Wohnungen für geflüchtete Frauen mit 2 oder auch mehr Kindern sowie für Mehrgenerationenhaushalte, wenn zusätzlich noch Großeltern oder andere Verwandte zur Familie gehören.

Abbildung 30: Wohnungsbedarfe nach Zeiträumen mit Zusatzbedarf durch ukrainische Flüchtlinge

	WE insg.	WE p.a.	Zusatzbedarfe durch ukrainische Flüchtlinge
2022 bis 2025	433	108	144
2026 bis 2030	322	64	-63
2031 bis 2035	281	56	-21
2036 bis 2040	533	107	0
2022 bis 2030	755	84	80
2022 bis 2040	1.568	83	59

Quelle: InWIS 2023, eigene Berechnung und Darstellung

4.6. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie Wohnformen im Alter

In den folgenden Abschnitten werden die Nachfragepotenziale dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Schwertener Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungen resultieren.

Vorausschätzung des Bedarfs im öffentlich geförderten Segment

Die Modellrechnungen zum verfügbaren Bestand an preisgebundenen Wohnungen geben bereits wichtige Hinweise auf künftige Neubaubedarfe (s. Kap. 3.4). In die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen fließen jedoch weitere zentrale Komponenten ein:

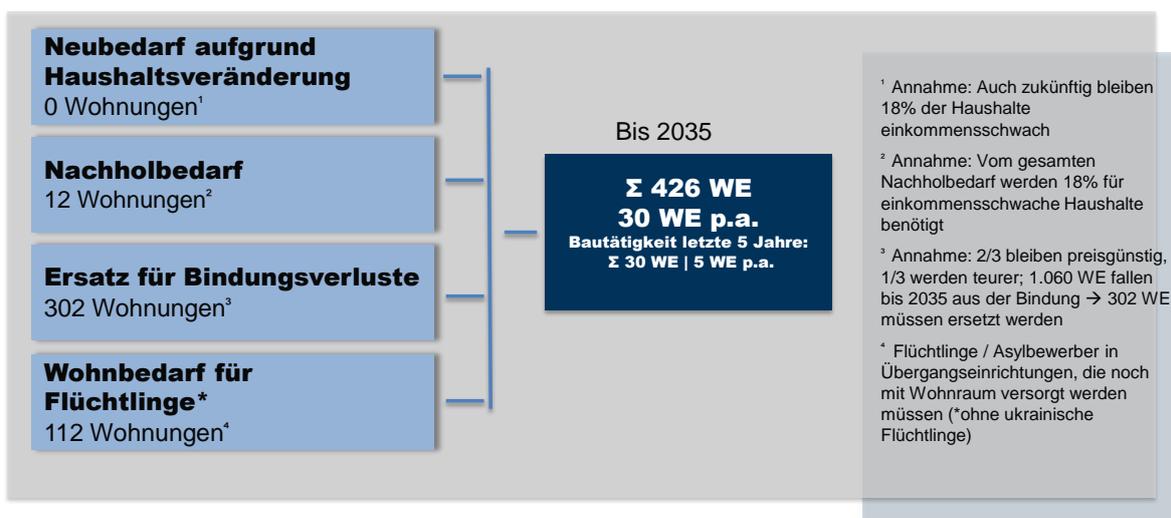
²¹ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2023: Auswirkungen der Fluchtmigration aus der Ukraine auf den Arbeitsmarkt und die Grundversicherung für Arbeitssuchende. In: Berichte Arbeitsmarkt kompakt, Februar 2023, o.O.

- Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Schwerte, der bei rd. 18 Prozent liegt, bis 2040 konstant bleiben wird. Aufgrund einer nahezu konstanten Haushaltsentwicklung in Schwerte ergibt sich aus dieser Komponente kein zukünftiger Bedarf.
- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen errechnet sich durch die Multiplikation des Nachholbedarfs am Gesamtmarkt mit dem Anteil einkommensschwacher Haushalte (18 %).
- In die Kalkulation des Ersatzbedarfs für Bindungsverluste auf Basis der Modellrechnungen der NRW.BANK muss einbezogen werden, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch ein Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den Bewirtschaftungsplänen der Eigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Schwerte befindet sich im Eigentum von Genossenschaften. Aufgrund der sozialorientierten Geschäftspolitik der Unternehmen wird angenommen, dass diese Wohnungen auch nach Bindungsende zum Großteil ihre Preisgünstigkeit behalten. Es wird gutachterlicherseits angenommen, dass jede dritte Wohnung bei Bindungsverlust auch ihre Preisgünstigkeit verliert und ersetzt werden muss.
- Des Weiteren ist generell der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt beläuft sich deren Anzahl auf rd. 112 Haushalte ohne die Berücksichtigung ukrainischer Flüchtlinge (s. Kap. 4.5).

Addiert man die Bedarfe in den einzelnen Komponenten zusammen, lässt sich schließlich der Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen (ohne Einbeziehung der Ukraine-Flüchtlinge) berechnen:

- Bis zum Jahr 2035 werden insgesamt 426 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt. Dies entspricht umgerechnet auf das Jahr einem Wohnungsbedarf von 30 Wohnungen.
- Mit 302 Wohnungen als Folge des Bindungsverlustes stellt diese Komponente den größten Anteil am gesamten Bedarf dar.

Abbildung 31: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: Haushaltsprognose, Stadt Schwerte, NRW.BANK, eigene Darstellung

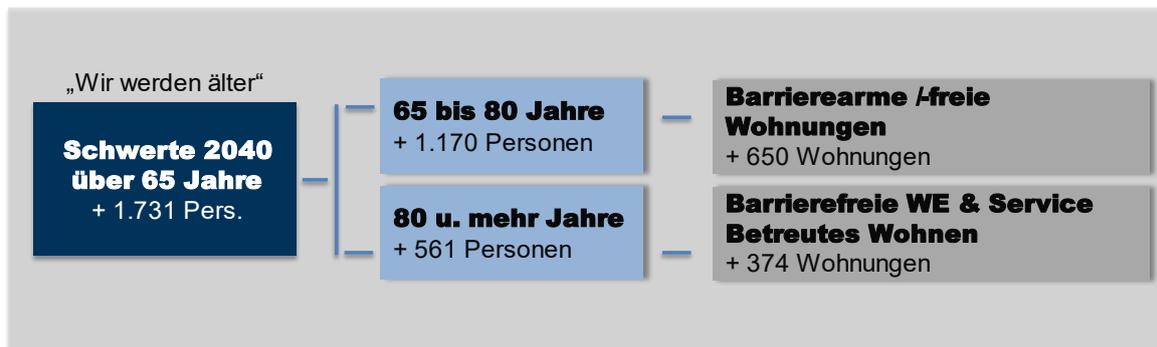
Die Bedarfsvorausschätzung von 426 Wohnungen für das öffentlich geförderte Segment entspricht dabei rd. 40 Prozent des gesamten prognostizierten Bedarfs an Wohnungen bis 2035. Das bedeutet in den nächsten Jahren müssten segmentübergreifend 4 von 10 Neubauwohnungen öffentlich gefördert sein. Betrachtet man nur die Bedarfe im Mehrfamilienhaussegment (insgesamt 652 Wohnungen bis 2035), macht der Bedarf von 426 zu schaffenden öffentlich geförderter Wohnungen einen Anteil von 65 Prozent aus. Diese hohe Quote zeigt, dass die Bedarfe im öffentlich geförderten Segment nicht nur durch Neubau kompensiert werden können, sondern auch Bindungen im Bestand erhalten bzw. geschaffen werden müssen. Hier besteht dringender Handlungs- und Steuerungsbedarf seitens der Stadt, um diesen Bindungsverlusten entgegenzuwirken (s. hierzu Kap. 6.3).

