

Reiner Daams, Ministerium für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen
Leiter des Referats IV.3 - Wfa, Wohnungsmärkte, Steuerrecht

Zwischen Baum und Borke? **Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte**

Vortrag im Rahmen der Fachtagung „NRW wohnt“ – Im Schatten der Ballungszentren
am 20. August 2008 in Siegen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Gliederung:

- I. Haushalteentwicklung in den Städten und Kreisen in NRW
- II. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser
- III. Teilmarkt Geschosswohnungen
- IV. Gesamtbetrachtung
- V. Konsequenzen für die Wohnungspolitik von Land und Kommunen

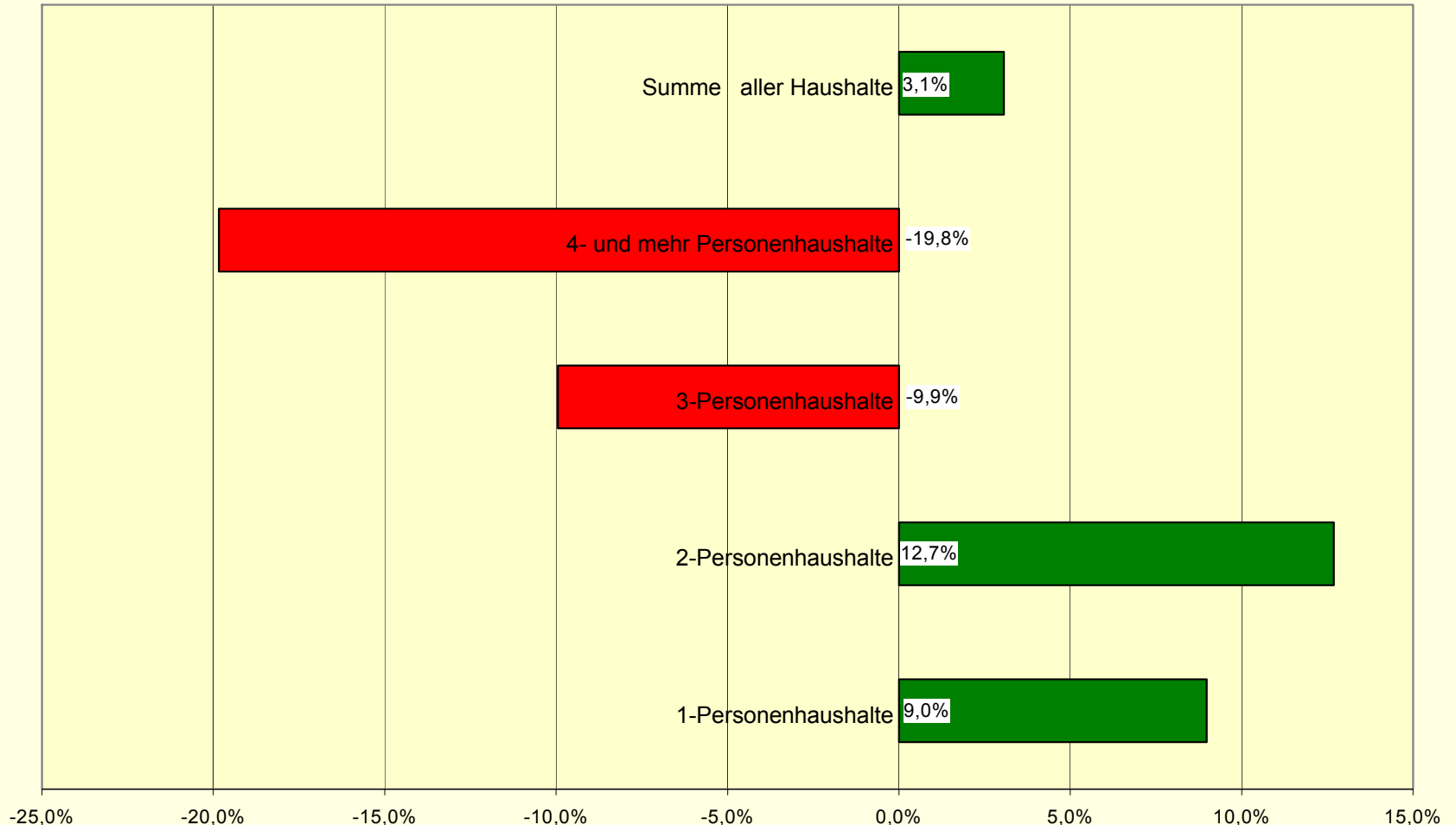


Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Entwicklung der Haushalte und Haushaltstypen in NRW 2005 - 2025 in %

Die Zahl der Haushalte wächst – die Größe der Haushalte schrumpft.

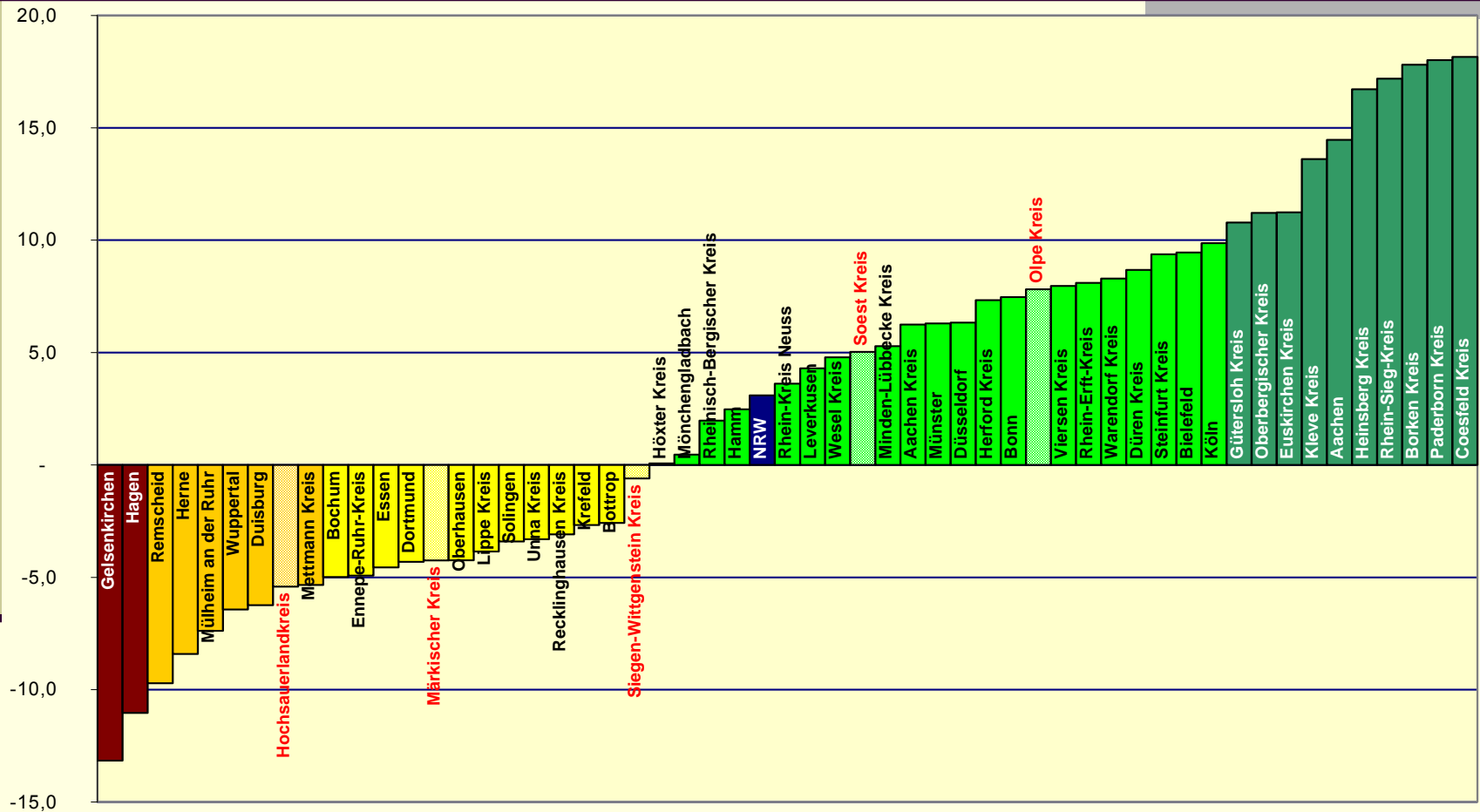


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV B 5

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu, der Wohnungsmarkt wächst – aber nicht überall!



vorraussichtliche Haushalteentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW 2005 - 2025 in %

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
 Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

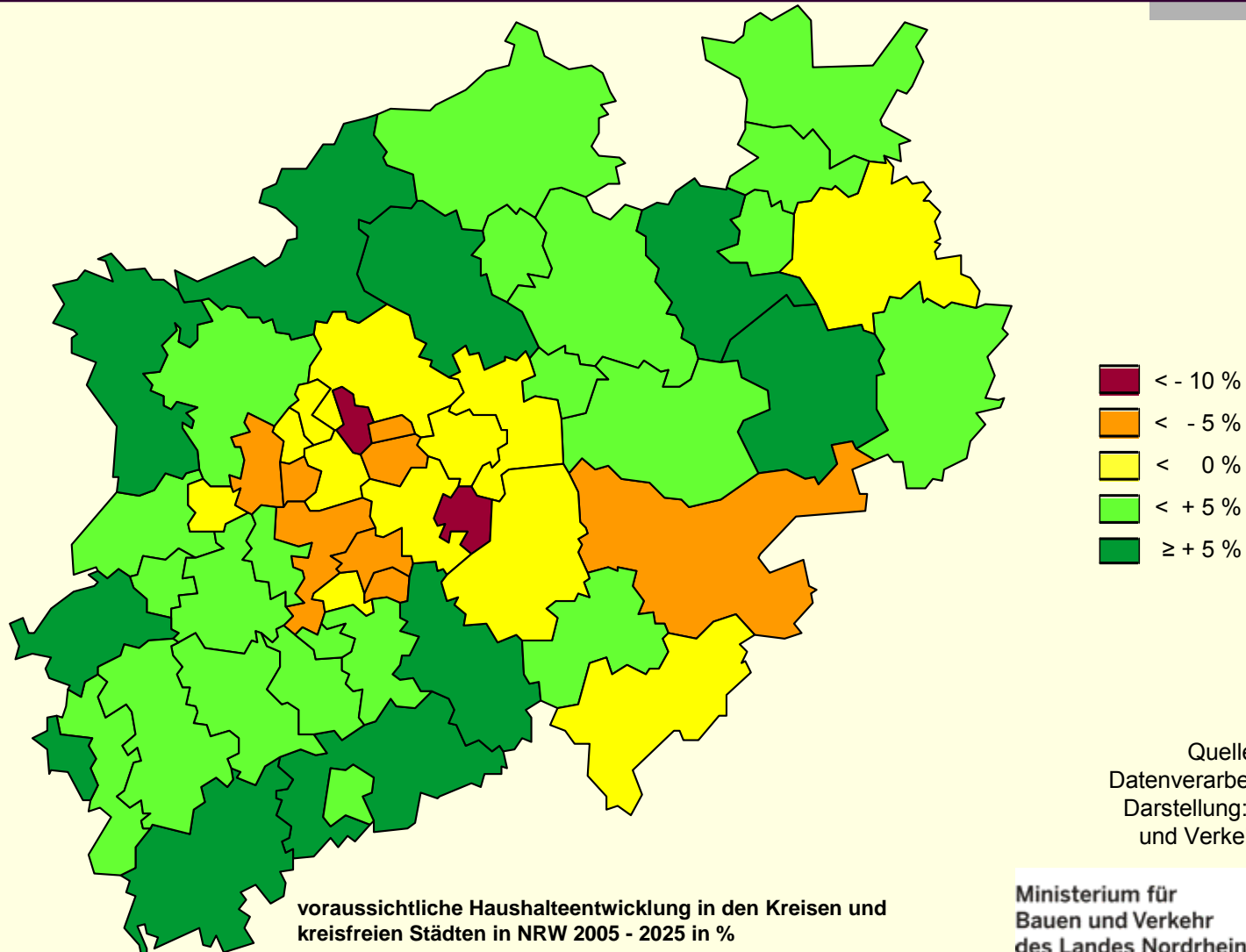
Ministerium für
 Bauen und Verkehr
 des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die Zahl der Haushalte nimmt weiter zu, der Wohnungsmarkt wächst – aber nicht überall!

