



# Bezirksregierung Arnberg

## Geschäftsstelle des Regionalrates

E-Mail-Adresse: geschaeftsstelle.regionalrat@bezreg-arnsberg.nrw.de

Tel.: 02931/82-2341, 2324 oder 2306 Fax: 02931/82-46177

Regionalratssitzung am:	27.03.2012	Vorlage:			02/01/12
Vorberatung in:	PK... <input type="checkbox"/>	SK... <input checked="" type="checkbox"/>	VK... <input type="checkbox"/>	REK... <input type="checkbox"/>	
TOP 3:	Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030 (Empirica-Gutachten) <ul style="list-style-type: none"><li>• Information zu aktuellen Entwicklungen (Bevölkerung, Wohnen, Beschäftigung) in Südwestfalen</li></ul>				
Berichterstatter:	Abteilungsleiter Aßhoff				
Bearbeiter:	Regierungsbaudirektor Möller Regierungsbeschäftigter Neitzel				

### Beschluss

#### Der Regionalrat beschließt einstimmig:

Der Regionalrat nimmt die Information zur Kenntnis.

## **Einleitung**

Dem Empirica-Gutachten „Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030“ im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW (MWEBWV) liegt eine Methode zur Bestimmung der „qualitativen Neubaunachfrage“ zugrunde, die neben der klassischen Bedarfsberechnung auch dem Phänomen „Neubau trotz Leerstand“ gerecht werden soll. Es wird angenommen, dass auf Grund fehlender geeigneter Bestandswohnungen und -häuser in gewünschter Qualität die Nachfrage nach Neubauten wächst. Ein niedriges Preisniveau – so das Empirica-Gutachten – führt zu einer geringen Rentabilität entsprechender Aufwertungsmaßnahmen im Bestand. Diese Entwicklung – so die Berechnungen – führt bis zum Jahr 2030 zu zusätzlichen Leerstandsquoten von > 19 % in weiten Teilen Südwestfalens, so im Märkischen Kreis, Hochsauerlandkreis und Kreis Siegen-Wittgenstein. Die „qualitative Neubaunachfrage“ in Verbindung mit hohen Leerstandsquoten wird demnach in Landesteilen mit schrumpfender Bevölkerung – so auch in Südwestfalen – zur wesentlichen Komponente des zukünftigen Wohnungsmarktes.

Das Gutachten geht bei der Bestimmung der „qualitativen Neubaunachfrage“ neue Wege, indem „nach typischen Regionsmerkmalen gesucht wird, die auffällig häufig mit einer hohen qualitativen Neubaunachfrage zusammen auftreten“. Ausgangspunkt ist die Messung des „qualitativen Neubaus“ in der Vergangenheit (Baufertigstellungen minus Veränderung der Zahl der Privathaushalte). Für die Projektion in die Zukunft wird die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 - 2030 von IT.NRW und die daraus entwickelte Haushaltsprognose zugrunde gelegt. Regressionsanalysen bestimmen, welche Merkmale signifikant häufig mit einer hohen „qualitativen Neubaunachfrage“ auftreten (Haushaltswachstum, Geschosswohnungsanteil, Mietniveau, Altbauanteil, Anteil 50er bis 70er Jahre Wohnungen). Die Ausgangsmessung wird über die relevanten statistischen Zusammenhänge linear in die Zukunft fortgeschrieben.

In Anlehnung an die Bestimmungsmerkmale der Empirica-Methode zur Ermittlung der „qualitativen Neubaunachfrage“ werden im Folgenden aktuelle Entwicklungen speziell für den südwestfälischen Raum zusammengestellt, um die vorgelegten Berechnungen besser einordnen zu können:

### **Bevölkerungsentwicklung in Südwestfalen**

Die Bevölkerungsentwicklung (**Abb. 1**) verläuft in der langjährigen Betrachtung inhomogen. Eine konstant niedrige Geburtenzahl wird überlagert durch ein wechselhaftes Wanderungsverhalten (**Abb. 3**) in Folge der sich verändernden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Südwestfalen entwickelte sich 1987 - 1998 besser als der Landesdurchschnitt.

Diese Zeit ist geprägt durch die Stadt-Umland-Wanderung sowie durch eine außerordentlich hohe Zuwanderung von Spätaussiedlern, Asylbewerbern und Kriegsflüchtlingen aus Südosteuropa, welche überdurchschnittlich häufig in die Flächenkreise vermittelt wurden.

Seit ca. 2003 kommt es in Südwestfalen zu massiven Bevölkerungsverlusten. Die zuvor genannten Faktoren spielen nur noch eine untergeordnete Rolle, zudem kommt es verstärkt zu Wanderungsbewegungen in die Universitäts- und Arbeitsmarktzentren (**Abb. 5**). Die Kinder der "Stadtflüchtlinge" kehren in die Städte zurück. Durch die anhaltenden Wanderungsverluste, insbesondere wegen des Fortzugs junger Menschen, überaltert die Region. Die Generation der potenziellen Eltern schrumpft besonders stark. Dennoch ist das Geburtendefizit in Südwestfalen noch nicht signifikant schlechter als im Landesdurchschnitt. Wie im ganzen Land wird ein Ausgleich des Geburtendefizits durch Zuwanderung aber zunehmend schwerer.

Seit 2008 verbessern sich die Zuwanderungssaldi landesweit, aber auch in Südwestfalen. Der Bevölkerungsrückgang verlangsamt sich seither erkennbar (**Abb. 4**).

### **Bevölkerungsvorausberechnung 2030**

Die Bevölkerungsvorausberechnung 2008 - 2030 von IT.NRW (**Abb. 2**) basiert auf der annähernd linearen Fortschreibung eines engen Zeitfensters (2005 - 2007), welches in Südwestfalen durch besonders hohe Wanderungsverluste geprägt war. Entsprechend negativ fällt deshalb die berechnete zukünftige Bevölkerungsentwicklung aus.

### **Anzahl der Privathaushalte**

Die Entwicklung der Privathaushalte ist, wie auch das Empirica-Gutachten darlegt, mit großen Unsicherheiten behaftet. Statt flächendeckender Daten liegen bei der Landesstatistik nur Hochrechnungen auf Basis von Stichproben des Mikrozensus vor. Als Ausgangsgröße zur Ermittlung der „qualitativen Neubaunachfrage“ stellt die Zahl der Privathaushalte – wie der Gutachter auch einräumt – einen Schwachpunkt des Gutachtens dar. Auf eine Darstellung der verfügbaren Haushaltszahlen des Mikrozensus wird wegen der Inhomogenität der Zeitreihen an dieser Stelle verzichtet.

### **Baufertigstellungen**

Die Baufertigstellungen sind neben der Veränderung der Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe für die Messung der „qualitativen Neubaunachfrage“ in der Vergangenheit und für die Fortschreibung in die Zukunft.

Mit dem Übergang Südwestfalens von einer wachsenden in eine schrumpfende Region kommt es seit dem Jahr 2000 zu einem Rückgang der Baufertigstellungen (**Abb. 6**). Im Vergleich zu anderen Regionen fällt dieser Rückgang in Südwestfalen – analog zur Bevölkerungsentwicklung – besonders stark aus. Seit ca. 2008 kommt es zu einer Stagnation auf niedrigem Niveau.

