Unna, 16. September 2008

Ausschuss für Planung und Verkehr

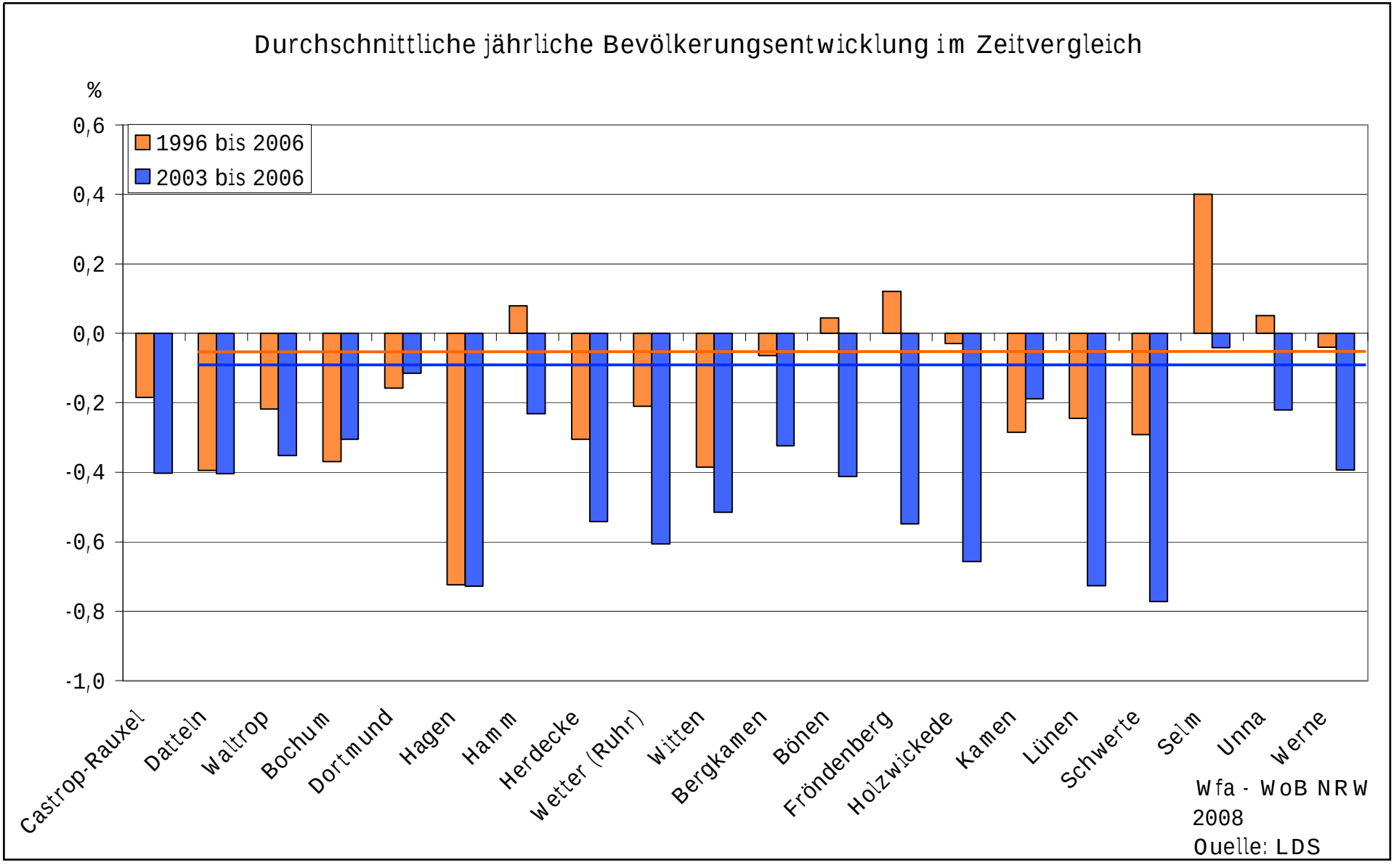
Wfa
Anstalt der NRW.BANK

Ergebnisse & Einordnung der Pestel-Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“

Gliederung

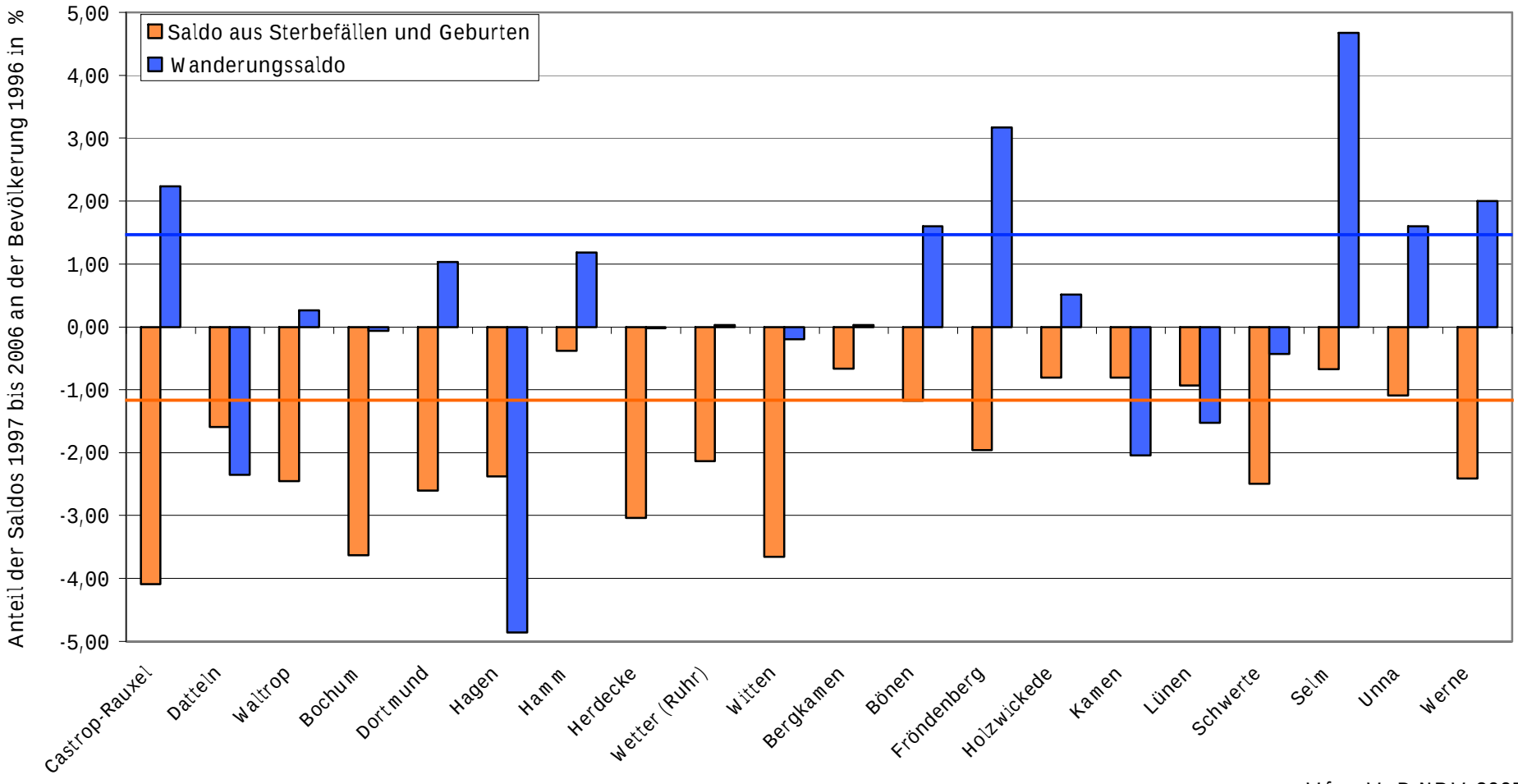
1. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Östliches Ruhrgebiet
2. Wohnungsmarktmodelle
3. Ergebnisse der Pestel-Studie
4. Einordnung der Ergebnisse aus der Pestel-Studie
5. Gesamtbewertung
6. Ausblick

1. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Östliches Ruhrgebiet



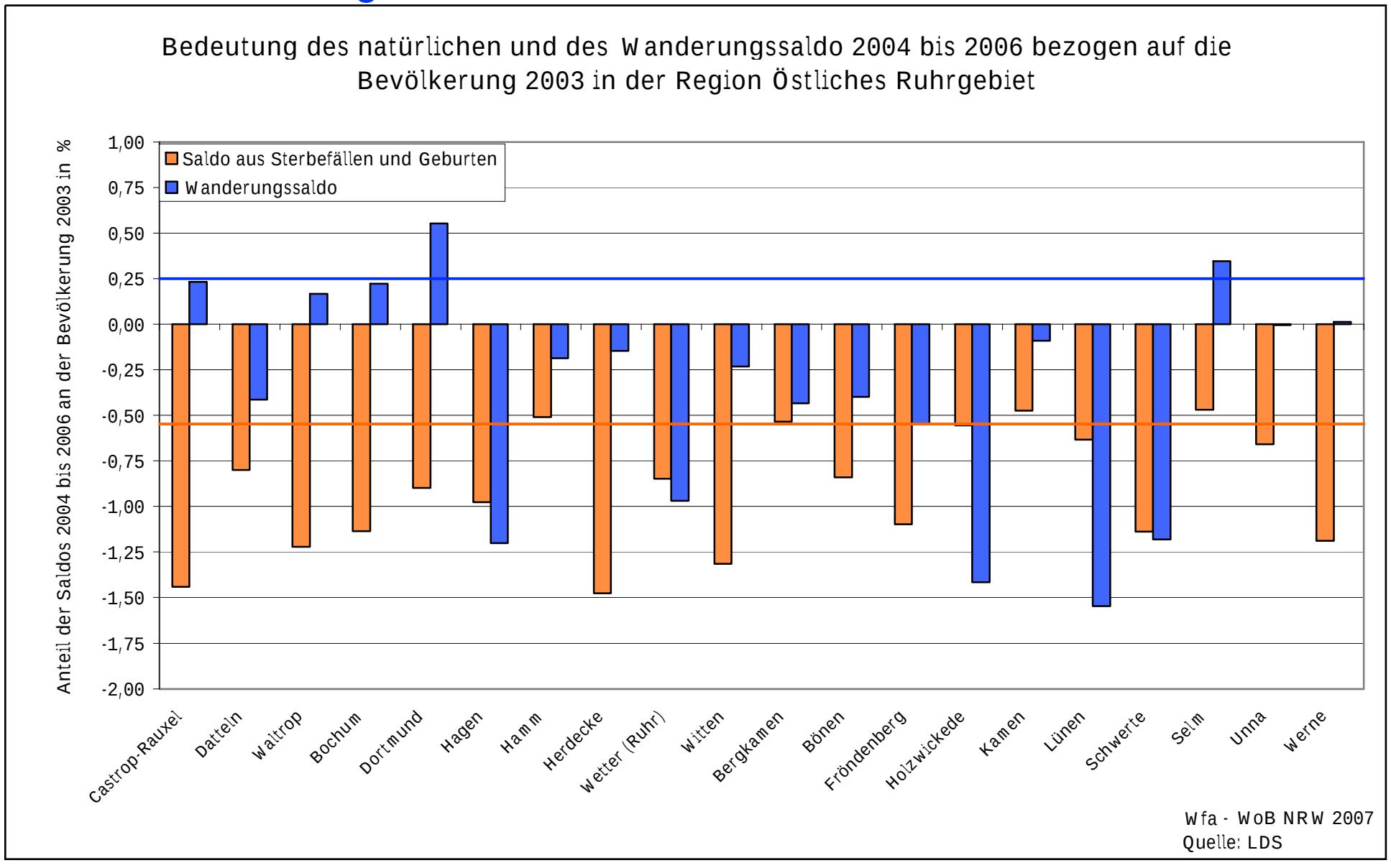
1. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Östliches Ruhrgebiet

Bedeutung des natürlichen und des Wanderungssaldo 1997 bis 2006 bezogen auf die Bevölkerung 1996 in der Region Östliches Ruhrgebiet



Wfa - WoB NRW 2007
Quelle: LDS

1. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Region Östliches Ruhrgebiet



2. Wohnungsmarktmodelle

Komponenten des Wohnungsbedarfs und der -nachfrage

Bedarf

- Bevölkerungsentwicklung
  - z.B. Wanderungen
  - z.B. natürl. Entw.
- Alterung/ Altersstruktur
- Haushaltsentwicklung
  - z.B. Haushaltszahl
  - z.B. Struktur

Kaufkraft

- Einkommen
  - z.B. GfK-Kaufkraft
  - z.B. Sozialhilfe
- wirtschaftliche Sicherheit
  - z.B. Arbeitslosigkeit
- Vermögen

Präferenzen „Geschmack"

- Grundriss, Ausstattung
- Wohnumfeld/ Nachbarschaft
- Lage (Innenstadt, Land)
- Prioritäten
- aktuelle Stimmungen