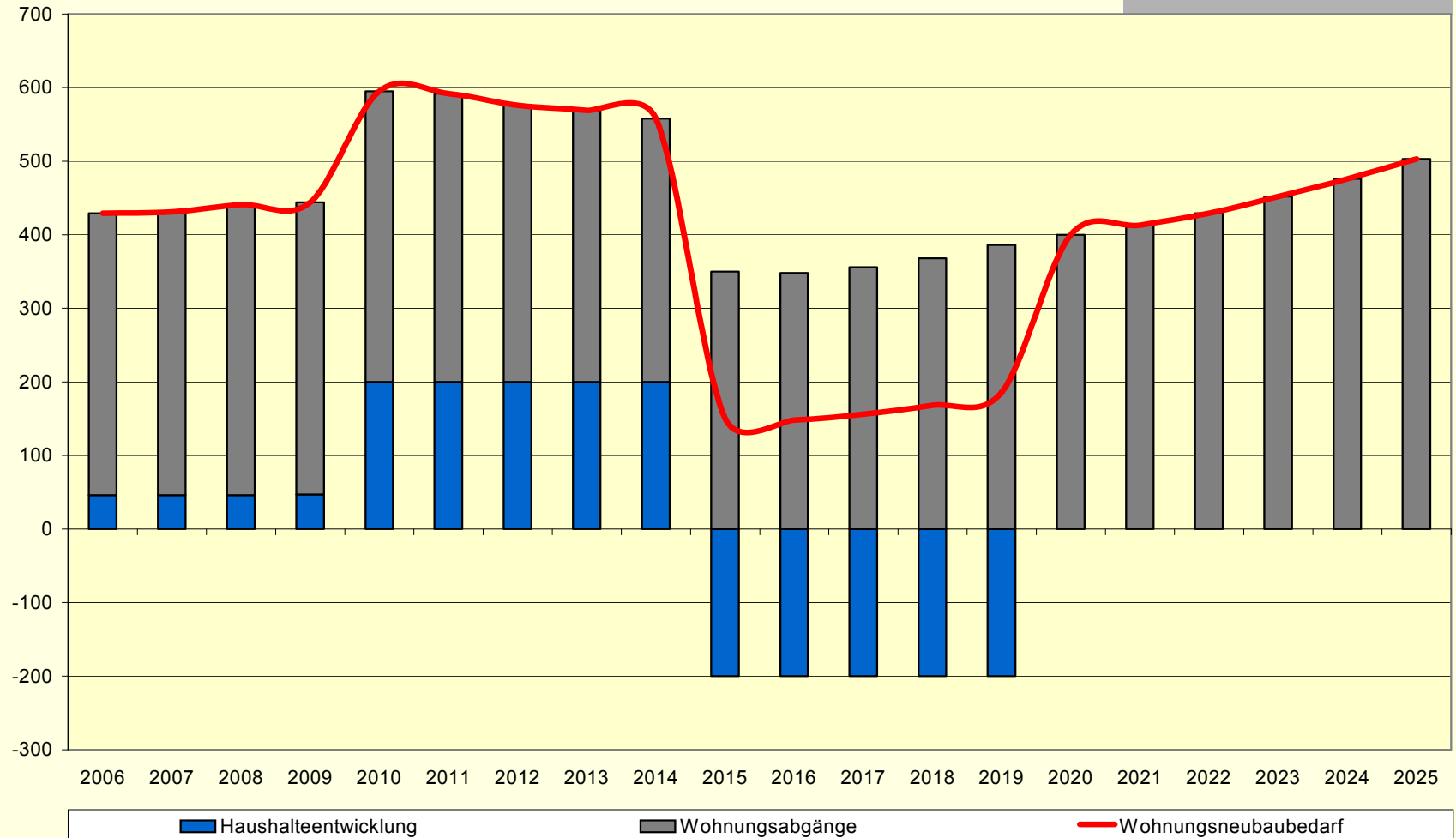


Quelle: Landesamt für
Datenverarbeitung und Statistik NRW
Darstellung: Ministerium für Bauen
und Verkehr NRW, Referat IV.3

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Haushalteentwicklung, Wohnungsabgänge und Wohnungsneubaubedarf
im Kreis Siegen-Wittgenstein



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

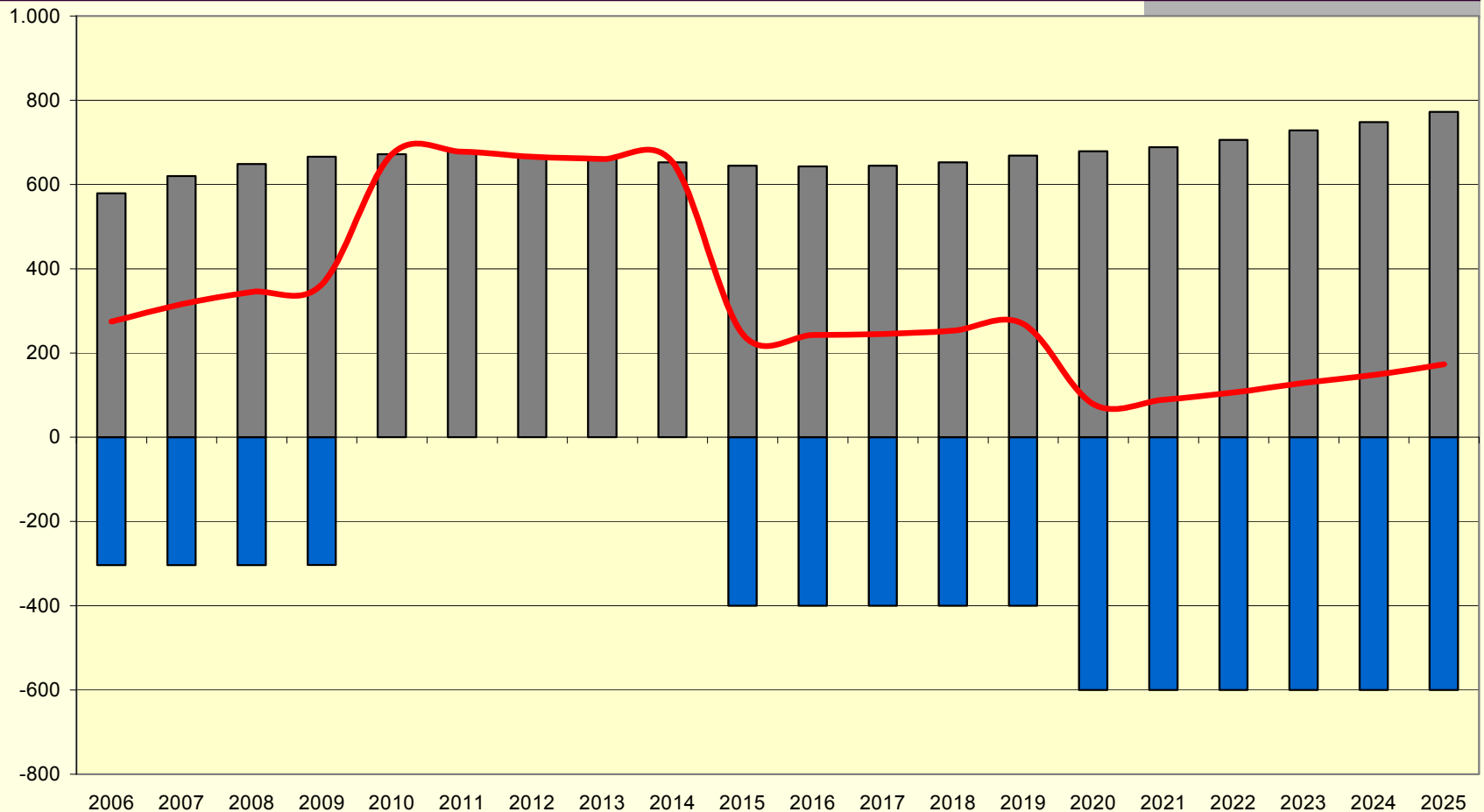
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Haushalteentwicklung, Wohnungsabgänge und Wohnungsneubaubedarf im Hochsauerlandkreis



Haushalteentwicklung

Wohnungsabgänge

Wohnungsneubaubedarf

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

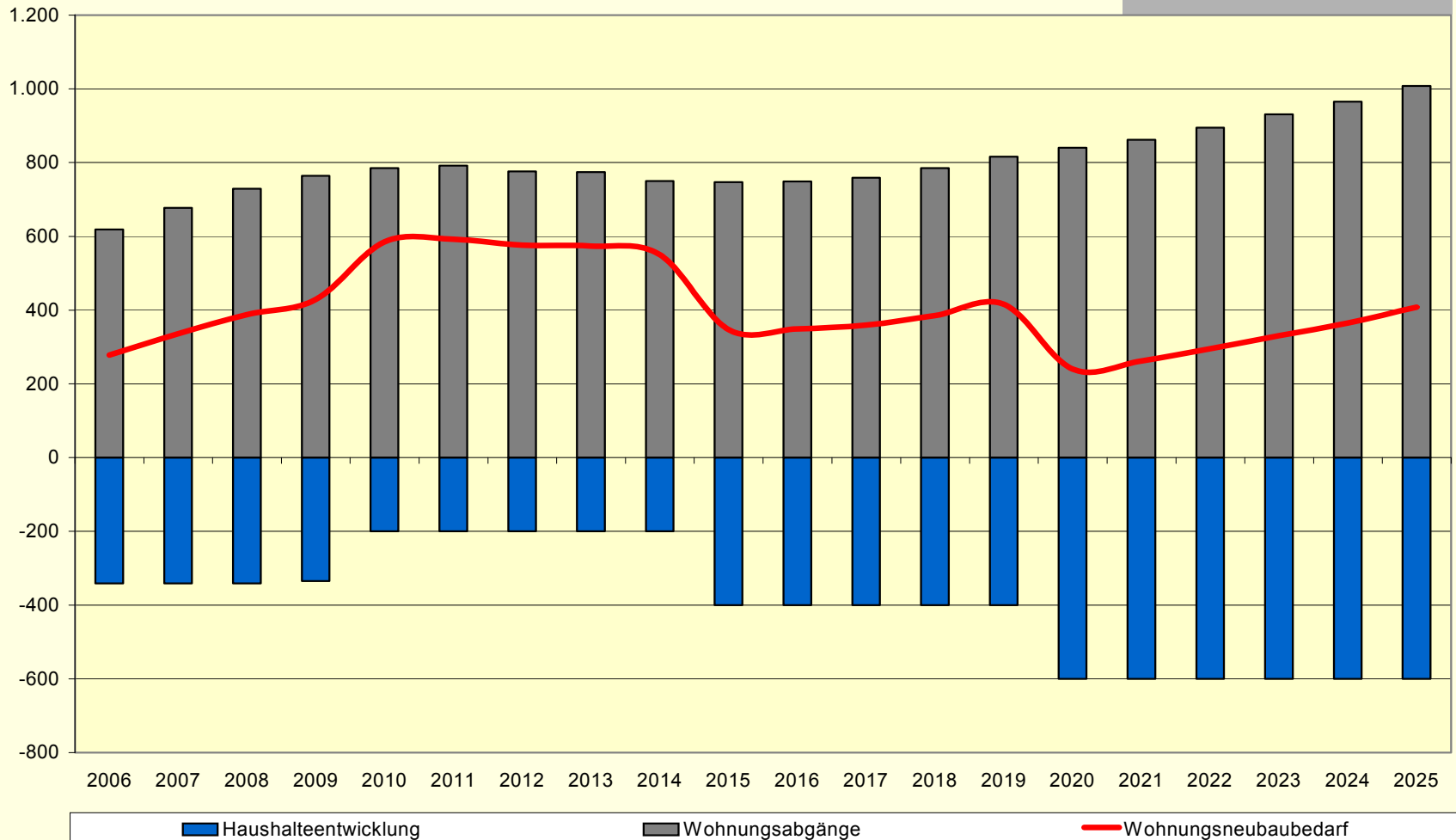
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Haushalteentwicklung, Wohnungsabgänge und Wohnungsneubaubedarf
im Märkischen Kreis



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

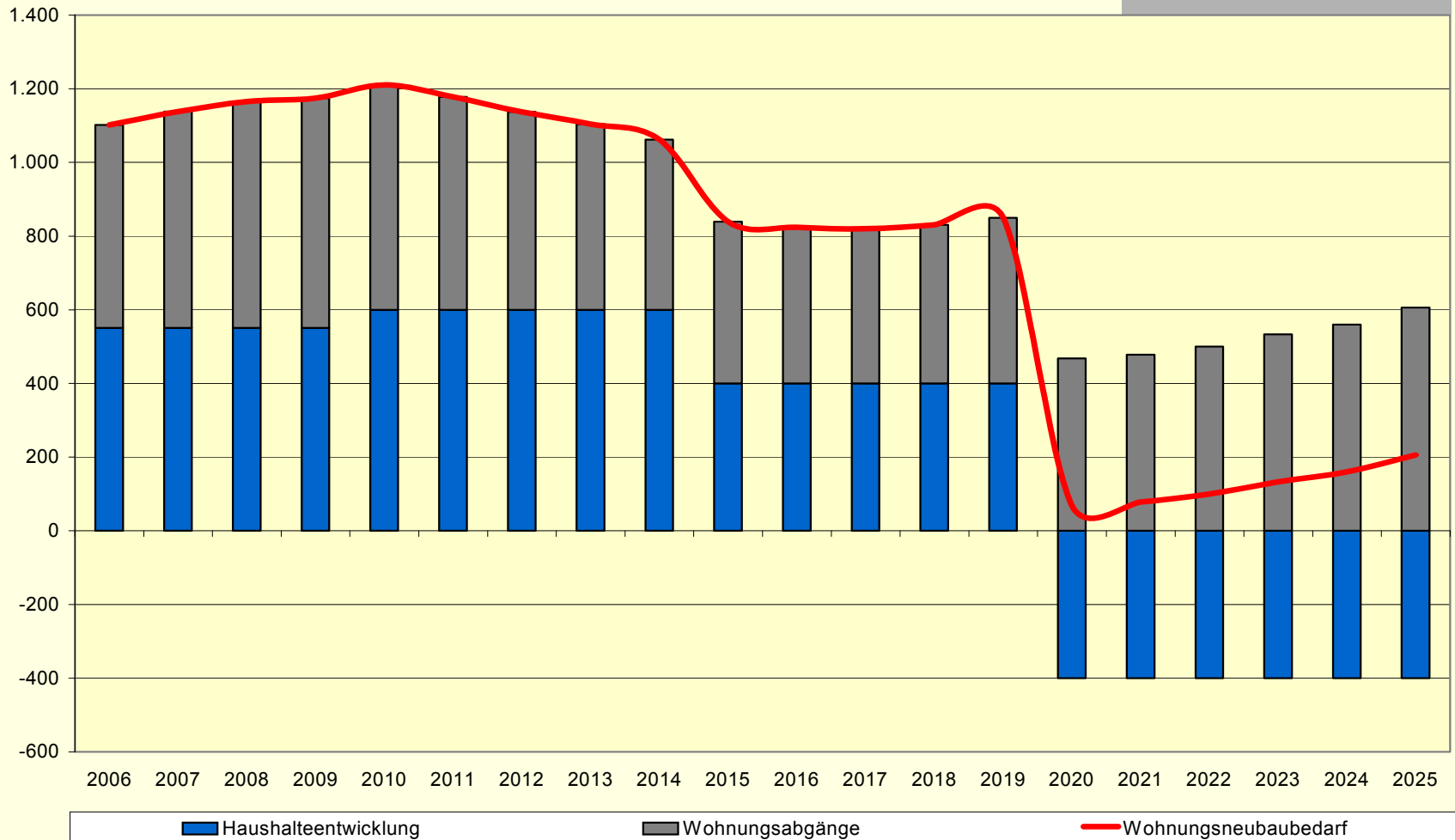
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Haushalteentwicklung, Wohnungsabgänge und Wohnungsneubaubedarf
im Kreis Soest



