



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

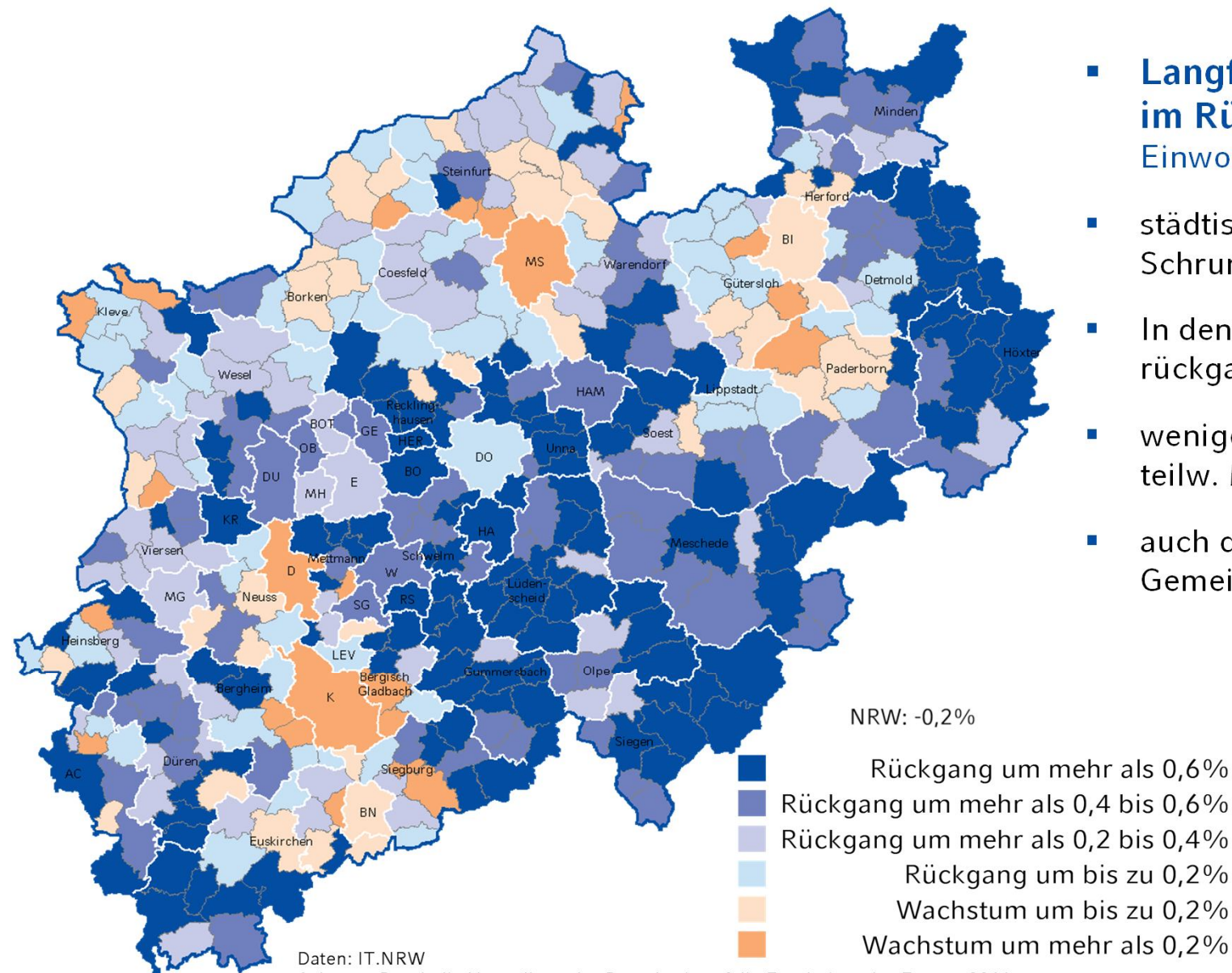
Wohnungsnachfrage in Wuppertal – aktuelle und zukünftige Entwicklungen

Runder Tisch Wohnen # Wuppertal # 30. Juni 2016



Überblick: Land zwischen Wachstum und Schrumpfung

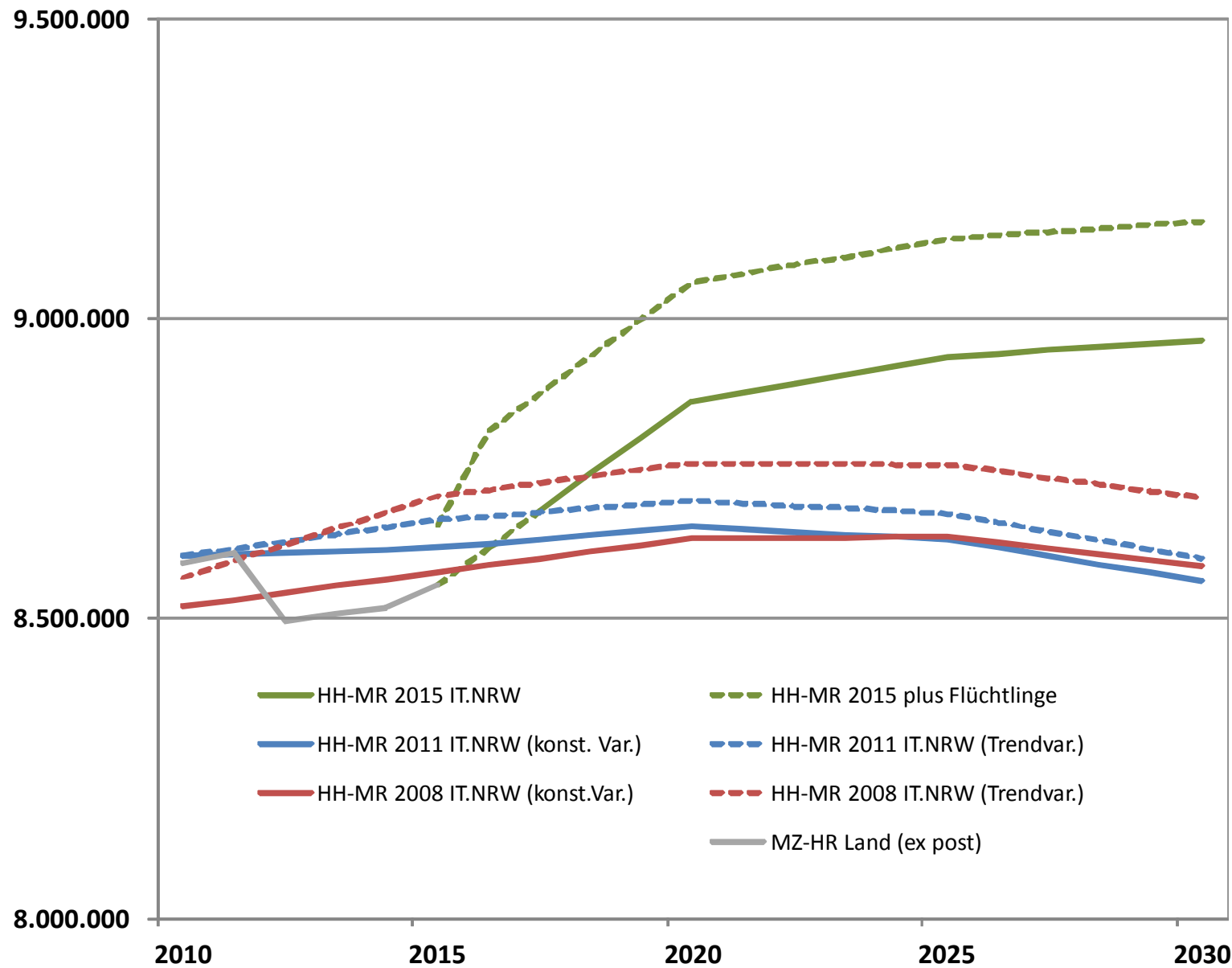
- **Langfristiger Bevölkerungstrend im Rückblick** [durchschnittl. jährliche Einwohnerentwicklung 2004 bis 2014]
- städtische und ländliche Wachstums- und Schrumpfungsregionen
- In den letzten 10 Jahren Bevölkerungsrückgang im überwiegenden Teil NRW
- wenige Wachstumsinseln (Rheinschiene, teilw. Münsterlands, westliches OWL)
- auch dort aber immer *auch* schrumpfende Gemeinden



Daten: IT.NRW

Achtung: Durch die Umstellung der Datenbasis auf die Ergebnisse des Zensus 2011 kommt es zu Brüchen in der Zeitreihe!

Trendwende in der demographischen Entwicklung?

