



WOHNUNGSMARKTDATEN

Wuppertal 2021

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

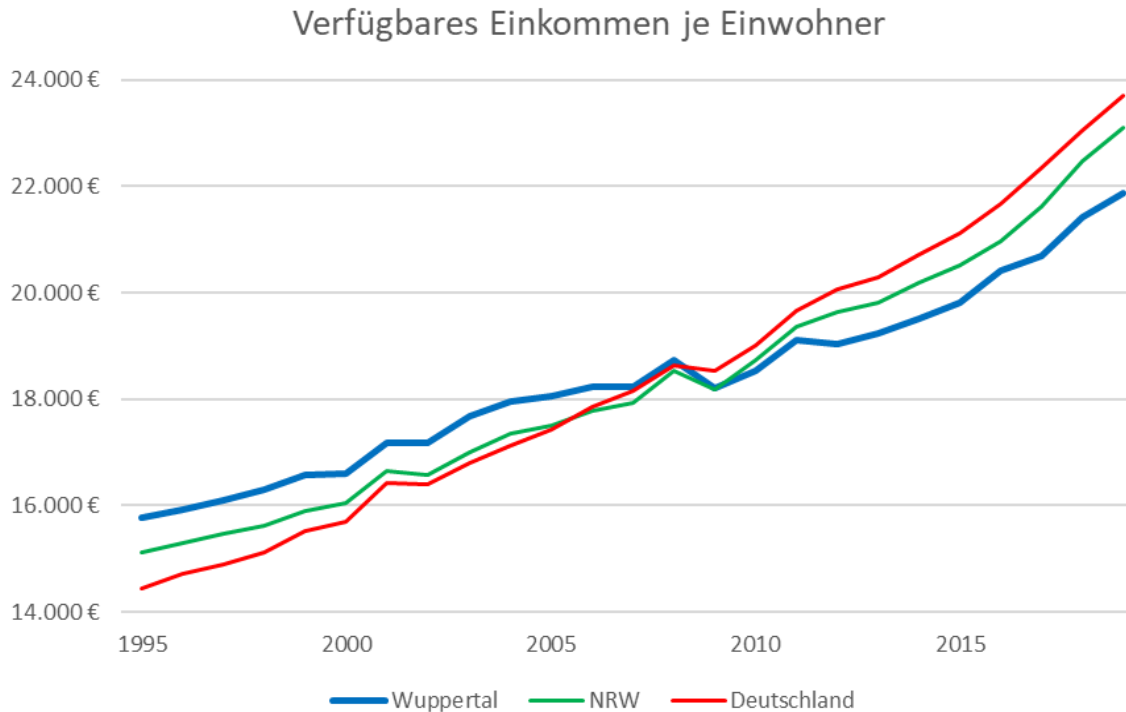
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Rainer Knecht)

Datenstand: 30.12.2021

1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	1.1 Einkommen
	1.2 Beschäftigung
	1.3 Arbeitslosigkeit
	1.4 Sozialleistungsbezug
2. Wohnungsnachfrage	2.1 Einwohnerentwicklung
	2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung
	2.3 Wanderungsbewegungen
	2.4 Haushaltsentwicklung
3. Wohnungsangebot	3.1 Wohnungsbestand
	3.2 Wohnungsleerstand
	3.3 Wohnungsneubau
	3.4 Geförderter Wohnungsbau
4. Grundstücks- und Immobilienmarkt	4.1 Bodenrichtwerte
	4.2 Immobilienpreisentwicklung

