



Ergebnisse des empirica-Gutachtens
Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den
Wohnungsmärkten in NRW bis 2030

**Gemeinschaftssitzung der Planungs- und Verkehrsausschüsse der Stadt
Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises sowie des Ausschusses für regionale
Wirtschafts- und Strukturförderung des Rhein-Sieg-Kreises**

Freitag, 23. November 2012

Reiner Daams

Referat IV.3

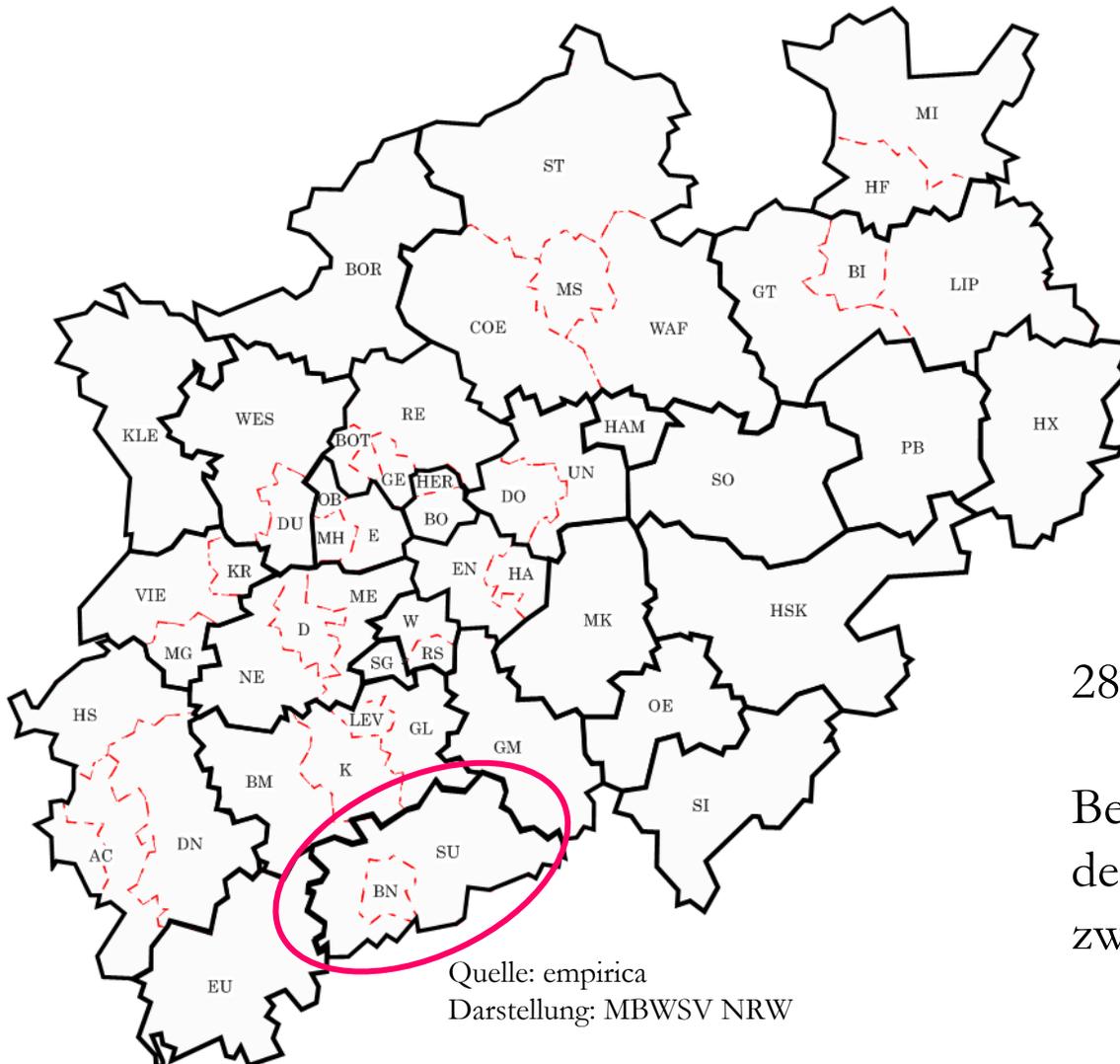


Gliederung

- ❑ Wohnungsmarktgutachten des empirica-Instituts 2010 im Auftrag des MWEBWV, Methodik und Ergebnisse
- ❑ Ergebnisse für die Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis
- ❑ Neubaunachfrage in NRW insgesamt
- ❑ Ergebnisse der neuen Haushaltemodellrechnung 2012
- ❑ Schlussfolgerungen für die Wohnungspolitik



Wohnungsmarktregionen in NRW



28 Wohnungsmarktregionen

Bestimmung durch Intensität
der Wanderungsverflechtungen
zwischen den Kreisen

Quelle: empirica
Darstellung: MBWSV NRW



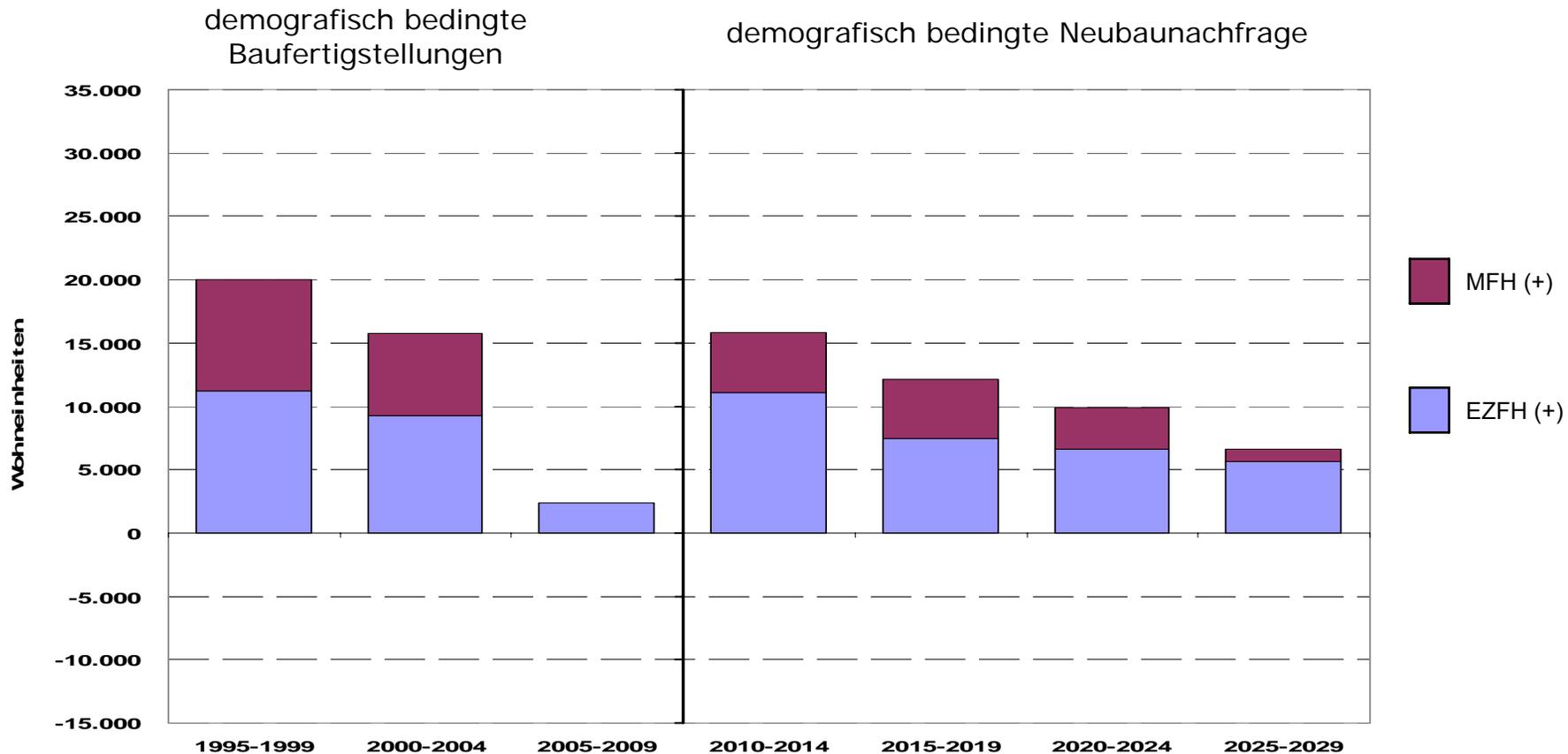
demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