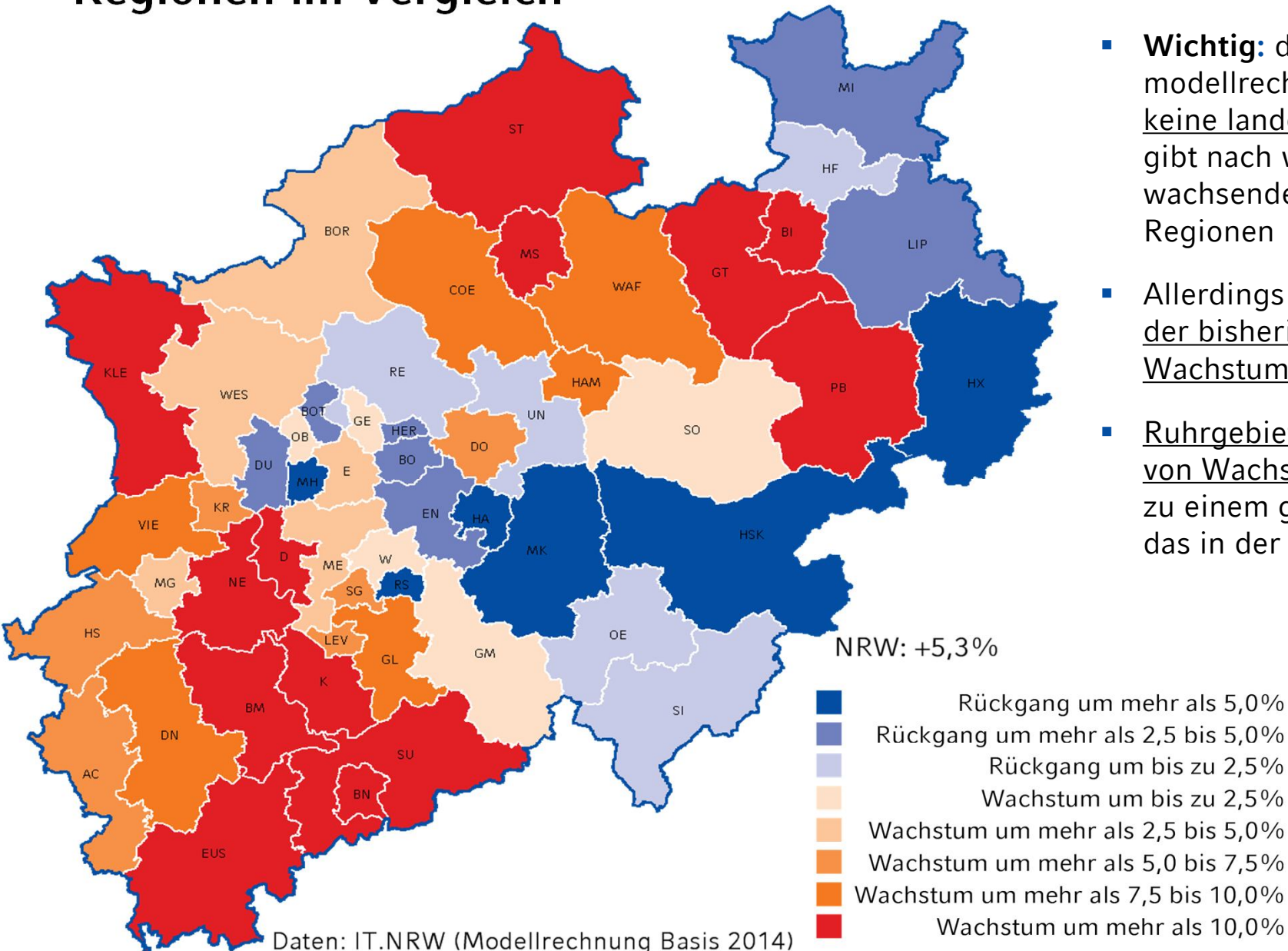


Neue Haushaltemodellrechnung von IT.NRW
 (=Prognose der Haushalteentwicklung in NRW bis 2040/60)

- Basis: Bevölkerungsvorausberechnung 2015-2040 (Stützzeitraum 2011-2014, d.h. hohe Zuwanderung aus EU-Ausland in diesem Zeitraum wird fortgeschrieben)
- Hier dargestellt: Vergleich der neuen mit vorherigen Prognosen
- → neue Prognose fällt deutlich höher aus als bisherige. Grund: Alterung setzt sich fort, Zuzug stark erhöht

Aktuelle Haushalteentwicklung (2015-2040) Regionen im Vergleich

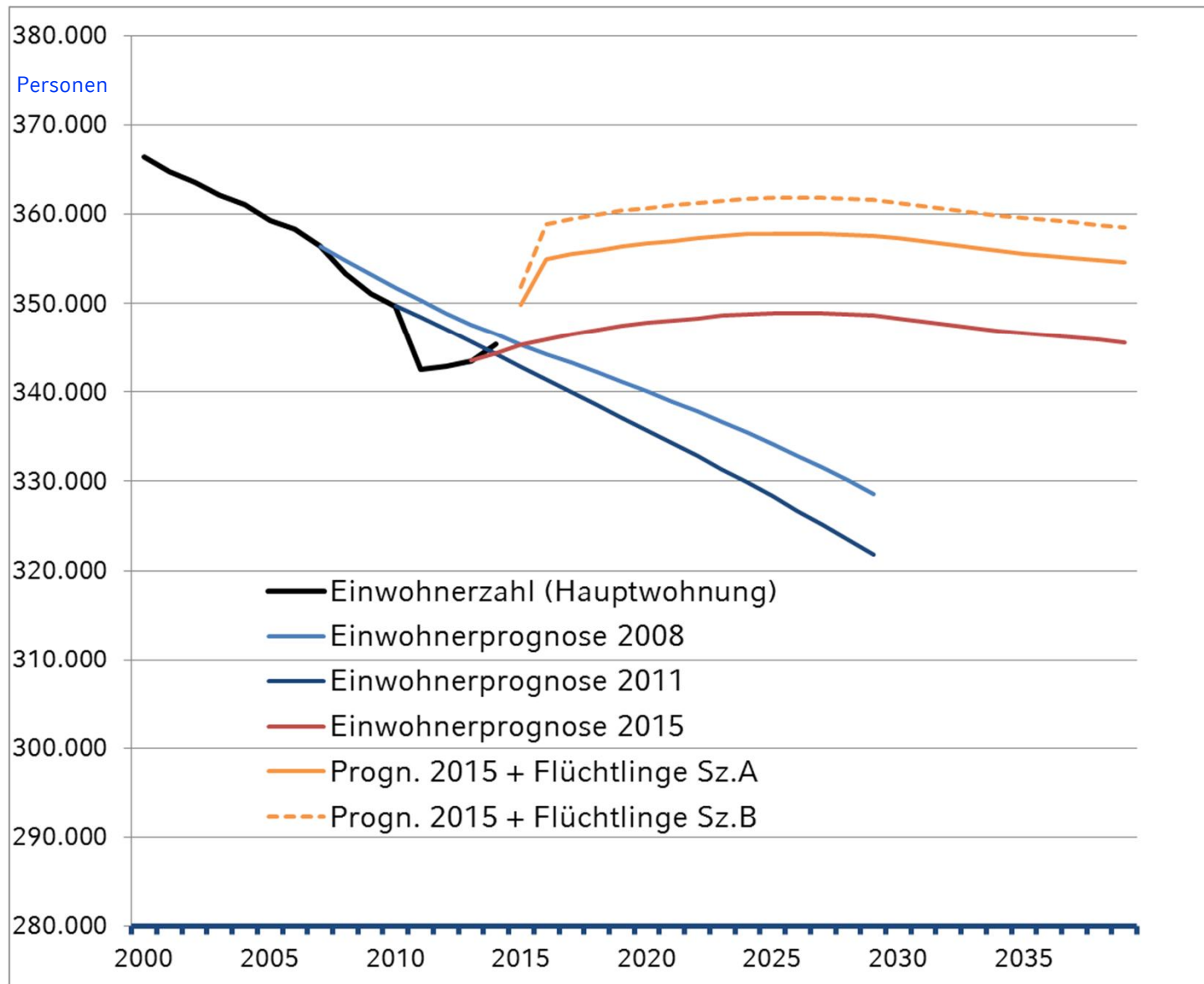
- **Wichtig:** die neue Haushaltemodellrechnung prognostiziert keine landesweite Trendwende, es gibt nach wie vor eine Spaltung in wachsende und schrumpfende Regionen
- Allerdings jetzt einige Regionen statt der bisherigen Schrumpfungs- mit Wachstumsperspektive
- Ruhrgebiet und BSD: Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Bis zu einem gewissen Grad dürfte sich das in der Realität ausgleichen.



Fragen, die sich nun stellen:

- 1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Wuppertal –
wirklich eine Trendwende?
Wenn ja - wie lange hält der neue Trend an?**
2. Was können Wohnungswirtschaft und Politik jetzt tun?

Trendwende in der demographischen Entwicklung?

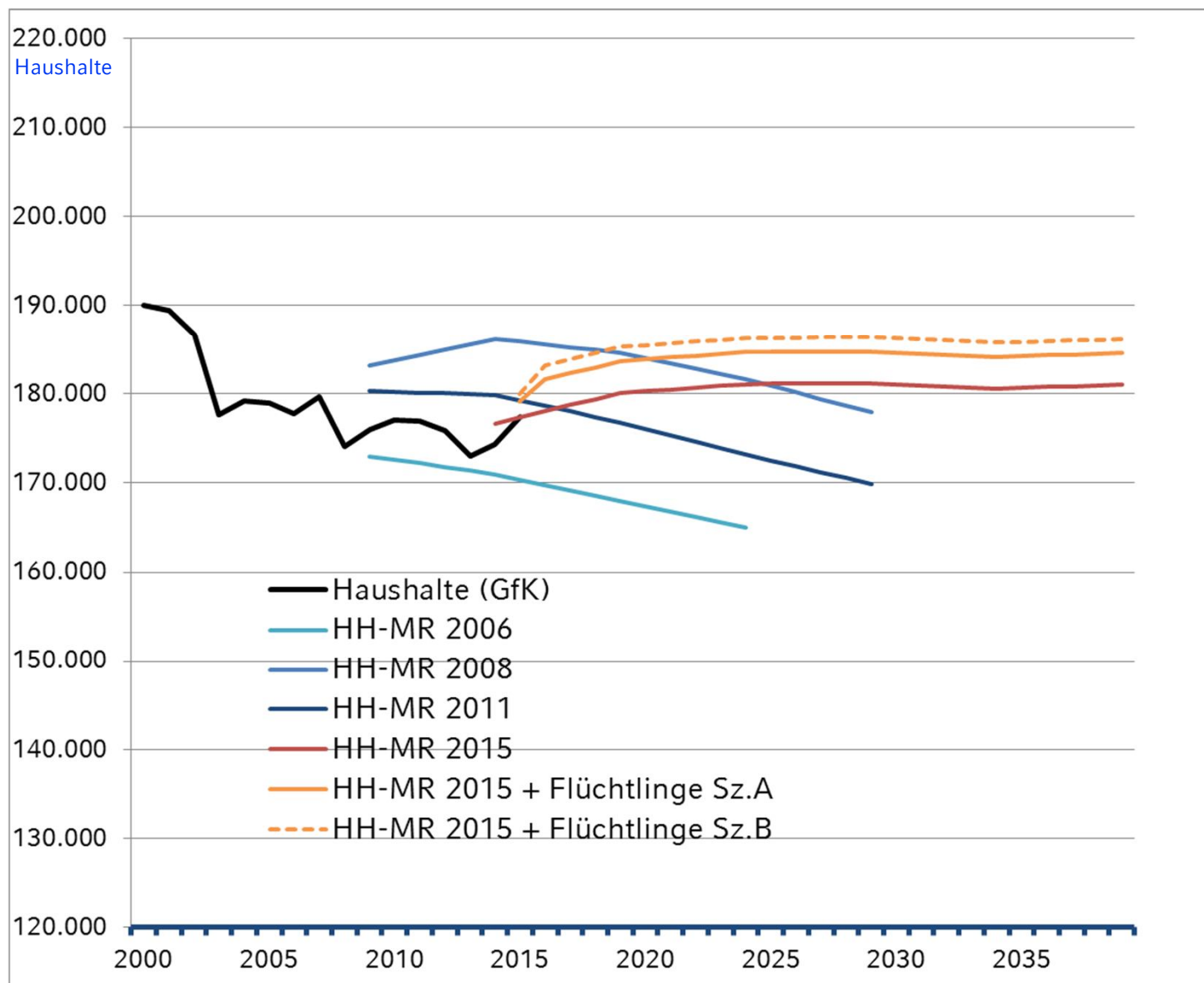


Bevölkerungsvoraus-
berechnung von IT.NRW
 (=Prognose 2015 bis 2040/60)
 im **Vergleich mit den**
Vorgängerberechnungen
Daten für Wuppertal

- Starker Einwohnerrückgang in alten Prognosen und tatsächlicher Entwicklung
- Jetzt: „Aufschub“ der Schrumpfung um 20-25 Jahre
- hinzu kommen Flüchtlinge (hier: Modellrechnung des Landes NRW)
- deutlich: Abhängigkeit der Prognose von der Entwicklung der letzten Jahre

Daten: IT.NRW (Bevölkerungsvorausberechnungen 2008, 2011, 2015), GfK, MBWSV/NRW.BANK

Trendwende in der demographischen Entwicklung?