Derzeit werden ca. 200 - 400 Wohneinheiten pro Jahr und Kreis (Märkischer Kreis, Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) fertig gestellt (**Abb. 7**). Nach vorherrschender Baudichte entspricht dies ca. 8 - 16 ha (Brutto-)Neubaufäche/Jahr in diesen Kreisen. Das Ergebnis für den Hochsauerlandkreis im Jahr 2010 ist beeinflusst durch die Baufertigstellungen einer Ferienhausgroßsiedlung. Der Kreis Soest hat auf Grund höherer Zuwanderung mehr Baufertigstellungen vorzuweisen.

### **Geschosswohnungsbauanteil / Grundstückspreise / Mietpreisniveau**

Ein wichtiger Bestimmungsfaktor der „qualitativen Neubaunachfrage“ stellt der Geschosswohnungsbauanteil dar. Diesbezüglich unterscheidet sich Südwestfalen signifikant vom Landesdurchschnitt (**Abb. 8**). Während landesweit der Anteil der Mehrfamilienhäuser an der Wohnbebauung fast 60 % beträgt, liegt der Anteil in Südwestfalen bei 40 %. Umgekehrt leben ca. 60 % der Privathaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW zeigt, dass die Grundstückspreise – unbebaute und bebaute – in Südwestfalen deutlich niedriger liegen als in anderen Regionen (**Abb. 9**). Entsprechend niedrig liegt auch das Mietniveau, insbesondere für ältere Wohnungen, aber auch für neuere Wohnungen. Der Grundstücksmarktbericht zeigt zudem, dass etwa im Vergleich zum ländlich geprägten Münsterland die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke je 100.000 Einwohner (Wohnungsneubau) in Südwestfalen erheblich niedriger liegt, die Zahl der Kauffälle bebauter Grundstücke dagegen höher. Nach dem Erklärungsansatz des Empirica-Gutachtens müsste in Südwestfalen der Anteil Kauffälle unbebauter Grundstücke wegen des niedrigeren Preisniveaus höher liegen.

Empirisch schwer nachvollziehbar ist, weshalb niedrige Preise für Bestandsimmobilien nicht verstärkt zu Investitionen von Eigenheimerwerbenden in den Bestand führen sollen. Je größer die vorhandenen Leerstände bzw. je niedriger die realisierbaren Kaufpreise sind, desto größer fällt die Ersparnis im Vergleich zu einem Neubau und der Anreiz zum Kauf solcher Objekte aus.

Die Region Köln als Hochpreisregion mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern bestätigt wiederum den Erklärungsansatz des Empirica-Gutachtens. Dort werden vergleichsweise wenige unbebaute Grundstücke und viele bebaute Grundstücke je 100.000 Einwohner verkauft.

### **Exkurs: Einfluss des Arbeitsmarktes auf die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen**

Zum besseren Verständnis des aktuellen Wanderungsverhaltens, der Zu- und Fortzüge der letzten Jahre, lohnt sich ein Blick auf die Beschäftigten-Entwicklung und den Arbeitsmarkt.

Die Wirtschaft und der Arbeitsmarkt in Südwestfalen sind durch den hohen Anteil verarbeitenden Gewerbes besonders konjunkturabhängig. Der Beschäftigungsrückgang in der ersten Hälfte der letzten Dekade fiel überdurchschnittlich stark aus (**Abb. 10**). Auch die Konjunkturdelle 2009 – nach der Lehman-Pleite – wirkte sich in Südwestfalen besonders stark auf den Arbeitsmarkt aus, wobei die Entwicklung der südwestfälischen Kreise z. T. recht unterschiedlich verlaufen ist (**Abb. 11**). Die aktuell starke Konjunktur führt hingegen zu einer dynamischen Zunahme der Beschäftigtenzahlen und zu historisch tiefen Arbeitslosenzahlen (**Abb. 12** und **Abb. 13**).

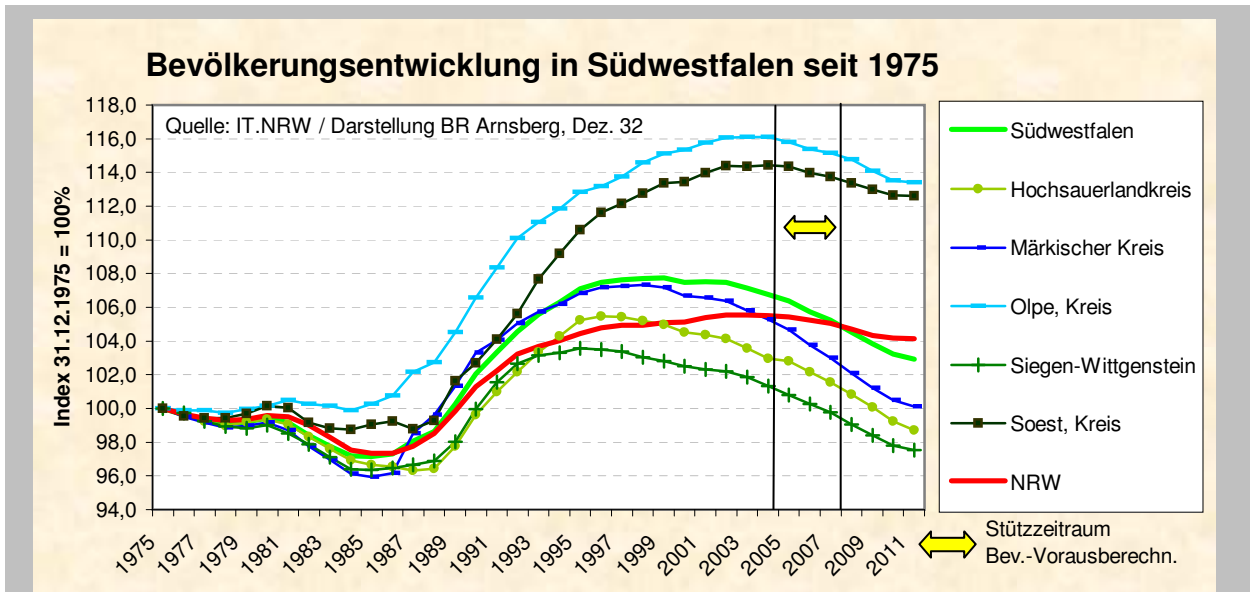
Eine indexierte Zusammenschau der Beschäftigungsentwicklung und der Zu- und Fortzüge zeigt den Zusammenhang der beiden Größen deutlich auf (**Abb. 14**). Die Anzahl der Zuzüge reagiert auf Veränderungen der Anzahl Beschäftigter. Besonders deutlich wird dies in den Jahren 2005 - 2007, dem Stützzeitraum der Bevölkerungsvorausberechnung, als ein Tiefpunkt der Zuwanderungszahlen insbesondere in Südwestfalen erreicht wird. Umgekehrt kommt es im vergangenen Jahr 2011 zu einer deutlich positiveren Zuwanderung nach NRW und Südwestfalen. Die Verbesserung in Südwestfalen entspricht dabei annähernd dem Landesdurchschnitt.