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

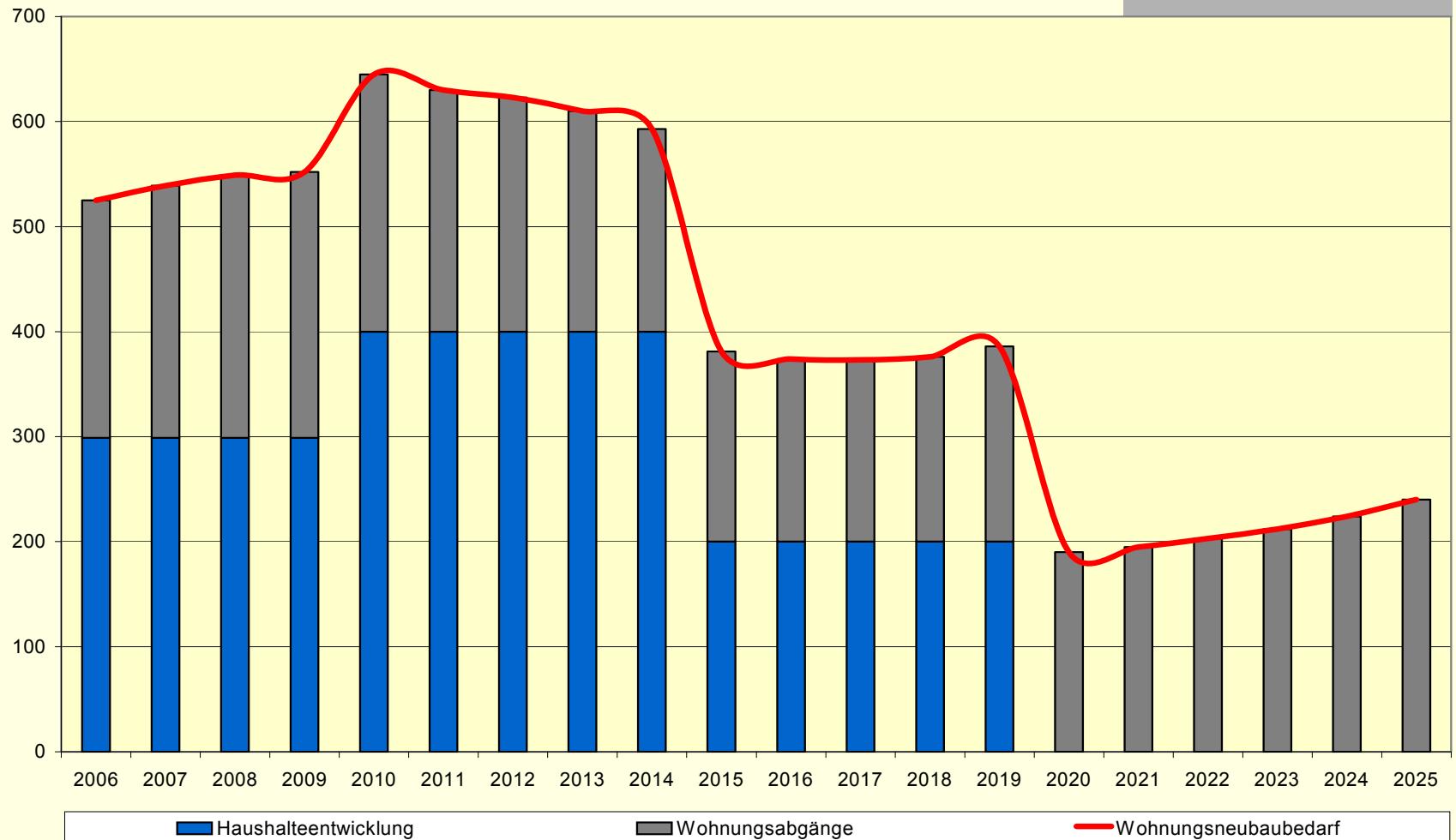
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Haushalteentwicklung, Wohnungsabgänge und Wohnungsneubaubedarf
im Kreis Olpe



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

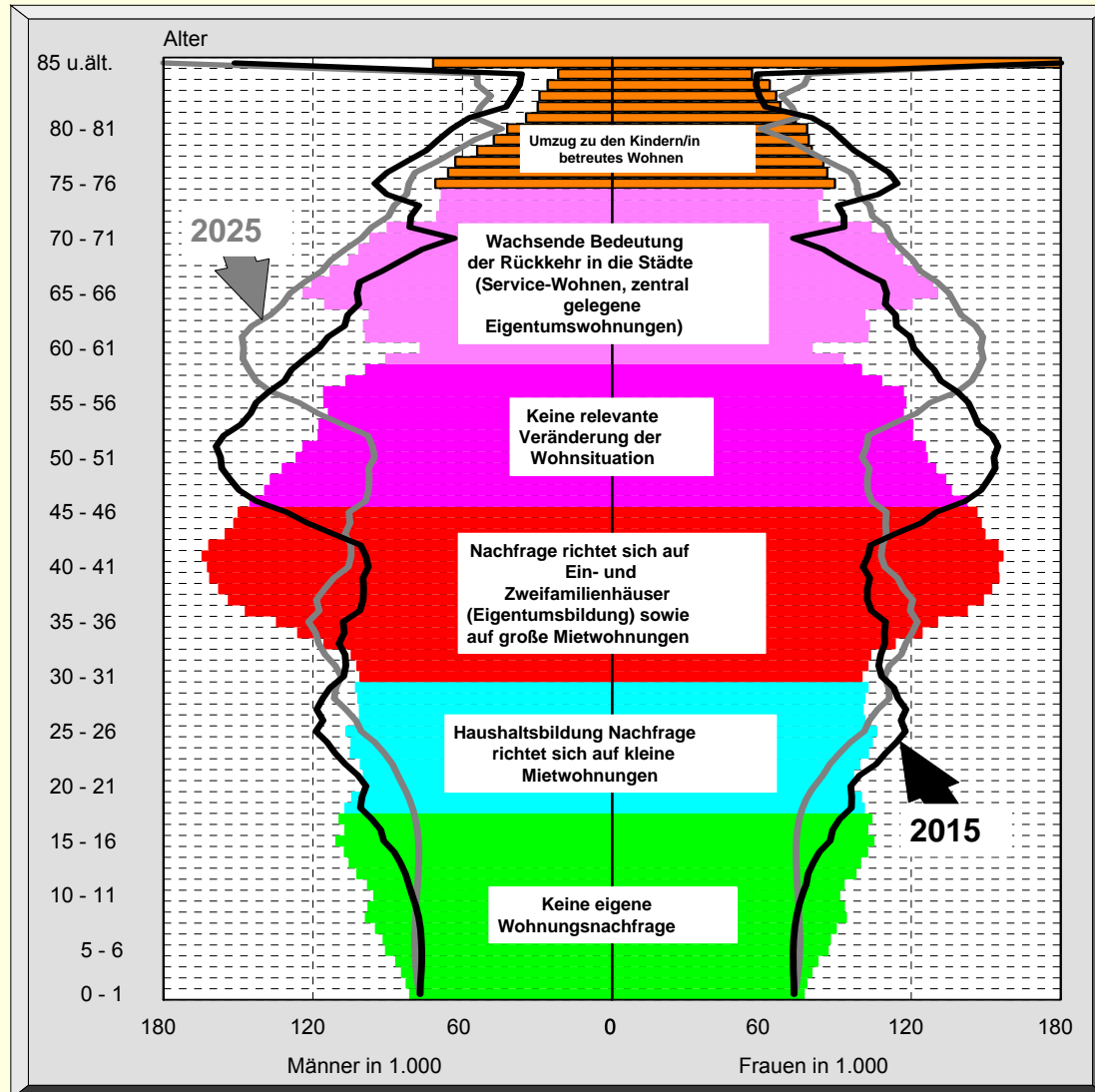
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Unterschiedliche Altersgruppen schaffen Wohnungsnachfrage in unterschiedlichen Teilmärkten.



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW
Darstellung: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

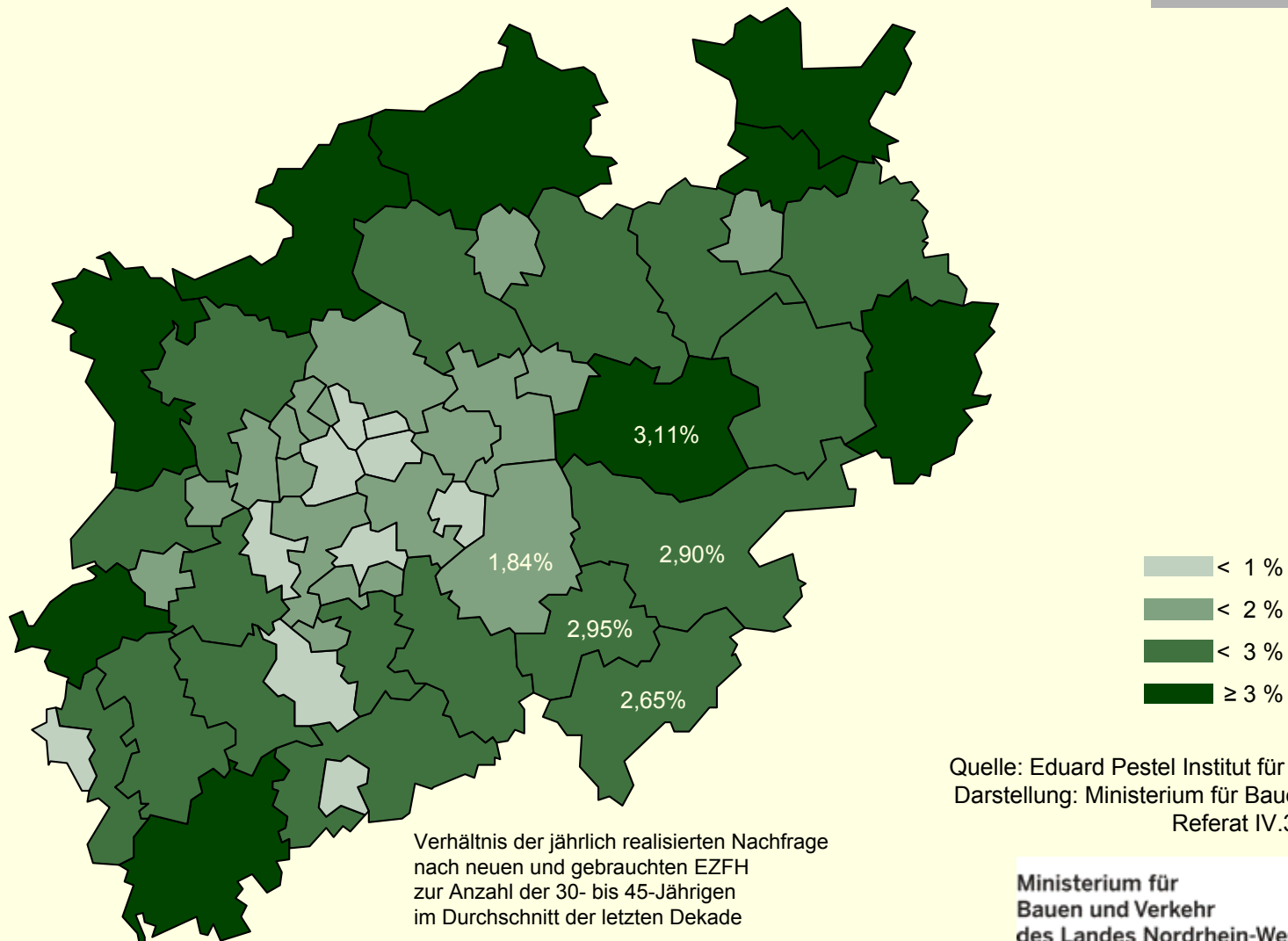
II. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die Eigentumsbildungsquote in Nordrhein-Westfalen 1996 – 2005



