

Wohnungsmarkt- bericht 2021



Ergebnisse der Wohnungsmarkt-
beobachtung



Herausgeber: Stadt Lippstadt
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

Redaktion und Text: Georg Menting, Tel.: 02941/980-421
E-Mail: georg.menting@stadt-lippstadt.de

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Einleitung	4
1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren	5
2. Allgemeine Situation - Grundsätzliche Trends	6
3. Bevölkerungsentwicklung u. -prognosen	9
4. Wohnungsangebot	13
4.1 Wohnungsbestand	13
4.2 Struktur des Bestandes	13
4.3 Baugenehmigungen	15
4.4 Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen	16
4.5 Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite	16
4.6 Geförderter - sozialer - Wohnungsbau	17
5. Mieten und Mietenentwicklung	19
5.1 Entwicklung der Mietspiegelwerte	19
5.2 Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen	19
6. Einkommen, Preisindex, Arbeitsmarkt, Empfänger von Transferleistungen u. Wohnungsnachfrage	20
6.1 Einkommensentwicklung, Kosten der Lebenshaltung	20
6.2 Arbeitsmarkt	20
6.3 Empfänger von Transferleistungen	21
6.4 Umzugshäufigkeit, Wohnungssuchende, Fluktuation	21
7. Grundstücksmarkt	23
7.1 Kaufverträge	23
7.2 Bodenrichtwerte	24
Übersicht über Abbildungen	25
Übersicht über Tabellen	26
Erläuterung von Begriffen	27

EINLEITUNG

Seit vielen Jahren ist die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung in Lippstadt in die Verwaltungstätigkeit implementiert. Als Frühwarnsystem ist sie geeignet, Veränderungen und Entwicklungen der örtlichen Wohnungsmärkte rechtzeitig zu erkennen und Fehlentwicklungen zu verhindern helfen. Die Dokumentation der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt in einem regelmäßigen Wohnungsmarktbericht.

Der jetzt vorliegende **Wohnungsmarktbericht 2021** basiert auf den Daten nach dem Stand vom 31.12.2020 und beschreibt die Veränderungen der untersuchten Indikatoren im Jahr 2020. Aus der zeitlichen Entwicklung der Indikatoren ergeben sich Rückschlüsse auf die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in Lippstadt.

Im Wohnungsmarktbericht 2021 wird die Fortschreibung der untersuchten Indikatoren anhand von Abbildungen und Tabellen dargestellt und zusammenfassend erläutert.

Lippstadt, den 17. August 2021

1. Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

Tab. 1: Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren (2018, 2019 u. 2020)

Indikatoren - Stand jeweils am 31.12.	2018	2019	2020
Lokale Indikatoren			
Bevölkerung (amtliche Fortschreibung – Hauptwohnungen)	67.901	67.952	67.793
Bevölkerung (eigene Fortschreibung – einschl. Nebenwohnung)	72.266	72.143	72.119
Bevölkerung – Wanderungssaldo	57	85	- 11
Bevölkerung – Geburtensaldo	- 176	- 79	- 141
Wohnungsbestand	33.629	33.810	34.123
Geförderter Wohnungsbestand (insgesamt)	1.254	1.218	1.202
Geförderter Wohnungsbestand (Mietwohnungen)	965	954	972
Geförderter Wohnungsbestand (Eigentumswohnungen)	289	264	230
Baugenehmigungen insgesamt (Wohnungen)	259	271	388
Baufertigstellungen insgesamt (Wohnungen)	310	206	238
Baufertigstellungen: Neubau geförderter Mietwohnungen	12	0	16
Zahl der Arbeitslosen	2.348	2.365	2.781
Empfänger von Arbeitslosengeld I	1.542	1.461	1.576
Empfänger von Arbeitslosengeld II	806	884	1.205
Empfänger von Grundsicherung	1.208	1.054	1.153
Mobilitätsrate (Umzüge je 1.000 Einwohner)	56,3	56,1	49,3
Wohnungssuchende Haushalte für preisgebundene Wohnungen	200	198	198
Fluktuationsquote im geförderten Wohnungsbau	9,0 %	7,5 %	9,8 %
Gesamtzahl der Kaufverträge Grundstücke/Wohnimmobilien	593	648	720
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke – Innenstadt	180,00 €	188,70 €	205,00 €
Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke – Stadtteile	108,70 €	108,00 €	120,30 €
Indikatoren auf Bundesebene (Prozent)			
Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte	+ 2,0 %	+ 1,8 %	+ 0,5 %
Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW	+ 4,2 %	+ 3,8 %	+ 1,2 %
Verfügbares Einkommen privater Haushalte	+ 3,4 %	+ 3,2 %	+ 0,6 %
Effektiver Hypothekenzins für Wohnungsbaukredite (Zinsbindung 10 Jahre) – Jahresdurchschnitt	1,72 %	1,37 %	1,09 %

Quellen: Siehe detaillierte Darstellungen der Indikatoren im vorliegenden Wohnungsmarktbericht

2. Allgemeine Situation – Grundsätzliche Trends

- Die Bevölkerungszahl sank im Jahr 2020 entgegen dem IT.NRW prognostizierten Trend um 160 Personen auf 67.793 Personen. Die Abnahme erklärt sich daraus, dass der seit Jahren negative Geburtensaldo inzwischen nicht mehr durch den Wanderungssaldo ausgeglichen wird. Lippstadt scheint aktuell für Zuwanderer nicht mehr so attraktiv zu sein, wie noch vor wenigen Jahren. Die Differenz zur IT.NRW-Prognose beträgt sogar über 500 Einwohner. Dies kann u.a. mit dem Abbau von Arbeitsplätzen in großen Lippstädter Betrieben zusammenhängen. Laut Prognose von IT.NRW (2018) wird die Bevölkerungszahl in Lippstadt bis 2035 auf 69.600 Personen ansteigen, bevor sie dann wieder, allerdings nur sehr geringfügig, sinken soll.
- Die Investitionen in den Wohnungsbau sind im Jahr 2020 – gemessen an der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen – gegenüber dem Vorjahr erheblich gestiegen. So wurden in 2020 für 388 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt (271 in 2019) und 238 Wohnungen (206 in 2019) fertiggestellt. Auch aufgrund der Baureifmachung großer Baugebiete ist zu erwarten, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzt.
- Die Finanzierungsbedingungen für Wohnungsbaukredite waren im Jahr 2020 wie schon in den Vorjahren sehr günstig. Der Zinssatz für Hypotheken mit 10-jähriger Zinsbindung ist in 2020 gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken und lag im Jahresdurchschnitt knapp über ein Prozent. Er beträgt damit nur noch knapp 25 % des Wertes von 2011 und sollte sich positiv auf die Bereitschaft auswirken, in den (freien) Wohnungsbau zu investieren. Der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden liegt nach IT.NRW allerdings wie in den Vorjahren erheblich über dem Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte. Dies könnte sich ebenso wie die nur geringe Steigerung des Einkommens der privaten Haushalte mittelfristig etwas bremsend auf den Wohnungsbau auswirken.
- Der Bestand an geförderten Mietwohnungen ist 2020 gegenüber dem Vorjahr um 18 auf 972 gestiegen. Dies ist erstmals seit 5 Jahren eine Trendumkehr. Von den insgesamt geförderten Miet- und Eigentumswohnungen (1.202) befanden sich am 31.12.2020 210 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist. Die Belegungs- und Mietpreisbindungen dieser Wohnungen werden in spätestens 10 Jahren wegen der regulären oder vorzeitigen Rückzahlung der gewährten Wohnungsbaudarlehen enden. Aufgrund der niedrigen Hypothekenzinsen ist die Inanspruchnahme von staatlichen Wohnungsbaudarlehen für private Investoren derzeit nicht sehr interessant. Tatsächlich wurden alle seit 2015 fertiggestellten geförderten Wohnungen (68) von der GWL gebaut.