Nachfragepotenziale für Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Nachfragepotenziale zum Wohnen im Alter erfolgt analog zu der Bevölkerungsprognose, in der bereits die Veränderungen in den Altersgruppen dargestellt wurden. Der Anteil der Personen über 65 Jahre wird in Schwerte bis 2040 voraussichtlich um 1.731 Personen zunehmen. Darunter werden sich rd. 1.200 Personen in der Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen befinden, die vorzugsweise barrierefreie und -arme Wohnungen nachfragen werden, sowie rd. 560 Personen im Alter von 80 und mehr Jahren. Die Hochaltrigen weisen Bedarfe im barrierefreien Wohnen, vorzugsweise mit wohnungsnahen Serviceleistungen wie Treppenhausreinigung und Winterdienst, oder im ambulant betreuten Wohnen auf. Eine Umrechnung von Personen in Haushalte zeigt, dass rein rechnerisch für die Versorgung der zusätzlichen jüngeren Seniorenhaushalte weitere 650 barrierearme/-freie Wohnungen und zusätzliche 374 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung für die älteren Seniorenhaushalte benötigt werden. Dabei zeigen diese Werte, wie sich die Nachfrage durch den Zuwachs Älterer Personen verändern wird.

Das ermittelte Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnformen wird sich vielfach auf den vorhandenen Wohnungsbestand ausrichten, denn mit zunehmendem Alter sinkt die Umzugsbereitschaft. Das bedeutet, dass der altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand eine hohe Bedeutung zukommt und ein Teil der Bedarfe auch durch Bestandsanpassungen gedeckt werden können. Durch den deutlichen Zuwachs der Senioren ist jedoch auch entsprechender altersgerechter Wohnungsneubau zu betreiben (s. hierzu Kap. 6.2).

Abbildung 32: Entwicklung der Nachfragepotenziale für Wohnformen im Alter



Quelle: InWIS 2023, Datenbasis: IT.NRW, eigene Berechnung und Darstellung

Zwischenfazit zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- In den wenigsten Kommunen im Ruhrgebiet werden die in Zukunft erzielbaren Bevölkerungsgewinne durch Zuzüge ausreichen, um die zunehmende Zahl der Sterbefälle auszugleichen. In Schwerte geht die Prognose von IT.NRW davon aus, dass die Bevölkerung bis 2040 um rd. 3.000 Personen abnehmen wird. Das entspricht einem Rückgang von sechs Prozent gegenüber dem Jahr 2021.
- Der demografische Wandel wird auch für Schwerte weiterhin eine hohe Bedeutung haben, denn in den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950/60er-Jahre ins Seniorenalter. Sie stellen bundesweit derzeit etwa ein Drittel der heutigen Bevölkerung dar, in Schwerte etwa ein Viertel. In Schwerte wird die Gruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren um 15 Prozent ansteigen, die Gruppe der Hochaltrigen ebenfalls. Dies sind hohe Zuwachsraten. Dieser Trend lässt den Bedarf an altengerechten Wohnformen stark steigen.
- Die Zunahme älterer Menschen ist nicht der einzige, aber ein sehr wichtiger Einflussfaktor für einen sich fortsetzenden Trend zu kleineren Haushalten. Die zu erwartenden Haushaltsverkleinerungsprozesse werden die deutlich rückläufige Einwohnerentwicklung den gesamten Prognosezeitraum kompensieren können und im Ergebnis zu einem leichten Anstieg an Haushalten und Wohnungsnachfrage führen. Die Zahl der Haushalte wird sich 2040 gegenüber 2021 um 236 Haushalte erhöhen (+1%).
- Der langfristig zu erwartende Rückgang bei den Familienhaushalten, die die klassische Zielgruppe im Ein- und Zweifamilienhausbau bildet, bedeutet nicht zwangsläufig auch einen Rückgang in der Wohneigentumsbildung. Schon heute ist zu beobachten, dass aus der wachsenden Gruppe der Seniorenhaushalte eine Nachfrage nach kleineren, neuwertigen und barrierefreien Immobilien hervorgeht. Wächst das Angebot an gebrauchten Eigenheimen durch Freizug (Generationenwechsel), dürfte es in preislicher Hinsicht für junge Eigenheimerwerber interessant werden, die bei heutigen Neubaupreisen nicht mehr mithalten können.

Wohnungsbedarfsprognose

- Die Wohnungsbedarfsprognose ermittelt für Schwerte einen Bedarf von 1.568 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 83 Wohnungen, dieser liegt damit leicht über dem Baufertigstellungsniveau Schwertes der Jahre 2015 bis 2021. Der Wohnungsbedarf erstreckt sich über alle Teilmärkte. Er teilt sich in 1.036 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 534 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf.
- In allen Zeitfenstern überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich (rd. zwei Drittel des gesamten Wohnungsbedarfes). Es betrifft vor allem Mietwohnungen, in geringem Umfang auch Eigentumswohnungen.
- Kurzfristig bis zum Jahr 2025, ist die derzeitige Bautätigkeit auszuweiten, um den Neubaubedarf in den Marktsegmenten zu decken. Mittel- bis langfristig reicht eine leichte Erhöhung der derzeitigen Bautätigkeit aus. Dabei ist zu beachten, dass der kurzfristig hohe Neubaubedarf die zügige Bereitstellung von Baurecht benötigt, um rechtzeitig umgesetzt zu werden.
- Durch die erhöhte Fluchtmigration seit dem Frühjahr 2022 ergeben sich in Schwerte, wie auch in den übrigen deutschen Gemeinden, zusätzliche Wohnraumbedarfe. Derzeit beläuft sich diese Gruppe in Schwerte auf rd. 144 Haushalte. Es ist jedoch anzunehmen, dass ein größerer Teil der ukrainischen Flüchtlinge nach Kriegsende bzw. in einigen Jahren Deutschland wieder verlassen

wird. Für Schwerte wurde in einer Modellrechnung ermittelt, dass sich durch die ukrainischen Flüchtlinge mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rd. 60 bis 80 Haushalten ergibt. Dieser Bedarf ist dem errechneten Wohnungsbedarf von insgesamt 1.568 Wohnungen 2040 hinzuzurechnen. Die Gruppe fragt mehrheitlich Wohnungen im Mehrfamilienhausbau nach, vorzugsweise Mietwohnungen.

Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen

- Die Bedarfsvorausschätzung für das öffentlich geförderte Segment zeigt, dass bis 2035 rd. 426 Wohnungen bzw. 30 Wohneinheiten pro Jahr fehlen. Seit 2017 wurden einmalig 30 neue öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen. Zukünftig ist dieser Bedarf jährlich vorhanden → hier sind deutliche Anstrengungen erforderlich.
- Der berechnete Bedarf an preisgünstigen bzw. preisgebundenen Wohnungen kann nicht allein durch Neubau gedeckt werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass erst im geförderten Neubau notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden können.
- Mit Blick auf die Investitionsbarriere, die gegenüber der Bewilligungsmiete zu niedrig bemessenen Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft dürfte die mittelbare Belegung eine Handlungsalternative für Investoren darstellen, die bereits über einen nennenswerten Wohnungsbestand in Schwerte verfügen.

Wohnraumbedarfe im Alter

- Bis 2040 werden 650 zusätzliche barrierearme/-freie Wohnungen benötigt. Dieser Bedarf kann und sollte nicht allein durch Wohnungsneubau gedeckt werden. Denn viele Ältere möchten in ihrer angestammten Wohnung alt werden und nicht mehr umziehen → Bedarf ist daher sowohl durch Wohnraumanpassung im Bestand als auch durch Neubau zu decken.
- Die meisten Mengeneffekte lassen sich durch Wohnraumanpassung im Bestand erzielen. Wichtige Umsetzungsakteure wären Eigenheimbesitzer, Kleinvermieter und Wohnungsunternehmen.

5. Marktbewertung

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse aus den vorangegangenen Bausteinen zur Situationsanalyse, zur Marktsituation und der Wohnungsbedarfsprognose zusammengetragen und in kompakter Form zusammengefasst, welche Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung in Schwerte in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

Die Bevölkerungsentwicklung Schwertes hat sich stabil entwickelt und zeigt in den jüngeren Jahren wieder Wanderungsgewinne. Wie ein Großteil der Kommunen in Deutschland ist auch Schwerte auf Zuzüge angewiesen, um die negative natürliche Bevölkerung auszugleichen. Durch die direkt angrenzenden Großstädte sind die Zuzugsimpulse, die ein Schwerter Arbeitsmarkt auslösen kann, vergleichsweise gering. Die Wanderungsgewinne sind vornehmlich auf besondere Ereignisse wie der Fluchtmigration und auf die Entwicklung von Baugebieten zurückzuführen. Wenn neu gebaut wird, kann Schwerte die in der Region vorhandene Nachfrage an sich binden. Ein Blick auf die städtische Bauintensität zeigt, dass Schwerte im regionalen Vergleich eine durchschnittliche Neubauleistung aufweist. Den Fokus legt Schwerte dabei auf den Geschosswohnungsbau (vgl. Kap. 2).