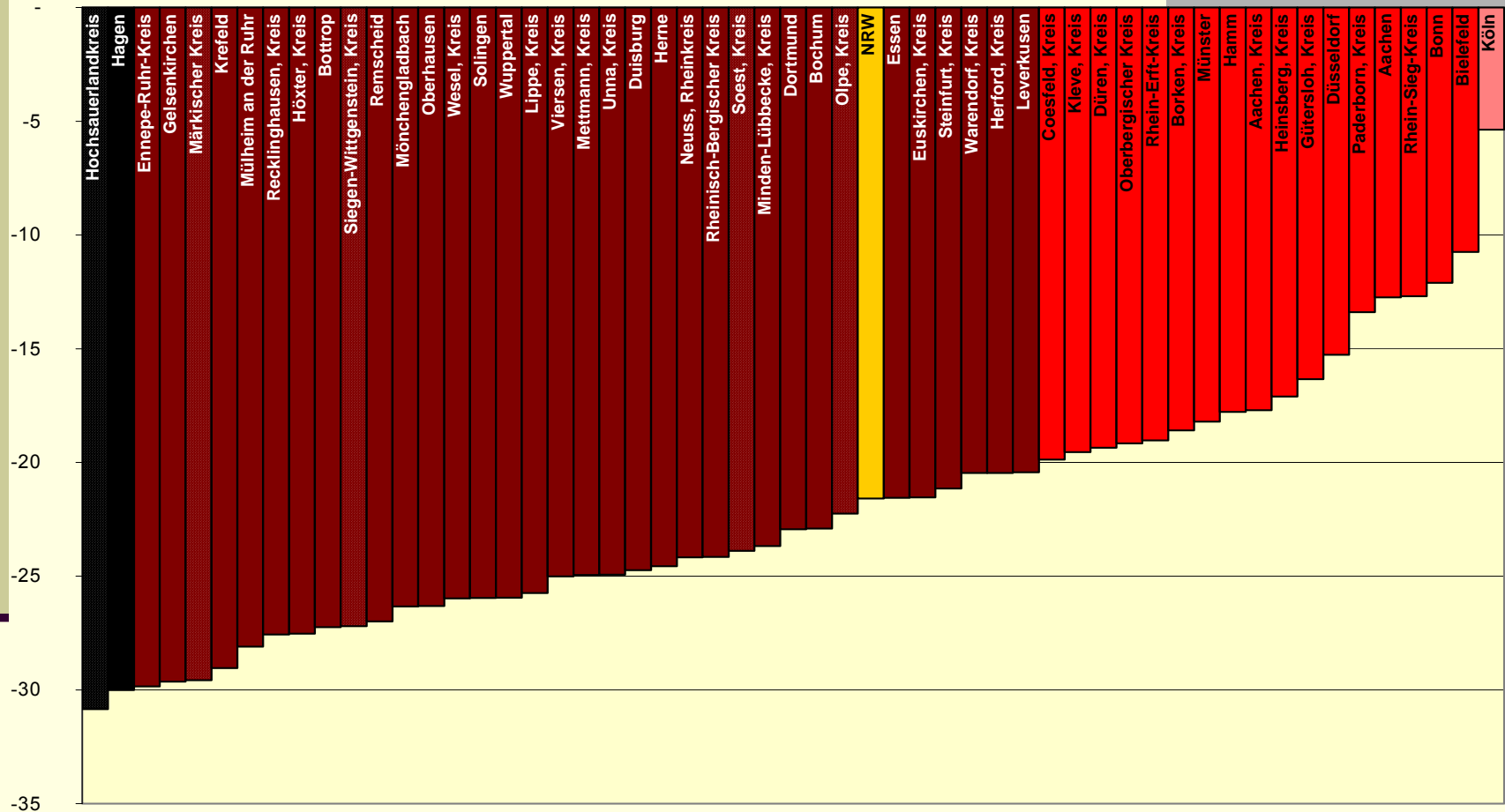
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW,
Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die durchschnittliche jährliche Gesamtnachfrage schrumpft gegenüber der letzten Dekade deutlich.



voraussichtliche Entwicklung der jährlichen Gesamtnachfrage nach EZFH \emptyset 2006 – 2025 im Verhältnis zum \emptyset 1996 - 2005 in %

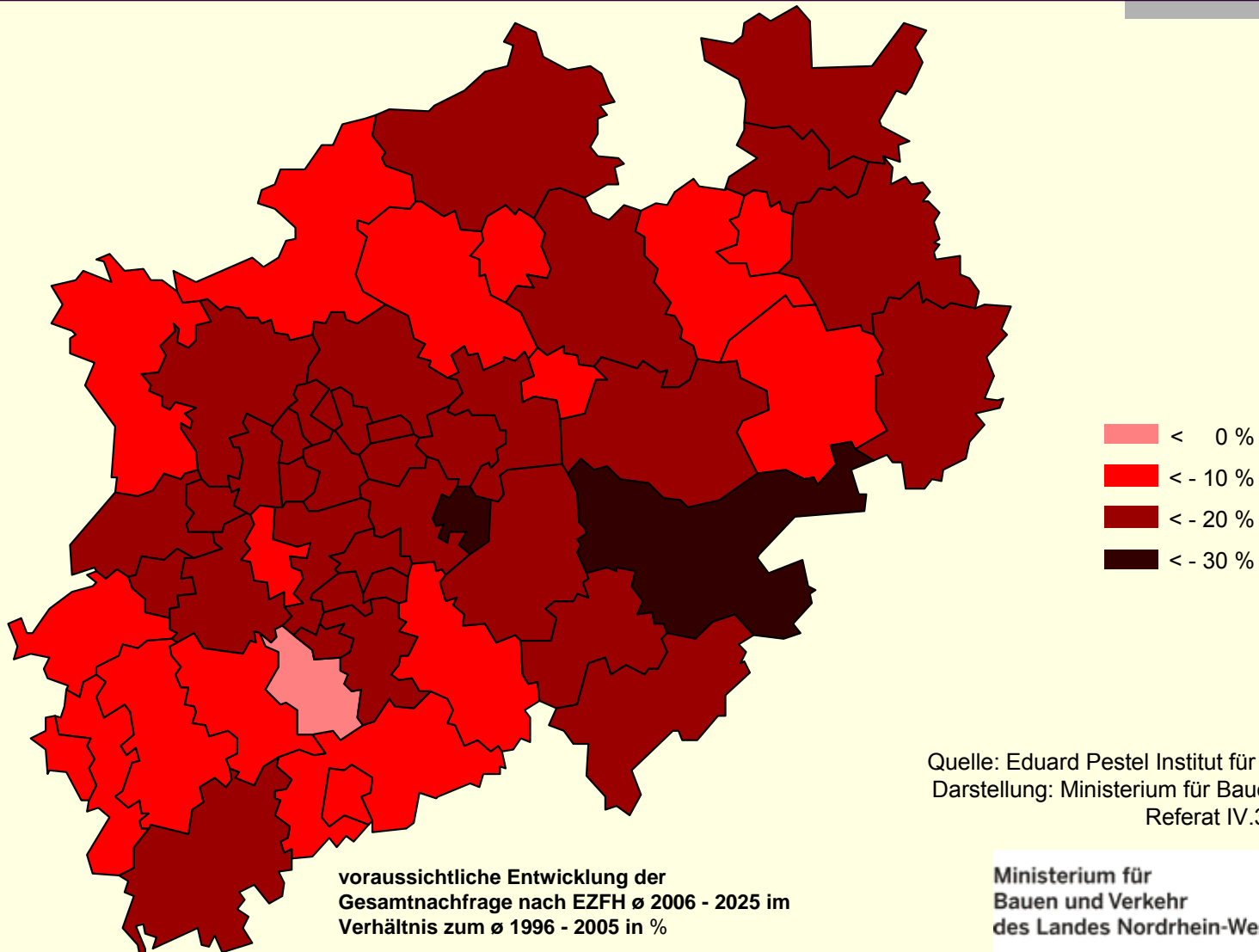
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die durchschnittliche jährliche Gesamtnachfrage schrumpft gegenüber der letzten Dekade deutlich.

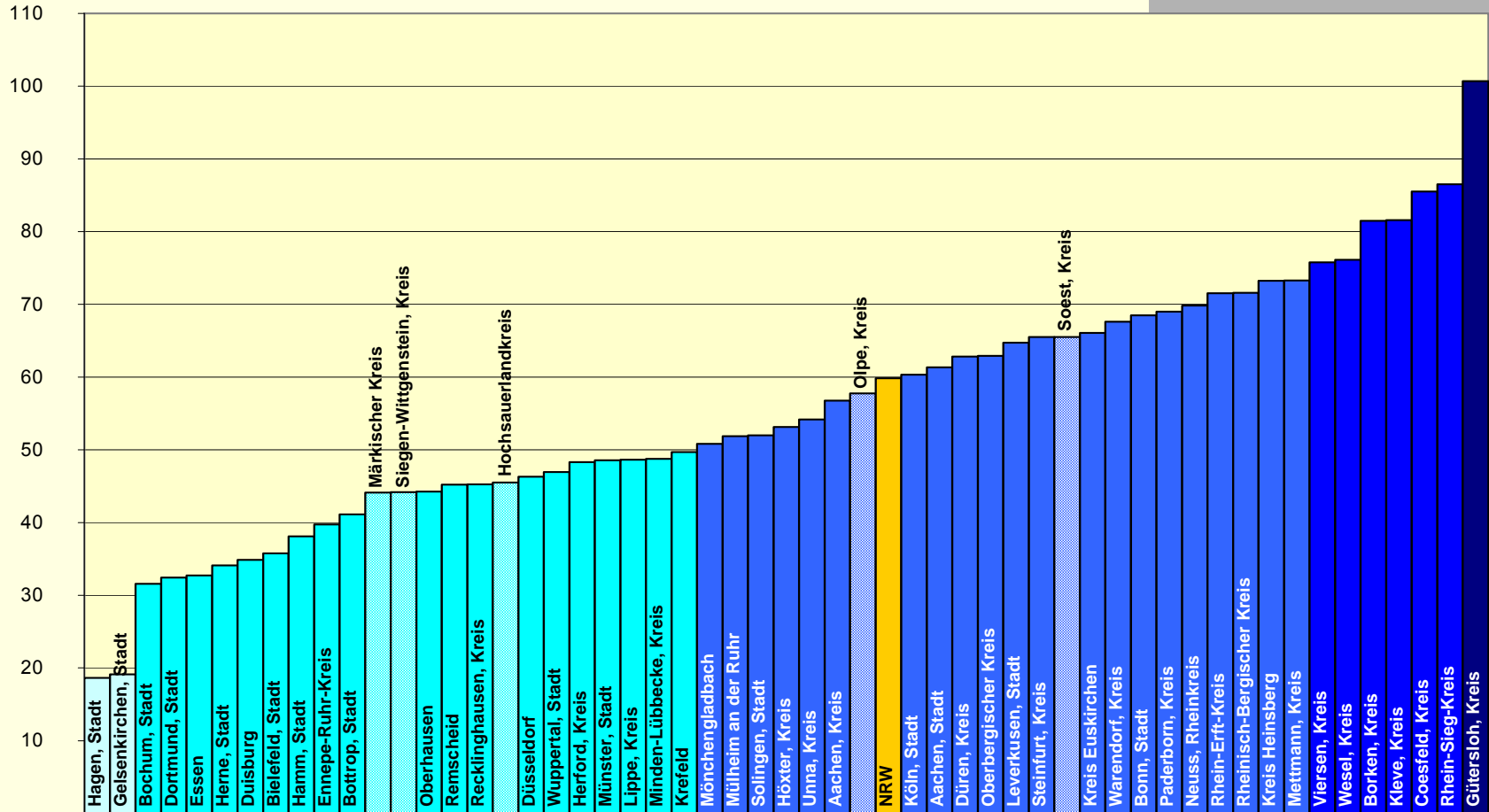


Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW,
Referat IV.3

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Das jährliche Bestandsangebot von Ein- und Zweifamilienhäusern steigt überall, aber nicht überall gleich.



voraussichtliche Entwicklung des jährlichen Bestandsangebots von EZFH in den Kreisen und kreisfreien Städten 2005 - 2025 in %

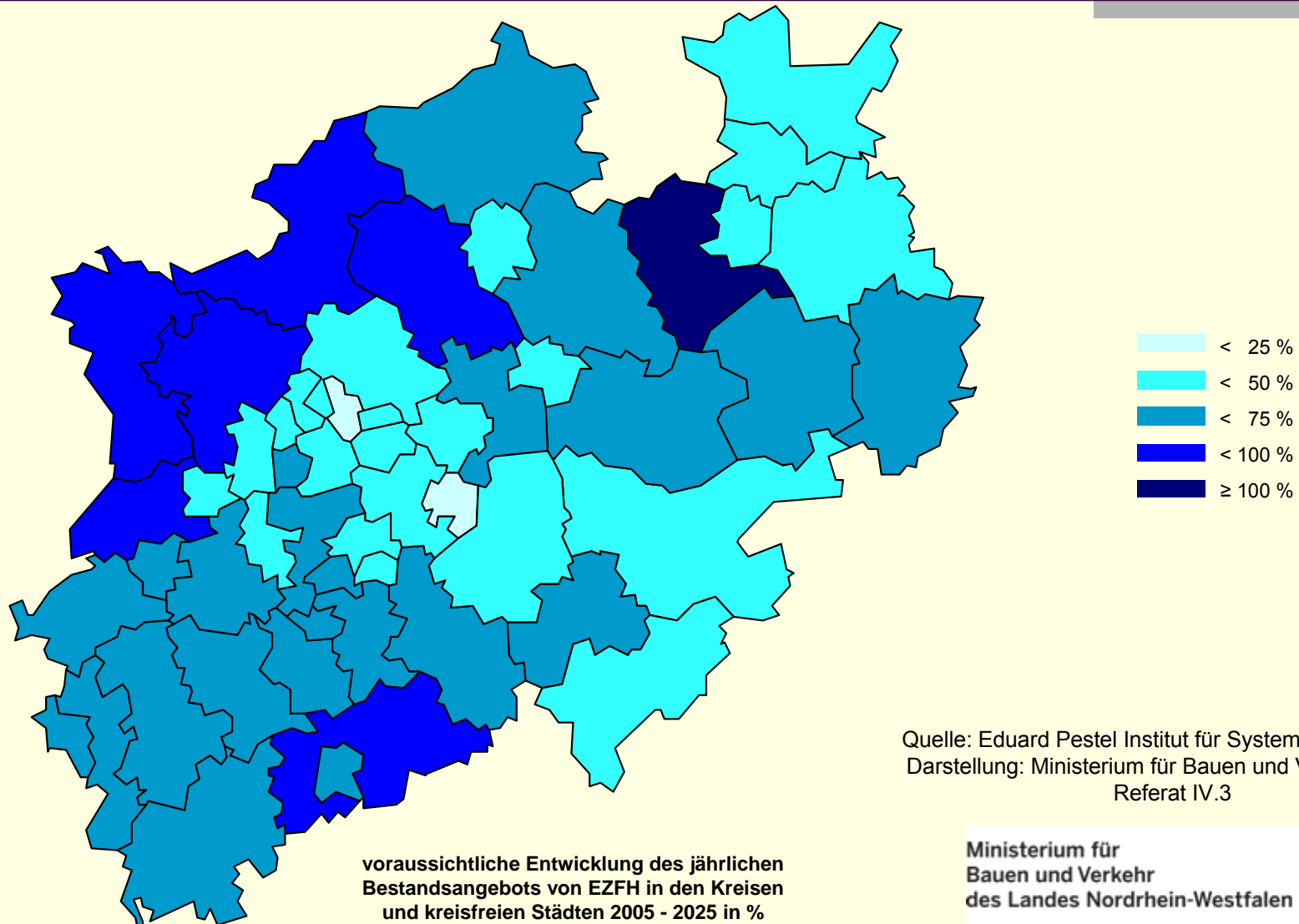
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Das jährliche Bestandsangebot von Ein- und Zweifamilienhäusern steigt überall, aber nicht überall gleich.