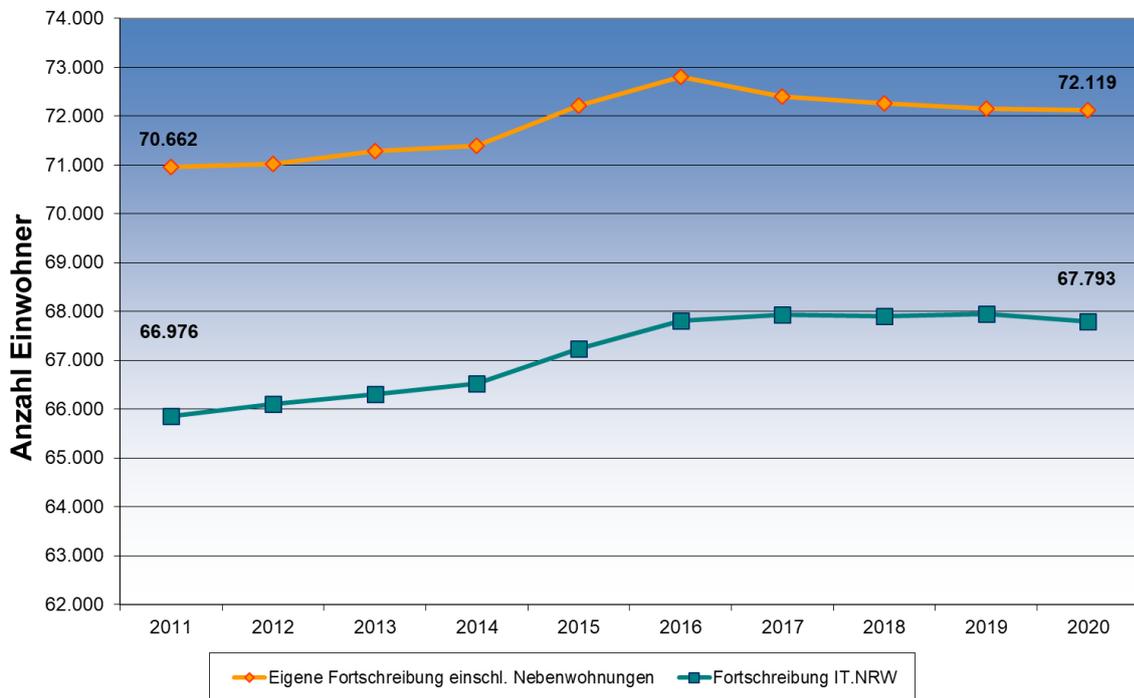
- Die Zahl der Arbeitslosen betrug in 2020 2.781 Personen und ist gegenüber dem Vorjahr spürbar um 17.6 % angestiegen. Seit 2016 war die Zahl der Arbeitslosen kontinuierlich gesunken. Der starke Anstieg in 2020 erklärt sich vor Allem durch die Coronamaßnahmen bedingten Einschränkungen des Arbeitsmarktes.
- Die Zahl der Empfänger der Grundsicherung ist gegenüber dem Vorjahr um rund 100 Bedarfsgemeinschaften auf 1.153 gestiegen. Auf die Grundsicherung sind, neben Personen, die dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen, zunehmend auch ältere Menschen angewiesen, deren Rente nicht zum Lebensunterhalt ausreicht. Hier ist allein aufgrund der demographischen Entwicklung auch zukünftig mit Steigerungen zu rechnen.
- Die Umzugsquote (nur Umzüge innerhalb der Stadt Lippstadt) ist in 2020 gegenüber dem Vorjahr spürbar gesunken. Sie liegt mit weniger als 50 Umzügen je 1.000 Einwohner deutlich unter den Quoten der Vorjahre (2013 betrug die Quote z. B. noch 68). Im Allgemeinen wird eine niedrige Umzugsrate nicht als ein Zeichen für die Zufriedenheit mit dem vorhandenen Wohnraum, sondern eher für Engpässe auf dem Wohnungsmarkt interpretiert.
- Die Zahl der Wohnungssuchenden für geförderte Wohnungen – gemessen an den ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen (WBS) – ist in 2020 mit knapp 198 gegenüber den Vorjahren stabil geblieben. Berücksichtigt man aber, dass wegen der Corona bedingten Einschränkungen die Wohnungsbaugesellschaften Besichtigungstermine von Wohnungen in 2020 eingeschränkt haben, ist der Wert sogar höher einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass weiterhin ein großer Bedarf an preisgebundenen Wohnungen besteht:
- Die Fluktuationsquote bei geförderten Mietwohnungen ist 2020 nach dem Rückgang in 2019 wieder leicht auf knapp 10 % gestiegen. Sie liegt allerdings immer noch weit unter den Höchstwerten der Vorjahre (max. 13,5 %). Normalerweise wird eine niedrige Fluktuationsquote (ebenso wie auf dem freien Wohnungsmarkt) als Indiz für eine Anspannung auf dem Wohnungsmarkt interpretiert.
- Ein ausgeprägter Studenten-Effekt lässt sich beim Wohnungsmarkt trotz der stark steigenden Zahl der Studenten in Lippstadt (knapp 2.900 Studierende Ende 2020) noch nicht nachweisen. Dies liegt wesentlich daran, dass die überwiegende Zahl der Studenten aus dem Kreis Soest oder der Region kommt und Tagespendler ist. Derzeit gibt es in Lippstadt 100 Wohnplätze für Studierende, die vom Studentenwerk Paderborn verwaltet werden. Zusätzlich gibt es noch ein Studentenwohnheim in privater Trägerschaft mit 23 Wohnplätzen. Ein weiteres mit 85 Wohneinheiten ist in Planung. Ferner

ist festzustellen, dass sich in Lippstadt ein Markt für Wohngemeinschaft-Zimmer herausgebildet hat.

- Die Zahl der Kaufverträge für Wohngebäude, Eigentumswohnungen und Bauland ist in 2020 gegenüber dem Vorjahr um 72 auf 720 gestiegen. Der Gesamt-Geldumsatz ist ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % auf 170.300.000,- € gestiegen, und zwar nachdem im Jahr zuvor ein 10-Jahres Spitzenwert erreicht wurde. Der Trend, aufgrund des mangelnden Vertrauens in den Finanzmarkt und der niedrigen Kapitalzinsen, das Vermögen in Immobilien anzulegen, hat sich damit wieder fortgesetzt. Allerdings konnte auch in 2020 die Nachfrage der normal bis gutverdienenden Mittelschicht nach Baugrundstücken nicht hinreichend befriedigt werden. Dies zeigen städtische Ausschreibungen für Baugrundstücke, bei denen nicht alle Bewerber bedient werden konnten. Ferner verbleibt die Zahl der Kaufverträge für unbebautes Wohnbauland wie schon in den Vorjahren auf relativ niedrigem Niveau, was auch an der aktuell nicht befriedigenden Verfügbarkeit von Baugrundstücken liegt.
- Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Baugrundstücke haben sich gegenüber dem Vorjahr trotz eines bereits hohen Niveaus in fast allen Stadtteilen um rd. 10 % erhöht. In Cappel um 15 % und in Lipperbruch sogar um knapp 20 %. Die Innenstadt und Bad Waldliesborn sind mit 275 €/m² in guten Lagen Spitzenreiter bei den Bodenpreisen.
- Der in den letzten Jahren spürbare Anstieg der Angebotskaltmieten bei Neuvermietungen hat sich in 2020 nicht in allen Stadtteilen fortgesetzt. So sind die Mieten im Zentrum und in Lippstadt-Nord gesunken. Da gleichzeitig die Mietpreise in Lippstadt-Süd gestiegen sind, liegen erstmalig in diesen drei Stadtteilen die Mietpreise (rd. 6,50 €/m²) dicht beieinander. Spitzenreiter bei den Angebotskaltmieten ist nach einer starken Steigerung des Mietzinses von 0,60 €/m² auf 6,90 €/m² Bad Waldliesborn. Schlusslicht bei den Angebotskaltmieten bleiben trotz einer moderaten Steigerung die anderen Ortsteile.
- Aufgrund des insgesamt hohen Mietniveaus wird es für Gruppen mit unterdurchschnittlichem Einkommen (zum Beispiel gering verdienende Alleinerziehende oder ältere Bürger mit geringer Rente) zunehmend schwieriger, preiswerten Wohnraum in Zentrumsnähe zu finden. Für die normal bis gutverdienende Mittelschicht bestehen dagegen kaum Engpässe im Mietwohnungsmarkt.

3. Bevölkerungsentwicklung u. -prognosen

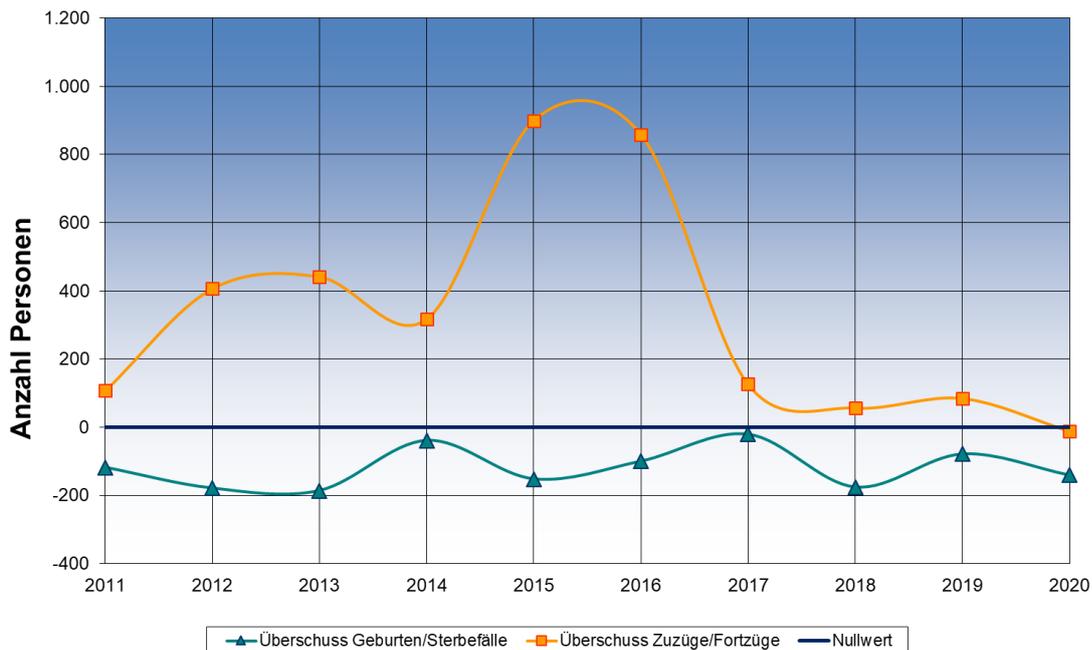
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung (2011 – 2020)



Quelle: Fachdienst Einwohnerwesen/ Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW)

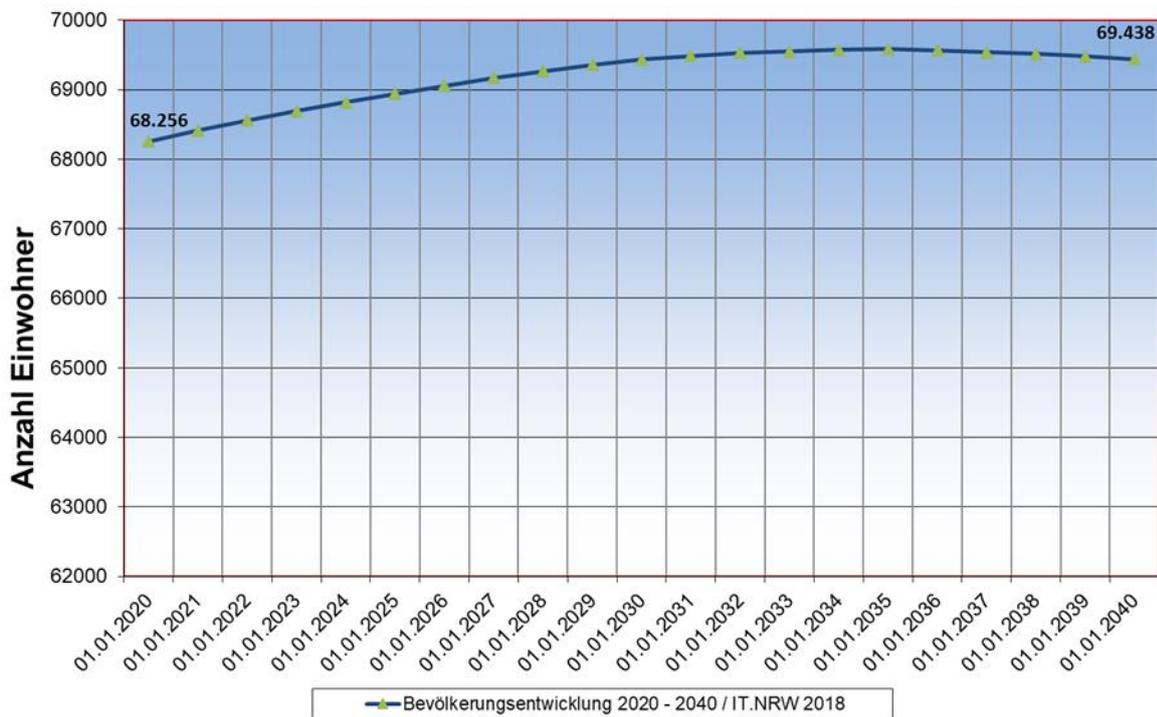
Hinweis: IT.NRW legt den Algorithmus, mit dem er die Einwohnerzahlen seit dem Mikrozensus 2011 berechnet, aus Datenschutzgründen nicht offen. Aus kommunaler Sicht sind die Berechnungen daher intransparent und können nicht verifiziert werden. Im Ergebnis hat sich die Lücke zwischen eigener Fortschreibung der Bevölkerungszahl und der von IT.NRW um rd. 1.000 Einwohner vergrößert.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung – Ursachen (2011 – 2020)