Die Stadt erweist sich als attraktiver Wohnstandort in der Region. Dies ist auch anhand des Auspendlerüberschusses ersichtlich. Schwerte bietet Nachfragern günstigere Preise für Wohnbauland als die angrenzende Großstadt Dortmund. Laut Marktexperten ist sie dadurch für Familien, die Eigentum bilden möchten, eine preisgünstigere Alternative in einer verdichteten Region. Das Kaufkraftniveau – welches die Wohnkraft beeinflusst – liegt in Schwerte oberhalb des Kreisdurchschnitts.

Aus der Analyse der Teilmärkte gehen differenzierte Bedarfe hervor. Auf dem Mietwohnungsmarkt fokussiert sich der Nachfragedruck vorzugsweise auf moderne und bezahlbare Wohnungen. Durch die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt ist anzunehmen, dass die Anspannung noch weiter anwachsen wird. Grund dafür ist, dass bspw. Paare oder Familien ihren Eigentumswunsch aufgrund hoher Zins- und steigender Kaufpreise zunächst aufschieben oder gänzlich aufgeben und sich auf dem Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen. Dort treten sie in Konkurrenz zu anderen Nachfragern bei einem bereits knappen Angebot an familiengerechten Mietwohnungen (vgl. Kap. 3.1). Im Mietwohnungsneubau gilt es daher zukünftig größere Wohnungen mitzudenken, um die vorhandene Nachfrage zu bedienen und das vorhandene Nachfragepotenzial von Paaren und Familien aus den angrenzenden Arbeitsmarktzentren auszuschöpfen. Ein weiteres Handlungsfeld am Mietwohnungsmarkt, sind die vorhandenen und noch wachsenden Bedarfe nach altengerechten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnformen.

Die größte Anspannung zeigt sich im Markt für öffentlich geförderte Wohnungen. Rund 18 Prozent aller Haushalte zählen zu den einkommensschwachen, d. h. von Armut gefährdeten, Haushalten und sind auf entsprechenden preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Es betrifft Transferleistungsempfänger und minderverdienende Haushalte. Ein Mangel besteht bei öffentlich geförderten kleinen Wohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie bei größeren Wohnungen für Familien. Gleichzeitig sind auch nicht ausreichend barrierearme und vor allem barrierefreie Angebote für Senioren und Menschen mit Behinderung vorhanden. Die derzeitige Lage wird durch den zu erwartenden, enormen Rückgang der vorhandenen Mietpreis- und Belegungsbindungen weiter verstärkt. In den nächsten zwei Jahren werden bereits rd. 300 Wohnungen aus der Bindung fallen. Bis 2035 wird das Abschmelzen der Bindungen geförderter Wohnungen zu einem Rückgang des derzeitigen Bestandes um mehr als 80 Prozent führen, sofern dieser Rückgang nicht durch zusätzliche öffentlich geförderte Wohnungen kompensiert wird – im Neubau und / oder im vorhandenen Wohnungsbestand (s. Kap. 3.4).

Auf dem Markt für Eigenheime ist die Nachfrage durch die Baukosten- und Zinssteigerung aktuell verhalten, weshalb dieser Teilmarkt derzeit als eher ausgeglichen einzuschätzen ist. Wenn sich die Rahmenbedingungen zugunsten der Käufer verändern sollten, ist davon auszugehen, dass auch die Nachfrage wieder steigen wird. Entsprechende Impulse können eine verbesserte staatliche Förderung und sinkende

Baukosten bewirken – etwa durch eine verstärkte Standardisierung im Bau und / oder eine Vergünstigung von Material- und Handwerkerkosten. Mit dem erneuten Anstieg der Nachfrage kann laut Expertenaussagen frühestens Ende 2024 gerechnet werden.²² Der Nachfragefokus wird dann vor allem auf Neubauobjekten und gepflegten Bestandsimmobilien liegen. Eine voraussichtlich ansteigende Nachfrage sollte die Stadt Schwerte in ihrer Baulandausweisung bzw. bei der Schaffung von Baurecht berücksichtigen. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb wieder verbessern sollten, wird dieser nicht mehr so günstig werden wie vor der Krise. Infolgedessen werden preisgünstige Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus in Schwerte an Bedeutung gewinnen. Daher sind u. a. Doppel- und Reihenhäuser oder auch Mieteigenheime in zukünftigen Baugebieten mitzudenken. Gleichzeitig könnten ältere Eigenheime, die in der Vergangenheit durch fehlende Modernisierung einen Sanierungsrückstand aufgebaut haben und dementsprechend eine geringe Energieeffizienz aufweisen, auch künftig schwierig zu vermarkten sein. Durch die zunehmenden Auflagen in der Klimaanpassung und dem Wunsch nach einer besseren Energieeffizienz der Wohnimmobilien zur Senkung von individuellen Energiekosten können für den Käufer solcher Immobilien hohe Kosten bei Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Kaufinteressenten werden sich daher tendenziell eher für den Neubau und Bestandsimmobilien im guten bzw. modernisierten Zustand interessieren (vgl. Kap. 3.2).

Auf dem insgesamt kleineren Teilmarkt der Eigentumswohnungen ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass die größte Nachfrage durch Selbstnutzer statt durch Kapitalanleger entsteht. Gleichzeitig wird die Relevanz von Eigentumswohnungen als Wohnalternative für die Generation 50+ zunehmen. Dabei muss der Kauf für diese Personengruppe bezahlbar bleiben. Die Erlöse aus dem Verkauf eines Eigenheims müssen den Kauf einer Eigentumswohnung decken können, um einen Wohnungswechsel und damit einen Generationenwechsel anzustoßen. Im Zuge des Renteneintritts stehen den meisten Seniorenhaushalten weniger finanzielle Mittel zur Verfügung als im Erwerbsleben, sodass vermutlich verstärkt das mittlere Preissegment nachgefragt wird. Größere Eigentumswohnungen, die familiengerechte Grundrisse und Ausstattungen aufweisen, können zukünftig auch für einen kleineren Teil der Familienhaushalte eine interessante und im Vergleich zum Eigenheim preisgünstigere Alternative darstellen. In der Konsequenz gilt es in Schwerte, eine Vielfalt in Hinblick auf die Wohnungsgrößen und die Ausstattung – insbesondere der Barrierearmut – zu schaffen (vgl. Kap. 3.3).

Gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts wird Schwerte in Zukunft Einwohner verlieren. Im Kreis Unna, im Regierungsbezirk Arnsberg und auch landesweit rechnet das Statistische Landesamt IT.NRW mit Bevölkerungsverlusten (s. Kap. 4.2). Es ist damit zu rechnen, dass Schwerte bis 2040 rd. 3.000 Einwohner verlieren wird (-6 % gegenüber 2021). Der demografische Wandel wird für Schwerte wie auch andernorts weiterhin eine hohe Bedeutung haben, denn in den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950/60er-Jahre ins Seniorenalter. In Schwerte wird die Gruppe der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren um 15 Prozent ansteigen, die Gruppe der Hochaltrigen ebenfalls.

Die Zunahme älterer Menschen ist nicht der einzige, aber ein sehr wichtiger Einflussfaktor für einen sich fortsetzenden Trend zu kleineren Haushalten. Während vor allem die Einpersonenhaushalte voraussichtlich noch deutlich an Umfang gewinnen, wird die Gruppe der größeren Haushalte ab 3 Personen spürbar an Umfang verlieren. Die zu erwartenden Haushaltsverkleinerungsprozesse werden die rückläufige Einwohnerentwicklung über den gesamten Prognosezeitraum kompensieren und im Ergebnis zu einem leichten Anstieg an Haushalten führen können (s. Kap. 4.3). Dieser Anstieg ist jedoch minimal, sodass man von einer nahezu konstanten Haushaltsentwicklung sprechen kann.