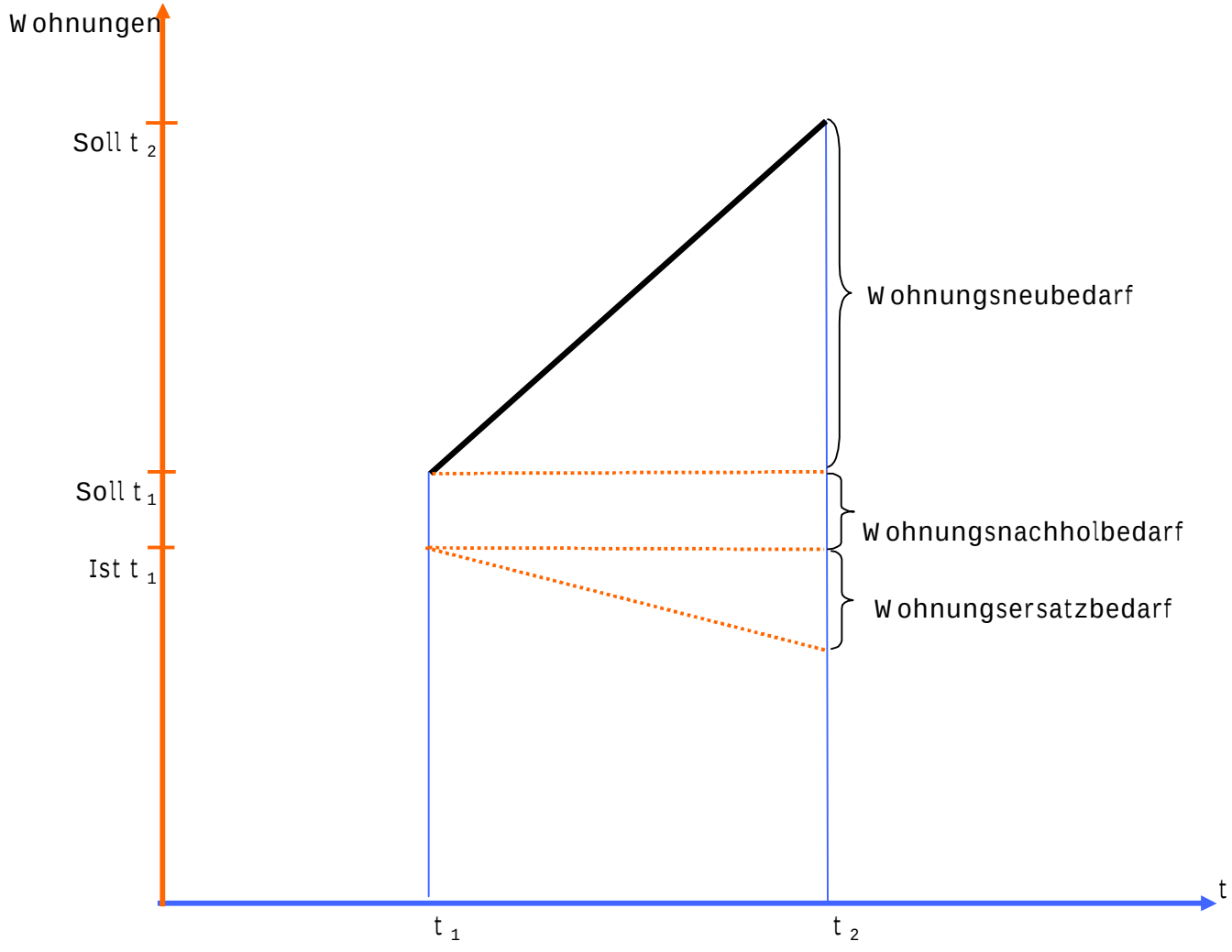
Rückkopplung mit Wohnungsangebot

- Bestandsabgänge
- Wohnflächenkonsum
- Remanenzeffekt

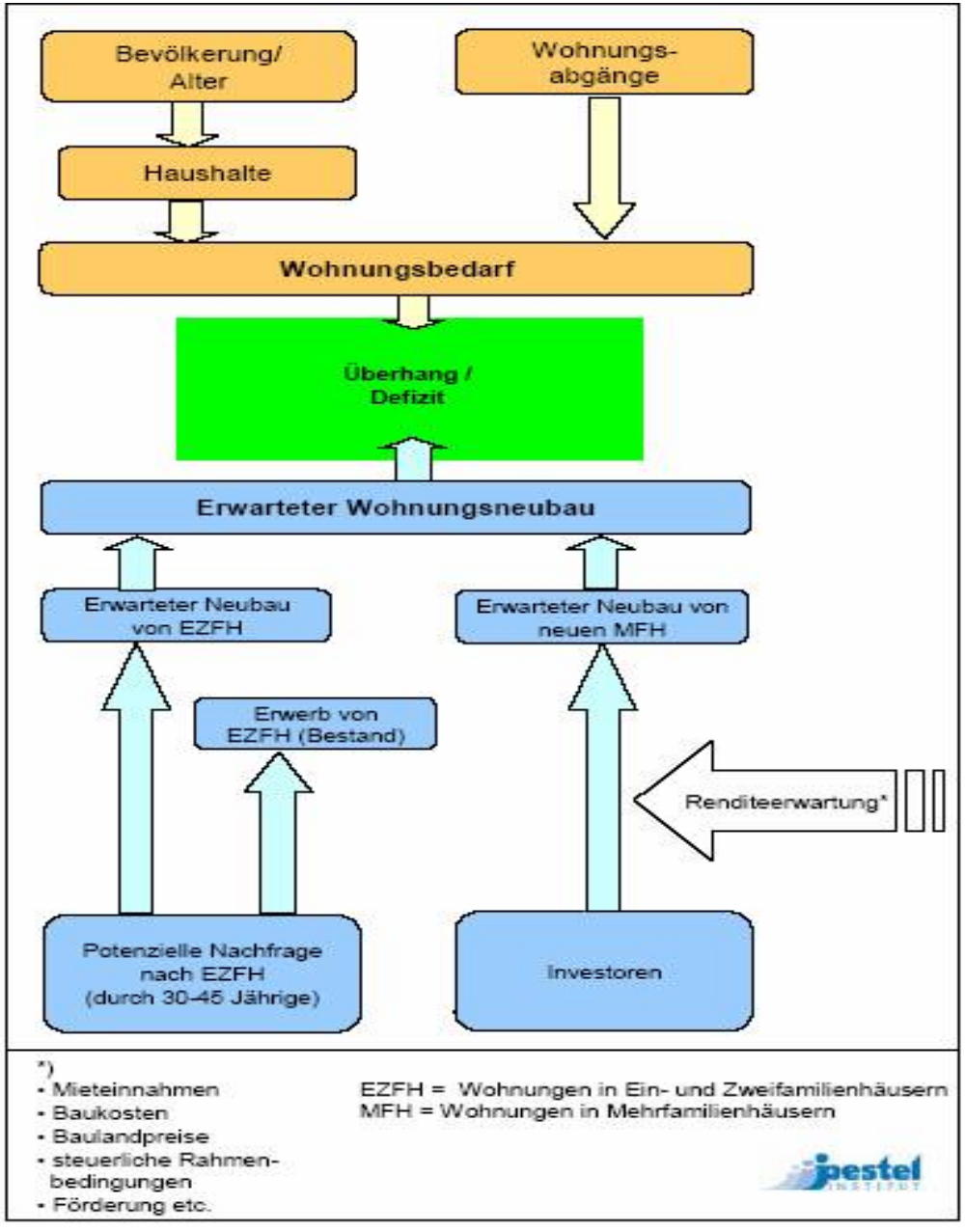
- Preise in den Teilmärkten
- Preise in Alternativmärkten
- Subventionen + Beihilfen

- Qualität & Struktur des Angebots
- Alternativen
- Zugang

2. Wohnungsmarktmodelle



3. Ergebnisse der Pestel-Studie



Modell des Eduard-Pestel-Institutes

1. Bestimmung des Wohnungsbedarfs als Soll-Größe

   für jeden zukünftigen Haushalt eine Wohnung abzüglich

   regional differenzierter Wohnungsabgänge

2. Bestimmung der Wohnungs-nachfrage als IST-Größe

   (1) Erwarteter Wohnungsneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern als regional differenzierte (abhängig vom Baulandpreis), altersabhängige Nachfrage

   abzüglich

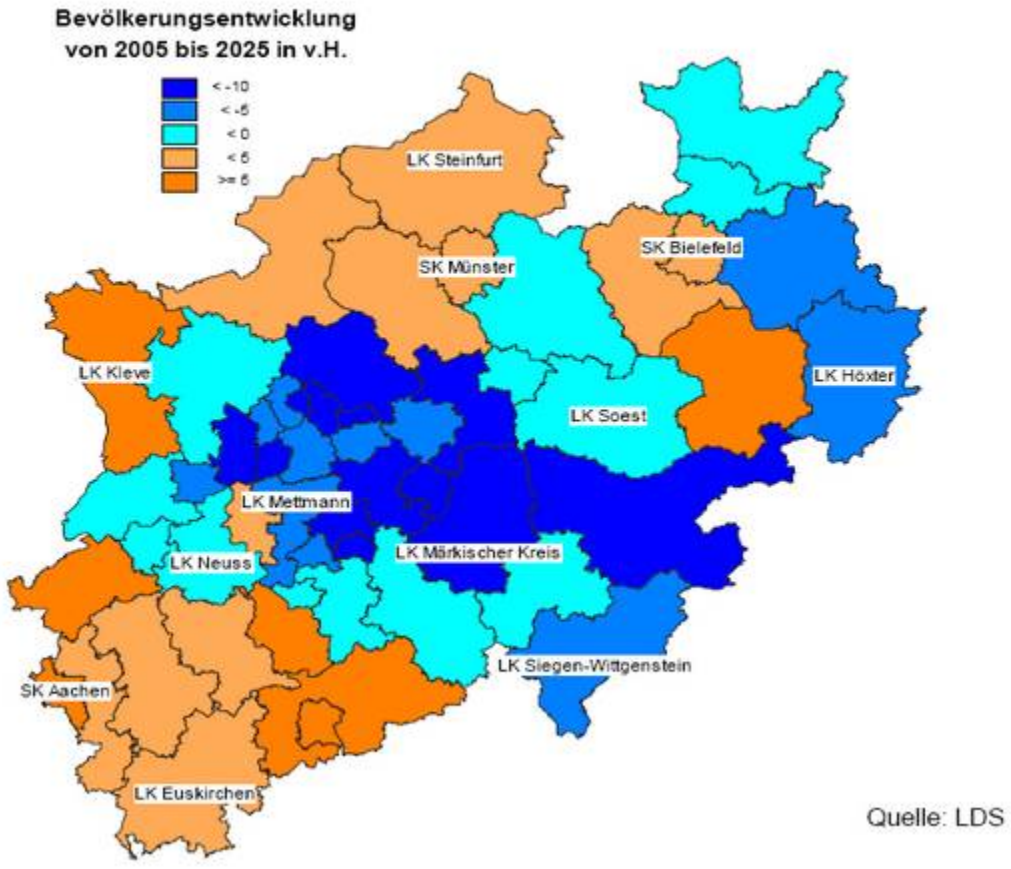
   dem erwarteten Bestandsangebot an Ein- und Zweifamilienhäusern

   (2) Erwarteter Neubau von Mehrfamilien-häusern auf Basis zu erwartender Renditen

3. Ergebnisse der Pestel-Studie LDS Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2025

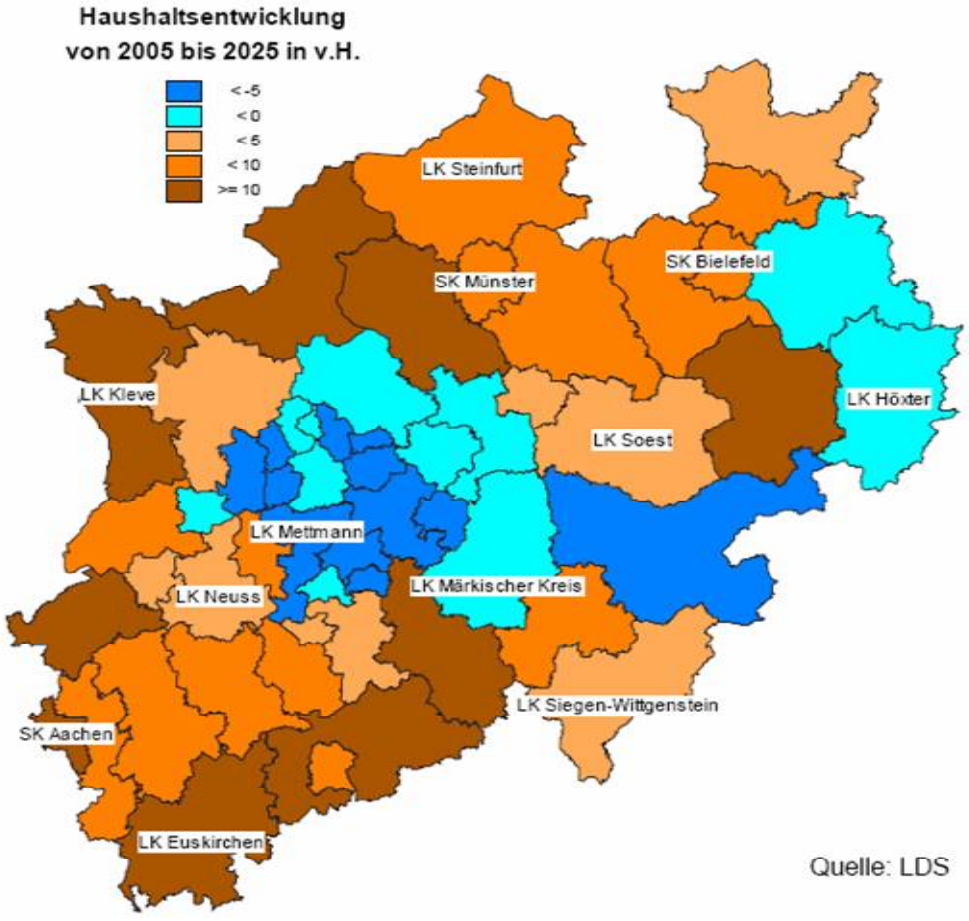
Bevölkerung

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens 2005 bis 2025 in v. H.