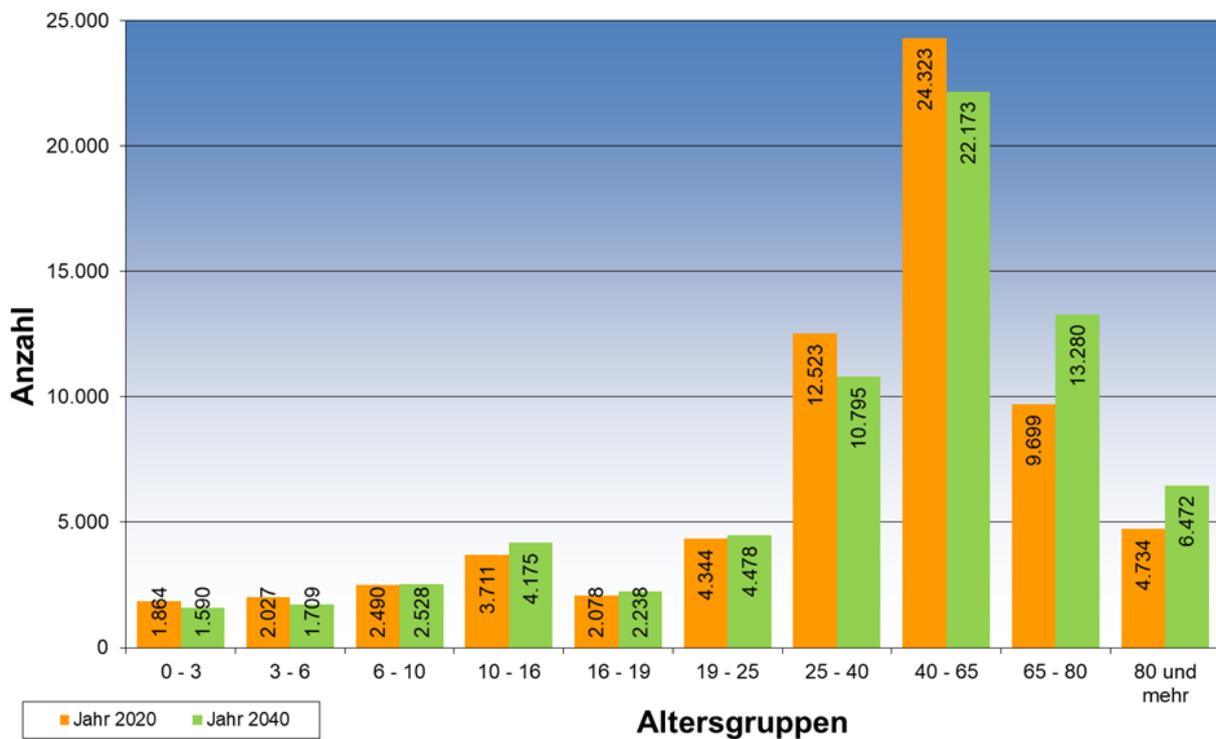
Quelle: Fachdienst Einwohnerwesen

Abb. 3: Bevölkerungsprognose (2020 – 2040)



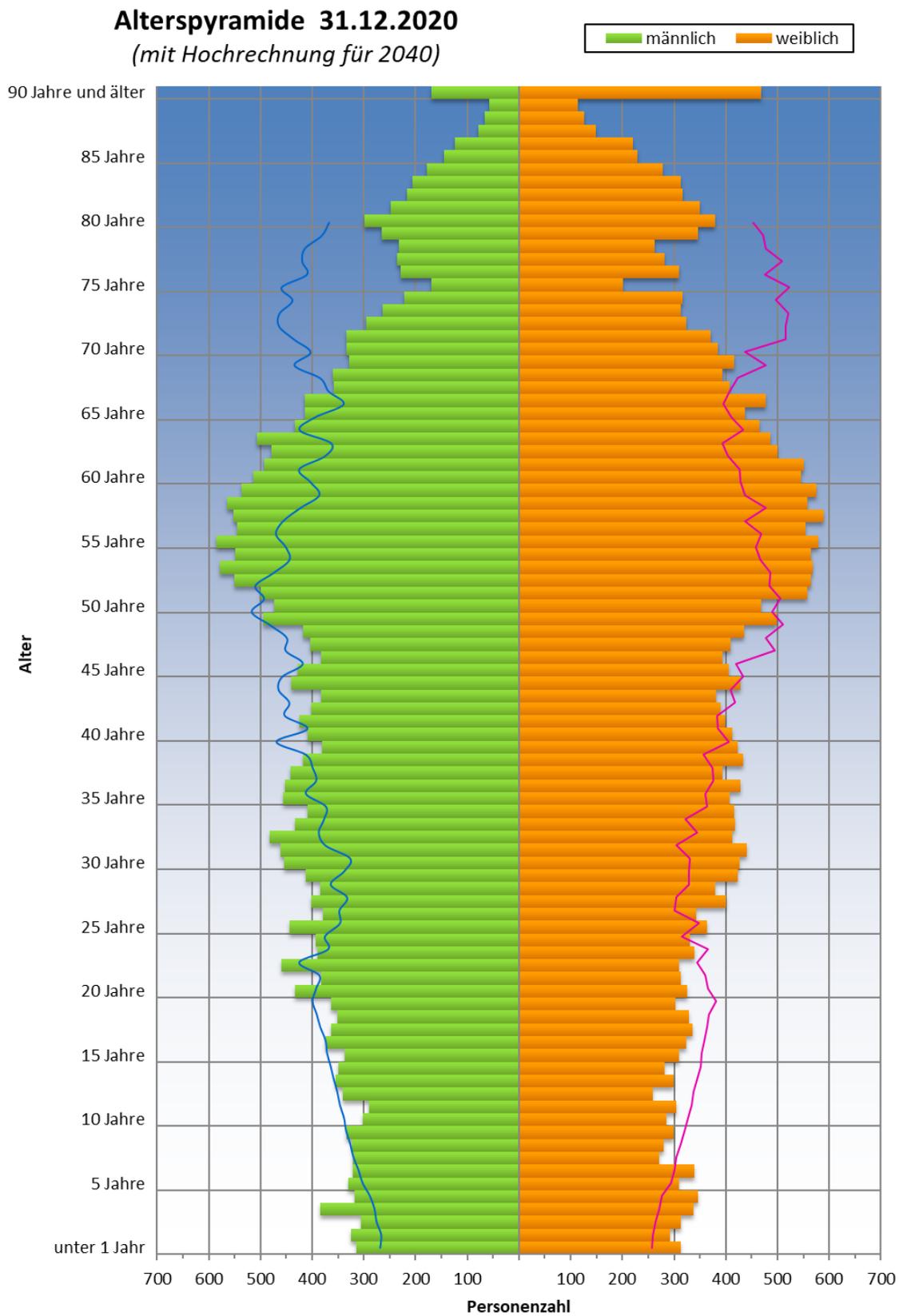
Quelle: IT.NRW, Datenreihe aus 2018 auf Grundlage des Mikrozensus 2011

Abb. 4: Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich – 2020 / Bestand u. 2040 / Prognose



Quelle: IT.NRW

Abb. 5: Alterspyramide 31.12.2020 und Hochrechnung für 2040



Quelle: IT.NRW, Datenreihen auf Grundlage des Mikrozensus 2011

Hinweis zur Validität von Bevölkerungsprognosen:

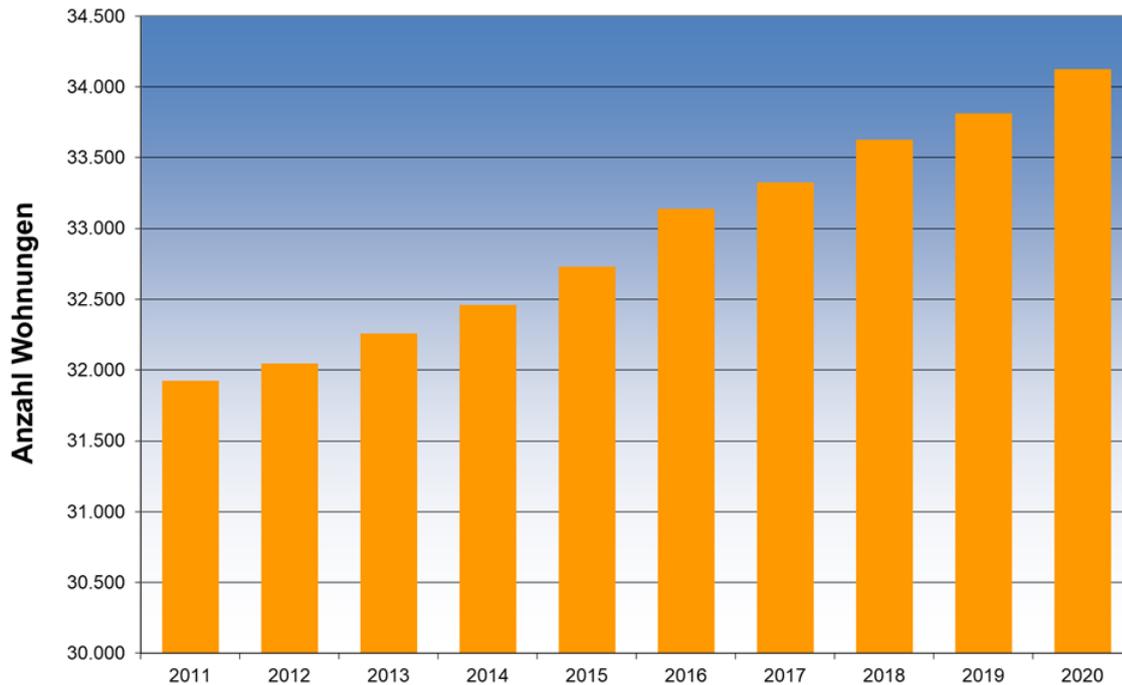
Zu Prognosen ist allgemein zu bemerken, dass sich ihre Trends aus Annahmen und Stützzeiträumen errechnen und dementsprechend unterschiedlich ausfallen. Ihre Ergebnisse sind daher nicht in Stein gemeißelt, sondern Erwartungen über die Entwicklung von Variablen, wie Zu- und Abwanderungen sowie Geburten und Sterbefälle. Die in den letzten Jahren bezüglich der Bevölkerungsentwicklung dominierende Variable ‚Zuweisung von Flüchtlingen‘ wurde bei den Prognosen bisher überhaupt nicht berücksichtigt.

Die Kommunen sind den Bevölkerungsprognosen also nicht hilflos ausgeliefert, sondern können Strategien entwickeln, um den Megatrend des durch den Geburtenrückgang verursachten allgemeinen Bevölkerungsrückgangs abzufedern. Die Zuwanderungsgewinne, die das negative Geburtensaldo derzeit in Lippstadt – auch wenn man die Flüchtlingszuweisungen herausrechnet – mehr als ausgleichen, können z. B. als Indiz gedeutet werden, dass die Stadt Lippstadt in der Region für Zuwanderer überdurchschnittlich attraktiv ist.

4. Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsbestand

Abb. 6: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, inklusive Wohnungen in Wohnheimen (2011 – 2020)

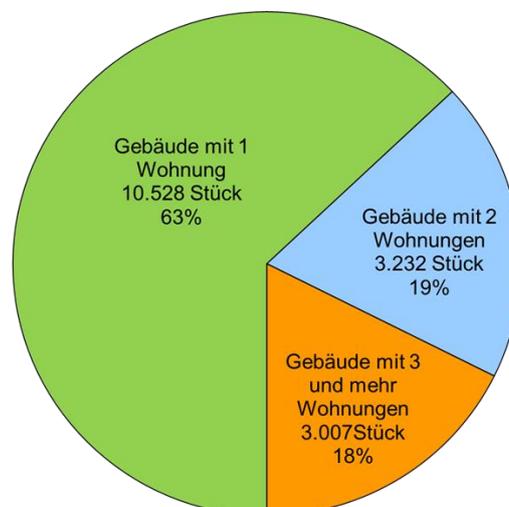


Quelle: IT.NRW

4.2 Struktur des Bestandes

- Verteilung des Wohnungsbestandes auf Gebäudetypen

Abb. 7: Aufteilung des Gebäudebestandes auf 1-, 2- und Mehrfamilienhäuser (ohne Nichtwohngebäude) am 31.12.2020



Quelle: IT.NRW

Tab. 2: Aufteilung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden auf Ein-, Zwei- u. Mehrfamilienhäuser (2017– 2020) - Ohne Wohnheime u. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

	2017	Anteil in %	Zuwachs 2018	Zuwachs 2019	Zuwachs 2020	2020	Anteil in %
Gesamtbestand	32.019		295	200	295	32.809	
Wohnungen in Einfamilienhäusern	10.390	32,4 %	35	40	63	10.528	32,1 %
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	6.362	19,9 %	16	22	64	6.464	19,7 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	15.267	47,7 %	244	138	168	15.817	48,2 %

Quelle: IT.NRW

- **Freifinanzierte Wohnungen / Geförderte Wohnungen**

Tab. 3: Geförderte Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen / Anteil am Gesamtwohnungsbestand - Ohne Wohnheime u. Wohnungen in Nichtwohngebäuden 2010 / 2020

	2010	davon gefördert	Anteil in %	2020	davon gefördert	Anteil in %
Gesamtbestand	30.441	1.762	5,8 %	32.809	1.202	3,7 %
Wohnungen in 1- u. 2-Familienhäusern	16.042	608	3,8%	16.992	—	—
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	14.399	1.154	8,0 %	15.817	—	—

Quelle: IT.NRW / Fachdienst Soziale Leistungen

- **Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Raumzahl**

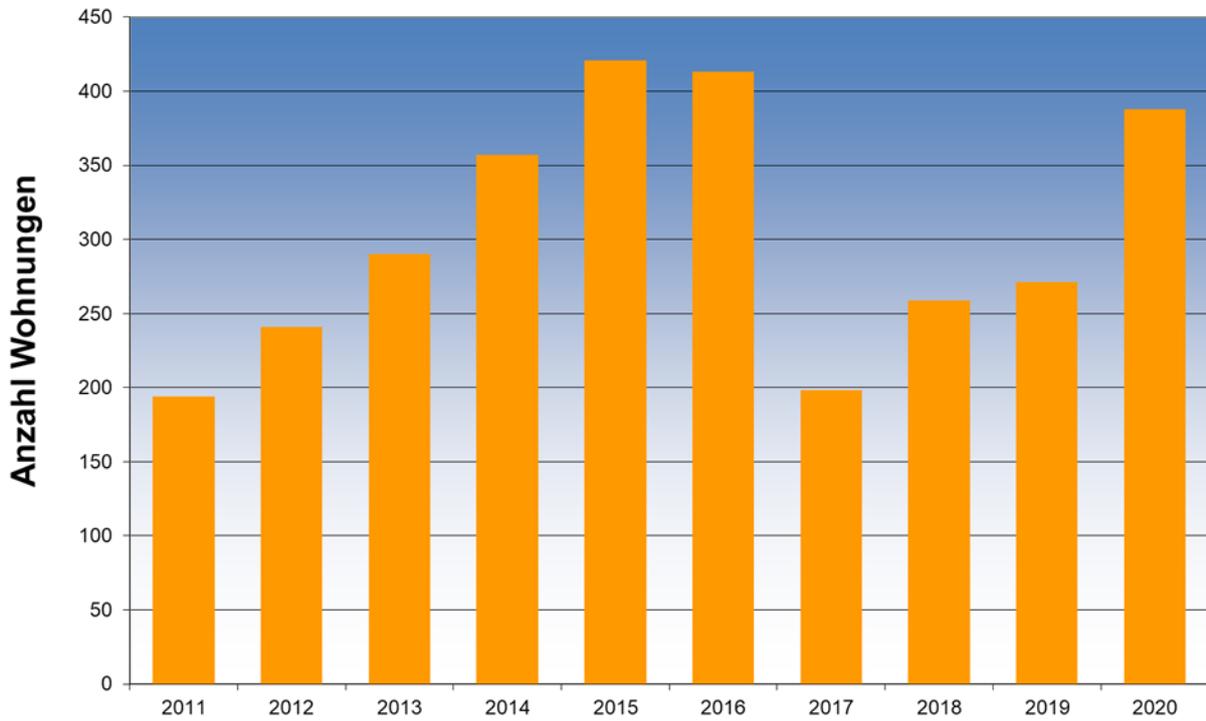
Tab. 4: Wohnungen nach Raumzahl (Vergleich 2019 / 2020)

	2019	Anteil in %	2020	Anteil in %	Zuwachs absolut	Anteil am Zuwachs
1-Raum-Wohnung	455	1,3 %	459	1,3 %	4	53,0 %
2-Raum-Wohnung	2.691	8,0 %	2.753	8,1 %	62	
3-Raum-Wohnung	6.802	20,1 %	6.850	20,1 %	48	
4-Raum-Wohnung	8.891	26,2 %	8.943	26,2 %	52	
WE m. 5 u. mehr Räumen	14.971	44,3 %	15.118	44,3%	147	47,0 %

Quelle: IT.NRW

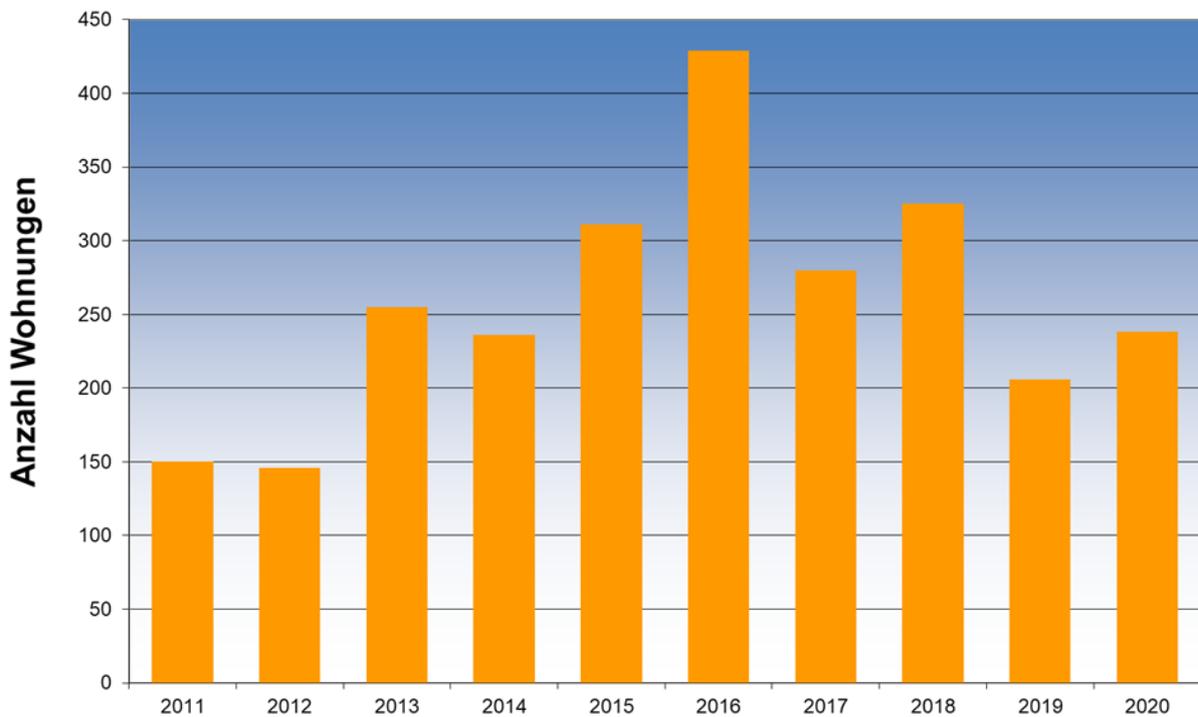
4.3 Baugenehmigungen

Abb. 8: Baugenehmigungen für Wohnungen (2011 – 2020)