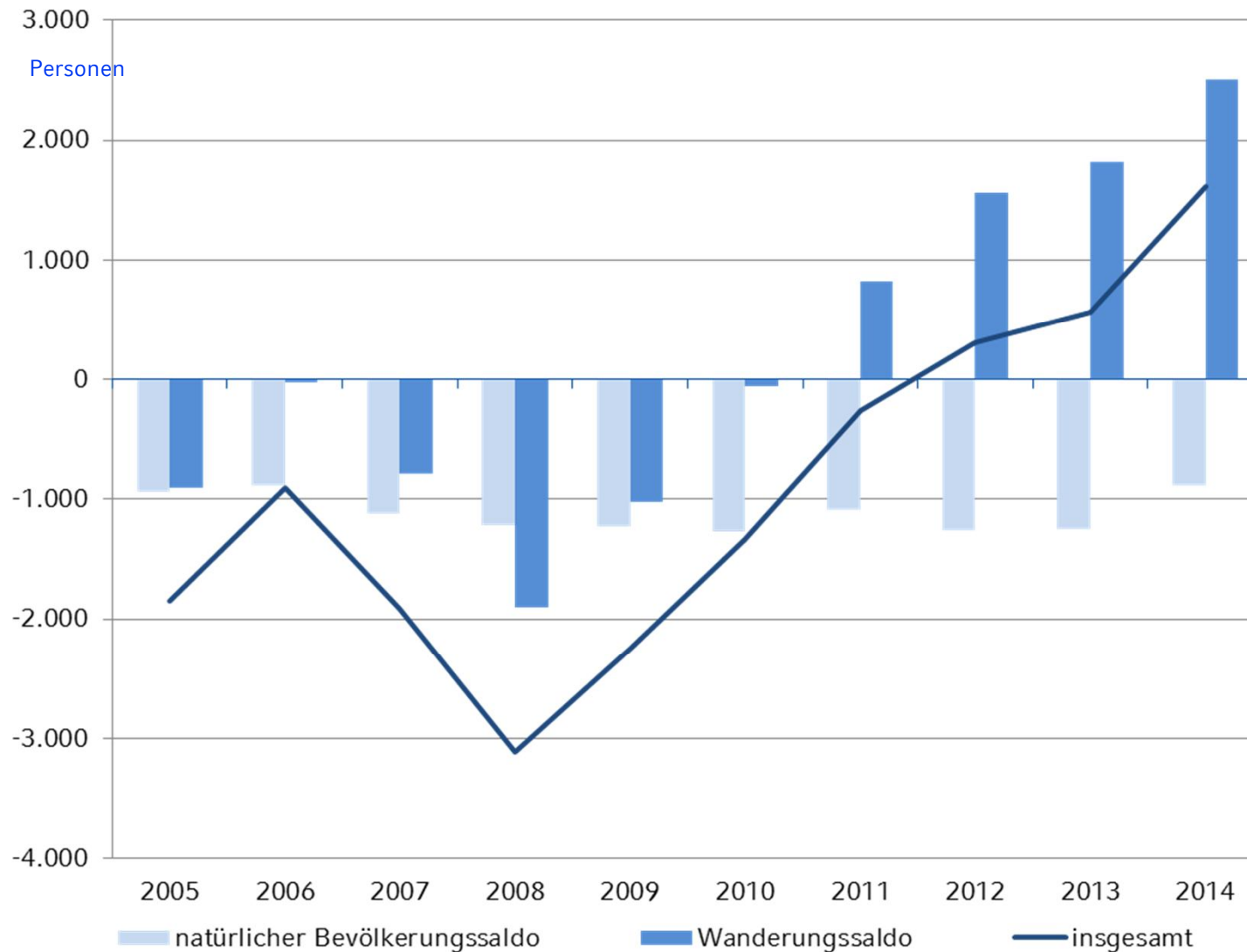


Neue Haushaltemodellrechnung von IT.NRW
(=Prognose der Haushalteentwicklung in NRW 2015 bis 2040/60)
im Vergleich mit den Vorgängerberechnungen
Daten für Wuppertal

- Keine so deutliche Trendwende wie im Landesschnitt
- Prognose sieht aber zumindest Stabilität statt Rückgang
- hinzu kommen Flüchtlinge (hier: Modellrechnung des Landes NRW)

Daten: IT.NRW (Haushalte-Modellrechnungen 2006, 2008, 2011, 2015), GfK, MBWSV/NRW.BANK

Bevölkerungswachstum: Zuzug stärker als Alterung

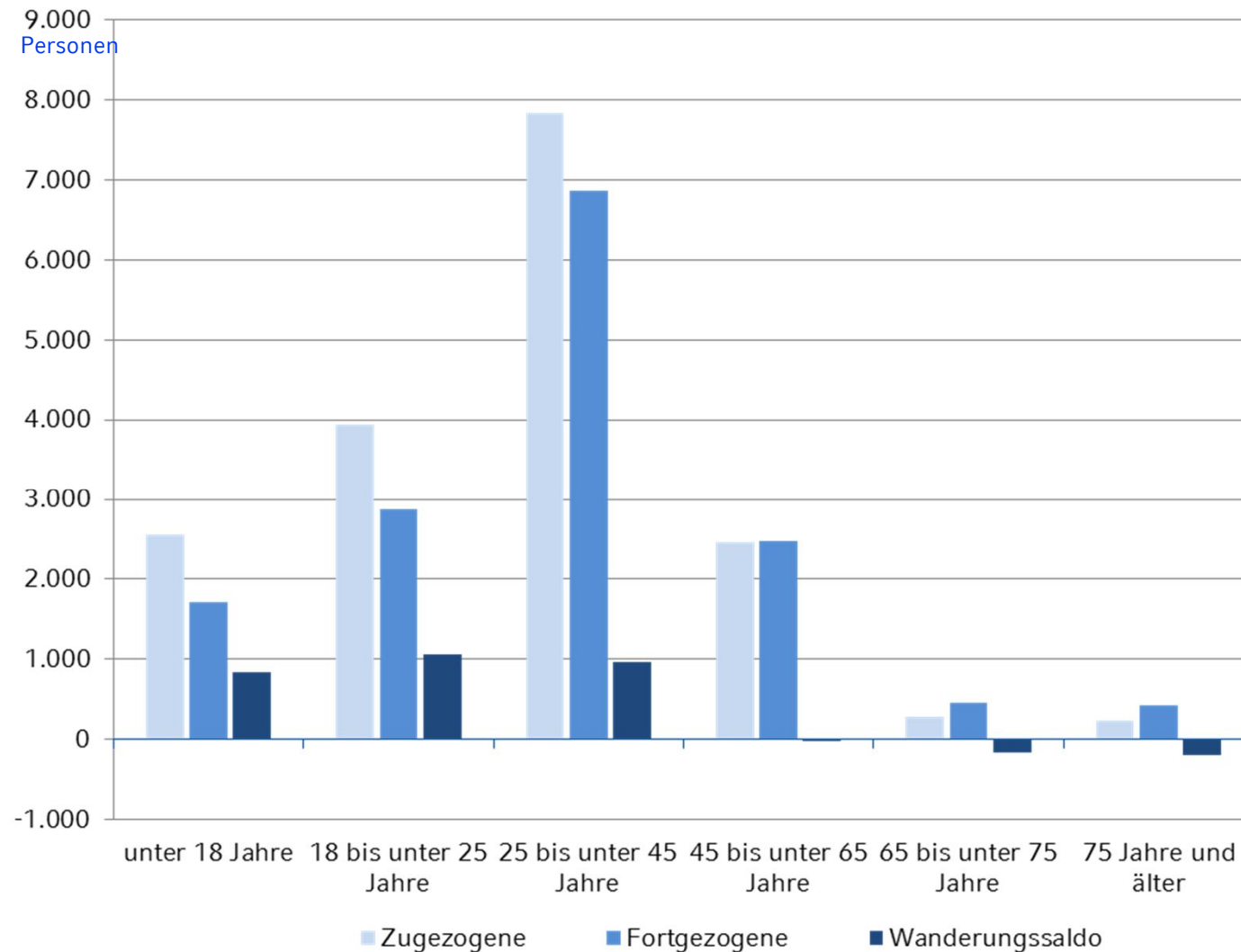


Daten: IT.NRW

- seit 2012 wächst Wuppertal wieder
- **ausschließlich** durch Wanderungsgewinne (wie die meisten Großstädte außerhalb der Rheinschiene bzw. Münster)

Zuzug jüngerer Menschen (Ausbildung, Berufsstart etc.)