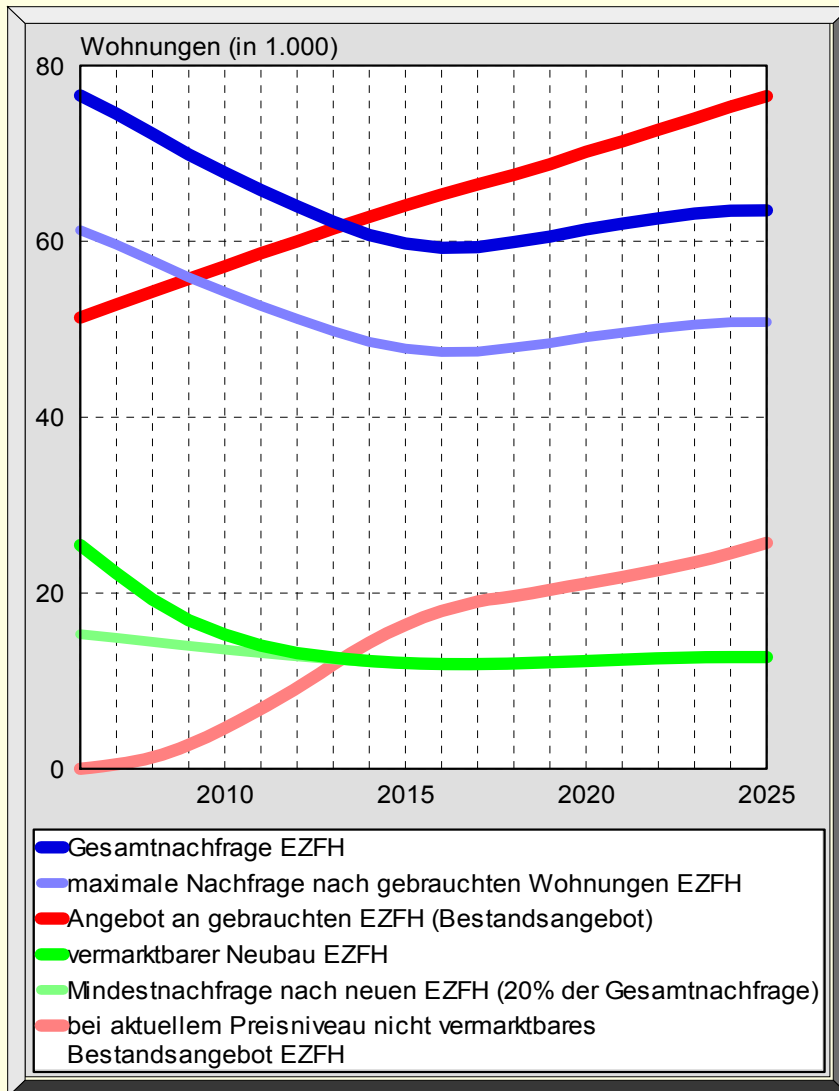


Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW,
Referat IV.3

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Konsequenzen für Neubau und Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern



Das Bestandsangebot übersteigt in NRW ab etwa 2013 die Gesamtnachfrage.

Der vermarktbarer Neubau wird mehr als halbiert und beschränkt sich auf die Haushalte, die trotz z. T. erheblicher Preisnachteile auf jeden Fall selbst bauen wollen (ca. 20 % der Gesamtnachfrage).

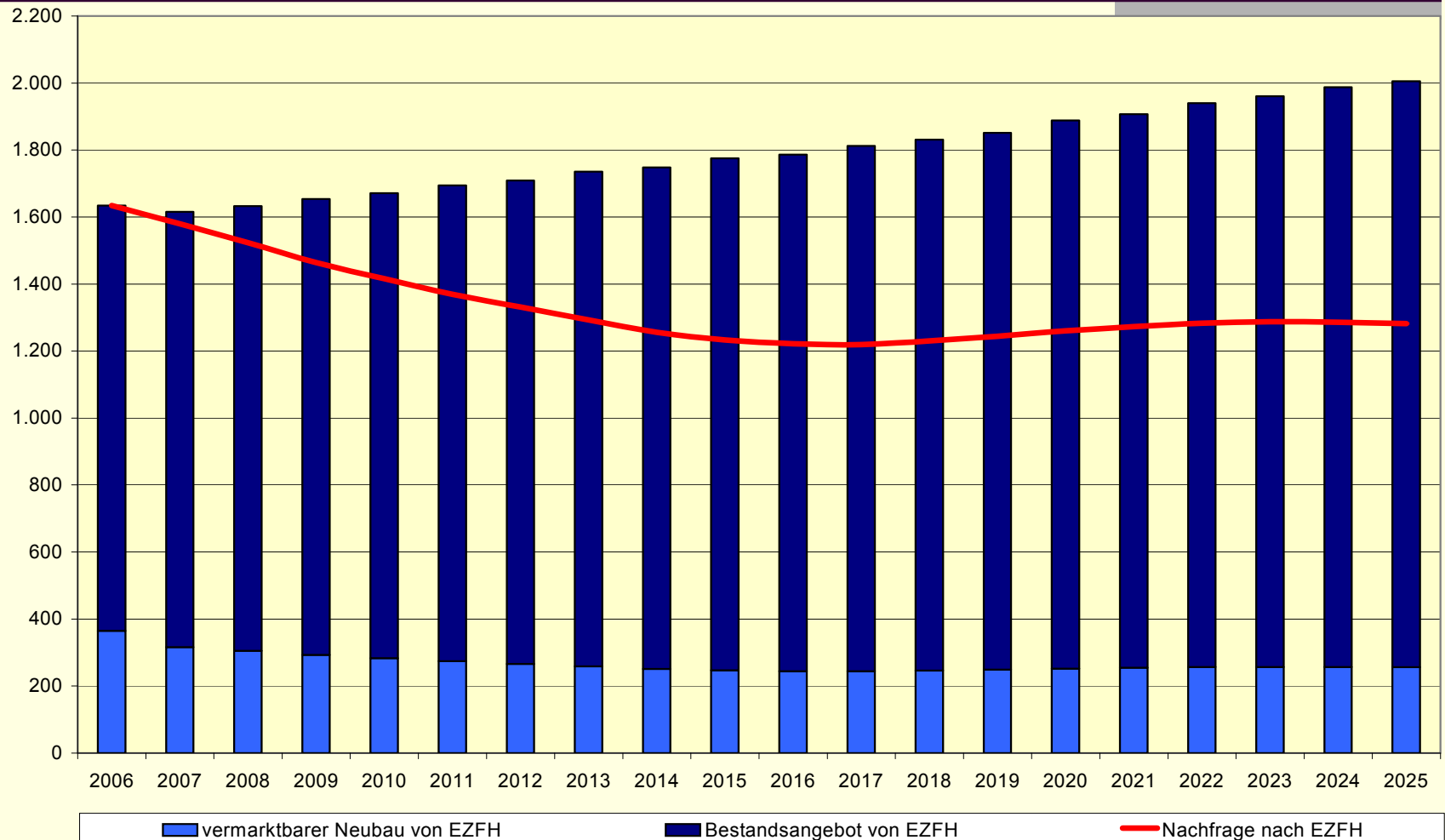
In einigen Regionen kommt es zu deutlichen Wertverlusten bis hin zu gravierenden Vermarktungsproblemen bei Bestandsimmobilien. Dieser Trend ist heute schon in einigen Regionen spürbar.

Quelle und Darstellung:
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Angebot und Nachfrage nach EZFH im Kreis Siegen-Wittgenstein



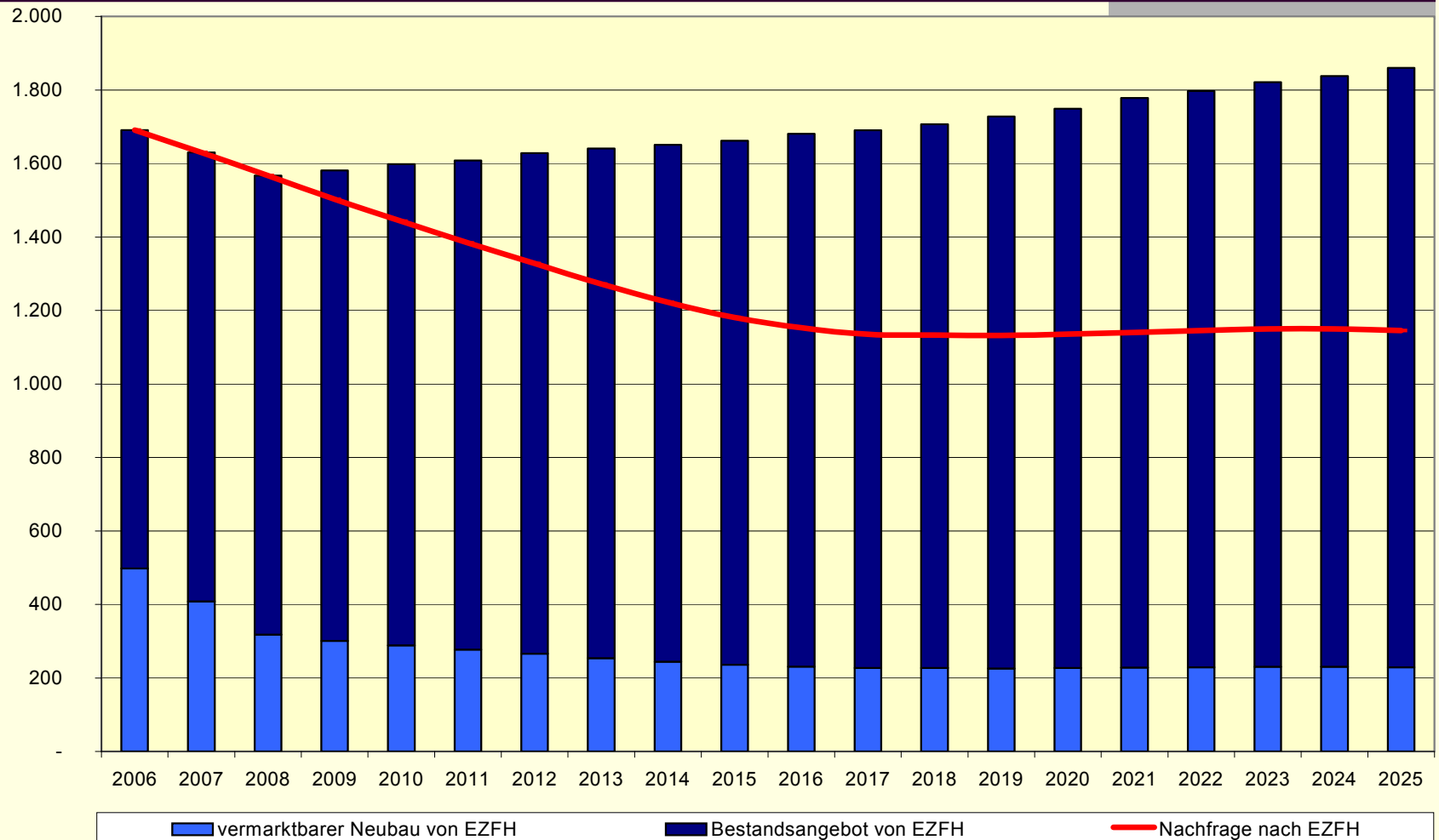
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Angebot und Nachfrage nach EZFH im Hochsauerlandkreis