Quelle: IT.NRW

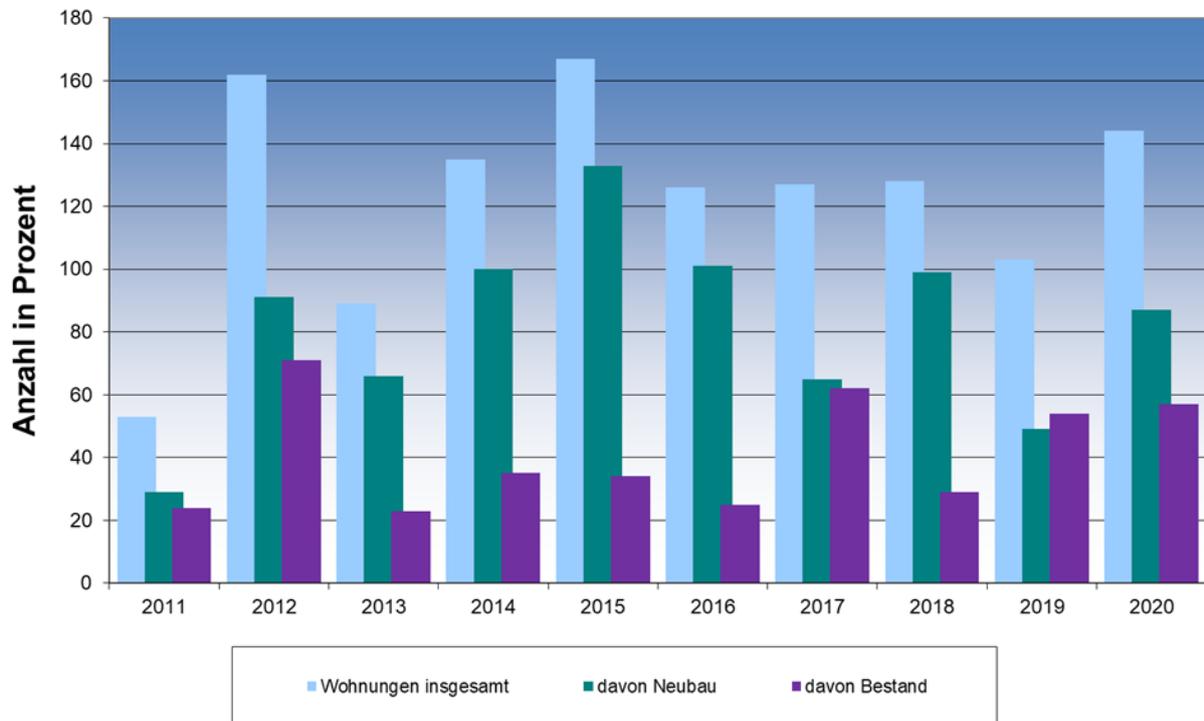
Abb. 9: Baufertigstellungen von Wohnungen (2011 – 2020)



Quelle: IT.NRW

4.4 Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen

Abb. 10: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Eigentumswohnungen (2011 – 2020)



Quelle: Fachdienst Bauordnung

4.5 Hypothekenzinsen für Wohnungsbaukredite

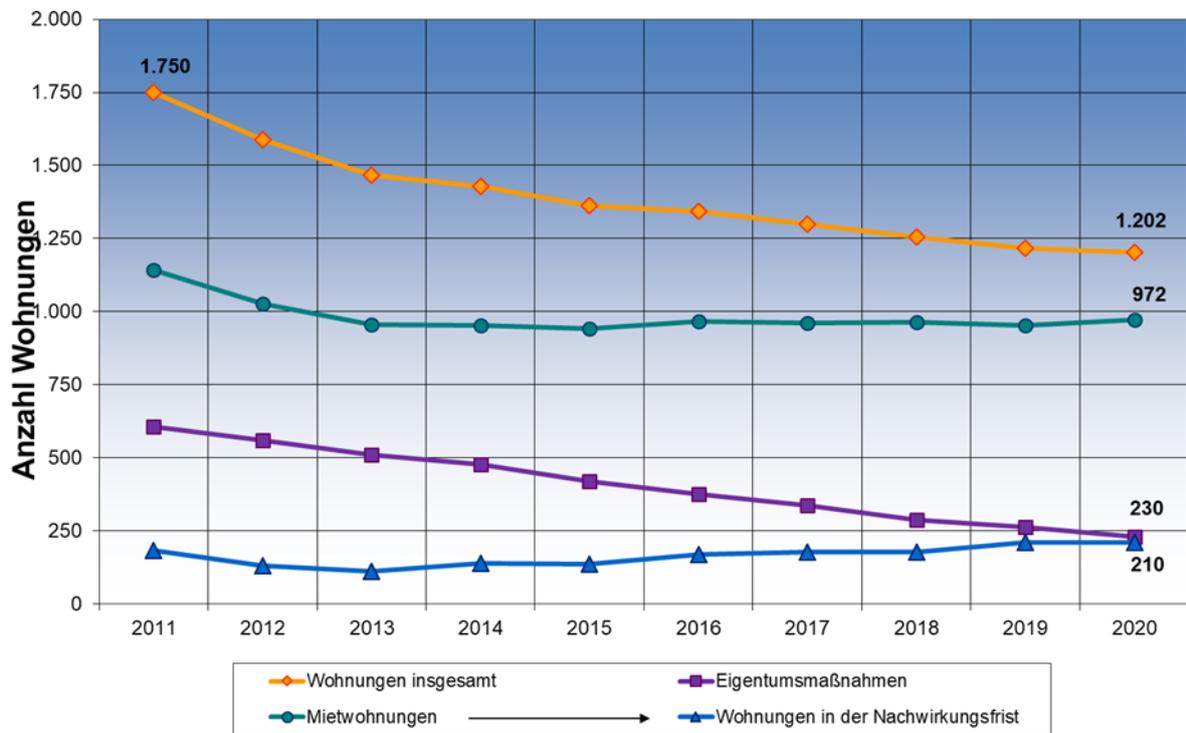
Abb. 11: Durchschnittliche effektive Hypothekenzinsen - 10 Jahre fest - (2011 – 2020)



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

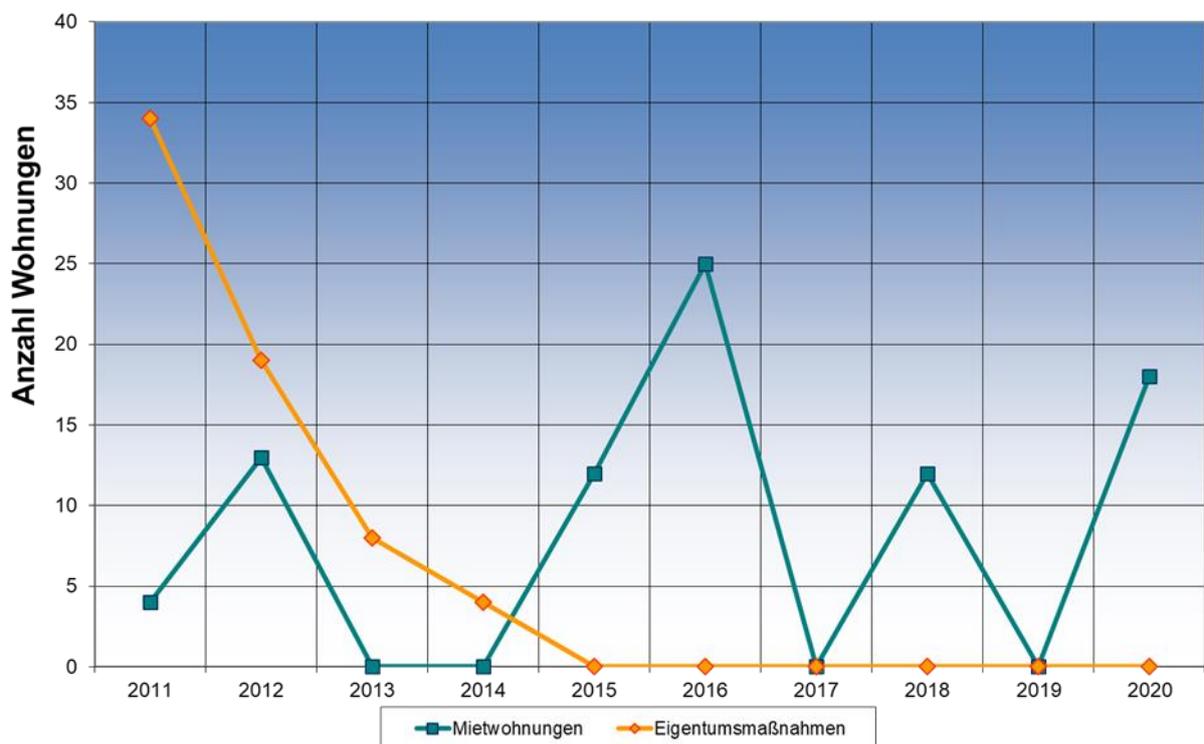
4.6 Geförderter – sozialer Wohnungsbau

Abb. 12: Bestandsentwicklung geförderter Wohnungen (2010 – 2019)



