

Wohnungsmarktbericht 2025

Datenaktualisierung des Handlungskonzept Wohnen (2017)

Fachdienst 61 Bauleitplanung und Städtebau

Wohnungsraumbeobachtung

(2017-2024)

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	1
1. Grundstücks- und Immobilienmarkt	6
1.1. Kauffälle und Baulandpreise	6
1.1.1. Kauffälle und Baulandpreise in Lüdenscheid	6
1.1.2. Kauffälle und Baulandpreise in der Region	7
1.2. Immobilienpreisentwicklung	8
1.2.1. Preisentwicklung Einfamilienhäuser.....	8
1.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen.....	10
1.3. Mietentwicklung	10
2. Wohnungsmarktangebot	13
2.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit	13
2.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungsbestand	16
2.1.2. Geschosswohnungsbestand	17
2.1.2.1. Mietwohnungen im Geschosswohnungs-bestand.....	19
2.1.2.2. Eigentumswohnungen	20
2.2. Öffentlich geförderter Wohnraum.....	22
2.3. Wohnungsl Leerstand	23
3. Wohnungsmarktnachfrage	27
3.1. Wirtschaft.....	27
3.1.1. Beschäftigungsentwicklung.....	27
3.1.2. Pendlerverflechtungen	28

3.1.3.	Kaufkraft	29
3.2.	Demografie	30
3.2.1.	Einwohnerentwicklung	30
3.2.2.	Natürliche Entwicklung und Wanderungen	33
3.2.3.	Arbeitslose	38
3.2.4.	Sonderthema: Flüchtlinge	38
Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen		40
Abbildung:		40
Tabellen:		41

Zusammenfassung

Die Preise für Wohnimmobilien sind gesunken

Seit der zweiten Jahreshälfte 2022 sind deutschlandweit und auch in Lüdenscheid die Angebotspreise für den Kauf von Wohnimmobilien rückläufig. In Lüdenscheid ist bereits seit 2021 eine rückläufige Tendenz bei gebrauchten Ein- und Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Bei den Eigentumswohnungen ist der Trend seit 2022 rückläufig. So verringerte sich beispielsweise 2022 der Median-Angebotspreis für Einfamilienhäuser im Bestand um rund 4 % und der Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand um rund 3 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist Ausdruck der verhaltenen Transaktionstätigkeit, die dazu führt, dass sich das Immobilienangebot den Marktverhältnissen und damit der Kaufkraft annähert und sich der langen Zeit vorherrschende Verkäufermarkt langsam in einen Käufermarkt wandelt. Neben den aus Käufersicht ungünstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich die Inflation, die nach wie vor bestehenden Unklarheiten über die zukünftigen Anforderungen an den Gebäudebestand und die zunehmende Verunsicherung durch weltpolitische Ereignisse wie den Krieg in der Ukraine hemmend auf die Investitionsbereitschaft aus¹.

Angebotsmieten steigen auch 2022 weiter an– aber langsamer als anderen Kommune im Umland und im Märkischen Kreis

Der Mietpreismedian für Bestandswohnungen ist gegenüber 2023 um knapp 5,0 % auf 7,03 €/m² netto kalt gestiegen. Im Jahr 2024 liegt die Mietpreisspanne für Neubau- und Bestandswohnungen zwischen 5,25 € und 10,00 €/m².

Wiederanstieg der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen im Jahr 2023

Nachdem die Baufertigstellungen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um über 55 % auf 25 und die Baugenehmigungen um 34 % auf 76 zurückgegangen waren, stiegen sie im Jahr 2023 wieder an. Trotz zwischenzeitlich gestiegener Finanzierungs- und Baukosten lagen die Fertigstellungen über dem Niveau von 2021. Die Baugenehmigungen haben sich gegenüber 2021 sogar auf 372 verdreifacht. Der große Unterschied ist auf die niedrige Basiszahl der Fertigstellungen und Baugenehmigungen in der Stadt Lüdenscheid zurückzuführen.

¹ Quelle: DZ HZP, Immobilienmarkt Deutschland 2022|2023, S. 41-44

Das Ziel des HKW für den Neubaubedarf ist zahlenmäßig nahezu erreicht

In HKW steht: Bis zum Jahr 2025 sollen Baugenehmigungen für Wohnungsneubau (quantitativ und qualitativ) von 1.000 WE bis 1.300 WE erteilt werden, das entspricht 100 WE bis 130 WE pro Jahr. Ein großer Teil des Neubaubedarfs ist qualitativ, ein geringer Teil quantitativ bedingt.

Im Zeitraum 2015 bis 2023 wurden insgesamt 811 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, die sich aus Neubau und Baumaßnahmen im Bestand zusammensetzen. Zahlenmäßig wird das Neubauziel (900 bis 1.170 WE bis 2024) nahezu erreicht. Abweichend von der Zielsetzung des HKW handelt es sich bei den erteilten Baugenehmigungen fast ausschließlich um quantitative Neubauten und nicht um qualitative Bestandsentwicklungen. Ein Hauptproblem bei der Umsetzung der qualitativen Bestandsentwicklung ist die mangelnde Motivation der Privateigentümer und der nur sehr eingeschränkte Zugang der Stadtverwaltung zu den privaten Liegenschaften.

Rückgang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestands langfristig nicht aufhaltbar

Im Jahr 2023 wurden in Lüdenscheid für die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum Fördermittel in Höhe von insgesamt ca. 18,6 Millionen Euro für Neubau- und Modernisierungsvorhaben mit 94 Wohnungen bewilligt².

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen wird sich trotz der guten Förderergebnisse der letzten Jahre aufgrund auslaufender Bindungen bis zum Jahr 2035 von derzeit ca. 2.400 Wohnungen auf ca. 1.320 Wohnungen drastisch reduzieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, müssten in den nächsten zehn Jahren durchschnittlich mindestens 900 Mietwohnungen pro Jahr gefördert werden (Neubau und Bestandsmaßnahmen). Mit diesem Mindestziel könnte jedoch lediglich der heutige Bestand gehalten werden.

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen und das Angebot stehen in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Stadt verfügt auch heute noch über ausreichend Wohnraum, um die Wohnungssuchenden mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können. Da aber die Nachfrage nach öffentlich geförderten Wohnungen bei dem vorhandenen Angebot inflations- und konjunkturbedingt immer größer werden kann,

² Quelle: NRW. Bank, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Wohnraumförderung 2023, Statistischer Bericht Nordrhein-Westfalen, S.26-27.

sollten weitere Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen geschaffen werden, um den Markt in diesem Segment spürbar zu entlasten.

Sanierungsstau– Wohnungsleerstandsquote auf hohem Niveau

Im Jahr 2022 ist die Leerstandsquote in Lüdenscheid auf 4,9% gesunken (2011: 5,3%), liegt aber immer noch deutlich über den Werten von NRW und Iserlohn. Besonders auffällig ist der starke Anstieg der Leerstandsquote bei Zweifamilienhäusern gegenüber 2011, die 2022 mit 8,7% deutlich über den Werten von NRW, dem Kreis und Iserlohn liegt.

Der Wohnungsbestand in Lüdenscheid ist überdurchschnittlich überaltert. Hier besteht dringender Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen und den Leerstand zu reduzieren. Insbesondere die in der Nachkriegszeit errichteten Wohngebäude wurden häufig in einer relativ schlechten Qualität und Geschwindigkeit errichtet, was heute zu einem erhöhten Sanierungsbedarf und damit verbundenen Leerständen führt.

Lüdenscheid hat einen stärkeren Bevölkerungsrückgang erlebt als erwartet.

Die Zahl der in Lüdenscheid lebenden Menschen ist seit 2015 unerwartet rückläufig. Die Bevölkerungszahl hat sich bereits seit 2015 deutlich negativer entwickelt als in der zurückhaltendsten HKW-Prognose und liegt im Jahr 2023 mit 73.342 um fast 800 Einwohner niedriger. Im Jahr 2025 werden voraussichtlich rund 630 Einwohner weniger in Lüdenscheid leben als in der zurückhaltendsten HKW-Prognose.

Diese Entwicklung hat die Neubauzielsetzung stark beeinflusst, da die damalige Zielzahl von 100 bis 130 WE pro Jahr aus der damaligen Bevölkerungsprognose abgeleitet wurde. Aufgrund des unerwarteten Bevölkerungsrückgangs ist eine aktuelle Neubaubedarfsanalyse und eine daraus abgeleitete Neubauforderung erforderlich. Fest steht bereits jetzt, dass die Stadt Lüdenscheid ihren quantitativen Neubaubedarf aufgrund des Bevölkerungsrückgangs voraussichtlich stark reduzieren.

	2020	2021	2022	2023	2024
Immobilienpreise³ und Mieten⁴					
Einfamilienhäuser – Bestand ⁵	327.787 €	344.570 €	331.153 €	301.390 €	287.868 €
Mehrfamilienhäuser - Bestand ⁶	381.887 €	453.516 €	441.933 €	412.388 €	406.551 €
Eigentumswohnungen – Neubau und Bestand ⁷	1.518 €/m ²	1.688 €/m ²	1.872 €/m ²	1.795 €/m ²	1.762 €/m ²
Mietwohnungen – Bestand ⁸	6,20 €/m ²	6,36 €/m ²	6,55 €/m ²	6,71 €/m ²	7,03 €/m ²
Preisspanne der Mietwohnungen – Neubau und Bestand ⁹	4,57 - 8,62 €/m ²	4,62 - 9,18 €/m ²	4,92 - 9,36 €/m ²	5,00 - 9,76 €/m ²	5,25 - 10,00 €/m ²
Bodenrichtwert – mittlere Lage ¹⁰	145 €/m ²	160 €/m ²	170 €/m ²	170 €/m ²	-
Wohnungsangebot					
Baufertigstellungen (WE) ¹¹	50	56	25	53	-
Baugenehmigungen (WE) ¹²	250	116	76	372	-
Wohnungsbestand (WE) ¹³	39.177	39.246	39.271	39.317	-
Eigentumsquote ¹⁴	-	-	35,8%	-	-
Wohnungslieferungsquote ¹⁵	-	-	4,9%	-	-

³ Angebotspreise, Median.

⁴ Angebotsmieten, Median, netto kalt.

⁵ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Abb. 2

⁶ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Abb. 3

⁷ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Abb. 4

⁸ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Abb. 5

⁹ Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), Abb. 6

¹⁰ Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid – Grundstücksmarktbericht 2024, Tabelle 2

¹¹ Quelle: Landesdatenbank NRW, Abb. 11

¹² Quelle: IT.NRW, Abb. 10

¹³ Quelle: Landesdatenbank NRW, Abb. 8

¹⁴ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

¹⁵ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

Öfftl. geförderter Mietwohnungsbestand (WE) ¹⁶	2.784	2.521	2.489	2.402	-
Öfftl. geförderte Eigenheime (WE) ¹⁷	696	689	679	680	-
Wohnungsnachfrage					
Hauptwohnbevölkerung ¹⁸	73.912	73.309	73.937	73.342	-
Zahl der Haushalte ¹⁹	36.482	36.184	36.494	36.200	-
Wanderungssaldo ²⁰	-165	-284	1.121	-10	-
Arbeitslosenquote ²¹	9,5	8,6	7,6	8,5	9,4
Mindestsicherungsquote ²²	11,8	11,1	11,9	11,7	-
Wohngeld (Haushalte) ²³	750	730	825	1.560	-
Wohnungssuchende im öffentlich geförderten Wohnungsbau ²⁴	179	198	275	325	-

¹⁶ Quelle: Stadt Lüdenscheid, FD 50.1 Soziale Leistungen, Stabstelle Demografie/ Sozialplanung, NRW. Bank, Abb. 20

¹⁷ Quelle: Stadt Lüdenscheid, FD 50.1 Soziale Leistungen, Stabstelle Demografie/ Sozialplanung, NRW. Bank, Abb. 20

¹⁸ Quelle: Stadt Lüdenscheid: Melderegister

¹⁹ Quelle: Stadt Lüdenscheid: Melderegister

²⁰ Quelle: Stadt Lüdenscheid, Stabsstelle Demografie/ Sozialplanung, IT. NRW, Abb. 38

²¹ Quelle: IT.NRW, Abb. 42

²² Die Mindestsicherungsquote gibt den prozentualen Anteil der Bevölkerung an, die Leistungen zur Mindestsicherung beziehen. Dies sind Leistungen nach dem SGB II („Grundsicherung für Arbeitssuchende“), dem SGB XII („Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“, „laufende Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen“) und dem Asylbewerberleistungsgesetz. Quelle: Stadt Lüdenscheid, Demografischer Basisbericht 2024, S. 17

²³ Quelle: IT.NRW

²⁴ Wohnberechtigungsscheine im Zeitverlauf. Quelle: Stadt Lüdenscheid, Demografischer Basisbericht 2024, S. 27

1. Grundstücks- und Immobilienmarkt

1.1. Kauffälle und Baulandpreise

1.1.1. Kauffälle und Baulandpreise in Lüdenscheid

In Lüdenscheid ist die Gesamtzahl der Kaufverträge seit 2020 kontinuierlich rückläufig. Insbesondere im Jahr 2023 liegt die Zahl um fast 24 % unter dem Vorjahreswert. Die Kauffälle konzentrieren sich vor allem auf Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser (**Tabelle 1**).

**Zahl der
Kaufverträge
rückläufig**

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau und den Geschosswohnungsbau 2023 in Lüdenscheid sind im Vergleich zum Vorjahr gleichgeblieben. In mittlerer Lage liegen die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 170 €/m², für Geschosswohnungsbau bei 160 €/m² (**Tabelle 2**).

**Unveränderte
Bodenrichtwerte
für den
Wohnungsbau**

Tabelle 1. Kaufverträge nach Teilmärkten

	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamtzahl der Kaufverträge	683	760	717	668	509
Auswertung der Kaufverträge nach Teilmärkten darunter:					
Eigentumswohnungen	213	236	249	239	185
Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser	136	152	164	130	102
Mehrfamilienhäuser	71	85	71	60	43
Unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke	27	18	12	4	3

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid – Grundstücksmarktbericht 2024

Tabelle 2. Bodenrichtwerte 2023 gemäß § 37 Abs.1 GrundWertVO NRW

	mäßige Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	mittlere Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr	gute Lage (€/m²)	Entwicklung zum Vorjahr
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	135	→ ²⁵	170	→	235	→
Grundstücksfläche: 350 - 800 m²						
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau						
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages	125	→	160	→	220	→
GFZ ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei						

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Lüdenscheid – Grundstücksmarktbericht 2024

1.1.2. Kauffälle und Baulandpreise in der Region

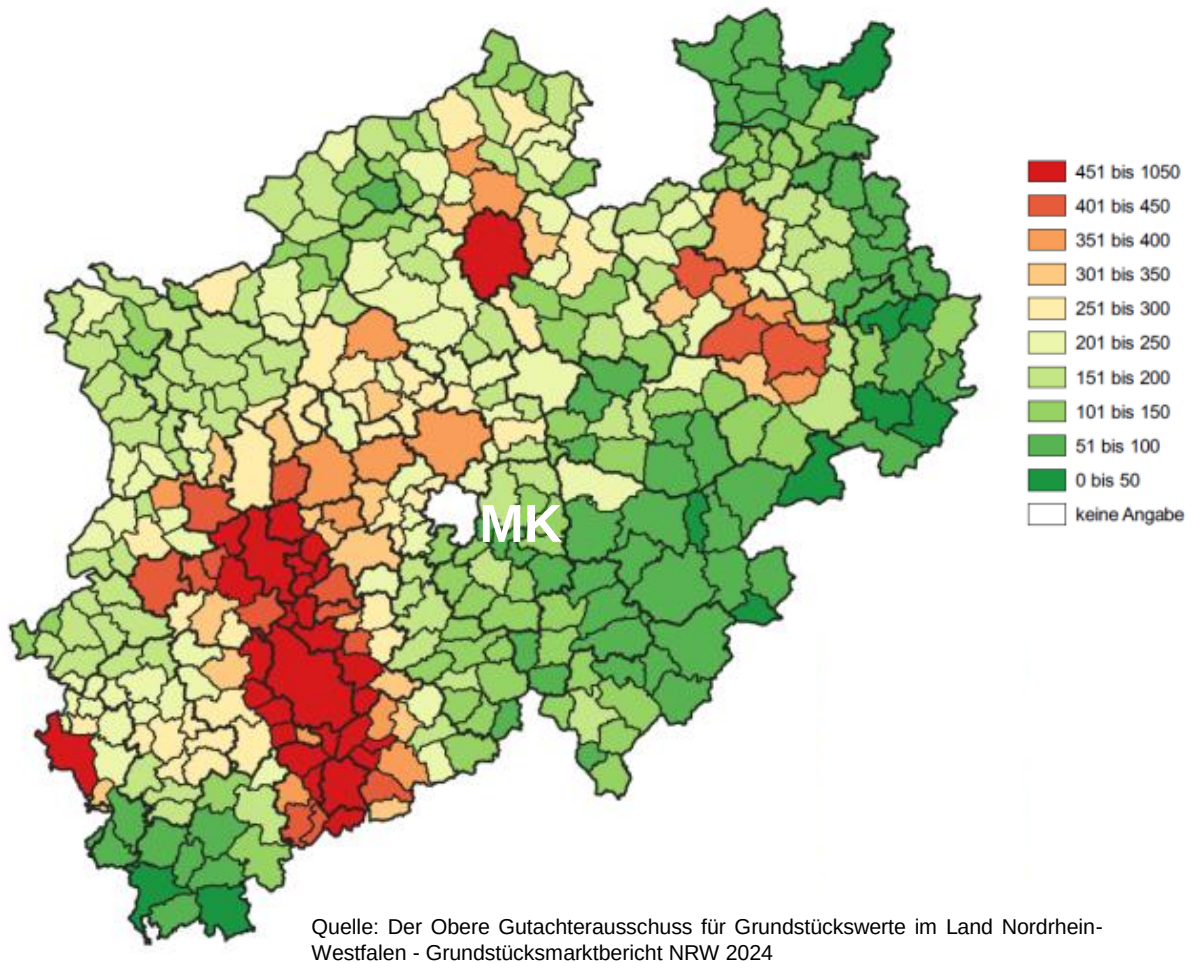
Der aktuell vorliegende Grundstücksmarktbericht NRW 2024 bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2023. Dargestellt sind Durchschnittswerte erschließungsbeitragsfreier (voll erschlossen) Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in jeweils mittleren Wohnlagen.

Die bekannten räumlichen Muster – hohe Bodenpreise an der Rheinschiene und in Münster einerseits, niedrige Bodenpreise in peripheren Regionen im Süden und Osten Nordrhein-Westfalens andererseits – verfestigen sich weiter. Die höchsten Baulandpreise in mittleren Wohnlagen werden in Düsseldorf mit 1.050 €/m² erzielt. Dagegen kann in einzelnen rein ländlich strukturierten Gebieten in der Region Sauerland in mittleren Wohnlagen noch für einen Preis von unter 100 €/m² erworben werden (**Abb. 1**).

**Niedrige
Bodenpreise in
peripheren
Regionen**

²⁵ Gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben.

Abbildung 1. Preisniveau 2023 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (jeweils mittlere Lage) in Euro/Quadratmeter



1.2. Immobilienpreisentwicklung

1.2.1. Preisentwicklung Einfamilienhäuser

Die Angebotspreise für Wohnimmobilien sind im Jahr 2023 deutschlandweit gesunken ²⁶ . Auch auf dem Lüdenscheider Immobilienmarkt ist diese rückläufige Preisentwicklung zu beobachten. Der Medianpreis hat in den letzten Jahren zwar geschwankt, es ist jedoch seit 2021 eine rückläufige Tendenz zu beobachten (**Tabelle 1**).

**Rückläufige
Entwicklung der
Preise ab 2021**

²⁶ Quelle: Stadt Dortmund- Amt für Wohnen: Wohnungsmarktbericht 2024, Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2023, S. 21.

Trotz rückläufiger Tendenz in den letzten Jahren liegt der Median der Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser 2024 mit 299.000 € im 4. Quartal um rund 85.000 € höher als 2015²⁷ (**Abb. 2**).

Der Median der Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser ist in den letzten Jahren im Durchschnitt gesunken (**Tabelle 1**). Im Jahr 2024 liegt der Preis im 4. Quartal bei 398.000 € (**Abb. 3**).