1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

1.1 Einkommen

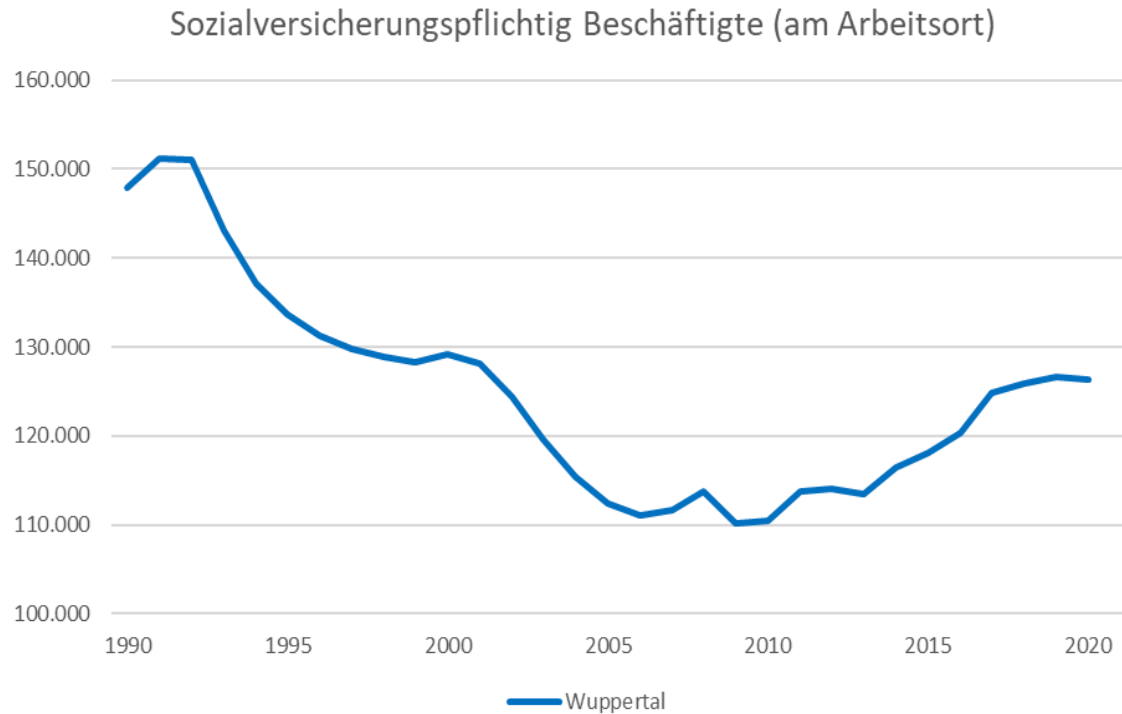


Datenquelle: Regionaldatenbank Deutschland

- > Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte bezeichnet den Teil des Einkommens, der für privaten Konsum und private Ersparnis zur Verfügung steht.
- > Es wird deshalb auch als Indikator für die Kaufkraft einer Region betrachtet.
- > Das Verfügbare Einkommen je Einwohner ist in den vergangenen 25 Jahren in Wuppertal (+38,6) weniger stark angestiegen als in NRW (+52,7) und in Deutschland insgesamt (+64,0).

1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

1.2 Beschäftigung

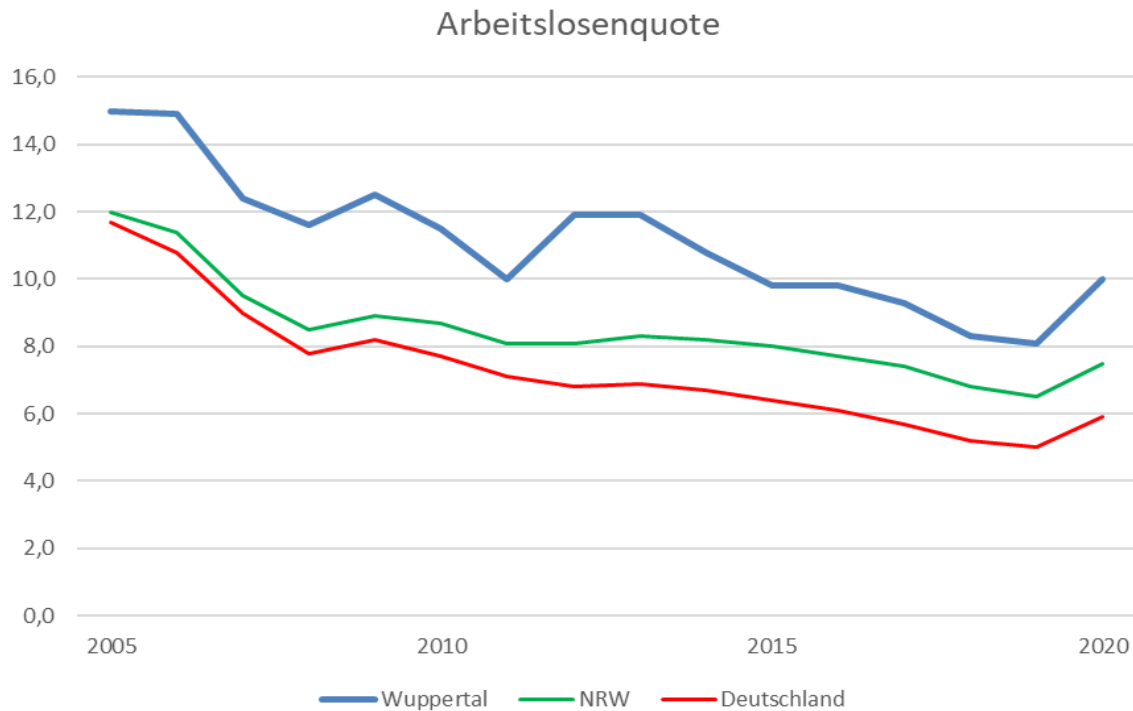


Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

- > Die Grafik zeigt die Entwicklung der in Wuppertal sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 1990 und spiegelt die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.
- > Mit Beginn der 1990er Jahre ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zunächst von über 150.000 auf 110.000 gesunken.
- > Die positive Beschäftigtenentwicklung seit 2010 hat sich in den letzten Jahren bei gut 125.000 stabilisiert.