- Wachstum der Anzahl der Haushalte = demografische Neubaunachfrage
- Schrumpfung oder Stagnation =
keine demografische Neubaunachfrage
- Schrumpfung = demografisch bedingter Wohnungsüberhang
- Ein- und Zweifamilienhäuser berechnet nach Alterskohorten (Annahme:
Anteil der Alterskohorte, die in EZFH wohnen, steigt bei den
nachrückenden Alterskohorten alle 5 Jahre um 0,5 %)



demografisch bedingte Neubaunachfrage

Region Bonn (KS Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)

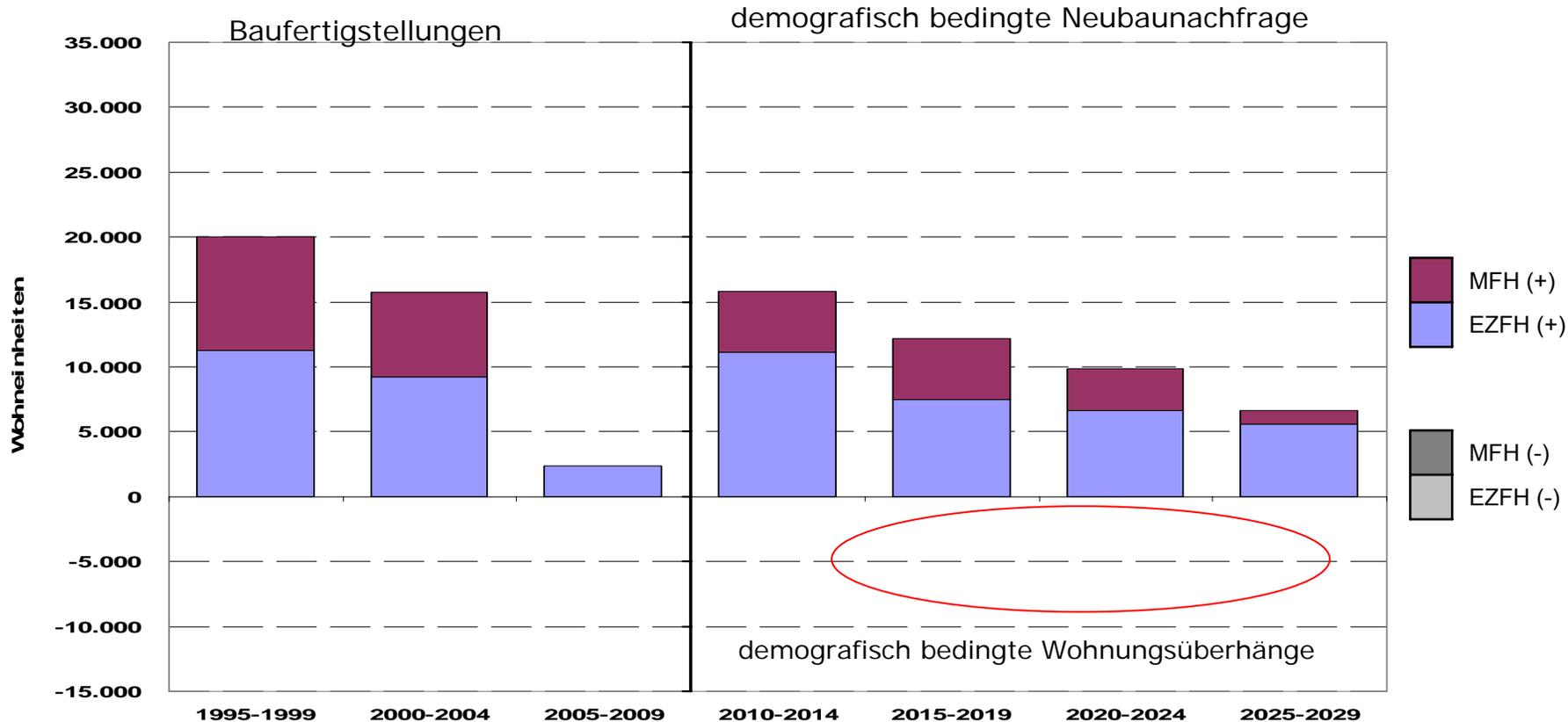


→ zukünftig abnehmende demografische Neubaunachfrage



demografisch bedingte Neubaunachfrage und Wohnungsüberhänge

Region Bonn (KS Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)



➔ zukünftig keine demografisch bedingten Wohnungsüberhänge



qualitativ bedingte Wohnungsneubaunachfrage

- qualitativ bedingte Neubaunachfrage = die Nachfrage, die die demografische Nachfrage übersteigt
- Qualitativ bedingte Neubaunachfrage führt 1:1 zu zusätzlichen qualitativ bedingten Wohnungsüberhängen

Bedingungen, die zu höherer qualitativer Neubaunachfrage führen:

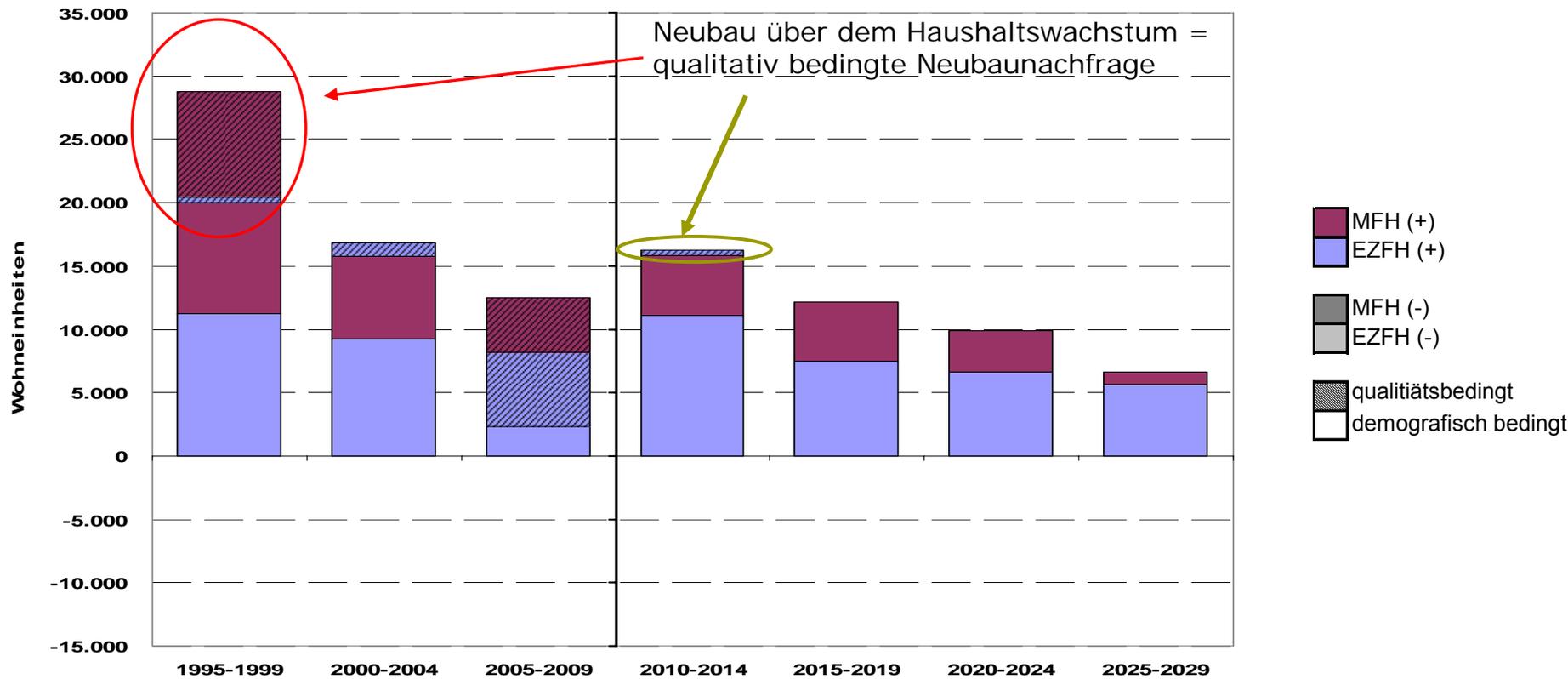
- keine oder niedrige demografische Nachfrage
- niedriger Geschosswohnungsanteil
- niedriges Mietniveau bei älteren Wohnungen
- hohes Mietniveau bei neuen Wohnungen
- hoher Altbauanteil
- hoher Anteil an Wohnungen aus den 50er bis 70er



demografisch und qualitativ bedingte Neubaunachfrage

Region Bonn (KS Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)

Baufertigstellungen

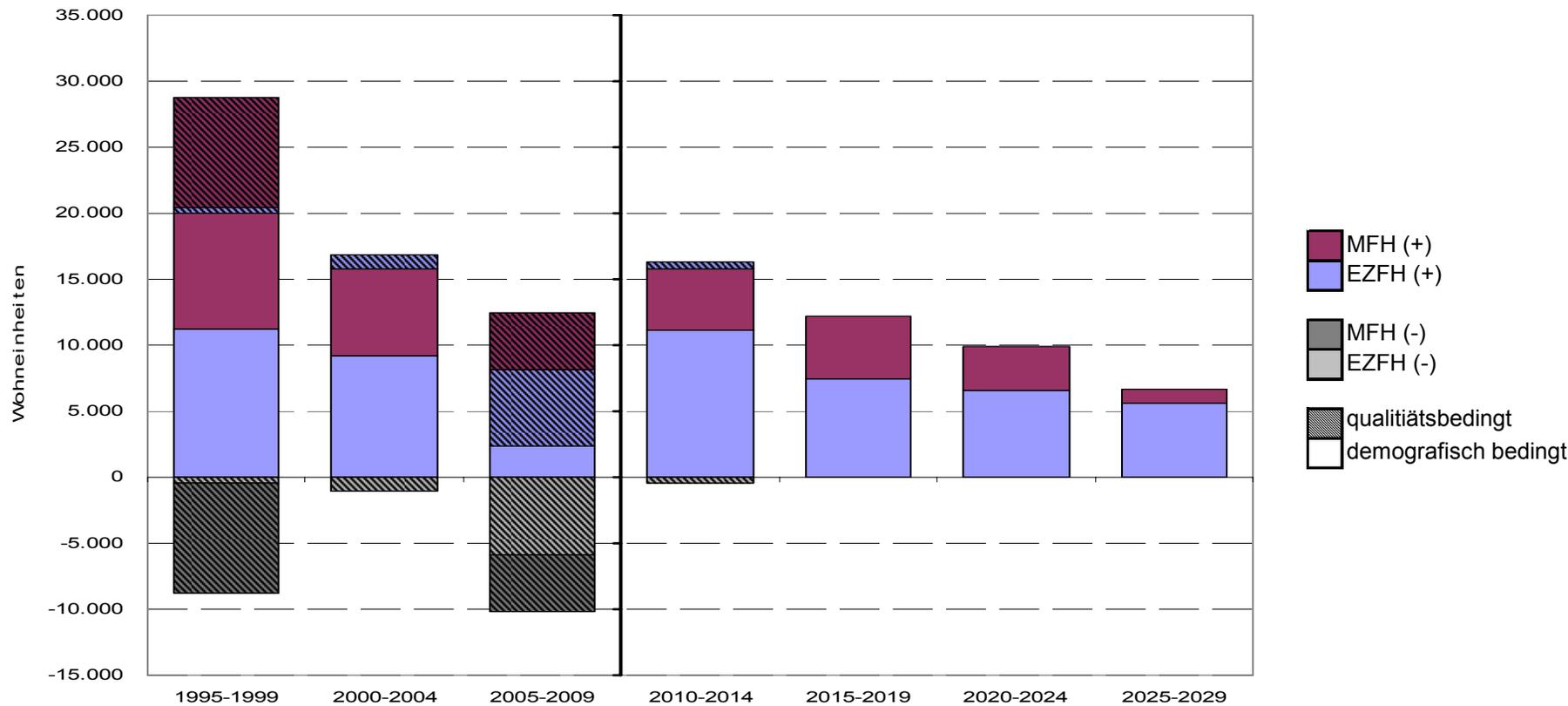


→ nur kurzfristig qualitativ bedingte Neubaunachfrage EZFH



Neubaunachfrage und Wohnungsüberhänge

Region Bonn (KS Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)

