



# Wohnungsmarkt

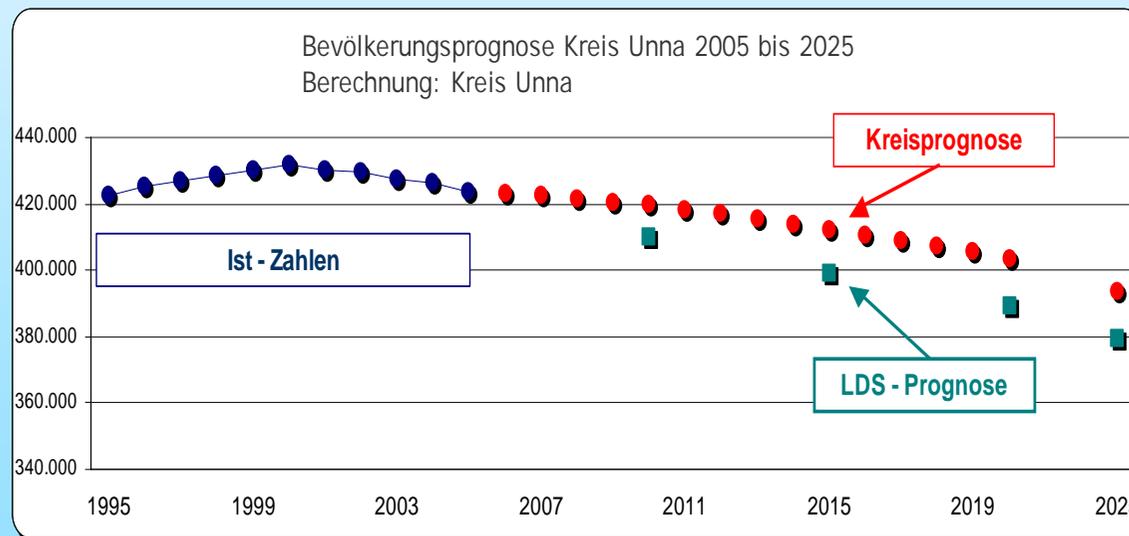
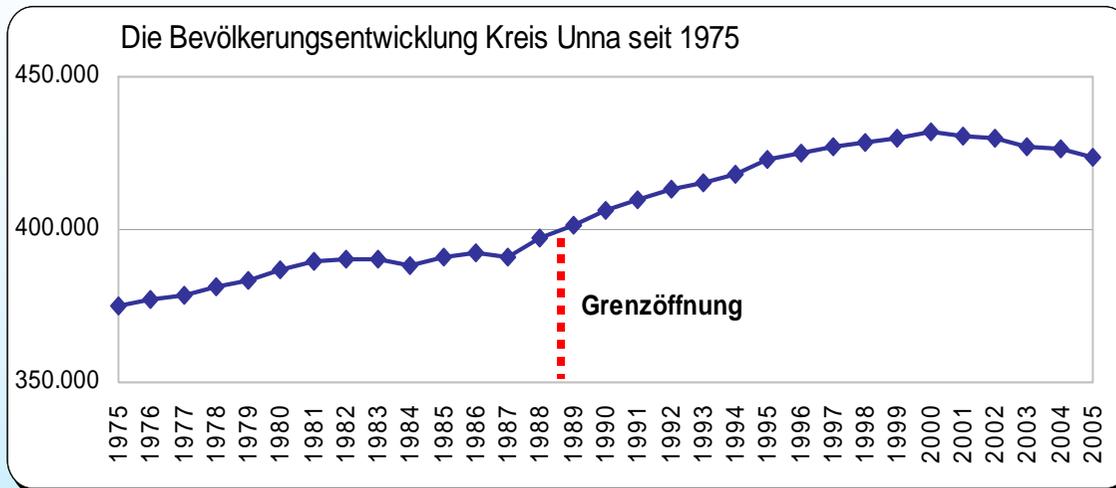
## und demographischer Wandel im Kreis Unna

# Ausgangssituation

---

- ▶ Februar 2008: Gutachten des Pestel – Instituts zur Entwicklung des Wohnungsmarkts in NRW
  - Für den Kreis Unna wurde bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsüberhang von 5.645 Wohnungen prognostiziert.

# Bevölkerungsprognosen



# Wohnungsnachfrager

---

- ▶ Die Wohnungsnachfrage verändert sich nicht in direkter Abhängigkeit von der Einwohnerzahl
  - Wohnungsnachfrager sind die Haushalte
  
- ▶ Der demographische Wandel findet auch im Kreis Unna statt:
  - die Bevölkerung wird auf Grund des Sterbefallüberschusses abnehmen
  - mehr alte Leute, weniger Kinder
  
  - aber ...

# Haushalte als Wohnungsnachfrager

---

- ▶ Die Zahl der Haushalte im Kreis Unna wird sich in den nächsten Jahre noch erhöhen
  
- ▶ Verändern werden sich
  - die Haushaltsgröße
  - die Altersstruktur der Haushalte

# Entwicklung der Haushalte

Kreisprognose: **Entwicklung der Haushalte nach dem Alter des Haushaltsvorstands** - Kreis Unna 2005 bis 2025 -

■ 18 -u. 35 J.   
 ■ 35 - u. 45 J.   
 ■ 45 - u. 55 J.   
 ■ 55 - u- 65 J.   
 ■ 65 J.- u. älter

Jahr	18 -u. 35 J.	35 - u. 45 J.	45 - u. 55 J.	55 - u- 65 J.	65 J.- u. älter
2005	31.590	37.815	32.645	29.736	55.992
2006	31.152	37.066	33.245	29.465	57.332
2007	31.142	35.912	33.739	29.985	57.928
2008	31.397	34.407	34.364	30.467	58.468
2009	31.577	32.865	34.890	31.060	58.927
2010	31.791	31.437	35.398	32.300	58.532
2011	31.994	30.080	35.776	33.372	58.395
2012	32.260	28.667	35.937	34.423	58.459
2013	32.587	27.413	35.875	35.197	58.833
2014	32.864	26.374	35.684	35.675	59.469
2015	33.026	25.693	35.204	36.309	60.047
2016	33.184	25.144	34.532	37.001	60.427
2017	33.269	25.017	33.470	37.554	61.008
2018	33.218	25.127	32.086	38.267	61.507
2019	33.157	25.177	30.671	38.872	62.080
2020	33.082	25.267	29.360	39.446	62.552
2021	32.741	25.498	28.105	39.874	63.170
2022	32.410	25.859	26.807	40.069	63.964
2023	31.876	26.283	25.666	40.022	64.816
2024	31.308	26.712	24.726	39.826	65.614
2025	30.626	27.003	24.121	39.303	66.574

## 18 – u. 35 Jahre Haushaltsbildungsphase

bis 2017: + 1.700  
bis 2025: - 1.000

## 35 – u. 45 Jahre Phase des Siedelns, Eigentum

bis 2017: - 12.800  
bis 2025: - 10.800

## 45 – u. 55 Jahre Phase der Konsolidierung I

bis 2017: + 800  
bis 2025: - 8.500

## 55 – u. 65 Jahre Phase der Konsolidierung II

bis 2017: + 7.800  
bis 2025: + 9.600

## 65 Jahre und älter Ältere Haushalte

bis 2017: + 5.000  
bis 2025: + 10.600

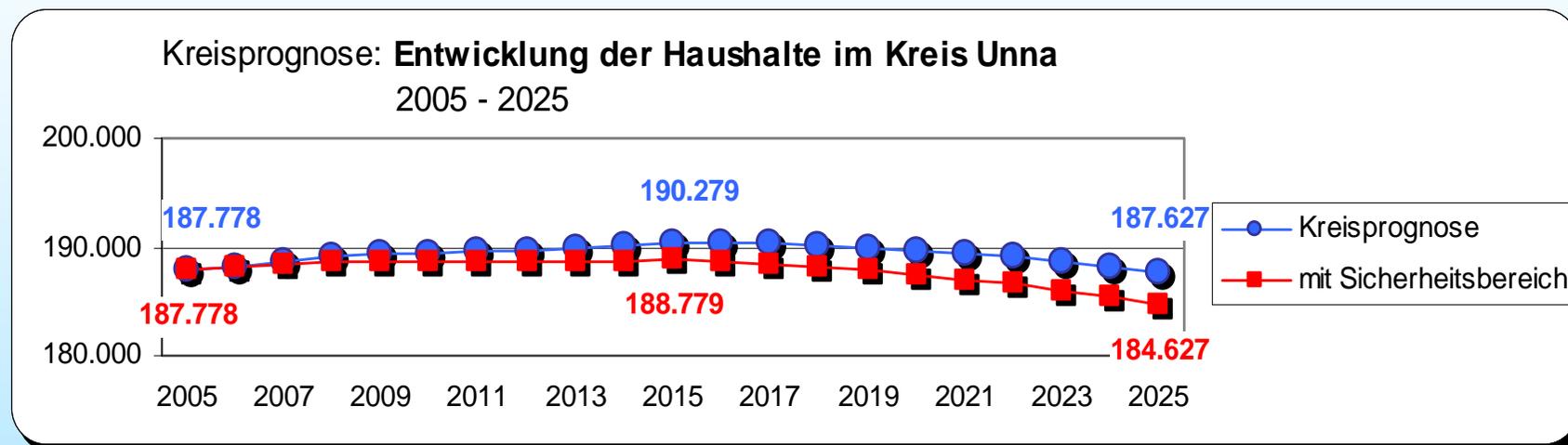
davon 75 Jahre und älter  
Im Jahr 2025: 26.600 (+ 4.200)

# Zusätzlicher Wohnungsbedarf

---

- ▶ Der zusätzliche Wohnungsbedarf wird berechnet aus
  - dem Nachholbedarf
    - Im Kreisgebiet bestehen z. Zt. weder Wohnungsmangel noch größere Leerstände, Nachholbedarf braucht nicht berücksichtigt werden.
  - Neubedarf
    - Zahl der Haushalte
    - Haushaltsgröße
    - Altersstruktur der Haushalte
  - Ersatzbedarf
    - Abriss, Umwidmung und Zusammenlegung von Wohnraum  
Daten dazu werden – außer Abriss – nur bei Gebäudezählungen ermittelt, hier Annahme 0,35 % pro Jahr

# Haushaltsprognose mit Sicherheitsbereich



## Sicherheitsbereich:

bis 2015: 1.500 Haushalte weniger als in der Kreisprognose  
bis 2025: 3.000 Haushalte weniger als in der Kreisprognose

# Der Wohnungsbedarf im Kreis Unna

## Der Wohnungsbedarf im Kreis Unna bis 2015

Kreisprognose 2005 - 2015	
Wohnungsabgänge	6.748
Haushaltsentwicklung	2.501
Wohnungsbedarf gesamt	9.249

Aktueller Trend für 2015: 1.500 Haushalte weniger als Prognose	
Wohnungsabgänge	6.748
Haushaltsentwicklung	1.001
Wohnungsbedarf gesamt	7.749

## Der Wohnungsbedarf im Kreis Unna bis 2025

Kreisprognose 2005 - 2025	
Wohnungsabgänge	13.496
Haushaltsentwicklung	- 151
Wohnungsbedarf	13.345

Aktueller Trend für 2025: 3.000 Haushalte weniger als Prognose	
Wohnungsabgänge	13.496
Haushaltsentwicklung	-3.151
Wohnungsbedarf	10.345

# Baufertigstellungen

**Baufertigstellungen von Wohnungen im Kreis Unna**

Jahr	Wohnungen	davon			
		in Nichtwohn- gebäuden	in Wohn- gebäuden	davon	
				Wohnungen in Ein- u. Zweifamilien- häusern	Wohnungen in Mehrfamilien- häusern
2000	2.336	157	2.179	1.280	899
2001	2.043	198	1.845	880	965
2002	1.149	103	1.046	697	349
2003	1.115	93	1.022	613	409
2004	969	96	873	624	249
2005	1.269	108	1.161	788	373
2006	1.037	59	978	689	289
Durchschnitt 2004 - 2006	1.092	88	1.004	700	304

# Wohnungsbedarf und Wohnungsneubau

► Annahmen:

- Mehrfamilienhausbau auf heutigem Niveau
- 1- und 2-Familienhausbau ca. die Hälfte des heutigen Niveaus

Jahr	Wohnungsbedarf	Erwarteter Wohnungsneubau			Differenz - Defizit + Überhang
		MFH	1- u. 2-Familienh.	Gesamt	
2015	7.749	3.040	3.174	6.214	- 1.536
2025	10.345	6.080	6.348	12.482	+ 2.083

# Ergebnisse

---

- ▶ Es gibt keinen Anlass den Mehrfamilienhausbau im Kreis Unna bis zum Jahr 2015 einzuschränken.
  - die Nachfragegruppe „18 bis 35 Jahre“, also die jungen Haushalte, die kostengünstige Starterwohnungen nachfragen, wird in den nächsten Jahren zunehmen.
  - Die Kommunen sind daran interessiert, diese jungen Haushalte zu behalten.
  - Entsprechende Angebote sind durch Neubau aber auch durch Renovierung und Sanierung älterer Wohneinheiten zu erreichen (z. B. Erhöhung der Attraktivität, energetische Sanierung)

# Ergebnisse

---

- ▶ Heutige Investitionen im Mehrfamilienhausbau können für die Zeit nach 2015 - wenn die Haushaltszahlen zurückgehen- , abgesichert werden, indem bereits jetzt Wert auf eine seniorengerechte Ausstattung gelegt wird.
  - Es ist eine steigende Nachfrage von älteren Haushalten zu erwarten.
  - Bereits heute besteht ein Defizit an solchen Wohnungen. Das wird durch die rd. 35 Prozent über dem durchschnittlichen Mietniveau liegenden Angebote deutlich (Zitat aus der Pestel-Studie).

# Ergebnisse

---

- ▶ Das Pestel-Gutachten prognostiziert auf Grund von erwarteten Renditeeinbußen in den nächsten Jahren einen deutlichen Rückgang im frei finanzierten Geschosswohnungsbau.
    - Sowohl für die jungen wie auch für die älteren Mieterhaushalte ist damit zukünftig ein Defizit an älterem, kostengünstigerem Wohnraum zu erwarten.
    - Ausreichender Wohnraum kann neben Neubau auch durch die Sanierung älteren Wohnraums bereitgestellt werden.
- Vorteile: oft zentrale Lagen, Verringerung des Landschaftsverbrauchs, Auslastung von Infrastruktureinrichtungen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**