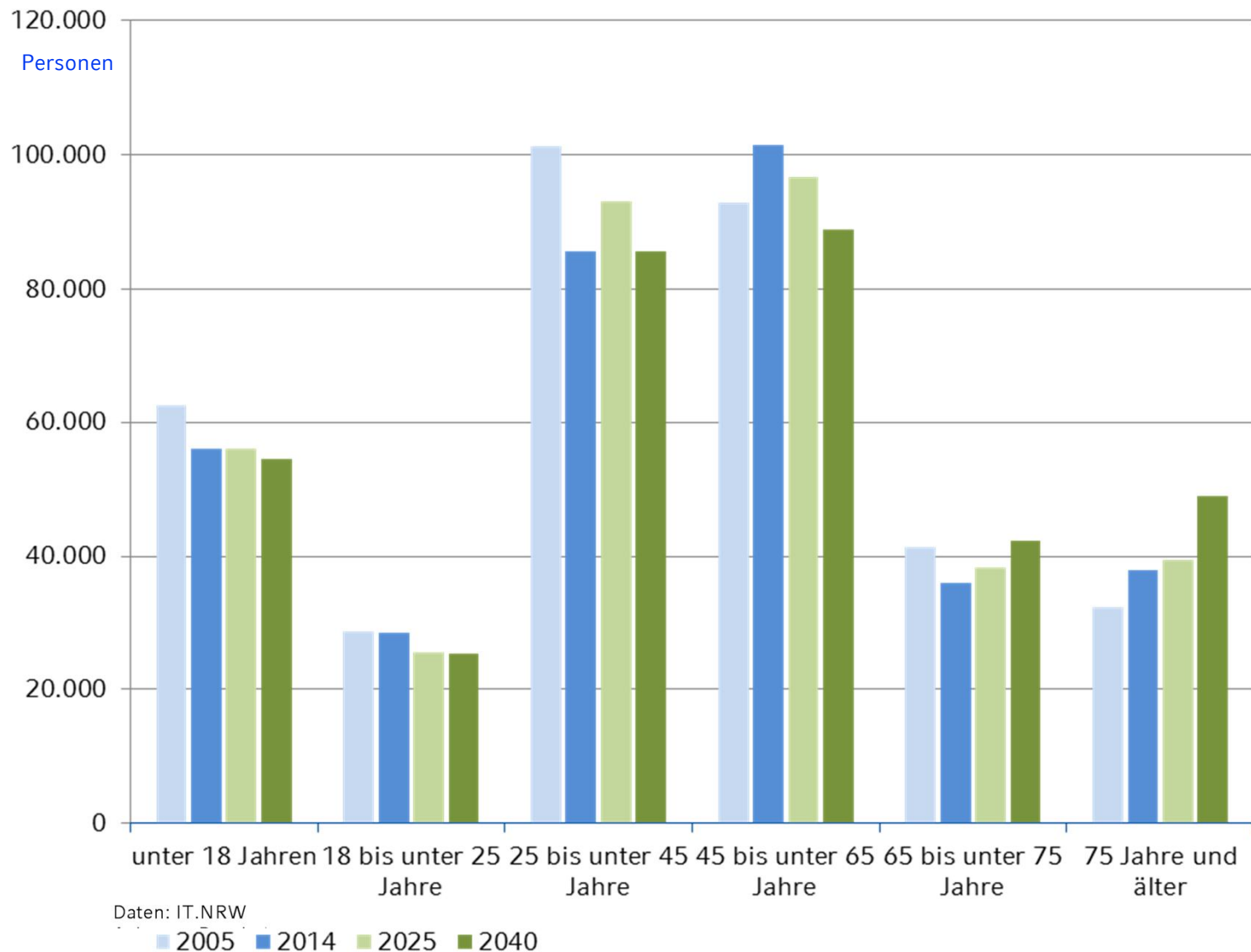
Wanderungssalden Stadt Wuppertal 2014



Daten: IT.NRW

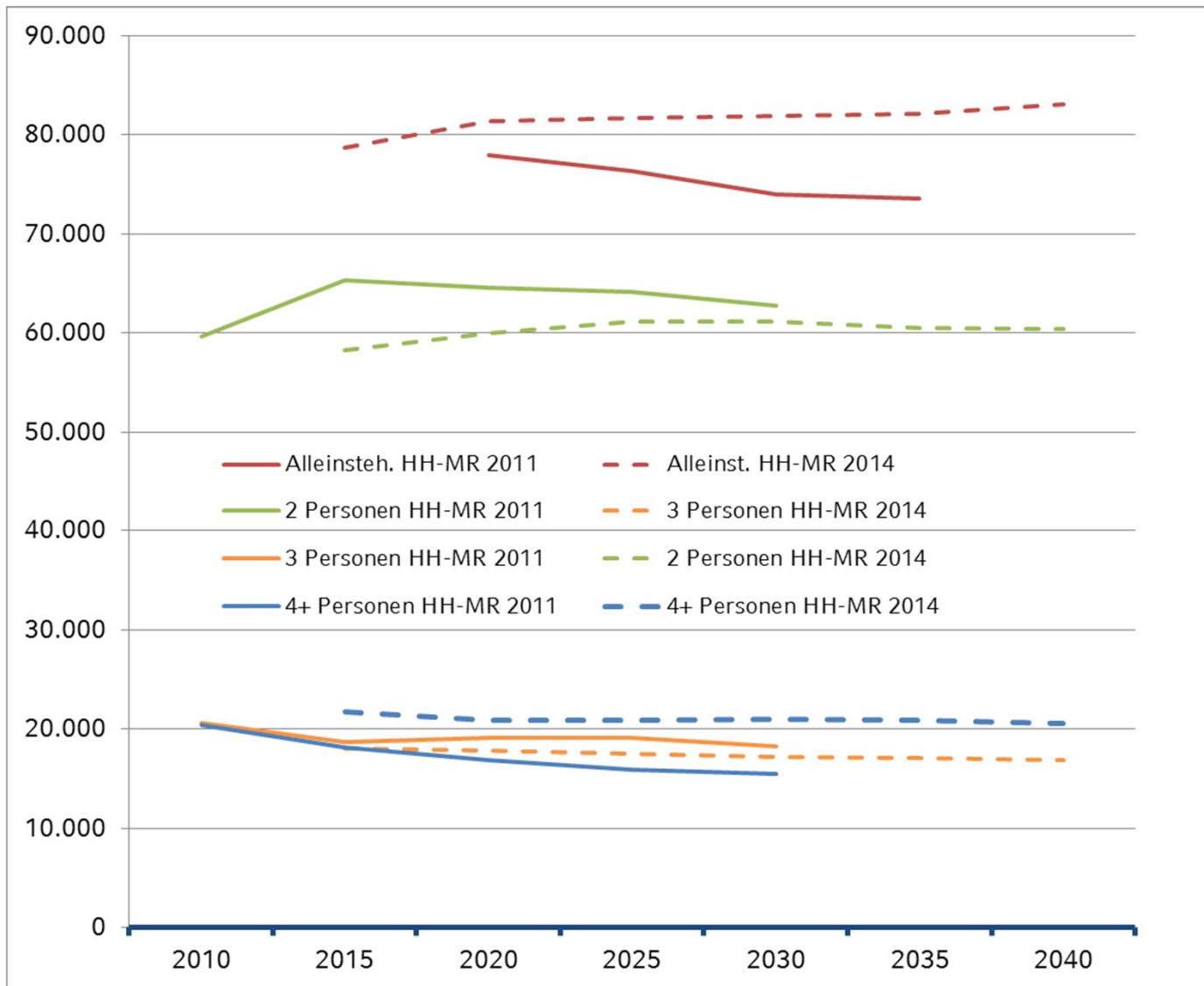
- **Wuppertal** ist keine Schwarmstadt
- dennoch – wie viele andere Großstädte - Wanderungsgewinne vor allem bei jungen Haushalten – Kinder/Jugendliche (=Familien), Azubis u. Studierende, Berufsstarter.
- Netto-Abwanderung bei Älteren

Veränderung der Altersstruktur im Saldo Wuppertal Ex-Post und Prognose IT.NRW



- **Jüngere** Altersgruppen: nach langem Rückgang wird kurzfristig weiterer Anstieg prognostiziert
- Der hält aber nicht langfristig an – allenfalls Stabilität. Hier wird der Zuzug über die weitere Entwicklung entscheiden
- **Ältere** Altersgruppen: Anstieg setzt sich fort – unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Zuzüge

Zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen



Daten: IT.NRW

Vergleich mit der vorherigen Prognose (2011)

- Zuwachs der Haushalte gegenüber Prognose 2011 fast ausschließlich bei Alleinstehenden
 - flächendeckende Alterung geht mit kleineren Haushalten einher (Witwen + „Empty-Nester“-Paare)
 - Zuwanderung aus EU und doppelter Abiturjahrgang: ebenfalls 1-, max. 2-Personen-Haushalte)
- Größere Haushalte: Stabile Zahl statt bisher prognostiziertem Rückgang

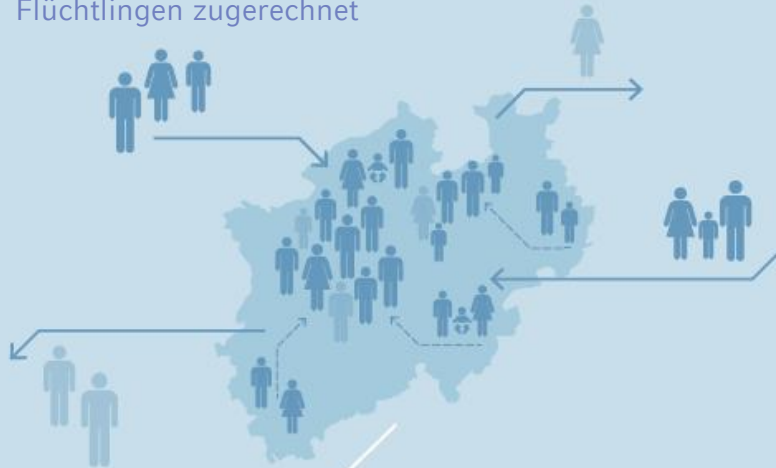
Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch Flüchtlingszuzug

Wohnungsneubaubedarf in NRW bis 2020

Schätzung des Gesamtbedarfs an Neubau

bedingt durch regionale demografische Entwicklung

(abgeleitet von der Haushalte-Modellrechnung 2015 von IT.NRW.
Annahme: 1 zusätzlicher Haushalt → eine Neubauwohnung erforderlich.
In schrumpfenden Regionen werden freiwerdende Wohnungen
Flüchtlingen zugerechnet



Neubaubedarf bis 2020:

ca. **280.000** Wohnungen



bedingt durch Flüchtlingszuwanderung

Ergebnis der Modellrechnung MBWSV/NRW.BANK



je Flüchtling mit Bleibeperspektive
folgt im Schnitt eine weitere Person
als Familiennachzug

insgesamt **250.000** Flüchtlinge
mit Bleibeperspektive in NRW
in den Jahren 2015 und 2016