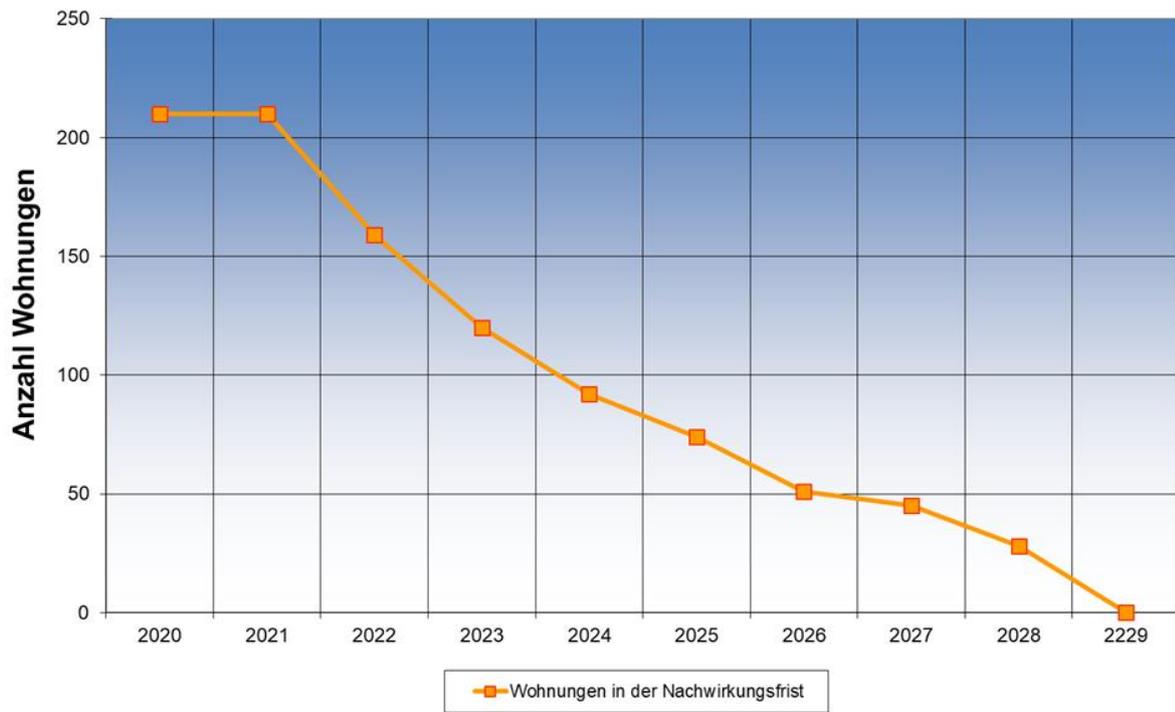
Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen / Kreis Soest

Abb. 13: Umfang der Wohnungsbauförderung (2011 – 2020)



Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen

Abb. 14: Geförderte Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist (Stand: 31.12.2020)



Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen

5. Mieten und Mietentwicklung

5.1 Entwicklung der Mietspiegelwerte

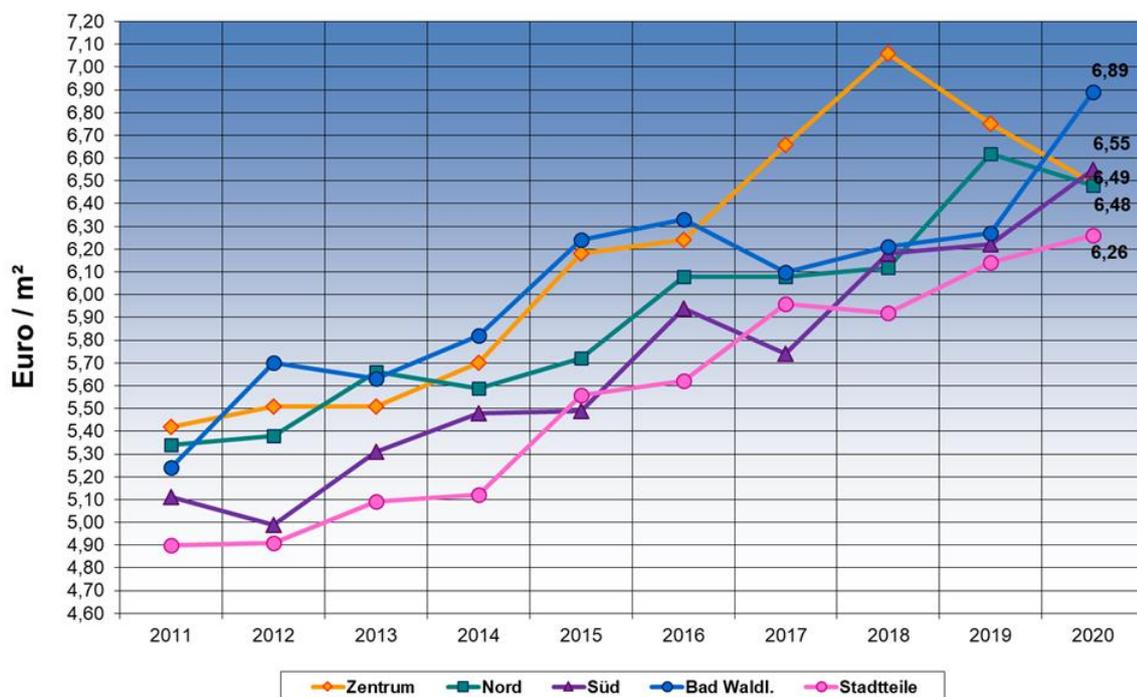
Tab. 5: Entwicklung der Mietspiegelwerte (2017 / 2019 / 2021)

Baualters-klasse	Miet-spiegel 2017 Mittel-werte in EUR	Mietspiegel 2019 Mietzinsspanne (Normalwohnlage) in EUR	Mietspie-gel 2019 Mittel-werte in EUR	Verände-rungen +/- %	Mietspiegel 2021 Mietzinsspanne (Nor-malwohnlage) in EUR	Mietspie-gel 2021 Mittel-werte in EUR	Verände-rungen +/- %
1	4,75	4,70 – 5,60	5,15	+ 8,4	5,00 – 6,00	5,50	+ 6,8
2	5,00	5,00 – 5,80	5,20	+ 4,0	5,40 – 6,20	5,80	+ 11,5
3	5,20	5,20 – 6,00	5,60	+ 12,0	5,50 – 6,50	6,00	+ 7,1
4	5,40	5,40 – 6,40	5,90	+ 9,3	5,80 – 6,80	6,30	+ 6,8
5	5,65	5,50 – 6,50	6,00	+ 6,2	5,90 – 6,90	6,40	+ 6,7
6	6,05	5,80 – 6,70	6,25	+ 3,3	6,20 – 7,10	6,65	+ 6,4
7	7,10	6,75 – 7,80	7,28	+ 2,5	6,80 – 8,20	7,50	+ 2,8
8					7,40 – 8,60	8,00	

Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen

5.2 Entwicklung der Mietpreise für Neuvermietungen

Abb. 15: Durchschn. Mietpreise in Euro/m² bei Neuvermietungen in Stadtbezirken (2011 – 2020)