Preisanstieg bei gebrauchten Mehrfamilienhäusern

Abbildung 2. Entwicklung der Median-Angebotspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in Lüdenscheld im Bestand, 2019-2024

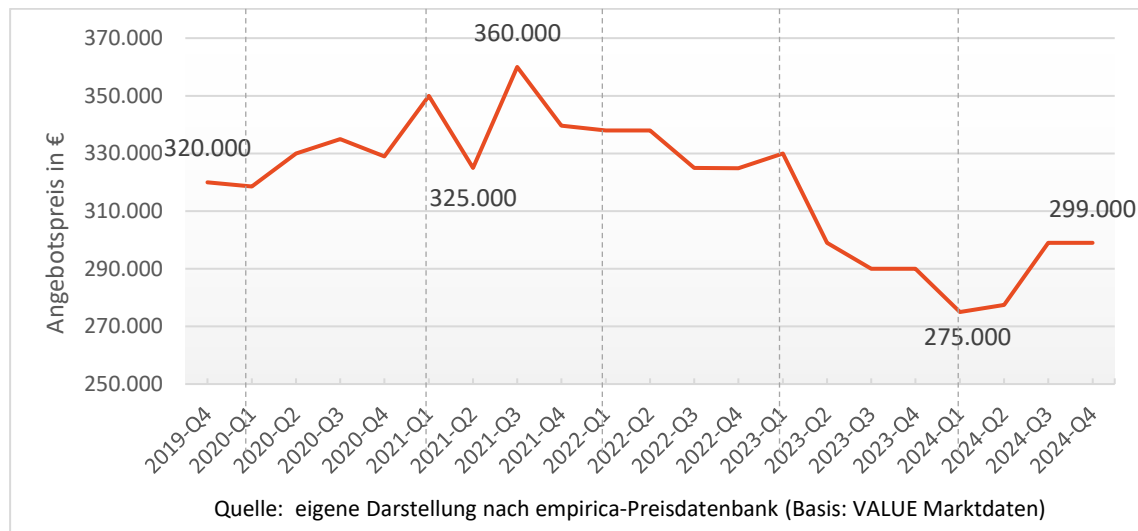
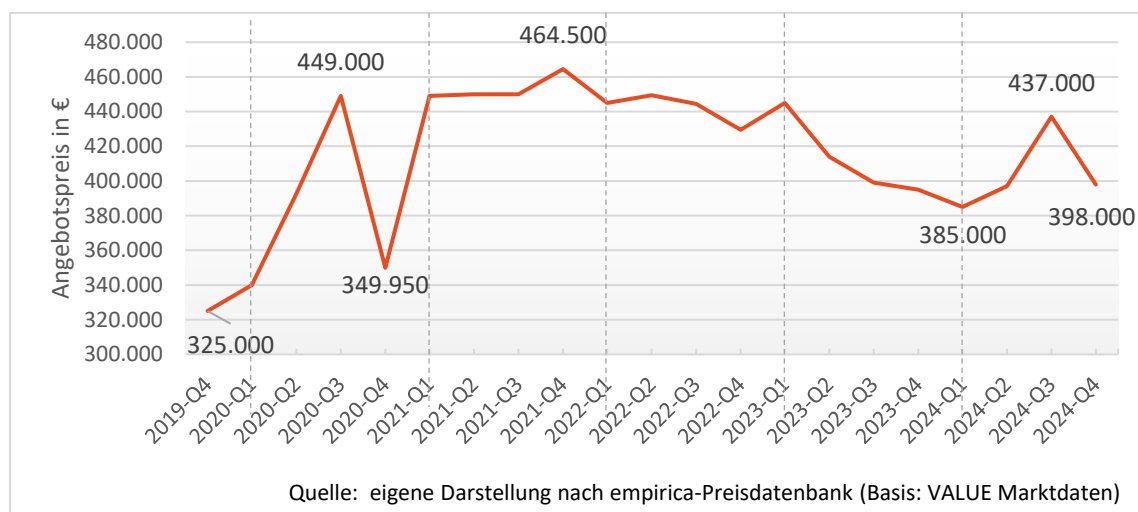


Abbildung 3. Entwicklung der Median-Angebotspreise für gebrauchte Mehrfamilienhäuser in Lüdenscheld in Bestand, 2019-2024



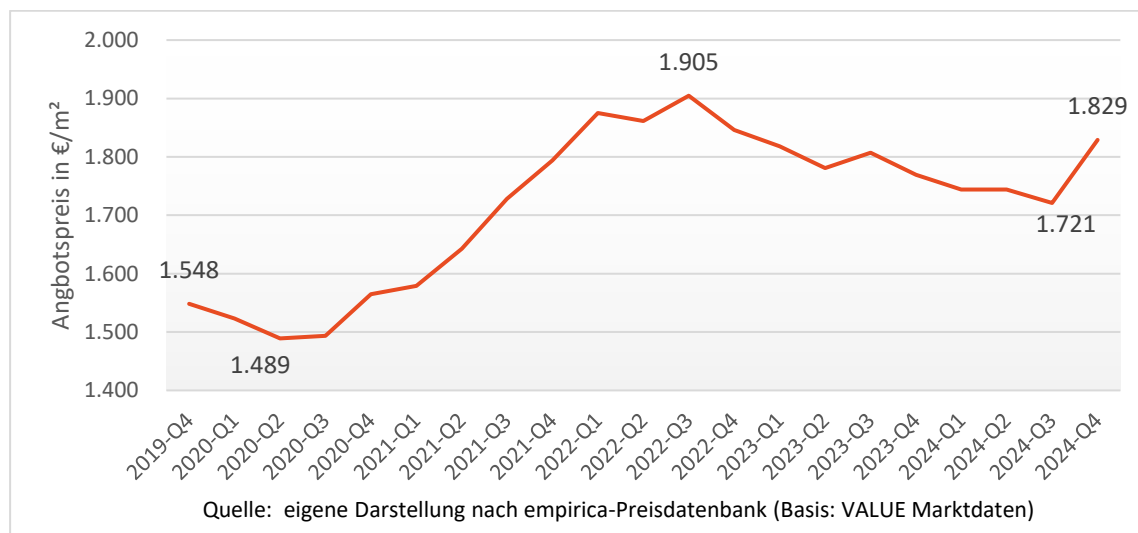
²⁷ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheld, 2017, S. 32

1.2.2. Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Nach dem steigenden Angebotspreis für Eigentumswohnungen trat auch in diesem Teilmarkt in 2022 eine Preisdämpfung ein. Diese Preisdämpfung beruhte insbesondere auf dem hohen Zinsniveau auf dem freien Markt, den hohen Baukosten sowie der anhaltend hohen Inflationsrate, die teilweise erhebliche finanzielle Mehrbelastungen für potenzielle Käufer mit sich brachte. Im 4. Quartal 2024 steigt der Preis wieder auf 1829 €/m² (**Abb. 4**).

Preisdämpfung ab 2022 durch hohes Zinsniveau, Baukosten und Inflationsrate

Abbildung 4. Entwicklung der Median-Angebotspreise (pro m²) für Eigentumswohnungen in Lüdenscheld (gebraucht und Neubau), 2019 bis 2024



1.3. Mietentwicklung

Die Median-Angebotsmiete für eine frei finanzierte Geschossmietwohnung im Bestand in Lüdenscheld lag im 4. Quartal 2024 bei 7,16 €/m² (netto kalt). Gegenüber 2015²⁸ ist der Median um fast 30 % und gegenüber dem 4. Quartal 2019 um fast 18 % gestiegen (**Abb. 5**).

Anstieg der Medianmiete setzt sich fort

Die Spanne der Angebotsmiete für Geschosswohnungen in Lüdenscheld liegt im vierten Quartal 2024 zwischen 5,29 €/m² und 10,00 €/m² und hat

Mietpreisspanne 2024-Q4 von 5,29 €/m² bis 10,00 €/m²

²⁸ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheld, 2017, S. 36

sich damit gegenüber 4,50 €/m² bis 7,40 €/m² im Jahr 2015²⁹ deutlich erhöht (**Abb. 6**).

Die Median-Angebotsmieten in der Stadt Lüdenscheid haben sich in den letzten 5 Jahren deutlich schwächer entwickelt als im Umland und im Märkischen Kreis. Im regionalen Vergleich liegt Lüdenscheid im Jahr 2024 auf dem Mietniveau des Märkischen Kreises. Während im Zeitraum 2012-2015³⁰ das Mietniveau in Lüdenscheid noch auf dem Niveau von Iserlohn lag (fast das höchste in der Region), liegt das Mietniveau im Zeitraum 2019-2024 bereits deutlich unter dem von Iserlohn (**Abb. 7**).

**Lüdenscheid
profitiert weiterhin
nicht von der
Wachstumsdynamik
des Kreises**

In Lüdenscheid, wo der Wohnungsmarkt nicht als angespannt gilt, zeigt sich ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den Perspektiven von Mietern und Eigentümern. Für Mieter sind niedrige Mieten natürlich vorteilhaft, da sie den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ermöglichen, was in Zeiten steigender Lebenshaltungskosten besonders wichtig ist. In diesem Bereich könnte die Nachfrage auch in einem weniger angespannten Markt steigen, da niedrige Mieten immer eine attraktive Option darstellen.

Für Eigentümer und Investoren hingegen sind niedrige Mieten bei gleichzeitig hohen Baukosten aufgrund von Inflation und geopolitischen Ereignissen wie Kriegen eine Herausforderung. Steigende Baukosten, Materialpreise und höhere Löhne für Bauarbeiter erschweren es, Immobilien zu bauen oder zu sanieren, ohne dass die Rentabilität leidet. Auch wenn in Lüdenscheid derzeit keine akute Wohnungsknappheit herrscht, müssen Eigentümer zunehmend höhere Investitionen tätigen, um den Anforderungen an Neubau oder Sanierung gerecht zu werden. In solchen Fällen kann die geringe Mietrendite trotz stabiler Nachfrage die Wirtschaftlichkeit der Immobilie beeinträchtigen, insbesondere wenn keine öffentlichen Fördermittel oder Zuschüsse zur Verfügung stehen. Während Mieter von günstigen Mieten profitieren, wird die Rentabilität von Eigentümern durch hohe Baukosten und steigende Inflation stark eingeschränkt.

²⁹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 36

³⁰ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 38, Abb. 46

Abbildung 5. Entwicklung der Median- Angebotsmieten für gebrauchte Geschosswohnungen in Lüdenschaid, 2019- 2024

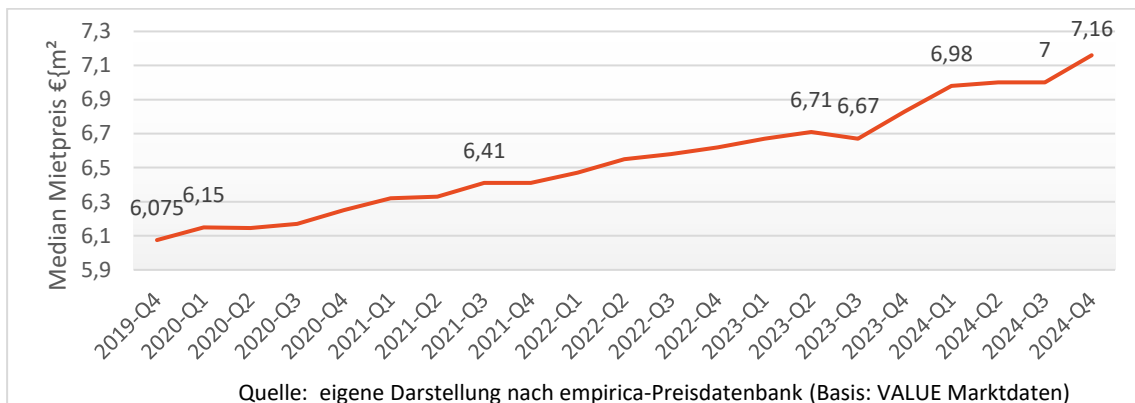


Abbildung 6. Preisspane der Angebotsmieten für Geschosswohnungen in Lüdenschaid, 2019-2024

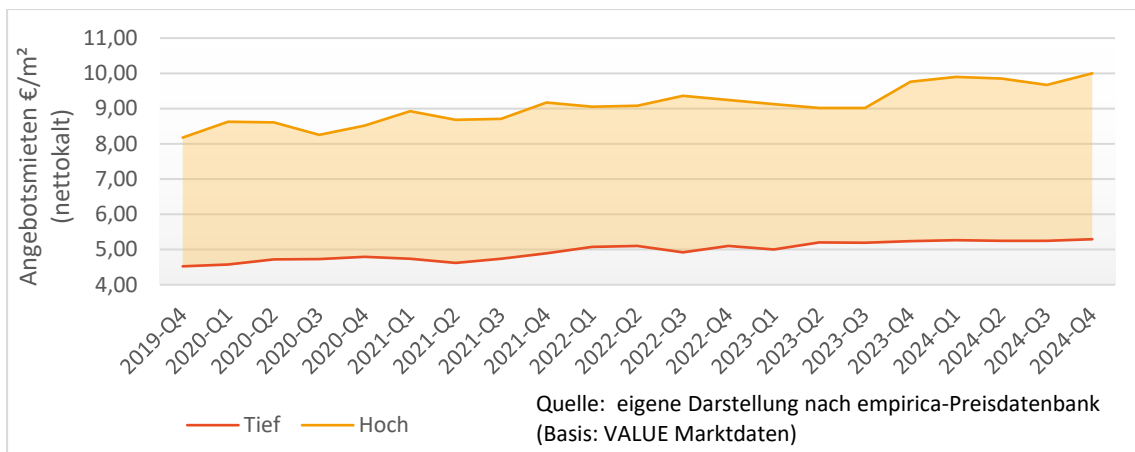
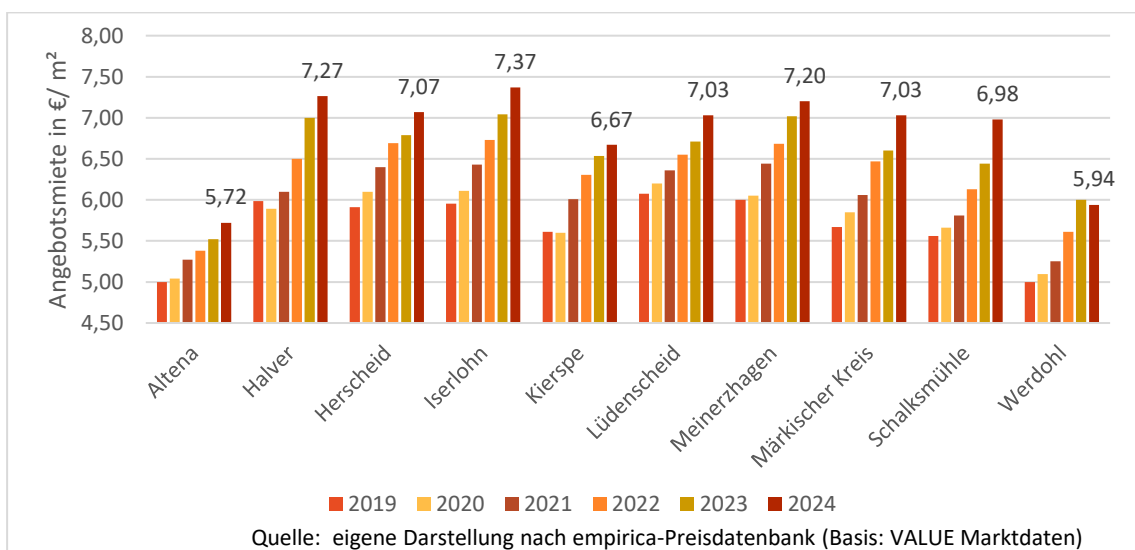


Abbildung 7: Median- Angebotsmieten für gebrauchte Geschosswohnungen in Lüdenschaid im Vergleich, 2019-2024



2. Wohnungsmarktangebot

2.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

In Lüdenscheid gab es Ende 2023 rund 39.300 Wohneinheiten (WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden, fast 300 WE mehr als Ende 2014³¹. Der größte Teil davon befindet sich in Mehrfamilienhäusern (**Abb. 8**).

Ca. 39300 WE in Lüdenscheid

68% der WE in Lüdenscheid befinden sich in Mehrfamilienhäusern, knapp 2% weniger als Ende 2014³², aber immer noch überdurchschnittlich mehr im Vergleich zu den Nachbarkommunen, Iserlohn, Märkischer Kreis und NRW (**Abb. 9**).

Hoher Mehrfamilienhaus-anteil

Demgegenüber ist der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid wie bereits 2014³³ mit knapp 30 % relativ gering, während sich in den Nachbargemeinden jede zweite Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern befindet (**Abb. 9**).

Geringer Ein- / Zweifamilienhaus-anteil

Die Baugenehmigungen im Wohnungsbau in der Stadt Lüdenscheid sind in den letzten Jahren gegenüber dem Zeitraum 2009-2015 (noch 69 WE p.a.) angestiegen. Zwischen dem Zeitraum 2016-2023 sind pro Jahr ca. 100 WE gebaut worden (**Abb. 10**). Hierzu zählen sowohl die erteilten Baugenehmigungen für Neubaumaßnahmen als auch für Baumaßnahmen im Bestand. Baugenehmigungen für Bestandsmaßnahmen wurden in Lüdenscheid seit 1990³⁴ nur selten erteilt, im Zeitraum 2009-2023 noch seltener (**Abb. 10**). Durch Bestandsmaßnahmen können sowohl zusätzliche Wohnungen entstehen (z.B. durch Dachaufstockungen, Wohnungsteilungen) als auch Wohnungen verloren gehen (z.B. durch Zusammenlegung).

Baugenehmigungen 2016-2023 ca. 100 WE p.a.

Geringer Bestandsmaßnahmenanteil

Die tatsächlich fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr sind im Zeitraum 2010 bis 2023 leicht rückläufig, sowohl im Neubau als auch bei Baumaßnahmen im Bestand. Ab 2017 werden durchschnittlich 53 WE pro Jahr fertiggestellt (**Abb. 11**).

Geringer Bestandsmaßnahmenanteil

³¹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 20-21, Abb. 22

³² Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 20-21, Abb. 23

³³ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 20-21, Abb. 23

³⁴ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 25, Abb. 29

Abbildung 8. Wohnungsbestand in Lüdenscheld nach Segmenten, 31.12.2023

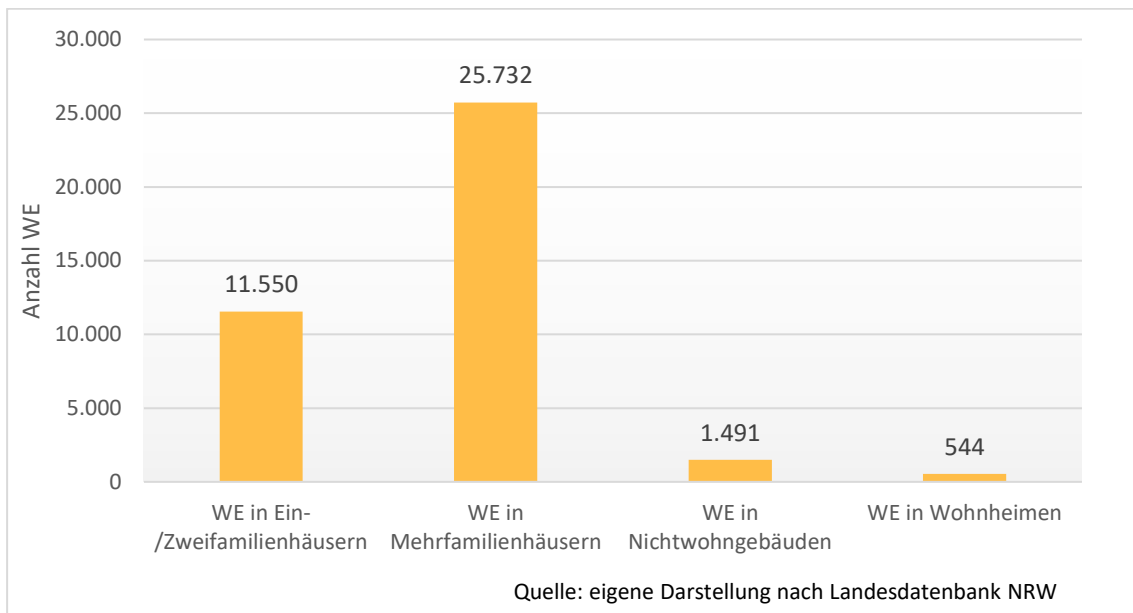


Abbildung 9. Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Wohnheimen, Lüdenscheld, 31.12.2023