1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

1.3 Arbeitslosigkeit

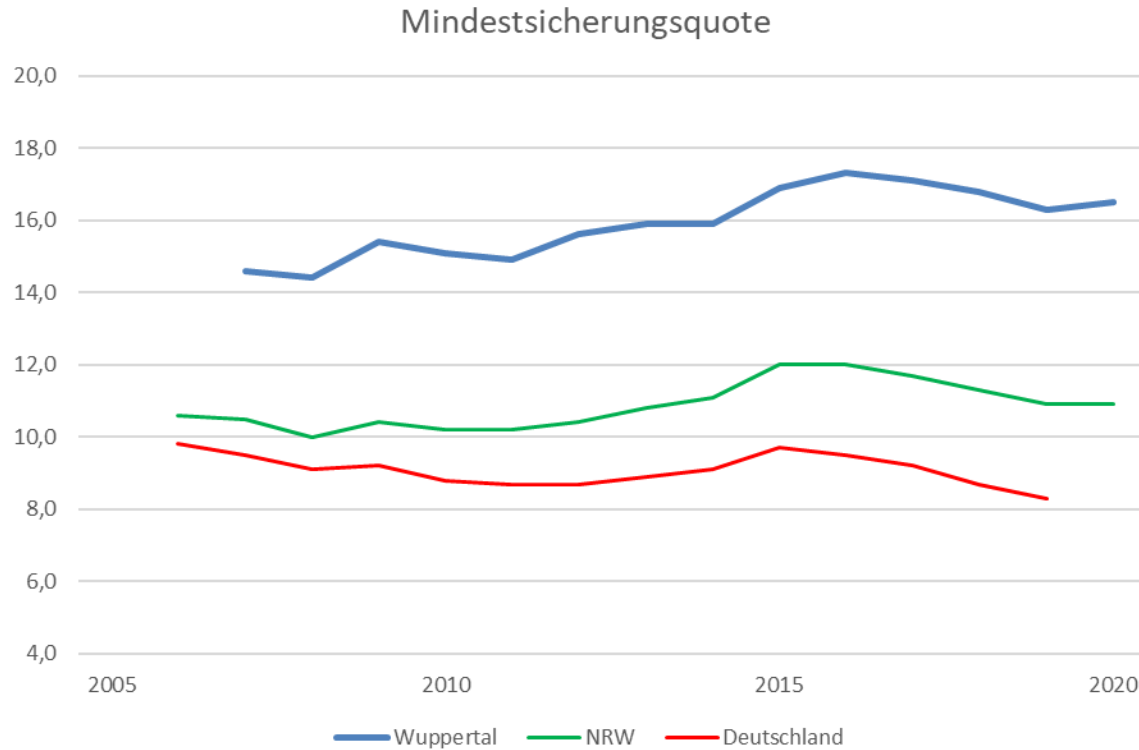


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- > Die Arbeitslosenquote ist die wichtigste Kennzahl zur Darstellung der Beschäftigungslage. Sie setzt die Zahl der registrierten Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen in Beziehung.
- > Die Arbeitslosenquote ist in Wuppertal seit 2005 deutlich zurückgegangen (von 15,0% auf 10,0%).
- > Sie liegt damit aber immer noch erheblich über der AL-Quote auf Landes- und Bundesebene.

1. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

1.4 Sozialleistungsbezug

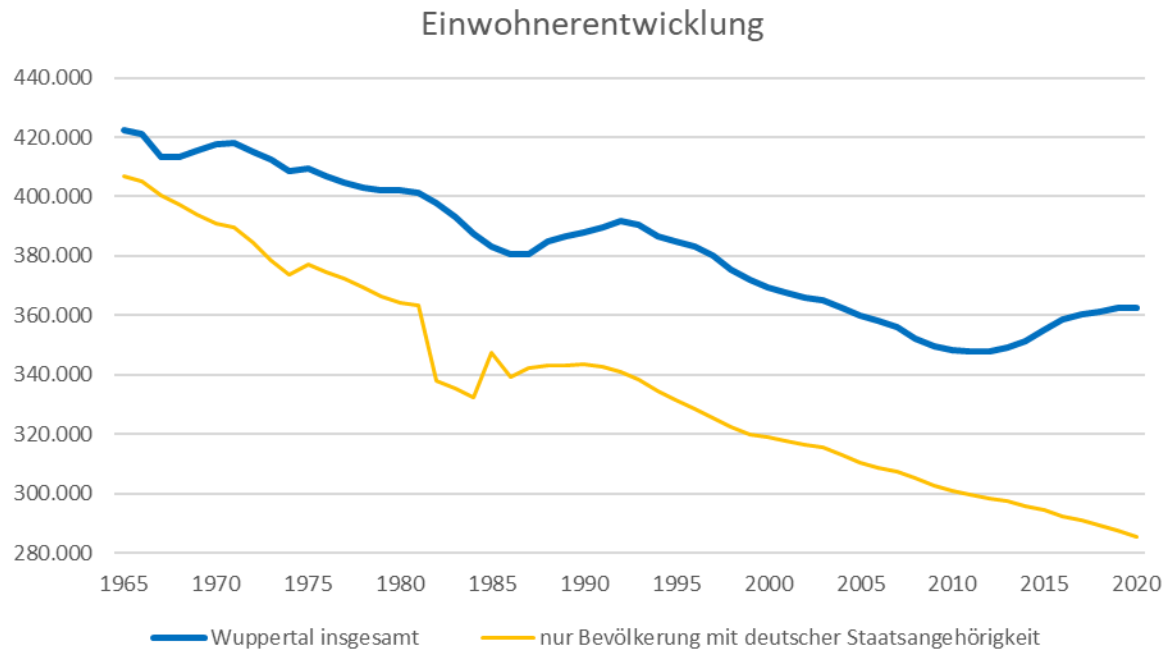


- > Durch die Mindestsicherungsquote wird deutlich, wie groß der Anteil der Personen an der Gesamtbevölkerung ist, die einen zugesicherten Mindeststandard nur durch die Unterstützung der sozialen Sicherungssysteme erreichen können.
- > In Wuppertal liegt die Mindestsicherungsquote seit Jahren auf einem Niveau von 16-18% und damit mehr als doppelt so hoch wie in bundesweiten Durchschnitt.