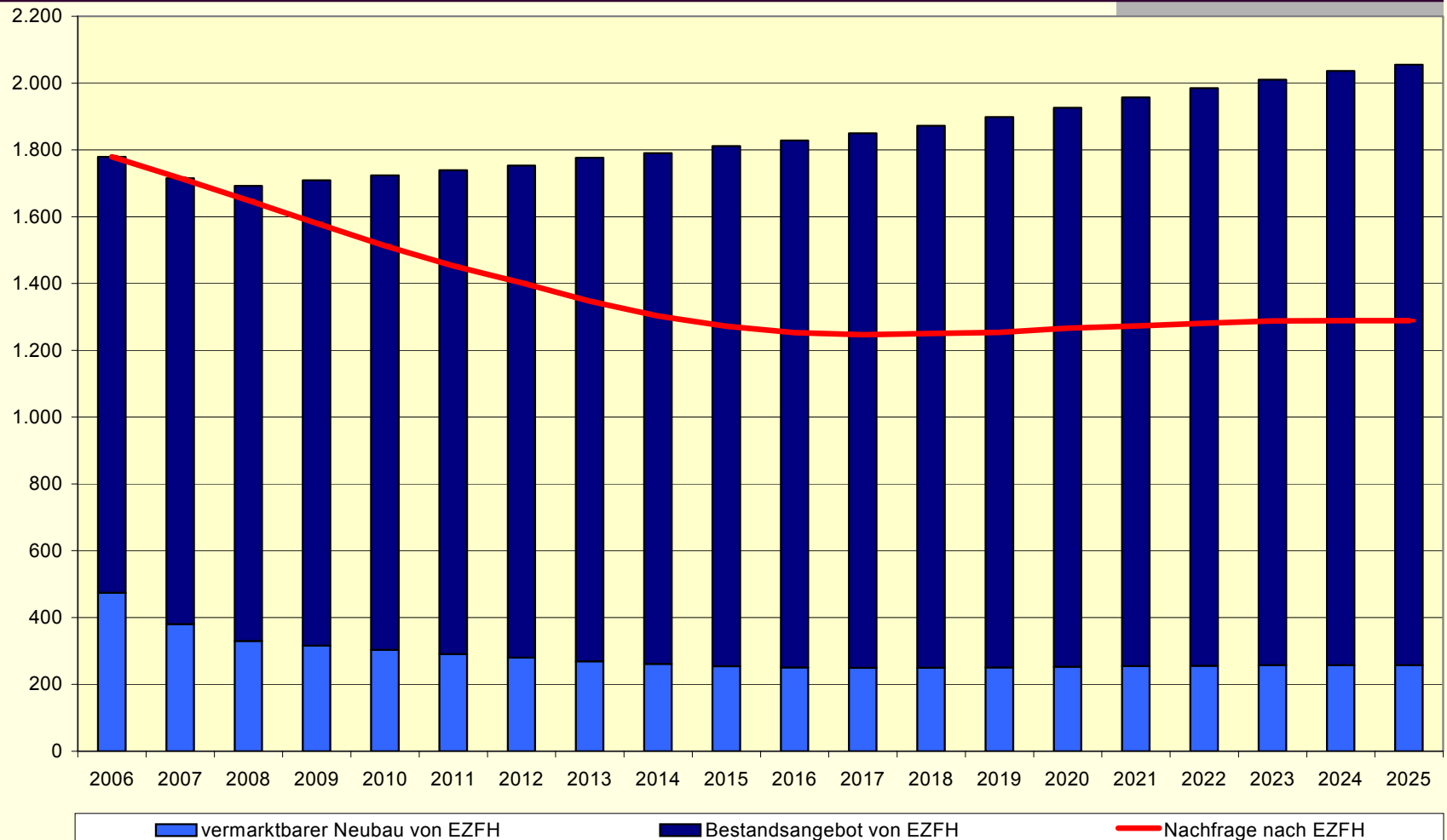
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Angebot und Nachfrage nach EZFH im Märkischen Kreis



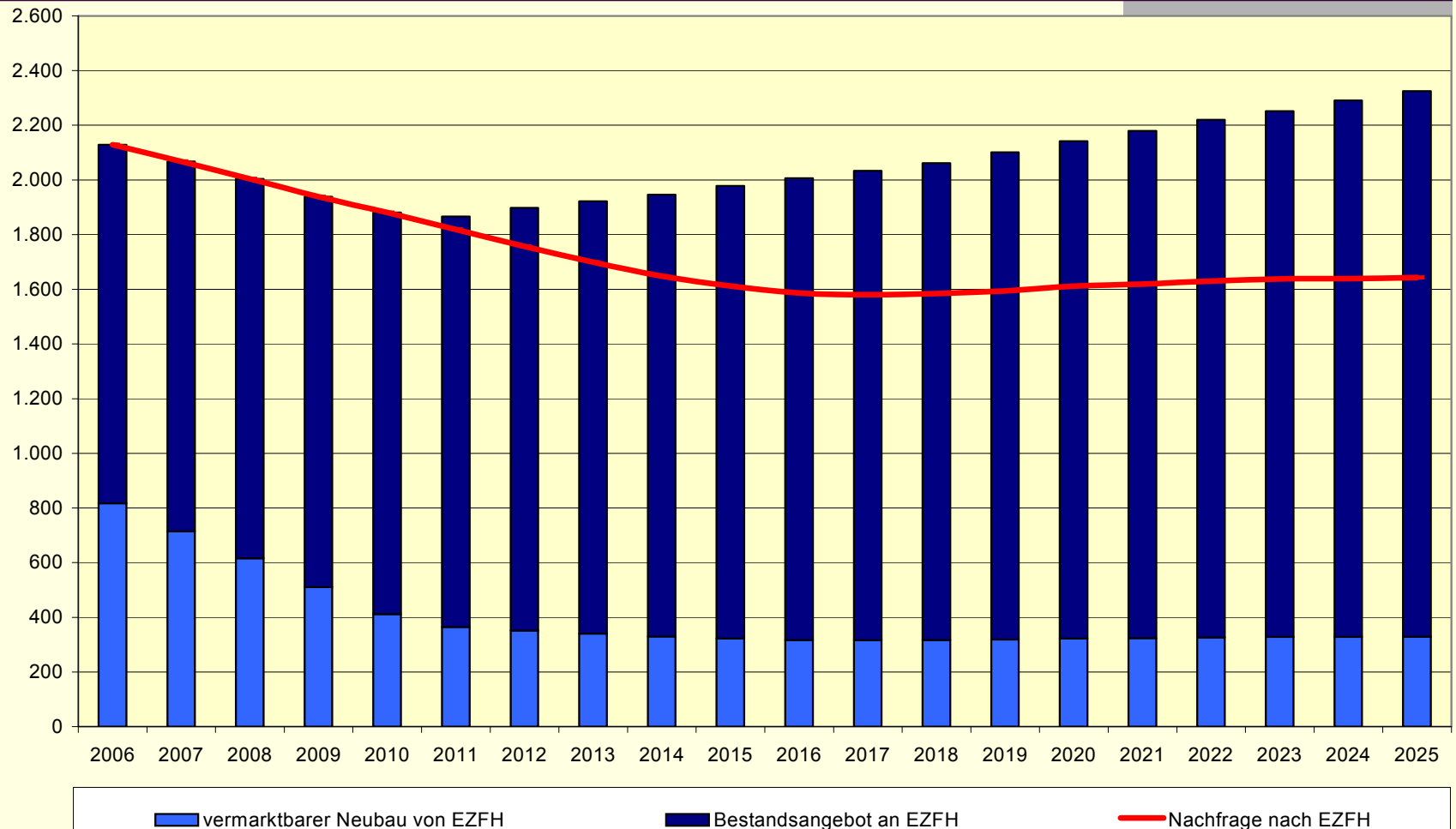
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Angebot und Nachfrage nach EZFH im Kreis Soest



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

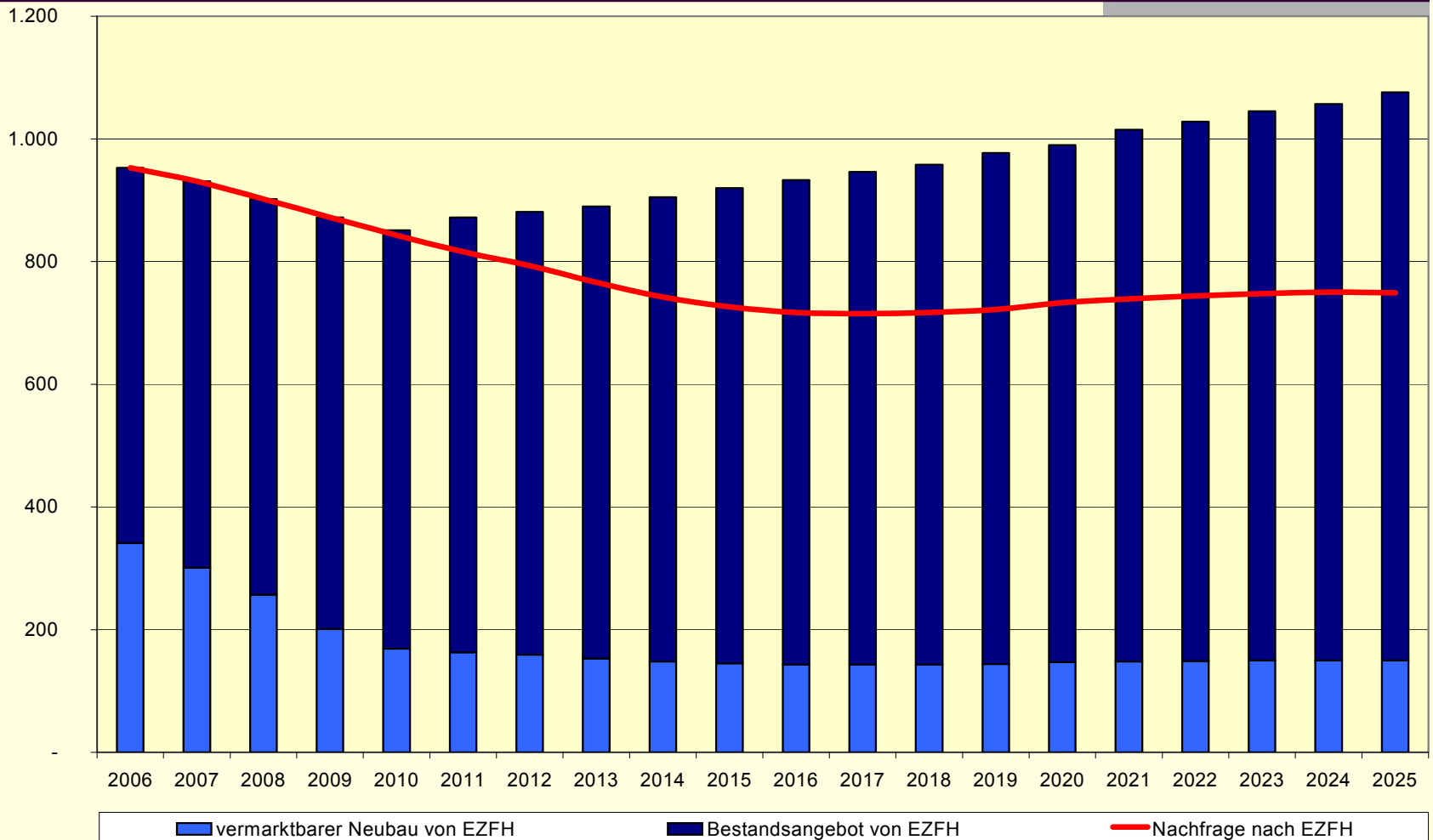
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Angebot und Nachfrage nach EZFH im Kreis Olpe



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

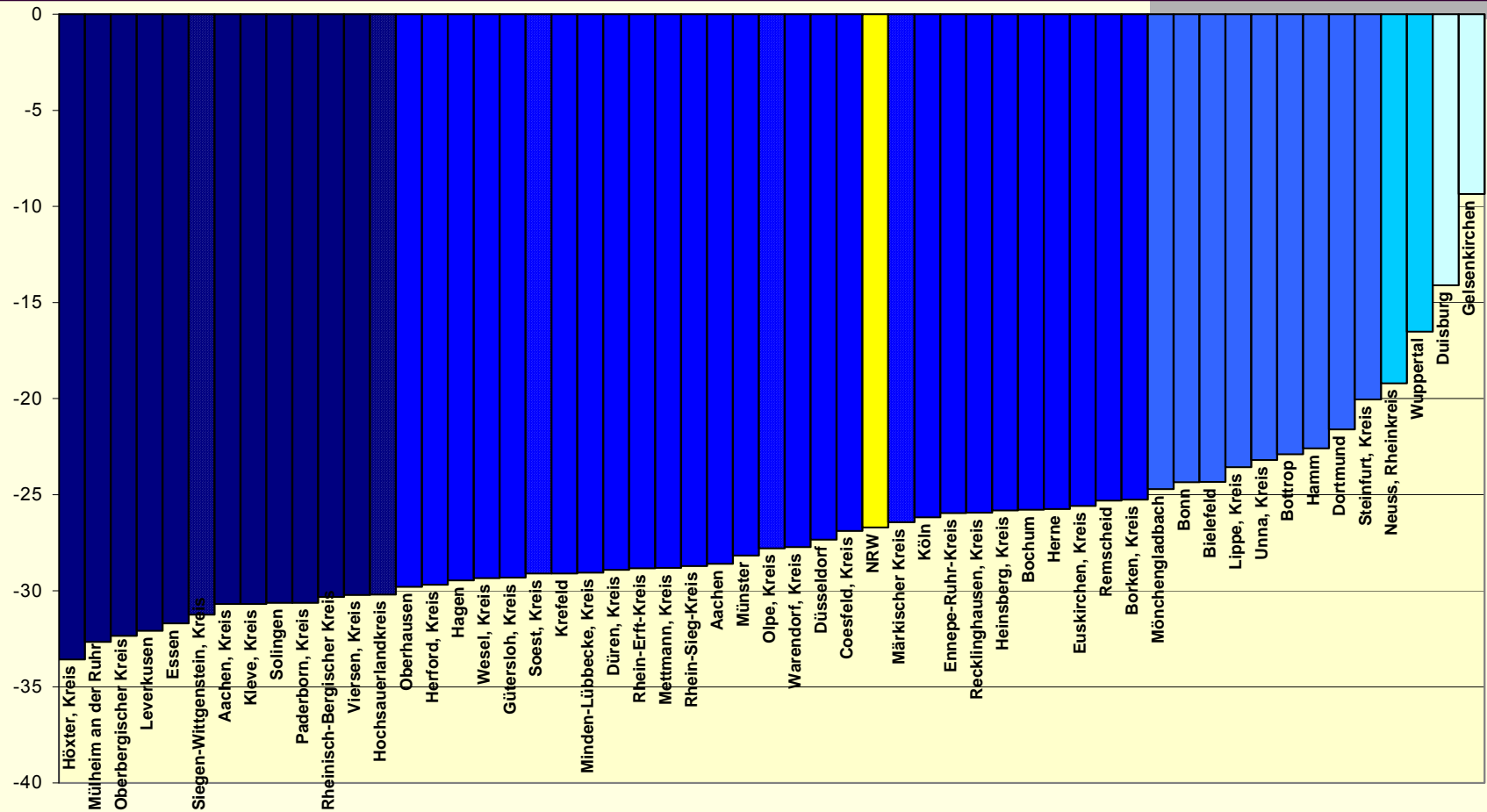
Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

III. Teilmarkt Geschosswohnungen

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wird in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter deutlich zurückgehen.



voraussichtliche Entwicklung der Bautätigkeit bei Geschosswohnungen im Durchschnitt der Jahre 2006 – 2025 im Vergleich zur Bautätigkeit von MFH im Durchschnitt der letzten 3 Jahre in %

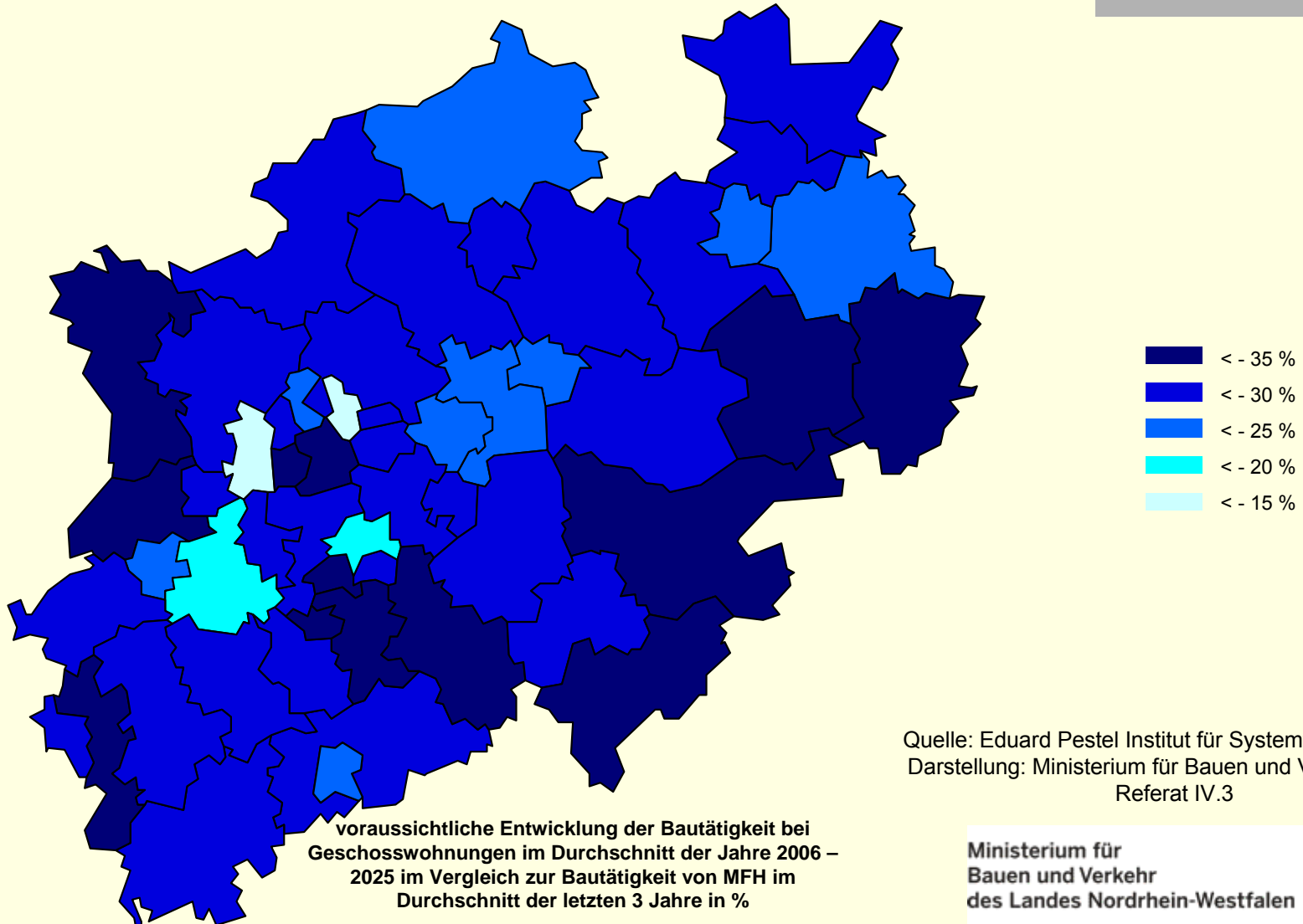
Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wird voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter deutlich zurückgehen.

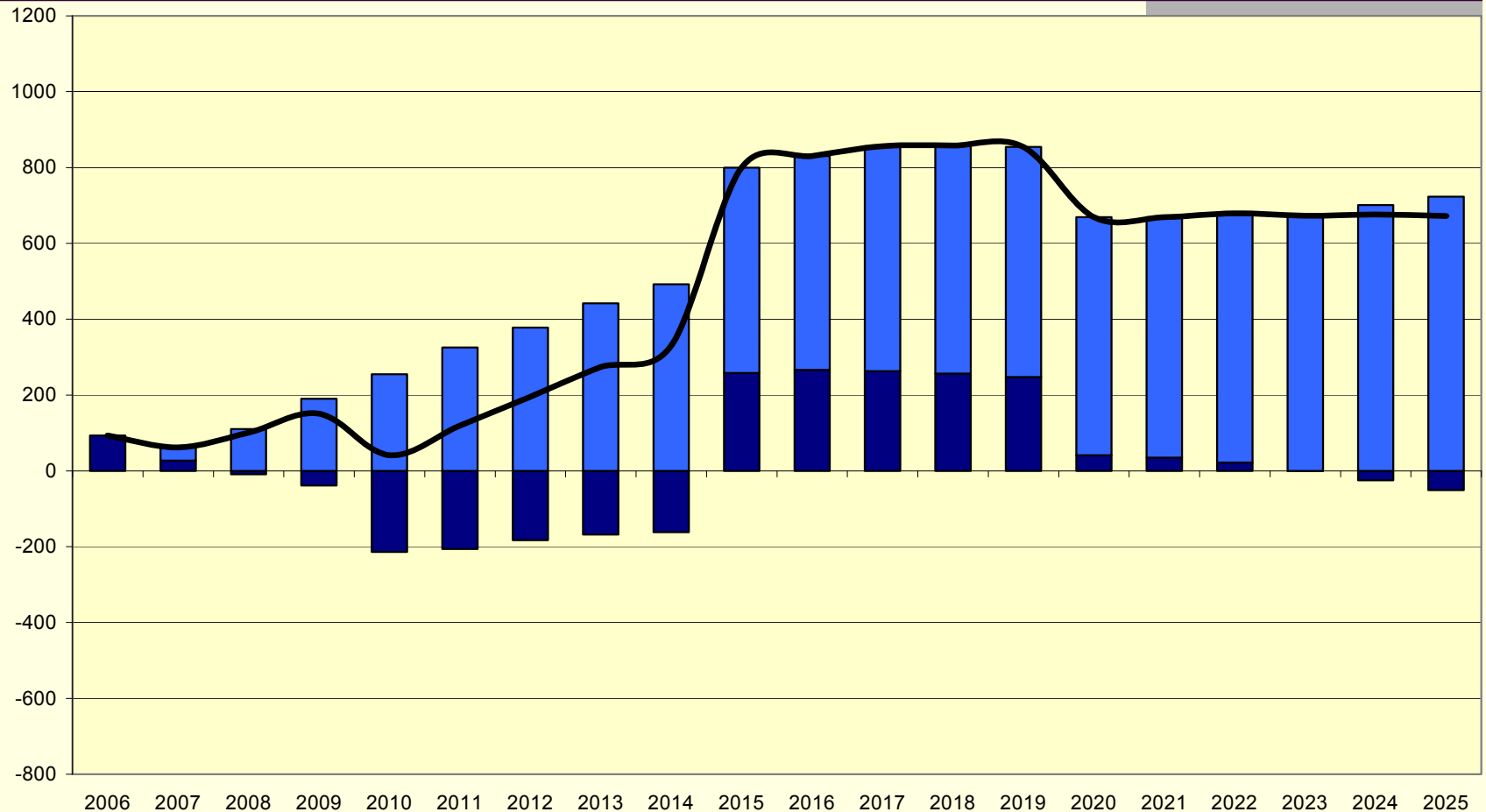


Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW,
Referat IV.3

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Siegen-Wittgenstein



Unterdeckung / Überhang WE in MFH
 Überhang EZFH
 jährliche Leerstandsentwicklung

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
 Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

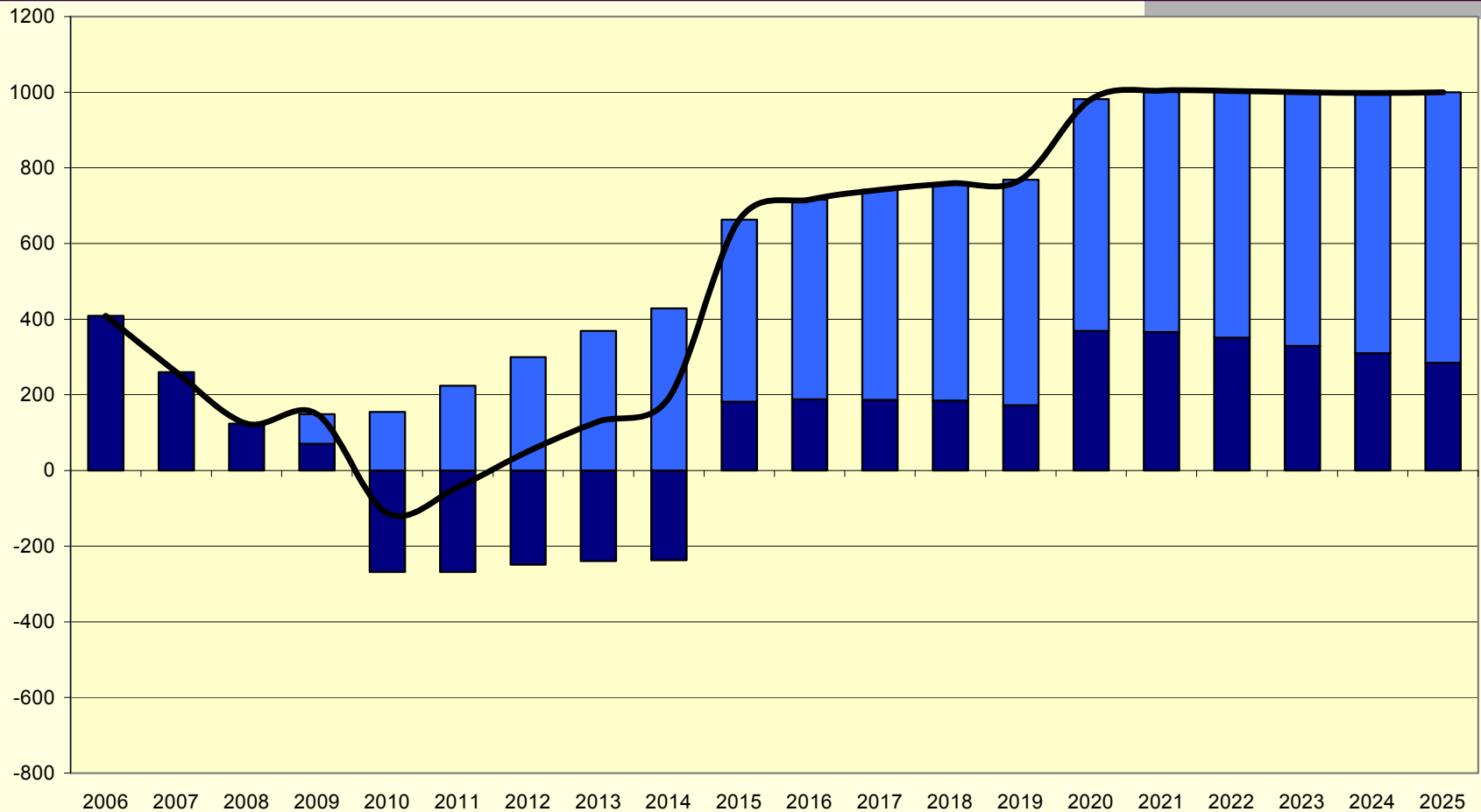
Ministerium für
 Bauen und Verkehr
 des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Wohnungsmarktentwicklung im Hochsauerlandkreis



Unterdeckung / Überhang WE in MFH

 Überhang von EZFH

 jährliche Leerstandsentwicklung

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
 Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

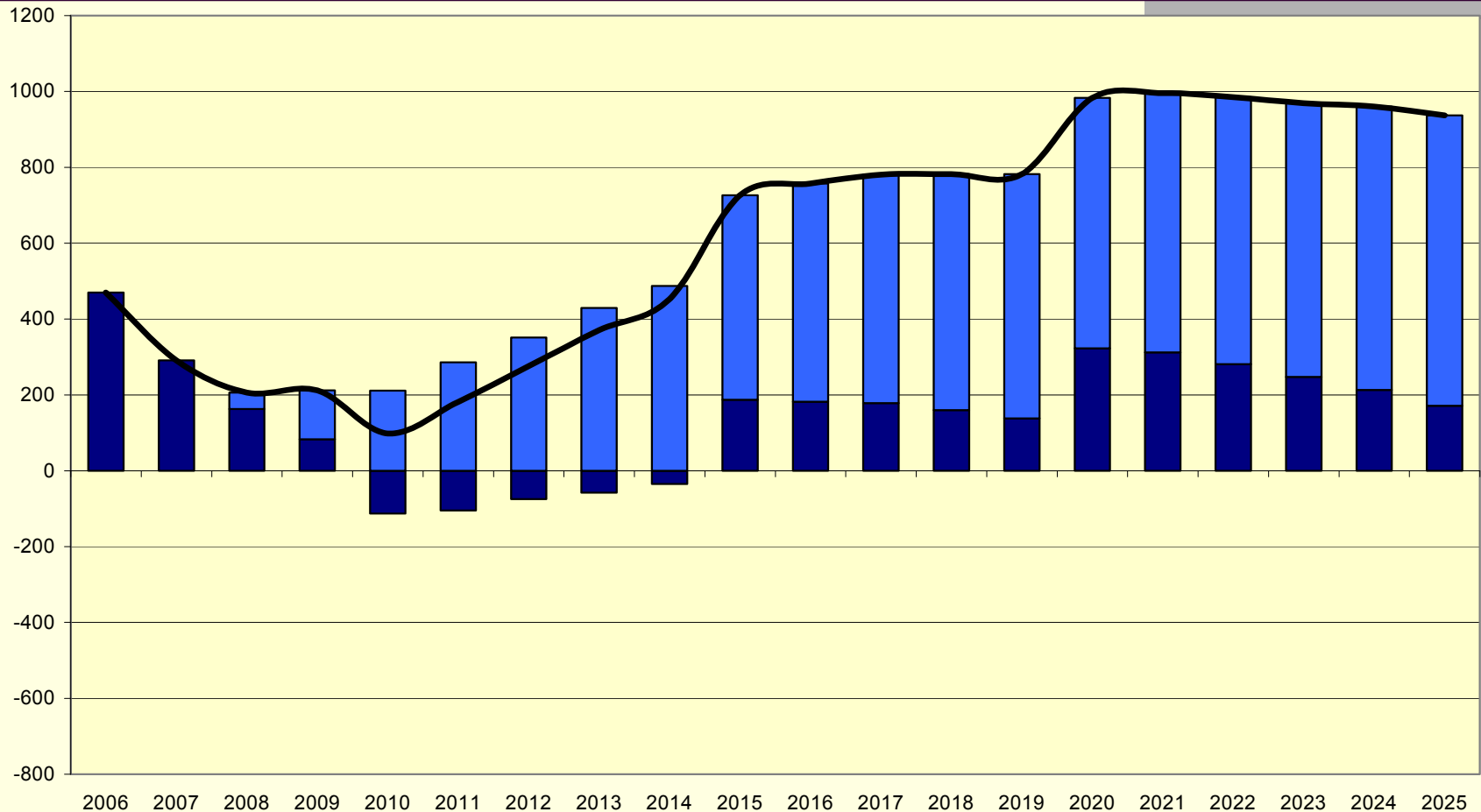
Ministerium für
 Bauen und Verkehr
 des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Wohnungsmarktentwicklung im Märkischen Kreis



■ Unterdeckung / Überhang WE in MFH

■ Überhang von EZFH

— jährliche Leerstandsentwicklung

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

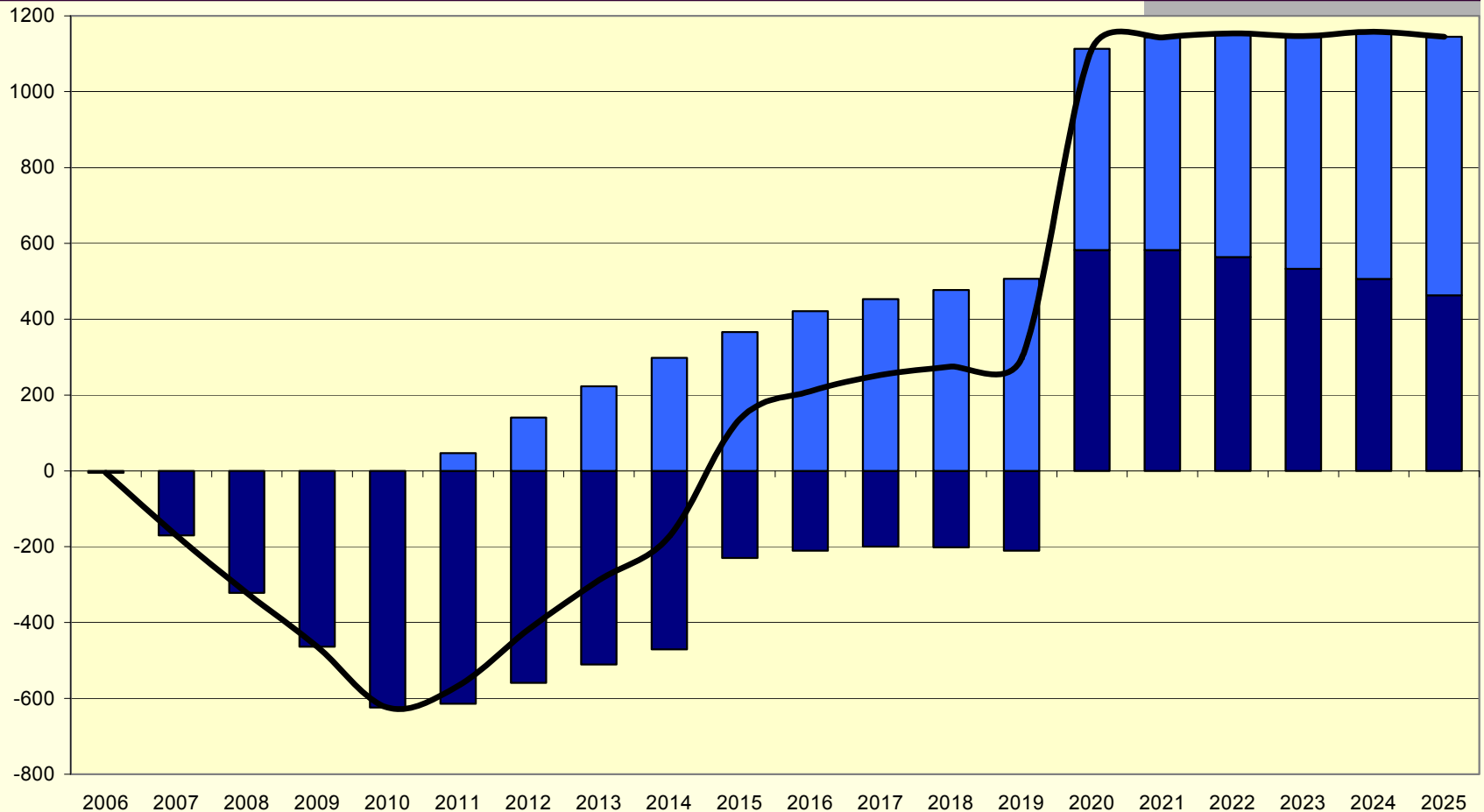
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Soest



■ Unterdeckung / Überhang WE in MFH

■ Überhang EZFH

— jährliche Leerstandsentwicklung

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

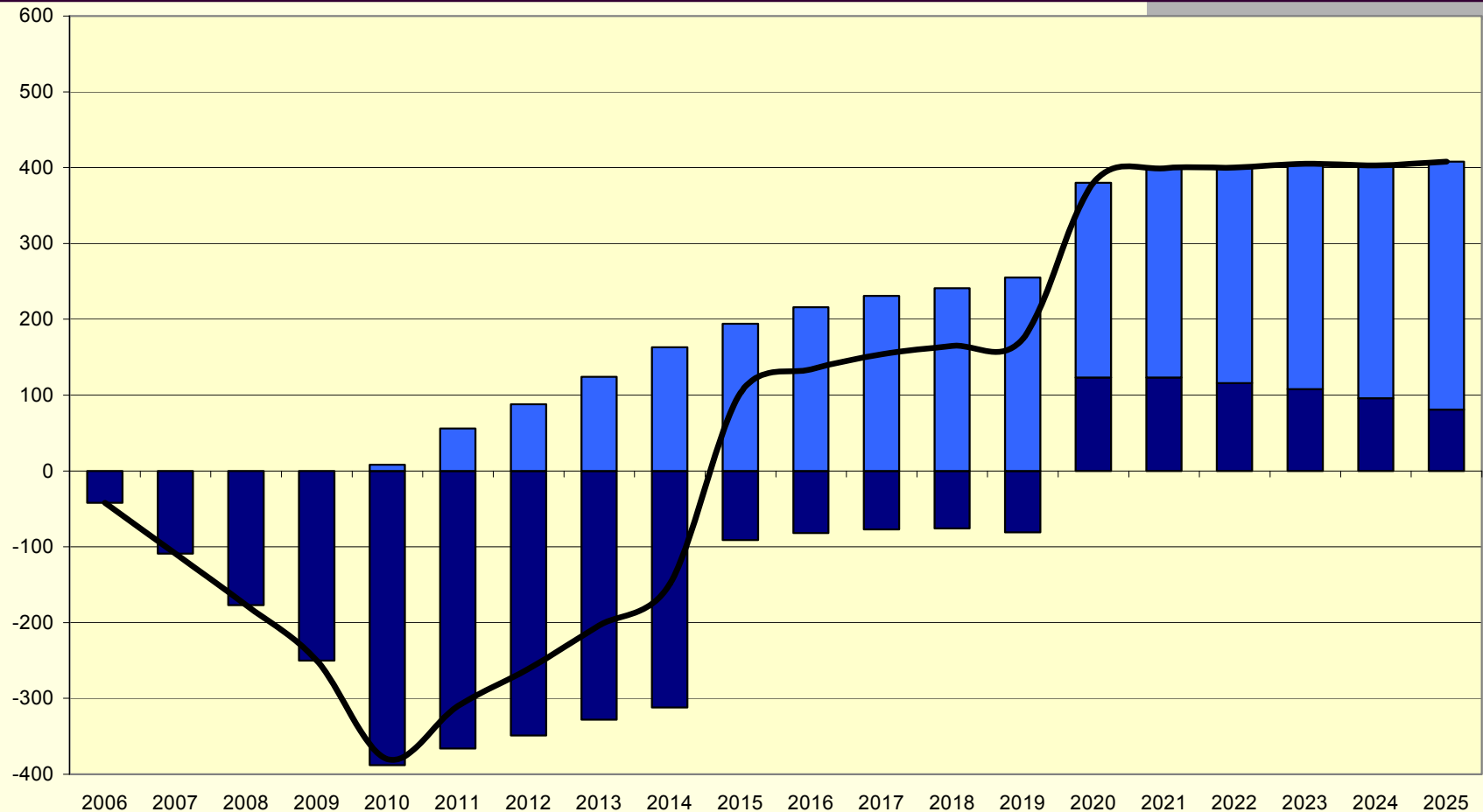
Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Wohnungsmarktentwicklung im Kreis Olpe



■ Unterdeckung / Überhang WE in MFH

■ Überhang EZFH

— jährliche Leerstandsentwicklung

Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.
Darstellung: Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, Referat IV.3

Ministerium für
Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Zwischen Baum und Borke? Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

V. Konsequenzen für die Wohnungspolitik von Land und Kommunen:

1. Die Ziele und Instrumente der Wohnungspolitik müssen von Region zu Region konkret an den jeweiligen Handlungserfordernissen orientiert sein.
2. Die regionale Differenzierung der Wohnungsbauförderung muss stärker werden. Eine Orientierung an den Kategorien der Landesplanung (Ballungszentren, Ballungsräume, Ländlicher Raum) wird dabei aber immer problematischer.
3. Bei der gesellschaftlichen Gestaltung des demografischen Wandels müssen die Kommunen auch im Bereich der Wohnungspolitik mehr Verantwortung übernehmen.
4. Der Schrumpfungsprozess, der bei einigen früher, bei anderen später einsetzen wird, kann nicht aufgehalten werden – schon gar nicht durch neue nicht integrierte Neubaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser im Außenbereich.



Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

V. Konsequenzen für die Wohnungspolitik von Land und Kommunen:

Erforderlich sind vor allem

- integrierte Stadtentwicklungskonzepte und wohnungswirtschaftliche Handlungskonzepte auch im Ländlichen Raum,
- eine deutliche Konzentration auf die Innenentwicklung und die Stärkung der regionalen Zentren,
- Investitionsstrategien in zukunftsfähige Bestände (Barrierefreiheit und energetische Sanierung)
- die ernsthafte Auseinandersetzung mit der Herausforderung, nicht zukunftsfähige Wohngebäude – und das werden in dieser Region auch eine ganze Menge Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren sein,
- mehr Kooperation von Wohnungsunternehmen und Anbietern sozialer und haushaltsnaher Dienstleistungen,
- mehr regionale Zusammenarbeit.

Zwischen Baum und Borke?

Folgen des demografischen Wandels für die Wohnungsmärkte

Weitere Informationen:

1. Im Internet unter <http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/>
2. bei
Reiner Daams
Ministerium für Bauen und Verkehr NRW
Leiter Referat IV.3
Wohnungsbauförderungsanstalt, Wohnungsmärkte, Steuerrecht
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
T. (0211) 3843.4234
F. (0211) 3843 73.4234
Mobil: (0172) 298 40 09
E-Mail: reiner.daams@mbv.nrw.de