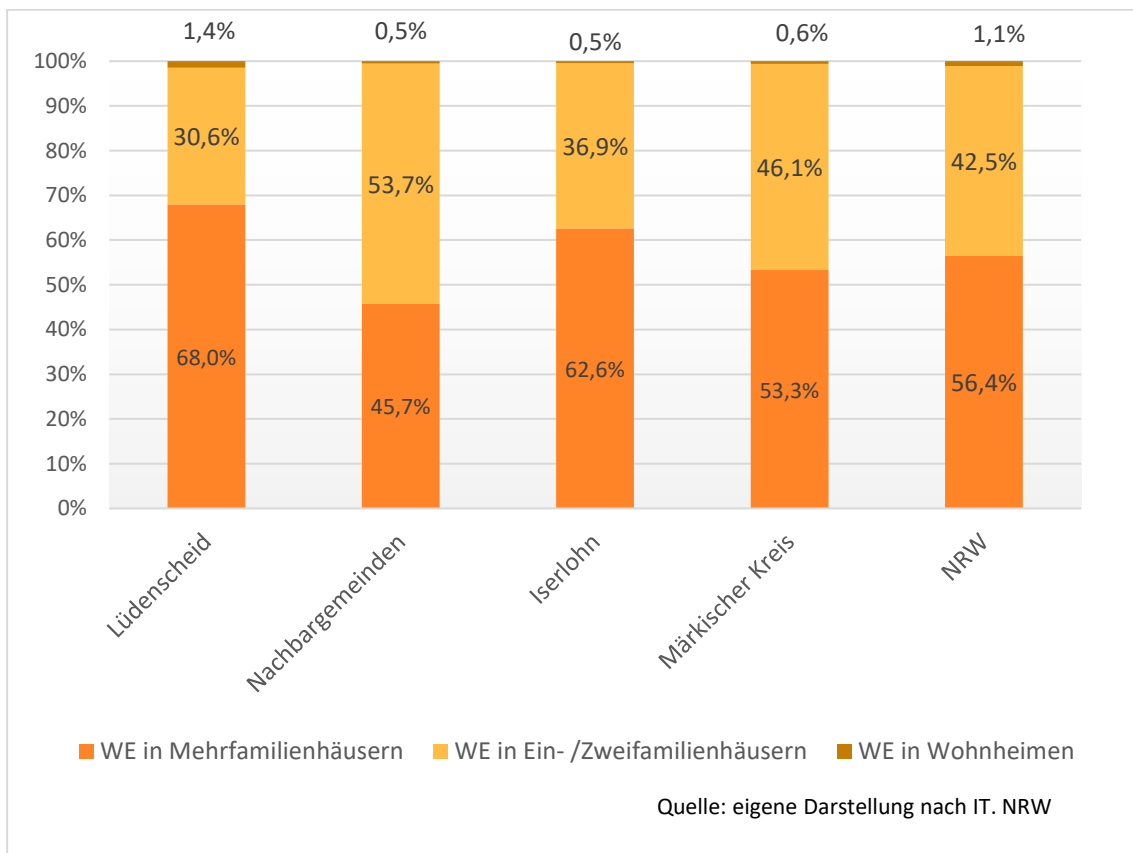


Abbildung 10. Wohnungsbautätigkeit (Baugenehmigungen) in Lüdenscheid, 2009-2023

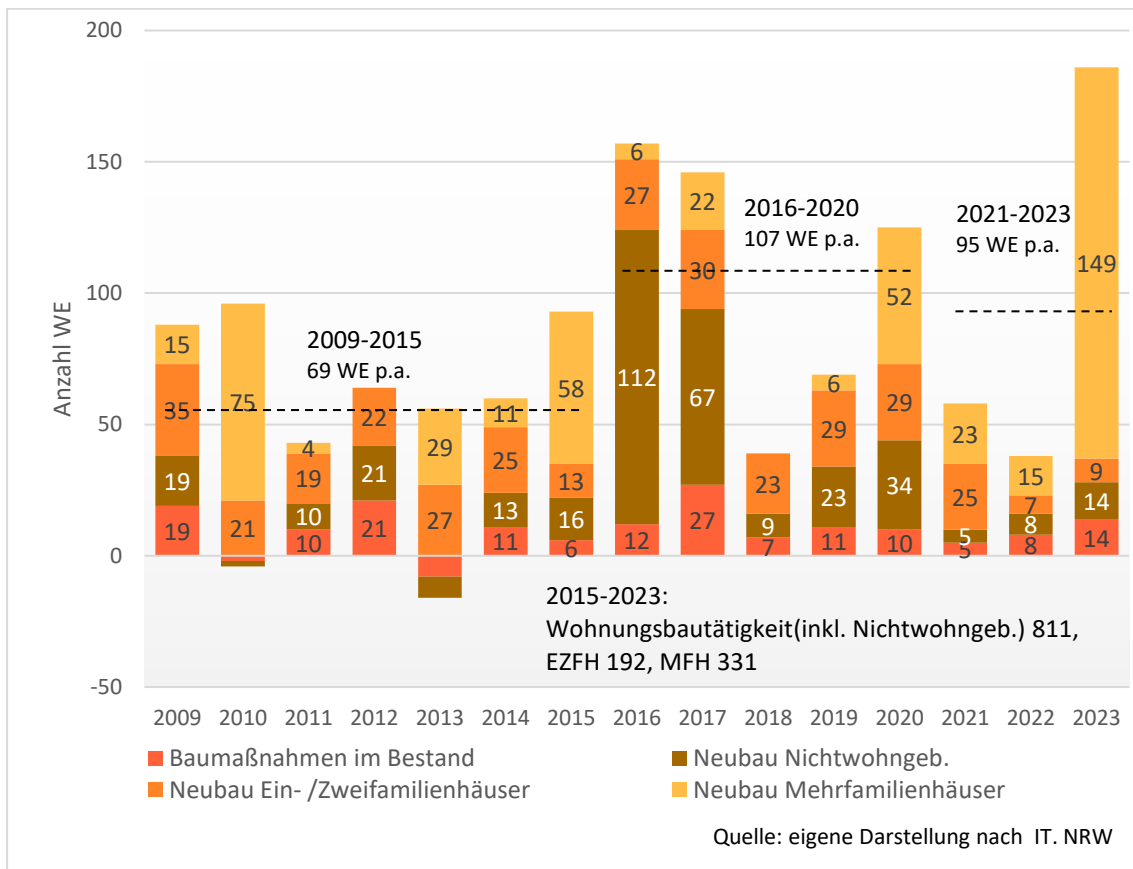
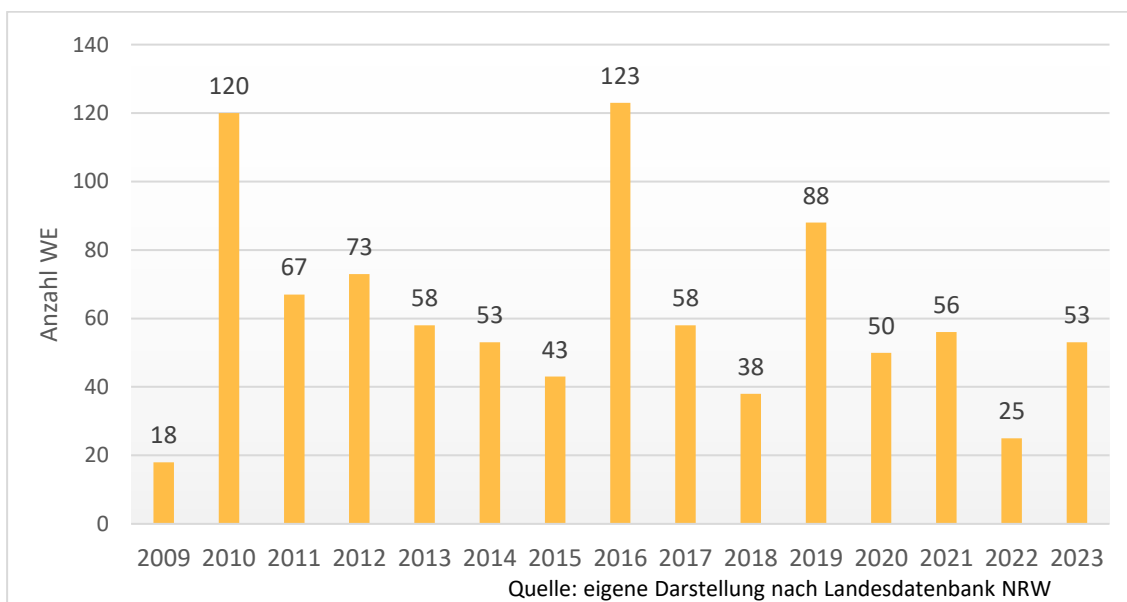


Abbildung 11. Wohnungsbaufertigstellungen in Lüdenscheid. 2009-2023



2.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungsbestand

In Lüdenscheid gab es 2022 11.550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (**Abb. 8**), das sind rund 150 WE mehr als Ende 2014³⁵.

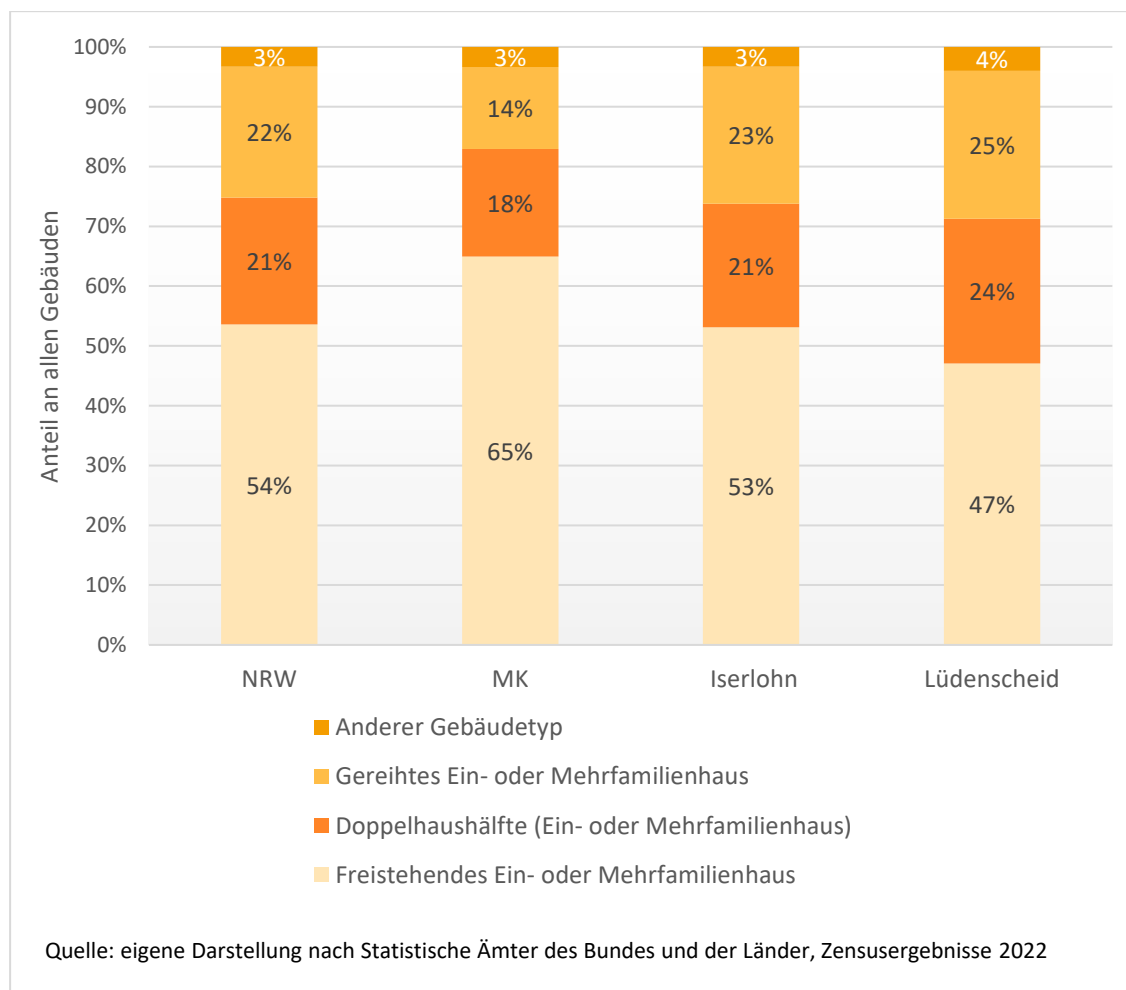
Weniger als die Hälfte der Gebäude sind im Jahr 2022 freistehende Gebäude. Das sind 4% weniger als im Jahr 2014, während der Anteil in NRW, in MK und in Iserlohn jeweils gestiegen ist. Im MK ist der Anteil gegenüber 2014 sogar um 14% gestiegen (**Abb. 12**).

Ein- und Zweifamilienhäuser 150 WE mehr als 2014

Der Wohnungsbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Lüdenscheid ist im Vergleich zu NRW, MK und Iserlohn relativ alt. Nur knapp 17% der Lüdenscheider Ein- und Zweifamilienhäuser wurden nach 1990 gebaut - im MK sind es 21%, in NRW 25%, in Iserlohn 22% (**Abb. 13**).

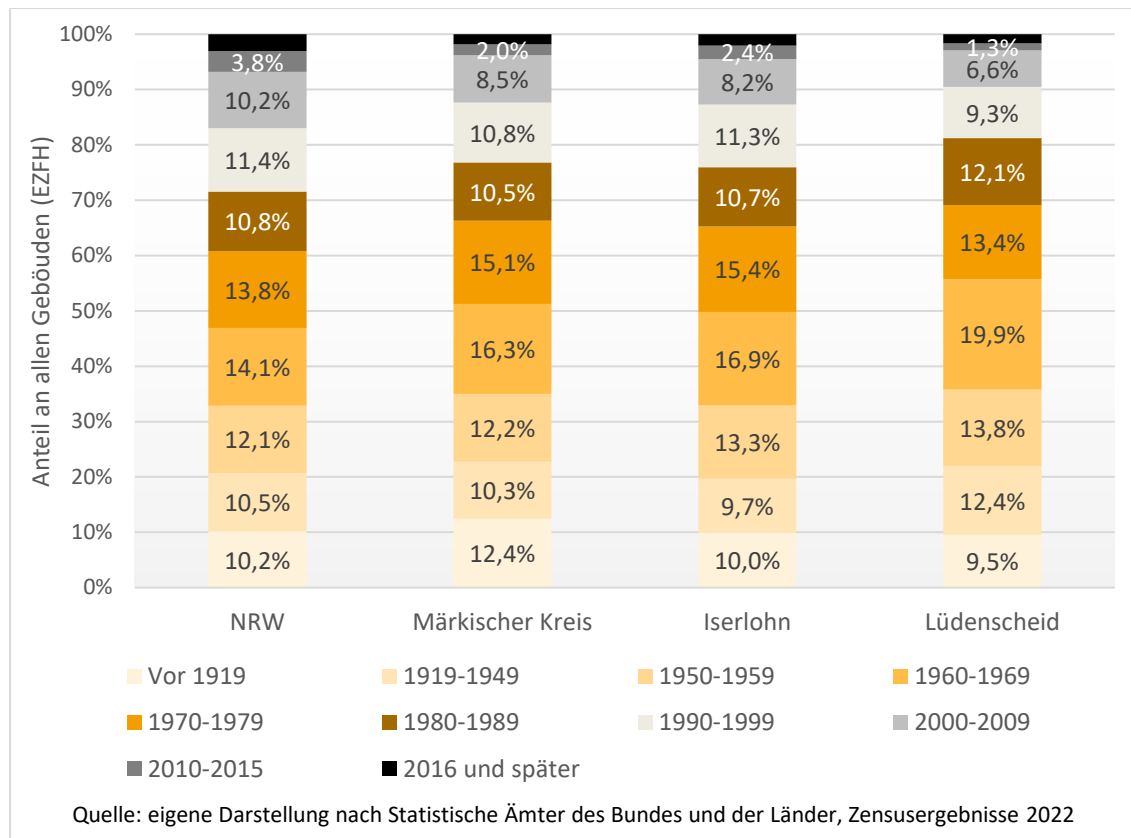
Ein- und Zweifamilienhäuser Wohnungsbestand überaltert

Abbildung 12. Gebäudetypologie im Ein- und Zwei-familienhausbestand, 15.05.2022



³⁵ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 26, Abb. 22

Abbildung 13. Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahr, 15.05.2022



2.1.2. Geschosswohnungsbestand

In Lüdenscheid gab es 2022 25.732 WE in Mehrfamilienhäusern (**Abb. 8**), das sind rund 100 WE mehr als Ende 2014³⁶.

Die meisten Geschosswohnungen (56,5%) befinden sich in Gebäuden mit 3 bis 6 WE. Im Vergleich zum Kreis und zu Iserlohn sind Gebäude mit 7-12 WE in Lüdenscheid bereits seit 2011³⁷ stärker vertreten (**Abb. 14**).

Mehr kleine Mehrfamilienhäuser mit 3-6 WE

Auch der Geschosswohnungsbestand in Lüdenscheid ist im Vergleich zu NRW, MK und Iserlohn relativ alt. Nur 10,2% der Mehrfamilienhäuser in Lüdenscheid wurden nach 1990 gebaut - weniger als im MK, NRW und Iserlohn. Vor 1919 und zwischen 1960 und 1969 wurden die meisten Mehrfamilienhäuser in Lüdenscheid gebaut (**Abb. 15**).

Geschosswohnung sbestand überaltert

³⁶ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 26

³⁷ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 22, Abb. 24

Abbildung 14. Wohneinheiten in MFH nach Gebäudegröße, 15.05.2022

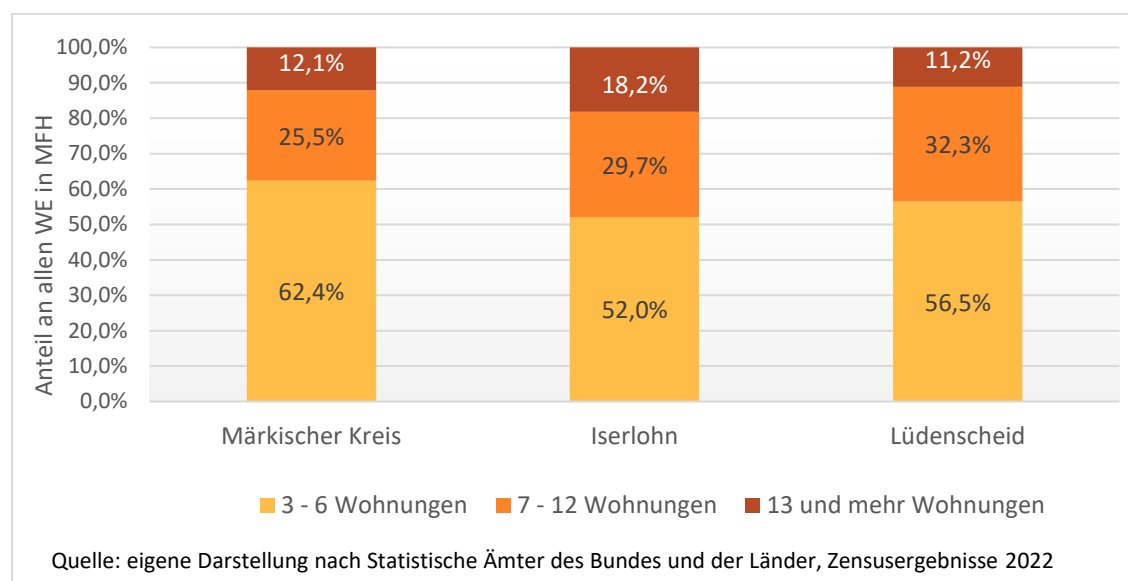
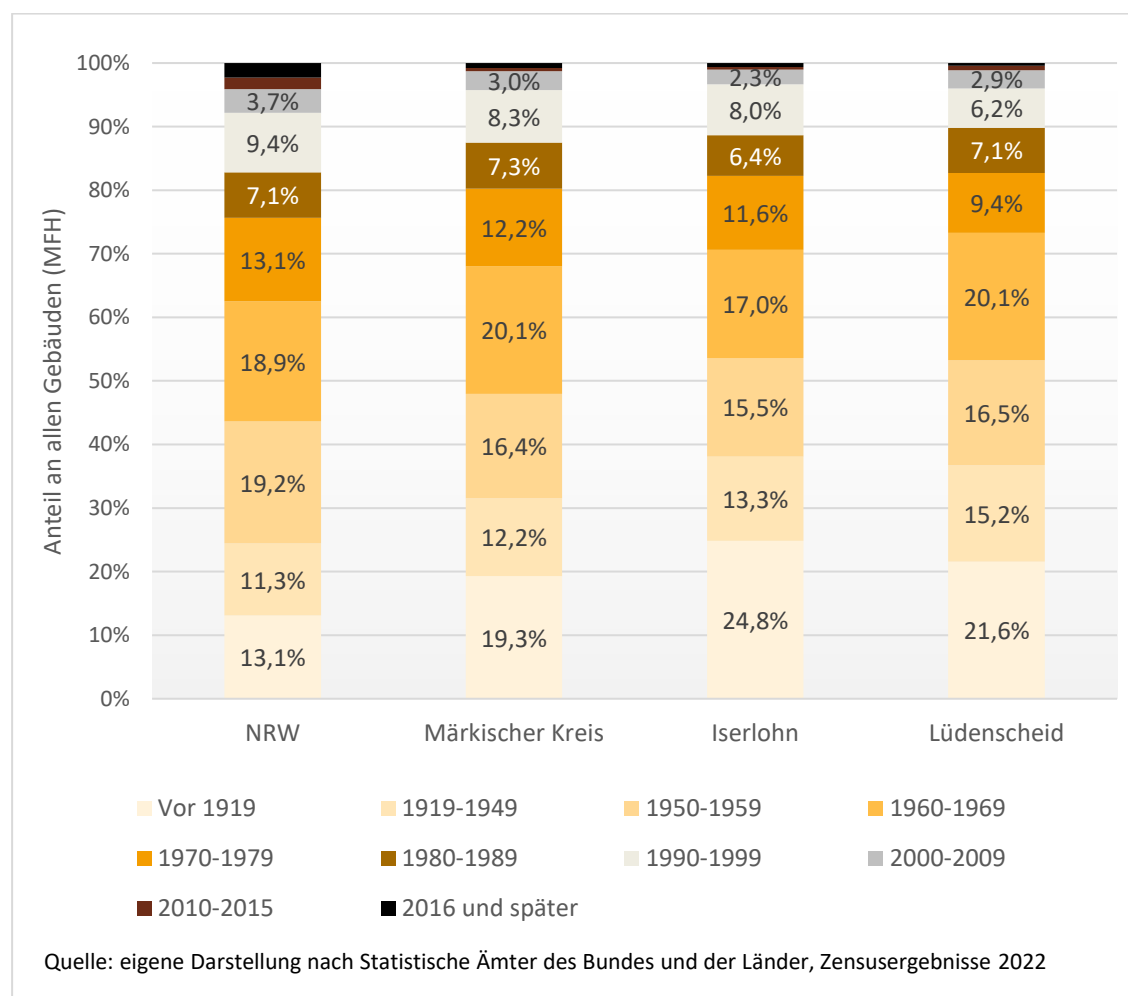


Abbildung 15. Mehrfamilienhäuser nach Baujahr, 15.05.2022



2.1.2.1. Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand

Insgesamt gibt es 2022 in Lüdenscheid ca. 23.200 WE ³⁸ in Mietwohnungen, das sind ca. 60% des Wohnungsbestandes. Der größte Teil – über 80% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern - ist vermietet. Nach einer überschlägigen Berechnung umfasst das Mietwohnungsangebot im Geschosswohnungsbau derzeit rund 20.660 Wohnungen. Hiervon sind rund 2.490 Mietwohnungen öffentlich gefördert (**Abb. 20**).