Datenquelle: Regionaldatenbank Deutschland und IT.NRW

2. Wohnungsnachfrage

2.1 Einwohnerentwicklung

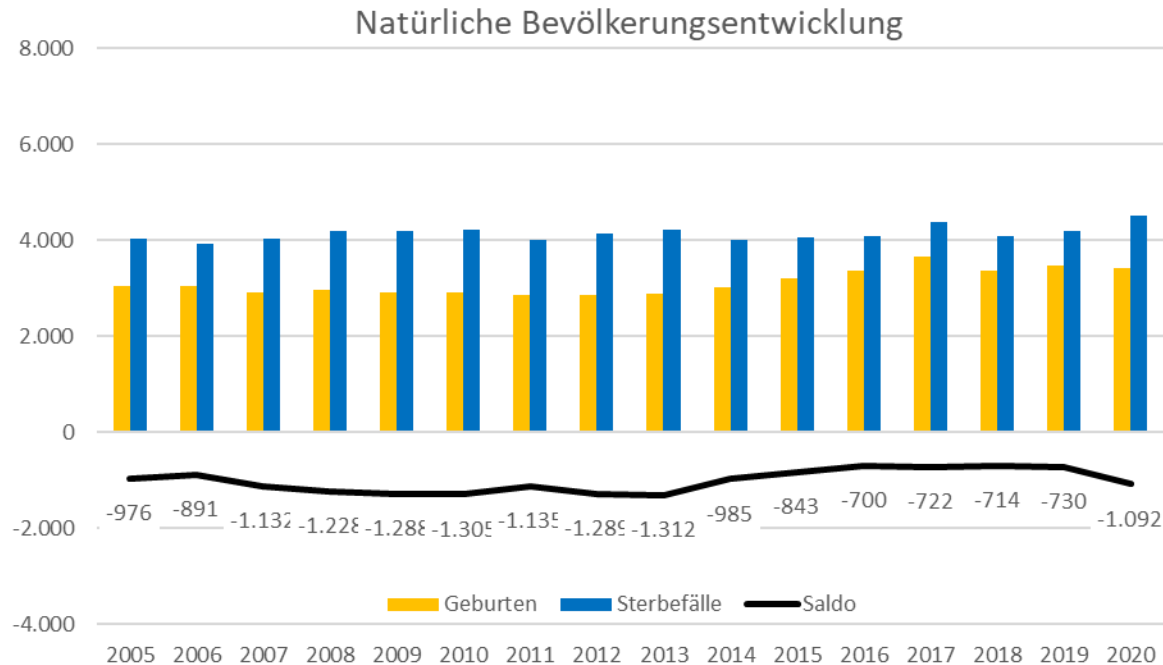


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Seit Mitte der 1960er Jahre ist in Wuppertal ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu beobachten, der nur durch den Zerfall des Ostblocks ab Ende der 1980er Jahre und die Fluchtbewegungen 2015/2016 unterbrochen wurde.
- > Zuletzt hat sich die Zahl der Einwohner in Wuppertal bei rund 360.000 stabilisiert.
- > Betrachtet man nur die Entwicklung der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit, so ist diese seit 1965 um rund 30% zurückgegangen.

2. Wohnungsnachfrage

2.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

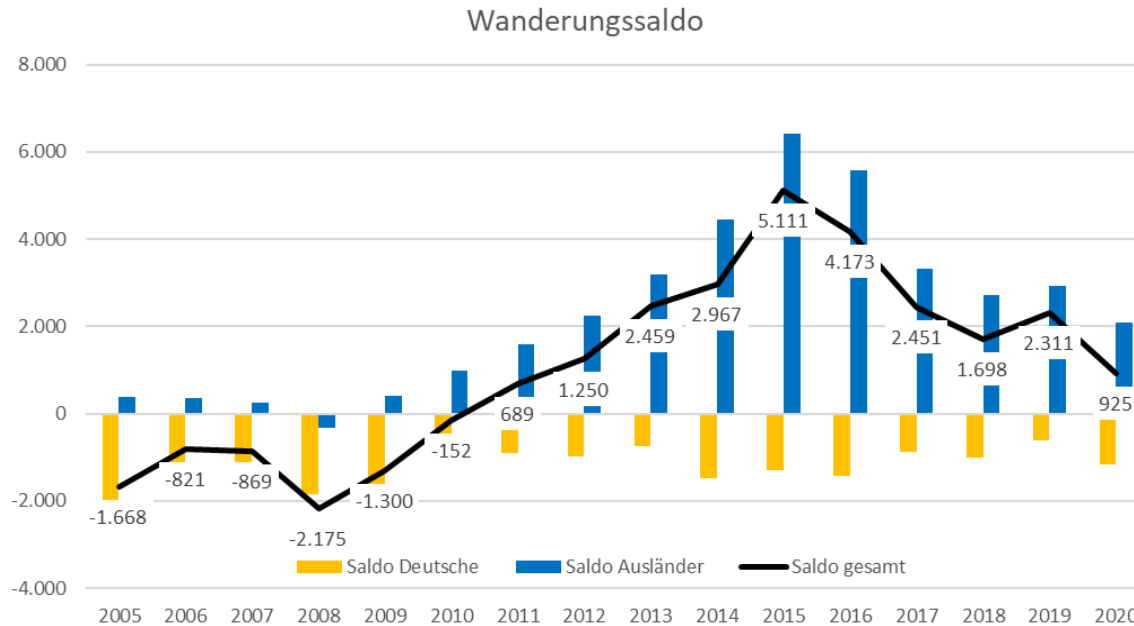


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Als natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet man die Differenz zwischen der Zahl der Lebendgeburten und der Sterbefälle.
- > Seit Ende der 1960er Jahre übersteigt in Wuppertal die Zahl der Sterbefälle die Geburtenzahl (= negativer Saldo).
- > Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich in den vergangenen Jahren bei rund 1.000 eingependelt.