### **Fazit**

Auch in Zukunft ist mit kurzfristigen dynamischen Veränderungen zu rechnen, die das Wanderungsverhalten innerhalb kurzer Zeit deutlich verändern können. Unwahrscheinlich ist hingegen eine Verbesserung der Geburtenzahlen. Die Differenz zwischen Geburtenzahl und Zahl der Sterbefälle wird sich absehbar weiter vergrößern. Die mehr oder weniger gravierenden Probleme des demografischen Wandels, insbesondere auch hinsichtlich einer dauerhaften Nachfrage nach Neubauten bei gleichzeitig großen Überhängen sanierungsbedürftigen Altbau-Wohnraums, betreffen besonders Südwestfalen. Alle Akteure sollten deshalb verstärkt zusammenarbeiten, um beispielhafte und tragfähige Lösungen für eine Aktivierung des Wohnungsbestandes zu finden. Ob der Wohnungsleerstand in Südwestfalen die im Rahmen des Empirica-Gutachtens errechneten dramatischen Dimensionen erreichen wird, bleibt dahingestellt. Die alarmierenden Zahlen sollten als Aufforderung verstanden werden, die „Neu-

bau trotz Leerstand“-Problematik gezielt anzugehen und eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen besonders kritisch zu hinterfragen.

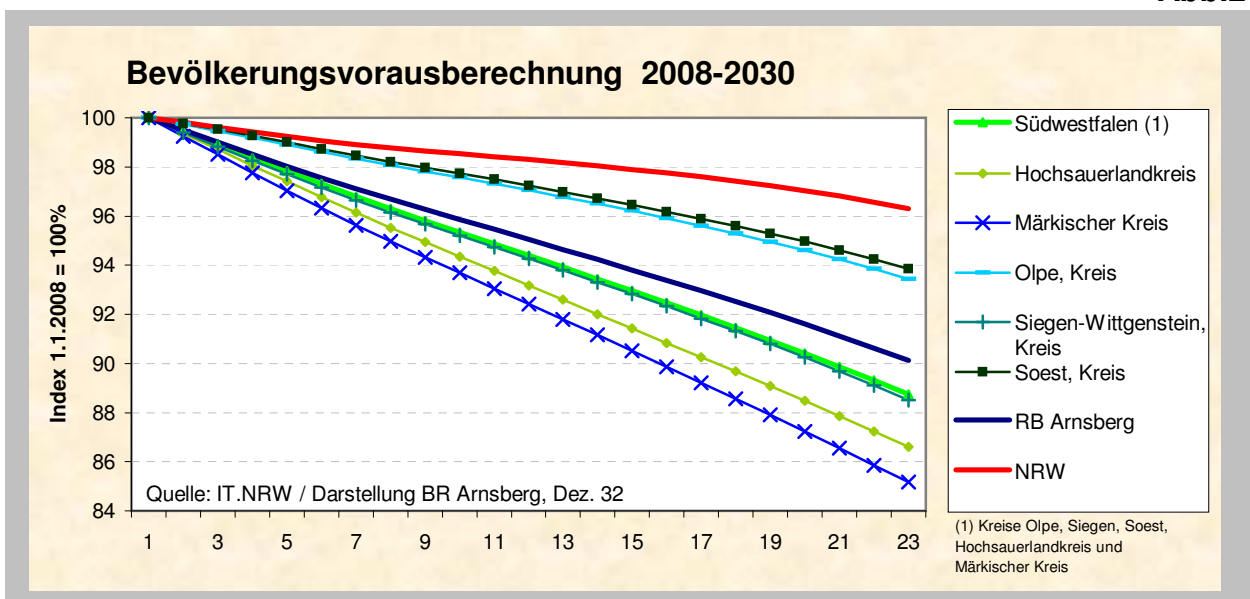
Abb.1



	31. Dez								31.08.
	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011
Hochsauerlandkr.	269.688	267.976	260.671	268.627	283.857	281.830	277.219	267.601	266.175
Märkischer Kreis	428.845	425.225	411.463	443.026	458.221	457.465	448.800	430.965	429.318
Olpe, Kreis	122.417	122.592	122.758	130.471	138.115	141.207	141.776	138.961	138.820
Siegen-Wittgenst.	289.062	286.182	278.499	288.922	299.336	296.256	291.372	282.681	281.900
Soest, Kreis	270.054	270.437	267.467	277.333	298.677	306.377	308.856	304.167	304.107
NRW	17.129.200	17.057.488	16.674.001	17.349.651	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	17.839.014
Südwestfalen	1.380.066	1.372.412	1.340.858	1.408.379	1.478.206	1.483.135	1.468.023	1.424.375	1.420.320

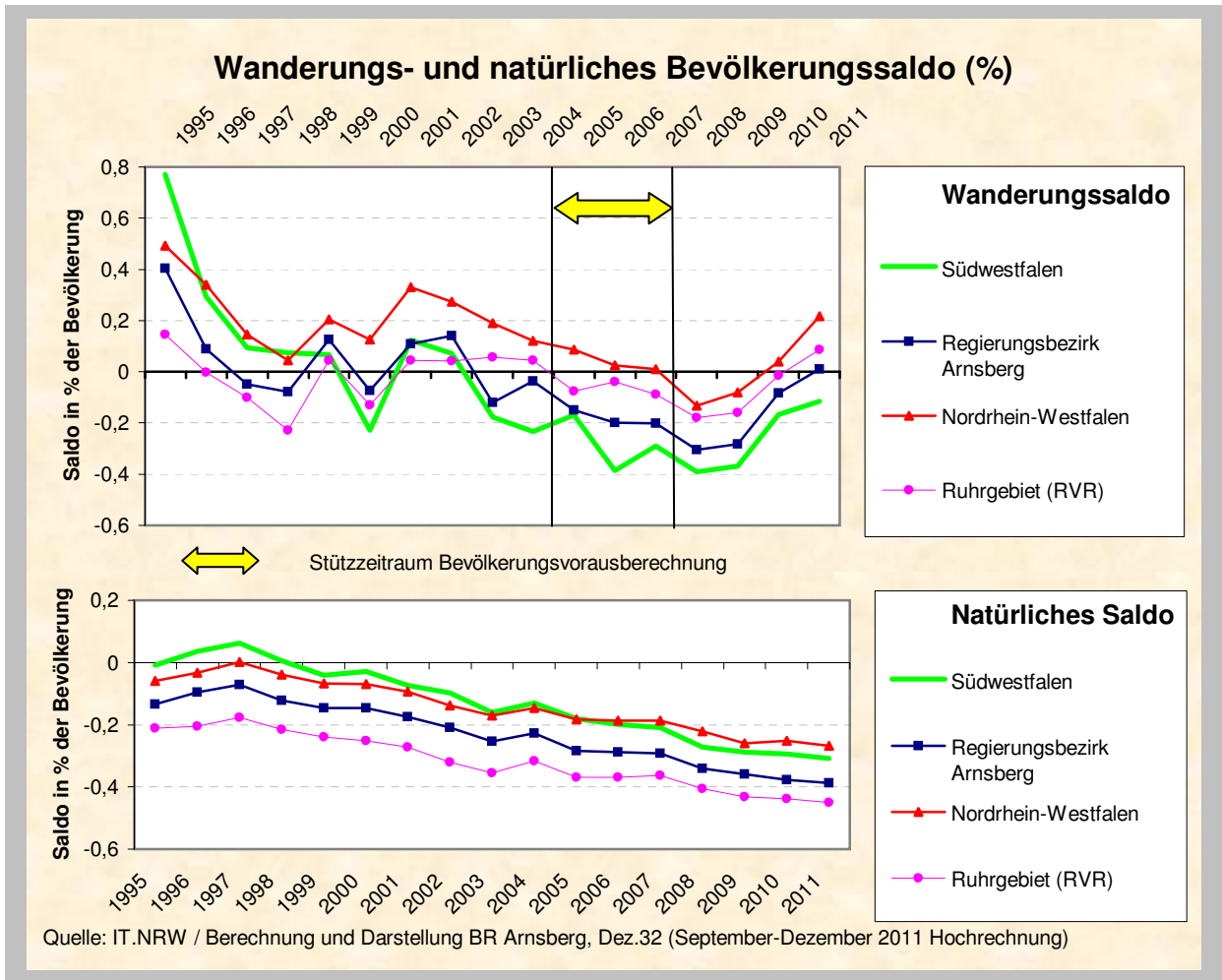
- > Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 25 Jahre inhomogen
- > Südwestfalen entwickelte sich 1987 - 1998 besser als der Landesdurchschnitt
- > Seit 2003 überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang (Kreise uneinheitlich)
- > 2011 Bevölkerungsverluste rückläufig