Bedarf bei 500.000 Menschen
und einer Haushaltsgröße/-
Wohnungsbelegung von
durchschnittl. 2,5 Personen
je Haushalt:

ca. **200.000** Wohnungen

ca. **80.000** Wohnungen
aus strukturellem
Leerstand



Neubaubedarf:

ca. **120.000** Wohnungen



Neubaubedarf insgesamt: ca. **400.000** Wohnungen



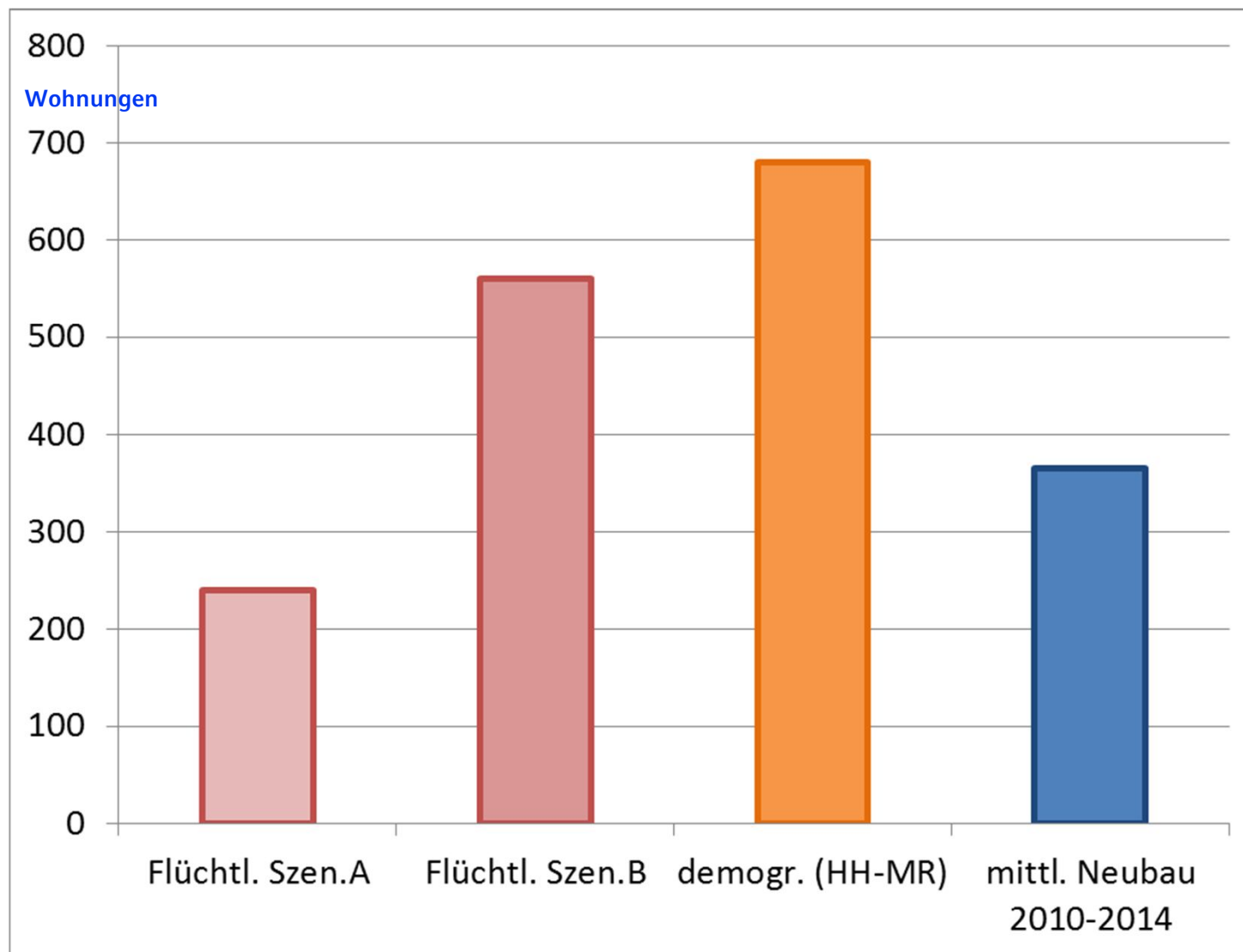
Wichtig: NRW-weit entsteht der größte Teil des
Bedarfs durch die Entwicklungen, die schon VOR
EINTREFFEN DER FLÜCHTLINGE 2015
stattgefunden haben
→ hoher Neubaubedarf auch ohne weiteren Zuzug
von Flüchtlingen

Schätzung des Wohnungsneubaubedarfs bis 2020 (durch Flüchtlinge + demographische Entwicklung)

Ergebnisse für **Wuppertal**

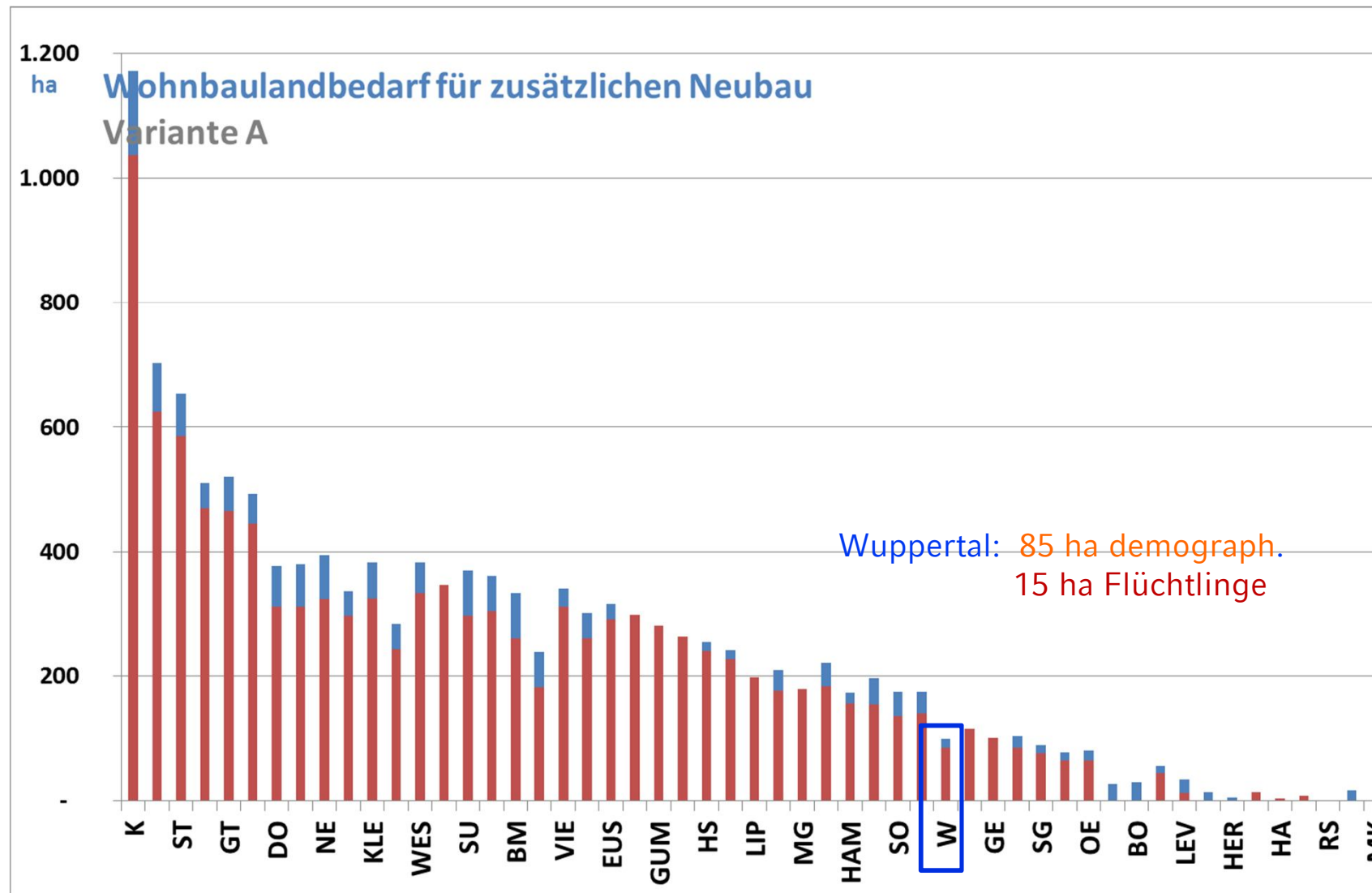
- bleibeberechtigte Flüchtlinge pro Jahr: 2.200 (Szenario A) bis 3.200 (B)
2015+2016, mit Familiennachzug 9.000 (A) bis 13.000 Personen (B)
- Haushalte: 3.600 (A) bis 5.200 (B)
- Leerstand 2011: 10.900 Wohnungen (Zensus), davon
2014: 10.500 übrig. davon mobilisierbar: 2.400 Wohnungen
- so verbleibt zusätzlicher Neubaubedarf: 1.200 (A) bis 2.800 (B) Wohnungen
- dazu demograph. Bedarf bis 2020: 3.400 Wohnungen, d.h.
insgesamt 4.600 (A) bis 6.200 (B) WE → ca. 900 bis 1.200 WE/Jahr bis 2020

Vergleich Neubaubedarf und Bautätigkeit



- „Flüchtlingsfaktor“: deutlich stärkerer Anteil im Gesamtbedarf als im Landesschnitt
- Bautätigkeit reicht derzeit nicht aus

Flächenbedarf durch demograph. Entwicklung und Flüchtlingszuzug (2015 ff.)