Jede zehnte Geschosswohnung als öffentlich gefördert

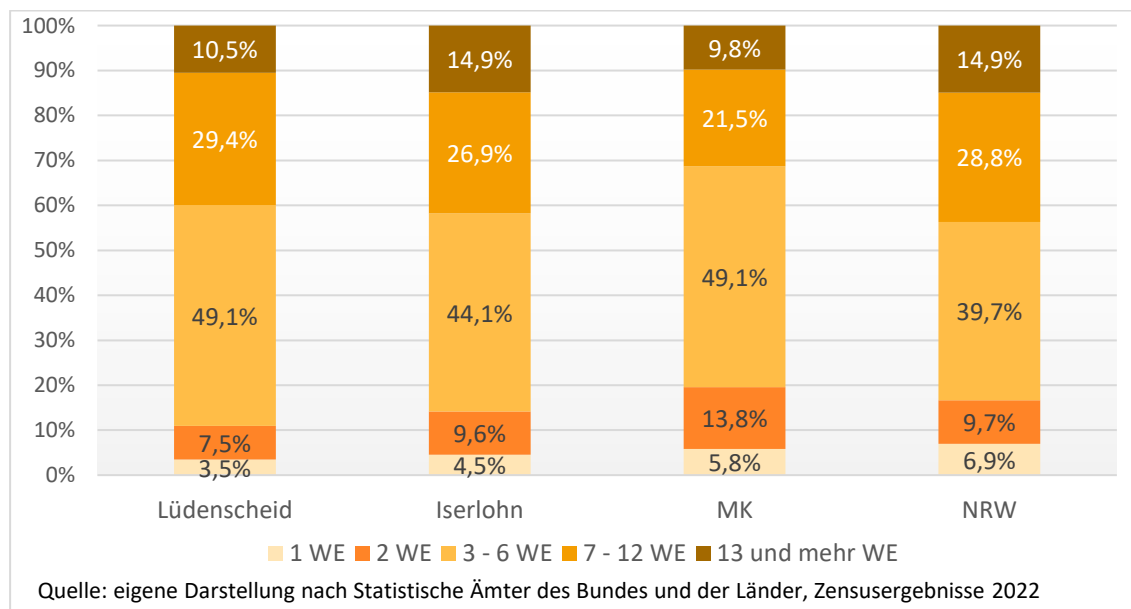
Entsprechend der Wohnungsbestandsstruktur liegen die meisten Mietwohnungen (jede zweite) in Gebäuden mit 3 bis 6 WE. Der Anteil ist gegenüber 2011³⁹ gesunken, liegt aber immer noch deutlich höher als in NRW insgesamt, höher als in Iserlohn und identisch mit MK (**Abb. 16**).

Anteil der Mietwohnungen mit 3 bis 6 WE weiter überdurchschnittlich

Bei den Mietwohnungen dominieren wie 2011 ⁴⁰ die drei Eigentumsgruppen: WEG ⁴¹, Privatperson(en), private Wohnungsunternehmen. Im Vergleich zum Jahr 2011 ist der Anteil der Eigentumsform WEG im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen. Darüber hinaus ist der Anteil der Eigentumsform Kommune/kommunale Wohnungsunternehmen im Jahr 2022 im Vergleich zu 2011 um ca. 9 % gestiegen (**Abb. 17**).

Kommunaler Anteil an Mietwohnungen um ca. 9% gestiegen

Abbildung 16. Vermietete WE nach Gebäudegröße, 15.05.2022



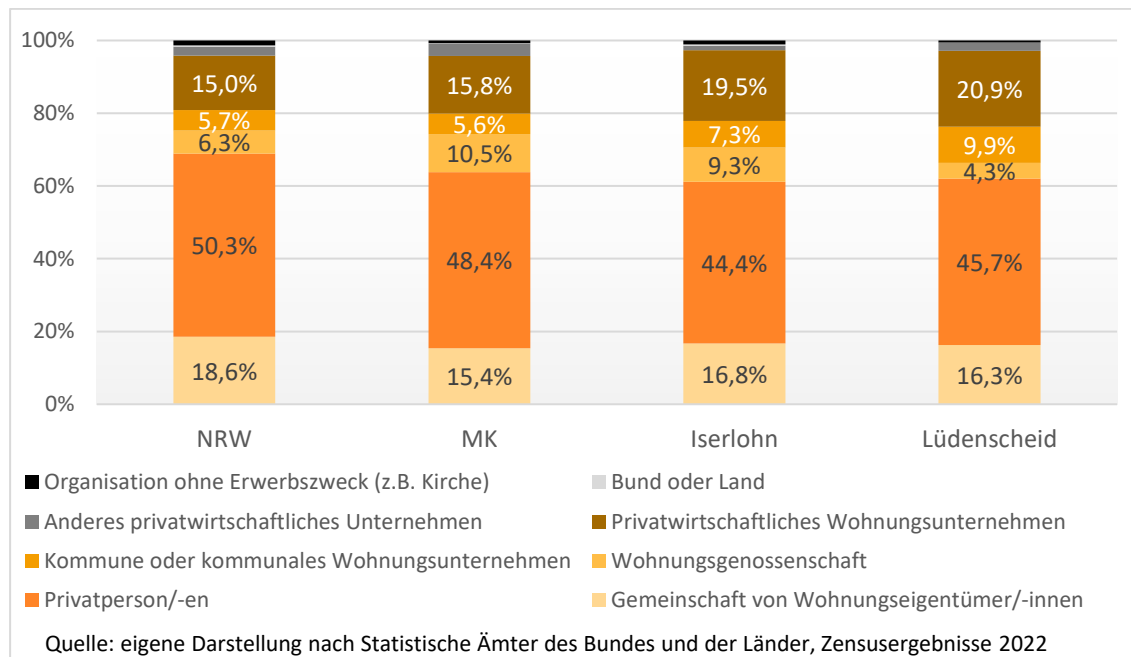
³⁸ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

³⁹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.34, Abb. 40

⁴⁰ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 34, Abb. 41

⁴¹ Wohnungseigentümergeinschaft

Abbildung 17. Vermietete Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes, 15.05.2022



2.1.2.2. Eigentumswohnungen

Die Eigentümerquote beträgt in Lüdenscheld 35,8%⁴². Wie im Jahr 2011⁴³ befinden sich mehr als die Hälfte der WE im Besitz von Privatpersonen. Dies sind weiterhin anteilig weniger als in Iserlohn und im MK insgesamt.

Eigentümerquote 35,8% bleibt niedrig

Wie bei den Mietwohnungen dominieren auch bei den Eigentumswohnungen wie 2011 die drei Eigentümergruppen: WEG, Privatperson(en), private Wohnungsunternehmen. Im Vergleich zu 2011 ist der Anteil der Eigentumsform WEG im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen. Darüber hinaus ist der Anteil der Eigentumsform Kommune Wohnungsunternehmen in den letzten zehn Jahren um ca. 5,5 % gestiegen (**Abb. 18**).

Kommunaler Anteil an Eigentumswohnung gestiegen

Wie im Jahr 2011⁴⁴ befindet sich jedes dritte Mehrfamilienhaus im Eigentum einer WEG. Der Anteil der kommunalen/gemeinnützigen

Mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Besitz von kommunalen Unternehmen

⁴² Zensusergebnisse 2022

⁴³ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheld, 2017, S. 23, Abb. 25

⁴⁴ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheld, 2017, S. 23, Abb. 26

Wohnungsunternehmen an den Mehrfamilienhäusern hat deutlich zugenommen (**Abb. 19**).

Abbildung 18. Alle Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes, 15.05.2022

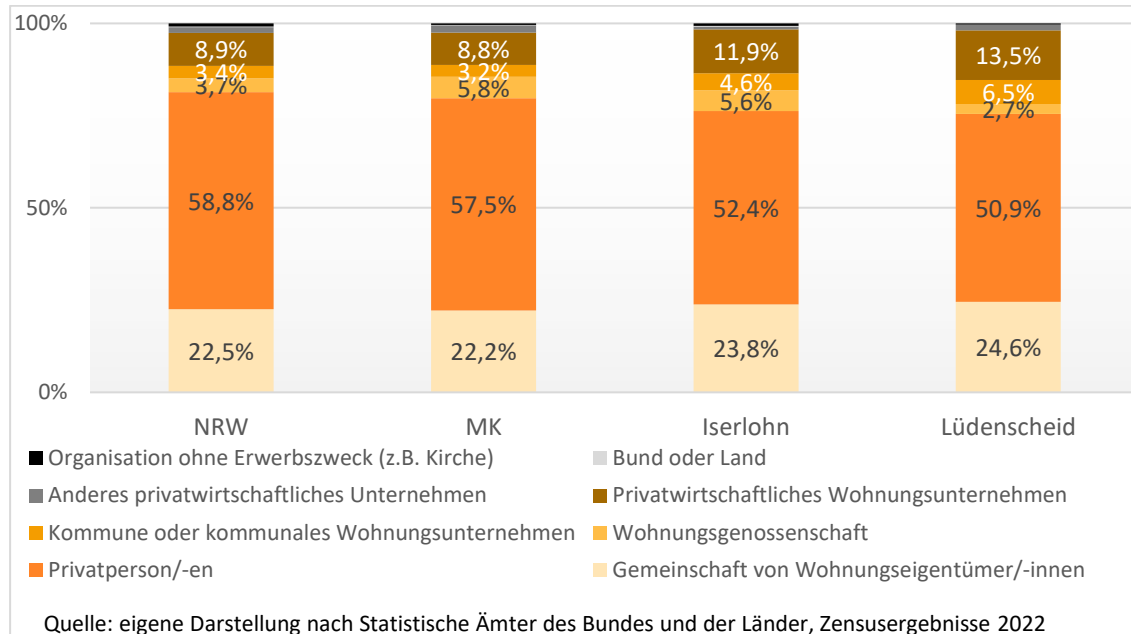
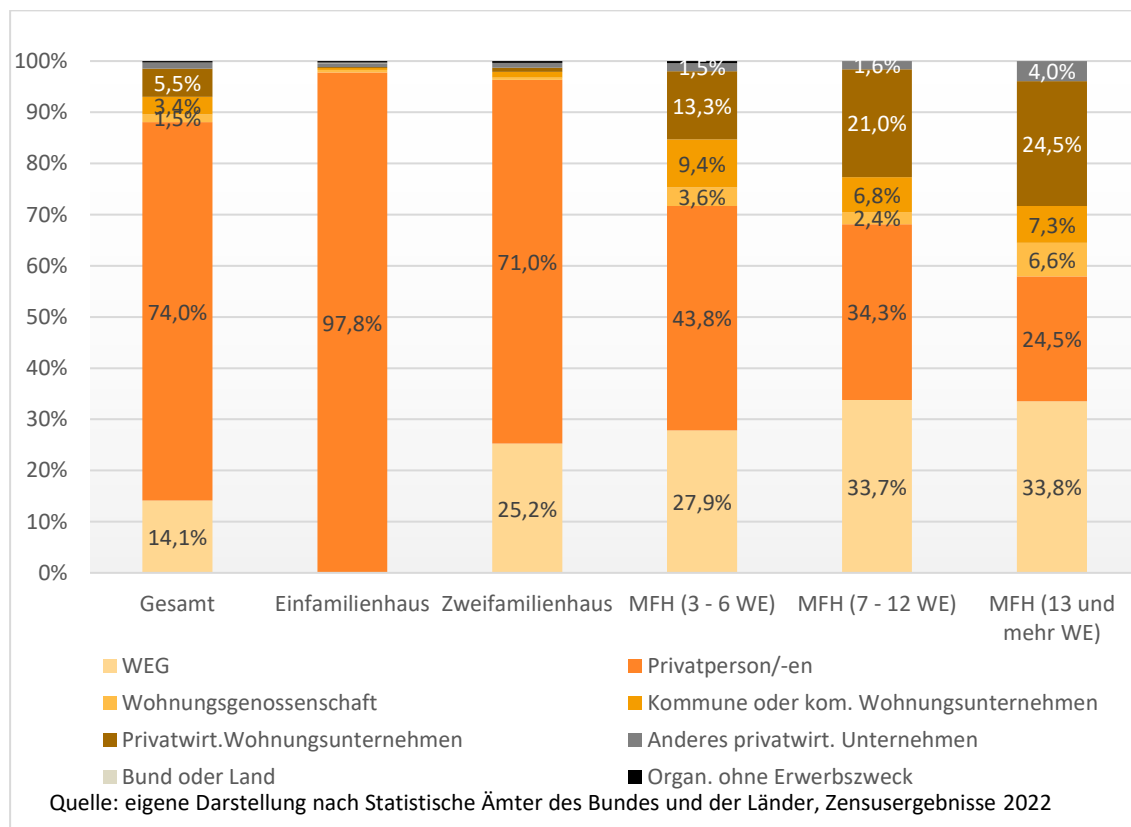


Abbildung 19. Alle Wohnungen nach Größe und Eigentumsform in Lüdenscheld, 15.05.2022



2.2. Öffentlich geförderter Wohnraum

In Lüdenscheid gab es 2023 insgesamt 2.722 öffentlich geförderte WE, das sind über 20% (688 WE) weniger als 2016⁴⁵. Die Anzahl der geförderten Mietwohnungen lag mit 2.402 WE um 279 WE unter dem Wert von 2016. Gemessen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern gab es in Lüdenscheid anteilig mehr geförderte Mietwohnungen mit 9,3% als in NRW insgesamt (8,4% in 2023)⁴⁶, allerdings weniger als 2014 (**Abb. 20**).

**Rückgang der
geförderten
Wohnungen**

Nach Modellrechnungen der NRW. Bank wird der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid bis 2030 um rd. 640 WE (26,7%) und bis 2035 um weitere 440 WE (18%) abnehmen⁴⁷(**Abb. 21**).

**Bis 2035 sinkt die
Zahl von 2023 um
fast die Hälfte.**

Abbildung 20. Öffentlich geförderte Wohnungen, 2012-2023

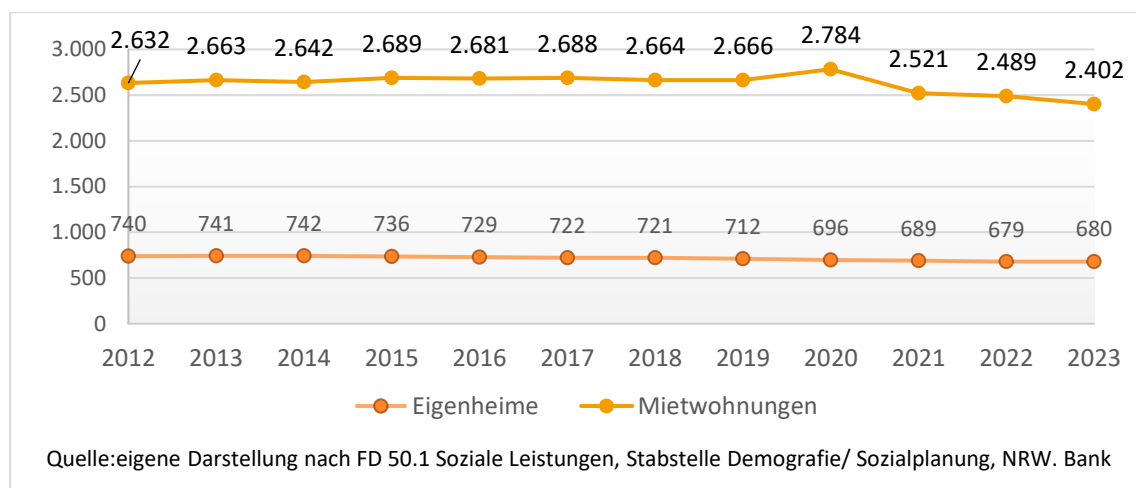
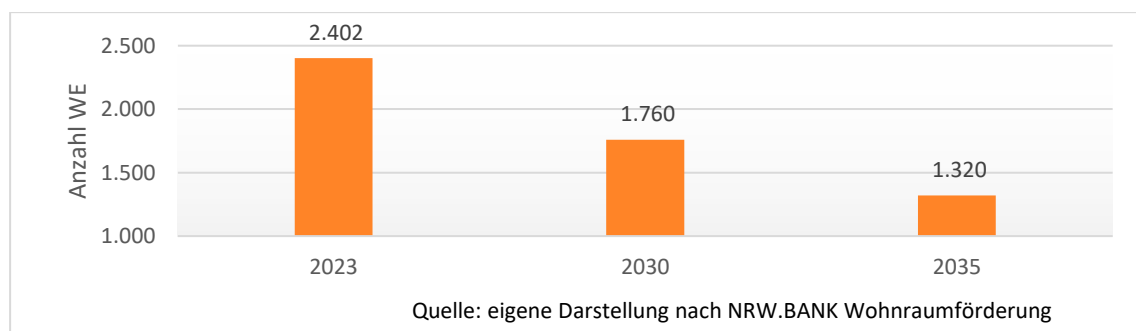


Abbildung 21. Geförderter Mietwohnungsbestand in Lüdenscheid nach Auslauf der Bindungen 2030 und 2035



⁴⁵ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 42

⁴⁶ NRW. Bank, 2023, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand, S. 3, S. 19

⁴⁷ NRW. Bank, 2023, Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand, S. 34

2.3. Wohnungsleerstand

In Lüdenscheid betrug die mittels Zensus 2022 erhobene Leerstandsquote zum Stichtag 15.05.2022 rund 4,9% (5,3% im Jahr 2011). Damit standen rund 1.875 Wohnungen leer, davon rund 1.190 bereits seit 6 Monaten. Im Vergleich zum Jahr 2011⁴⁸ bedeutet das einen leichten Rückgang um rund 180 Wohnungen (**Abb. 22**).

**Leerstandsquote
4,9% auf
Kreisniveau**

Die dennoch über dem Bundesdurchschnitt (4,3 %⁴⁹) liegende Leerstandsquote, die rückläufige Bevölkerungsentwicklung und die nicht wesentlich stärker als im Bundesdurchschnitt steigenden Mieten⁵⁰ belegen, dass in Lüdenscheid keine angespannte Wohnungsmarktsituation im Sinne des BauGB § 201a vorliegt (**Abb. 22**). Die Daten zeigen, dass die Nutzung des Potenzials leerstehender Wohnungen nach wie vor⁵¹ ein wichtiges Handlungsfeld sein kann, um den Neubaubedarf zu decken.