Die Wohnungsbedarfsprognose ermittelt für Schwerte einen Bedarf von 1.568 Wohnungen bis zum Jahr 2040 (s. Kap. 4.4). Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf von 83 Wohnungen. Dieser liegt leicht über dem Baufertigstellungsniveau Schwertes der Jahre 2015 bis 2021. In allen

²² Das RWI-Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung rechnet damit, dass die Preissteigerung nach 7,9 Prozent in diesem Jahr auf 5,8 Prozent im kommenden und 2,5 Prozent im Jahr 2024 zurückgehen wird, In: Wann steigt wieder der Konsum? 15.12.2022. Marktexperten rechnen damit, dass die „Flaute“ am Wohnungsmarkt spätestens in der 2. Hälfte des Jahres 2024 überwunden sein wird, In Handelsblatt vom 26.01.2023: Immobilienpreise – mit dieser Entwicklung rechnen Experten bei Immobilien 2023.

Zeitfenstern überwiegt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich (rd. 78 Prozent des gesamten Wohnungsbedarfes). Bis 2030 wird ein Bedarf von 489 Wohnungen prognostiziert, in den Folgejahren kommen voraussichtlich weitere 547 Wohnungen hinzu, sodass bis 2040 insgesamt rd. 1.040 Wohnungen benötigt werden könnten. Um diesen Bedarf zu decken, wird eine durchschnittliche Bautätigkeit in Höhe von 55 Wohnungen pro Jahr benötigt.

Gleichzeitig zeigt die Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung, dass in Schwerte bis zum Jahr 2035 insgesamt 426 zusätzliche preisgebundene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte benötigt werden. Umgerechnet auf das Jahr entspricht das einem Bedarf von 30 zusätzlichen geförderten Wohnungen. Dieser sollte durch öffentlich geförderten Neubau und durch die Gewinnung zusätzlicher Wohnungen im Bestand gedeckt werden. Für die Stadt Schwerte ergibt sich hieraus ein enormer Handlungsbedarf (s. Kap. 6.3).

6. Ziele und Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt

Im folgenden Kapitel werden die Ziele und Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt aus dem vorherigen Handlungskonzept Wohnen 2016 auf ihre Gültigkeit geprüft sowie erkennbare Bedarfe in der Nachjustierung der Wohnungsmarktsteuerung benannt. Im vorherigen Gutachten wurden folgende zentrale Handlungsfelder für die Wohnungsmarktsteuerung abgeleitet:

- Qualifizierung des Mietwohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene,
- Begleitung des demografischen Wandels im Rahmen der Angebotsausweitung altersgerechter Wohnangebote,
- Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung,
- Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen,
- Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz und
- Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring.

Die Empfehlungen von Maßnahmenpaketen erfolgten in den sechs Handlungsfeldern. Basis für die Ableitung der Handlungsfelder, Ziele und Handlungsstrategien waren die Betrachtung der Entwicklungstrends und Vorausschätzungen sowie die Analyse der einzelnen Wohnungsmarktsegmente für die Stadt. Neben den Datenanalysen wurden hierfür auch die Ergebnisse aus den Treffen des Begleitgremiums sowie die Erkenntnisse aus den Expertengesprächen genutzt, um zentrale Herausforderungen am Schwerter Wohnungsmarkt zu diskutieren. Die damaligen Zielsetzungen werden im vorliegenden Gutachten um eine aktuelle Einschätzung zur Gültigkeit ergänzt. Diese Einschätzung wurde in enger Abstimmung mit der städtischen Verwaltung getroffen und um einzelne Empfehlungen ergänzt.

Abbildung 33: Identifizierte Handlungsfelder für den Schwerter Wohnungsmarkt



Quelle: InWIS 2023

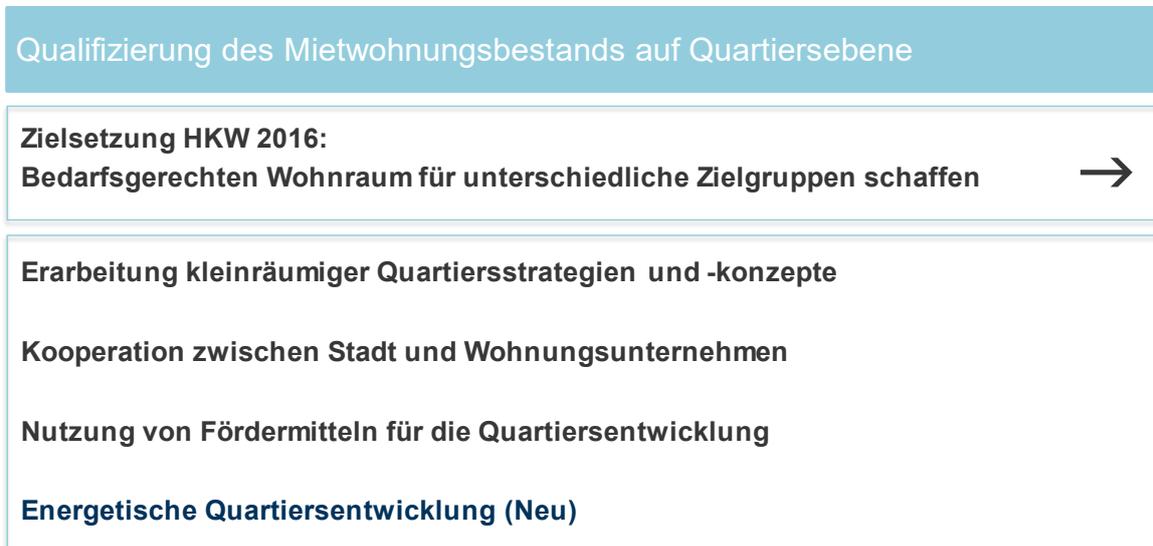
Folgend werden zu jedem Handlungsfeld sowohl die damalige Zielsetzung als auch die Handlungsempfehlungen aufgegriffen und kurz hinsichtlich ihrer aktuellen Relevanz beurteilt und ggf. um Empfehlungen ergänzt. Dabei wird unterschieden, inwiefern das Handlungsfeld und die zentrale Zielsetzung eine gleichbleibende (→), eine erhöhte (↗) oder eine geringere Relevanz (↘) gegenüber dem Jahr 2016 hat.

6.1. Handlungsfeld 1: Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene

Im Handlungsfeld „Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene“ wurde im letzten Gutachten als zentrales Ziel benannt, bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Dieses Ziel hat für die Schwerter Wohnungsmarktsteuerung auch weiterhin eine gleichbleibende Relevanz. Insgesamt wurden im letzten Konzept drei zentrale Empfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen ausgesprochen (s. Abbildung 34). Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen und der zunehmenden Bedeutung energetischer Bestandsanpassungen kann in diesem Handlungsfeld noch nachjustiert werden, indem es um die energetische Quartiersentwicklung als weitere Empfehlung ergänzt wird.

Im letzten Konzept wurde zusammenfassend empfohlen, dass es insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Bestandsanpassung ratsam ist, nicht nur die Wohnung als strategischen Handlungsrahmen zu setzen, sondern das Wohnquartier. Maßnahmen der Bestandsentwicklung sind daher unter dem Aspekt der Quartiersentwicklung voranzutreiben. Durch die Bündelung verschiedener Maßnahmen an Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld können ganze Quartiere gestärkt und nachhaltig entwickelt werden. Dazu wurde u. a. die Erarbeitung kleinräumiger Quartiersstrategien und -konzepte sowie das Akquirieren von Fördermitteln empfohlen. Hierzu sind Maßnahmen im Quartierskontext umzusetzen und Quartiersstrategien anzustoßen. Das hat die Stadt Schwerte in den vergangenen Jahren u. a. durch das ISEK Westhofen getan,²³ welches auch die im letzten Gutachten benannten Quartiere Tannenstraße/Tulpenstraße und Reichshofstraße umfasst. Letztlich konnten durch das Konzept keine Städtebaufördermittel akquiriert werden, da das Land Nordrhein-Westfalen das Konzept nicht in sein Förderprogramm aufgenommen hat. Die damaligen Empfehlungen des Handlungsfelds haben somit weiterhin Relevanz für die Stadt Schwerte, die Umsetzung ebendieser hat – auch durch die ausgebliebenen Fördergelder – bisher nur bedingt funktioniert.