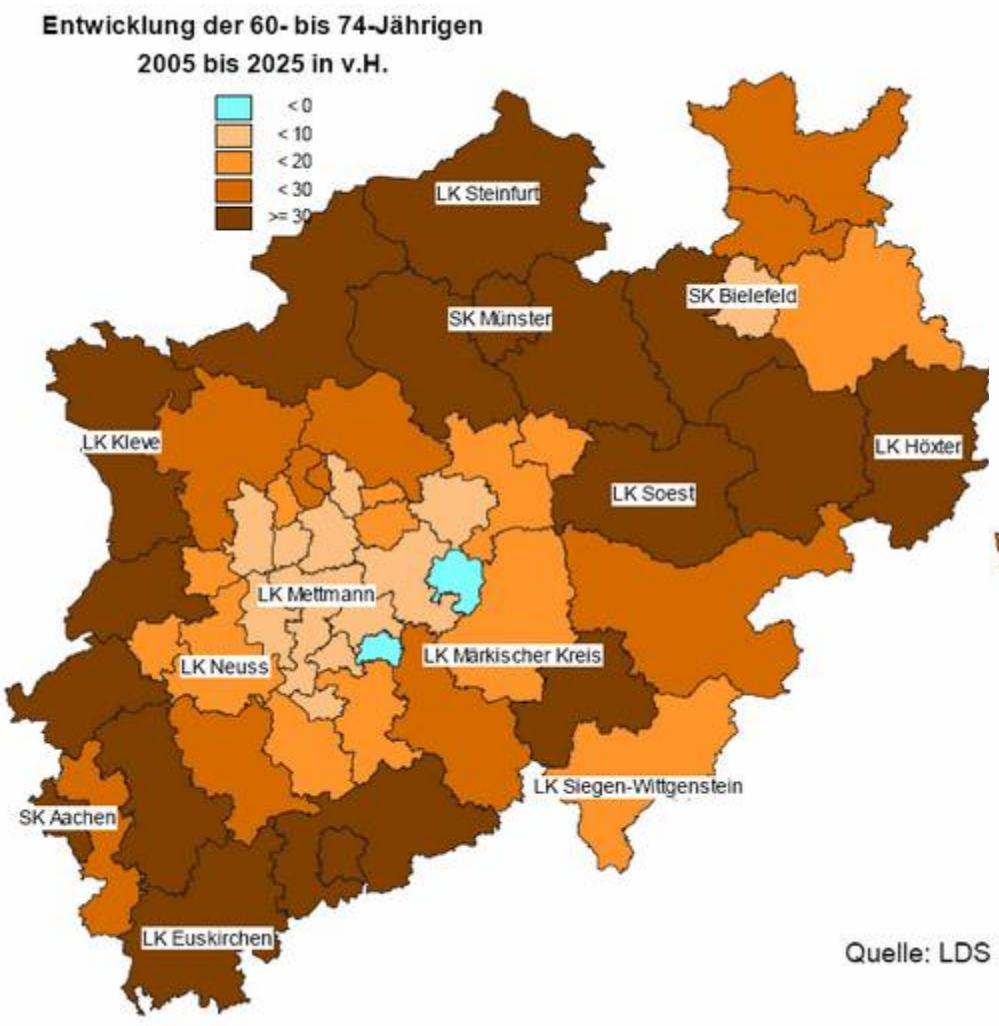
Quelle: LDS

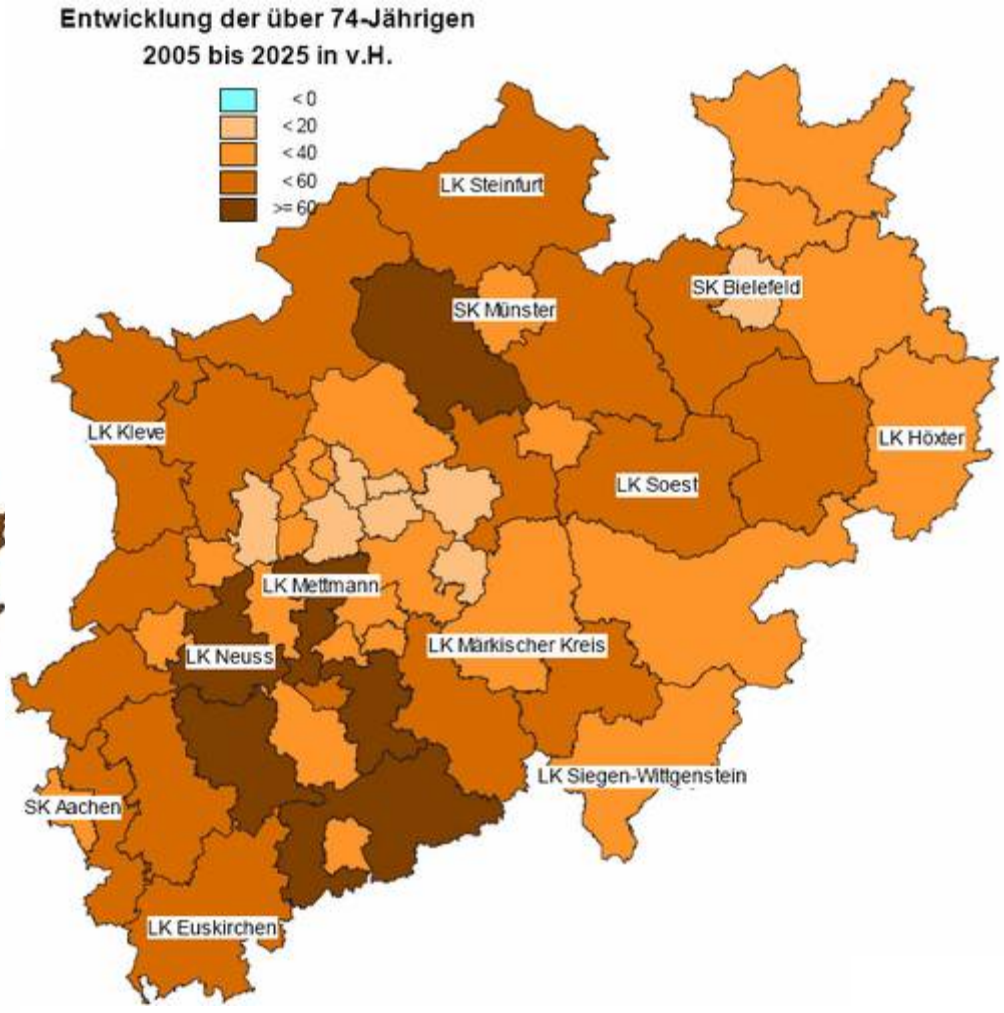
Haushalte



Quelle: LDS

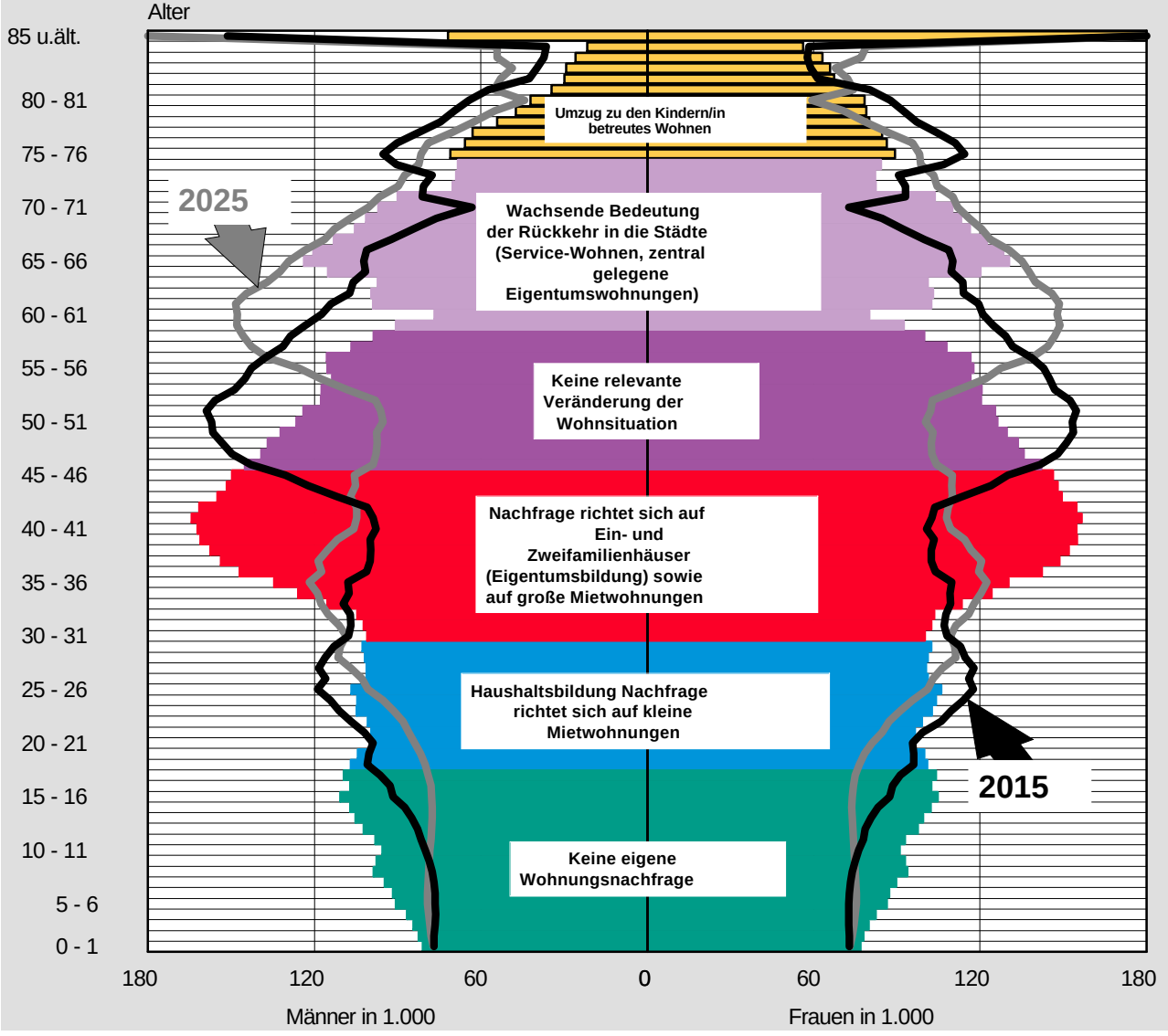
3. Ergebnisse der Pestel-Studie – LDS Bevölkerungsprognose 2025





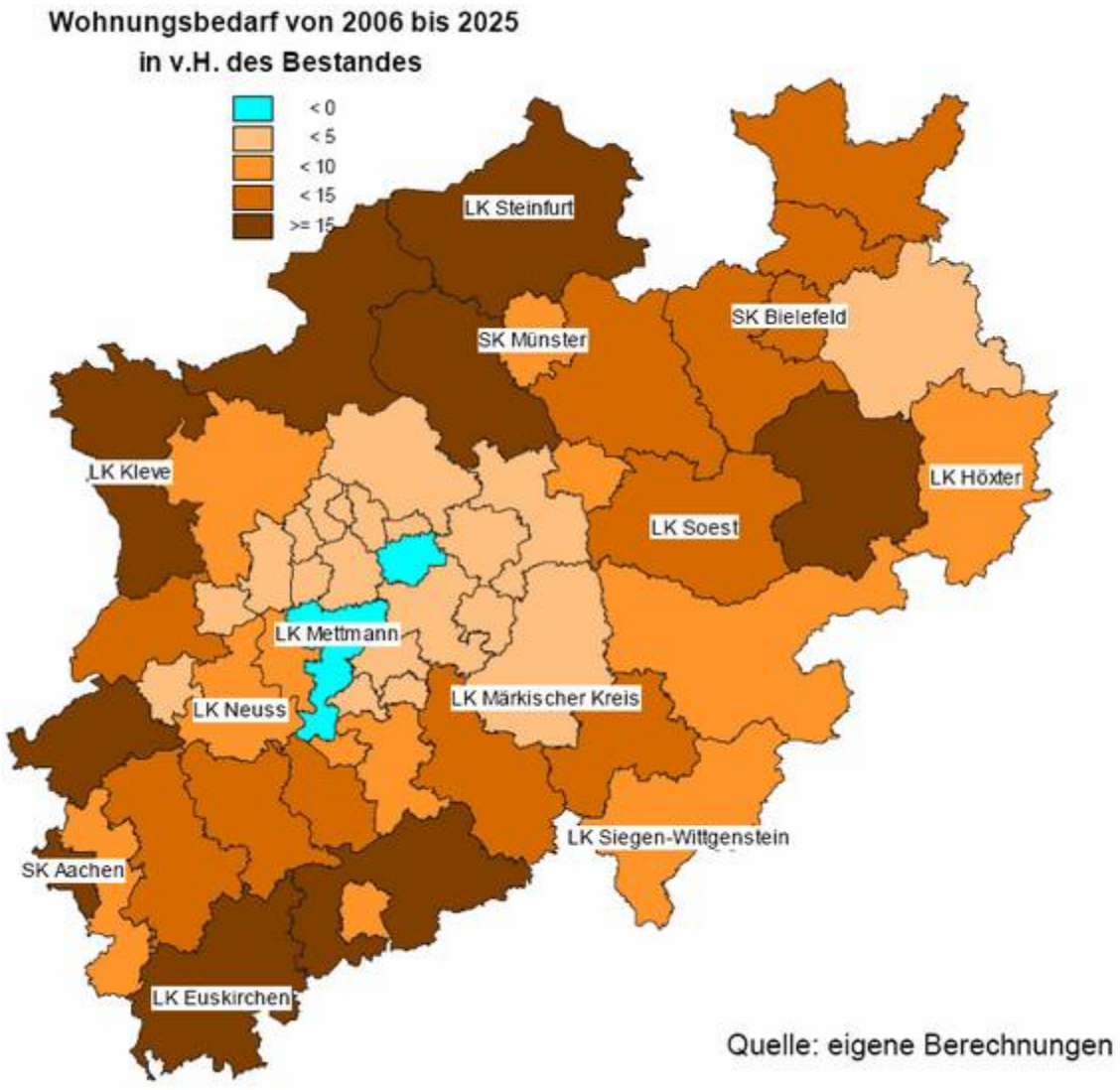
Quelle: LDS

3. Ergebnisse der Pestel-Studie - Alterspyramide



Wfa Anstalt der NRW.BANK

3. Ergebnisse der Pestel-Studie – Wohnungsbedarf bis 2025



Quelle: eigene Berechnungen

3. Ergebnisse der Pestel-Studie – Vermarktbarer Neubau EFZH

Abbildung 11: Vermarktbarer Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens in der Summe der Jahre 2006 bis 2025