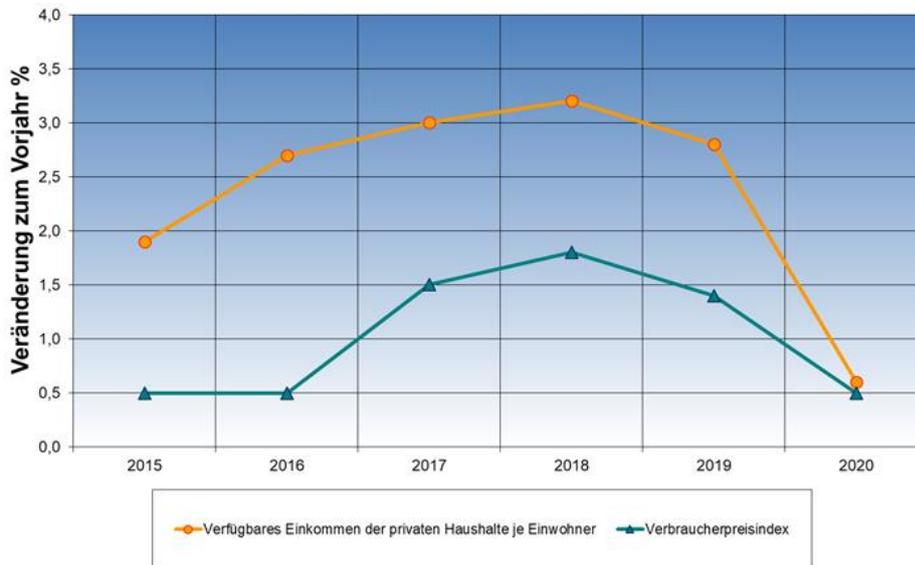


Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

6. Einkommen, Preisindex, Arbeitsmarkt, Empfänger von Transferleistungen u. Wohnungsnachfrage

6.1 Entwicklung der verfügbaren Einkommen u. Preisindex für die Lebenshaltung

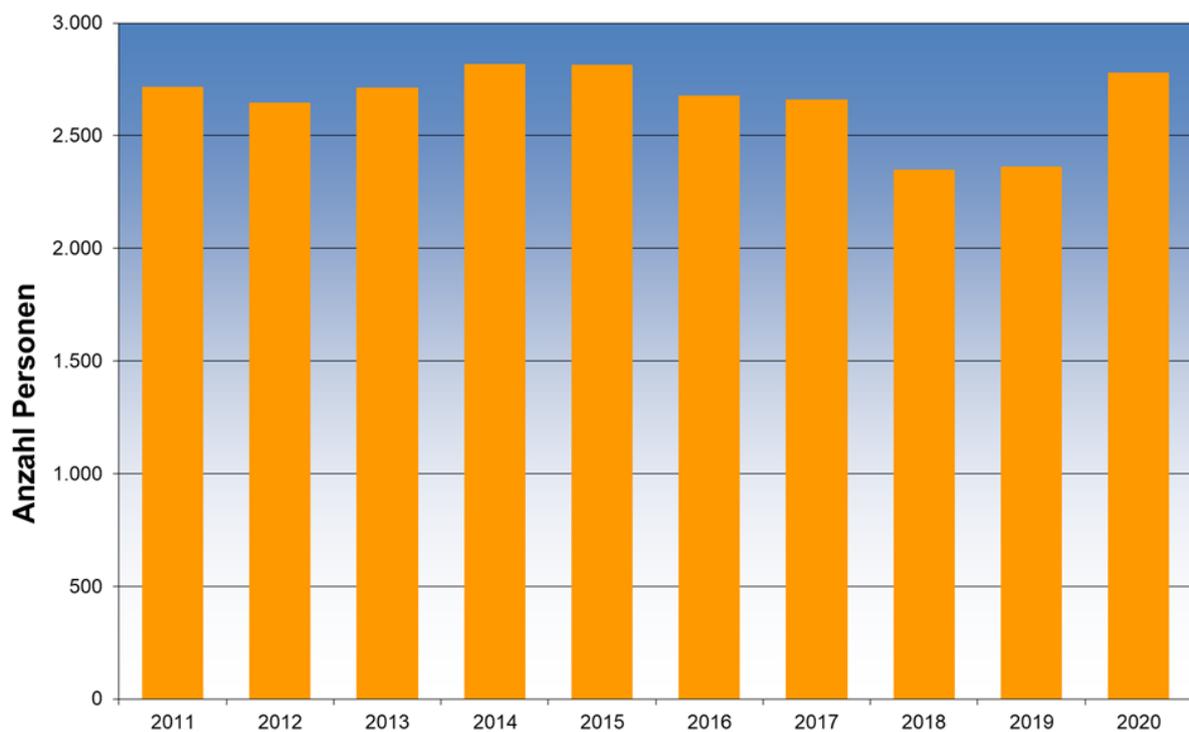
Abb. 16: Entwicklung der verfügbaren Einkommen und des Preisindex für die Lebenshaltung, generalisiert für das Bundesgebiet (2015 – 2020)



Quelle: Deutsche Bundesbank / Statistisches Bundesamt

6.2 Arbeitsmarkt

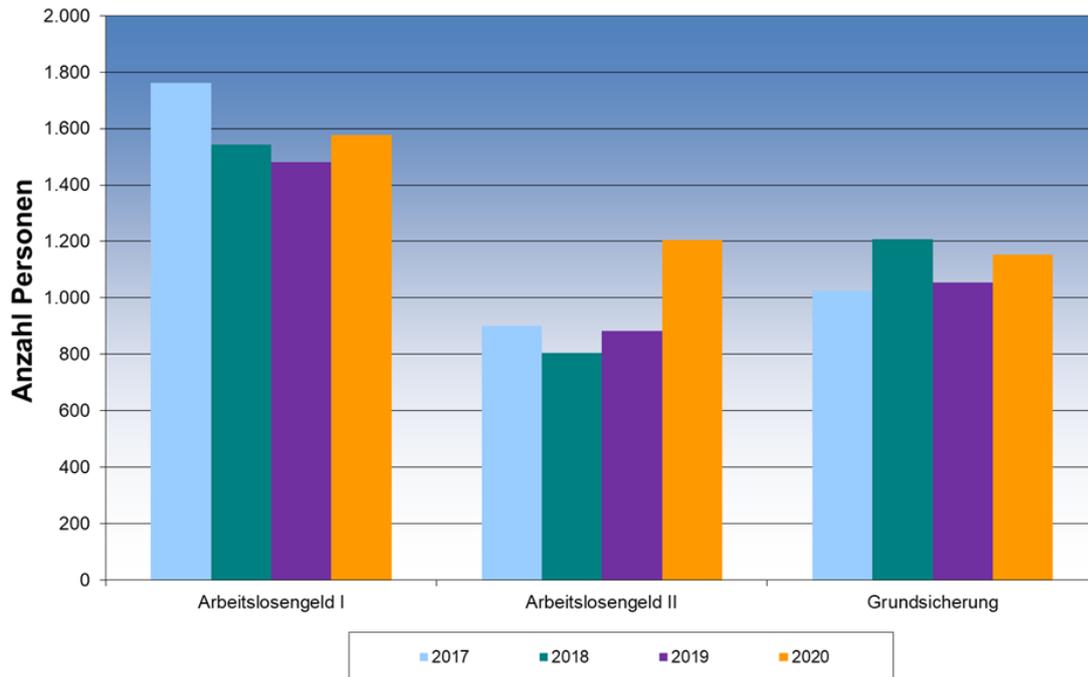
Abb. 17: Arbeitslose Personen in Lippstadt (2011 – 2020)



Quelle: Agentur für Arbeit Soest

6.3 Empfänger von Transferleistungen

Abb. 18: Empfänger von Transferleistungen in Lippstadt (2017 – 2020)

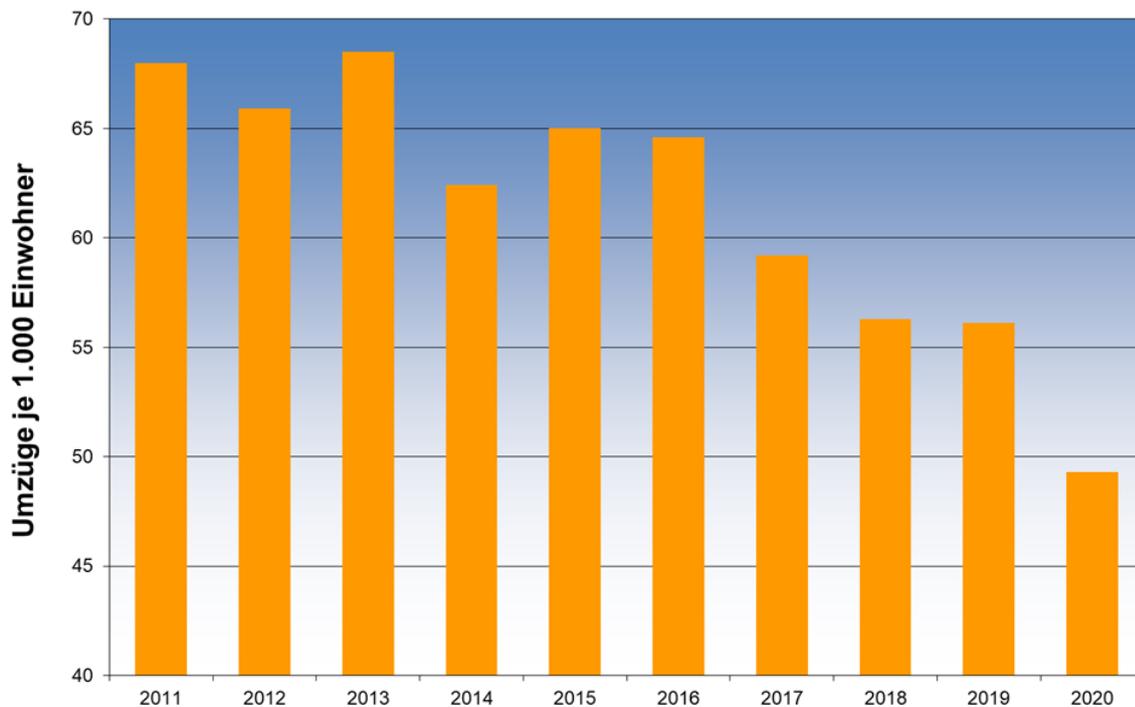


Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen / Agentur für Arbeit Soest

6.4 Umzugshäufigkeit, Wohnungssuchende, Fluktuation

- Umzugshäufigkeit

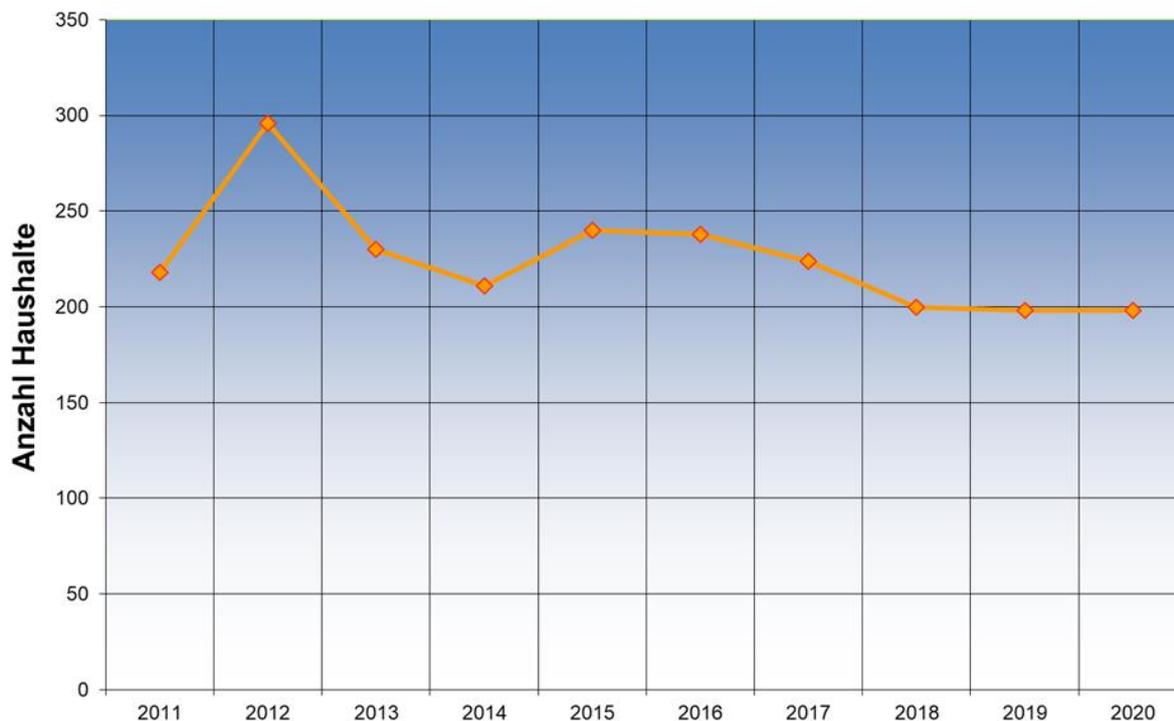
Abb. 19: Umzüge je 1.000 Einwohner (2011 – 2020)



Quelle: Fachdienst Einwohnerwesen

- **Wohnungssuchende Haushalte für geförderte Mietwohnungen**

Abb. 22: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (2011 – 2020)



Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen

- **Fluktuation in geförderten Mietwohnungen**

Tab. 6: Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand (2010 – 2019)