Abbildung 34: Qualifizierung des Wohnungsbestandes auf kleinräumiger Quartiersebene



Quelle: InWIS 2023

Eine neue Empfehlung, die sich in Teilen auch in den Empfehlungen des letzten Konzepts wiederfindet, ist die energetische Quartiersentwicklung. Die Bundesregierung sieht mehr Klimaschutz im Gebäudesektor vor und hat als übergeordnetes Ziel der zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Reform für effiziente Gebäude formuliert, dass bis 2045 Klimaneutralität im Gebäudebestand erreicht werden soll.²⁴ Dadurch

²³ complan Kommunalberatung GmbH 2019: Stadtteil Schwerte-Westhofen. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Auftraggeber Stadt Schwerte

²⁴ Die Bundesregierung 2023: Klimafreundlich Bauen und Sanieren. Abgerufen unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

entsteht für Wohnungseigentümer die Herausforderung, den vorhandenen Wohnungsbestand klimaneutral zu modernisieren. In Schwerte gibt es einen großen Wohnungsbestand, der einen Sanierungsbedarf aufweist. Dazu zählen insbesondere Eigenheime aus den 70er und 80er-Jahren. Im Mehrfamilienhausbestand haben die in Schwerte ansässigen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften das Thema „Klimaschutz“ im Neubau bereits auf ihrer Agenda. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG (GWG) ist bei Klimaschutzinvestitionen insbesondere im Neubau aktiv. So wurden in den vergangenen Jahren zwei Solarsiedlungen in der Märkischen Straße und Schützenstraße und weitere Neubauquartiere mit Photovoltaik, Blockheizkraftwerke, Regenwassernutzung etc. gebaut. Die Siedlung Lohbachstraße ist als Projekt der „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ der Energieagentur in NRW als Modellquartier anzusehen und wurde 2019/2020 bezugsfertig.²⁵ Darüber hinaus ist auch die Stadt Schwerte u. a. durch das laufende Klimaschutzmanagement und dem kommunalen Förderprogramm für Photovoltaikanlagen aktiv. Die Stadtwerke planen eine klimagerechte Bestandsanpassung. Dazu wird derzeit ein energetisches Sanierungs- und Energieversorgungskonzept für zwei Quartiere (Ergste Ost und Schwerte Heide) erarbeitet. Die Immobilien Entwicklungsgesellschaft Schwerte mbH (IEG) hat bereits energieeffizienten Neubau betrieben. Zukünftig sollen durch die IEG auch Bestandsgebäude angekauft werden, um Quartiersentwicklungen anzustoßen.

Für die (energetische) Modernisierung von Gebäuden kommen unterschiedliche Förderungen in Frage. Die neuen Wohnraumförderbestimmungen des Landes bieten auch hinsichtlich der Modernisierungsförderung angepasste Konditionen. Durch die Nutzung der Modernisierungsförderung der Wohnraumförderung können sich Synergien zwischen Handlungsbedarfen in der sozialen Wohnraumversorgung und der energetischen Quartiersentwicklung ergeben, die es ermöglichen, den Herausforderungen beider Handlungsfelder zu begegnen (s. auch Kap. 6.3).

6.2. Handlungsfeld 2: Begleitung des demografischen Wandels im Rahmen der Angebotsausweitung altersgerechter Wohnangebote

Im letzten Gutachten gab es im Handlungsfeld „Begleitung des demografischen Wandels im Rahmen der Angebotsausweitung altersgerechter Wohnangebote“ zwei zentrale Empfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen. Das Ziel der Schaffung von Wohnalternativen für ältere Menschen hat im Vergleich zum letzten Gutachten nochmal an Relevanz gewonnen. Die bereits erkennbaren Entwicklungen des demografischen Wandels in der Stadt Schwerte sowie die im vorliegenden Gutachten aufgezeigten Bedarfe sprechen dem Handlungsfeld gegenüber 2016 eine erhöhte Relevanz zu. Vor diesem Hintergrund kann hier noch nachjustiert werden, indem das Handlungsfeld um die Unterstützung des Generationenwechsels in den Eigenheimsiedlungen als eine weitere Empfehlung ergänzt wird. Diese Empfehlung steht zwar in unmittelbarem Zusammenhang mit den bisherigen Empfehlungen, verleiht ihnen allerdings noch einmal mehr Gewicht und stellt die Relevanz der Thematik heraus.

Zur Begleitung des demografischen Wandels wurde im letzten Gutachten empfohlen, zum einen generell Wohnalternativen für ältere Menschen zu schaffen und zum anderen auch kleinere Nischen wie das gemeinschaftliche Wohnen stärker zu fördern. Die Empfehlungen gelten auch weiterhin für die Stadt Schwerte. Der demografische Wandel wird angesichts der stark wachsenden Wohnraumbedarfe im Alter erhebliche Anstrengungen in der Schaffung altengerechter Wohnformen in Schwerte erfordern. Bereits heute besteht nach Einschätzung vieler Marktexperten ein Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen. Aus der Gruppe der jungen Senioren dürfte ein größeres Nachfragepotenzial nach barrierearmen/-freien Wohnungen zur Miete und im Wohneigentum erwachsen – als Marktnische auch weiterhin in Form von gemeinschaftlichen Wohnformen für Jung und Alt. Durch die Zunahme der Gruppe der Hochaltrigen wird voraussichtlich ein Nachfragepotenzial für barrierefreies Wohnen mit und ohne wohnbegleitenden Serviceleistungen oder auch betreutem Wohnen entstehen (s. Kap. 4.6).

²⁵ GWG Schwerte 2021: Gut und sicher wohnen. Mieterzeitschrift, Nr. 77 August 2021. S.24

Der Anteil der Senioren in Schwerte steigt weiterhin stark an, bis 2040 wird die Gruppe der Senioren um rd. 1.700 Personen wachsen. Das ermittelte Nachfragepotenzial nach altengerechten Wohnformen wird sich vielfach auf den vorhandenen Wohnungsbestand ausrichten, denn mit zunehmendem Alter sinkt die Umzugsbereitschaft. Das bedeutet, dass der altengerechten Wohnraumanpassung im Bestand eine erhöhte Bedeutung zukommt. Gleichzeitig können vorwiegend im Neubau notwendige Qualitäten wie Barrierefreiheit oder altengerechte Grundrisse geschaffen werden. Hier gilt es bedarfsgerechten Neubau in den Quartieren zu ermöglichen. Da ältere Personen vorzugsweise in ihren angestammten Quartieren bleiben möchten, sind Nachverdichtungen zu prüfen, um altengerechten Wohnraum dort zu schaffen, wo er benötigt wird.

Abbildung 35: Begleitung des demografischen Wandels



Quelle: InWIS 2023

Darüber hinaus wird empfohlen, den Generationenwechsel zu unterstützen. Umbruchsituationen entstehen oftmals dann, wenn die Bewohnerschaft und die Gebäude gleichermaßen altern und sich aus dem anschließenden Generationenwechsel die Anforderung ergibt, die Bestandsquartiere so zu qualifizieren, dass sie den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Dabei ist es wichtig, die Bedürfnisse unterschiedlicher Haushalte nicht nur differenziert zu betrachten, sondern auch als Ganzes. Durch den Umzug eines älteren Haushalts aus seinem Eigenheim in eine barrierearme Wohnung profitiert nicht nur der Senior, sondern im Idealfall auch ein weiterer Haushalt, da das freiwerdende Bestandseigenheim wieder an den Markt kommt (s. Abbildung 36). In der Phase der Familiengründung und -erweiterung haben viele Paare und junge Familien den Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche und den Wunsch nach einer familiengerechten Wohnform. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationenwechsel eine entscheidende Rolle spielen und sollte – auch mit Blick auf den demografischen Wandel und den „alternden“ Bestandsquartieren – von der Stadt Schwerte unterstützt werden. Zur gezielten Unterstützung des Generationenwechsels ist es notwendig, die Quartiere, in denen ein Generationenwechsel ansteht, zu identifizieren, um frühzeitig aktiv zu werden und entsprechende altengerechte Wohnungsangebote in den Bestandsquartieren zu schaffen.