Abb.2



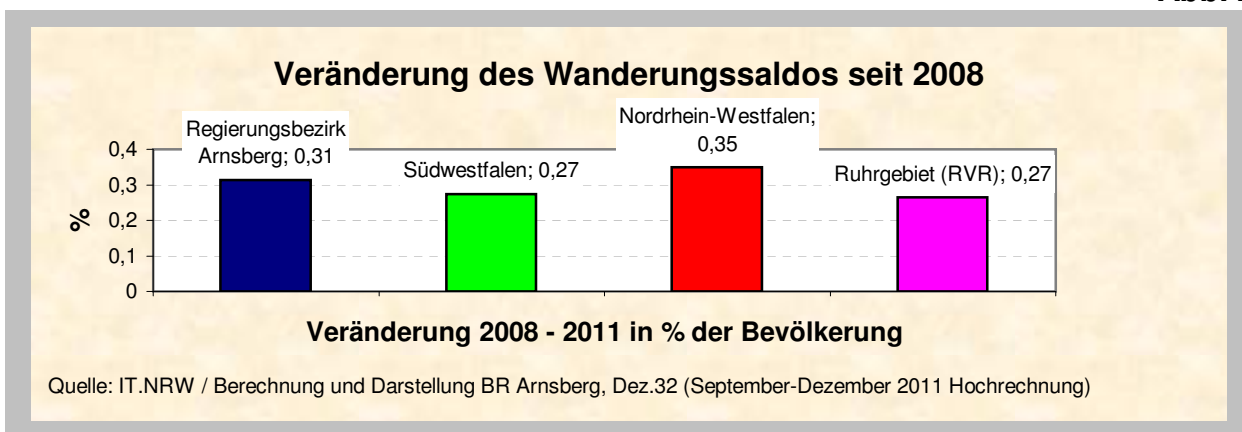
- > Bevölkerungsvorausberechnung 2030 schreibt Zeitraum 2005-2007 annähernd linear fort

Abb.3



- > Saldo aus Geburten und Sterbefällen wird zunehmend negativ (Geburtenrückgang)
- > Geburtendefizit in Südwestfalen (noch) nicht signifikant größer als der Landesdurchschnitt
- > Ausgleich des Geburtendefizits durch Zuzüge wird landesweit zunehmend schwerer
- > Wanderungssaldo im Zeitverlauf inhomogen (wirtschaftliche und politische Einflüsse)
- > Südwestfalen erlebt ab 2003 Zuwanderungsschwäche, seit 2008 Verbesserung

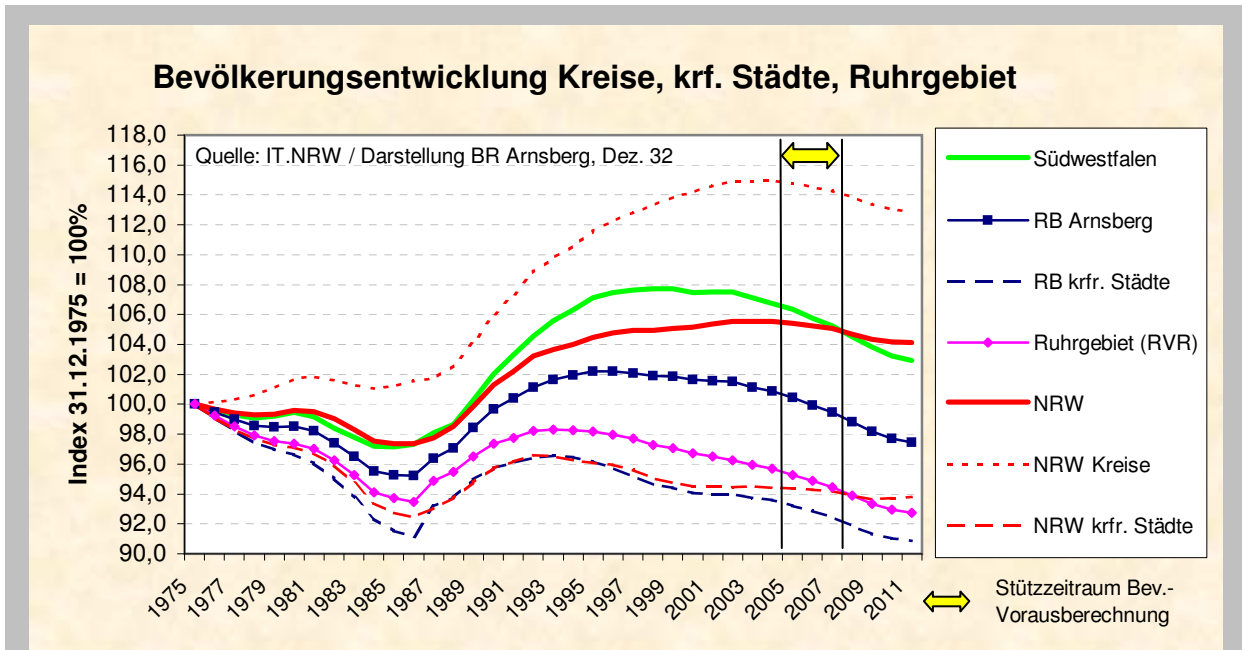
Abb.4



- > aktuell ansteigende Zuwanderung - Südwestfalen von der Entwicklung nicht abgekoppelt