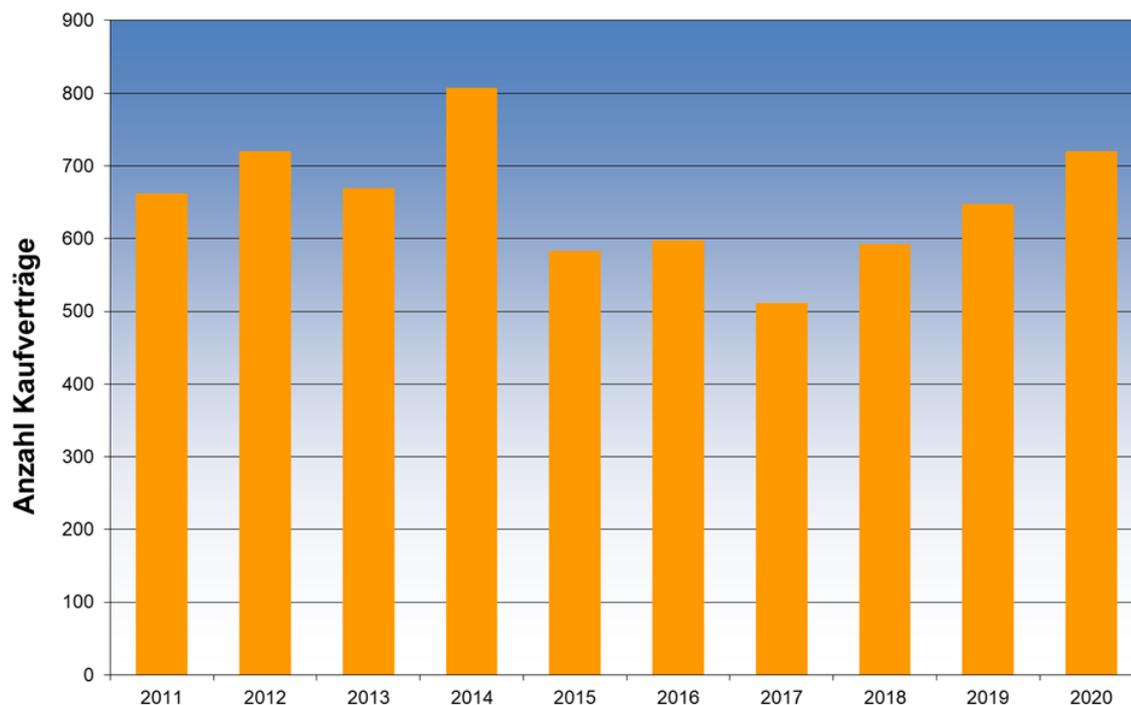
Jahr	Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen Anzahl WE	Wiedervermietungen Anzahl WE	Fluktuationsquote in %
2011	1.143	118	10,32
2010	1.135	120	10,57
2011	1.143	118	10,32
2012	1.026	144	14,04
2013	956	125	13,08
2014	952	127	13,34
2015	942	118	12,52
2016	967	125	12,93
2017	961	102	10,61
2018	965	87	9,02
2019	954	72	7,54
2020	972	95	9,77

Quelle: Fachdienst Soziale Leistungen

7. Grundstücksmarkt

7.1 Kaufverträge

Abb. 21: Gesamtzahl der Kaufverträge (2011 – 2020)



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Tab. 7: Gesamtzahl der Kaufverträge und ihre Gliederung nach Teilmärkten (2011 – 2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kaufverträge - gesamt	662	720	669	808	583	598	512	593	648	720
Eigentumswohnungen	231	251	258	237	182	210	177	207	242	248
Wohngebäude	295	299	286	312	249	266	254	292	315	326
Unbebautes Wohnbauland	124	131	70	174	129	110	68	78	87	135
Sonstige (landwirtschaftliche Flächen u. a.)	12	39	55	85	23	12	13	16	4	11

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

7.2 Bodenrichtwerte

Tab. 8: Durchschnittliche Bodenrichtwerte 2020 (Vergleich 2019)

Stadtteil	Bodenrichtwerte je m ²					
	gut		mittel		mäßig	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Innenstadt	275,-	250,-	210,-	190,-	130,-	120,-
Lipperbruch	190,-	160,-	160,-	120,-	120,-	90,-
Cappel	190,-	165,-	145,-	135,-	120,-	100,-
Bad Waldliesborn	275,-	250,-	225,-	190,-	175,-	155,-
Lipperode	175,-	165,-	155,-	140,-	130,-	125,-
Rebbeke			50,-	45,-		
Garfeln	70,-	65,-	65,-	60,-		
Hörste	105,-	95,-	90,-	80,-	50,-	65,-
Esbeck	175,-	155,-	160,-	135,-	130,-	120,-
Dedinghausen	160,-	140,-	115,-	105,-	100,-	90,-
Rixbeck	130,-	120,-	115,-	100,-	95,-	85,-
Bökenförde	120,-	110,-	100,-	90,-	75,-	70,-
Overhagen	150,-	130,-	125,-	115,-	115,-	105,-
Hellinghausen	75,-	70,-	65,-	60,-		
Herringhausen			60,-	55,-		
Benninghausen	110,-	100,-	75,-	80,-		
Eickelborn			75,-	70,-		
Lohe			60,-	55,-		
Mettinghausen			55,-	50,-		

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Übersicht über Abbildungen		Seite
Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung (2011 – 2020)	9
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung – Überschüsse/Ursachen (2011 – 2020)...	9
Abbildung 3:	Bevölkerungsprognose von IT.NRW (2020 – 2040).....	10
Abbildung 4:	Altersaufbau der Bevölkerung im Vergleich – 2020 und 2040 / Prognose	10
Abbildung 5:	Alterspyramide 31.12.2020 und Hochrechnung für 2040	11
Abbildung 6:	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2011 – 2020).....	13
Abbildung 7:	Aufteilung des Gebäudebestandes auf 1-, 2- und Mehrfamilienhäuser	13
Abbildung 8:	Baugenehmigungen (2011 – 2020)	15
Abbildung 9:	Baufertigstellungen von Wohnungen (2011 – 2020)	15
Abbildung 10:	Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Eigentumswohnungen (2011 – 2020)	16
Abbildung 11:	Durchschnittliche effektive Hypothekenzinsen (2011 – 2020).....	16
Abbildung 12:	Bestandsentwicklung öffentlich geförderter Wohnungen (2011 – 2020)	17
Abbildung 13:	Umfang der Wohnungsbauförderung (2011 – 2020)	17
Abbildung 14:	Bindungsende bei Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (31.12. 2020)	18
Abbildung 15:	Durchschnittliche Mietpreise in Euro/m ² bei Neuvermietungen in Stadtbezirken (2011 – 2020).....	19
Abbildung 16:	Entwicklung der verfügbaren Einkommen und des Preisindexes für Lebenshaltung (2015 – 2020).....	20
Abbildung 17:	Arbeitslose Personen in Lippstadt (2011 – 2020).....	20
Abbildung 18:	Empfänger von Transferleistungen (2017 – 2020).....	21
Abbildung 19:	Umzüge je 1000 Einwohner (2011 – 2020).....	21
Abbildung 20:	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (2011 – 2020)	22
Abbildung 21:	Gesamtzahl der Kaufverträge (2011 – 2020).....	22

Übersicht über Tabellen		Seite
-------------------------	--	-------

Tabelle 1:	Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren (2018 – 2020)	5
Tabelle 2:	Aufteilung des Wohnungsbestandes auf 1-, 2- und Mehrfamilienhäuser (2017 – 2020)	14
Tabelle 3:	Geförderte Wohnungen (Anteil am Gesamtbestand) 2000/ 2020	14
Tabelle 4:	Wohnungen nach Raumzahl (Vergleich 2019 / 2020).....	14
Tabelle 5:	Entwicklung der Mietspiegelwerte (2017 – 2021).....	19
Tabelle 6:	Fluktuationsquote im geförderten Mietwohnungsbestand (2011 – 2020).	22
Tabelle 7:	Gesamtzahl der Kaufverträge und ihre Gliederung nach Teilmärkten (2011 – 2020)	23
Tabelle 8:	Durchschnittliche Bodenrichtwerte (Vergleich 2019 / 2020).....	24

Erläuterung von Begriffen

▪ **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Grundstücksbereich, der im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweist.

▪ **Fluktuationsquote bei geförderten Wohnungen**

Fluktuation bedeutet Veränderung, hier Umzug in eine andere Wohnung. Durch die Fluktuationsquote wird angezeigt, wie hoch der Grad der Mieterbewegungen im geförderten Mietwohnungsbestand ist. Die Quote wird aus dem Verhältnis der Wiederbelegungen im Jahr zum Gesamtbestand am 31.12. jeden Jahres ermittelt.

▪ **Geförderte Mietwohnungen**

- Wohnungen, die nach dem 20.06.1948 bezugsfertig geworden sind und für die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Fördermittel des Bundes, des Landes und/oder der Kommune bewilligt worden sind und für die Mietpreis- und Belegungsbeschränkungen bestehen.

▪ **Nachwirkungsfrist**

Nachwirkungsfrist wird die Frist genannt, in der nach Rückzahlung der zum Bau der Wohnungen gewährten öffentlichen Mittel die Belegungsbindung (Bezug der Wohnung nur mit Wohnberechtigungsschein) und die Mietpreisbindung (Kostenmiete) fortbestehen. Zurzeit beträgt diese Frist 10 Jahre.

▪ **Preisindex für die Lebenshaltung der privaten Haushalte**

Der Preisindex für die Lebenshaltung ist ein Verzeichnis aller Güter, die von den privaten Haushalten gebraucht und verbraucht werden. Der jährliche Index gibt die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr an. Die Steigerung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

▪ **Wohn- und Nichtwohngebäude**

Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen. Nichtwohngebäude sind Gebäude, die nicht oder nicht überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (z. B. Gebäude für gewerbliche, landwirtschaftliche oder soziale Zwecke).

▪ **Verfügbares Einkommen**

Das verfügbare Einkommen ist ein Begriff der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und gibt den Einkommensbetrag an, der den Wirtschaftseinheiten (hier: private Haushalte) für den letzten Verbrauch und die Ersparnisbildung zur Verfügung steht.