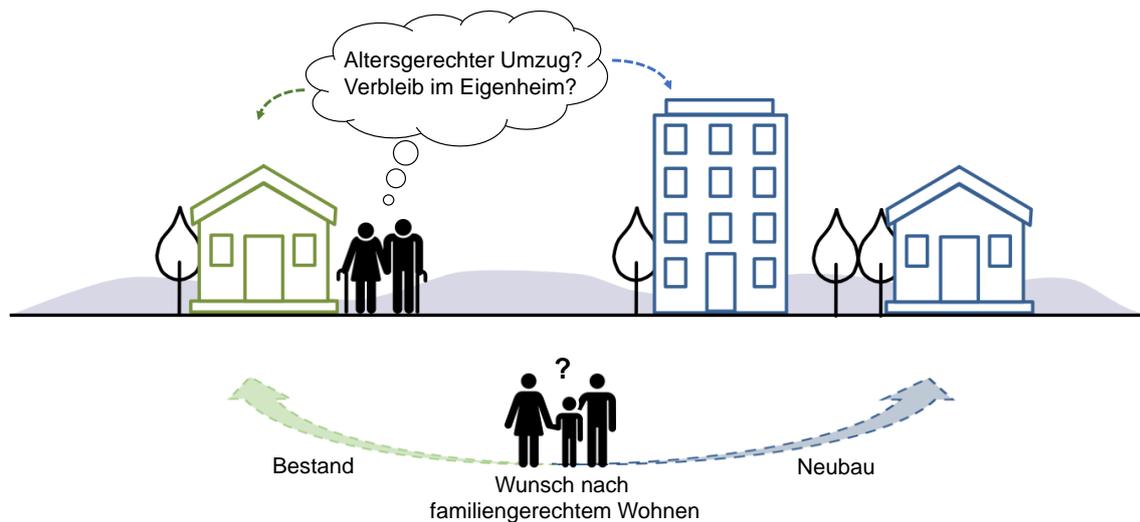
Ziel ist es, altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen sowie gleichzeitig das Freisetzungspotenzial zu aktivieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein Wohnungsmarktgutachten für Nordrhein-Westfalen hat das theoretische Freisetzungspotenzial im Kreis Unna auf aktuell rd. 13.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beziffert.²⁶ In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhaus-

²⁶ Vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, Methodenbericht I, S. 130, Düsseldorf.

quartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Der Einzug einer (jungen) Familie in das freigewordene Eigenheim ist häufig auch mit entsprechenden Modernisierungen verbunden. Diese Investitionen in den Bestand haben auch positive Auswirkungen auf die Qualifizierung des Wohnungsbestands (s. Kap. 6.1).

Abbildung 36: Generationenwechsel



Quelle: InWIS 2023, eigene Darstellung

6.3. Handlungsfeld 3: Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung

Der Markt für öffentlich geförderten Wohnungen sowie die Bedarfe in der sozialen Wohnraumversorgung wurde auch im letzten Handlungskonzept Wohnen thematisiert. In dem Handlungsfeld „Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung“ wurde der Ausbau preisgünstiger Wohnraumangebote mit breiter Zielgruppenansprache als zentrales Ziel benannt. Dabei hat sich die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung in Schwerte in den vergangenen Jahren weiter zugespitzt, sodass dieses Ziel aktuell an Relevanz gewonnen hat. Die Marktlage bei den öffentlich geförderten Wohnungen ist bereits jetzt in Schwerte angespannt. Insbesondere einkommensschwache Singlehaushalte und kinderreiche Familien stehen einem zu geringen Angebot an preisgünstigen Wohnungen gegenüber. Mit Blick auf die enormen Bindungsverluste, welche auf die Stadt Schwerte in den nächsten Jahren zukommen, zeigt sich hier ein starker Handlungsbedarf.

Die im letzten Gutachten formulierten Handlungsempfehlungen sind daher weiterhin gültig. Sie sind mit Blick auf den Ersatz der auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen zu ergänzen. Seit dem letzten Gutachten aus dem Jahr 2016 ist es der Stadt Schwerte nicht gelungen, die Bindungsverluste nur ansatzweise aufzufangen und öffentlich geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Zwischen 2017 und 2021 ist der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Schwerte um rd. 290 Wohnungen gesunken. Gleichzeitig wurden in dem Zeitraum keine neuen öffentlich geförderten Wohnungen gebaut. Der Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2022 scheint im Verhältnis zu den vergangenen und anstehenden Bindungsverlusten wie ein Tropfen auf den heißen Stein. Eine bedarfsgerechte Schaffung öffentlich geförderter Mietwohnungen ist daher dringend zu empfehlen.

Auch die Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen sind vor dem Hintergrund der derzeitigen Flucht-migration weiterhin bzw. wieder für die Stadt Schwerte relevant. Dabei müssen kurzfristig mehr geflüchtete Personen mit Wohnraum versorgt werden als auf längere Sicht hin. Es ist nach momentanen Erkenntnissen anzunehmen, dass ein größerer Teil der ukrainischen Flüchtlinge nach Kriegsende bzw. in einigen Jahren Deutschland wieder verlassen wird. Für Schwerte wurde in einer Modellrechnung ermittelt, dass sich durch die ukrainischen Flüchtlinge mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rd. 60 bis 80 Haushalten ergibt (s. Kap. 4.6). Dabei sollte die Stadt Schwerte sowohl den möglichen Zuwachs der Gruppe als auch Änderungen der Bleibeperspektive und -wünsche im Blick haben, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können. In dem Maße, wie betreffende Haushalte zukünftig in den Arbeitsmarkt integriert werden können und über ein auskömmliches Erwerbseinkommen erreichen, werden sie ggf. nicht mehr der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zuzurechnen sein.

Abbildung 37: Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung

Bedarfsgerechte Schwerpunktsetzung in der sozialen Wohnraumversorgung

Zielsetzung HKW 2016:

Ausbau preisgünstiger Wohnraumangebote mit breiter Zielgruppenansprache ↗

Bedarfsgerechte Schaffung von öffentlich geförderten Mietwohnungen und Ausbau (preisgünstiger) Wohnangebote zur Miete

Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen in Schwerte

Ersatz auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen (Neu)

Quelle: InWIS 2023

Der Ersatz auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen stellt in diesem Handlungsfeld die zentrale Herausforderung dar. Allein in den nächsten zwei Jahren werden in der Stadt Schwerte rd. 300 Wohnungen der öffentlich geförderten Bindung entfallen. Bis 2035 fallen mehr als 880 Wohnungen aus der Bindung, der Bestand wird sich dadurch um 80 Prozent verringern, sofern die Stadt Schwerte diese Verluste nicht durch Neubau oder im Bestand kompensiert. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass bei jeder der 880 Wohnungen ein Bindungsverlust auch ein Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. In der Bedarfsrechnung wurde berücksichtigt, dass ein Teil der Wohnungen auch nach Bindungsverlust preisgünstig bleibt und für einkommensschwache Haushalte zur Verfügung steht. Im Ergebnis werden im geförderten Mietwohnungssegment bis zum Jahr 2035 rd. 436 Wohnungen bzw. 30 Wohneinheiten pro Jahr benötigt (s. Kap. 4.6). Die Bedarfe entstehen dabei zum Großteil durch die Bindungsverluste, diese sind zu hoch, um ausschließlich durch Neubau kompensiert zu werden. Der Erhalt von Bindungen im Bestand sollte daher verstärkt betrachtet werden. Die Stadt Schwerte sollte dazu in den Dialog mit den großen Bestandshaltern von öffentlich geförderten Wohnungen treten und erörtern, unter welchen Bedingungen sie bereit wären Bindungen zu verlängern oder Modernisierungsförderungen in Anspruch zu nehmen. Die GWG hat den Großteil der in Schwerte aktuell vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Bestand. Neben den Anstrengungen zum Erhalt von Bindungen im Bestand ist auch die Schaffung von Bindungen im Neubau notwendig. Einige Qualitäten wie bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und Barrierefreiheit lassen sich im Bestand nur bedingt umsetzen. Dazu ist ein deutliches Ankurbeln der Bautätigkeit geförderter Mietwohnungen notwendig.