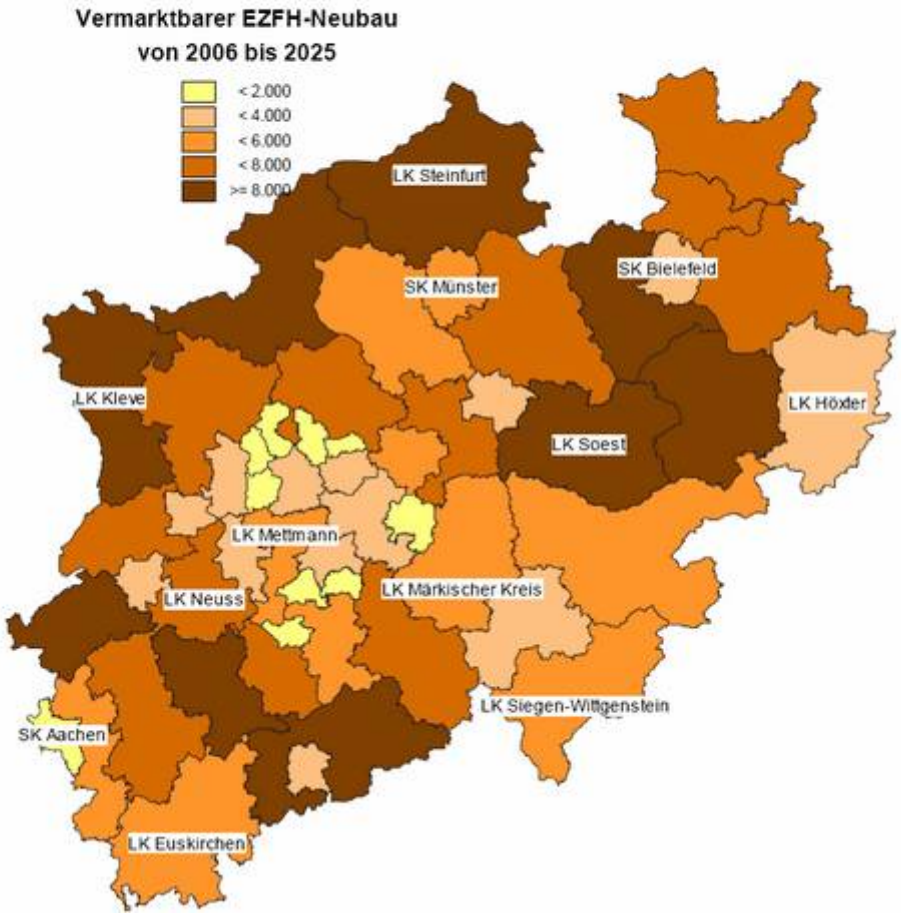
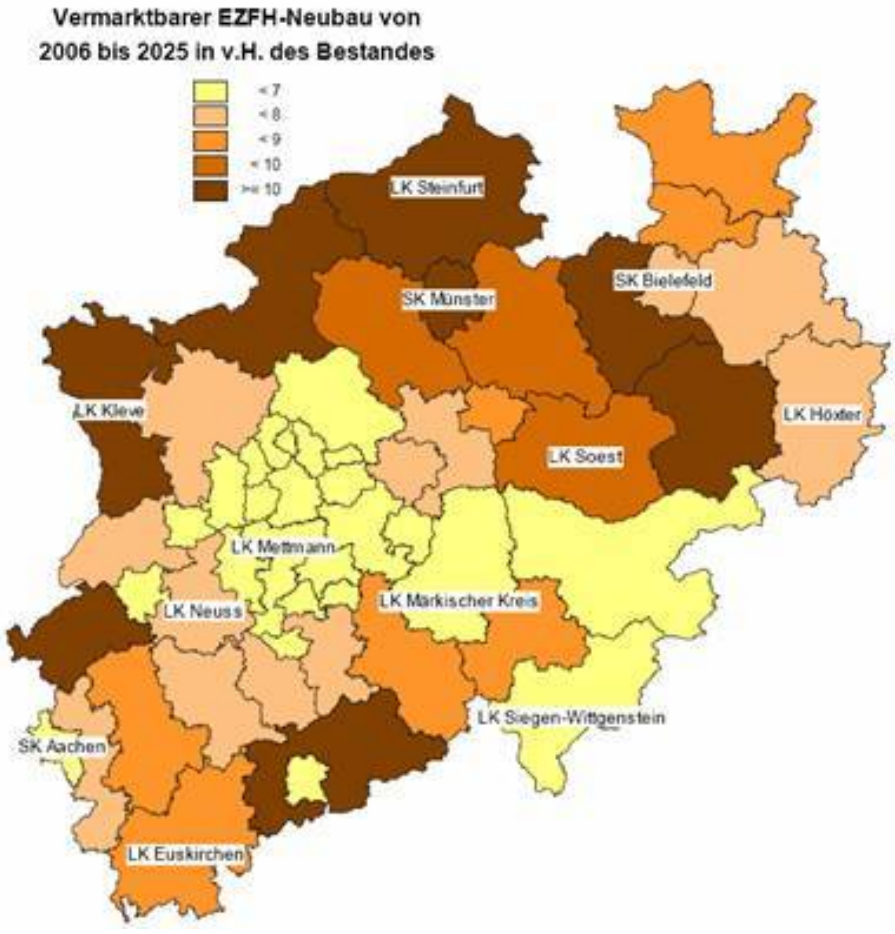


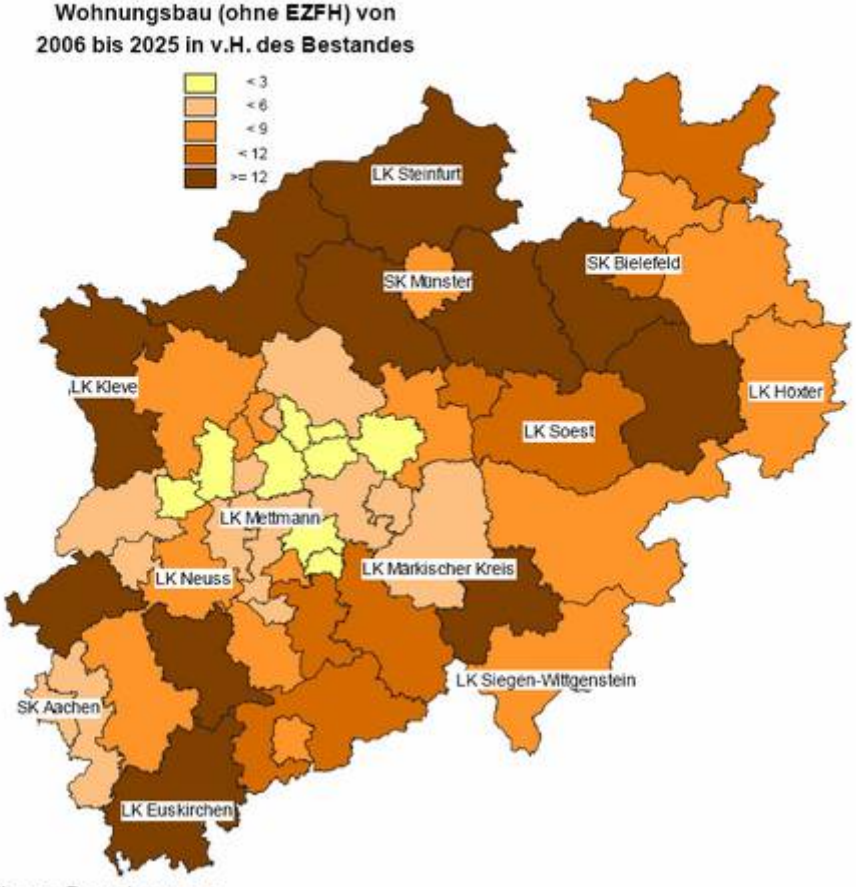
Abbildung 12: Vermarktbarer Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens in der Summe der Jahre 2006 bis 2025 in v. H. des Bestandes an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Wfa Anstalt der NRW.BANK

3. Ergebnisse der Pestel-Studie – Wohnungsbau MFH und Gesamtsaldo

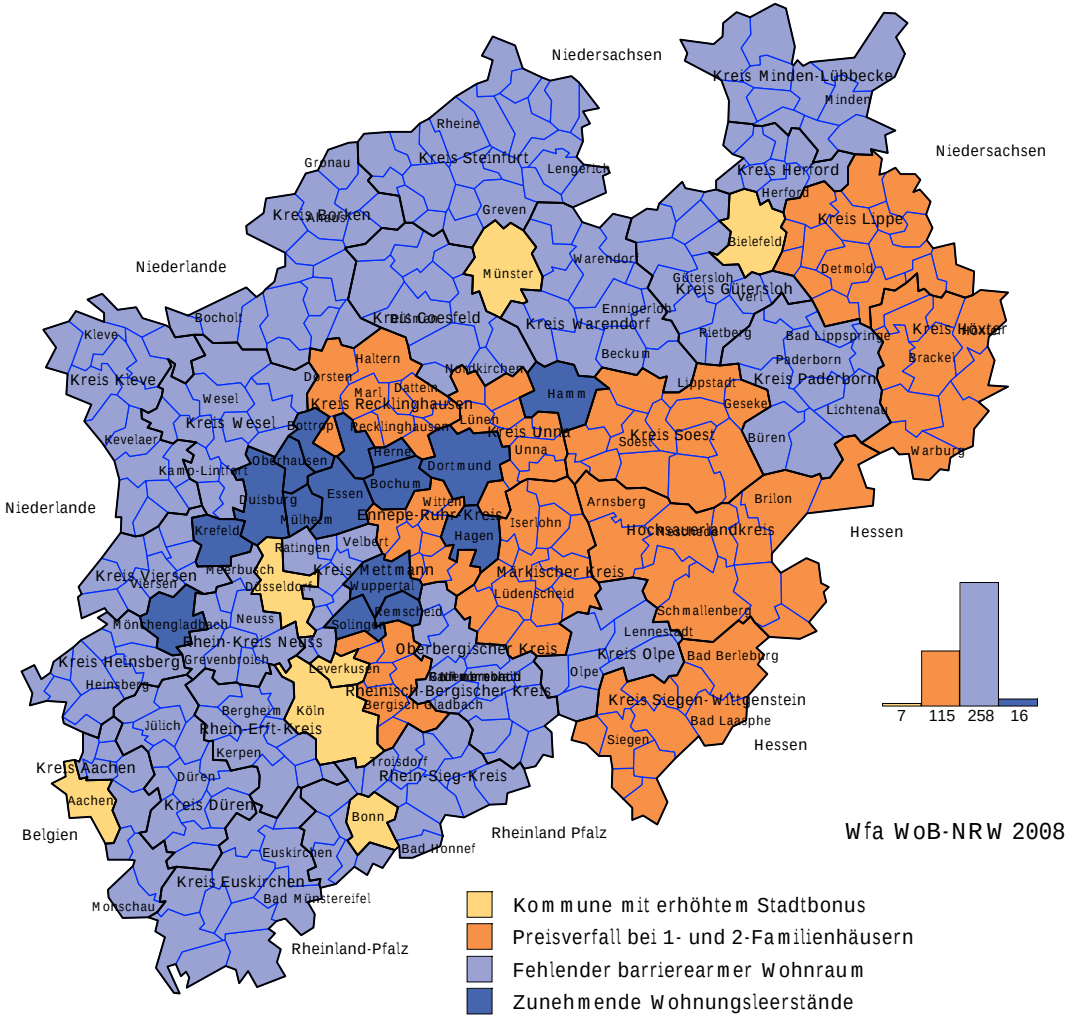
Abbildung 14: Summe des Wohnungsbaus in Mehrfamilienhäusern, durch Maßnahmen im Bestand und in Nichtwohngebäuden in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens in der Summe der Jahre 2006 bis 2025



Quelle: Eigene Berechnungen

Abbildung 16: Kreise und kreisfreie Städte in Nordrhein-Westfalen mit Wohnungsdefizit und -überhang im Jahr 2025

3. Ergebnisse der Pestel-Studie – besondere Problemlagen



Wfa WoB-NRW 2008

- Kommune mit erhöhtem Stadtbonus
- Preisverfall bei 1- und 2-Familienhäusern
- Fehlender barrierearmer Wohnraum
- Zunehmende Wohnungsleerstände

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Kommunen mit erhöhtem Stadtbonus (Wfa) zum Ausgleich hoher Bodenpreise

deutliche Wertverluste bei Ein- und Zweifamilienhäusern, an peripheren Standorten bis hin zur Unverkäuflichkeit