**Leerstandsquote
im NRW-Vergleich
deutlich höher**

Die räumliche Verteilung der Leerstandsquote zeigt, dass sich die meisten Leerstände in den Stadtteilen Innenstadt/ Staberg/ Knapp, Tinsberg/ Kluse, Grünwald sowie Ramsberg/ Hasley/ Baukloh konzentrieren. Hier liegt die Leerstandsquote teilweise bei über 10 % (**Abb. 23**).

**Leerstände vor
allem in den
Innenstädten**

Die meisten leerstehenden Wohnungen weisen folgende Strukturen auf:

- Knapp 46% aller Leerstände im Jahr 2022 entfallen auf MFH mit 3 bis 6 Wohneinheiten, was einem deutlichen Rückgang gegenüber 2011⁵² entspricht. Deutlich angestiegen sind dagegen die Leerstände in EZFH (**Abb. 24**).
- Mehr als 60% der leer stehenden Wohnungen gehören Privatpersonen, das sind über 8% mehr als im Jahr 2011⁵³ (**Abb. 25**).
- Über die Hälfte der leerstehenden Wohnungen wurden in der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1978 gebaut. Der prozentuale Anteil von leerstehenden Wohnungen aus dieser Zeit ist gegenüber 2011 gestiegen⁵⁴ (**Abb. 26**).

**Zunahme der
Leerstände bei
der EZFH, im
Privatsitz, und in
Nachkriegsbauten**

⁴⁸ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 39

⁴⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

⁵⁰ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensusergebnisse 2022

⁵¹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 83

⁵² Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 39, Abb.47

⁵³ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S: 40, Abb.48

⁵⁴ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S: 40, Abb.49

- Im Vergleich zu 2011⁵⁵ stehen 2022 weniger kleine Wohnungen mit 40 bis 79 m² Wohnfläche leer, ihr Anteil am Gesamtleerstand beträgt aber immer noch mehr als die Hälfte. (Abb. 27)

Leerstand vor allem bei kleinen Wohnungen

Abbildung 22. Leerstandsquote in Lüdenscheid im Vergleich, 15.05.2022

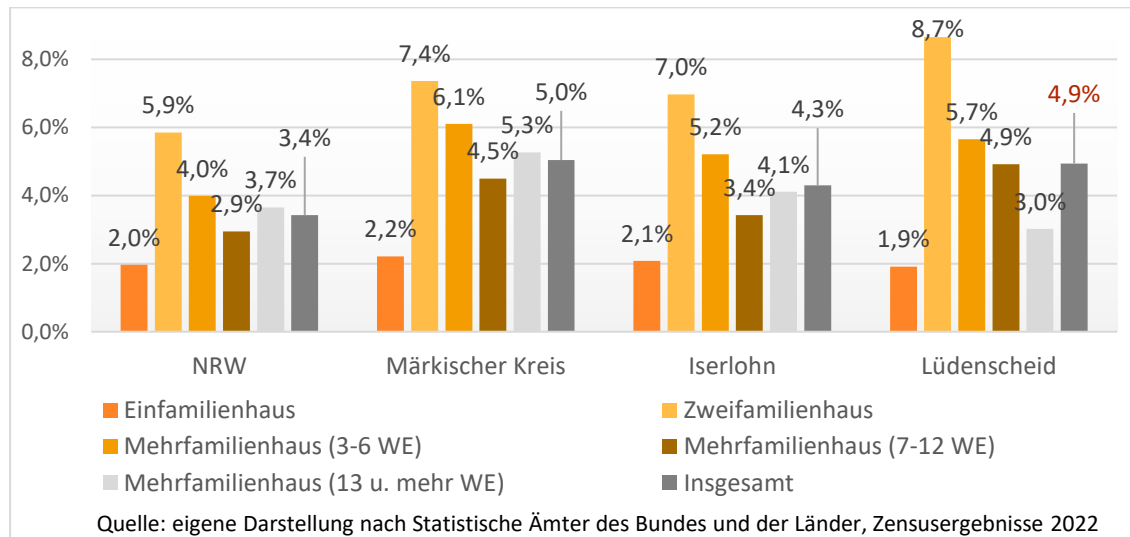
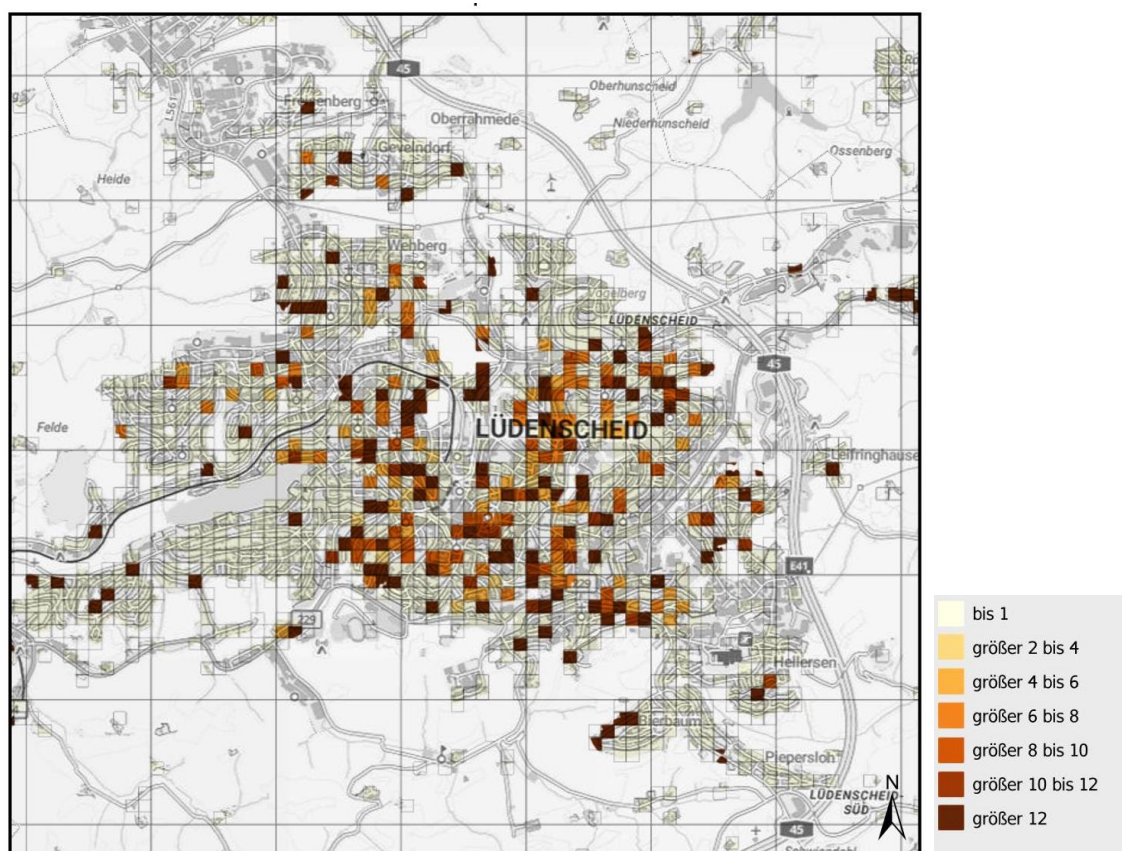


Abbildung 23. Leerstandsquote in Lüdenscheid, 2022



⁵⁵ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S: 41, Abb.50

Abbildung 24. Leerstand in Lüdenscheid nach Gebäudegröße, 15.05.2022

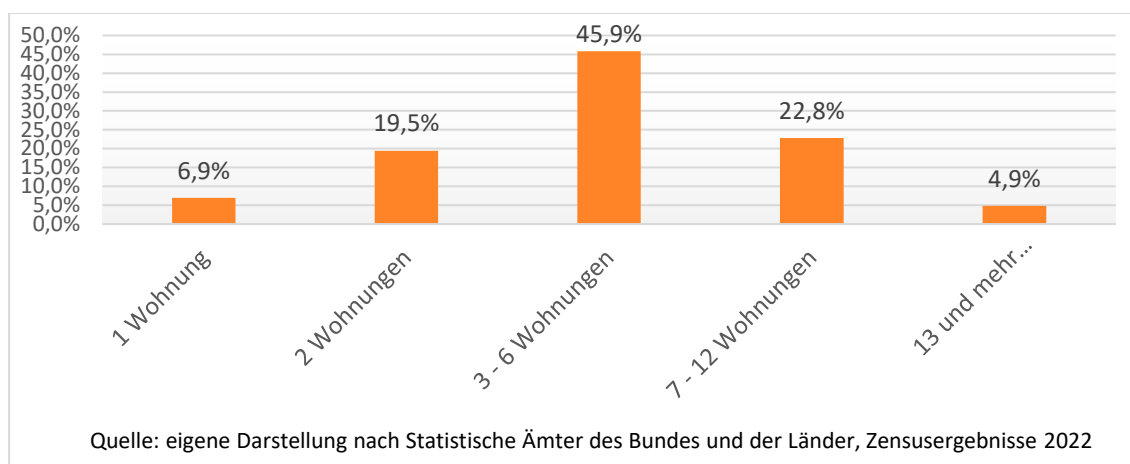


Abbildung 25. Leerstand in Lüdenscheid nach Eigentübertyp, 15.05.2022

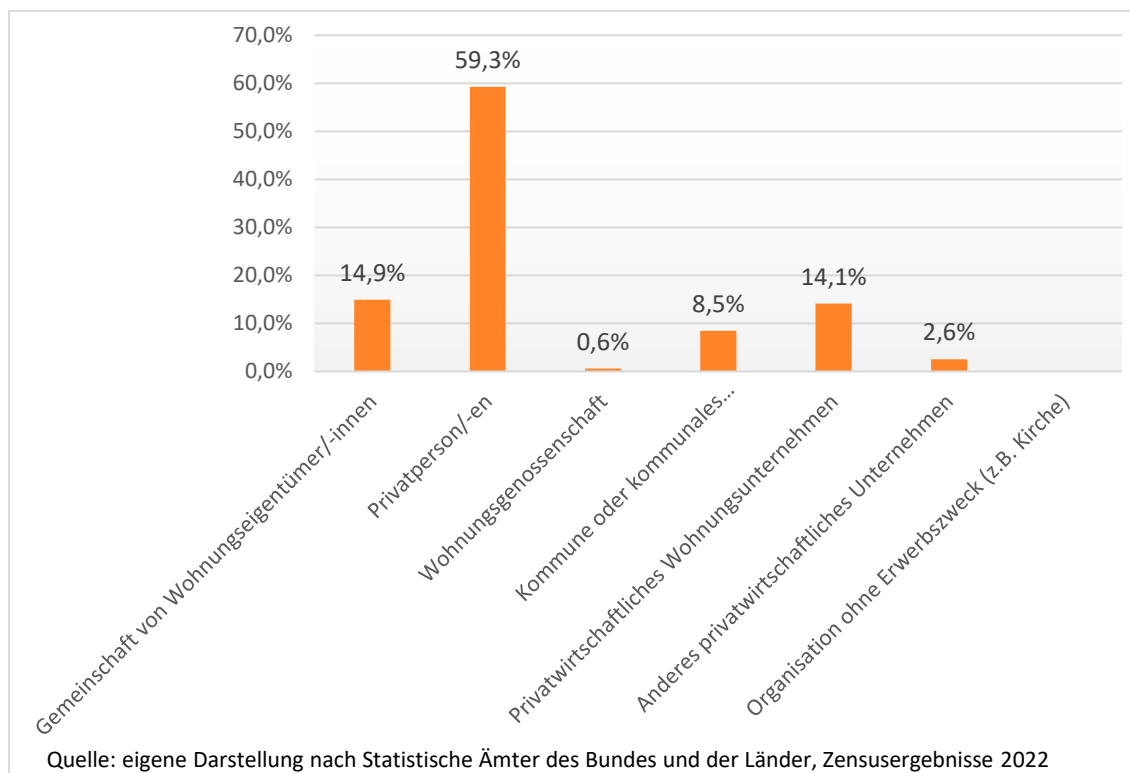


Abbildung 26. Leerstand in Lüdenscheid nach Baujahr, 15.05.2022

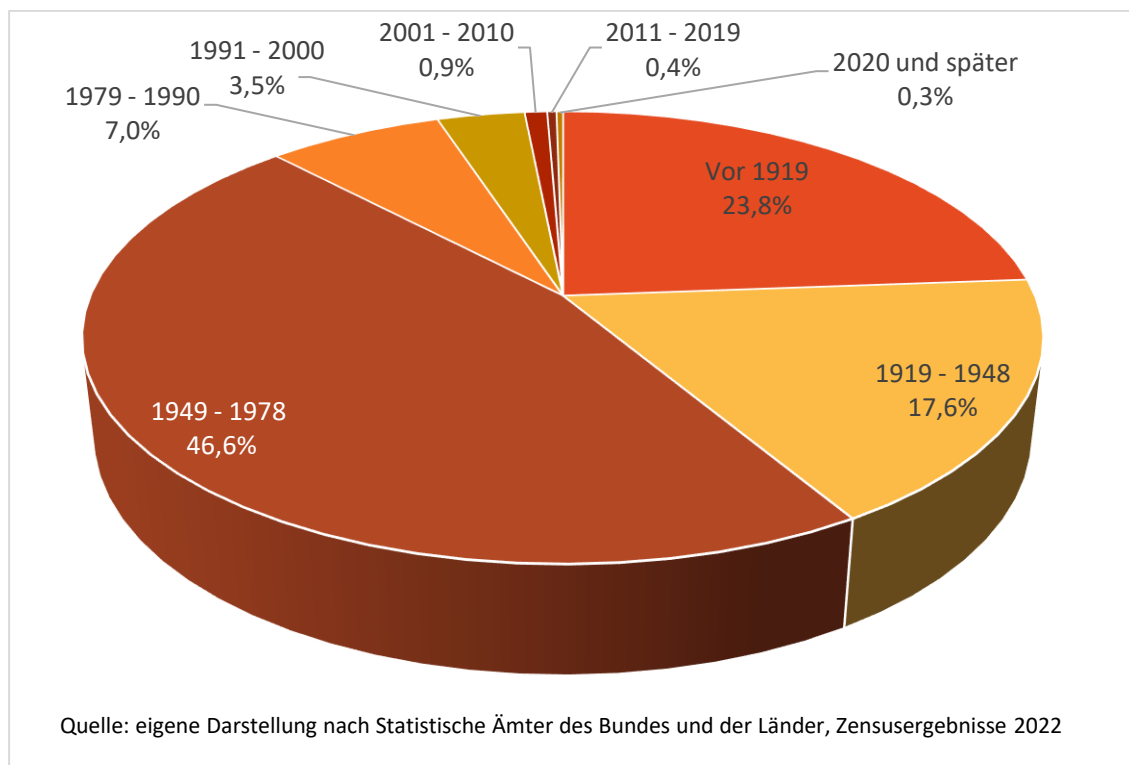
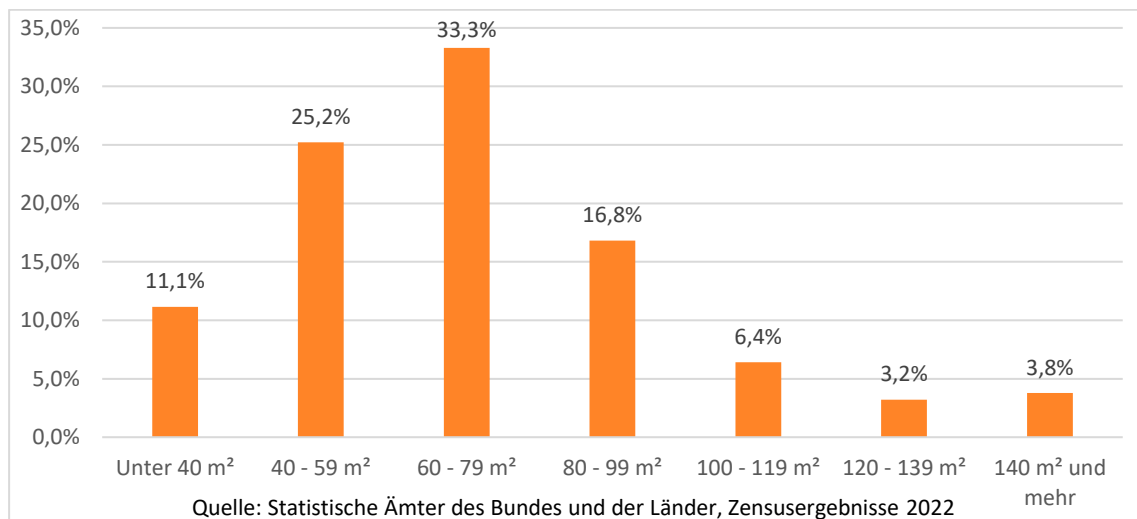


Abbildung 27. Leerstand in Lüdenscheid nach Wohnfläche, 15.05.2022



3. Wohnungsmarktnachfrage

3.1. Wirtschaft

3.1.1. Beschäftigungsentwicklung

Mit einem Rückgang der Zahl der SvB um 5,5 % zwischen 2018 und 2023 liegt die Wirtschaft in Lüdenscheid unter der Dynamik von Iserlohn, MK und NRW, während die Dynamik in Lüdenscheid vor 2006 noch über der von Iserlohn, MK und NRW lag⁵⁶ (**Abb. 28**).

Rückgang der Zahl der SvB

Seit 2018 ist die Zahl der SvB am Arbeitsort Lüdenscheid kontinuierlich gesunken. Im Jahr 2023 lag die Zahl der SvB in Lüdenscheid mit 36.585 Personen in etwa auf dem Niveau von 2014.⁵⁷ Im Vergleich zu Iserlohn, MK und NRW ist sie deutlich schneller gesunken (**Abb. 28**).

36.385 SvB in 2023

Seit 2018 schrumpft die Wirtschaft in Lüdenscheid vor dem Hintergrund des Beschäftigungsabbaus im verarbeitenden Gewerbe stark (**Abb. 29**).