Die Stadt Schwerte sollte dabei die Zielzahl von 30 öffentlich geförderten Wohnungen pro Jahr im Blick haben und versuchen Einfluss auf die Erreichung dieser Zahl durch Neubau- oder Bestandsmaßnahmen zu nehmen. Im Neubau bietet sich die Einflussnahme durch die kommunale Grundstückspolitik oder der

Schaffung von Anreizen bspw. Kaufpreisvergünstigungen für Flächen des geförderten Wohnungsbaus an. Hier ist die Stadt bzw. die Immobilien Entwicklungsgesellschaft Schwerte bereits aktiv, indem sie Grundstücke ankauft und mit Auflagen weiterverkauft, um die Ziele des Handlungskonzept Wohnens zu erreichen. Gleichzeitig sieht die Stadt vor – auch ohne Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement – bei liegenschaftlichen Entwicklungen 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau zu schaffen. Im Bestand bieten sich die benannte Modernisierungsförderung und auch die mittelbare Belegung als mögliche Instrumente an. Um die Bedarfe der sozialen Wohnraumversorgung im Blick zu behalten, sollte die Stadt jährlich prüfen, inwieweit sie die notwendigen 30 Wohnungen pro Jahr erreicht hat und inwiefern nachzusteuern ist.

6.4. Handlungsfeld 4: Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen

Im vorherigen Gutachten gab es im Handlungsfeld „Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen“ das zentrale Ziel der Mobilisierung von Wohnbauflächen und Nachverdichtungspotenziale sowie drei dazugehörige Empfehlungen mit entsprechenden Maßnahmen, die allesamt ihre Relevanz beibehalten haben (s. Abbildung 38).

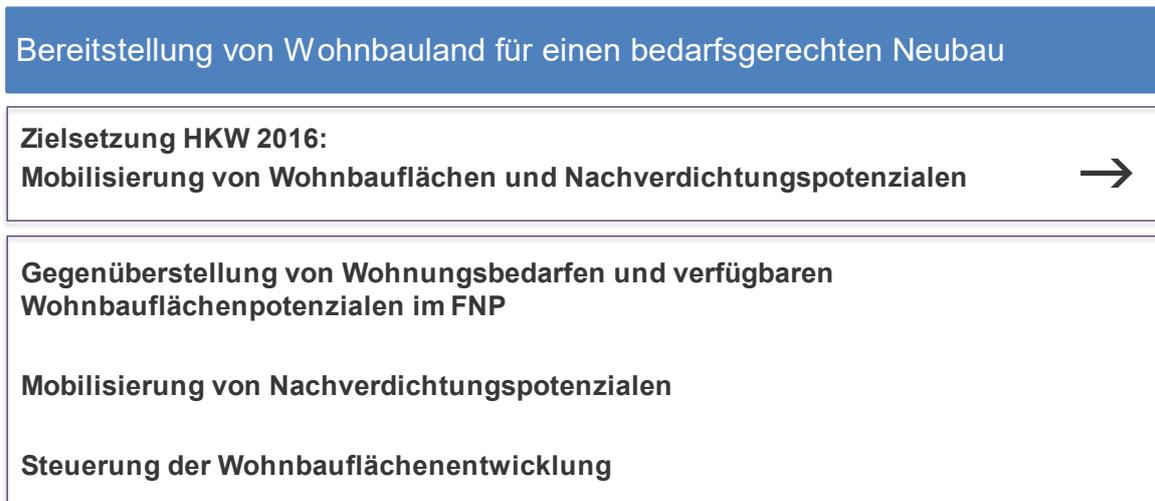
Die Wohnungsbedarfsprognose für Schwerte weist einen Bedarf von rd. 755 Wohnungen bis zum Jahr 2030 auf. Kurzfristig ist eine deutliche Erhöhung der Bautätigkeit bis zum Jahr 2025 notwendig, um den Bedarfen, die sich schwerpunktmäßig aufgrund zunehmender Haushaltszahlen durch den Trend der Singularisierung ergeben, zu begegnen (s. Kap. 4.4). Bis 2040 liegt der Wohnungsbedarf bei rd. 1.568 Wohnungen bzw. 83 Wohnungen pro Jahr. Verglichen mit der Bautätigkeit der vergangenen fünf Jahre ist diese somit etwas zu erhöhen (Durchschnittliche Baufertigstellungen 2017 bis 2021: 73 Wohnungen). Dabei ist auf den Unterschied zwischen den Bedarfen und der Schaffung von Baurecht hinzuweisen. Zwischen dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und der Baufertigstellung der über diesen Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten können mehrere Jahre liegen. Es ist daher planerisch erforderlich, die Schaffung von Baurecht rechtzeitig zu initiieren, bevor die Wohnungen tatsächlich benötigt werden.

Die Umsetzung des prognostizierten Wohnungsbedarfs bzw. Neubaubedarfs setzt die Verfügbarkeit entsprechender Wohnbaulandflächen und vorhandenen Baurechts voraus. Allerdings sind die prognostizierten Wohnungsbedarfe nicht gänzlich mit dem Bedarf an neuen Bauflächen gleichzusetzen. Denn die Bedarfsprognose berechnet die Komponente Ersatzbedarf für zukünftige Wohnungsabriss in die Prognoserechnungen mit ein. Der Ersatzbedarf umfasst auch den Abriss von Wohngebäuden. Hierbei werden wieder nutzbare Flächen mit vorhandenem Baurecht frei (Baulücken), die bebaut werden können. Gleichzeitig kann der Wohnungsbedarf im Zuge der Nachverdichtung auf größeren Grundstücken bedient werden. Die damaligen Empfehlungen zur Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung (Innen- vor Außenentwicklung) ist somit weiterhin gültig. Gleichzeitig hat sich die Umsetzung in der Vergangenheit als schwierig erwiesen. Innenentwicklungspotenziale wie bspw. Baulücken weisen häufig Entwicklungshemmnisse auf, dazu zählen komplexe Eigentümerstrukturen, fehlender liegenschaftlicher Zugriff auf das Grundstück (bspw. Eigentümer möchte nicht verkaufen) oder die Flächen eignen sich aus planungsrechtlichen Aspekten nicht für eine Bebauung. Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Schwerte auch weiterhin eine bedarfsorientierte Baulandentwicklung betreiben und entsprechendes Baurecht schaffen. Die Steuerung der Wohnbauentwicklung sollte auch eine Entwicklung von Baugebieten bzw. Nachverdichtungspotenzialen für den geförderten Wohnungsbau anstreben, um die Neubaulzahlen in diesem Bereich zu steigern.

Mit der 2017 gegründeten Immobilien Entwicklungsgesellschaft Schwerte mbH (IEG) hat die Stadt eine Steuerungsmöglichkeit der Wohnbauflächenentwicklung geschaffen. Die IEG kann flankierend agieren und trägt zu einer aktiven Bodenpolitik der Stadt bei. Dazu werden verschiedene Instrumente genutzt wie bspw. der kommunale Zwischenerwerb und ein Weiterverkauf mit Auflagen. Beide Instrumente kommen

in Schwerte bereits seit zum Einsatz und wurden in den vergangenen Jahren verstetigt. Zukünftig plant die IEG eine verstärkte Bodenvorratspolitik, um die Siedlungsentwicklung langfristig zu steuern.

Abbildung 38: Bereitstellung von Wohnbauland für einen bedarfsgerechten Neubau



Quelle: InWIS 2023

6.5. Handlungsfeld 5: Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz

Aufgrund der Vielzahl an unter Denkmalschutz stehender Gebäude ist der Bestandsqualifizierung in diesem Segment im letzten Gutachten eine große Bedeutung zugekommen. Dazu wurde das Handlungsfeld „Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz“ formuliert. Als Ziel wurde benannt dieses Potenzial stärker als Alleinstellungsmerkmal der Stadt hervorzuheben und die besonderen städtebaulichen Qualitäten in Schwerte zu sichern und gleichzeitig nutzbar zu machen. In Relation zu den anderen Handlungsfeldern hat dieses Ziel gegenüber 2016 an Relevanz verloren, ist aber weiterhin gültig und zu verfolgen. Im Vergleich haben jedoch andere Themen wie der demografische Wandel und die soziale Wohnraumversorgung an Bedeutung und Priorität für die Zukunft gewonnen.