Abwanderung von Familien

Leerstandskonzentration in Dorfkernen

fehlender altengerechter Wohnraum

kaum frei finanzierter Geschosswohnungsbau

fehlendes Bauland für diese Angebote

wachsende Wohnungsleerstände

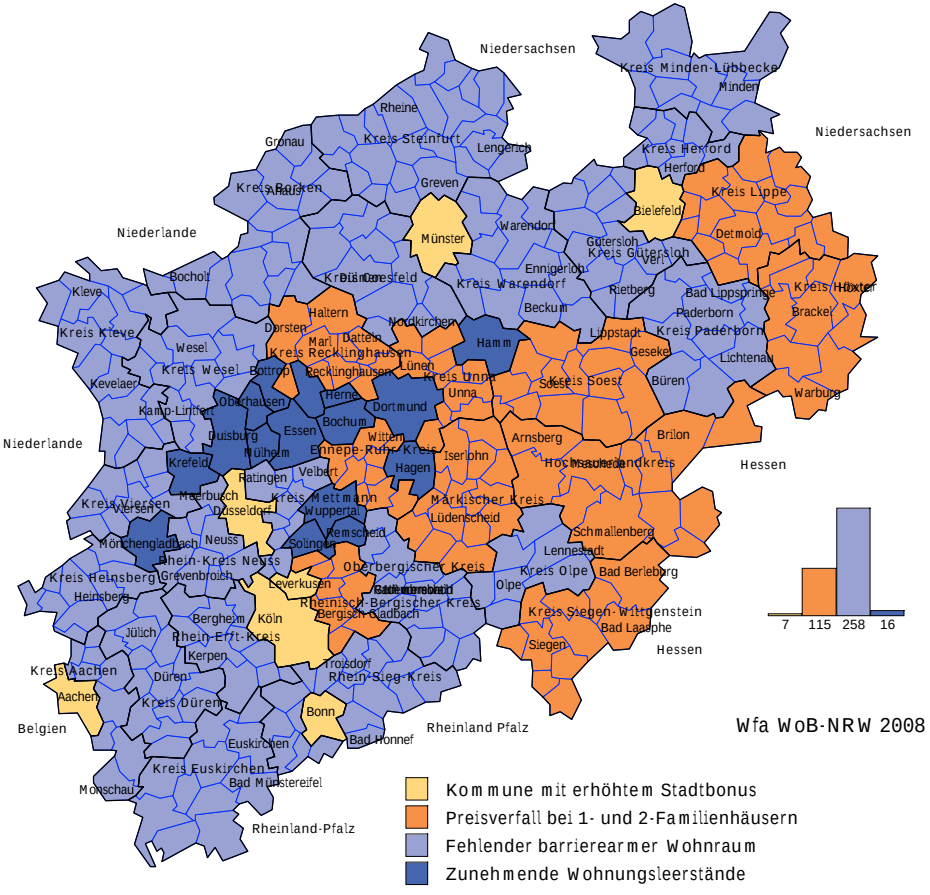
verstärkte Segregationstendenzen

geringe Eigentumsbildung

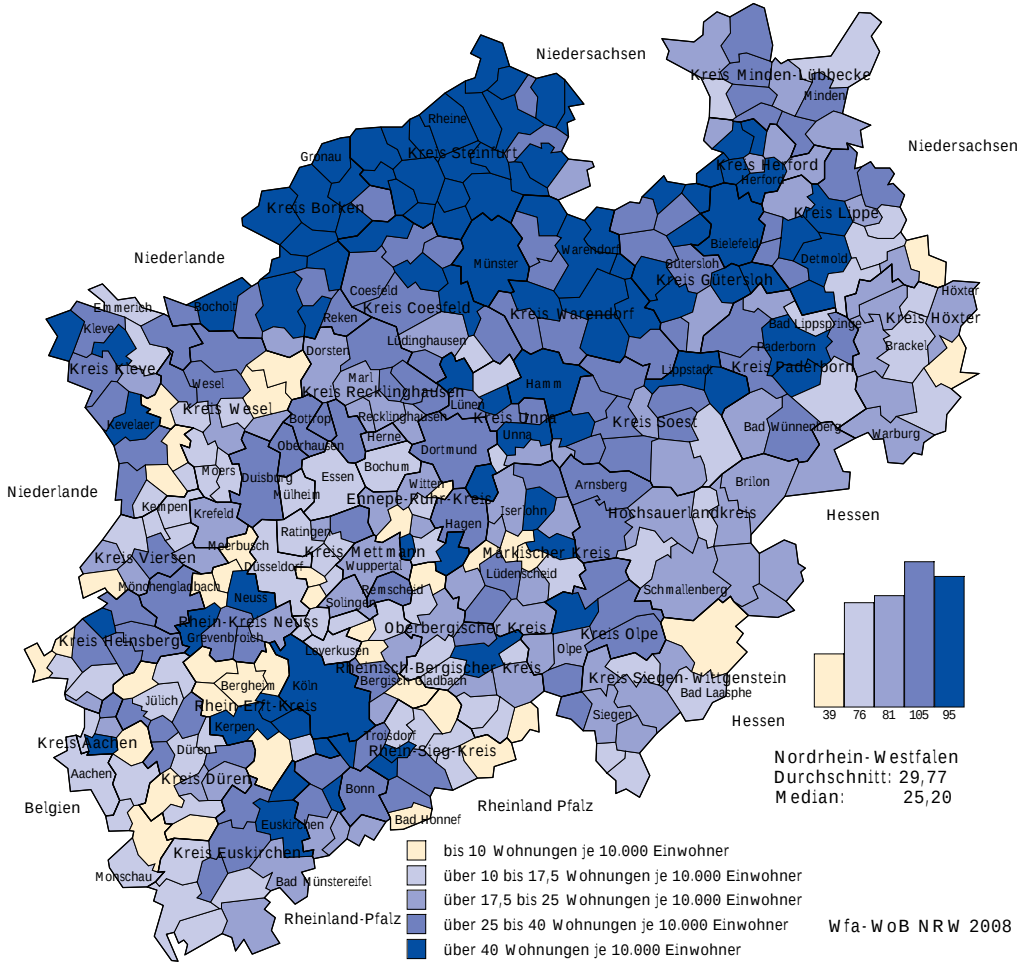
Abwanderung von Familien/ Mittelstand

Wfa Anstalt der NRW.BANK

4. Einordnung der Ergebnisse - Besondere Problemlagen – Förderung Wfa



Geförderte Wohnungen in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2003 bis 2007
je 10.000 Einwohner 2006 - Neubau, Ausbau und Erweiterung

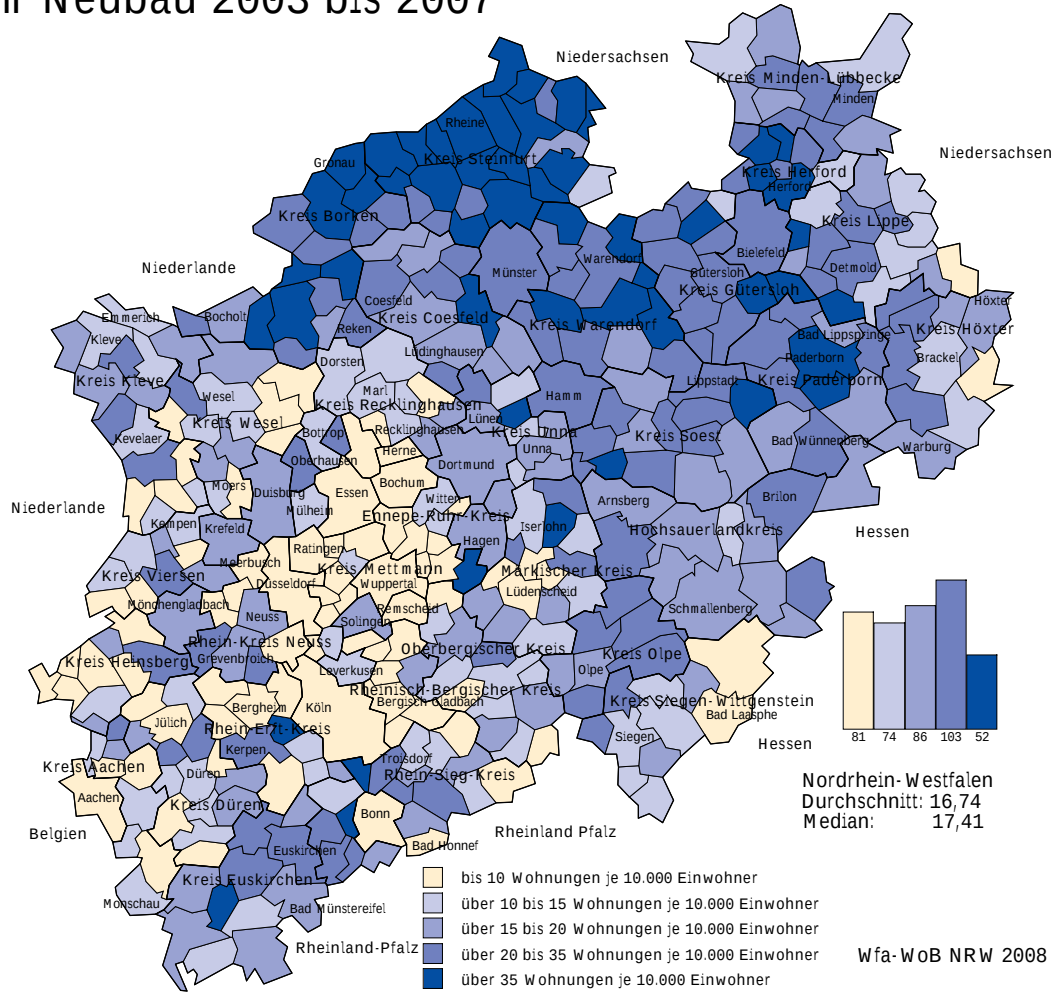


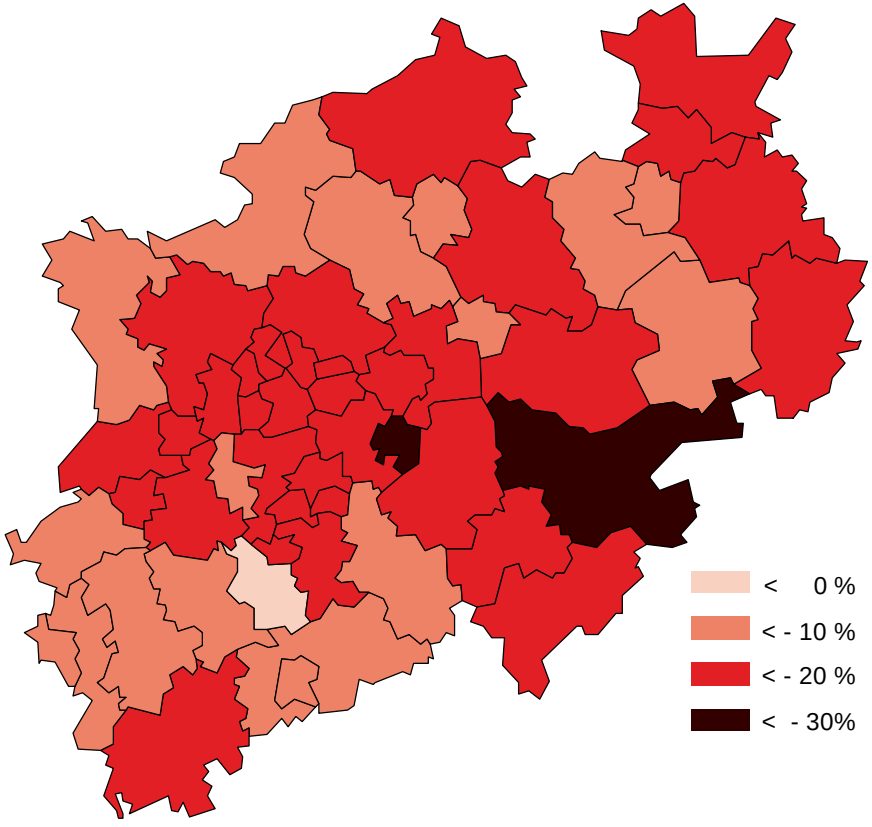
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Wfa Anstalt der NRW.BANK

4. Einordnung der Ergebnisse – Förderung Wfa - Gesamtnachfrage EFZH

Geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen im Neubau 2003 bis 2007