Wirtschaft in Lüdenscheid schrumpft stark seit 2018

Abbildung 28. Entwicklung SvB- Beschäftigte, Lüdenscheid im Vergleich, 2008- 2023

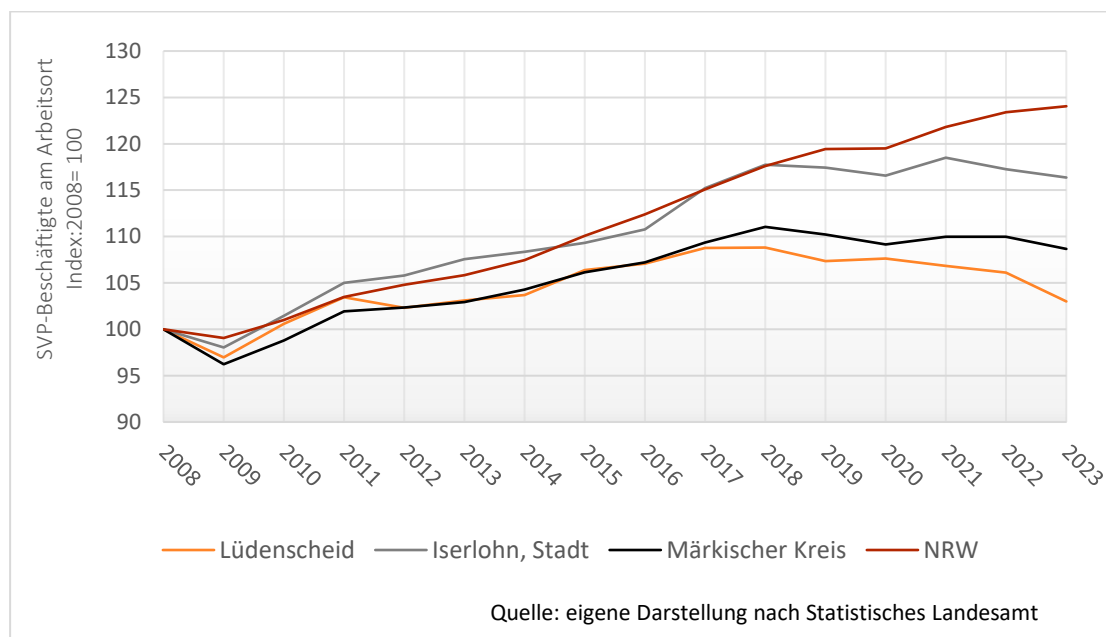
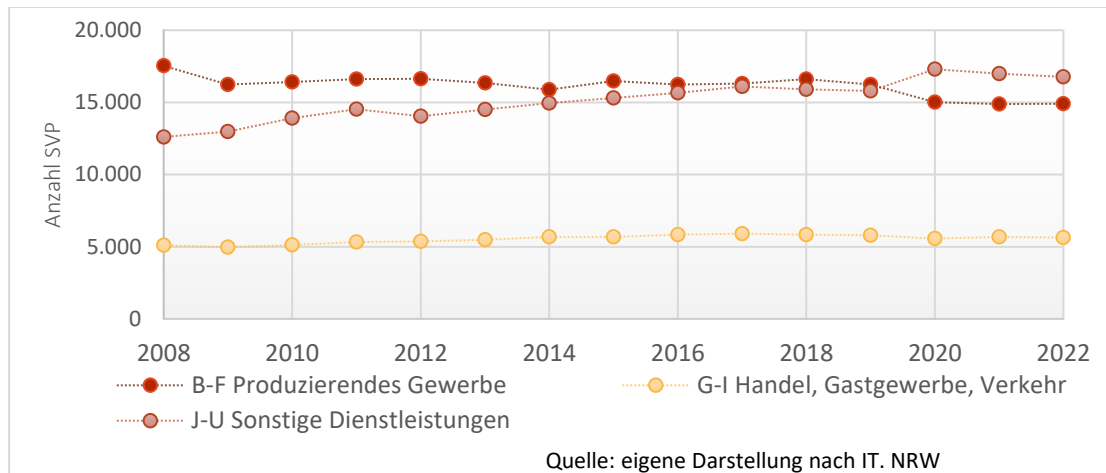


Abbildung 29. Entwicklung SVP- Beschäftigte am Arbeitsort Lüdenscheid nach Wirtschaftszweig, 2008- 2022

⁵⁶ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 3, Abb.2

⁵⁷ Quelle: Demografischer Basisbericht Lüdenscheid, 2024, S.15



3.1.2. Pendlerverflechtungen

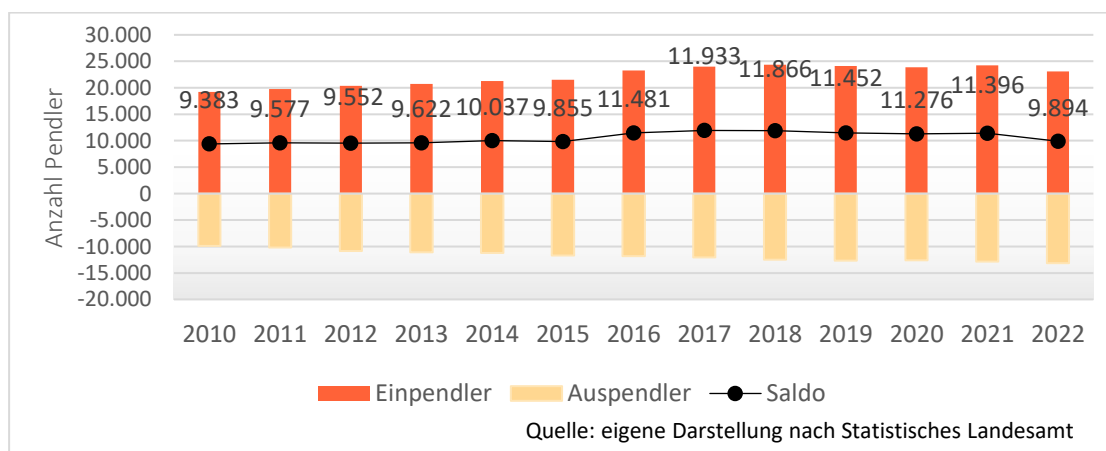
Lüdenscheid bleibt nach wie vor⁵⁸ ein wichtiger Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region. Seit 2014 liegt der Einpendlerüberschuss fast durchgehend über 10.000 Beschäftigten. Die Tendenz ist ab 2017 absteigend (**Abb. 30**).

Pendlerüberschuss ab 2017 rückläufig

Die Einpendler im Jahr 2022 kommen vor allem aus Dortmund, Hagen und MK. Aus Dortmund kommen 2022 fast 1.000 Personen mehr als 2014⁵⁹, aus Hemer fast 1.200 mehr und aus Nachrodt-Wiblingwerde fast 470 mehr. Der Einpendlerüberschuss aus Altena nach Lüdenscheid ist um fast 300 Personen geringer als 2014, aus Werdohl um über 1.300 Personen, aus Schalksmühle um 1.527 Personen (**Abb. 31**).

Pendlerüberschuss hauptsächlich aus Dortmund und Hemer

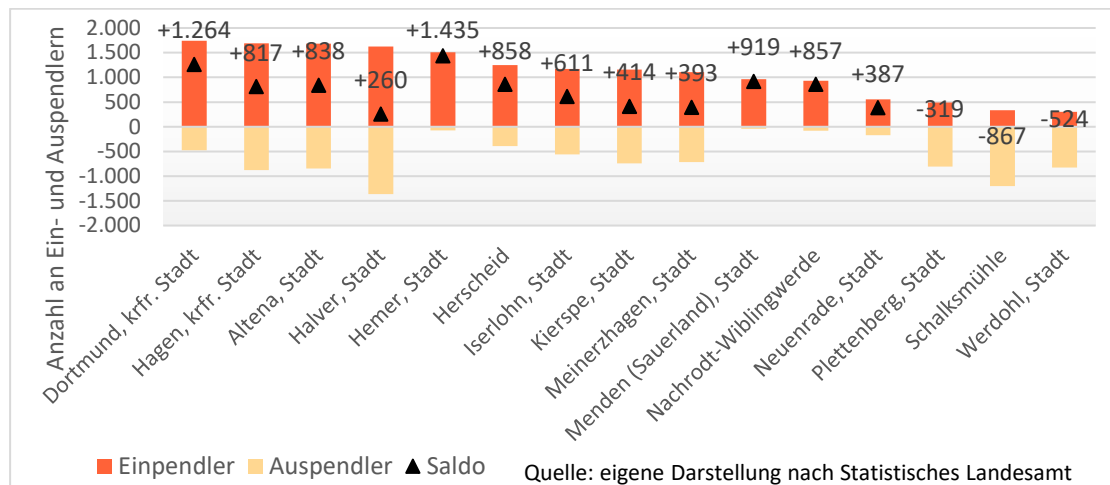
Abbildung 30. Ein- und Auspendler sowie Saldo nach Jahren, Lüdenscheid, 30.06.2010- 30.06.2022



⁵⁸ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.4

⁵⁹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S. 5, Abb. 5

Abbildung 31. Ein- und Auspendler nach Quelle/ Ziel (15 intensive Pendlerverflechtungen), 30.06.2020



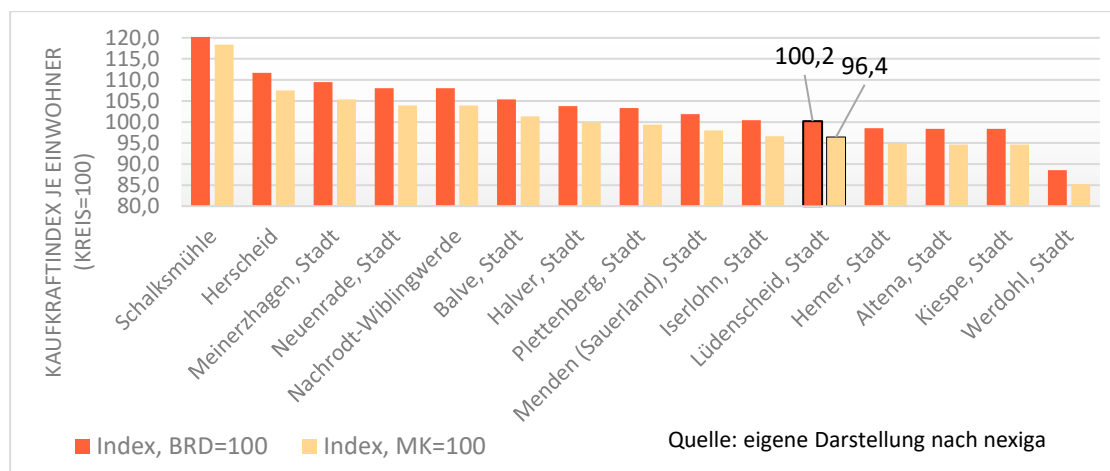
3.1.3. Kaufkraft

Im Vergleich zu 2015⁶⁰ liegt die Kaufkraft je Einwohner in Lüdenscheid 2023 nicht mehr so hoch wie im MK-Durchschnitt, sondern leicht unter dem MK-Durchschnitt und entspricht dem BRD-Durchschnitt (**Abb. 32**).

Deutlich verlangsamte Kaufkraftentwicklung

Während das verfügbare Einkommen in MK vor 2008⁶¹ noch deutlich stärker gestiegen ist als in NRW, ist es ab 2008 deutlich langsamer gestiegen als in NRW und allen anderen Kreisen in NRW. Zwischen 2018 und 2022 entwickeln sich MK und Olpe deutlich langsamer als NRW und andere Kreise in NRW hinsichtlich der Kaufkraft (**Abb. 33**).

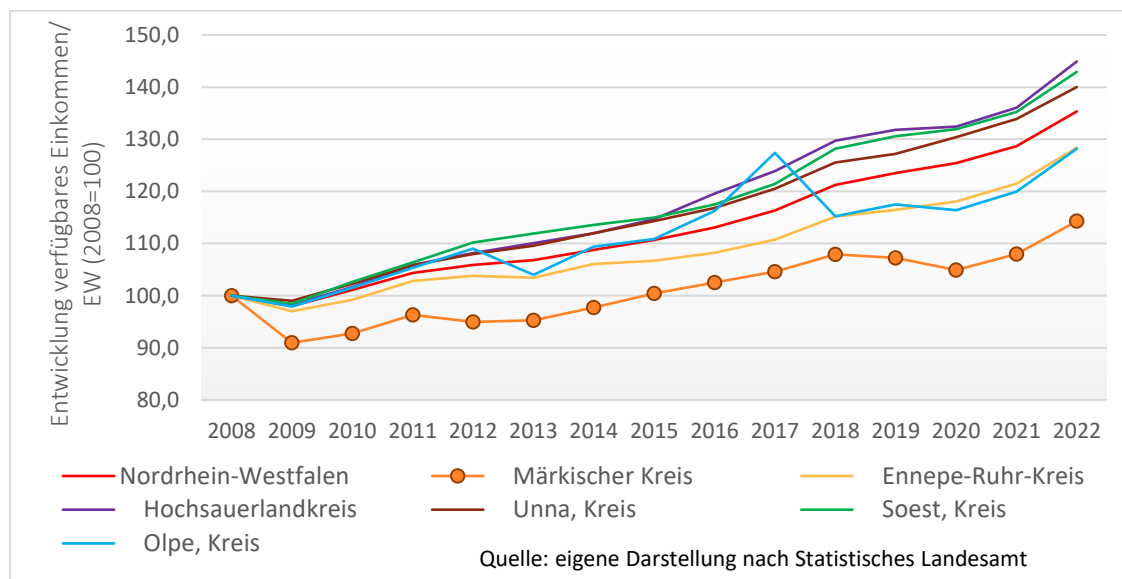
Abbildung 32. Kaufkraftindex (je Einwohner) im Märkischen Kreis, 2023



⁶⁰ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.6, Abb.6

⁶¹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.6, Abb.7

Abbildung 33. Veränderung des verfügbaren Einkommens je Einwohner im Märkischen Kreis im Vergleich, 2008-2022



3.2. Demografie

3.2.1. Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl Lüdenschheids ist seit Anfang der 2000er Jahre kontinuierlich zurückgegangen ⁶², auch wenn sie im Zuge der Flüchtlingsbewegungen zweimal kurzzeitig angestiegen ist (**Abb. 34**).

Rückgang der Einwohnerzahl

Lüdenscheid verzeichnet einen stärkeren Bevölkerungsrückgang als ursprünglich vom HKW prognostiziert ⁶³. Das HKW hat 2015 die zukünftige Einwohnerentwicklung in drei Modellvarianten prognostiziert. Im Jahr 2025 werden voraussichtlich rund 630 Einwohner weniger in Lüdenscheid leben als in der zurückhaltendsten HKW-Prognose (Wanderungen wie 2011-2014⁶⁴). Nach der Demosim-Prognose wird die Einwohnerzahl bis 2040 weiter deutlich zurückgehen (**Abb. 34**).

Ca. 630 Einwohner 2025 weniger als zurückhaltendsten HKW-Prognose

Während die Einwohnerzahl in NRW bis 2023 stabil anstieg, verlieren Lüdenscheid, Iserlohn, die Nachbarkommunen sowie der gesamte MK gegenüber 2012 kontinuierlich an Bevölkerung. Die Einwohnerzahl in

Einwohnerrückgang fast so stark wie in den Nachbargemeinden, deutlich stärker als Iserlohn

⁶² Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.80

⁶³ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.80-81, Abb. 73

⁶⁴ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.81, Abb. 73

Lüdenscheid sinkt seit 2012 fast so stark wie in den Nachbarkommunen und damit deutlich stärker als in der Stadt Iserlohn. (Abb. 35).

Der Bevölkerungsanteil der 6- bis unter 55-Jährigen nimmt bis 2023 kontinuierlich ab, während der Anteil der über 55-Jährigen deutlich zunimmt. Dieser Trend wird sich laut Prognose bis 2040 noch verstärken (Abb. 36).

**Zunehmende
Alterung der
Bevölkerung**

Derzeit zeichnet sich ein kontinuierlicher jährlicher Anstieg der Bevölkerung mit ausländischem Pass ab, während die Bevölkerung mit deutschem Pass weiter rückläufig ist - 2018 erstmals unter 60.000 (Abb. 37).

Abbildung 34. Einwohnerentwicklung von Lüdenscheid nach unterschiedlichen Quellen, 1980-2040 (31.12.)

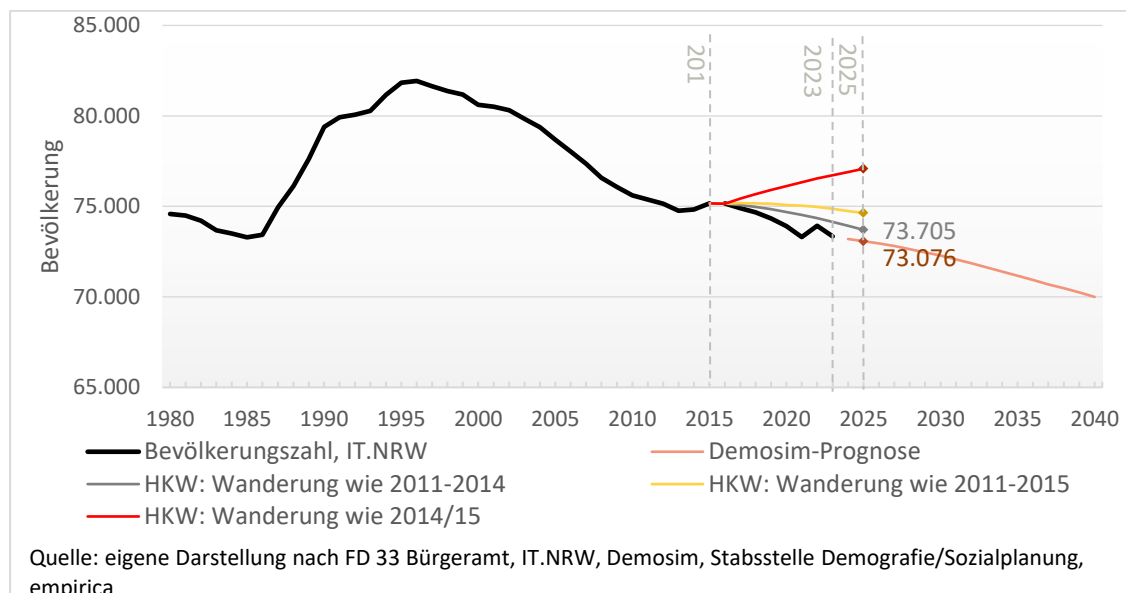


Abbildung 35. Veränderung der Bevölkerung von Lüdenscheid im Vergleich*, 2012-2023 (Stichtag 31.12.)

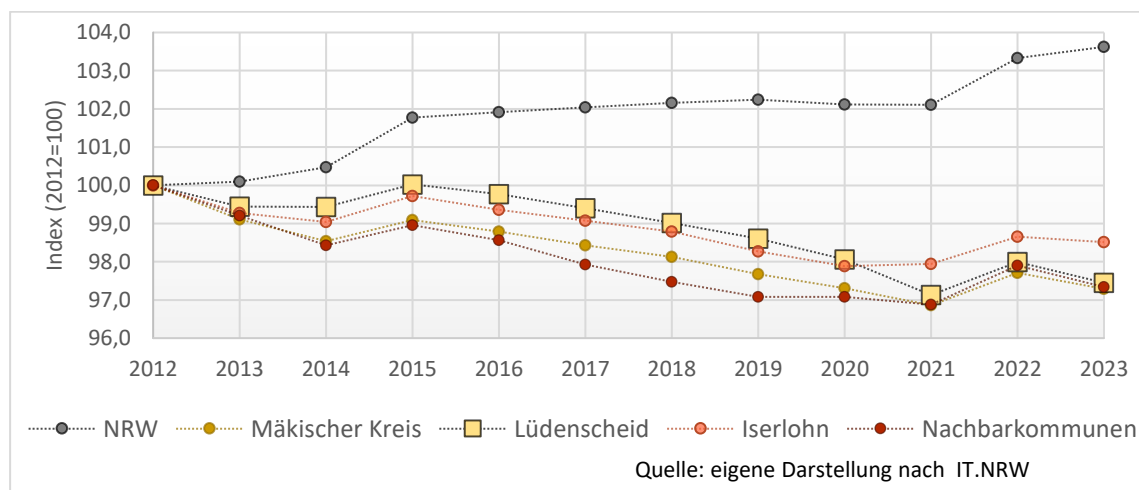


Abbildung 36. Altersstrukturentwicklung in 5 Jahresschritten mit Prognose, 2010- 2040

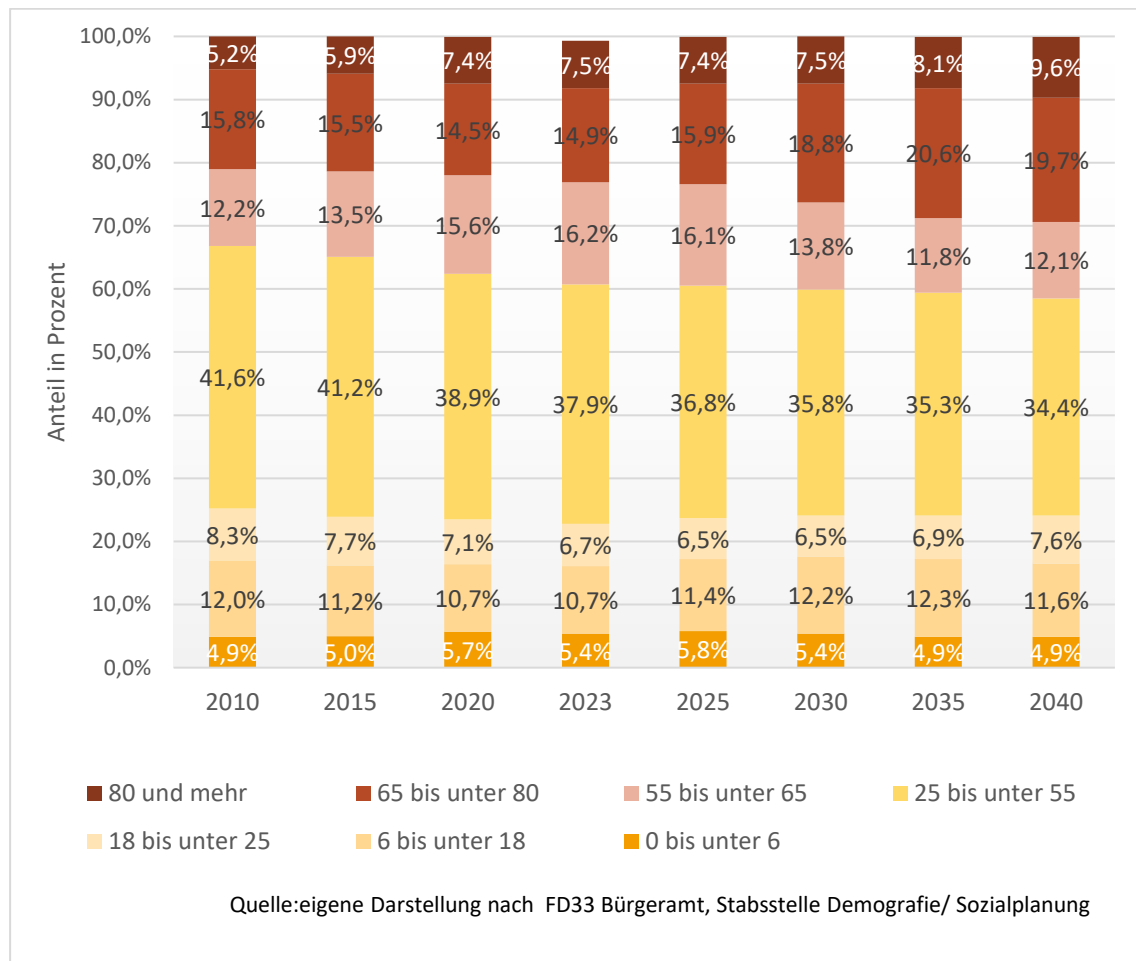
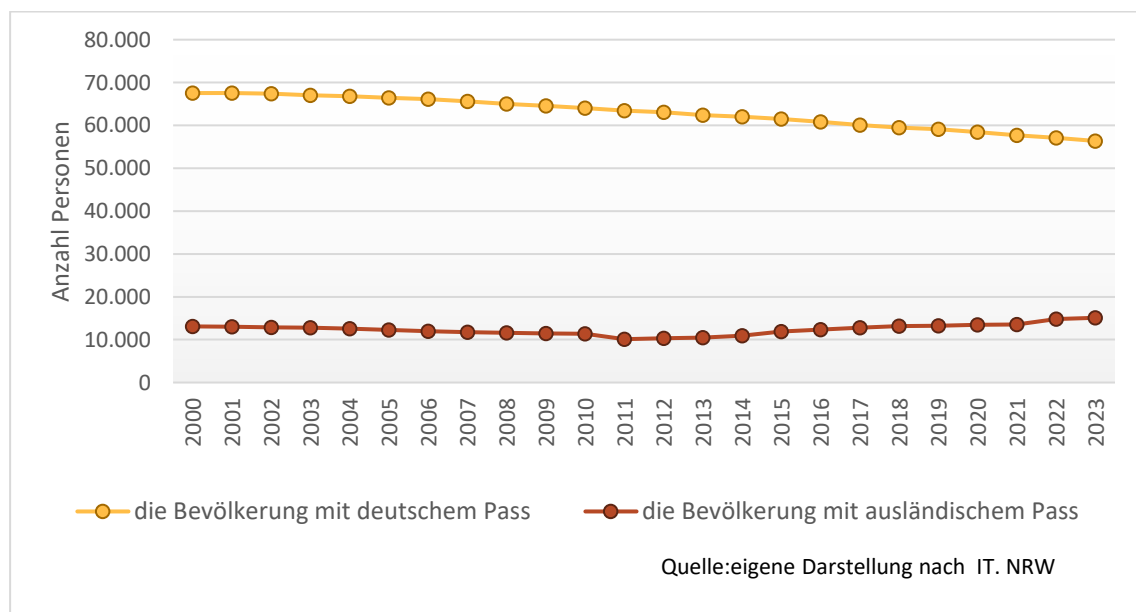


Abbildung 37. Lüdenscheider Einwohnerentwicklung nach Nationalität, 2000- 2023 (Stichtag 31.12.)