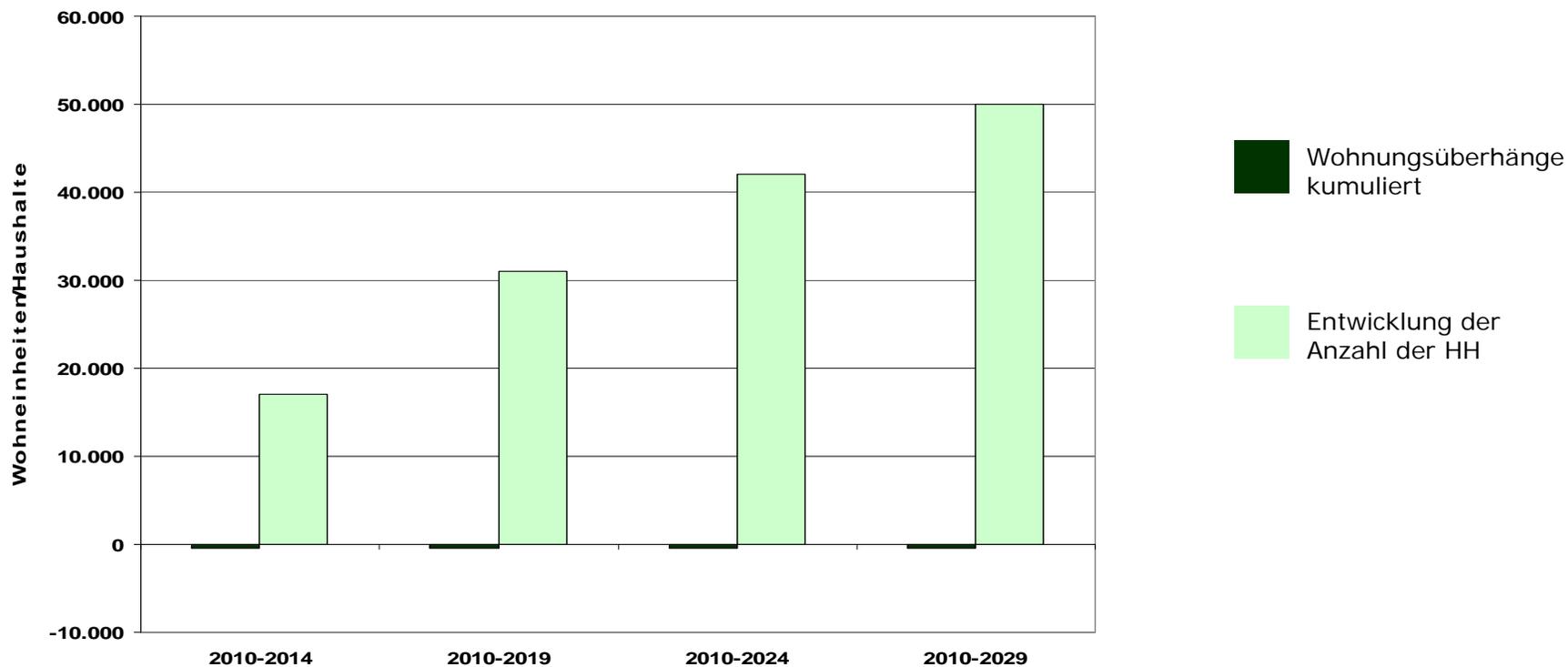


→ mangels qualitativ bedingter Neubaunachfrage ab 2015 keine weiteren Wohnungsüberhänge erwartet



Haushalteentwicklung und kumulierte Wohnungsüberhänge

Region Bonn (KS Bonn, Rhein-Sieg-Kreis)



→ positiv entwickelnde Haushaltszahlen
→ konstant niedrige Wohnungsüberhänge

in Bonn/Rhein-Sieg!!! ABER:



Ergebnisse in Zahlen: Neubaunachfrage bis 2030 in NRW (Basismodell)

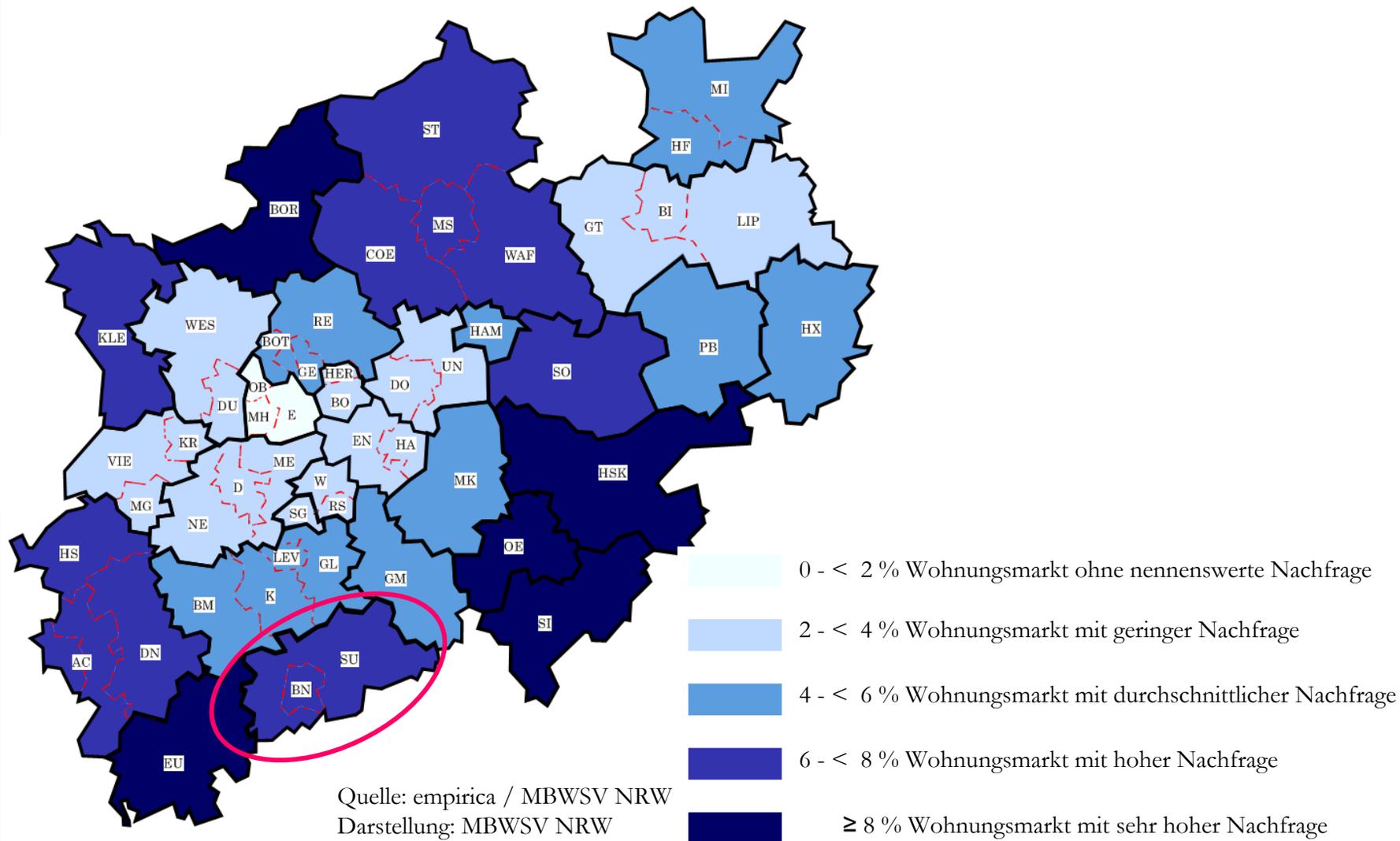
2010 bis 2030	NRW	wachsende Regionen	schrumpfende Regionen
Haushalte (in 1.000)	120	270	-160
Neubaunachfrage (in 1.000 WE)	710	390	330
Wohnungsüberhänge (in 1.000 WE)	600	140	460