Im letzten Gutachten wurden die Ansprache und Beratung von Besitzern denkmalgeschützter Gebäude empfohlen. Die Ansprache von Besitzern denkmalgeschützter Gebäude ist auch weiterhin Grundlage für weiterführende Maßnahmen in diesem Bereich. Gerade bei Privatpersonen, die über denkmalgeschützte Bestände in der Innenstadt verfügen, kann eine gezielte Ansprache durch die Stadt Schwerte sinnvoll sein. Neben dem historischen Stadtkern Schwerte gibt es im Ortskern Westhofen einen weiteren Denkmalbereich. Die denkmalgeschützte Kreinberg-Siedlung in Schwerte-Ost stellt als historische Eisenbahner-Siedlung mit Gartenstadtcharakter ein weiteres Herausstellungsmerkmal im städtischen Denkmalschutz dar. Die Siedlung steht im Eigentum der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG. Neben der Herausforderung, Denkmalschutz und Modernisierungen miteinander in Einklang zu bringen, bestehen bei dem Erhalt und der Modernisierung der Siedlung durch die dortigen Erbpachtverträge weitere Hemmnisse. Ein Großteil der Gebäude steht auf Grundstücken, welche die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft als Erbbaurechtsnehmer nutzt. In den nächsten Jahren laufen weiterhin viele Pachtverträge aus. Die Genossenschaft ist in Verhandlungen mit dem Bundeseisenbahnvermögen, um die Grundstücke nach und nach aufzukaufen.²⁷ Dabei wirken sich die zukünftige Eigentümersituation und die notwendigen Investitionen für den Ankauf der Grundstücke hemmend auf das Modernisierungsgeschehen in der Siedlung aus. Die

²⁷ Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG 2022: Der kleine Bote. Mitgliederzeitung der Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte eG. Ausgabe Juni 2022

Genossenschaft betreibt vornehmlich Modernisierungen auf den Grundstücken, die sie bereits ankaufen konnte. Begleitendes Thema bleibt in der Kreinberg-Siedlung damit auch zukünftig der Ankauf der Erbbaurechte, welches die Investitionen in den Gebäudebestand hemmt. Gleichzeitig ist der Ankauf notwendig, damit die Genossenschaft in die Bestände investiert.

Abbildung 39: Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz

Stärkung des Stadtimages mithilfe des Herausstellungsmerkmals Denkmalschutz

Zielsetzung HKW 2016:

Stärkung des Stadtimages sowie die Sicherung besonderer städtebaulicher Qualitäten in Schwerte



Ansprache und Beratung von Besitzern denkmalgeschützter Gebäude

Quelle: InWIS 2023

6.6. Handlungsfeld 6: Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring

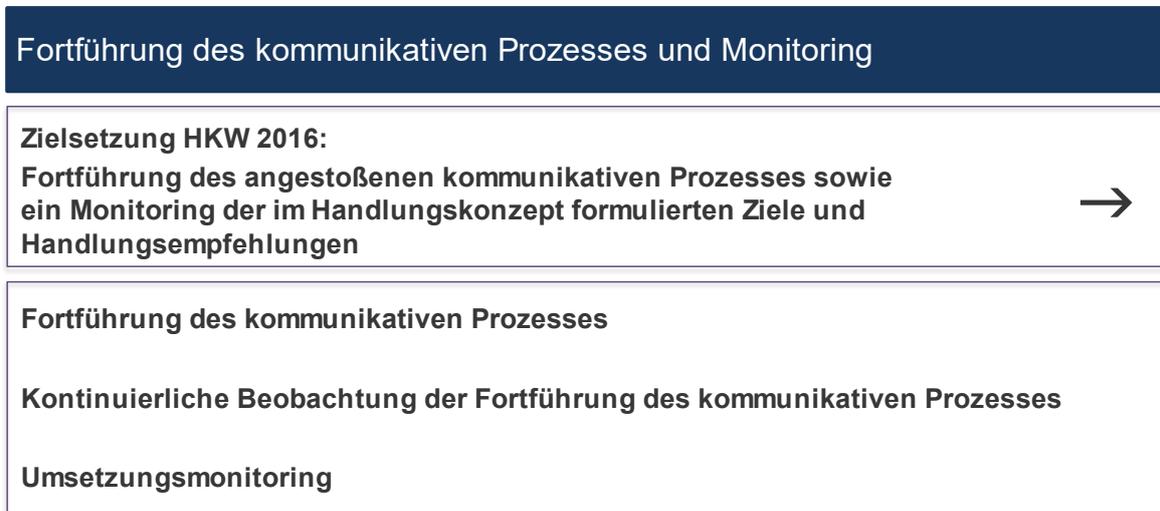
Das letzte Handlungskonzept Wohnen wurde im Rahmen eines intensiven kommunikativen Prozesses erstellt. Als zentrales Ziel in dem Handlungsfeld wurde die Fortführung des angestoßenen kommunikativen Prozesses sowie ein Monitoring der im Handlungskonzept formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen benannt. Dieses Ziel hat seine Relevanz behalten. Dabei kann das Handlungsfeld „Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring“ als flankierend angesehen werden, da es die Umsetzung aller anderen Handlungsfelder betrifft, selbst aber nicht im Vordergrund steht.

Damals wurde in diesem Zusammenhang die insbesondere Fortführung des kommunikativen Prozesses empfohlen. Durch das Begleitgremium des letzten Handlungskonzepts Wohnen wurden viele wichtige Akteure aus Politik und Verwaltung, dem Gutachterausschuss des Kreises Unna, den vor Ort tätigen Finanzierungsinstituten sowie weiteren Wohnungsmarktakteuren in den Erstellungsprozess eingebunden. Die Treffen des Begleitgremiums dienten nicht nur der Abstimmung und Rückkoppelung der erarbeiteten Ergebnisse, sondern auch der Diskussion von Projekten und Strategien. Es wurde daher eine fortlaufende Prozessbegleitung empfohlen bspw. im Rahmen von jährlich stattfindenden Treffen, in denen die Ergebnisse bzw. Projektfortschritte in den einzelnen Handlungsfeldern diskutiert werden können. Dieser kommunikative Prozess wurde seither nicht fortgeführt. Wir regen daher an, die Aktualisierung des Handlungskonzepts als Anstoß und Ausgangspunkt für die Wiederbelebung der damaligen Dialogformate zu nutzen. Neben den deutlichen Handlungsbedarfen in der sozialen Wohnraumversorgung kann auch die Unterstützung des Generationenwechsels in den Schwerter Stadtteilen Thema für einen solchen Austausch sein. Schließlich hat sich der Handlungsbedarf in diesen Themen nochmals erhöht.

Auch die Empfehlung zur kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung behält ihre Gültigkeit. Mit der vorliegenden Aktualisierung des Handlungskonzepts Wohnen wurde die Wohnungsmarktsituation erneut geprüft und die Bedarfszahlen an neue Rahmenbedingungen angepasst (s. Kap. 3 und 4). Mithilfe eines regelmäßigen Monitorings sind die Entwicklungen am Wohnungsmarkt weiter zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren. Eine erneute Aktualisierung des gesamten Konzepts wird aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes nur in größeren Zeitabständen von fünf bis acht Jahren empfohlen. Ein Umsetzungsmonitoring dient dazu, die lokale Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung nachhaltig zu steuern, weshalb es erforderlich ist, den weiteren Umsetzungsprozess des

Handlungskonzeptes Wohnen zu prüfen und ggf. neu zu justieren. Hierbei sollten bspw. die Zielzahlen der sozialen Wohnraumversorgung jährlich geprüft werden. Eine regelmäßige Prüfung von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen ist in diesem Bereich von zentraler Bedeutung.

Abbildung 40: Fortführung des kommunikativen Prozesses und Monitoring



Quelle: InWIS 2023

Anhang

Wohnungsannoncenauswertung

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportals ImmobilienScout24 dar. Die Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 ermöglicht dabei sowohl Aussagen zur Angebots- als auch zur Nachfragesituation.

Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der sogenannten „Hits“ ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als „Hit“ gezählt. Ein „Hit“ gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Objekt und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Bei den Auswertungen handelt es sich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei ImmobilienScout24 inseriert wird. Erfahrungsgemäß werden sehr preisgünstige Wohnungen, die häufig „unter der Hand“ weitervermittelt werden, nicht einbezogen. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen u. a. über die Expertengespräche abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.

Für die Stadt Schwerte wurden alle Inserate vom 1. Quartal 2014 bis zum 3. Quartal 2022 berücksichtigt. Allerdings konnte das zweite Quartal 2022 bei den Nachfrageindikatoren Hits/Monat aufgrund einer fehlerhaften Datengrundlage nicht berücksichtigt werden. Für die Erfassung der Veränderungen der Marktsituation zum Ende des Jahres 2022 wurden Expertengespräche und Literaturrecherche genutzt. Diese ergänzen die Wohnungsannoncenauswertung.