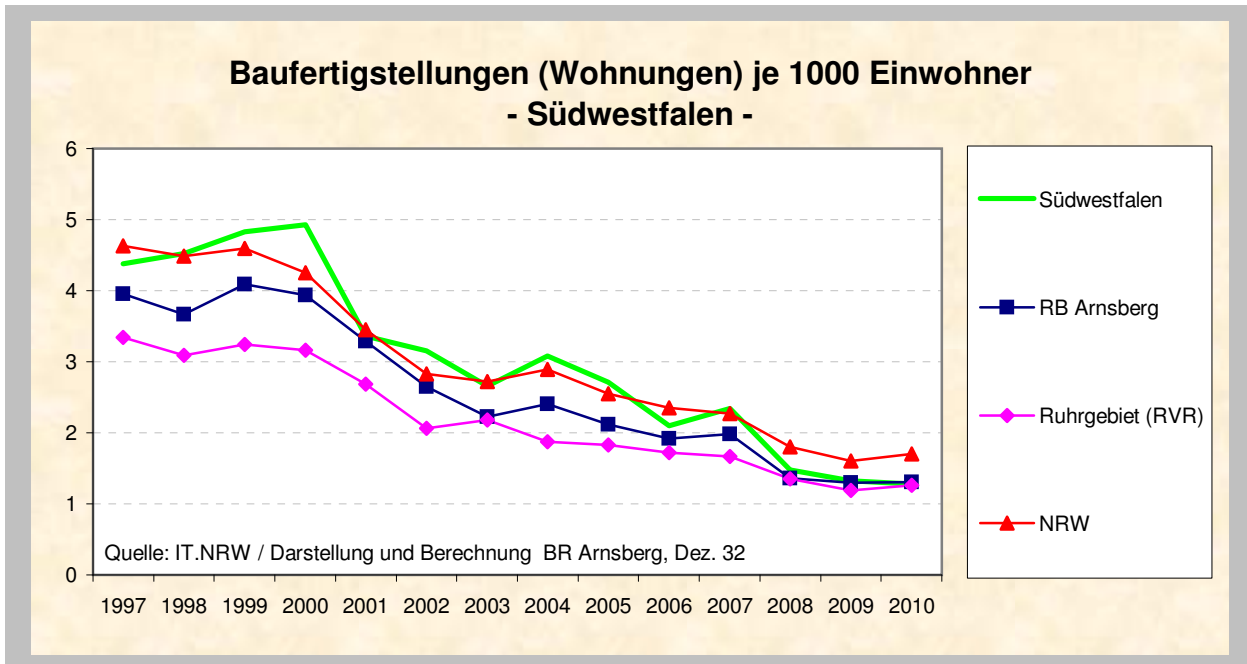
Abb.5



	31. Dez								31.08.
	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011
RB Arnsberg	3.744.303	3.688.780	3.567.208	3.731.986	3.827.480	3.805.904	3.760.454	3.658.011	3.648.785
RB krf. Städte	1.637.464	1.582.442	1.499.181	1.567.761	1.574.543	1.540.248	1.525.959	1.490.255	1.487.645
RB Kreise	2.106.839	2.106.338	2.068.027	2.164.225	2.252.937	2.265.656	2.234.495	2.167.756	2.161.140
Südwestfalen	1.380.066	1.372.412	1.340.858	1.408.379	1.478.206	1.483.135	1.468.023	1.424.375	1.420.320
NRW	17.129.200	17.057.488	16.674.001	17.349.651	17.893.045	18.009.865	18.058.105	17.845.154	17.839.014
NRW krf. St.	7.858.942	7.630.939	7.289.030	7.522.858	7.551.034	7.425.644	7.414.960	7.366.032	7.373.355
NRW Kreise	9.270.258	9.426.549	9.384.971	9.826.793	10.342.011	10.584.221	10.643.145	10.479.122	10.465.659
Ruhrgeb.(RVR)	5.541.297	5.396.186	5.192.531	5.396.208	5.440.503	5.359.228	5.278.684	5.150.307	5.137.837

- > NRW-Kreise gewinnen bis ca. 2002 massiv Einwohner, seitdem Bevölkerungsrückgänge
- > Südwestfalen mit entsprechender Entwicklung, Wendepunkt wurde jedoch früher erreicht
- > Seit ca. 2000 stabile Bevölkerungszahl in den NRW-kreisfreien Städten trotz Geburtendefizit
- > Situation: Die Kinder der Stadt-Umland-Wanderer kehren in die Städte zurück

Abb.6

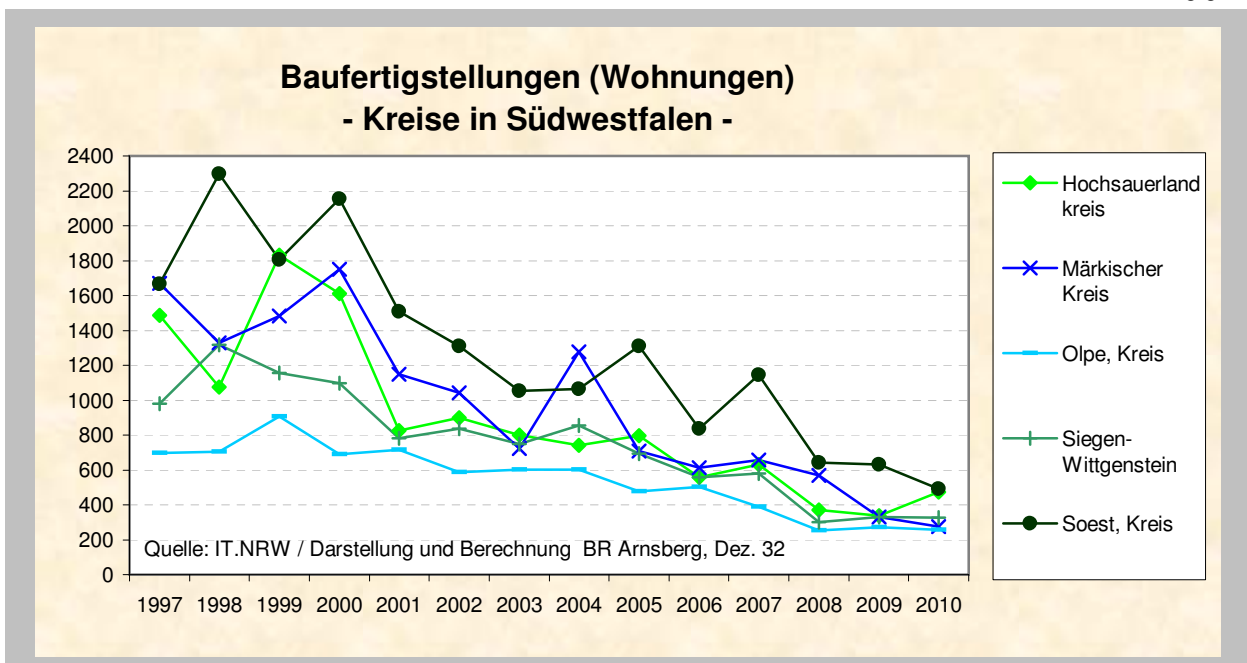


> Rückgang Baufertigstellungen nach Einsetzen des Bevölkerungsrückgangs

> Besonders starker Rückgang in Südwestfalen

> Seit 2008 Stagnation auf niedrigem Niveau

Abb.7



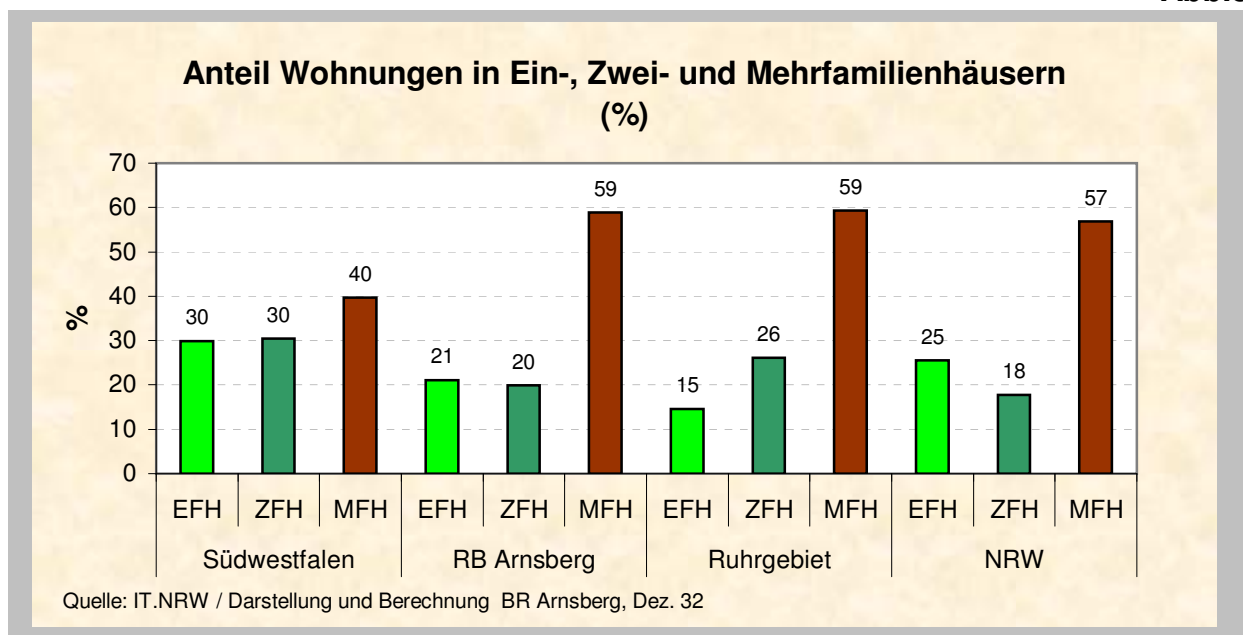
> Derzeit 200 - 400 fertiggestellte Wohneinheiten pro Jahr und Kreis (MK, SI und OE)

> Nach vorherrschender Baudichte entspricht dies ca. 8 - 16 ha (Brutto-)Neubaufäche / Kreis

> Ergebnis Hochsauerlandkreis 2010 beeinflusst durch Bau einer Ferienhausgroßsiedlung

> Kreis Soest auf Grund höherer Zuwanderung mehr Baufertigstellungen

Abb.8



> Landesweit leben rund 57 % der Haushalte in Mehrfamilienhäusern

> Südwestfälische Haushalte leben überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern (60 %)

Abb.9

Grundstücksmarkt 2010 - Umsatz und Kauffälle in exemplarischen Regionen								
Region	Reg.Köln	Diff.*	Ruhrgeb.	Diff.*	Münsterl.	Diff.*	Südwestf.	Diff.*
<b>Kauffälle (Anzahl)</b>								
unbebaute Grundstücke	1.450	14	1.770	25	3.380	13	980	11
bebaute Grundstücke	7.560	10	11.000	8	7.030	11	3.760	12
Wohnungs- Teileigentum	9.930	10	8.850	7	5.140	15	1.880	14
<b>Kauffälle / 100.000 EW</b>								
unbebaute Grundstücke	66		45		145		82	
bebaute Grundstücke	346		283		302		313	
Wohnungs- Teileigentum	455		227		221		156	
<b>Flächenumsatz in ha</b>								
unbebaute Grundstücke	200	25	200	5	320	10	120	9
bebaute Grundstücke	880	26	930	-7	1.190	11	500	-30
<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>								
unbebaute Grundstücke	330	6	310	11	310	17	90	13
bebaute Grundstücke	3.280	25	3.100	12	1.580	2	670	8
Wohnungs- Teileigentum	1.520	14	910	14	590	13	190	36
<b>Geldumsatz / Kauffall in €</b>								
unbebaute Grundstücke	227.586	-7	175.141	-11	91.716	3	91.837	1
bebaute Grundstücke	433.862	14	281.818	3	224.751	-3	178.191	-3
Wohnungs- Teileigentum	153.072	4	102.825	6	114.786	7	101.064	19
<b>Geldumsatz / qm (€/qm)</b>								
unbebaute Grundstücke	165		155		97		75	

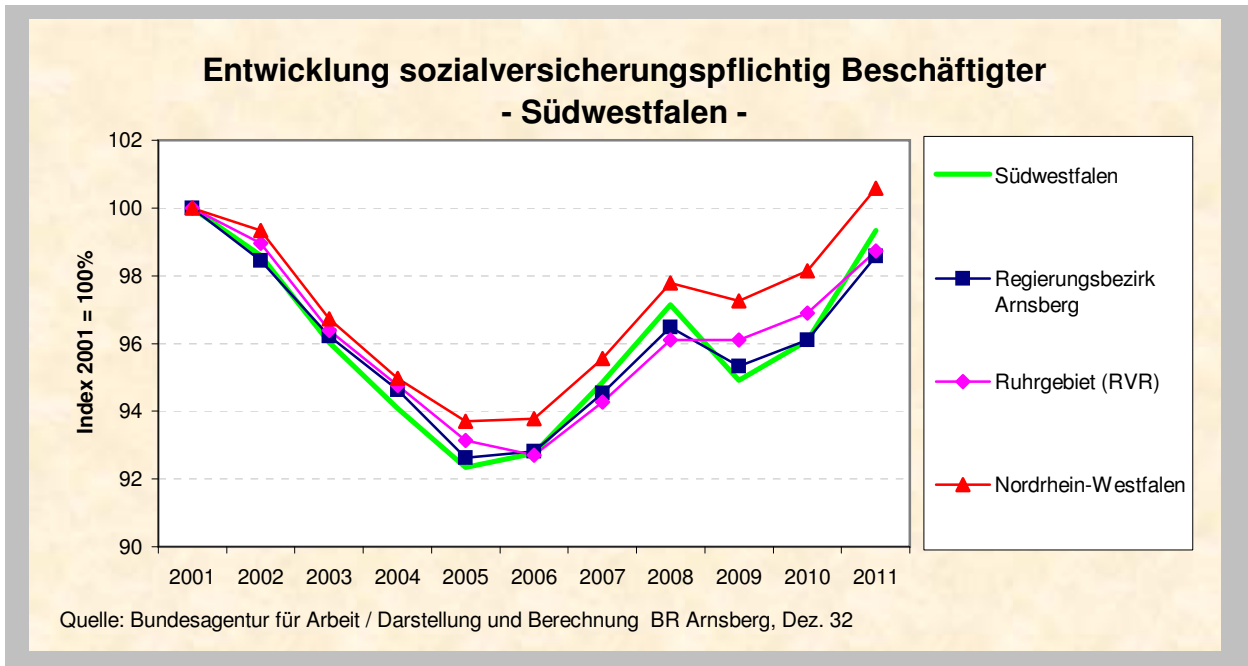
Quelle: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW (Grundstücksmarktbericht 2011) / Darstellung BR Arnsberg, Dez.32 \* Differenz zum Vorjahr in %

> In Südwestfalen besonders niedrige Preise für bebaute und unbebaute Grundstücke

> Im Vergleich zum Münsterland werden deutlich weniger unbebaute Grundstücke gehandelt

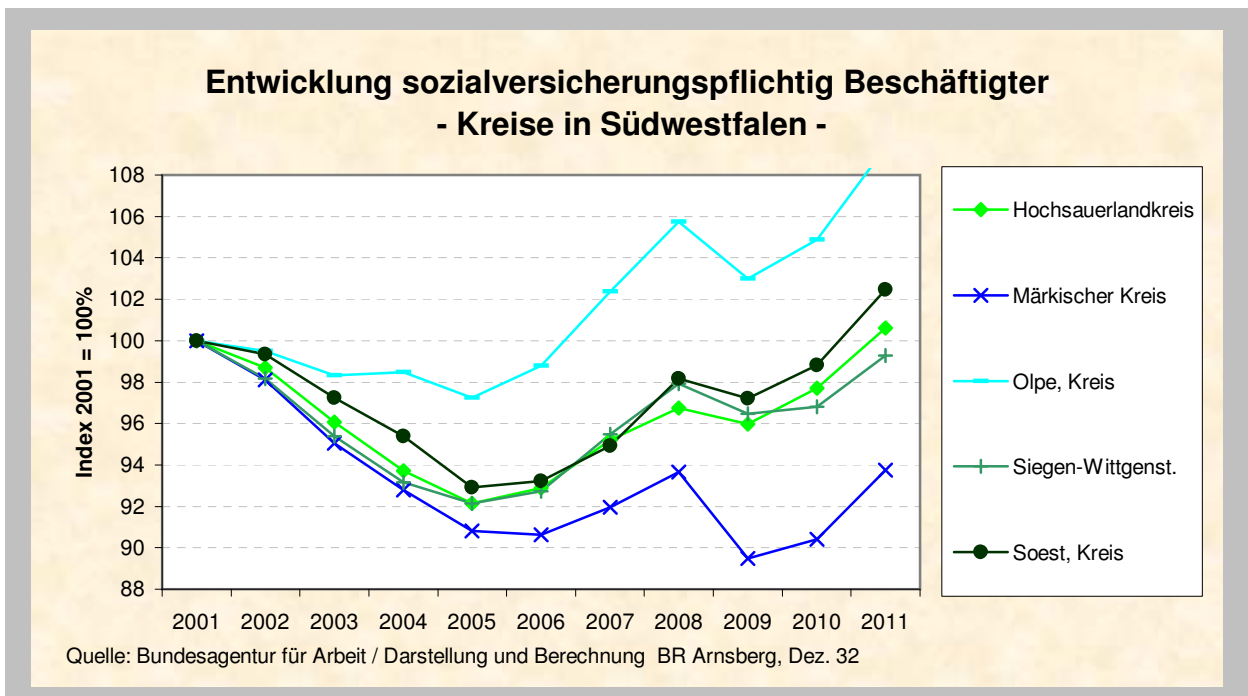
> Mehr Kauffälle je Einwohner für bebaute Grundstücke als im Ruhrgebiet und Münsterland

Abb.10



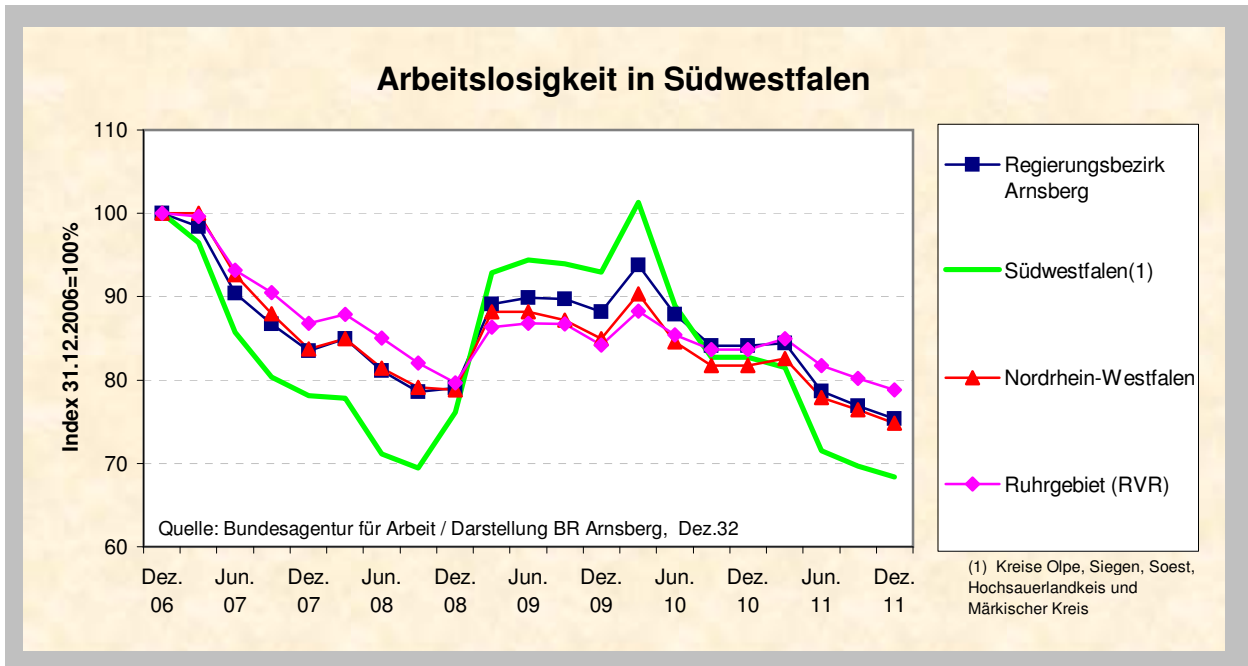
- > Beschäftigung in Südwestfalen besonders konjunkturabhängig (Verarbeitendes Gewerbe)
- > Besonders starker Beschäftigungsrückgang 2001 - 2005 sowie 2009
- > Aktuell überdurchschnittliche Zunahme der Beschäftigung in Südwestfalen

Abb.11



- > Beschäftigungsentwicklung in den Kreisen heterogen, zuletzt überall deutlich positiv
- > Kreis Olpe und Märkischer Kreis mit abweichend positiver bzw. negativer Entwicklung

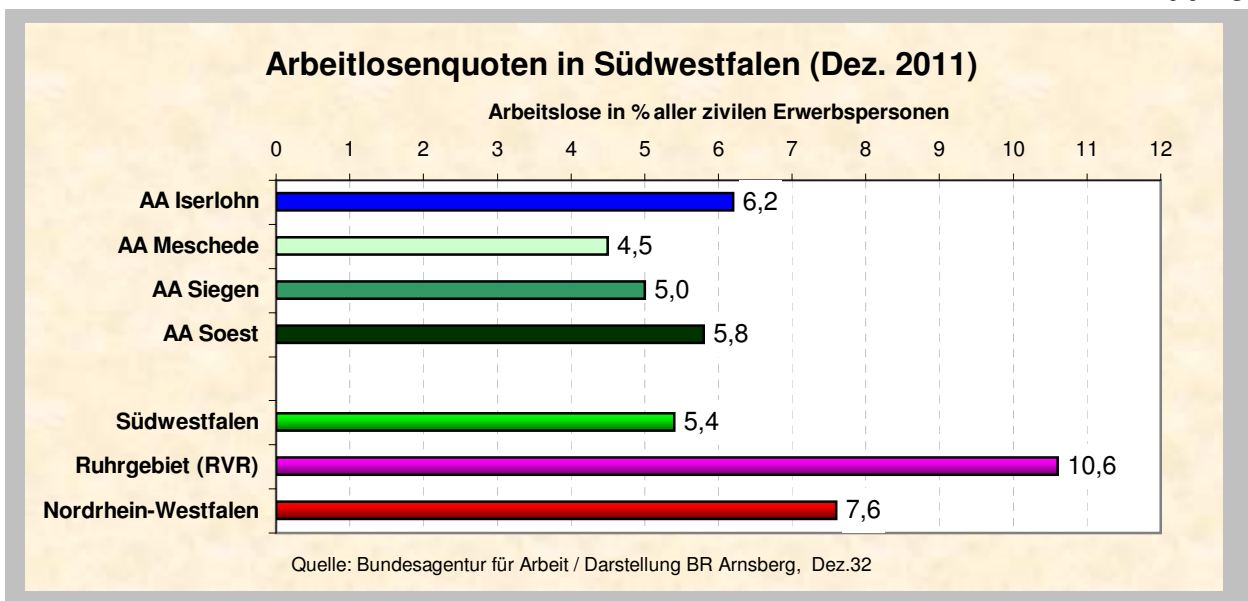
Abb.12



> Arbeitsmarkt in Südwestfalen reagiert empfindlich auf konjunkturelle Entwicklungen

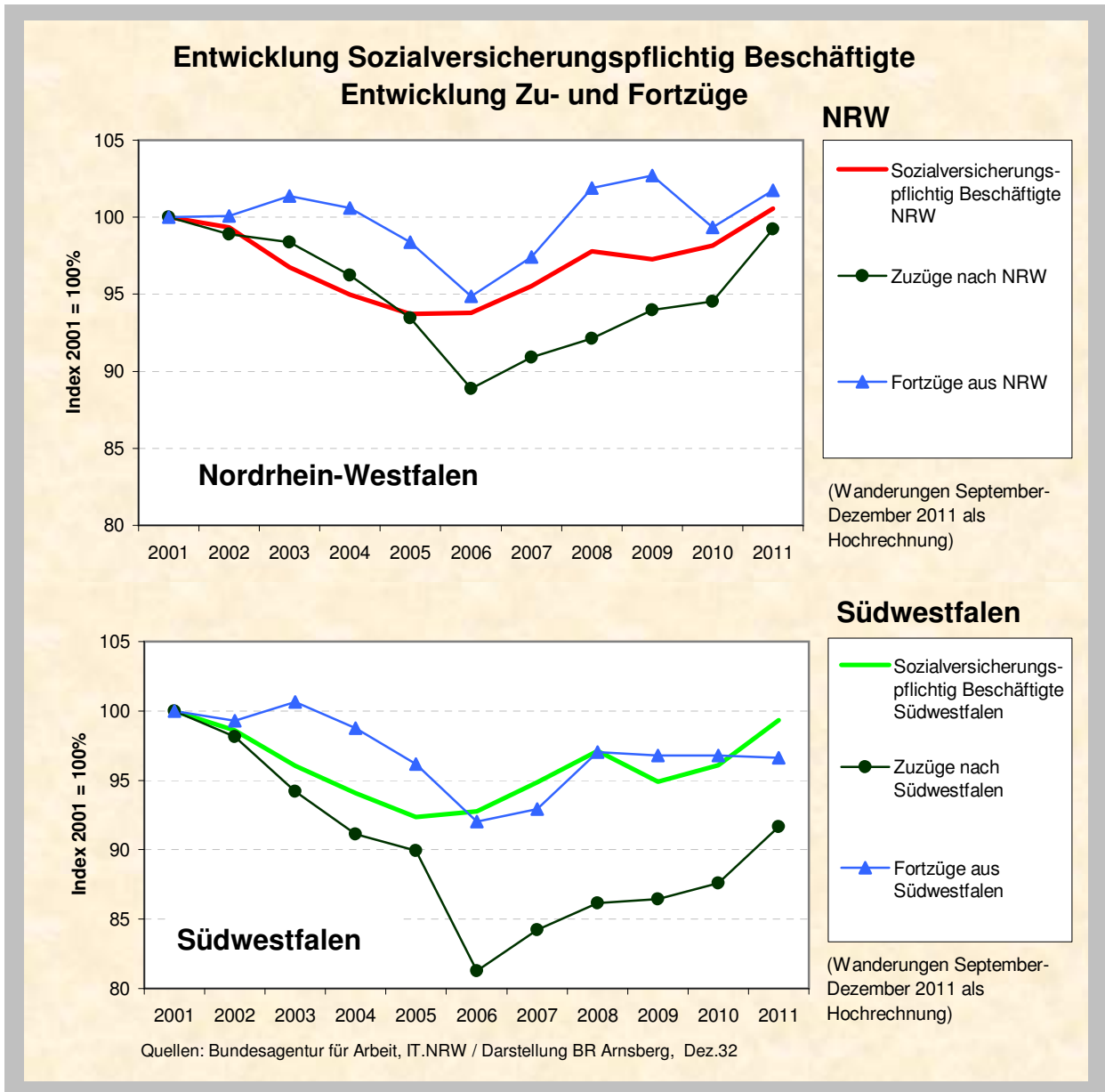
> Seit März 2010 sinkt die Arbeitslosigkeit um über 30 %!

Abb.13



> Im Landesvergleich deutlich niedrigere Arbeitslosenquoten in Südwestfalen

> Im Vergleich zum Ruhrgebiet nur ca. halb so hohe Arbeitslosenquote



- > Zusammenhang Beschäftigungskonjunktur und Wanderungsgeschehen deutlich ablesbar
- > Beschäftigungsabbau nach 2001 führte in SW zu massivem Zuwanderungsrückgang
- > Beschäftigungsaufbau seit 2006 bedingt eine deutliche Zunahme der Zuzüge
- > Fortzüge entwickeln sich moderater, aber ähnlich (weniger Zuzüge - weniger Fortzüge)
- > Unterschied NRW - SW : Zuwanderungsniveau 2001 - 2006 sinkt wesentlich stärker in SW
- > Aktuelle (2011) Zunahme der Zuwanderung entspricht einem deutlichen Stellenaufbau
- > aber: Wanderungssaldo 2011 in Südwestfalen trotzdem noch leicht negativ (Abb.3)