**→ Wohnungsüberhänge in Nordrhein-Westfalen insgesamt
in nie erlebtem Ausmaß!**



Neubaunachfrageintensität Ein- und Zweifamilienhäuser

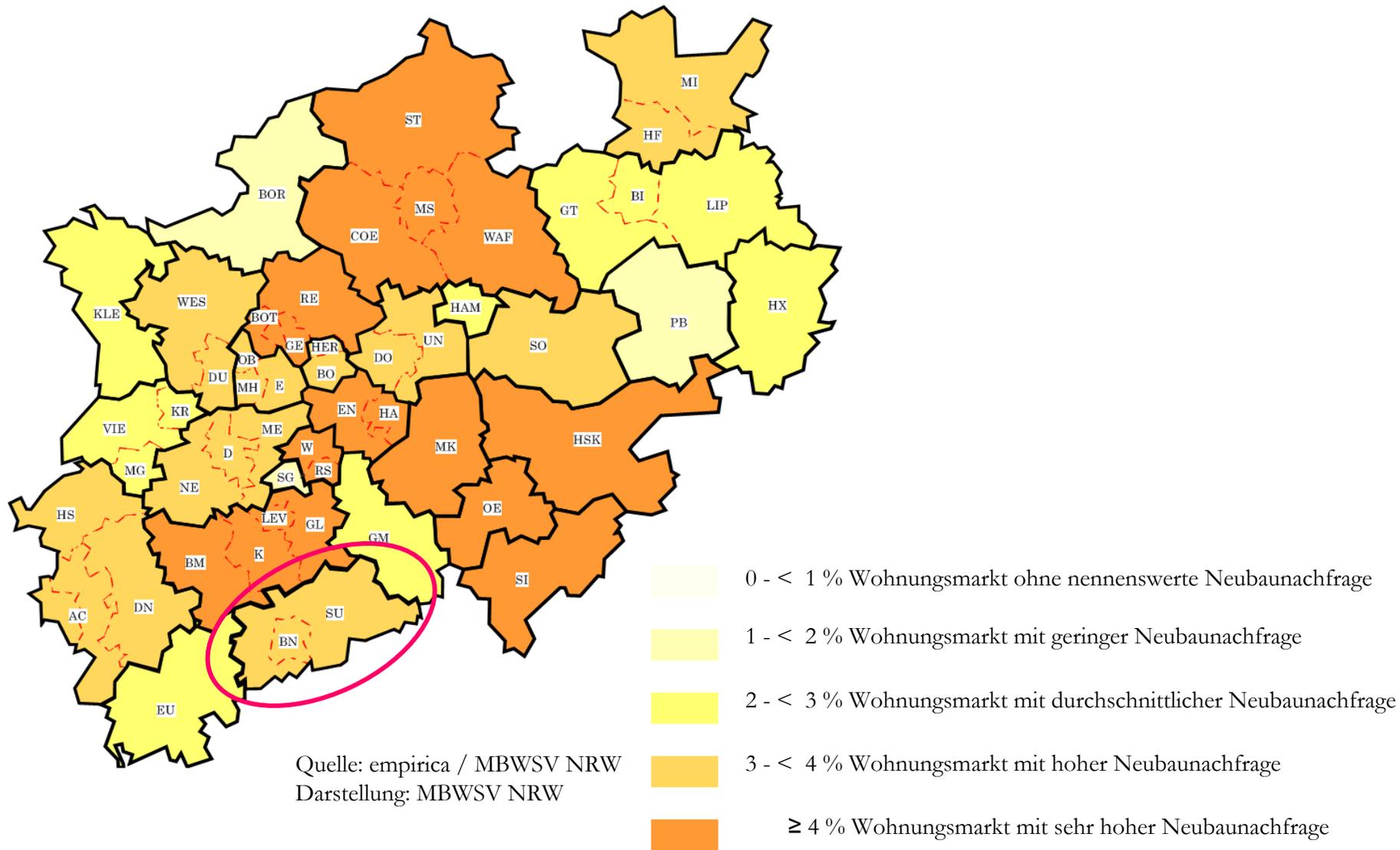
(Verhältnis der Neubaunachfrage EZFH 2010-2029 zur Anzahl der Haushalte 2008 in Prozent)





Neubaunachfrageintensität in MFH

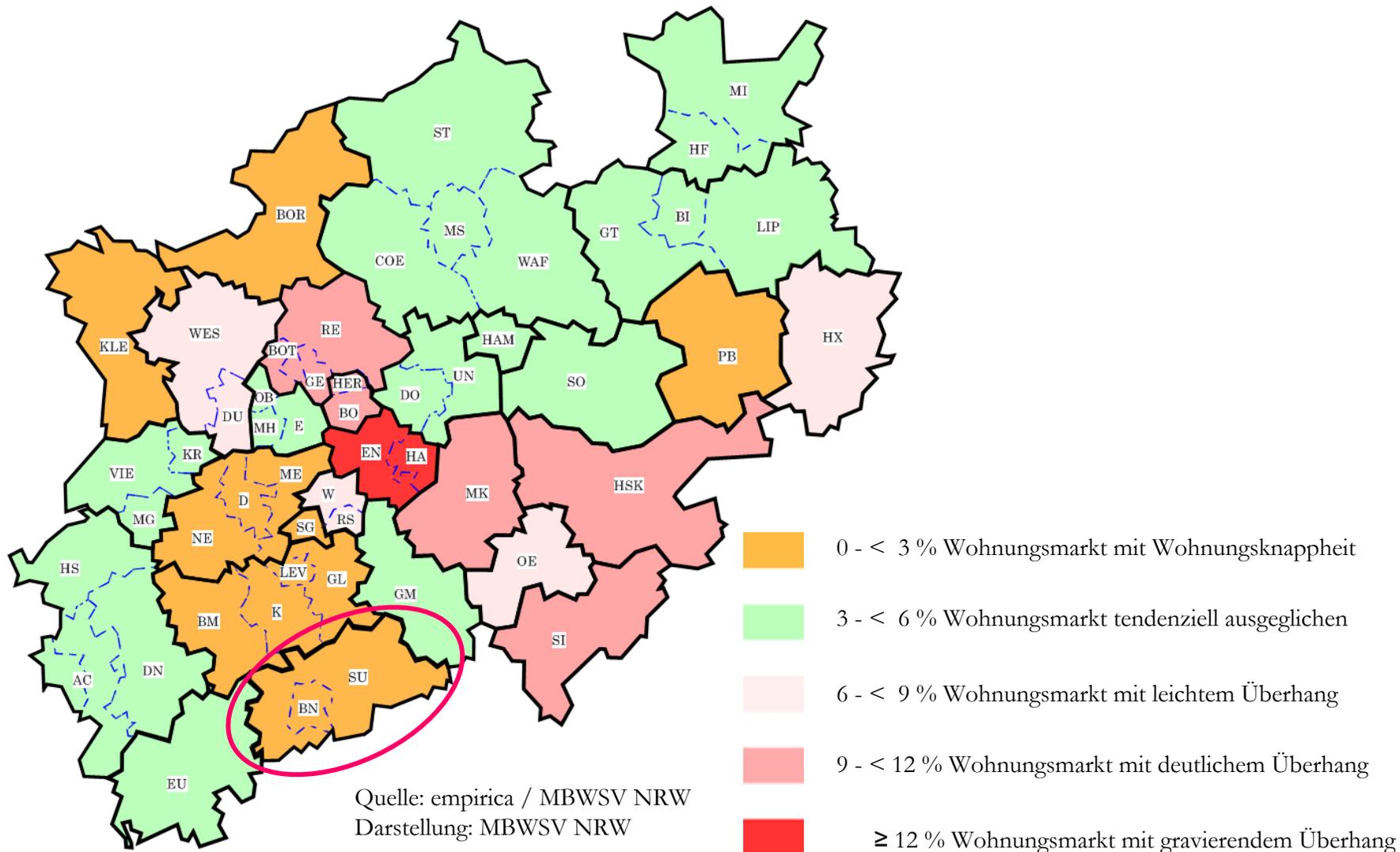
(Verhältnis Neubaunachfrage MFH 2010-2029 zur Anzahl der Haushalte 2008 in Prozent)