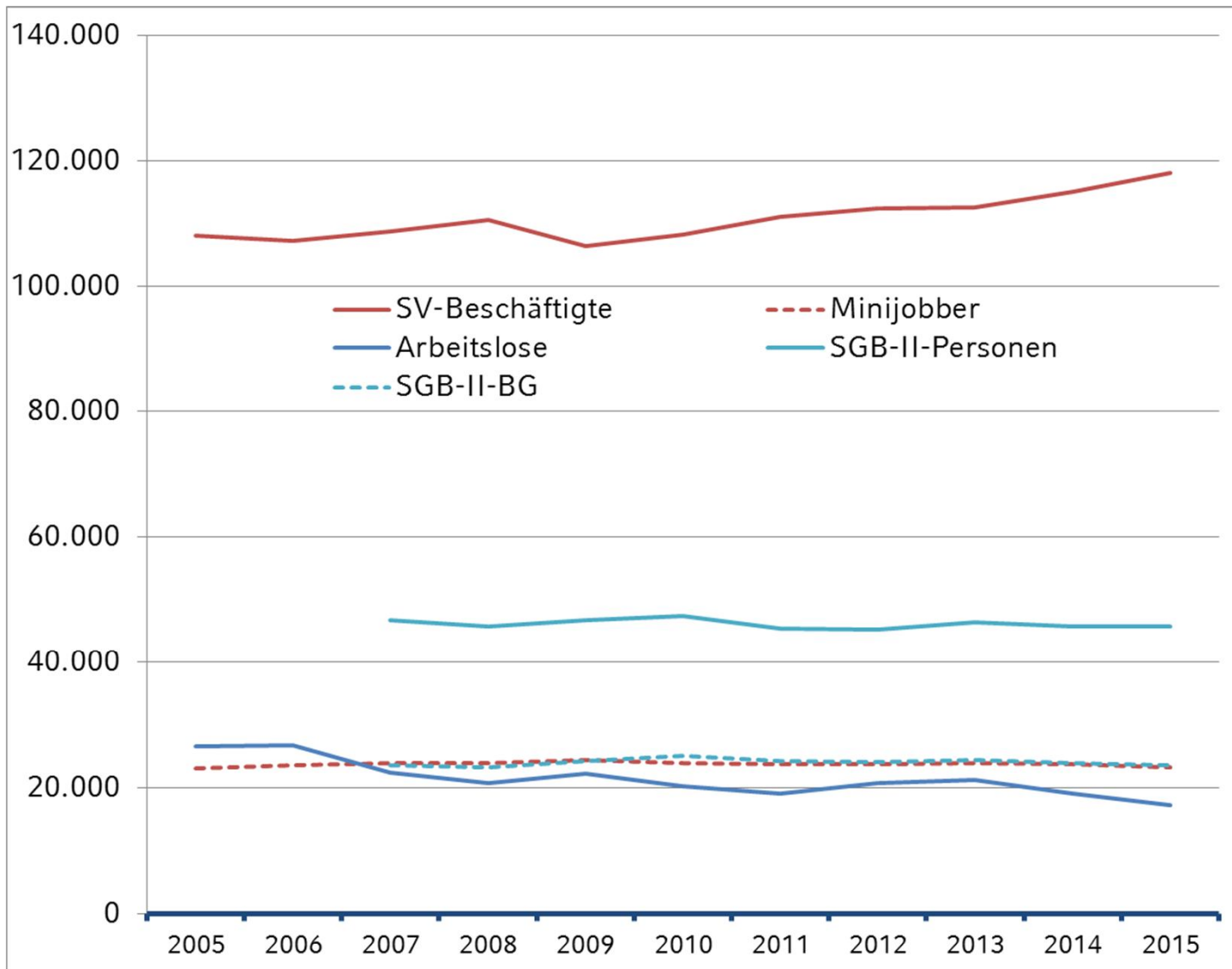
Zwischenfazit

- In den letzten Jahren hat in Wuppertal – wie anderen Großstädten – eine Trendumkehr stattgefunden: Dank wachsender Zuzüge ist die **Bevölkerungszahl wieder gestiegen**
- In den neuen Prognosen wirkt sich das insofern aus, dass die bisher prognostizierte **Schrumpfung weit in die Zukunft „verschoben“** wird. Ob die Prognosen eintreffen, hängt in allererster Linie von der – sehr unsicheren – weiteren Entwicklung des Zuzugs ab.
- Im Saldo führt das aber **in der Prognose** eher zu **Stabilität** als zu Wachstum. Erst der Flüchtlingszuzug führt zu einem deutlicheren Zuwachs.
- Aufgrund der Altersstruktur setzt sich der **Anstieg alter Haushalte** fort
- Dank des Zuzug der letzten Jahre **steigt** aber auch die Zahl **jüngerer Haushalte wieder** an – lt. Prognose zumindest mittelfristig
- Es entsteht ein neuer (quantitativer) Neubaubedarf. Er beruht zu einem wichtigen Anteil aus dem Flüchtlingsfaktor

Fragen, die sich nun stellen:

1. Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Wuppertal –
wirklich eine Trendwende?
Wenn ja - wie lange hält der neue Trend an?
2. Was können Wohnungswirtschaft und Politik jetzt tun?

Arbeitsmarkt - Kaufkraft



Daten: IT.NRW, Agentur für Arbeit

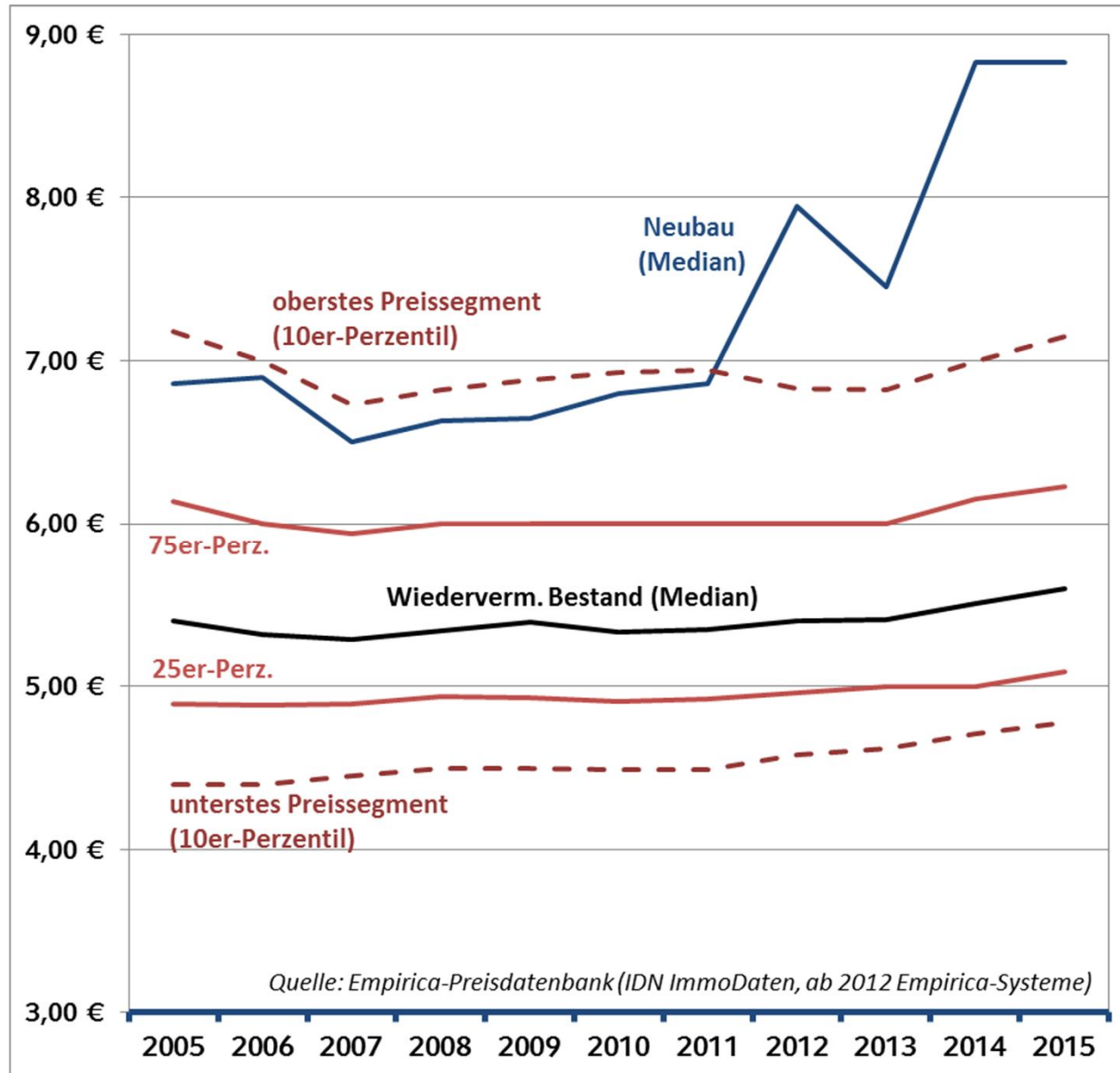
Beschäftigung nimmt zu, vor allem höherwertige Jobs (kein Anstieg bei Minijobs + Zeitarbeit)
→ mehr Kaufkraft auf dem Wohnungsmarkt

Arbeitslosigkeit leicht rückläufig, allerdings bleibt die Zahl der Transferleistungsbezieher stabil (inkl. Familien)
→ Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen mind. stabil

Ohne Neubau

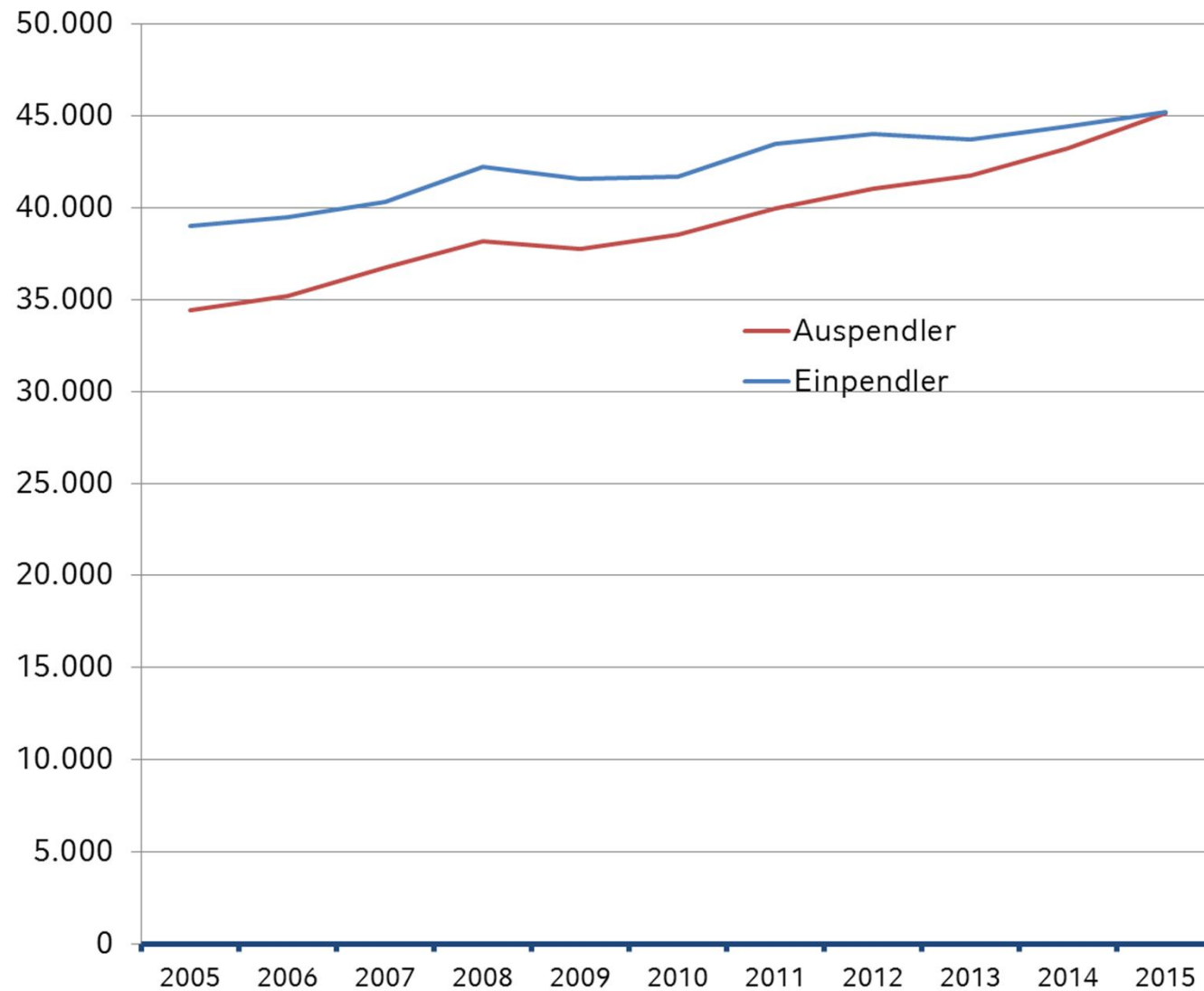
- richtet sich die Nachfrage allein auf den Bestand
- steigt der Druck auf das preisgünstige Marktsegment

Entwicklung der Mieten in Wuppertal



- Neubaumieten entwickeln sich fast losgelöst vom übrigen Markt
- Nach langer Stagnationsphase steigen auch Wiedervermietungs-mieten (Bestand) wieder an
- Überproportionaler Anstieg der Mieten im unteren Preissegment

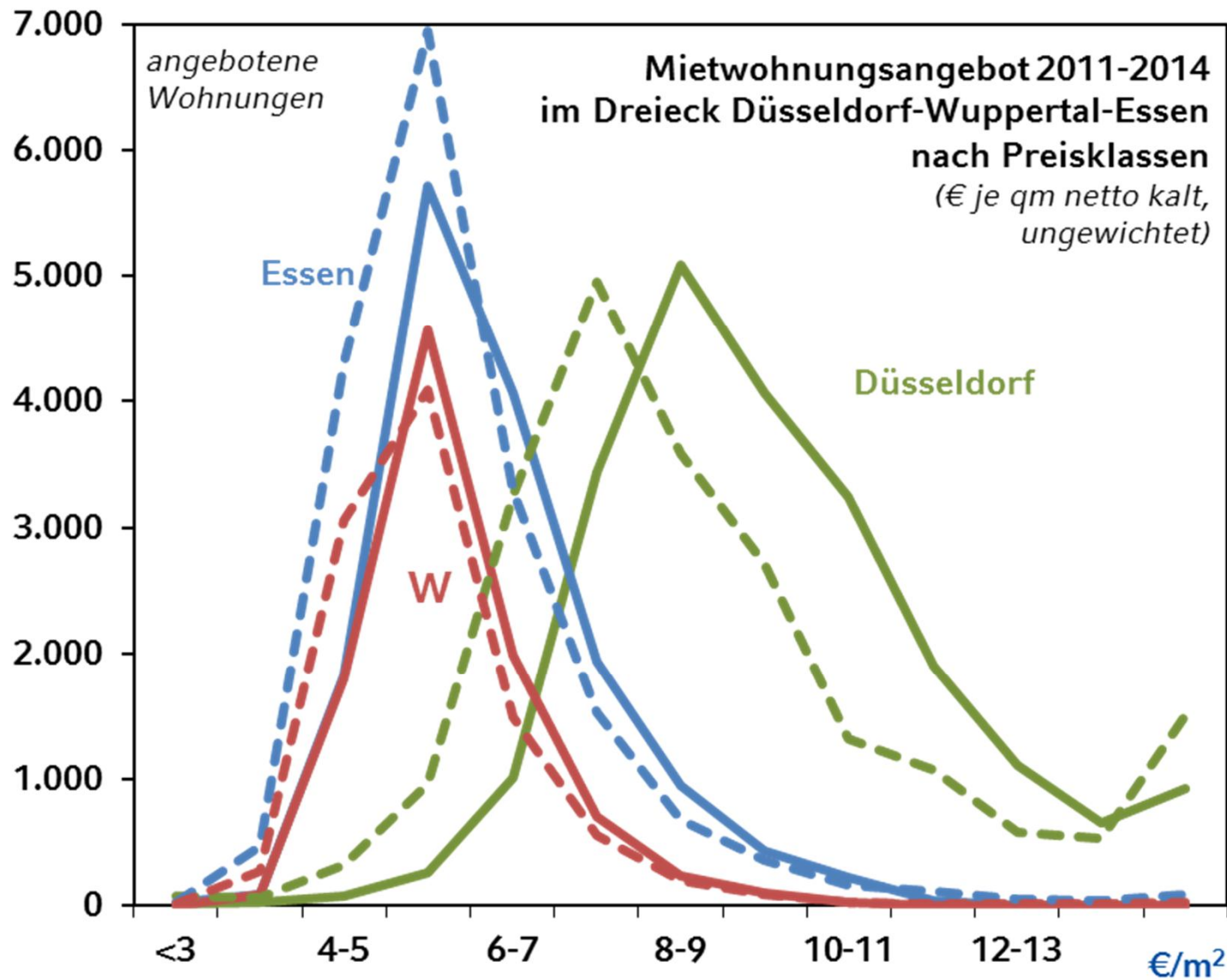
Pendler



- These: Bedeutung als Wohnstandort für auswärts Beschäftigte steigt (Region Düsseldorf, Köln, Essen)
- Erreichbarkeit als Standortfaktor

Daten: IT.NRW, Agentur für Arbeit

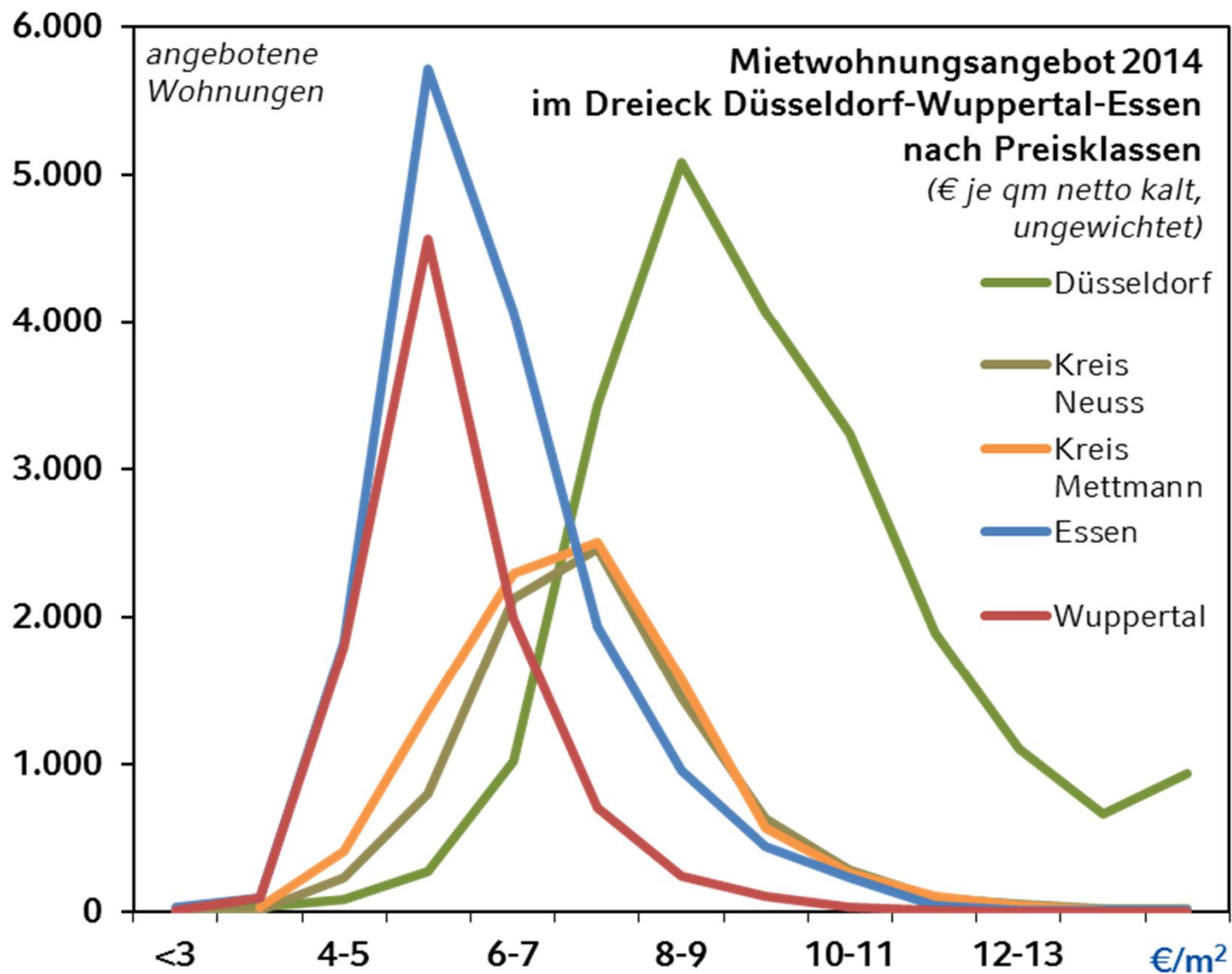
Angebotsstruktur Mietwohnungen Großregion



- Düsseldorf: Schwarmstadt-Mietenentwicklung
- Wuppertal ist keine Schwarmstadt (auch Essen nicht) → kaum Mietanstieg

Quelle: Empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten, ab 2012 Empirica-Systeme)

Angebotsstruktur Mietwohnungen Großregion

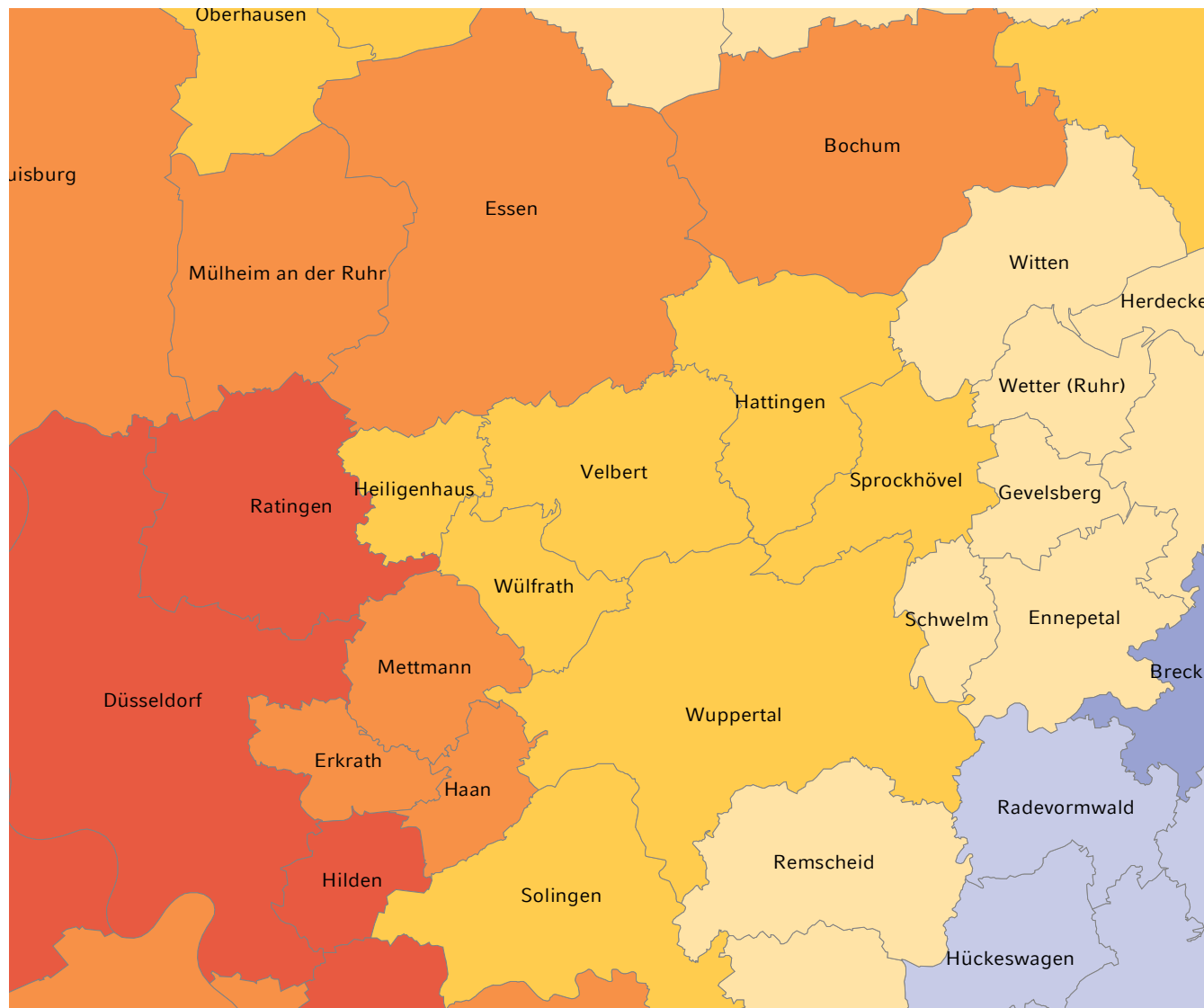


Quelle: Empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten, ab 2012 Empirica-Systeme)

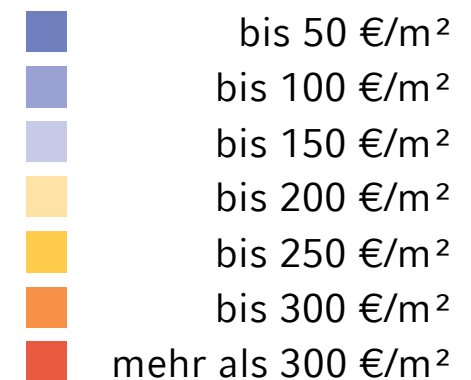
Im Ergebnis:

- Dank der Entwicklung der letzten Jahre ist Wuppertal im Vergleich zu Düsseldorf, und seinen Umlandkreisen nochmals deutlich günstiger geworden
- auch ggüber. Essen
- → Chance als günstiger Wohnstandort für Beschäftigte, denen Düsseldorf zu teuer ist
- Voraussetzung: gute ÖV-Anbindung

Kaufpreise für EFH-Bauland

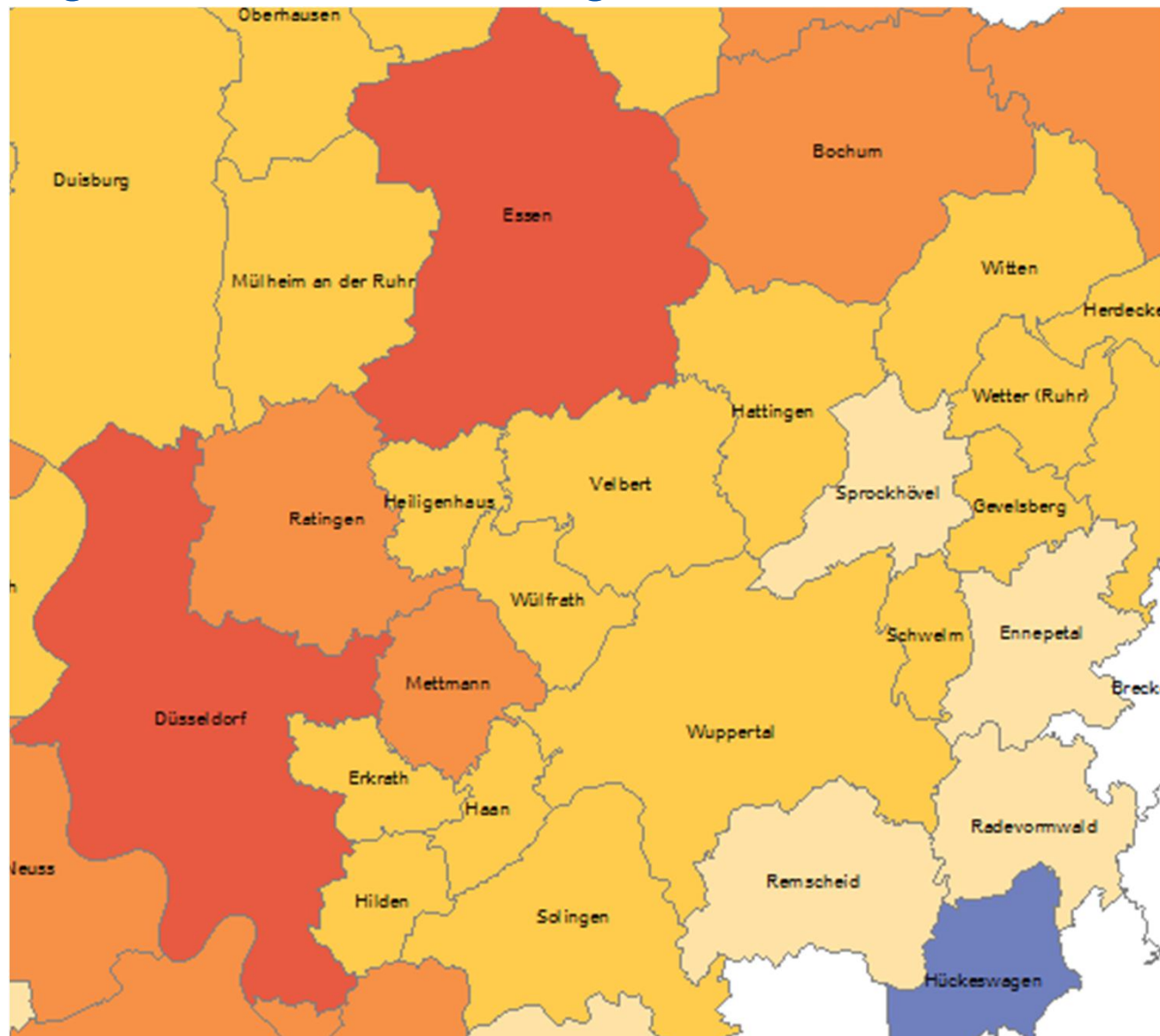


- Auch beim Bauland deutlich günstiger als die Rheinschiene und ihr nahes Umland
- Auch als das Ruhrgebiet

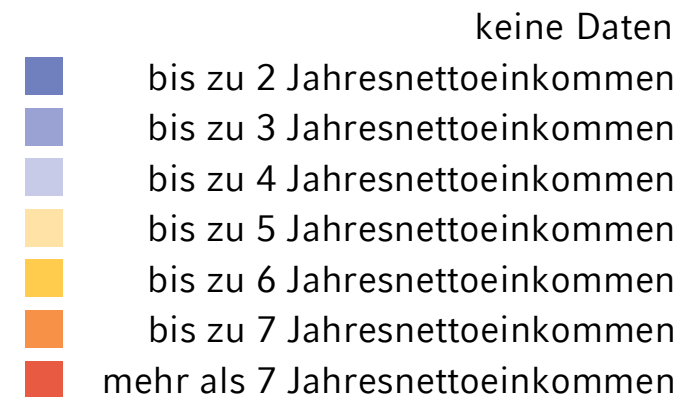


Quelle: Oberer Gutachterausschuss NRW

Eigenheim-Erschwinglichkeit 2014



- Eigenheime sind deutlich erschwinglicher als in Essen und Düsseldorf (umso mehr, wenn man das Düsseldorfer Einkommen zugrunde legen würde)



Quelle: eig. Berechnung auf Basis GfK, Oberer Gutachterausschuss NRW

Fazit

- **Wohnungsbedarf von heute befriedigen, ohne Leerstände von morgen zu produzieren**
- Nutzung der aktuellen Nachfrageanstiegs für Ergänzung und Umbau des Wohnungsangebots (u.a. kleine Wohnungen)
- weiter Nutzung von Leerständen zur Unterbringung von Flüchtlingen, ansonsten kleinteiliger Neubauten (idealerweise umnutzbar) an zentralen Standorten (Aufwertungspotenziale in den Talachsen durch Um- und Ersatzneubauten?)
- Unabhängig von der weiteren Wanderungsentwicklung: Erweiterung des Angebots an altengerechtem Wohnraum: Bestandsumbau, Ersatzneubau in den Talachsen (Aufwertung der Talachsen möglich?)
- Profilierung als günstiger, aber qualitätvoller Wohnstandort, der einen Teil der Nachfrage aus Düsseldorf, evtl. auch Köln und Essen auffangen kann
 - Marketing: Gründerzeitviertel außerhalb von Wuppertal bekannt machen
 - Gezielte Aufwertung gut angebundener Quartiere
 - Wichtig: Qualität von Kinderbetreuung (Pendelzeiten) und SPNV-Verbindungen

NRW.BANK

Düsseldorf
Kavalleriestr. 22
40213 Düsseldorf
Tel.: +49 211 91741-0
Fax: +49 211 91741-1800

www.nrwbank.de



Ulrich Kraus

Bereich Wohnraumförderung
Wohnungsmarktbeobachtung & Strategie
101-86503

Telefon: +49 211 91741- 7656

ulrich.kraus@nrwbank.de
wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de

Informationen rund um die
Wohnungsmarktbeobachtung:
www.wohnungsmarktbeobachtung.de