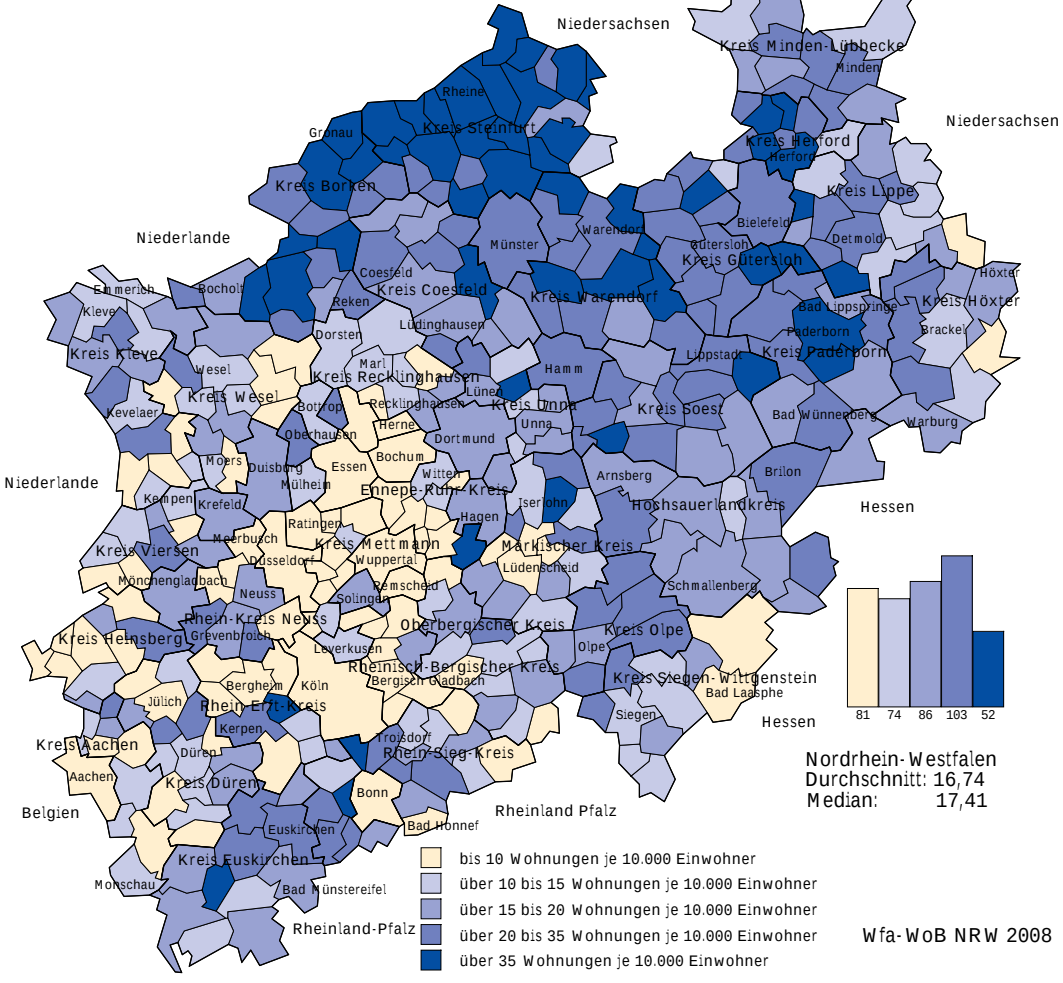


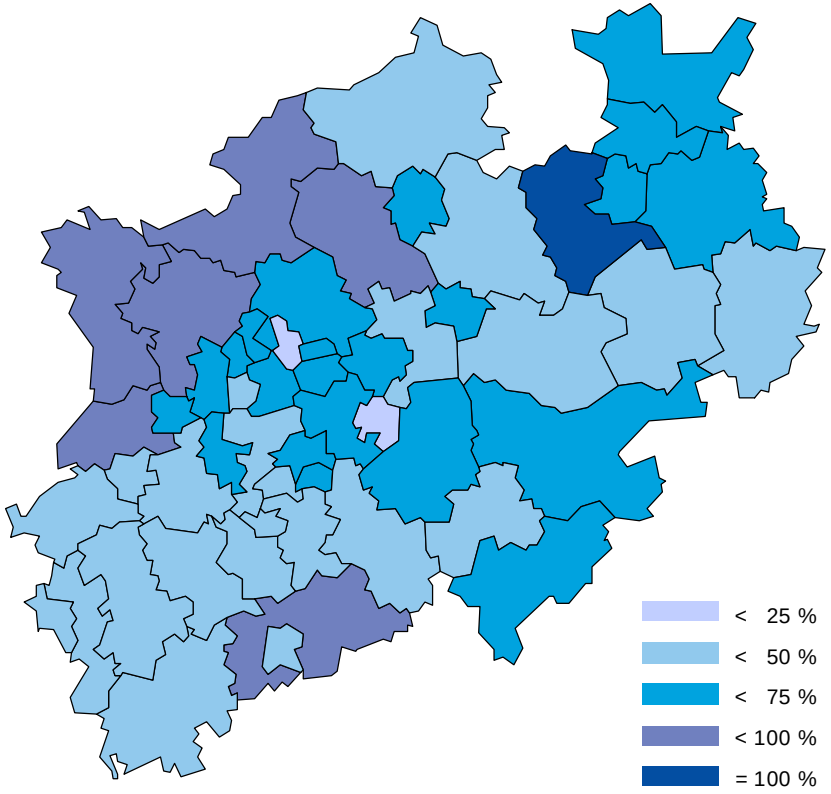
Ergebnisse Pestel - Gesamtnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (neu und gebraucht)

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

4. Einordnung der Ergebnisse - Förderung Wfa - Bestandsangebot EFZH

Geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen im Neubau 2003 bis 2007



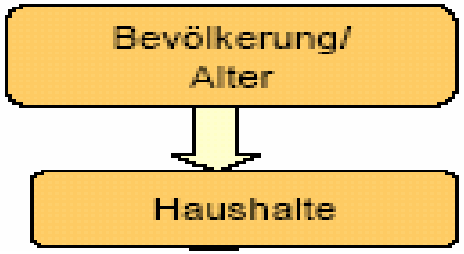


Ergebnisse Pestel - Bestandsangebot an Ein- und Zweifamilienhäusern (neu und gebraucht)

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Wfa Anstalt der NRW.BANK

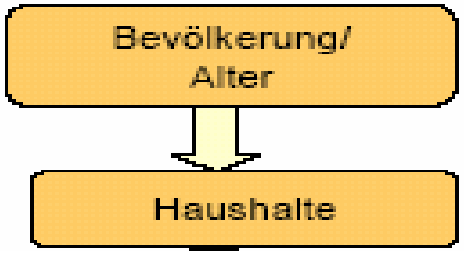
4. Einordnung der Ergebnisse

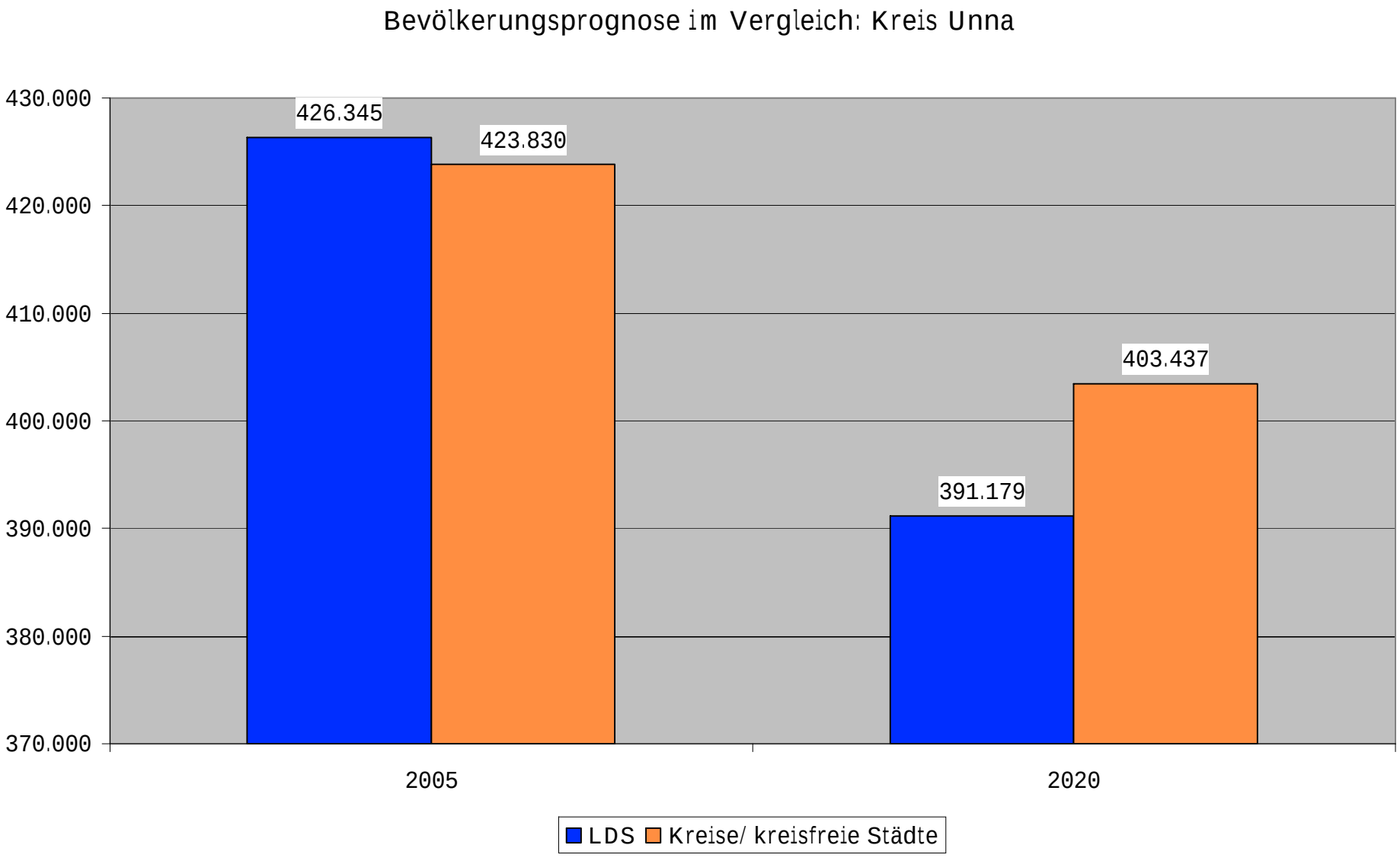


Vergleich Bevölkerungs-/ Haushaltsprognosen für NRW

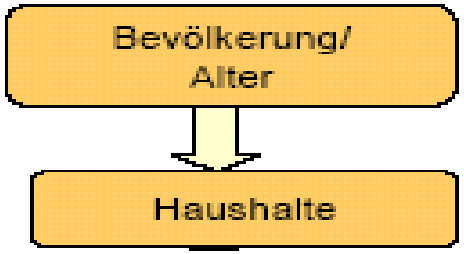
	01.01.2003	01.01.2005	01.01.2006	*01.01.2008*	01.01.2010	01.01.2015	01.01.2020	01.01.2025
Bevölkerung								
IST	18.080	18.058	18.029	*17.997*				
LDS 2020					18.074	18.046	17.950	
LDS 2025		18.075		18.020	17.963	17.856	17.745	17.608
empirica	18.081				18.081	18.068		
BBR		18.181			18.206	18.187		
Bertelsmann	18.080	18.094			18.055	17.948		
Haushalte								
IST		8.347						
LDS 2020		8.374			8.517	8.656	8.842	
LDS 2025		8.347			8.430	8.525	8.590	8.605
empirica	7.672				7.924	8.078		
BBR		8.430			8.523	8.631		

4. Einordnung der Ergebnisse

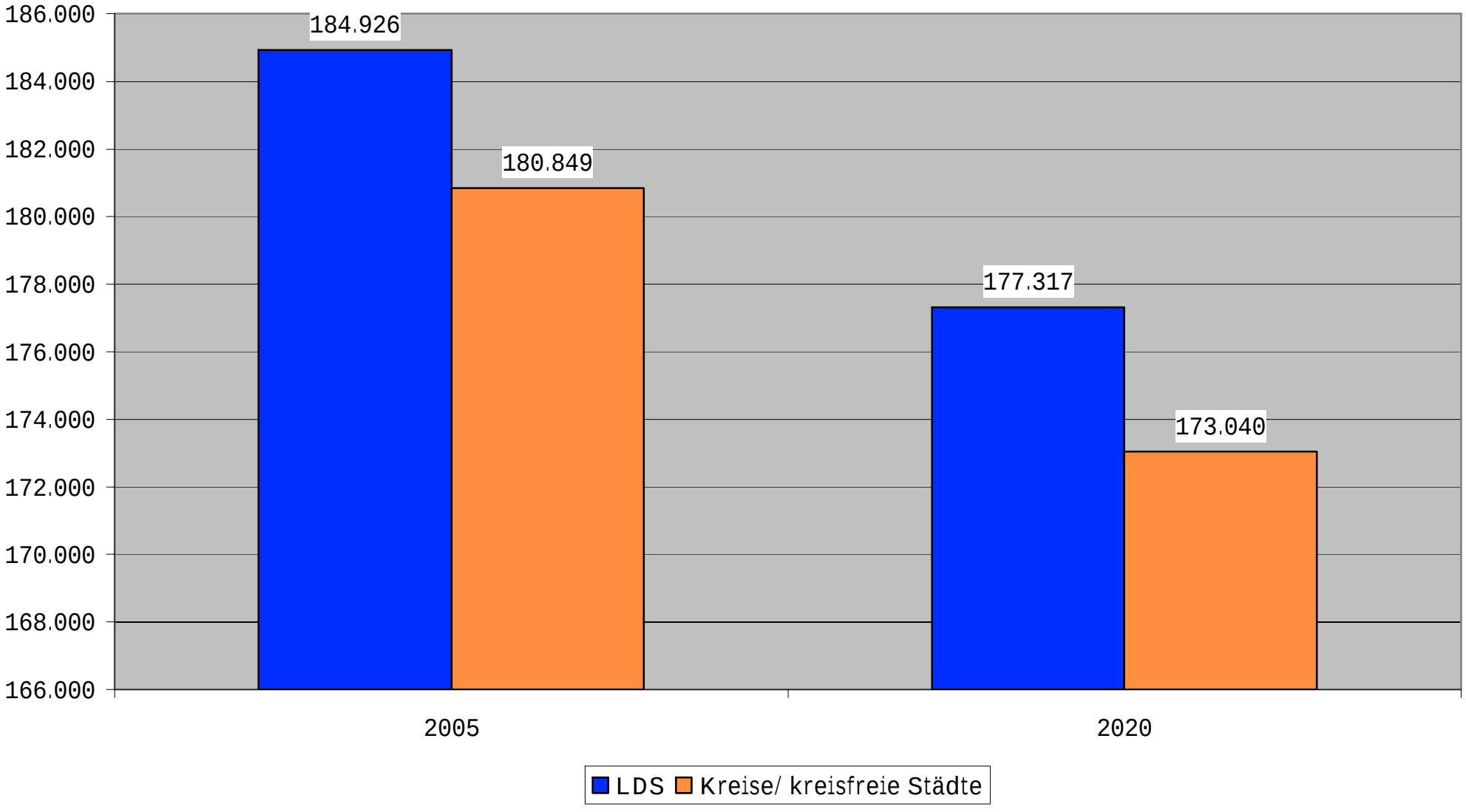




4. Einordnung der Ergebnisse

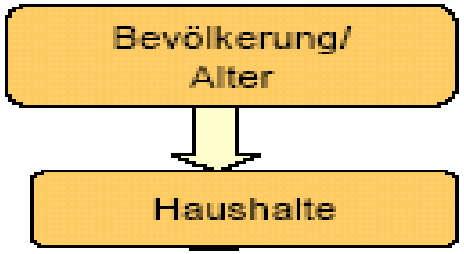


Bevölkerungsprognose im Vergleich: Hamm



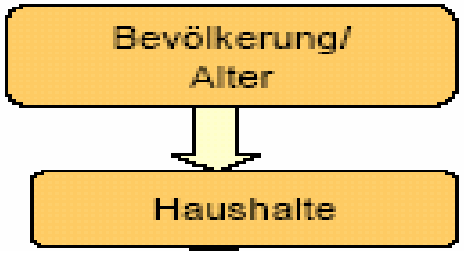
Wfa Anstalt der NRW.BANK

4. Einordnung der Ergebnisse



- Binnenwanderungssaldo 2005 und 2006 entgegen der Annahmen negativ
- Erhöhung des Außenwanderungssaldo nach 2011 unter anderem aufgrund weiterer Beitritte von EU-Mitgliedsländern
- Vergleich der LDS-Prognose mit den Ergebnissen aus 2005, 2006 und 2007 belegt leichte Überhöhung von 0,1 % gegenüber Realwerten
- Fehlender Prognosekorridor politisch gewollt; mehrere Variante führen zu größeren Interpretations- und Handlungsoptionen
- Andere Prognosen wie vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) oder dem DIW gehen von höheren Bevölkerungszahlen aus
- Das LDS will in der nächsten Prognose im Jahr 2009 das Wanderungsvolumen niedriger ansetzen