Intensität neuer Wohnungsüberhänge in Mehrfamilienhäusern 2030

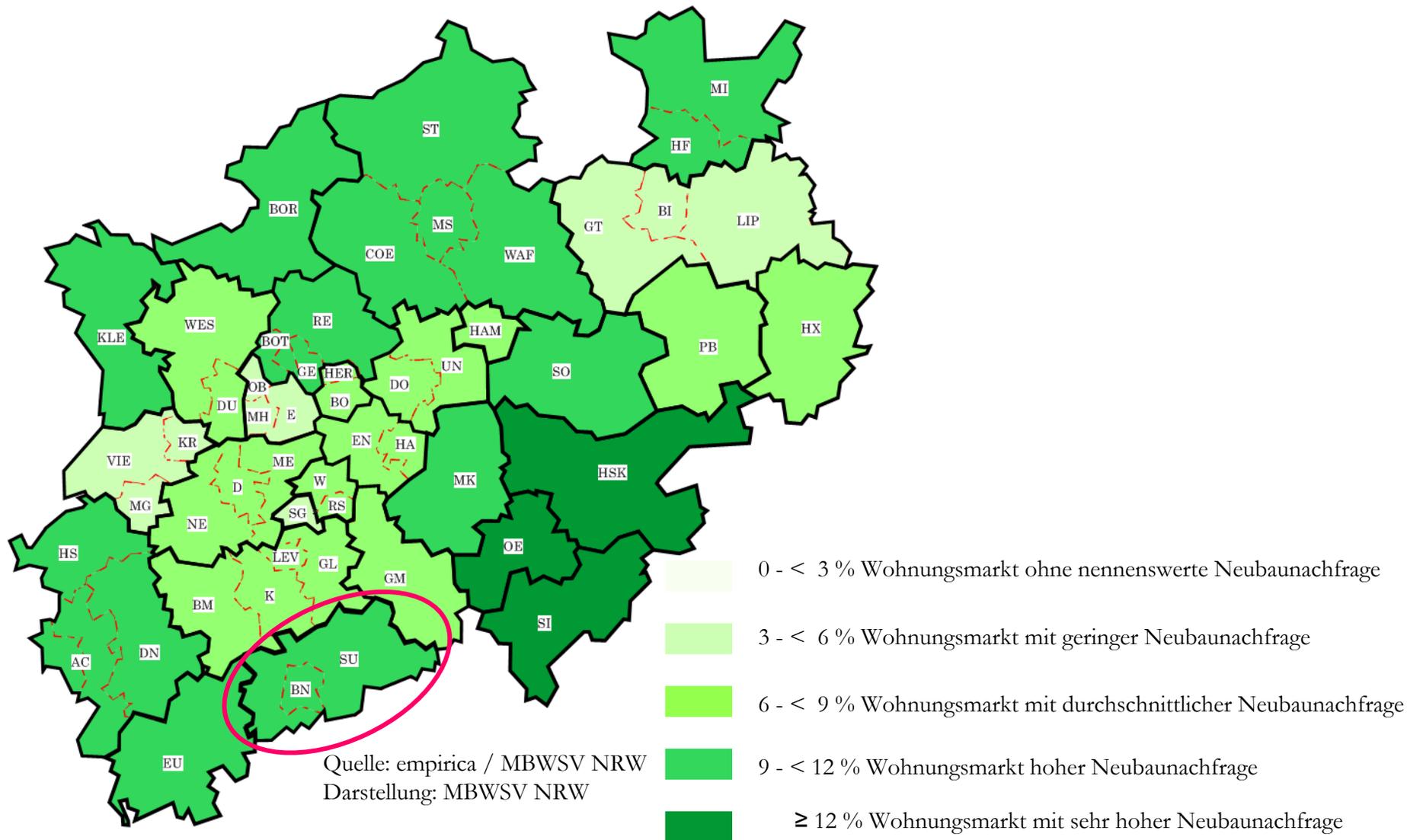
(Zusätzlicher Wohnungsüberhang MFH 2010 - 2029 im Verhältnis zur Anzahl HH 2030 in Prozent)





Neubaunachfrageintensität nach Wohnungen insgesamt

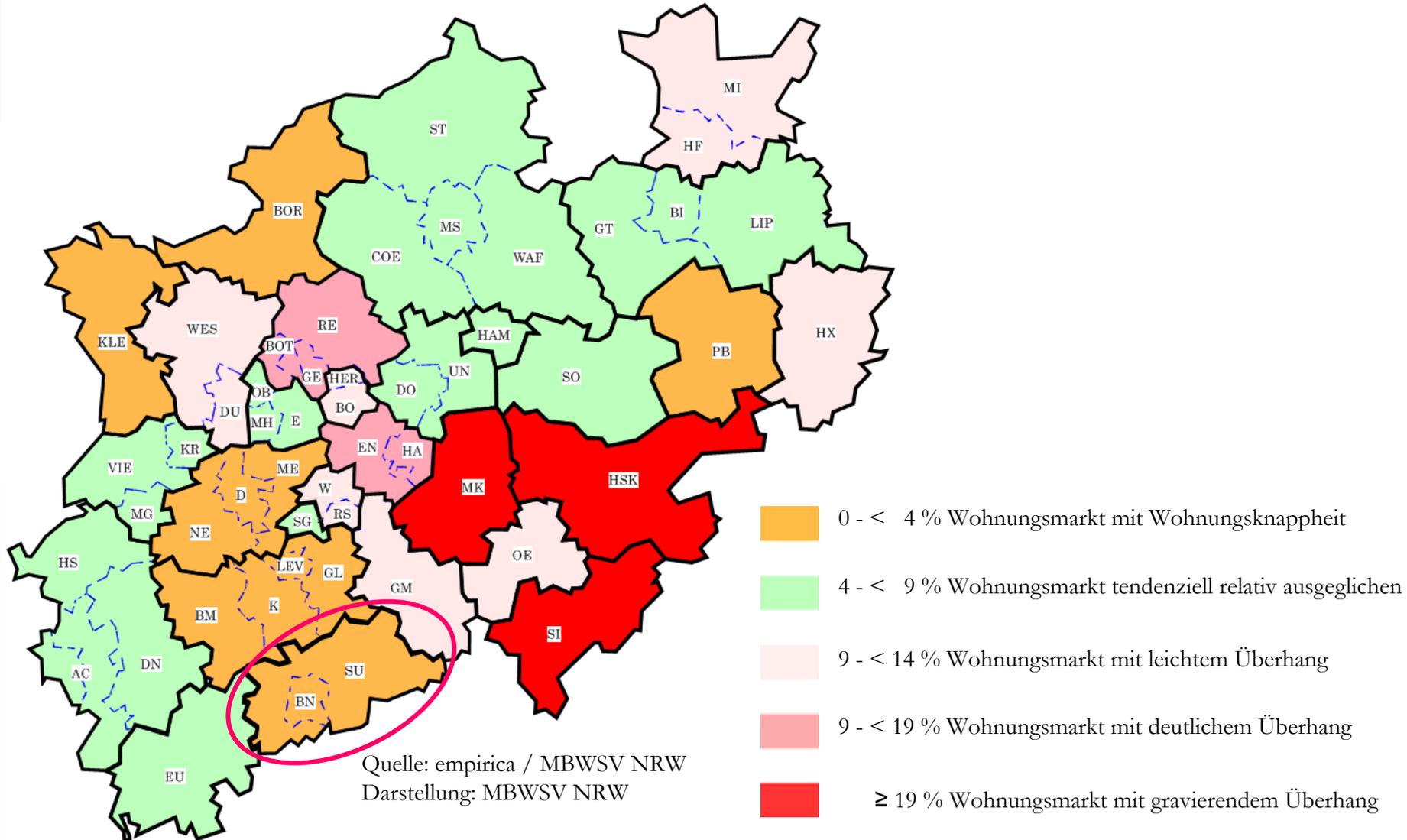
(Verhältnis Neubaunachfrage EZFH + MFH 2010-2029 zur Anzahl der Haushalte 2008 in %)