3.2.2. Natürliche Entwicklung und Wanderungen

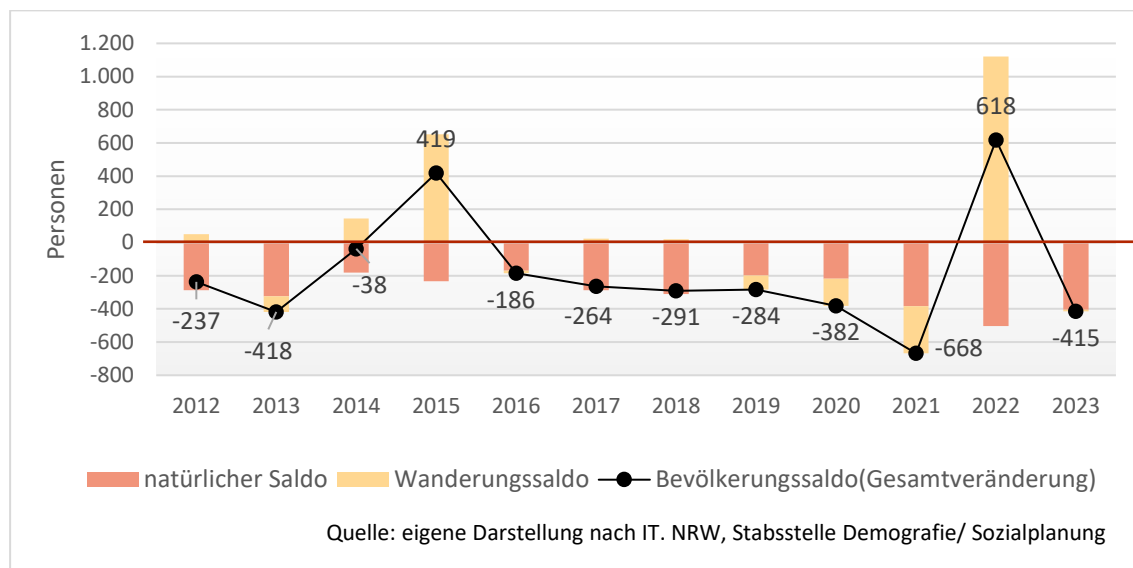
Bilanz der natürlichen Entwicklung und der Wanderungen

Die Bevölkerungsbilanz bzw. die Bevölkerungsveränderung ist durch Wanderungsveränderungen und Sterbeüberschüsse gekennzeichnet (**Abb. 38**).

Der Bevölkerungsrückgang ist ab 2012 auf Sterbeüberschüsse zurückzuführen, weil diese hohen Verluste nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert werden konnten. Der Sterbefallüberschuss ist seit 2014 fast kontinuierlich angestiegen (**Abb. 38**).

Der Wanderungssaldo ist seit 1997 fast durchgehend negativ⁶⁵, wobei die Wanderungsverluste seit 2012 deutlich geringer ausfallen als in den Jahren zuvor. Ausnahmsweise gab es in den Jahren 2015 und 2022 flüchtlingsbedingte Wanderungsüberschüsse von insgesamt über 1.000 Personen (**Abb. 38**).

Abbildung 38. Bevölkerungsbilanz, Lüdenscheid (2012-2023)



Wanderungen nach Alter

Seit 2011⁶⁶ gibt es stets Wanderungsgewinne bei den 25- bis unter 30-Jährigen und fast durchgängig Gewinne bei den unter 18-Jährigen. In den Jahren 2015 und 2022 sind Wanderungsgewinne fast in allen

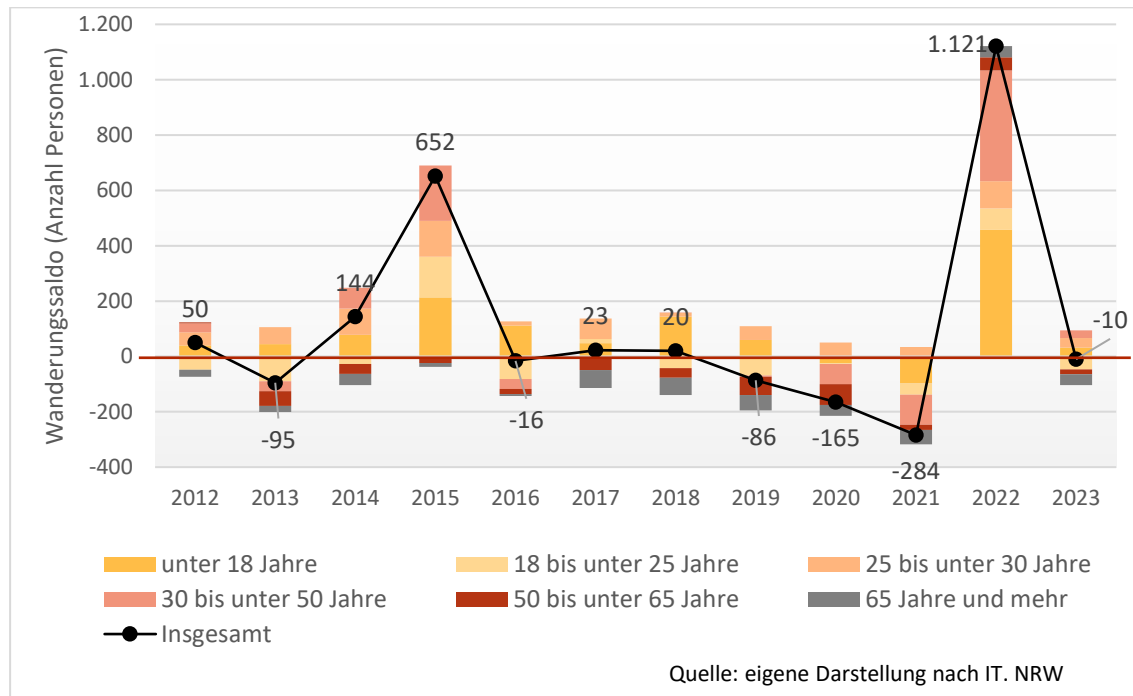
⁶⁵ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.10, Abb. 12

⁶⁶ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.12, Abb. 14

Altersgruppen zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu wandern die Personen im Alter von 50 Jahren und älter bereits seit mehr als 30 Jahren⁶⁷ fast kontinuierlich ab (**Abb. 39**).

Verluste bei den ü. 50-Jährigen

Abbildung 39. Lüdenschneider Wanderungsbilanz nach Alter, 2012-2023



Wanderungen nach Regionen und Altersgruppen

Lüdenschied hat von 2012 bis 2021 im Saldo mehr Einwohner an andere Kommunen in NRW und Deutschland verloren als in den Jahren zuvor⁶⁸. Dagegen sind die Wanderungsgewinne mit den Nachbarkommunen und dem übrigen MK sowie mit dem Ausland höher als zuvor (2010-2014). Die hohen Verluste zwischen 2012 und 2022 mit NRW ohne MK und Deutschland ohne NRW konnten also nahezu kompensiert werden. Im Jahr 2022 sind vor allem hohe Wanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen (1.240 Personen) (**Abb. 40**).

Zunahme der Wanderungsgewinne mit dem Ausland und mit der MK

Die Wanderungsdynamik nach Regionen kann wie folgt ausgewertet werden:

- Innerhalb vom Kreis ist der Wanderungssaldo nach Lüdenschied schon seit 2010⁶⁹ häufig positiv, vor allem aus den Nachbargemeinden, häufig in den Altersgruppen 18-30 Jahre und über 65 Jahre. Zu beobachten ist auch, dass in den Jahren

Im Kreis häufig Gewinne bei den 18- bis 30-Jährigen und den über 65-Jährigen.

⁶⁷ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenschied, 2017, S.12, Abb. 14

⁶⁸ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenschied, 2017, S.13, Abb. 15, 2010-2014

⁶⁹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenschied, 2017, S.14, Abb. 16

2015/2016 und 2020/2021 die Zuwanderung aus MK nach Lüdenscheid deutlich zurückging (**Abb. 41**).

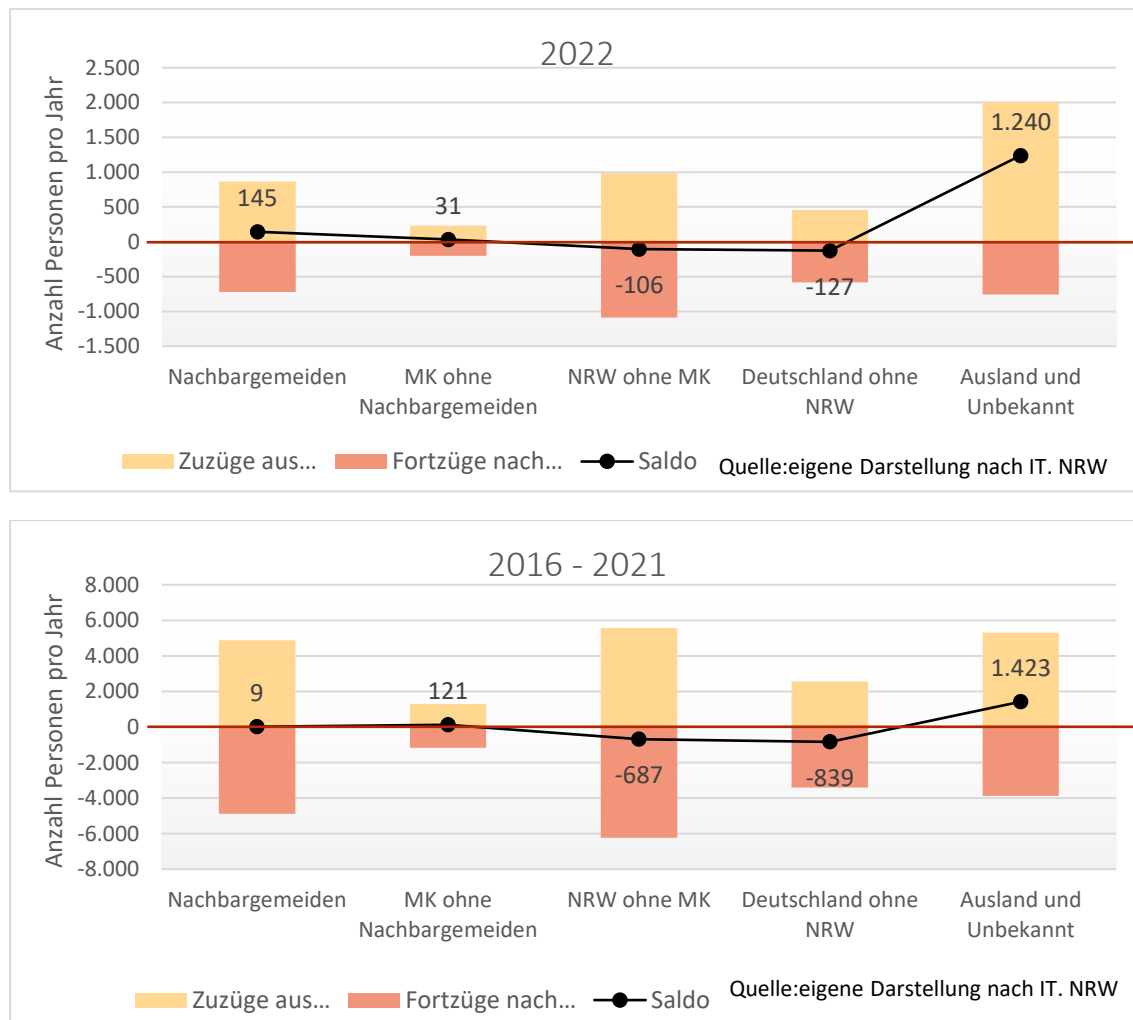
- Bereits seit 15 Jahren⁷⁰ verzeichnet Lüdenscheid dauerhafte Wanderungsverluste, wobei in fast allen Altersgruppen Menschen in andere Regionen Deutschlands außerhalb von MK abwandern (**Abb. 41**)

Verluste an das übrige Bundesgebiet

Demgegenüber verzeichnet Lüdenscheid seit über 15 Jahren⁷¹ Wanderungsgewinne bei fast alle Altersgruppen aus dem Ausland und Unbekannt. In den Jahren 2015 und 2022 zogen deutlich mehr Personen aus dem Ausland und Unbekannt zu als im Jahr 2014 (nicht mehr als 400) (**Abb. 41**).

Gewinne bei fast alle Altersgruppen aus Ausland

Abbildung 40. Veränderung der Lüdenscheider Wanderungsdynamik nach Regionen im Zeitablauf, 2012-2022



⁷⁰ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.14, Abb. 16

⁷¹ Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.14, Abb. 16

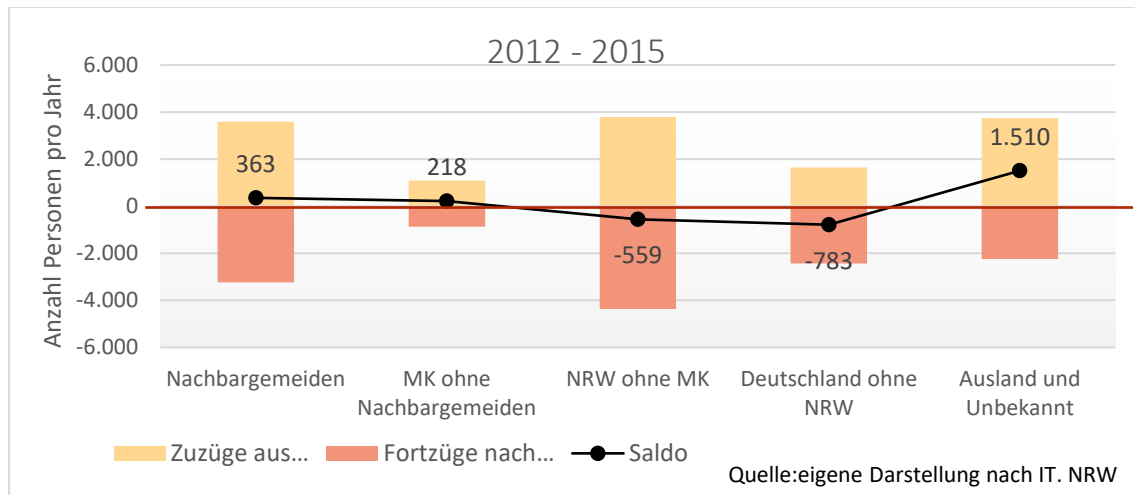
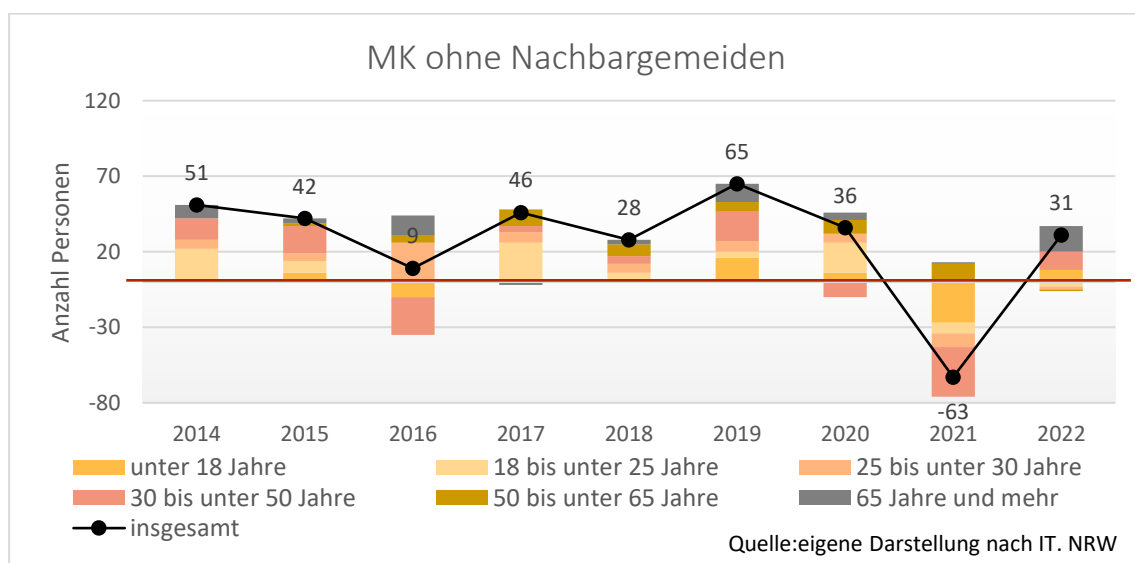
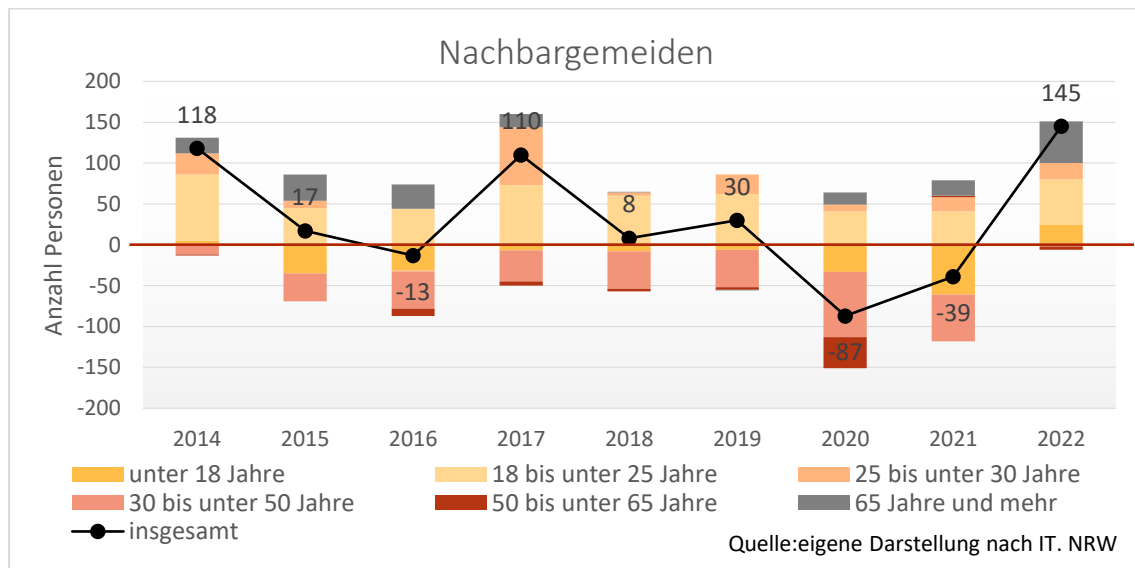
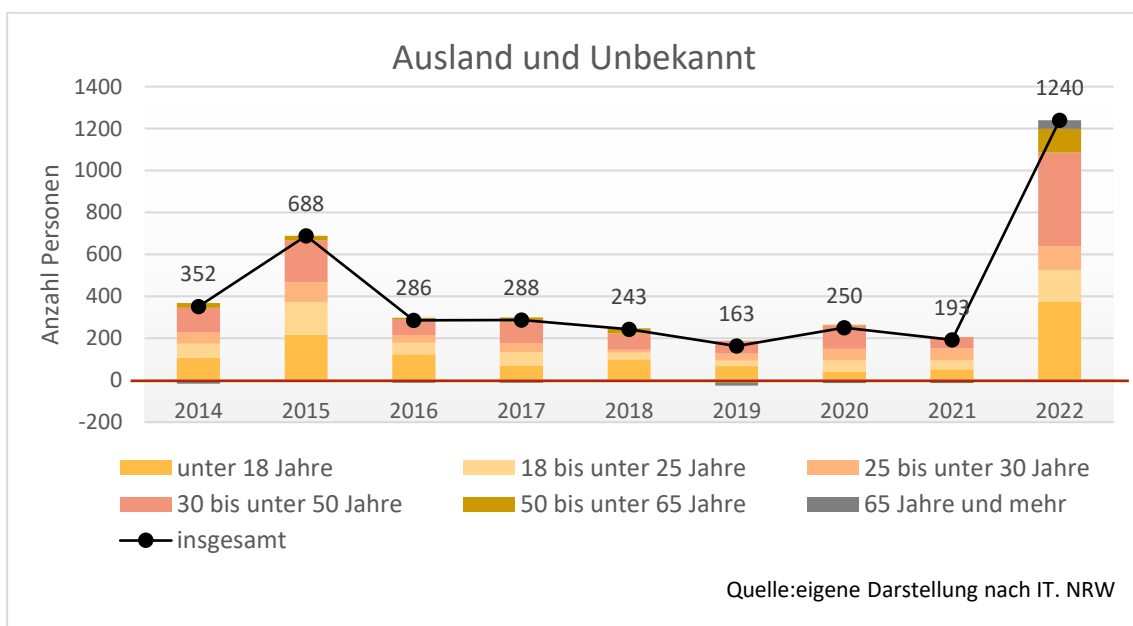
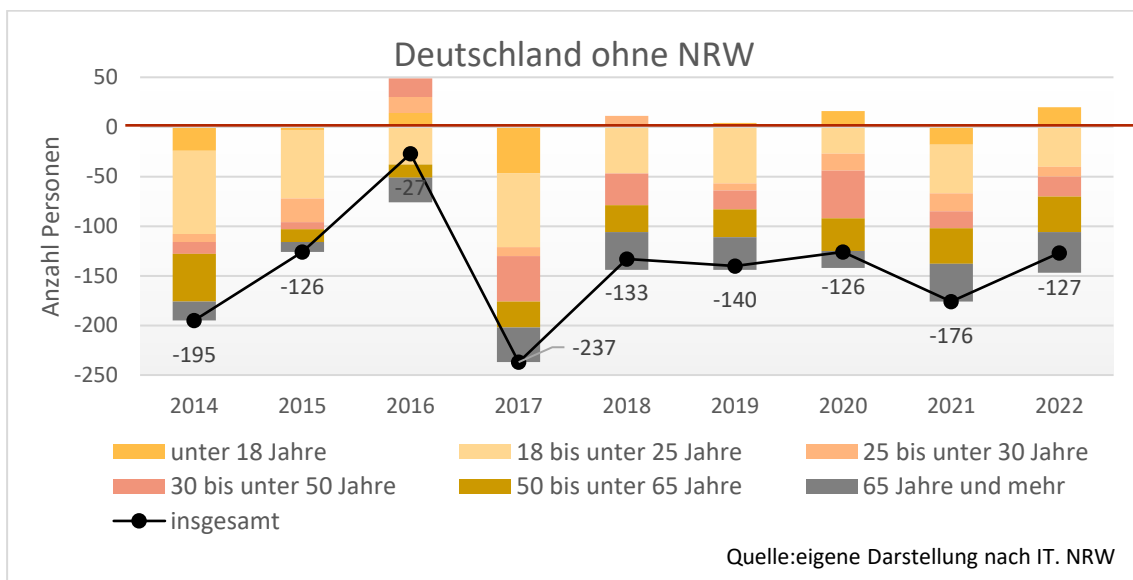
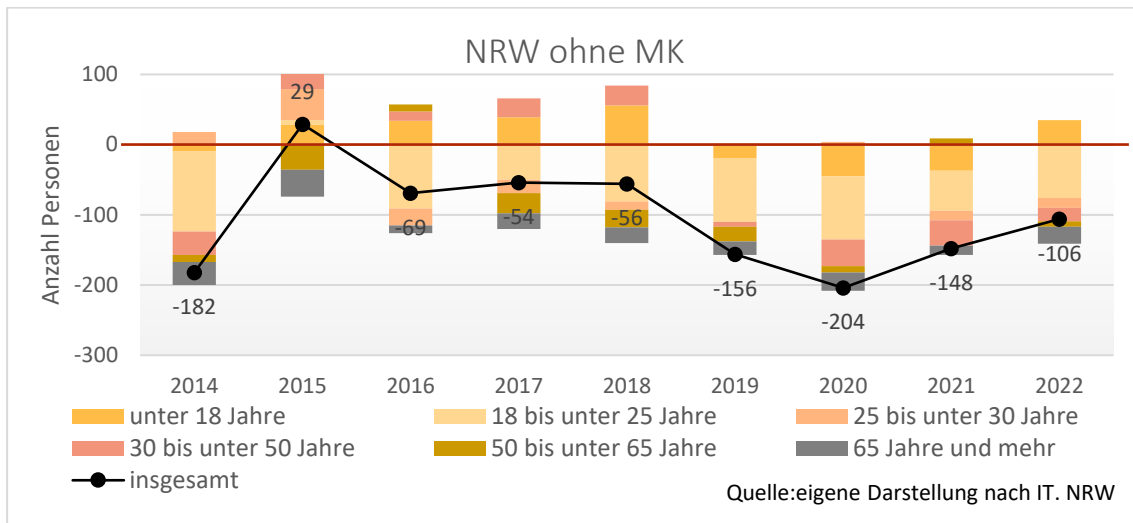


Abbildung 41. Lüdenscheider Wanderungsdynamik nach Regionen und Altersgruppen, 2012-2022



Noch Abbildung 41:

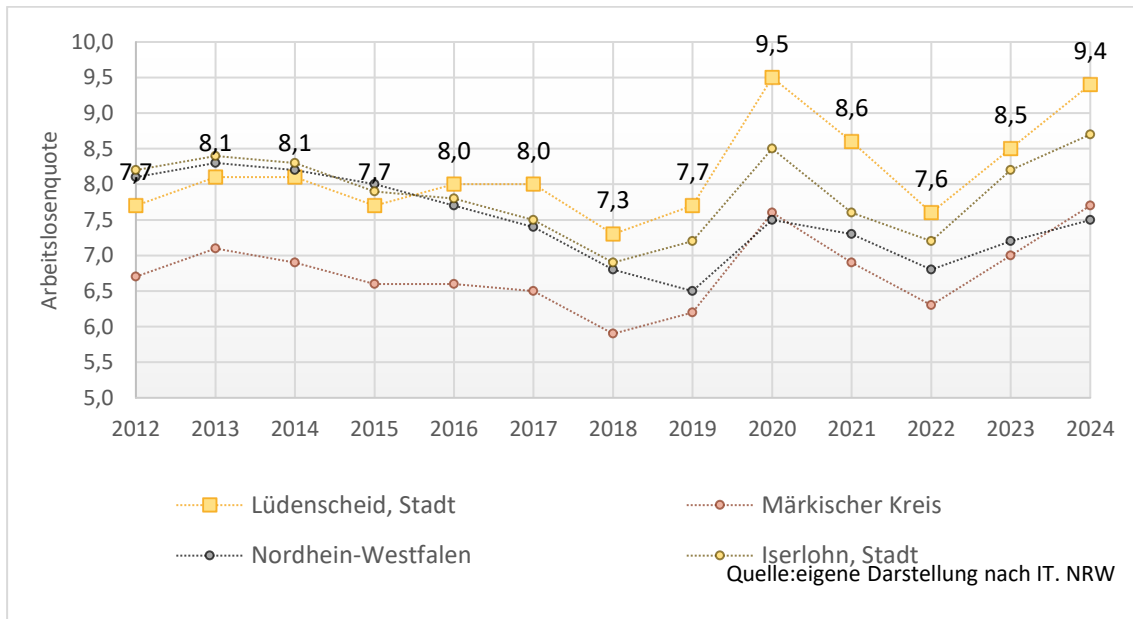


3.2.3. Arbeitslose

In 2024 sind 9,4% der erwerbsfähigen Bevölkerung in Lüdenscheid arbeitslos, ein Anstieg von 2 % gegenüber 2015⁷². Bereits seit 2016 liegt die Arbeitslosenquote in Lüdenscheid deutlich über den Quoten des MK, Iserlohn und NRW (Abb. 42).

**Arbeitslosenquote
seit 2016 über dem
Durchschnitt**

Abbildung 42. Arbeitslosenquote im Zeitvergleich, 2012-2024

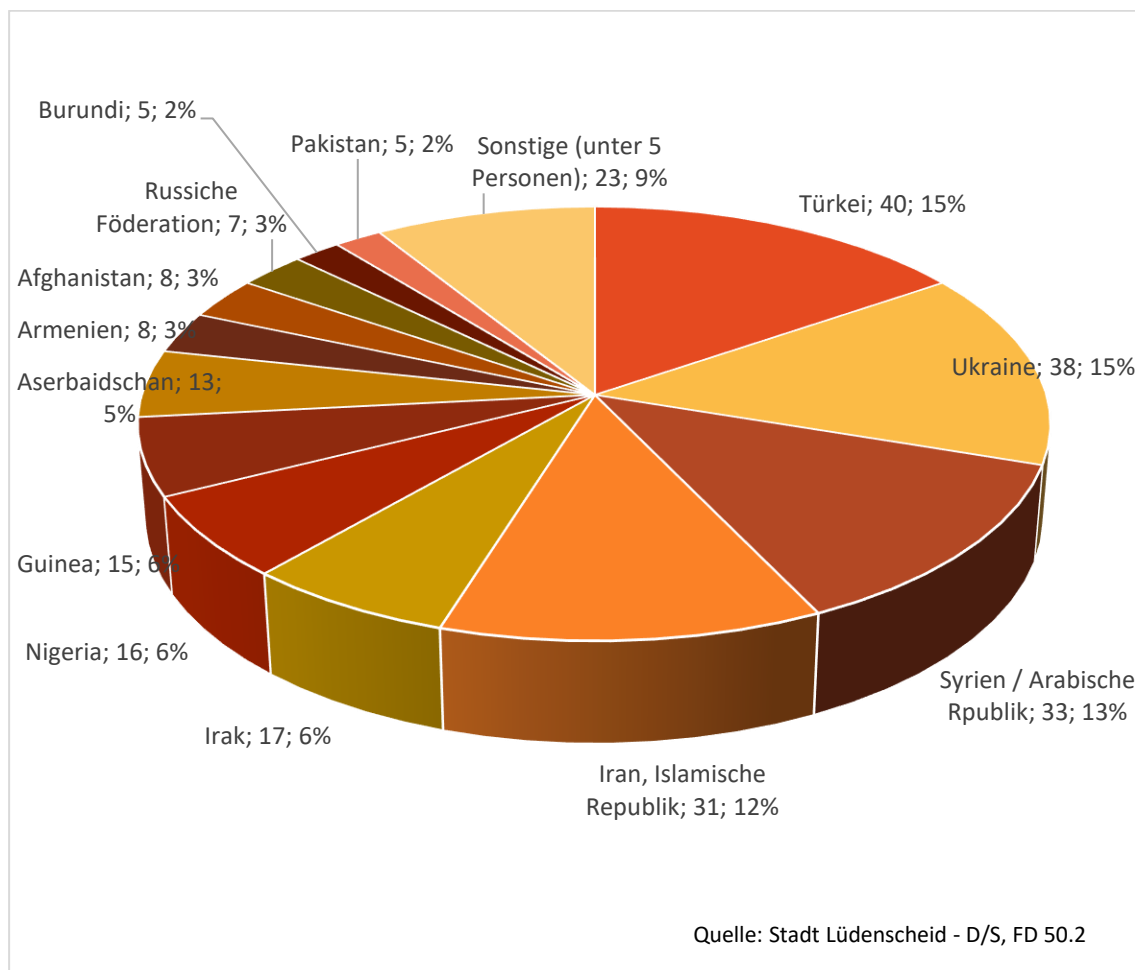


3.2.4. Sonderthema: Flüchtlinge

Die meisten Flüchtlinge in Lüdenscheid 2024 kommen aus der Türkei, der Ukraine, Syrien und dem Iran (Abb. 43).

⁷² Quelle: Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid, 2017, S.17

Abbildung 43. Flüchtlinge in Lüdenscheider Flüchtlingsunterkünfte nach Nationalität, 31.12.2024



Verzeichnis der Abbildungen und Tabellen

Abbildung:

ABBILDUNG 1. PREISNIVEAU 2023 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN INDIVIDUELLEN WOHNUNGSBAU (JEWEILS MITTLERE LAGE) IN EURO/QUADRATMETER.....	8
ABBILDUNG 2. ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSPREISE FÜR GEBRAUCHTE EINFAMILIENHÄUSER IN LÜDENSCHIED IM BESTAND, 2019-2024.....	9
ABBILDUNG 3. ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSPREISE FÜR GEBRAUCHTE MEHRFAMILIENHÄUSER IN LÜDENSCHIED IM BESTAND, 2019-2024	9
ABBILDUNG 4. ENTWICKLUNG DER MEDIAN-ANGEBOTSPREISE (PRO M ²) FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN LÜDENSCHIED (GEBRAUCHT UND NEUBAU), 2019 BIS 2024.....	10
ABBILDUNG 5. ENTWICKLUNG DER MEDIAN- ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE GESCHOSSWOHNUNGEN IN LÜDENSCHIED, 2019- 2024	12
ABBILDUNG 6. PREISSPANE DER ANGEBOTSMIETEN FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN IN LÜDENSCHIED, 2019-2024.....	12
ABBILDUNG 7: MEDIAN- ANGEBOTSMIETEN FÜR GEBRAUCHTE GESCHOSSWOHNUNGEN IN LÜDENSCHIED IM VERGLEICH, 2019-2024	12
ABBILDUNG 8. WOHNUNGSBESTAND IN LÜDENSCHIED NACH SEGMENTEN, 31.12.2023	14
ABBILDUNG 9. BESTAND AN WOHN-EINHEITEN IN WOHN- UND NICHTWOHN-GEBÄUDEN UND WOHNHEIMEN, LÜDENSCHIED, 31.12.2023.....	14
ABBILDUNG 10. WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT (BAUGENEHMIGUNGEN) IN LÜDENSCHIED, 2009- 2023.....	15
ABBILDUNG 11. WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN LÜDENSCHIED. 2009-2023.....	15
ABBILDUNG 12. GEBÄUDETYPOLOGIE IM EIN- UND ZWEI-FAMILIENHAUSBESTAND, 15.05.2022.....	16
ABBILDUNG 13. EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHR, 15.05.2022.....	17
ABBILDUNG 14. WOHN-EINHEITEN IN MFH NACH GEBÄUDEGRÖÖE, 15.05.2022	18
ABBILDUNG 15. MEHRFAMILIENHÄUSER NACH BAUJAHR, 15.05.2022	18
ABBILDUNG 16. VERMIETETE WE NACH GEBÄUDEGRÖÖE, 15.05.2022	19
ABBILDUNG 17. VERMIETETE WOHNUNGEN NACH EIGENTUMSFORM DES GEBÄUDES, 15.05.2022.....	20
ABBILDUNG 18. ALLE WOHNUNGEN NACH EIGENTUMSFORM DES GEBÄUDES, 15.05.2022..	21
ABBILDUNG 19. ALLE WOHNUNGEN NACH GRÖÖE UND EIGENTUMSFORM IN LÜDENSCHIED, 15.05.2022.....	21
ABBILDUNG 20. ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN, 2012-2023.....	22
ABBILDUNG 21. GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGSBESTAND IN LÜDENSCHIED NACH AUSLAUF DER BINDUNGEN 2030 UND 2035	22
ABBILDUNG 22. LEERSTANDSQUOTE IN LÜDENSCHIED IM VERGLEICH, 15.05.2022	24
ABBILDUNG 23. LEERSTANDSQUOTE IN LÜDENSCHIED, 2022.....	24
ABBILDUNG 24. LEERSTAND IN LÜDENSCHIED NACH GEBÄUDEGRÖÖE, 15.05.2022	25
ABBILDUNG 25. LEERSTAND IN LÜDENSCHIED NACH EIGENTÜMERTYP, 15.05.2022	25
ABBILDUNG 26. LEERSTAND IN LÜDENSCHIED NACH BAUJAHR, 15.05.2022.....	26
ABBILDUNG 27. LEERSTAND IN LÜDENSCHIED NACH WOHNFLÄCHE, 15.05.2022	26
ABBILDUNG 28. ENTWICKLUNG SVB- BESCHÄFTIGTE, LÜDENSCHIED IM VERGLEICH, 2008- 2023.....	27
ABBILDUNG 29. ENTWICKLUNG SVP- BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT LÜDENSCHIED NACH WIRTSCHAFTSZWEIG, 2008- 2022	27
ABBILDUNG 30. EIN- UND AUSPENDLER SOWIE SALDO NACH JAHREN, LÜDENSCHIED, 30.06.2010- 30.06.2022.....	28

ABBILDUNG 31. EIN- UND AUSPENDLER NACH QUELLE/ ZIEL (15 INTENSIVE PENDLERVERPFLECHTUNGEN), 30.06.2020	29
ABBILDUNG 32. KAUFKRAFTINDEX (JE EINWOHNER) IM MÄRKISCHEN KREIS, 2023	29
ABBILDUNG 33. VERÄNDERUNG DES VERFÜGBAREN EINKOMMENS JE EINWOHNER IM MÄRKISCHEN KREIS IM VERGLEICH, 2008-2022	30
ABBILDUNG 34. EINWOHNERENTWICKLUNG VON LÜDENSCHIED NACH UNTERSCHIEDLICHEN QUELLEN, 1980-2040 (31.12.)	31
ABBILDUNG 35. VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG VON LÜDENSCHIED IM VERGLEICH*, 2012-2023 (STICHTAG 31.12.)	31
ABBILDUNG 36. ALTERSSTRUKTURENTWICKLUNG IN 5 JAHRESSCHRITTEN MIT PROGNOSE, 2010- 2040.....	32
ABBILDUNG 37. LÜDENSCHIEDER EINWOHNERENTWICKLUNG NACH NATIONALITÄT, 2000- 2023 (STICHTAG 31.12.)	32
ABBILDUNG 38. BEVÖLKERUNGSBILANZ, LÜDENSCHIED (2012-2023)	33
ABBILDUNG 39. LÜDENSCHIEDER WANDERUNGSBILANZ NACH ALTER, 2012-2023	34
ABBILDUNG 40. VERÄNDERUNG DER LÜDENSCHIEDER WANDERUNGSDYNAMIK NACH REGIONEN IM ZEITABLAUF, 2012-2022	35
ABBILDUNG 41. LÜDENSCHIEDER WANDERUNGSDYNAMIK NACH REGIONEN UND ALTERSGRUPPEN, 2012-2022	36
ABBILDUNG 42. ARBEITSLOSENQUOTE IM ZEITVERGLEICH, 2012-2024	38
ABBILDUNG 43. FLÜCHTLINGE IN LÜDENSCHIEDER FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE NACH NATIONALITÄT, 31.12.2024.....	39

Tabellen:

TABELLE 1. KAUFVERTRÄGE NACH TEILMÄRKTEN	6
TABELLE 2. BODENRICHTWERTE 2023 GEMÄß § 37 ABS.1 GRUNDWERTVO NRW	7