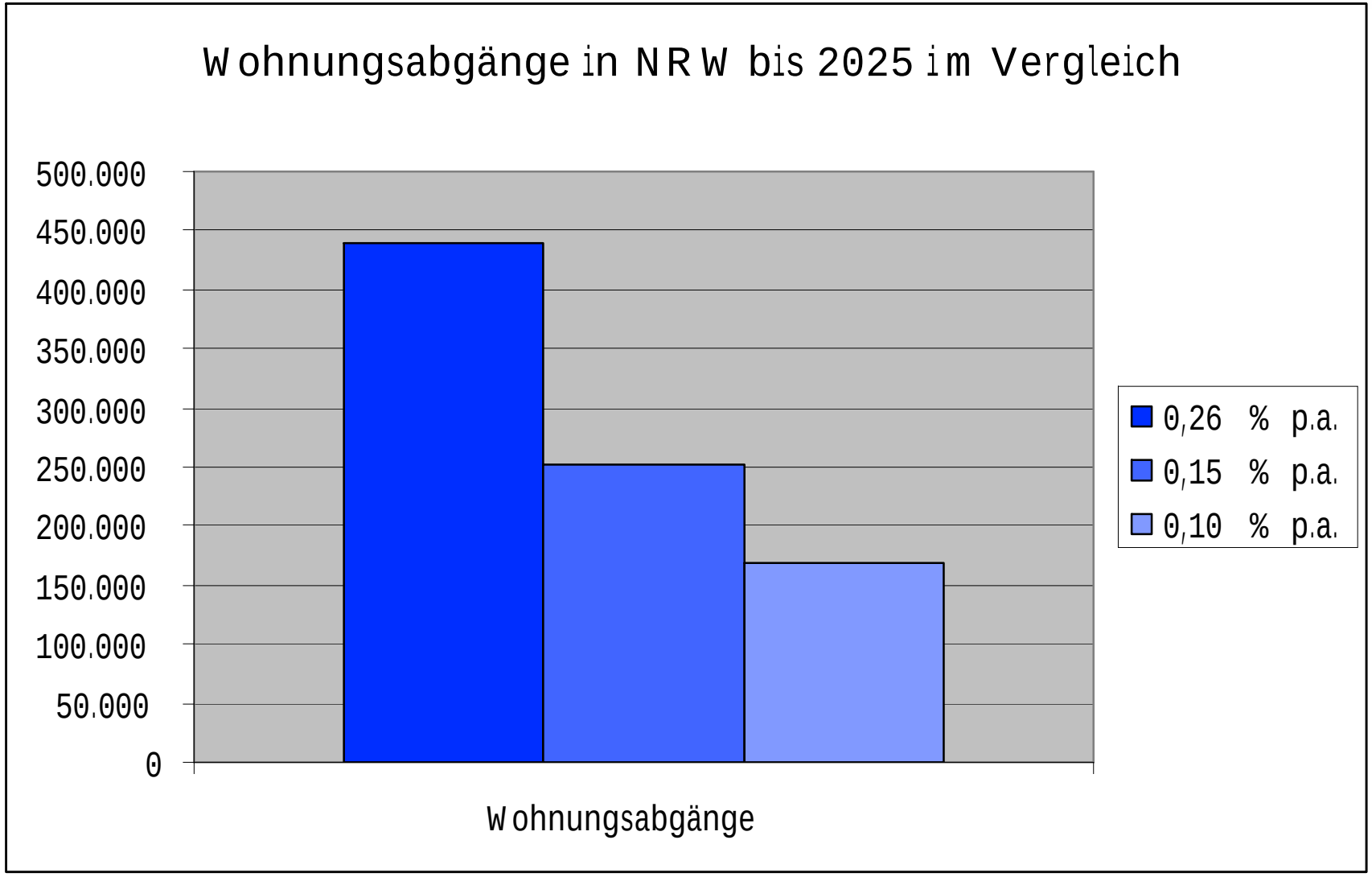
4. Einordnung der Ergebnisse



- Die LDS-Haushaltsprognosen (Trendvariante und konstante Variante) satteln auf deutlich geringeren durchschnittlichen Haushaltsgrößen auf als das LDS beispielsweise beim Mikrozensus berechnet oder das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in seiner Prognose zugrunde legt.
- Bei der Entwicklung von fachbereichsbezogenen Szenarien sollten deshalb immer beide Varianten als Korridor berücksichtigt werden, da die Mengengerüste ggf. unterschiedliche Handlungsoptionen eröffnen - können.

4. Einordnung der Ergebnisse - Wohnungsabgänge

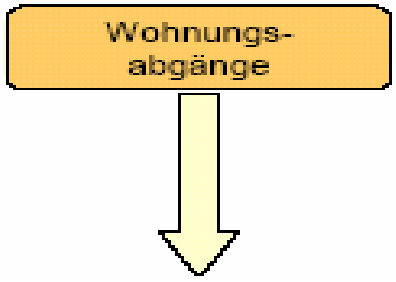
Wohnungs-abgänge



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Wfa Anstalt der NRW.BANK

4. Einordnung der Ergebnisse - Wohnungsabgänge



Wohnungsabgänge

Die Erfassung der Wohnungsabgänge durch das LDS wird zu Recht vom Pestel Institut als unvollständig bezeichnet.

Laut Pestel Modellrechnung Wohnungsabgänge zwischen 0,08 % (bei deutlicher Wohnungsknappheit) und 0,7 % (bei starken Wohnungsüberhängen) des Bestandes.

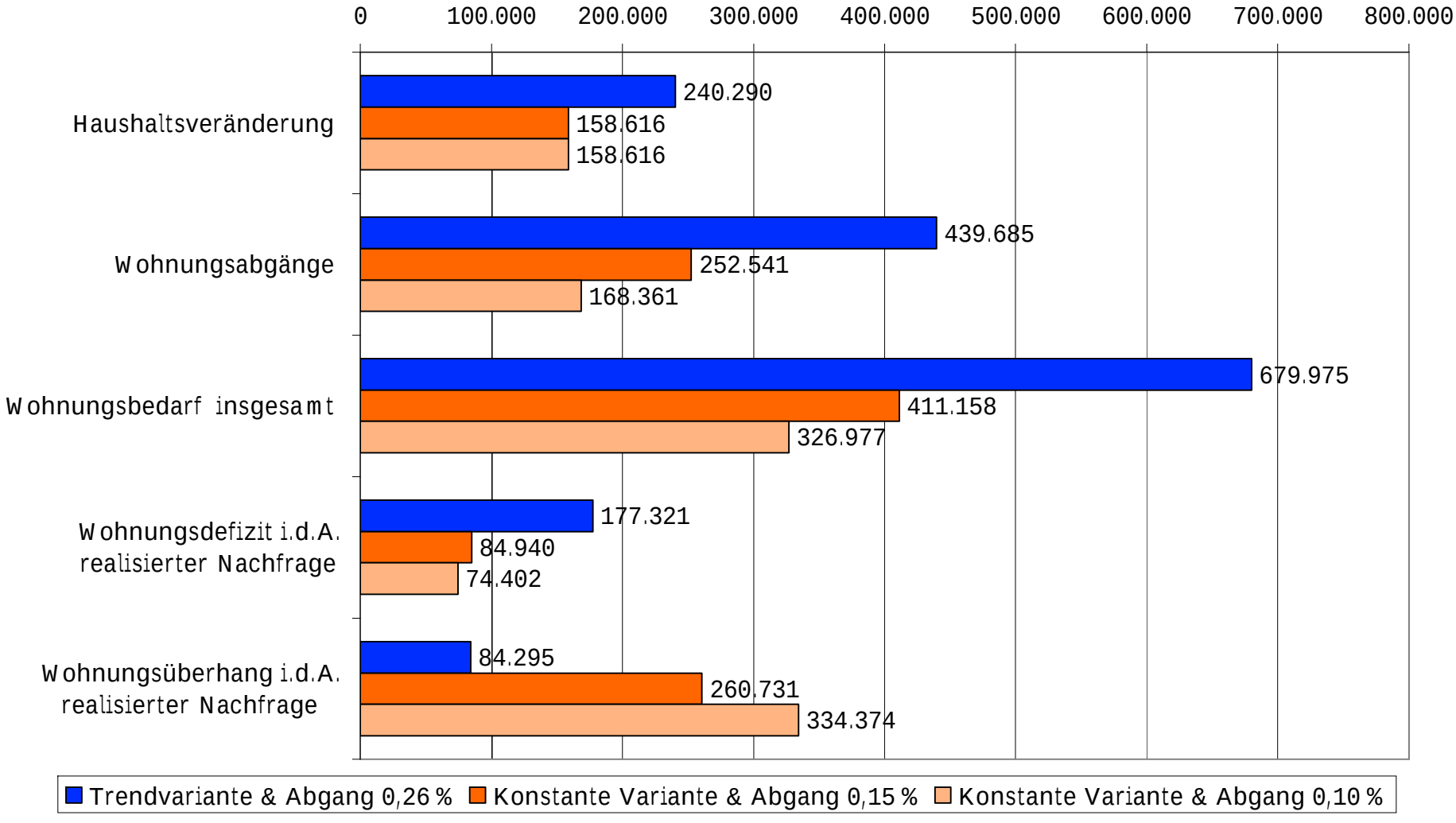
- Rechnung ist nicht nachvollziehbar und fragwürdig!
- Beispiel Dortmund:
  - tatsächliche durchschnittliche jährliche Abgangsquote (ausschließlich Abbrüche) 2003 – 2006: 0,06 %
  - Laut Pestel Modellrechnung: 0,36 % (22.273 Abgänge bis 2025, ca. 1.100 Abgänge pro Jahr - undenkbare Größenordnung)

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

4. Einordnung der Ergebnisse

Wohnungsbedarf

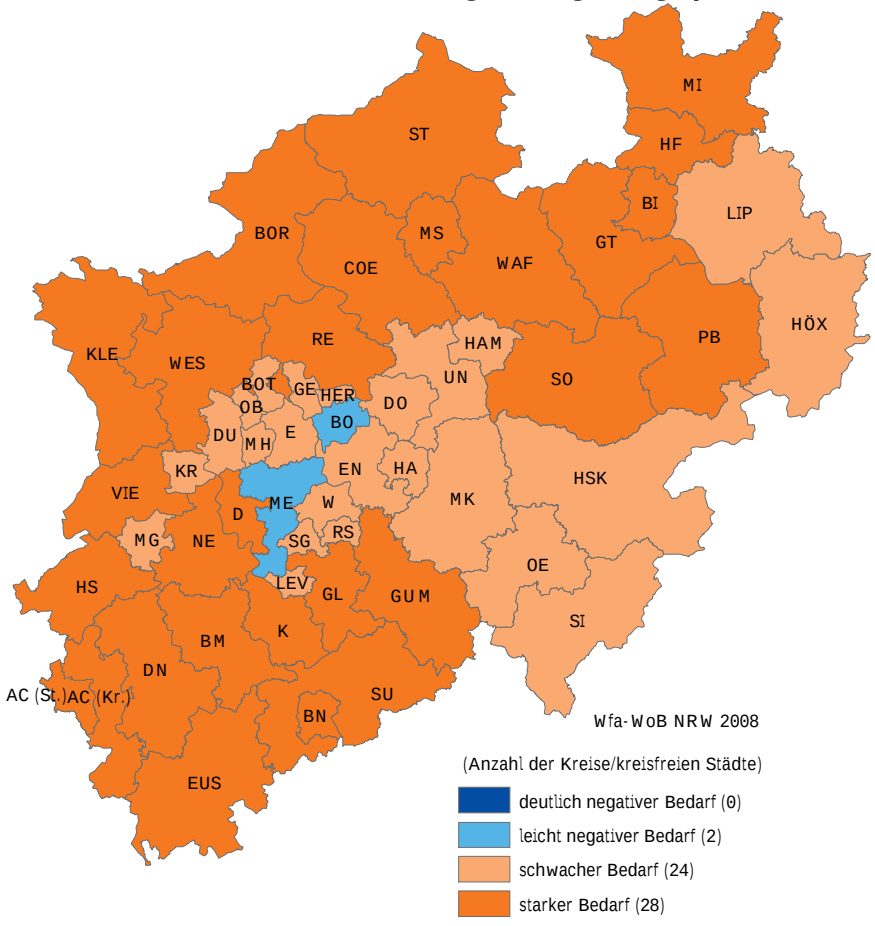
Wohnungsbedarf bzw. -defizit/-überhang bis 2025 in Variation unterschiedlicher Annahmen



4. Einordnung der Ergebnisse – Wohnungsbedarf in zwei Varianten

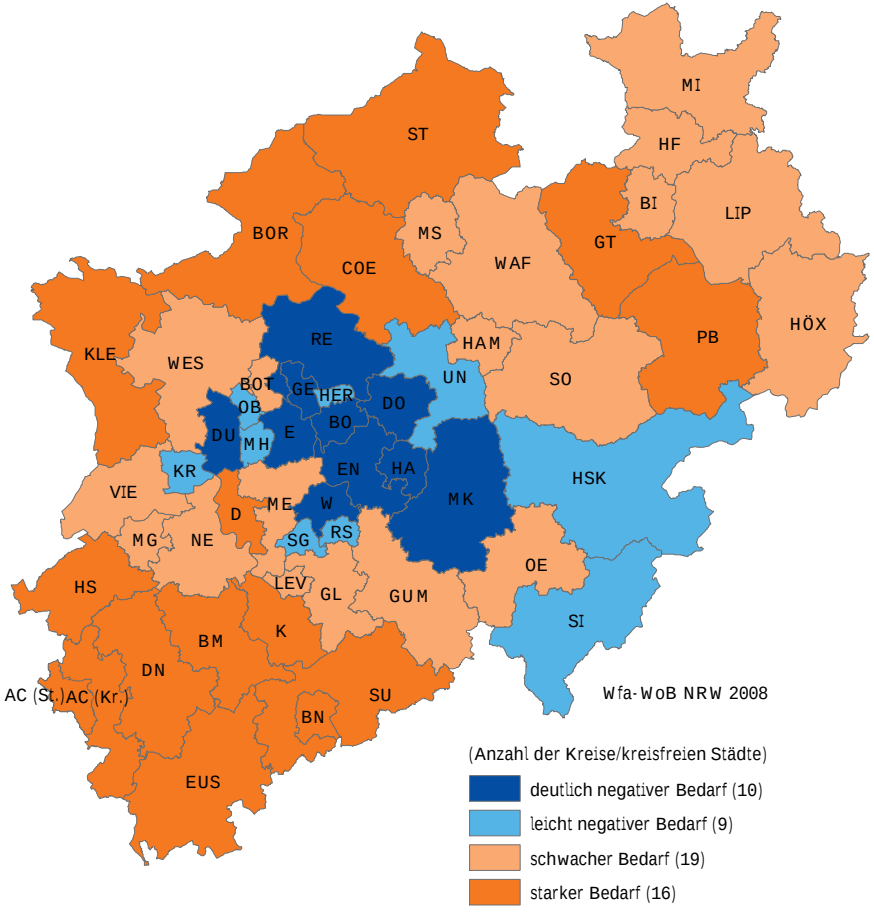
Wohnungsbedarfe bis 2025

Pestel:
Trendvariante der Haushaltsprognose und 0,26 % Wohnungsabgang p.a.