Intensität neuer Wohnungsüberhänge

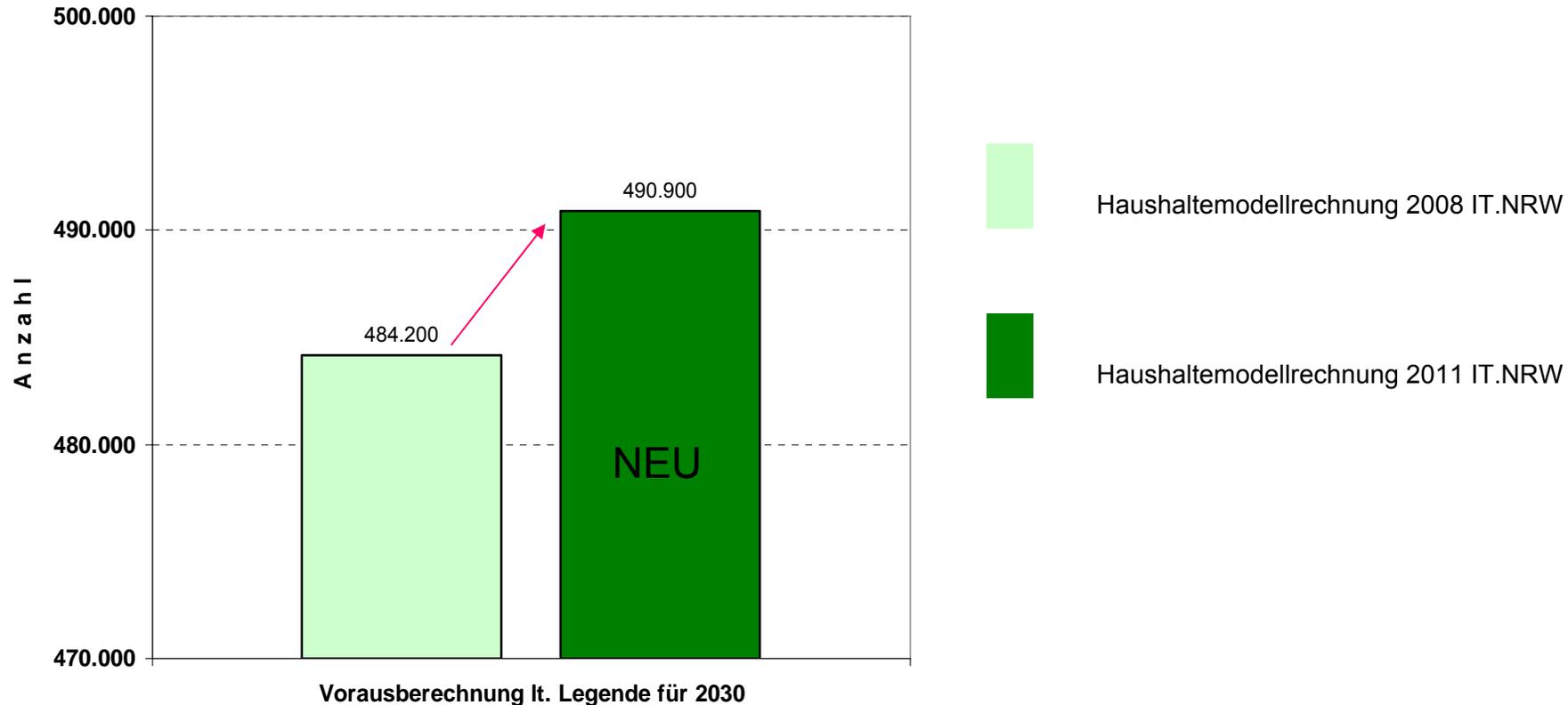
(Zusätzlicher Wohnungsüberhang 2010 - 2029 im Verhältnis zur Anzahl HH 2030 in Prozent)





Haushalteentwicklung in der Region Bonn / Rhein-Sieg

Vergleich der Haushaltszahlen im Jahr 2030



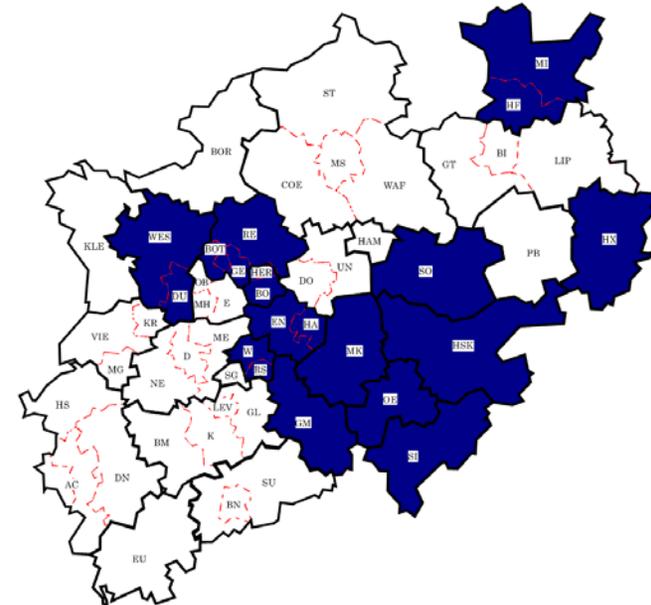
- Die neue Haushaltevorausberechnung geht von durchschnittlich rund 2% mehr Haushalte aus als die Vorausberechnung 2008
- dies bedeutet eine *höhere* MFH- und EZFH-Nachfrage als auf Basis der Vorausberechnung 2008 ermittelt



schrumpfende Regionen mit wachsenden Wohnungsüberhängen

typische Problemlagen:

- wachsende Wohnungsleerstände führen zur Abwertung ganzer Quartiere und damit zu gravierenden Wertverlusten
- deutliche Wertverluste auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern, an peripheren Standorten im ländlichen Raum bis hin zur Unverkäuflichkeit
- Beschleunigung sozialer Segregationsprozesse
- im ländlichen Raum erhebliche Versorgungsprobleme für alte Menschen mit sozialen Dienstleistungen bis hin zur ambulanten Pflege

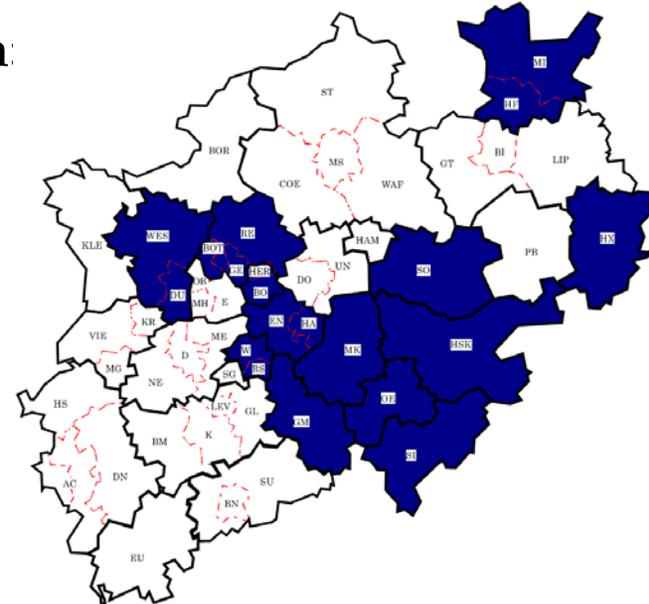




schrumpfende Regionen mit wachsenden Wohnungsüberhängen

wohnungspolitische Handlungsoptionen:

- integrierte kommunale und regionale Handlungskonzepte
- Verbindung von Ersatzwohnungsneubau mit Abriss bzw. Rückbau von nicht zukunftsfähigen Wohnungsbeständen auf der Basis von Quartierskonzepten
- Konzentration des Wohnungsbaus auf die Innenentwicklung, Stärkung der Dorf- und Stadtkerne

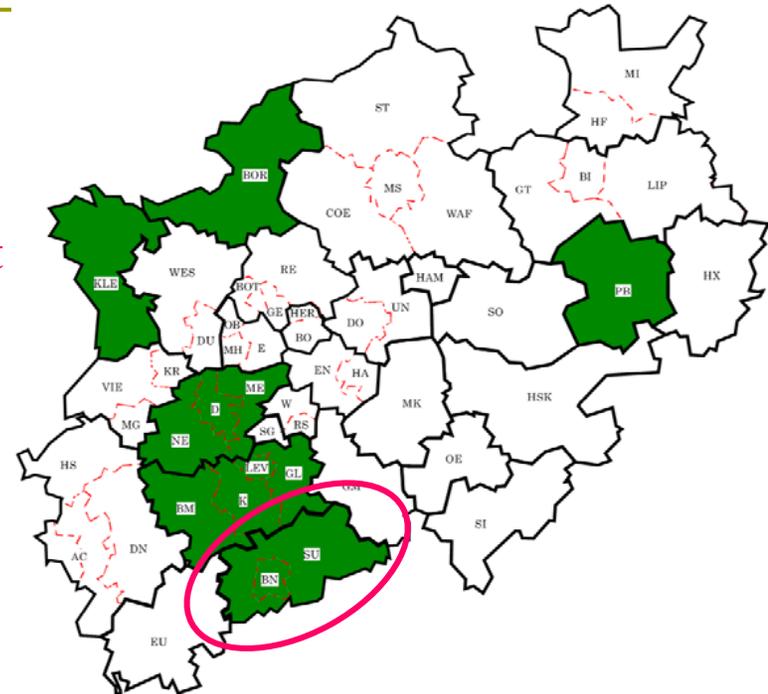




wachsende Regionen mit Wohnungsknappheit

typische Problemlagen:

- fehlender Wohnraum für Haushalte mit kleinen Einkommen
- in Städten fehlendes Bauland, hohe Baulandpreise
- in ländlichen Räumen fehlender altengerechter Wohnraum, kaum Wohnungsangebote in Verbindung mit wohnungsbezogener Serviceinfrastruktur bis hin zur ambulanten Pflege

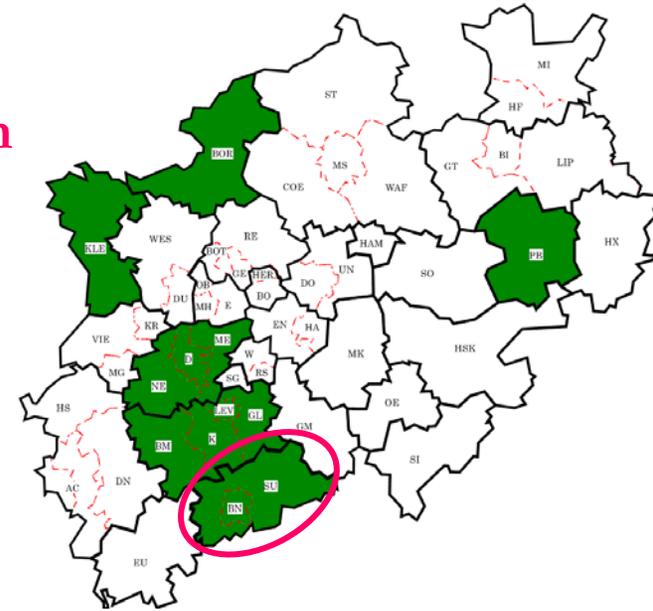




wachsende Regionen mit Wohnungsknappheit

wohnungspolitische Handlungsoptionen

- Wohnraumförderung insbesondere für Haushalte mit kleinen Einkommen
- in ländlichen Räumen Abkehr von der z. T. immer noch sehr einseitig auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgerichteten Planungspolitik
- barrierefreie Modernisierung des Bestandsangebots
- In ländlichen Räumen besondere Unterstützung von Projekten in den Bereichen Servicewohnen und betreutes Wohnen (Neubau und Bestand)
- aktive Baulandpolitik (auch hier: Priorität für die Innenentwicklung)





Schlussfolgerungen für die Wohnungspolitik:

- ❑ Die Relevanz kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte nimmt zu. Dabei werden regionale Aspekte immer wichtiger.
- ❑ In schrumpfenden Regionen besteht ein Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf im Wohnungsmarkt, der nur zum Teil durch das reine Marktgeschehen abgedeckt wird. Dabei steht die Vermeidung sozialer Segregation im Vordergrund der Städtebau- und Wohnungspolitik, und die Bedeutung der Vermeidung von zusätzlichen Wohnungsüberhängen und der Beseitigung von dauerhaftem Leerstand wird erheblich zunehmen.
- ❑ In Wachstumsregionen wie z. B. die Region Bonn/Rhein-Sieg bleibt die Sicherstellung eines bezahlbaren Wohnungsangebots für Haushalte mit kleinen Einkommen Aufgabe der kommunalen und staatlichen Wohnungspolitik.
- ❑ Bei der Baulandpolitik sollte sich der Fokus auf die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden richten, denn die Entwicklung, die heute z.B. Südwestfalen oder das Ruhrgebiet prägt, kommt auch auf die Rheinschiene zu - nur 20 Jahre später.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Das vollständige Gutachten des empirica-Instituts finden Sie hier:

http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Hauptteil.pdf

http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/_pdf_container/Empirica_Gutachten_NRW_2011_Anhang.pdf

Kontakt:

Reiner Daams

T: 0211 – 3843.4234

Mail: reiner.daams@mbwsv.nrw.de