2. Wohnungsnachfrage

2.3 Wanderungsbewegungen

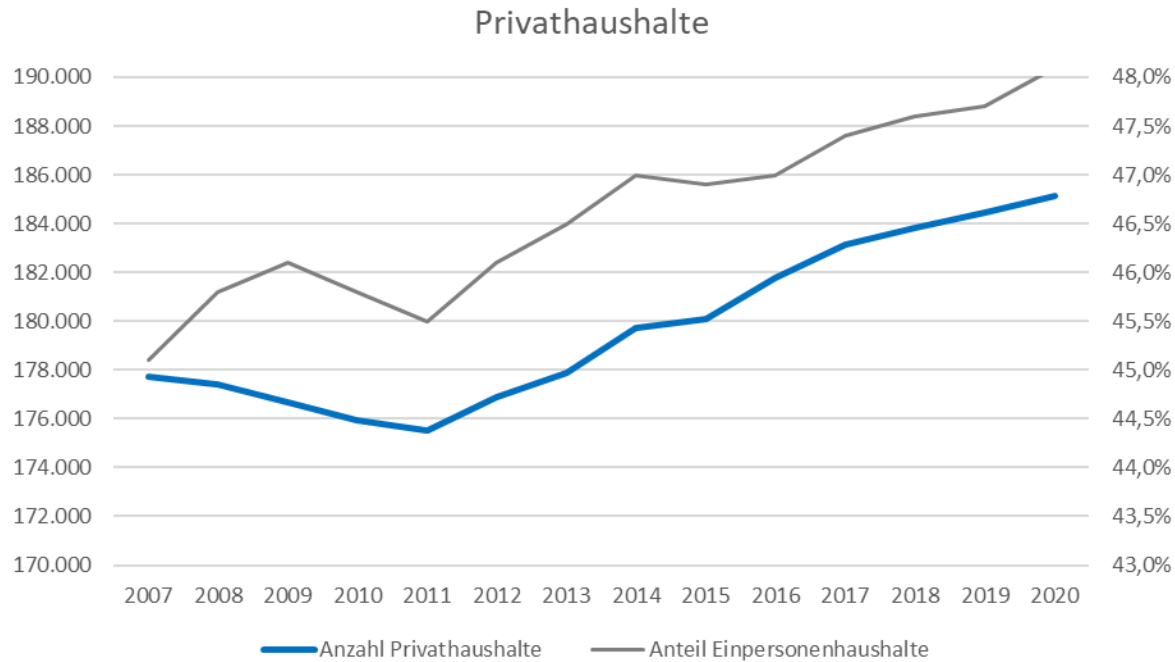


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Als Wanderungssaldo wird die Differenz zwischen den Zuzügen und den Fortzügen in einem bestimmten Zeitraum bezeichnet.
- > Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre wird vor allem durch den positiven Wanderungssaldo ausländischer Personen getragen.
- > Bei der deutschen Bevölkerung sind hingegen Wanderungsverluste von durchschnittlich rund 1.000 Personen pro Jahr zu verzeichnen.

2. Wohnungsnachfrage

2.4 Haushaltsentwicklung

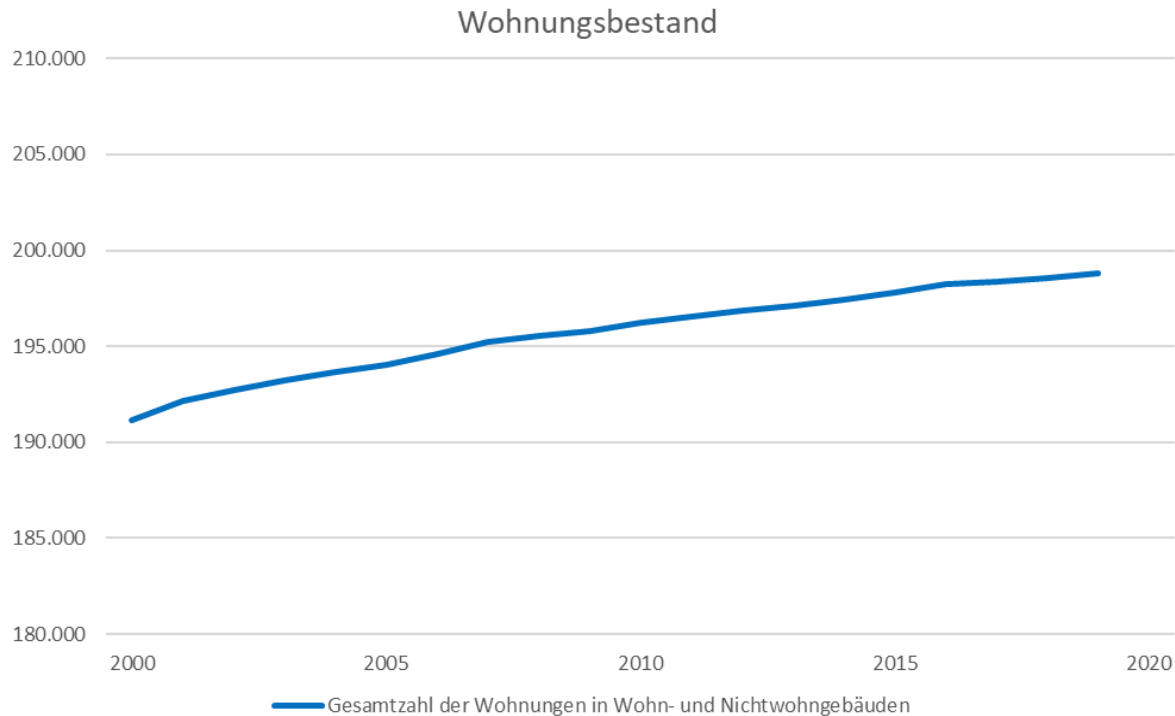


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Zahl der Privathaushalte entscheidend.
- > In den vergangenen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg der Privathaushalte in Wuppertal festzustellen. Seit 2011 ist die Zahl der Haushalte um fast 10.000 gestiegen.
- > Zu diesem Anstieg haben insbesondere die Einpersonenhaushalte beigetragen. Mittlerweile ist fast jeder zweite Haushalt in Wuppertal ein Einpersonenhaushalt.

3. Wohnungsangebot

3.1 Wohnungsbestand

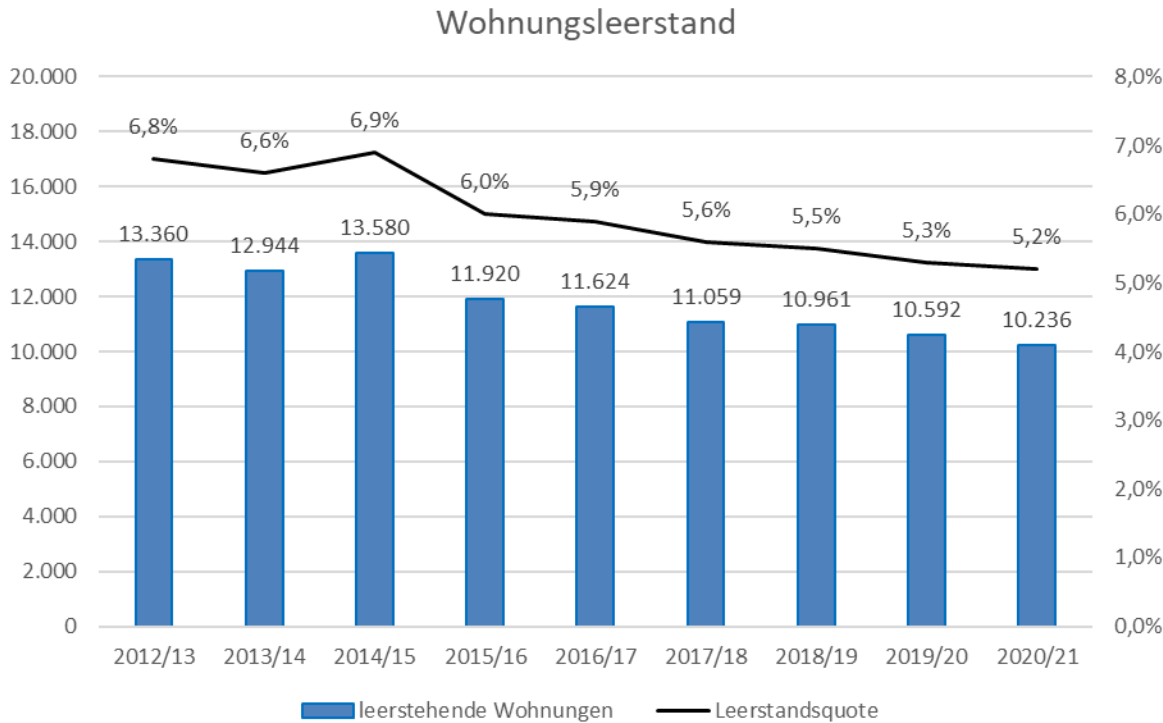


- > Das Diagramm zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wuppertal.
- > Seit dem Jahr 2000 hat sich die Gesamtzahl der Wohnungen um fast 8.000 erhöht und liegt jetzt bei knapp 200.000.

Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

3. Wohnungsangebot

3.2 Wohnungsleerstand

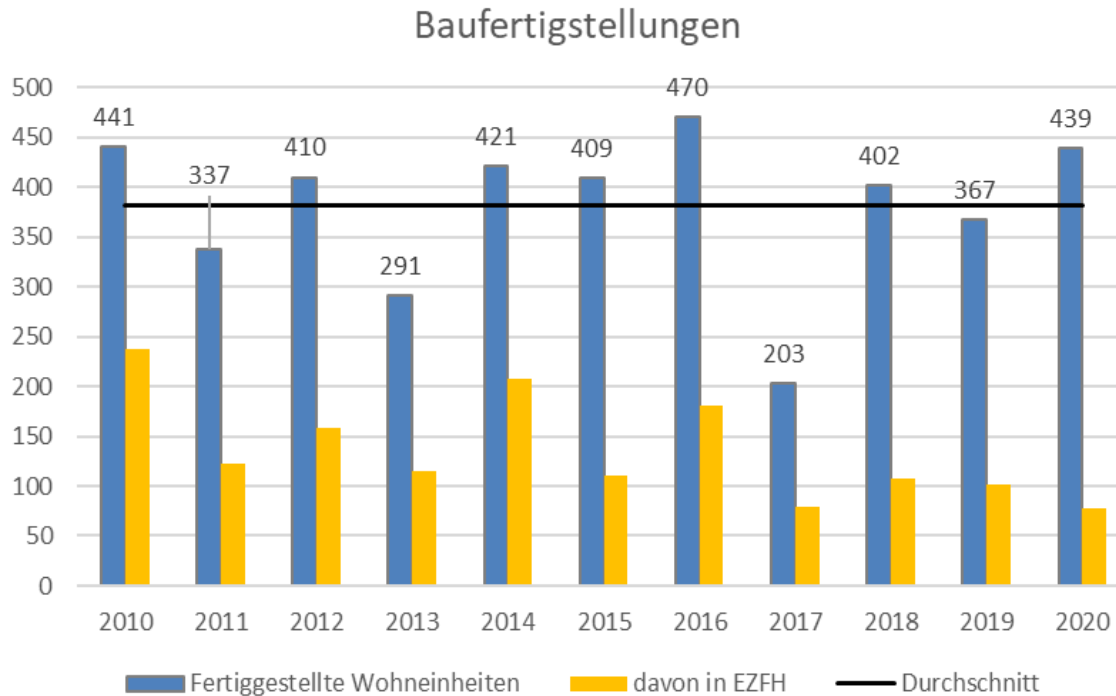


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Der Wohnungsleerstand wird in Wuppertal jährlich durch die Auswertung von Stromzählerdaten ermittelt.
- > Seit 2014/15 hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Wuppertal kontinuierlich reduziert. Dabei ist die Leerstandsquote von 6,9% auf 5,2% gesunken.
- > Eine Leerstandsquote von ca. 3% wird allgemein als notwendige Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angesehen.
- > Räumlich konzentriert sich der Leerstand einerseits auf Gebiete in der Talachse, andererseits auf den Osten der Stadt.

3. Wohnungsangebot

3.3 Wohnungsneubau

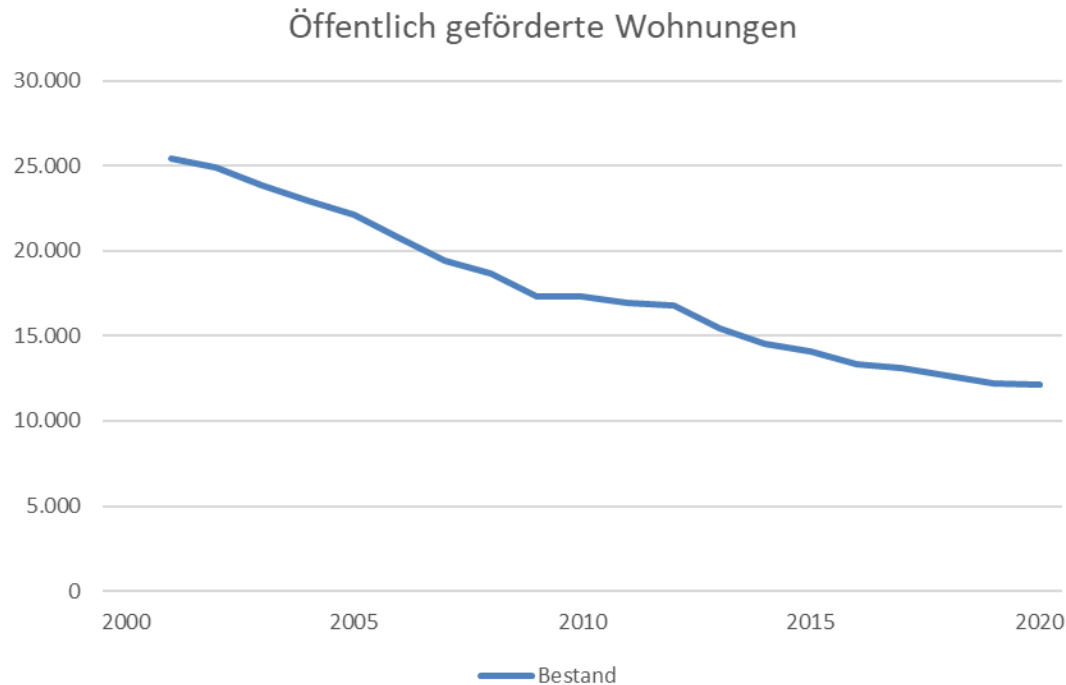


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Die Gesamtzahl der Baufertigstellungen umfasst neben den Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auch die Baumaßnahmen im Bestand und Nutzungsänderungen.
- > In den vergangenen Jahren wurden in Wuppertal durchschnittlich knapp 400 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.
- > Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) betrug dabei rund ein Drittel.

3. Wohnungsangebot

3.4 Geförderter Wohnungsbau

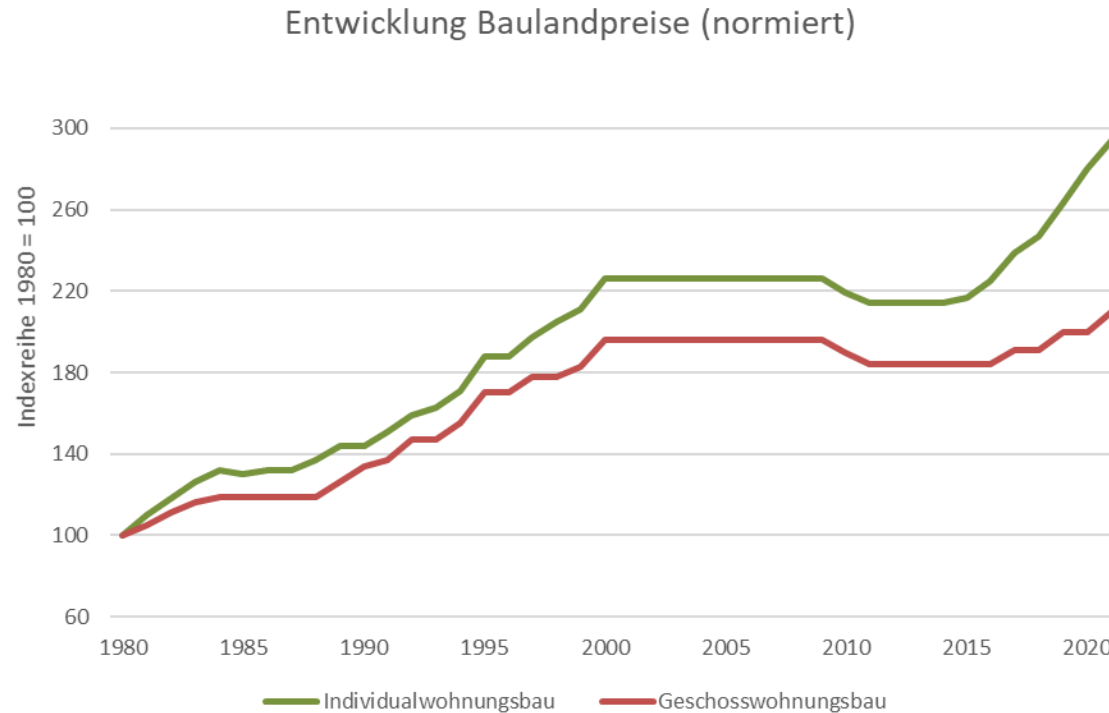


Datenquelle: Stadt Wuppertal, Statistikstelle

- > Der öffentlich geförderte Wohnungsbestand umfasst Wohnraum, der mit Fördermitteln erstellt oder modernisiert wurde und für eine bestimmte Zeitdauer Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegt.
- > Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in Wuppertal in den vergangenen Jahren erheblich reduziert. Gab es Anfang der 1980er Jahre noch fast 60.000 Sozialwohnungen, waren es um die Jahrtausendwende nur noch ca. 25.000.
- > In den letzten 20 Jahren ist der geförderte Wohnungsbestand weiter zurückgegangen und liegt derzeit bei rund 12.000 Wohneinheiten.

4. Grundstücks- und Immobilienmarkt

4.1 Bodenrichtwerte

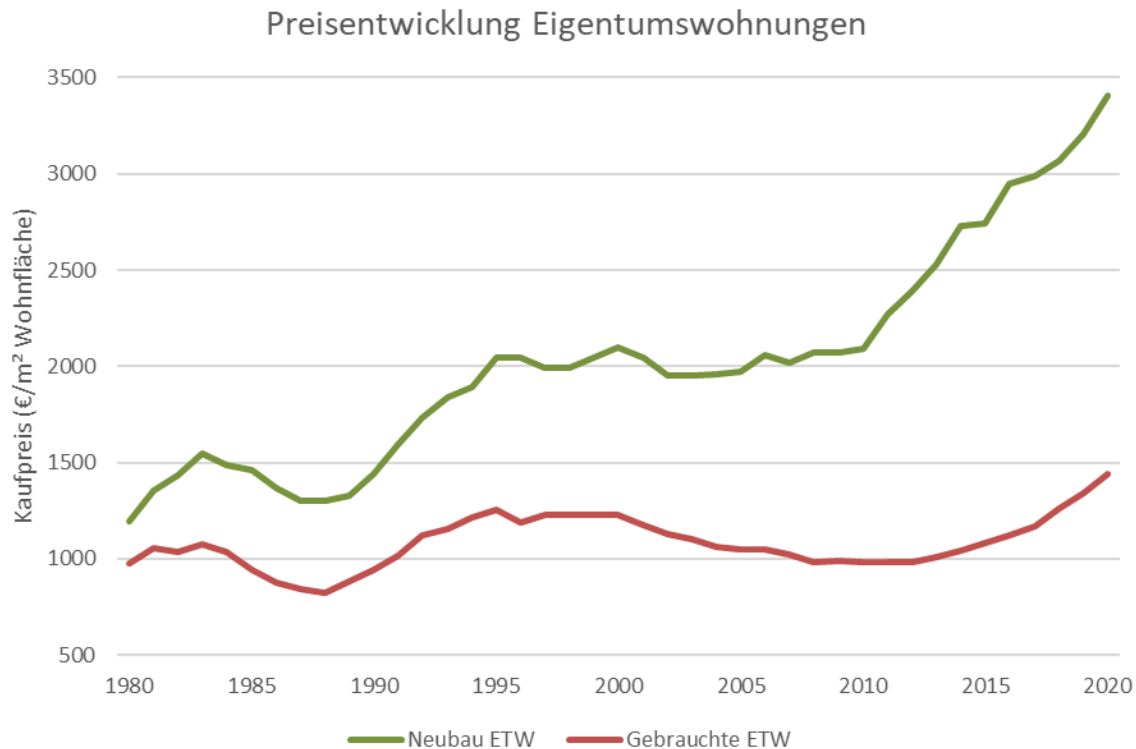


Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, Grundstücksmarktbericht

- > Der Grundstücksmarktbericht liefert jährlich in aggregierter Form einen Überblick über die Entwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt. Auf Grundlage von Kaufpreisen, die nach speziellen Regeln normiert werden, wird die Entwicklung der Bodenpreise ermittelt.
- > Nach einer längeren Phase stabiler Bodenpreise lässt sich für Wuppertal ab 2015 ein deutlicher Preisanstieg erkennen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum 1.1.2021 für Grundstücke in guter Lage für den individuellen Wohnungsbau auf 410 €/m² und für den Geschosswohnungsbau auf 300 €/m² festgesetzt.

4. Grundstücks- und Immobilienmarkt

4.2 Immobilienpreisentwicklung



- > Stellvertretend für die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird in der Grafik die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (ETW) als größtem Marktsegment betrachtet.
- > Seit 2010 ist insbesondere bei Neubau-ETW ein deutlicher Preisanstieg zu beobachten. Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche für eine neugebaute ETW lag 2020 bei 3.410 €, für eine gebrauchte ETW bei 1.440 €.

Datenquelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, Grundstücksmarktbericht