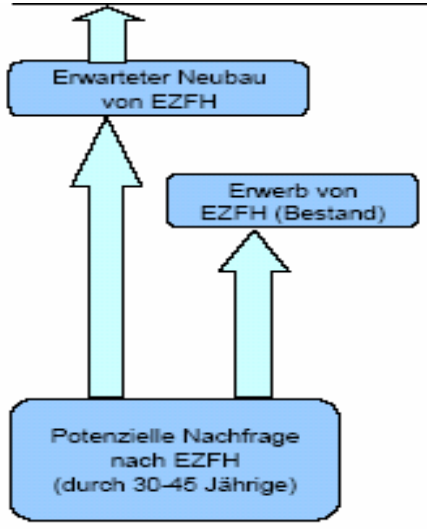


Wohnungsbedarf

Alternativberechnung:
Konstante Variante der Haushaltsprognose und 0,10 % Wohnungsabgang p.a.



4. Einordnung der Ergebnisse: Wohnungsnachfrage



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

2. Bestimmung der Wohnungsnachfrage als IST-Größe

Erwarteter Wohnungsneubau

- als regional differenzierte (abhängig vom Baulandpreis), altersabhängige Nachfrage

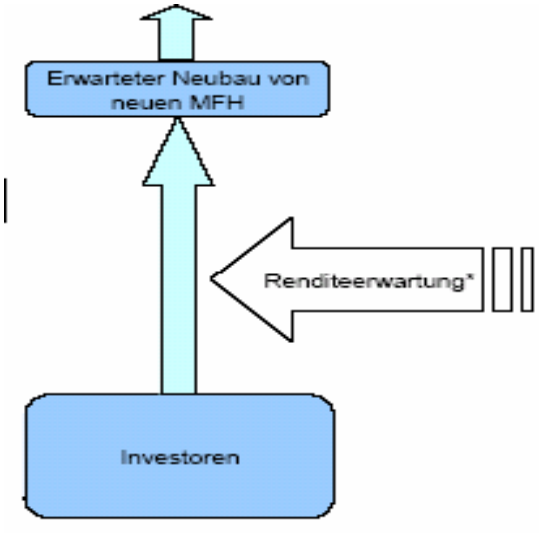
  abzüglich

- der dem Markt zur Verfügung stehenden Bestandsimmobilien im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser

Annahmen:

- Mindestens 20 Prozent der Altersklasse der 30 bis 45-Jährigen fragen Ein- und Zweifamilienhäuser nach
- Quelle und Rechenmodus „Zahl der 30 bis 45-Jährigen = x Ein- und Zweifamilienhäuser“ unbekannt
- Quelle und Rechenmodus „Zahl der Gestorbenen = x neue Bestandsein- und Zweifamilienhäuser“ unbekannt

4. Einordnung der Ergebnisse: Wohnungsnachfrage



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

2. Bestimmung der Wohnungsnachfrage als IST-Größe

Erwarteter Neubau Mehrfamilienhäuser

In Abhängigkeit der Renditeerwartungen der Investoren

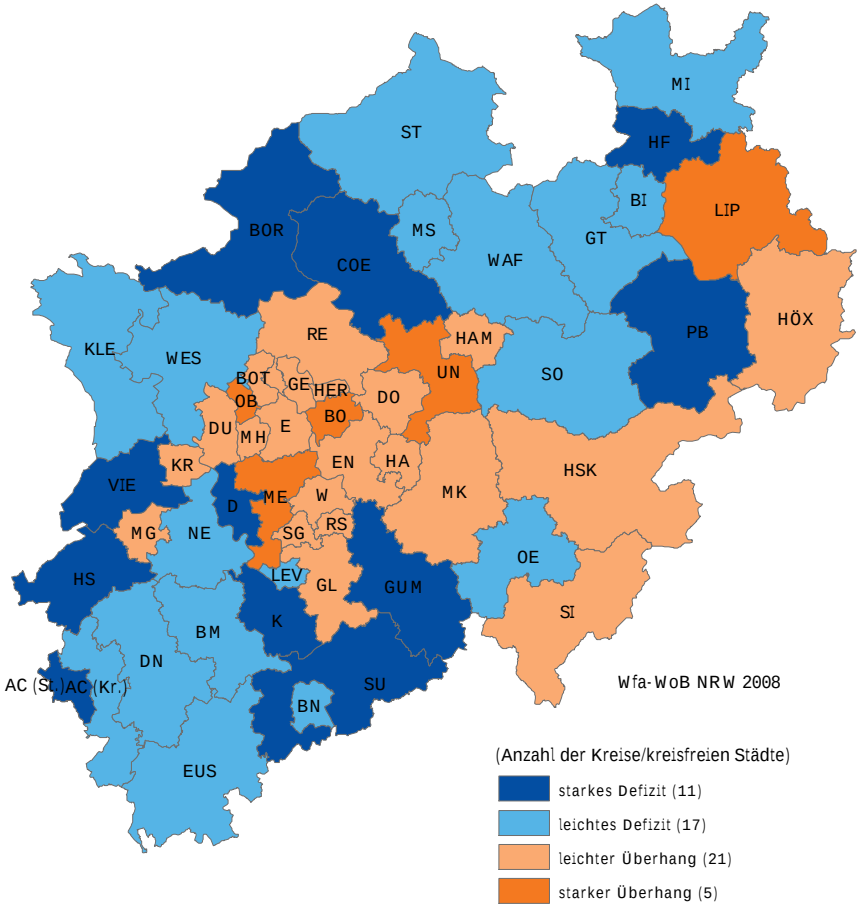
Annahmen:

Wegen geringer Renditeerwartungen weiterhin Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau bis 2015

Nach 2015 aufgrund zu erwartender Mietpreissteigerungen wieder erhöhter Neubau im Bereich Mehrfamilienhäuser

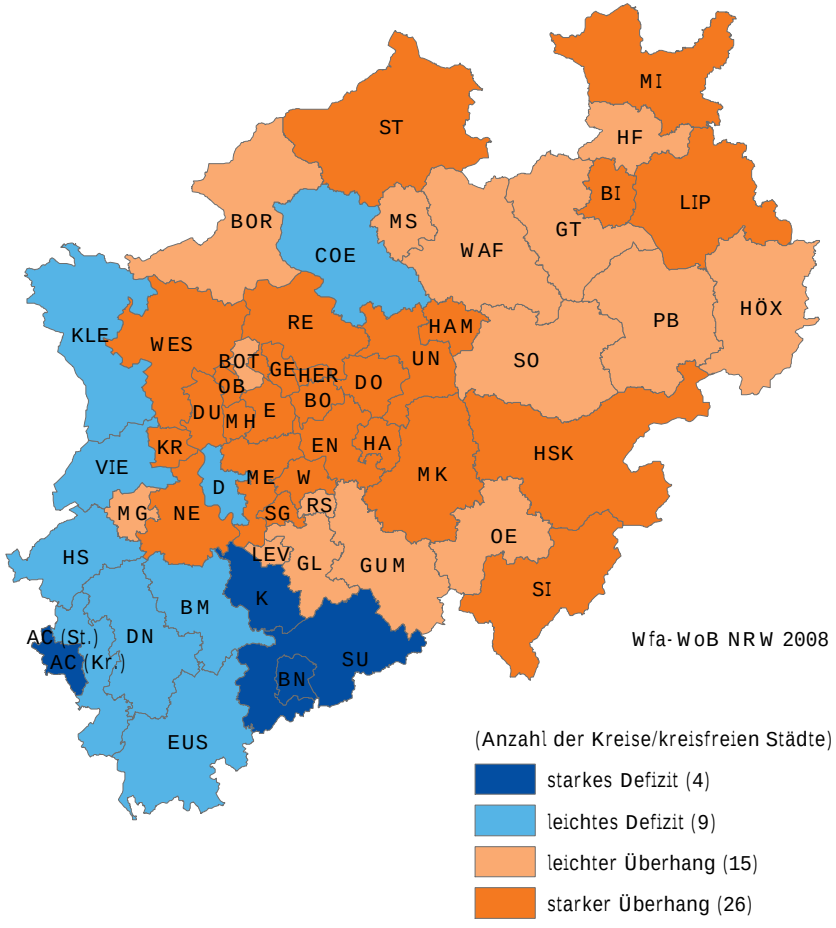
5. Gesamtbewertung - Zukünftige Wohnungsbedarfe bis 2025 unter Berücksichtigung der zu erwarteten Neubaubedarfe EFZH und MFH

Pestel: Trendvariante der Haushaltsprognose und 0,26 % Wohnungsabgang p.a.



Alternativberechnung:

Konstante Variante der Haushaltsprognose und 0,10 % Wohnungsabgang p.a



5. Gesamtbewertung - Grundsätzlich

- Pestel-Gutachten ruft in vielen Kommunen Reflektionen hervor - damit findet eine dringend notwendige Zukunftssicht statt
- Regional differenzierte Betrachtung und Bewertung ist richtig - spiegelt unsere und andere Bewertungen nordrhein-westfälischer Wohnungsmärkte wider
- Hinweis auf zukünftige Preiseinbrüche beim Wohneigentum ist für viele Regionen unbequem, aber notwendig, angesichts der sich schon heute abzeichnenden Preisentwicklung
- Unterschiedliche regionale Marktsituationen und Entwicklungsperspektiven erfordern eine regional differenzierte Wohnraumförder-/ Strukturpolitik

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

5. Gesamtbewertung - Methodisch

- Darstellung Ergebnisse in Szenarien/ Prognosekorridor wäre nachvollziehbarer – Vorgabe Auftraggeber
- Aktuelle Entwicklung eher schwächer als berechnet – gilt für alle bekannten Prognosen
- Prozesse der Haushaltsbildung beinhalten immer ökonomische Komponenten, die nicht berücksichtigt wurden
- Berechnung des Wohnungsbedarfs ist sehr stark abhängig vom Wohnungsabgang
  - hier sind eventuell andere Entwicklungen zu erwarten als skizziert
- Ergebnisse des Wohnungsbedarfs für Kreise/ kreisfreie Städte ist problematisch, da es vergleichbare Ergebnisse anderer Prognosen gibt (kommunale, BBR, empirica).

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

5. Gesamtbewertung - Methodisch

- Annahmen zur Berechnung der Anteile des zu erwartenden Neubaus bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie der Anteile selbst genutzter und vermieteter Wohnungen sind empirisch nicht belegt
- Fehlende Vernetzung von Teilaussagen:
  - Existiert trotz zu erwartender Preiseinbrüche eine Nachfrage nach barrierefreien/ altengerechten Wohnungen?
  - Kommen dadurch noch mehr Bestandswohnungen auf den Markt?
  - Führt der Preisverfall zur vermehrten Zuwanderung von städtischen Mieterhaushalten in ländliche Regionen?
  - Räumliches Nebeneinander von Überhangs- und Defizitregionen ist nicht statisch wie unterstellt (z.B. Ruhrgebiet)

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

6. Ausblick

Wohnungsbau:
Qualitäten statt Quantitäten

Qualitative Aspekte und Zielgruppenorientierung

„Masterplan Wohnen“

Neubaubedarfe nur noch kleinteilig

Demografisches Denken als Teil der Kommunalkultur

Entwicklung unterschiedlicher Szenarien für alle Infrastrukturbereiche (technisch, sozial, kulturell, bildungsbezogen)

Regionales Denken als Teil der Kommunalkultur

Regelmäßiges Wohnungsmarkt-Monitoring

6. Ausblick

Erstellung kommunaler Handlungskonzepte
- Zentrale Elemente -
Ämter-übergreifende Erstellung
Kommunal-politik
Kooperation mit Wohnungs-wirtschaft
Akteure einbinden
Prozesssteuerung durch Kommune (und externe Berater)
Analyse/ Prognose
Chancen und Risiken erkennen
Erfolgskontrolle
Bewertung
Maßnahmen/ Instrumente
Ziele/ Strategien

Im Internet:
wfa-nrw.de
komwob.de
wohnungsmarktbeobachtung.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !