



10. März 2009, Rheine

Finanzausschuss der Stadt Rheine

Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt



Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt

1. Vorbemerkungen
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt
 - Angebotsseite
 - Bedarfsseite
 - Sozioökonomische Indikatoren
3. Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage
4. Ausblick

1. Vorbemerkungen



Regionale Wohnungsmarktanalyse
Kreis Steinfurt 2008

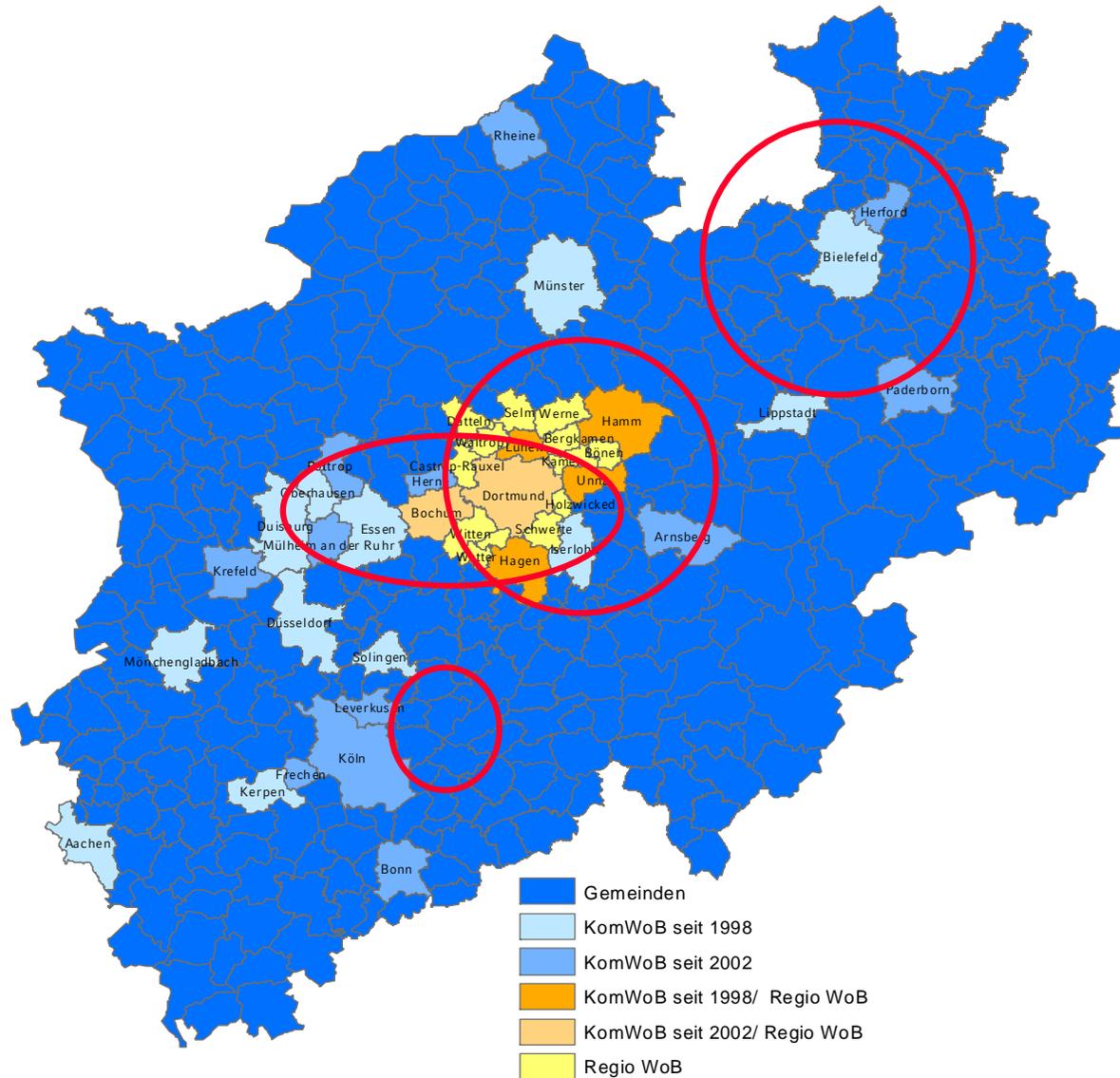


Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren 2008

Kommunalprofil Rheine



1. Vorbemerkungen



1. Vorbemerkungen

Indikatoren der Regionalanalyse

1. Katasterflächen

2. Baulandpreise für EFH/ZFH

3. Wohnungsbestand

4. Baufertigstellungen

5. Preisgebundener
Wohnungsbestand

6. Förderintensität

7. Bevölkerungsentwicklung

8. Komponenten der
Bevölkerungsentwicklung

9. Altersklassen

10. Kaufkraft je Einwohner und je
Haushalt

11. Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte und geringfügig
Beschäftigte

Arbeitslose

12. Personen in Bedarfsgemeinschaften
nach SGB II

13. Wohnungssuchende Haushalte

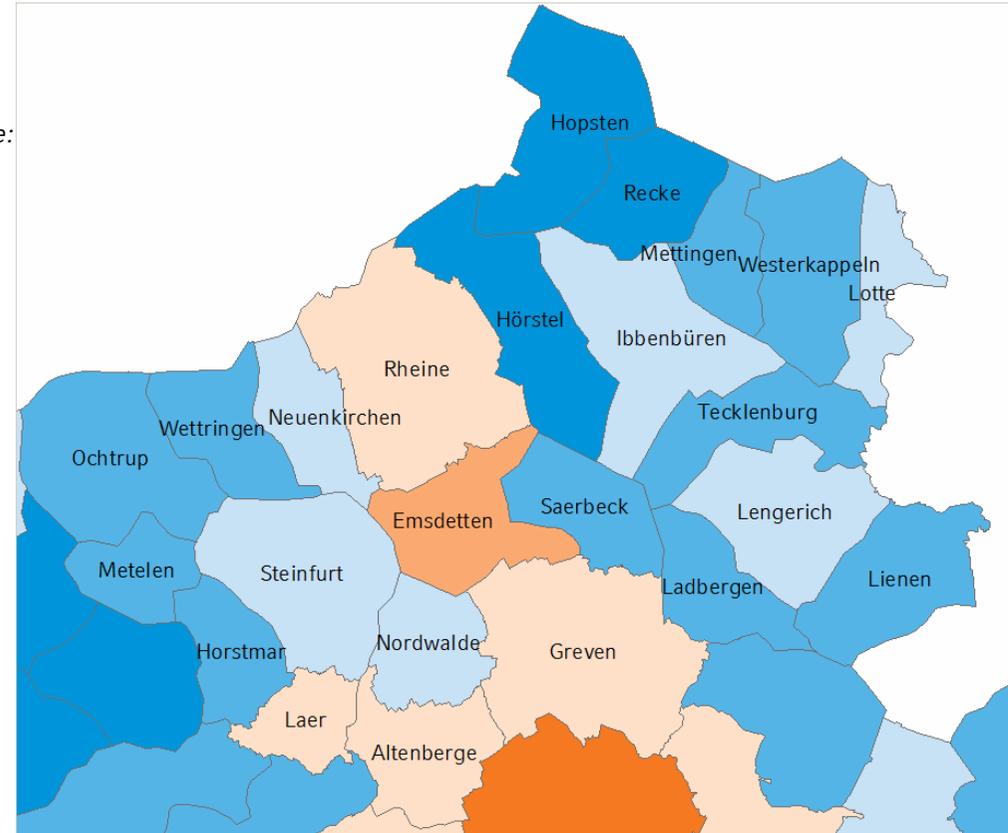
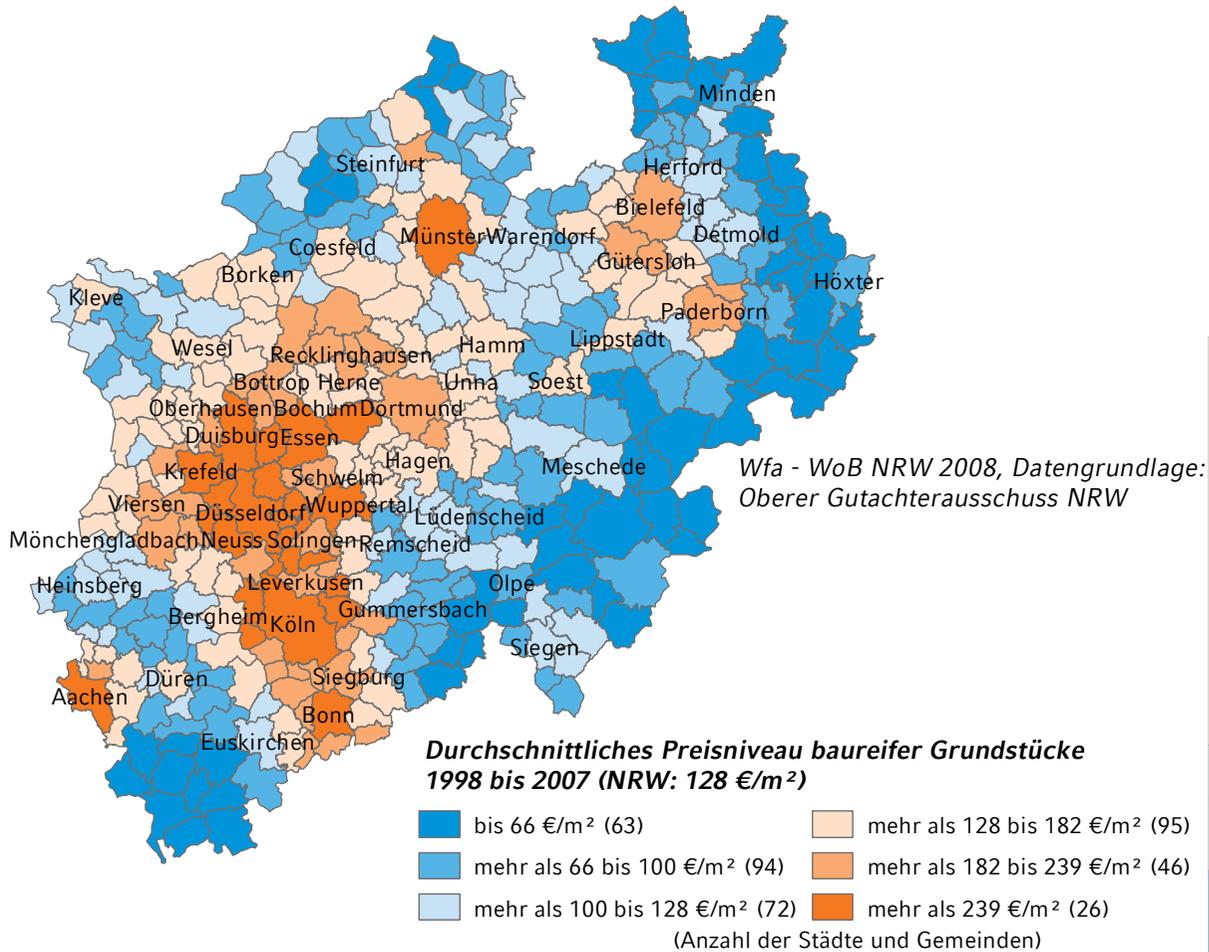
14. Wohnflächenentwicklung

15. Eigenheimerschwinglichkeit

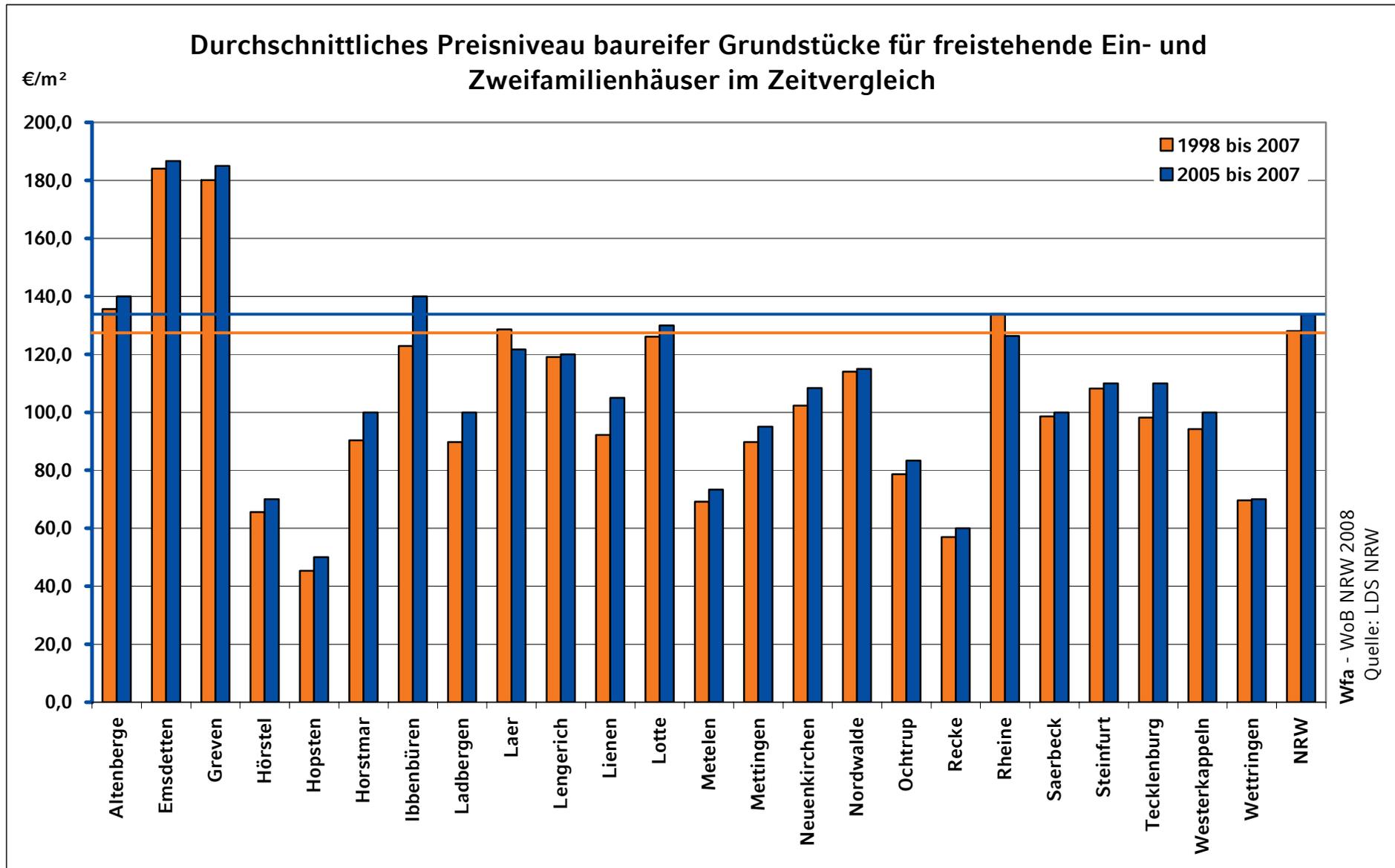
16. Mieten

17. Versorgungsmöglichkeiten von Hartz
IV-Haushalten

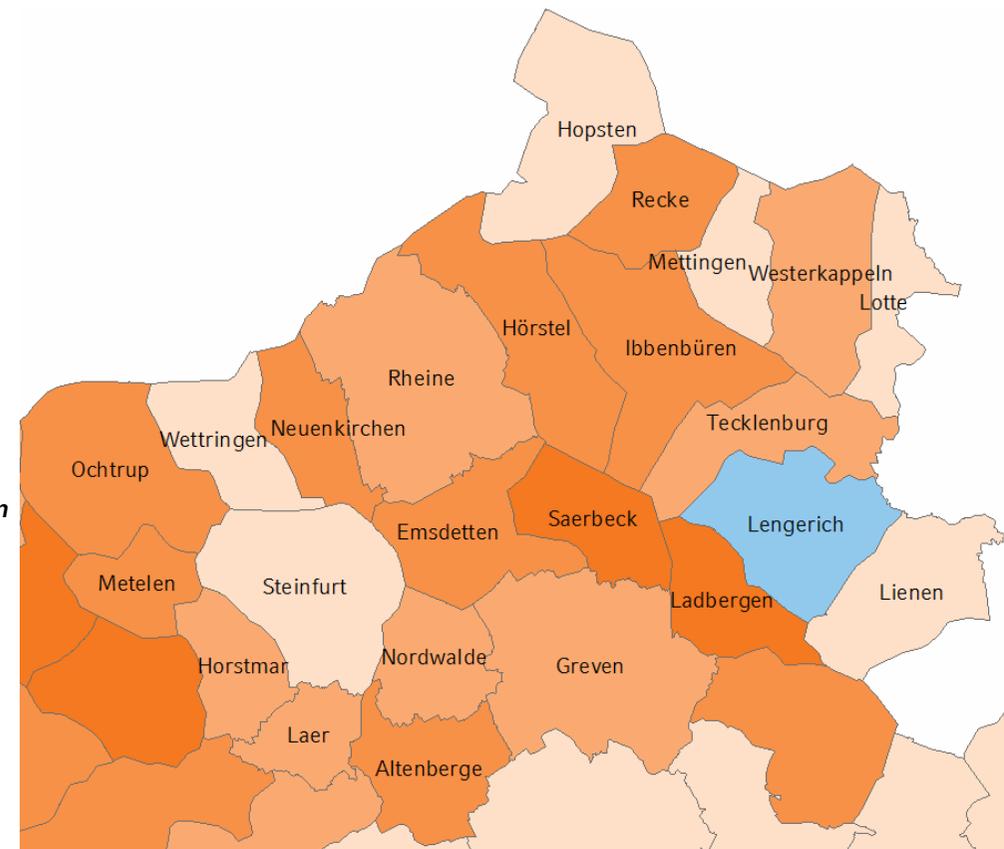
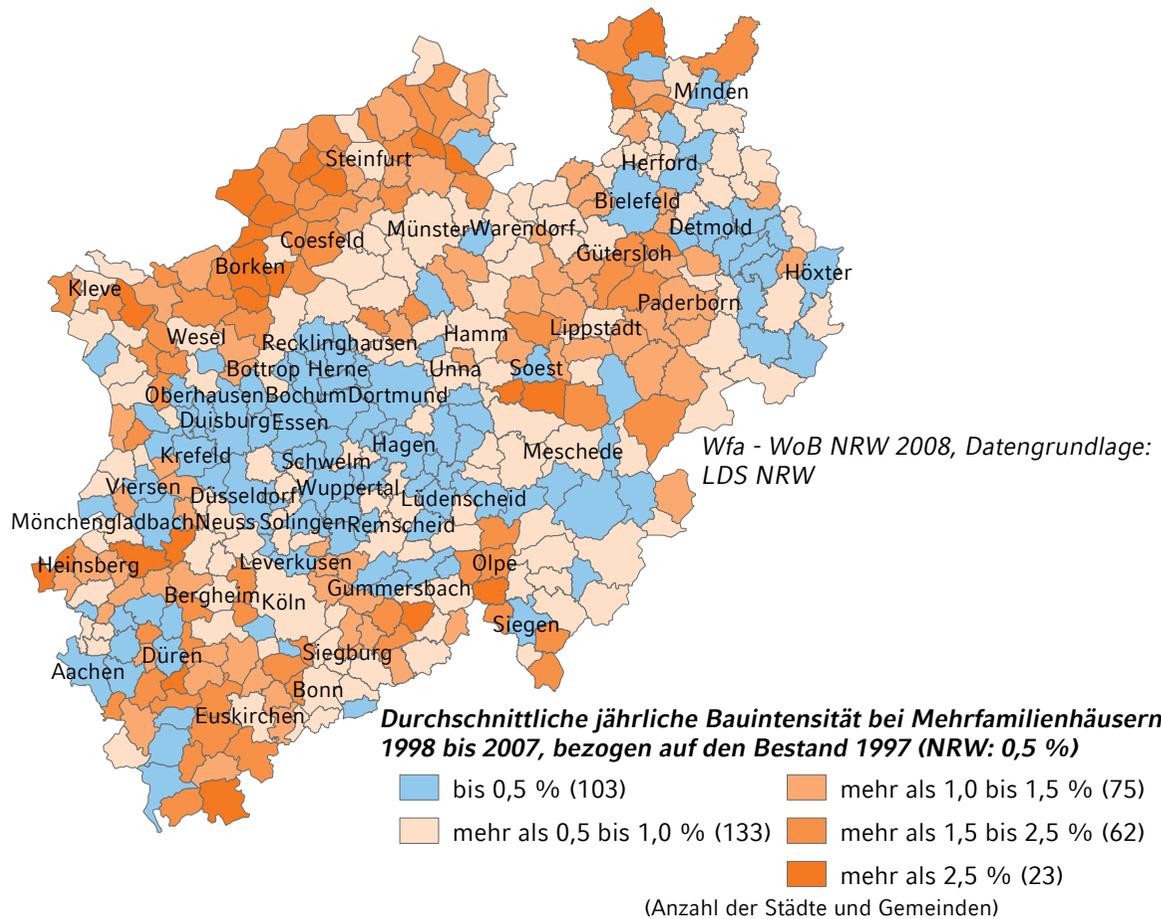
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Baulandpreise EFH/ZFH



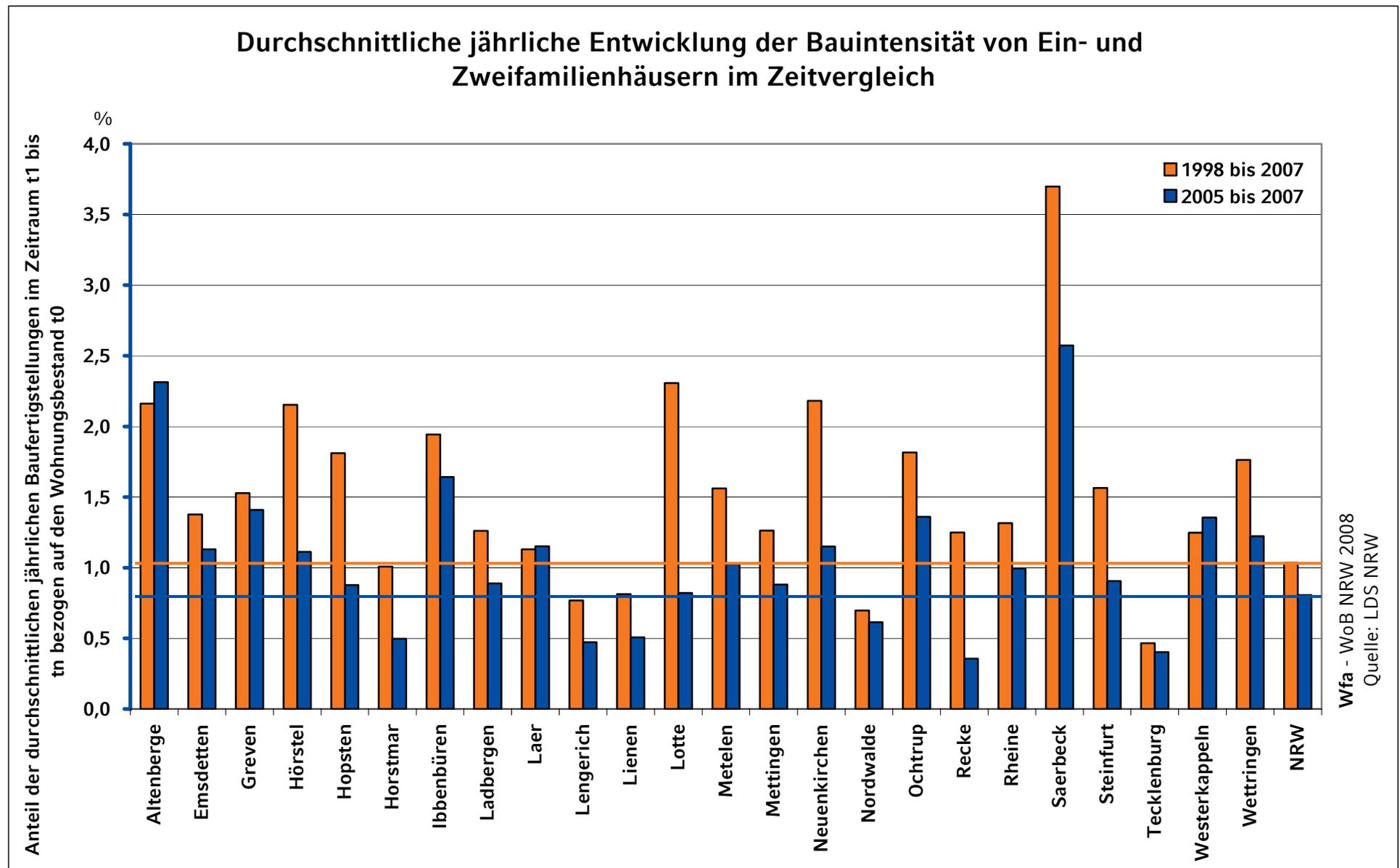
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Baulandpreise EFH/ZFH



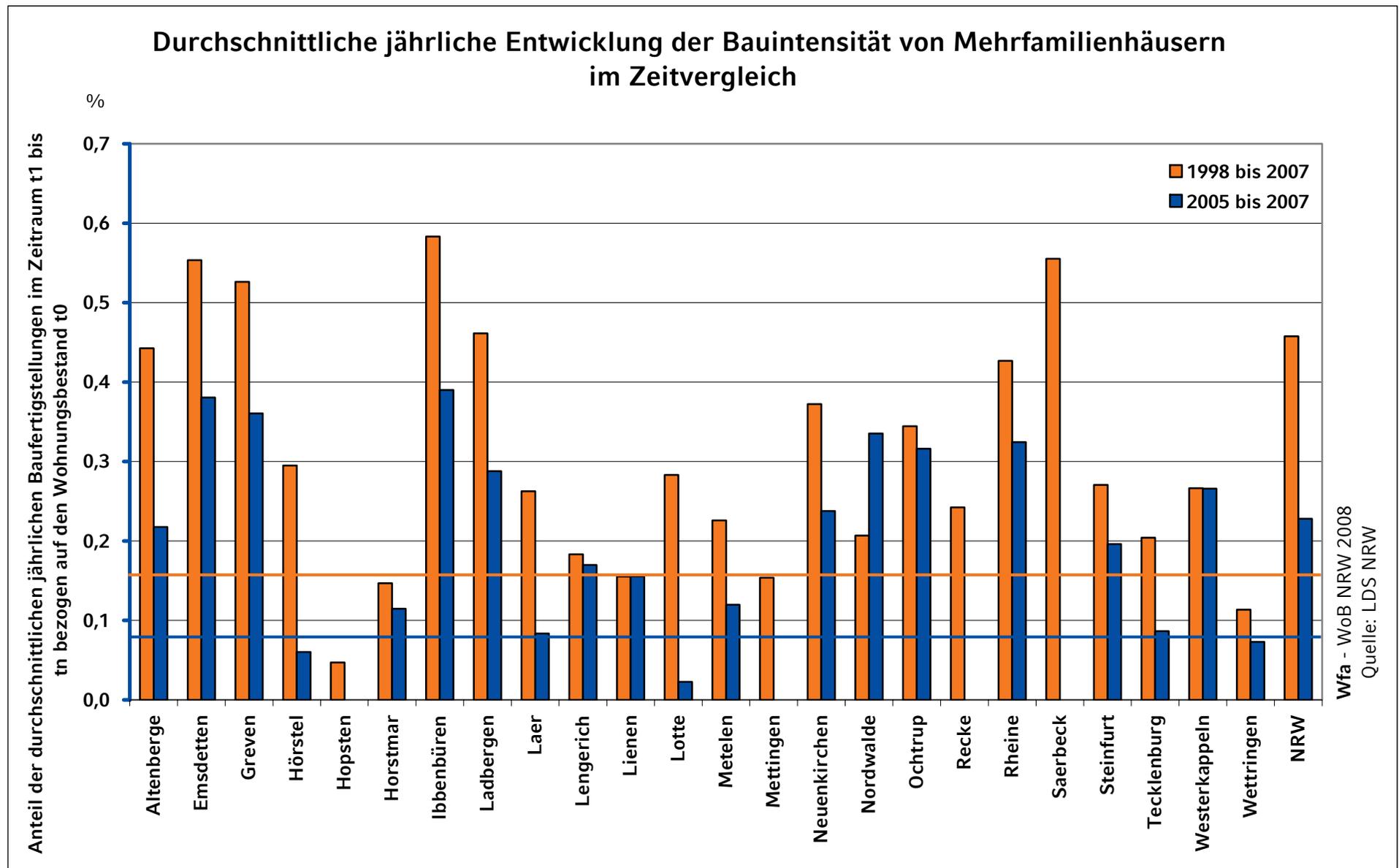
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bauintensität



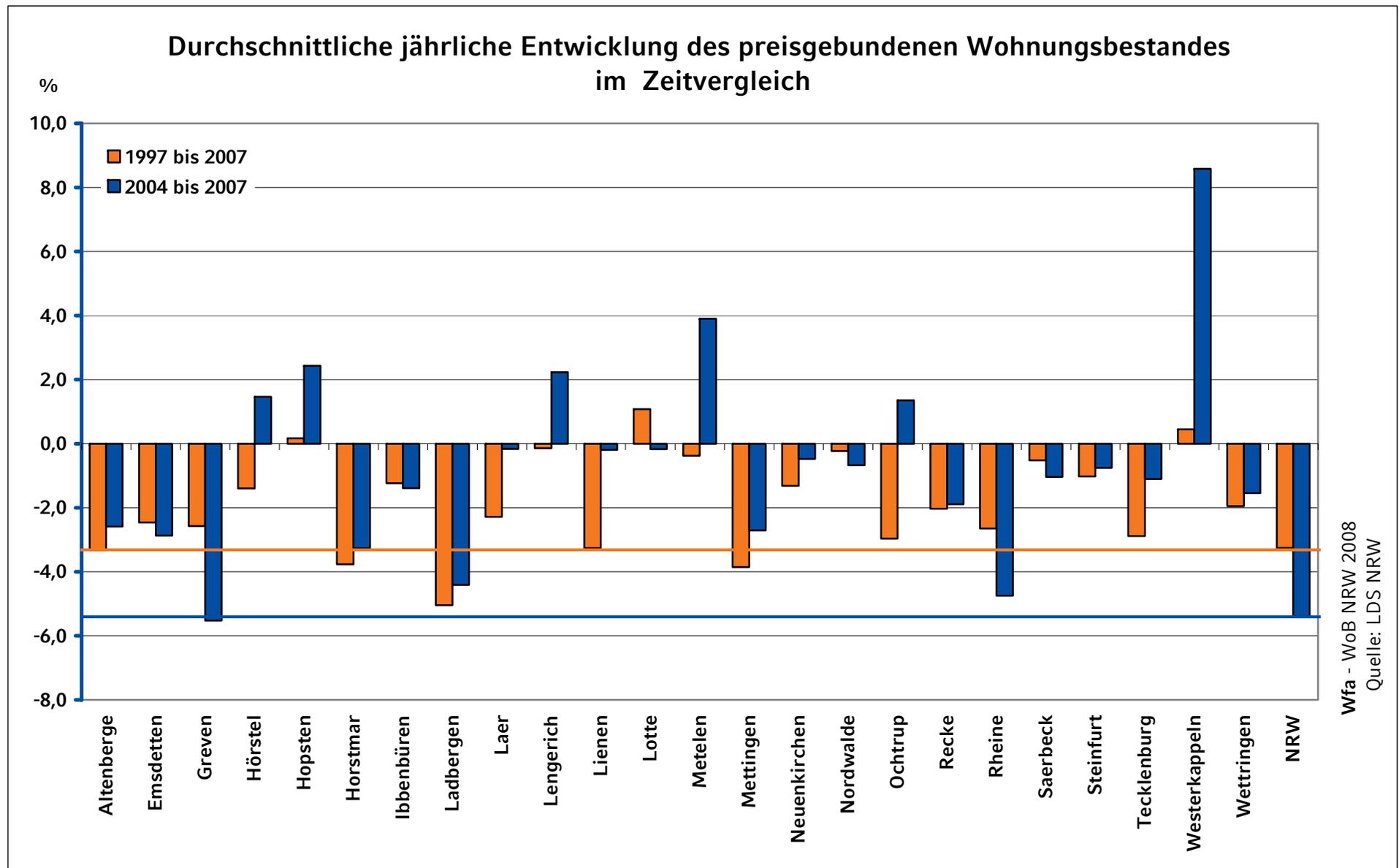
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bauintensität



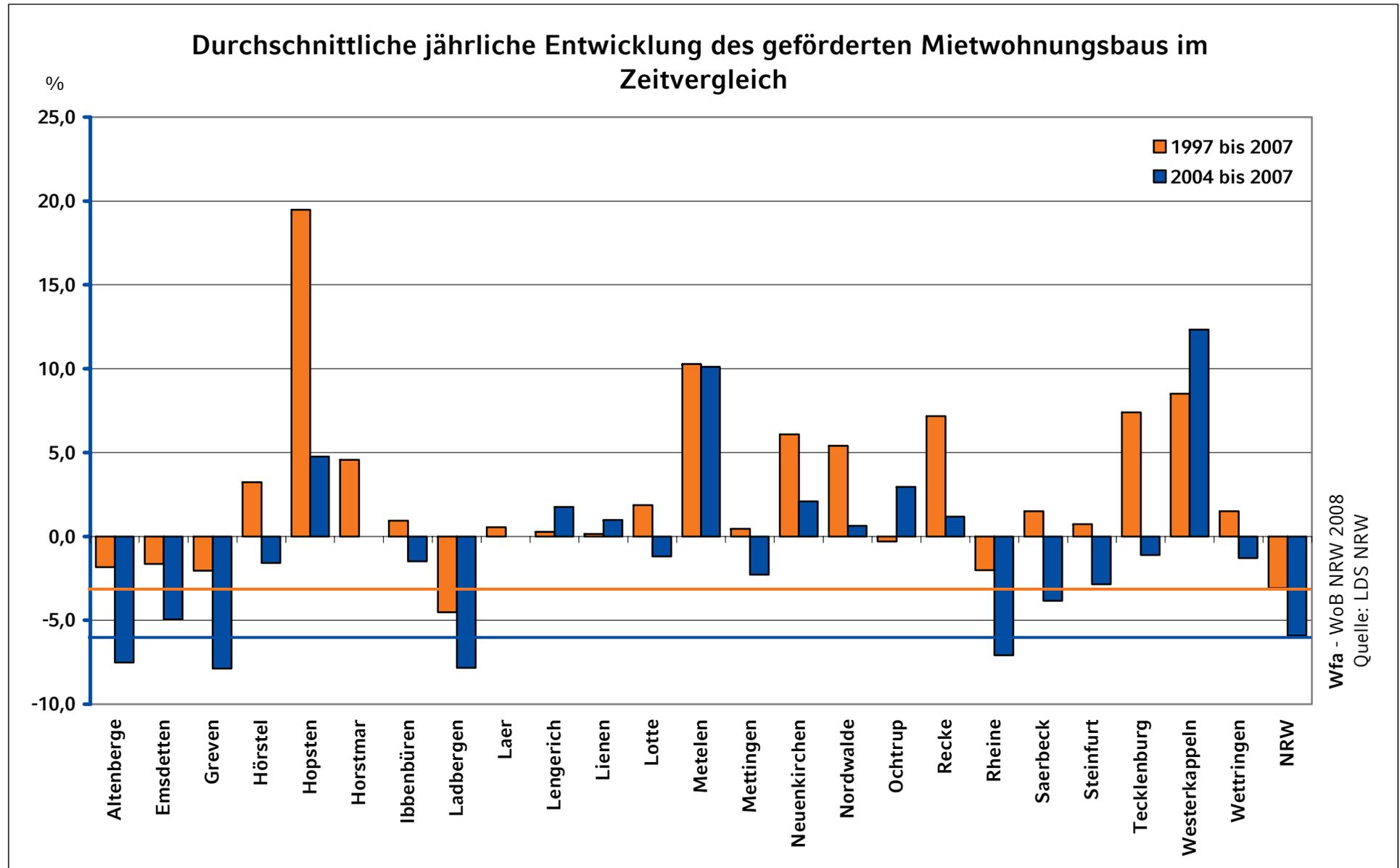
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bauintensität



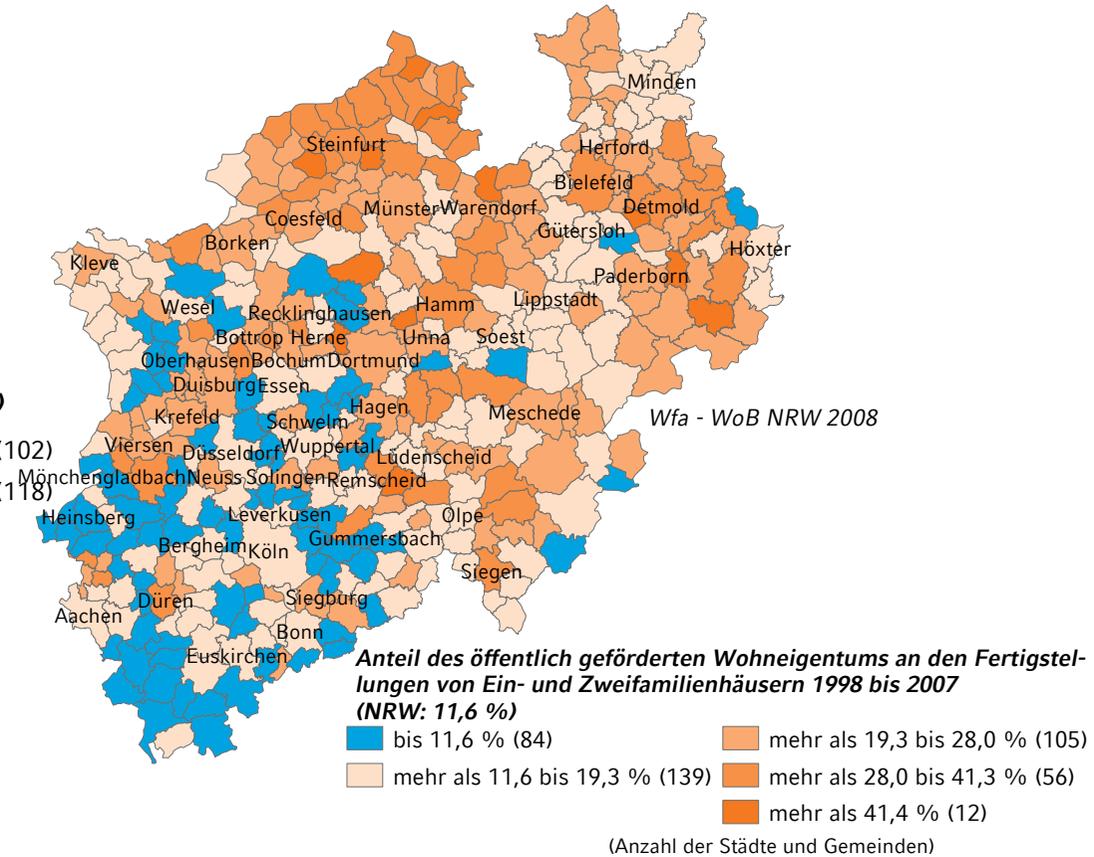
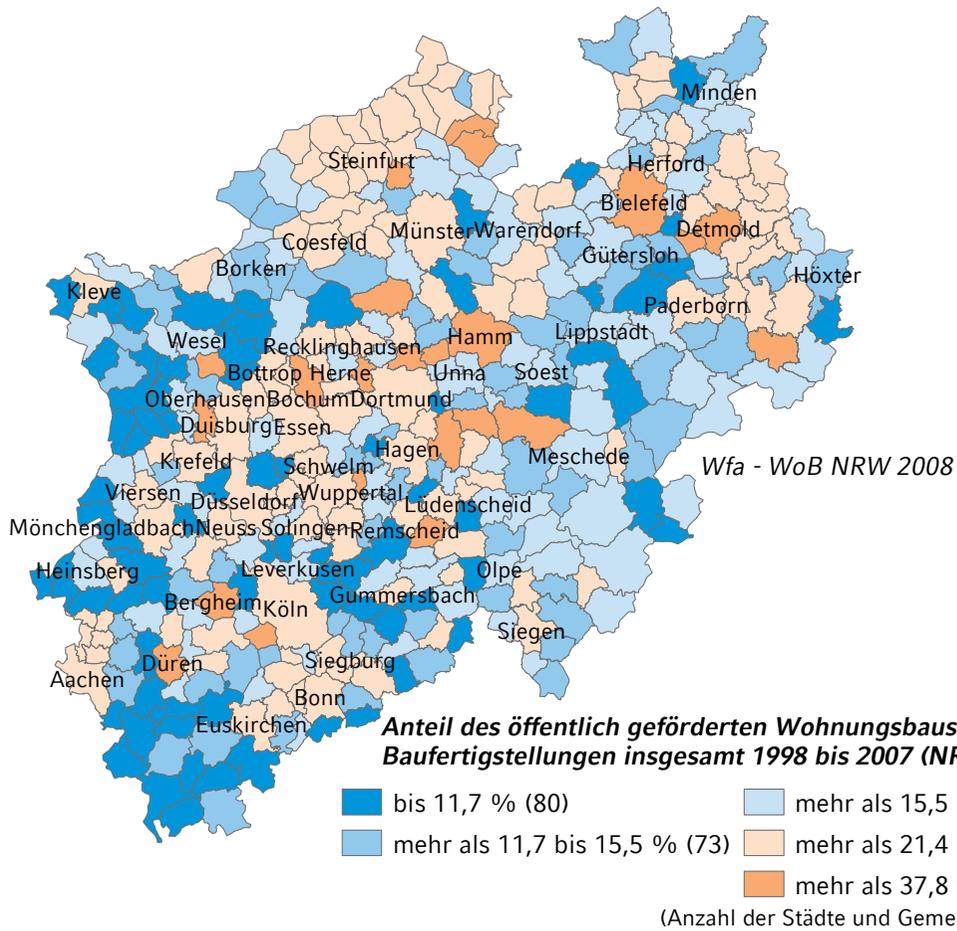
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Sozialwohnungsbestand



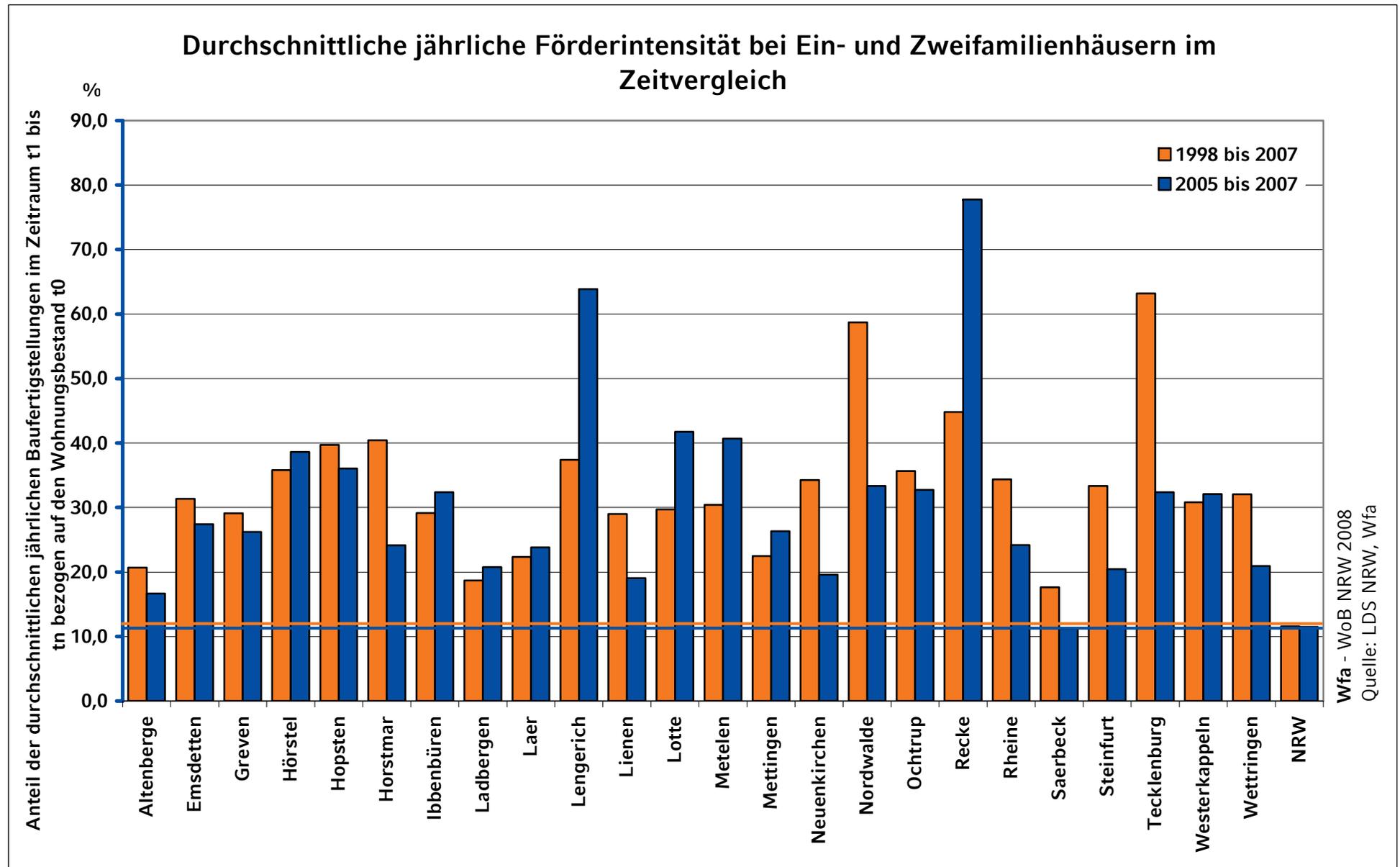
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Sozialwohnungsbestand



2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Förderintensität



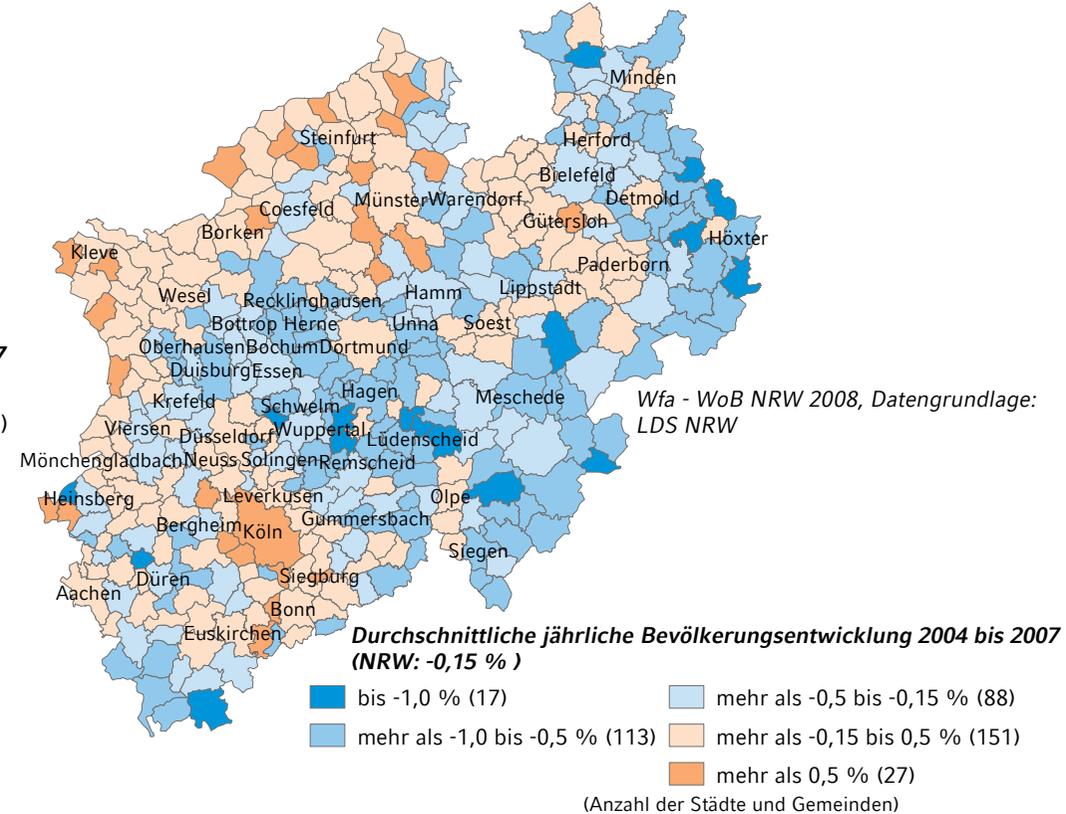
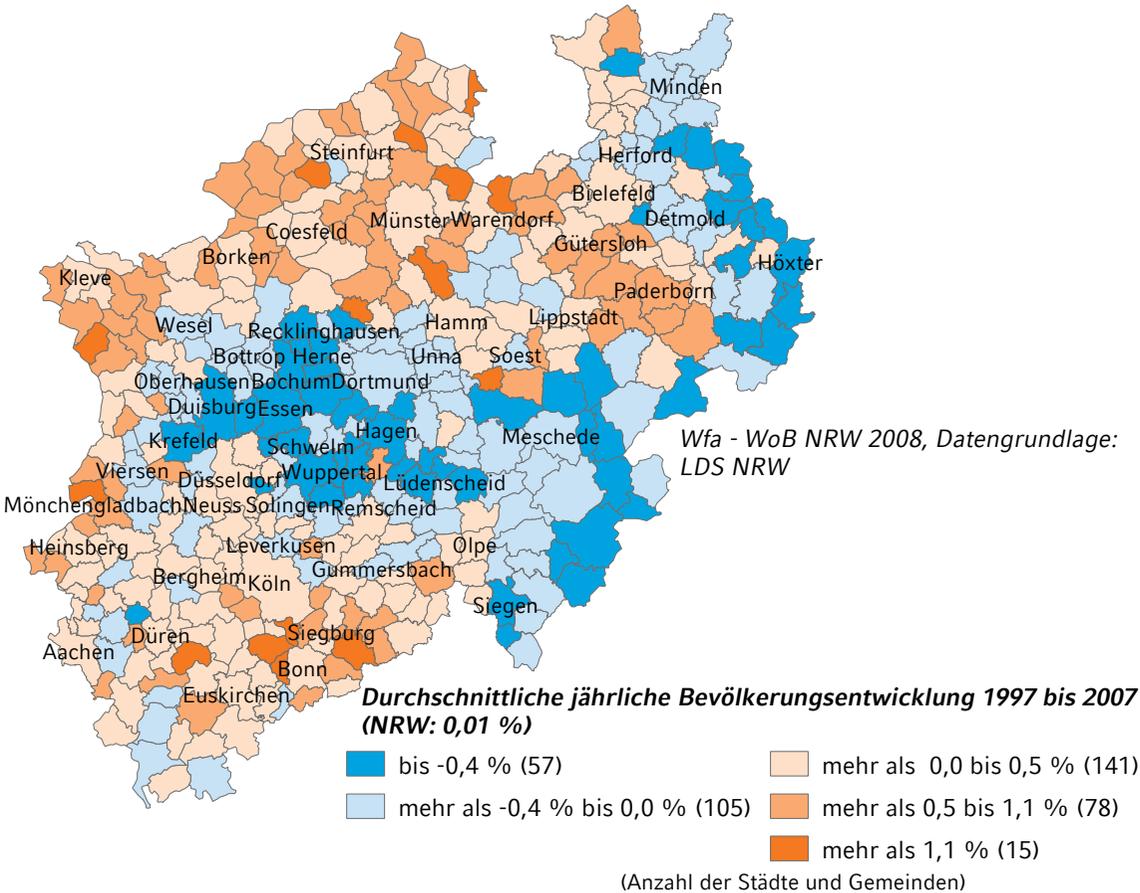
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Förderintensität



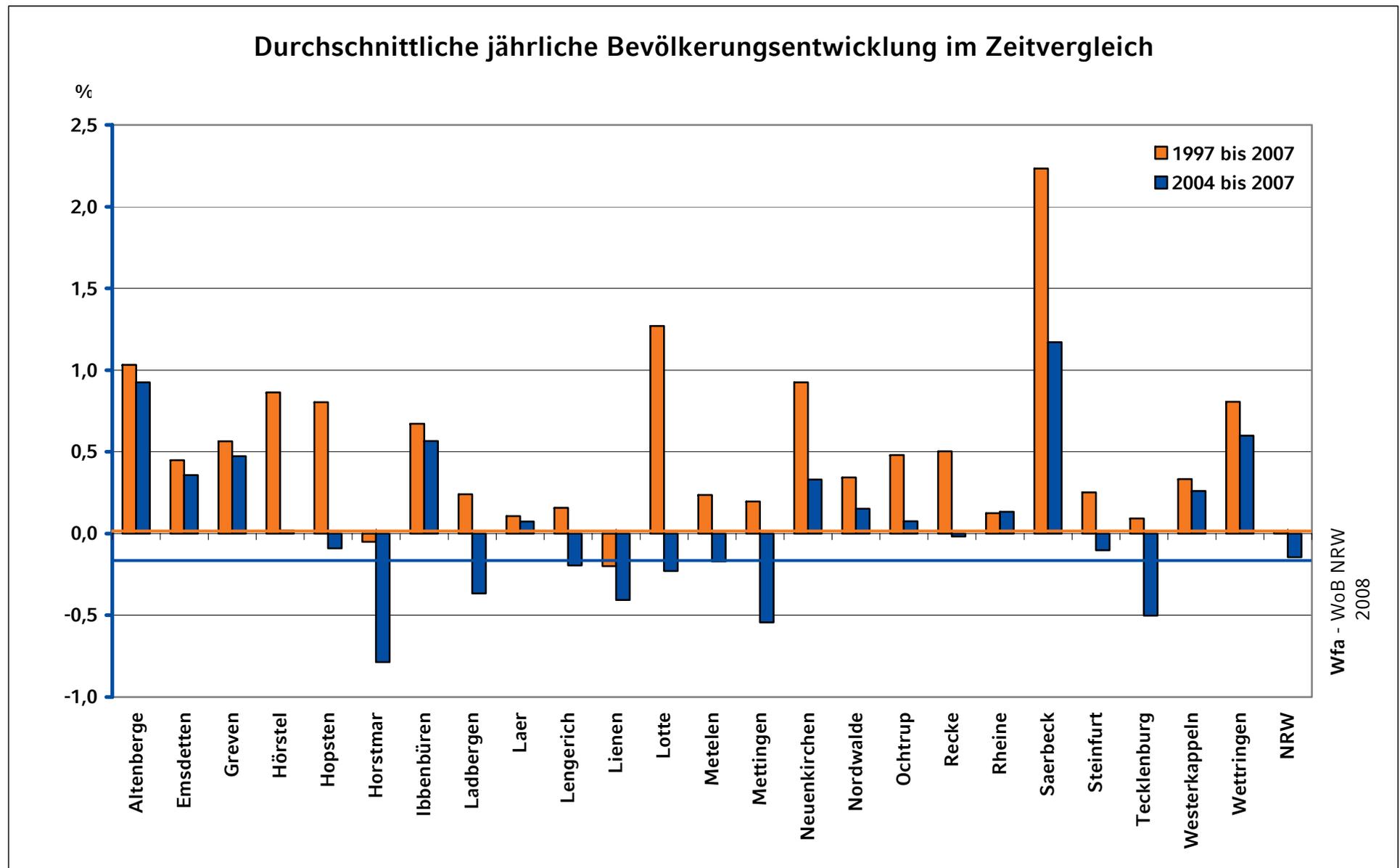
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Fazit Angebotsseite

- Das Baulandpreisniveau liegt in Emsdetten, Greven und Rheine höher als im Landesdurchschnitt (B 54-Effekt); leichte Zuwächse
- Überdurchschnittliche Bauintensität sowohl im Bereich der EFH/ZFH als auch der MFH.
- Rückläufige, jedoch weiterhin überdurchschnittliche Bauintensität in beiden Teilmärkten
- Tendenziell wie im Land NRW ein Rückgang der Sozialwohnungsbestände, jedoch in Westerkappeln, Hörstel und Hopsten, Lengerich, Metelen und Ochtrup ein atypischer Anstieg
- Hohe Förderzahlen nicht nur beim selbst genutztem Wohneigentum, sondern auch im Mietwohnungsbau
- Jedes dritte EFH /ZFH wird im Kreis Steinfurt mit Mitteln des Landes NRW erstellt.

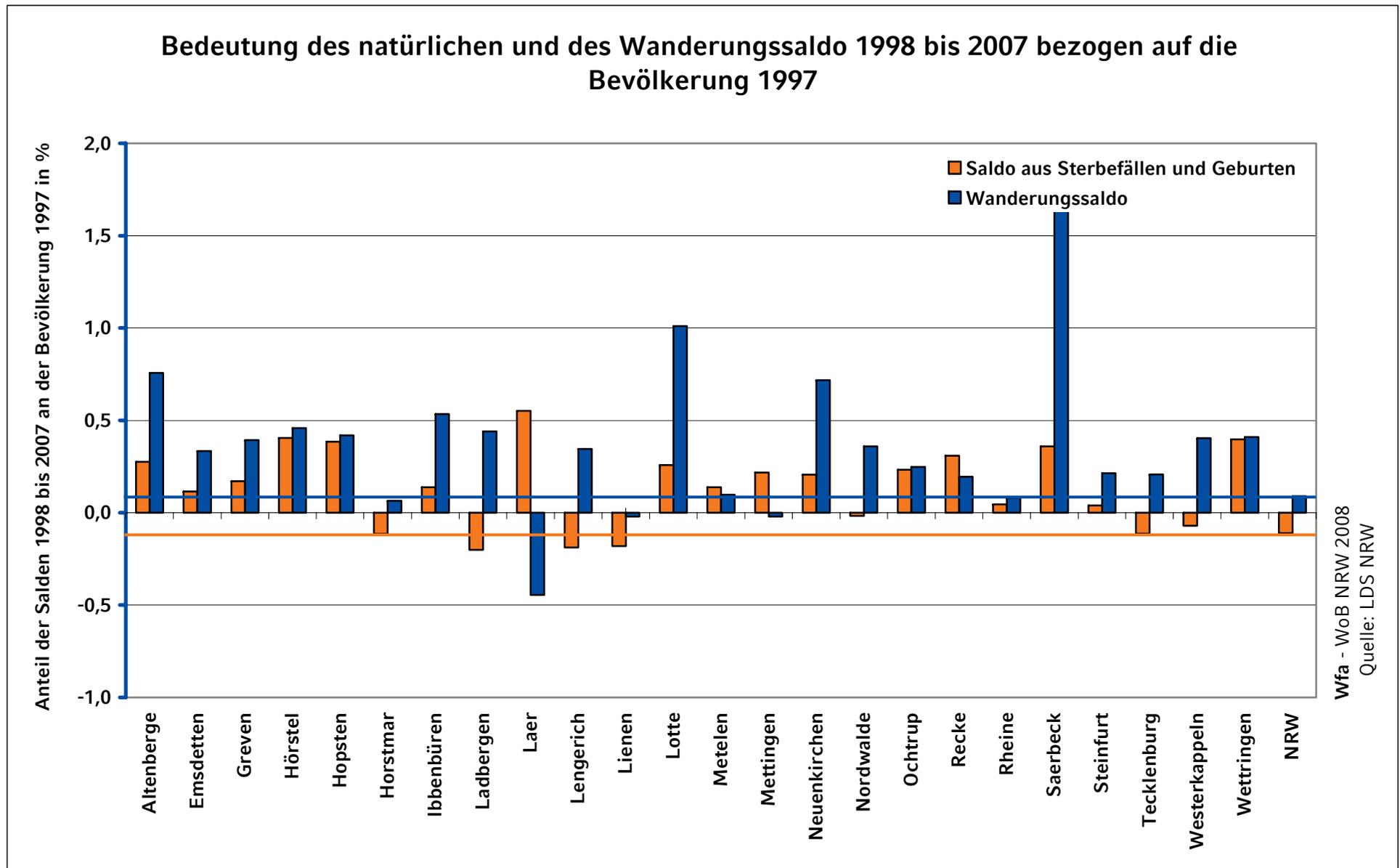
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Entwicklung



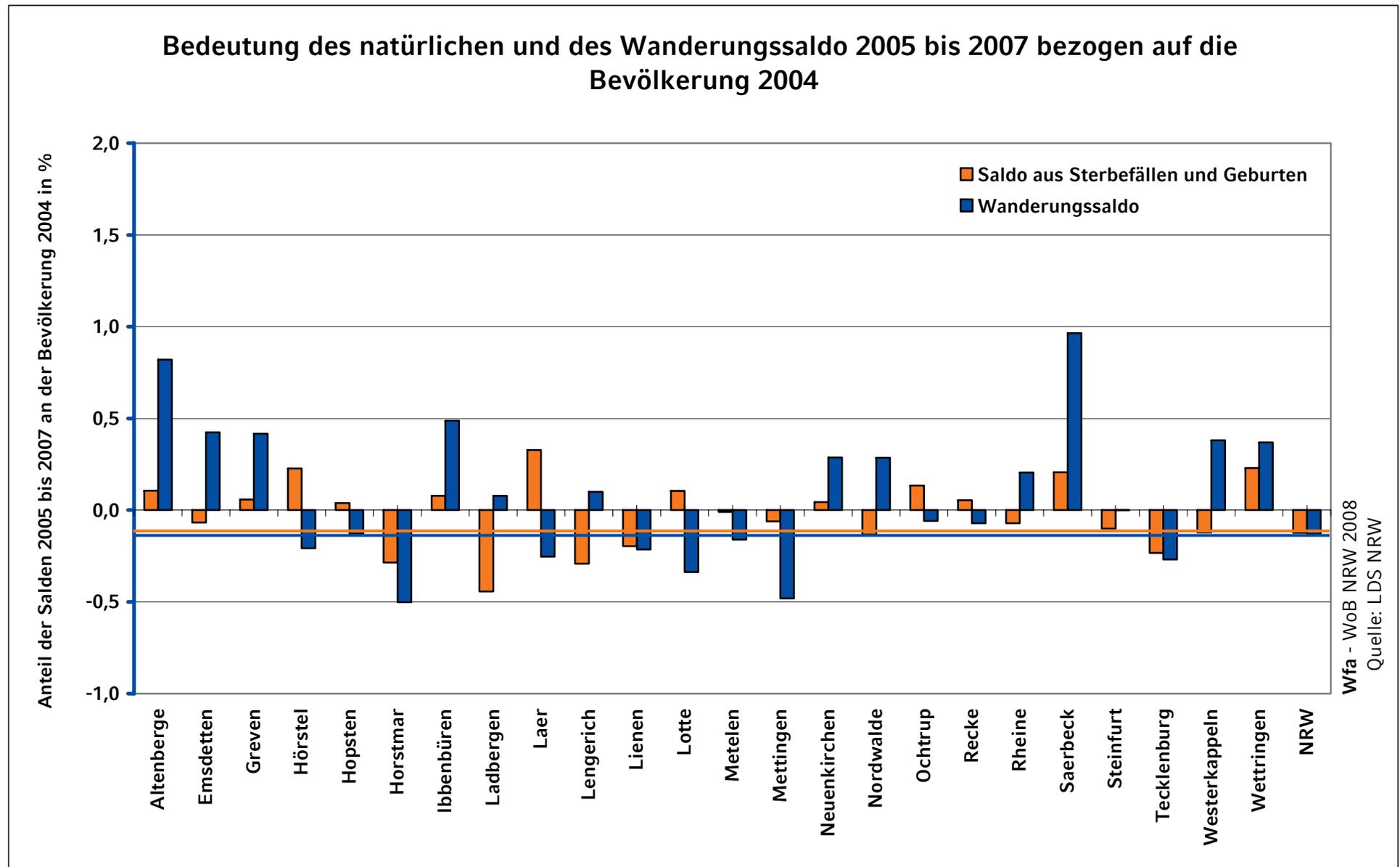
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Entwicklung



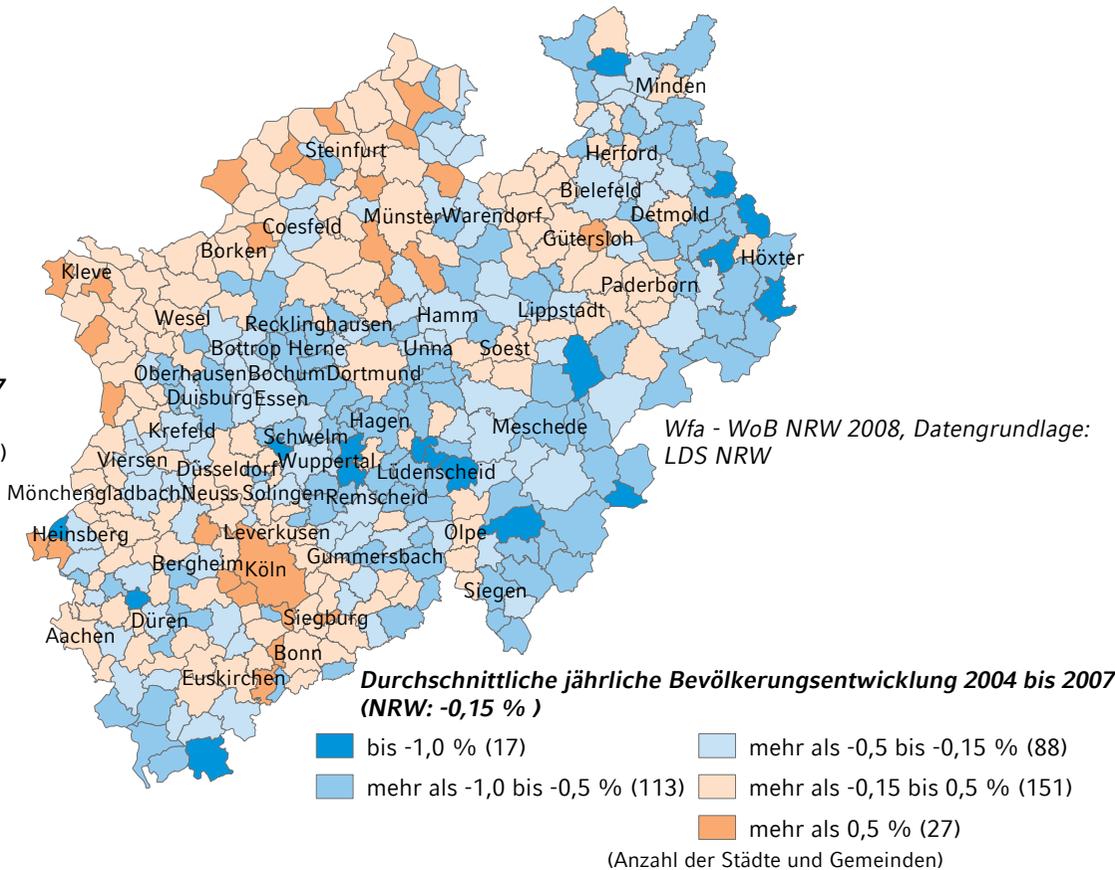
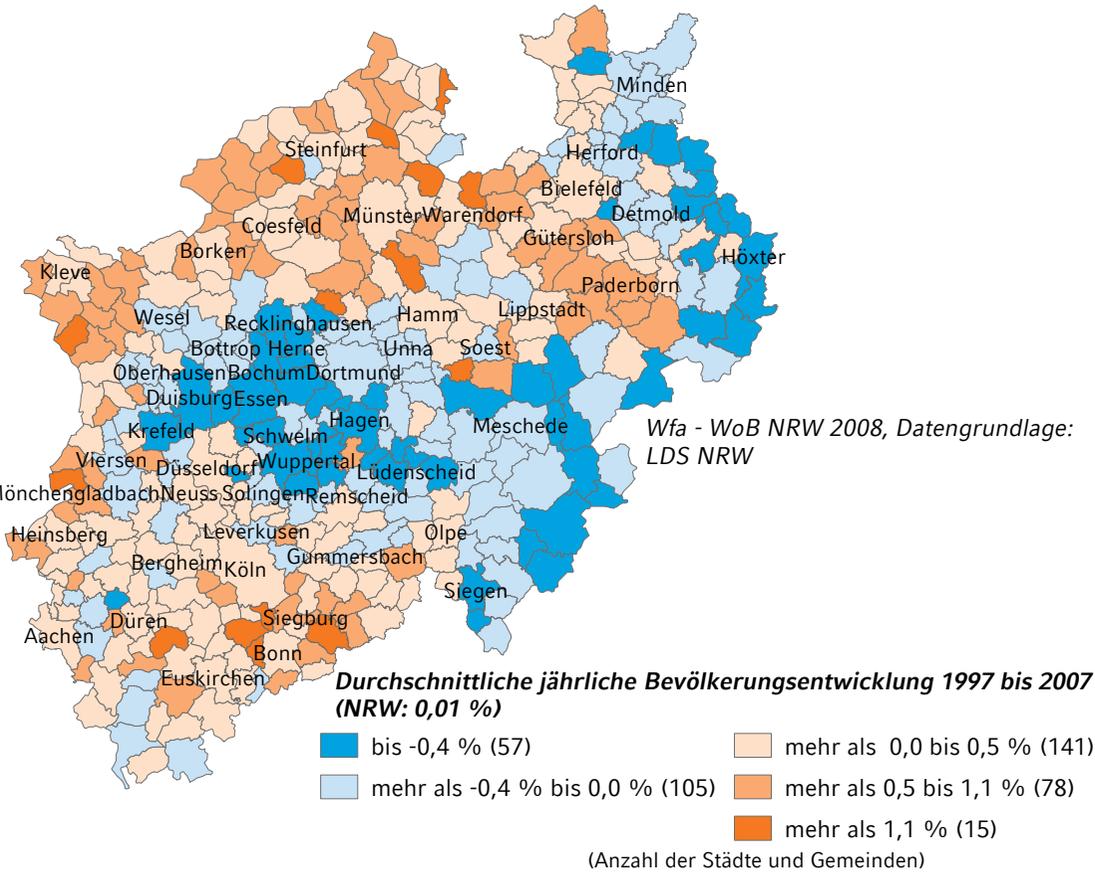
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Salden



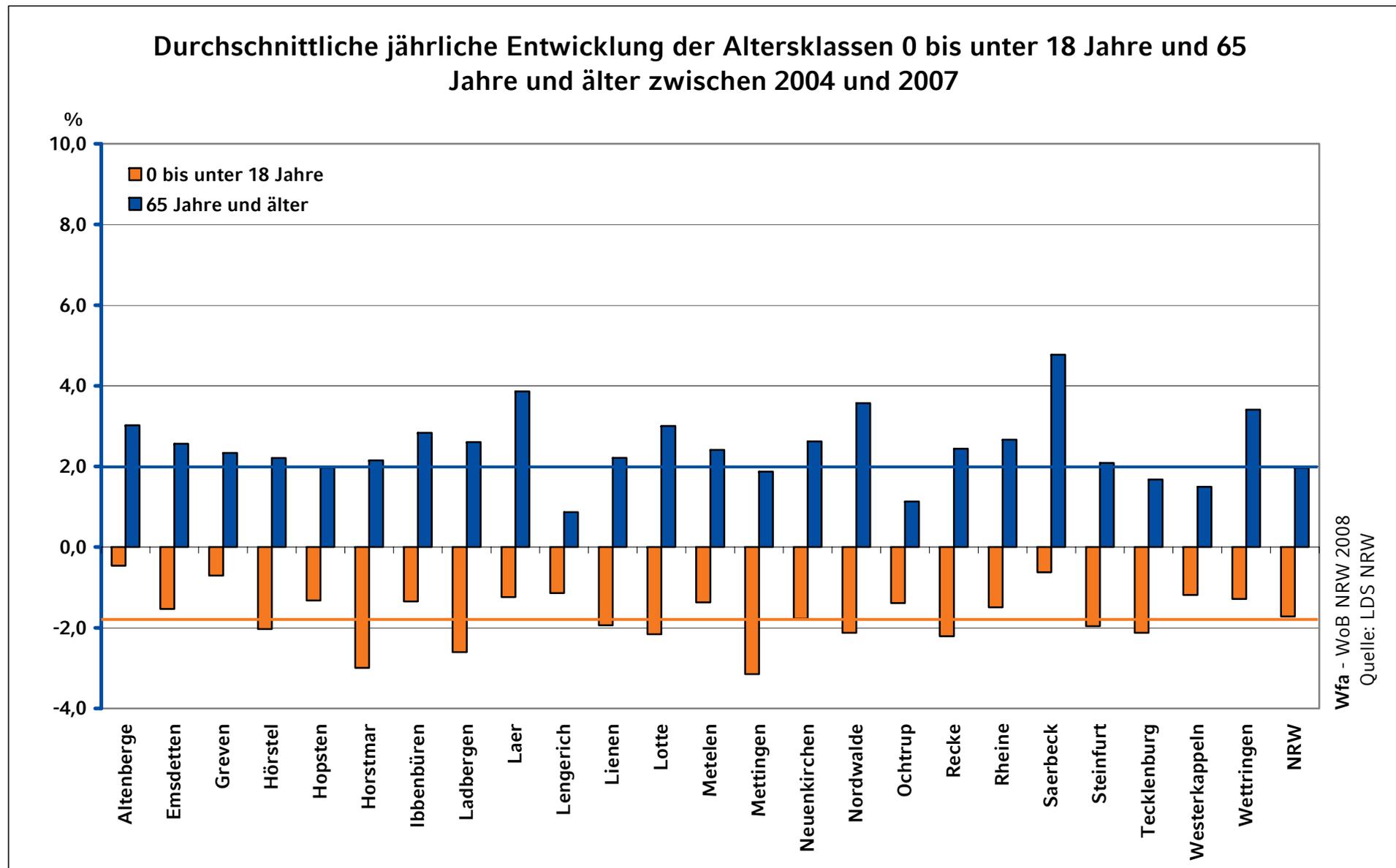
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Salden



2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Altersklassen



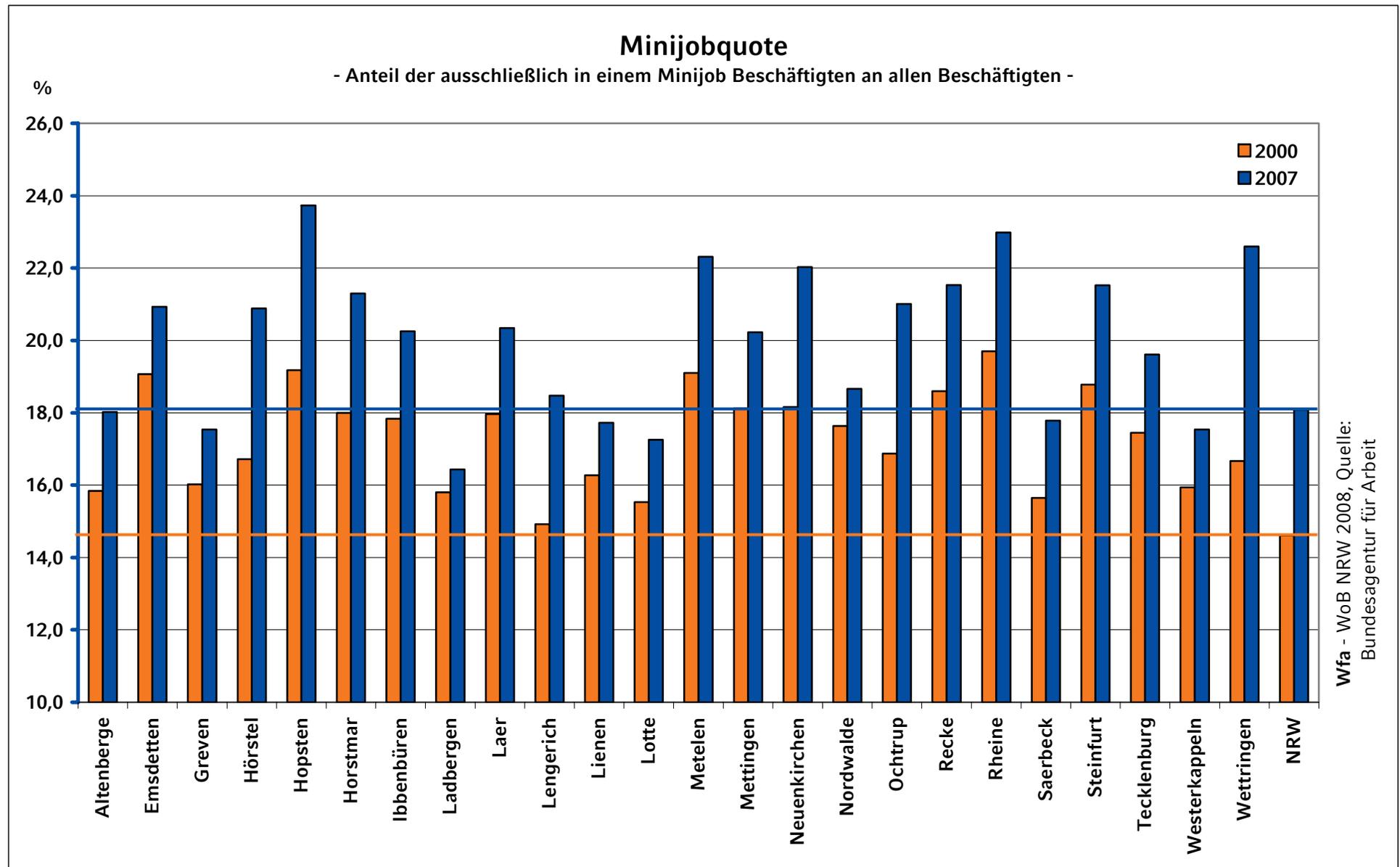
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Bevölkerung - Altersklassen



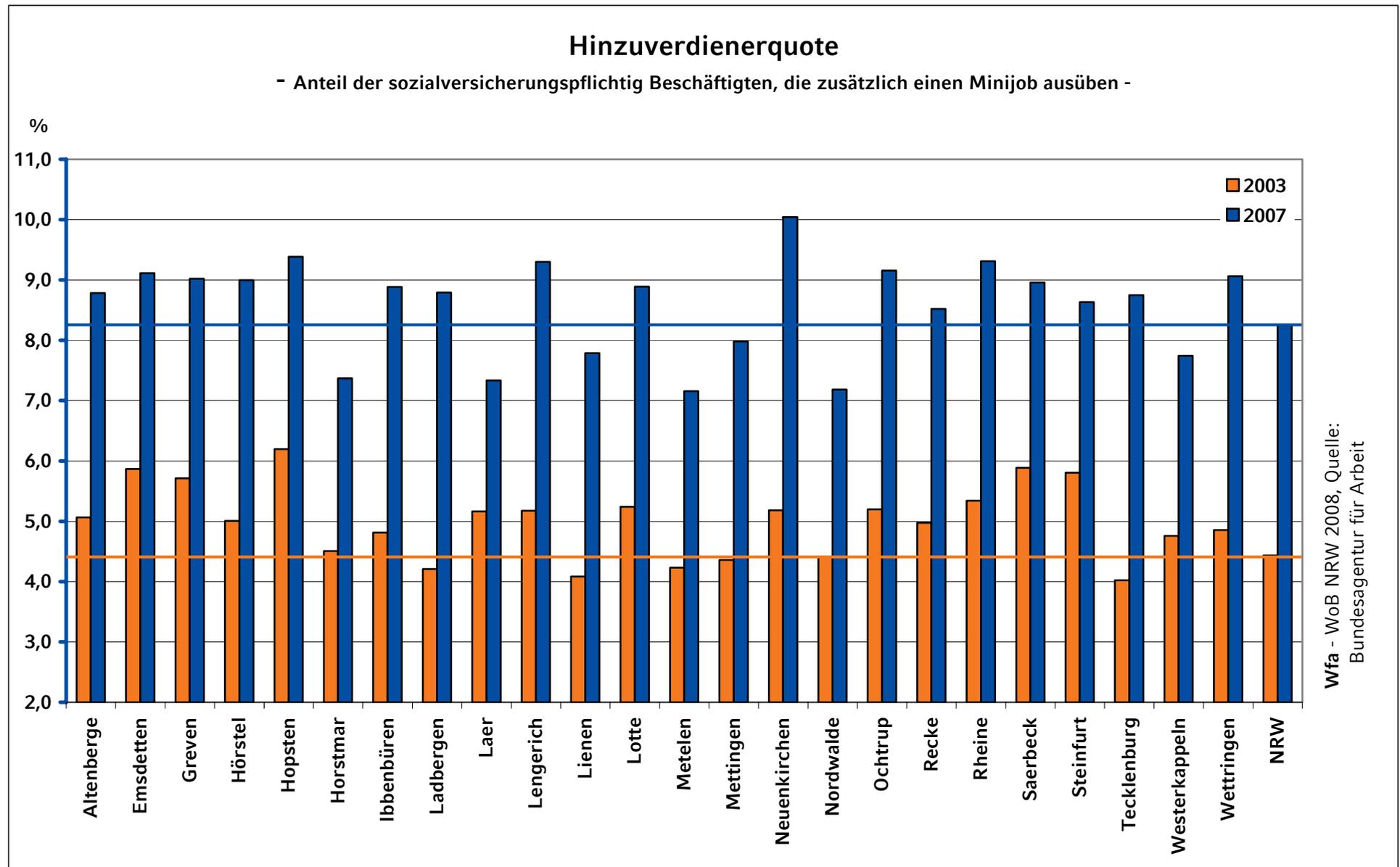
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Fazit Demografie

- Nachlassende Bevölkerungsdynamik; in einigen Kommunen sind bereits Rückgänge zu beobachten
- Wanderungssaldo und natürlicher Saldo im 10-Jahres-Zeitraum noch positiv, in den letzten 3 Jahren nur noch in sechs Kommunen = beginnende Trendwende
- Überdurchschnittliche Zunahmen bei den über 65-Jährigen und teilweise überdurchschnittliche Abnahmen bei den Kindern und Jugendlichen
- LDS-Prognose erwartet in der Trendvariante im Kreis Steinfurt eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 6.500 Einwohnern und einen Anstieg der Haushalte um 17.600 Haushalte

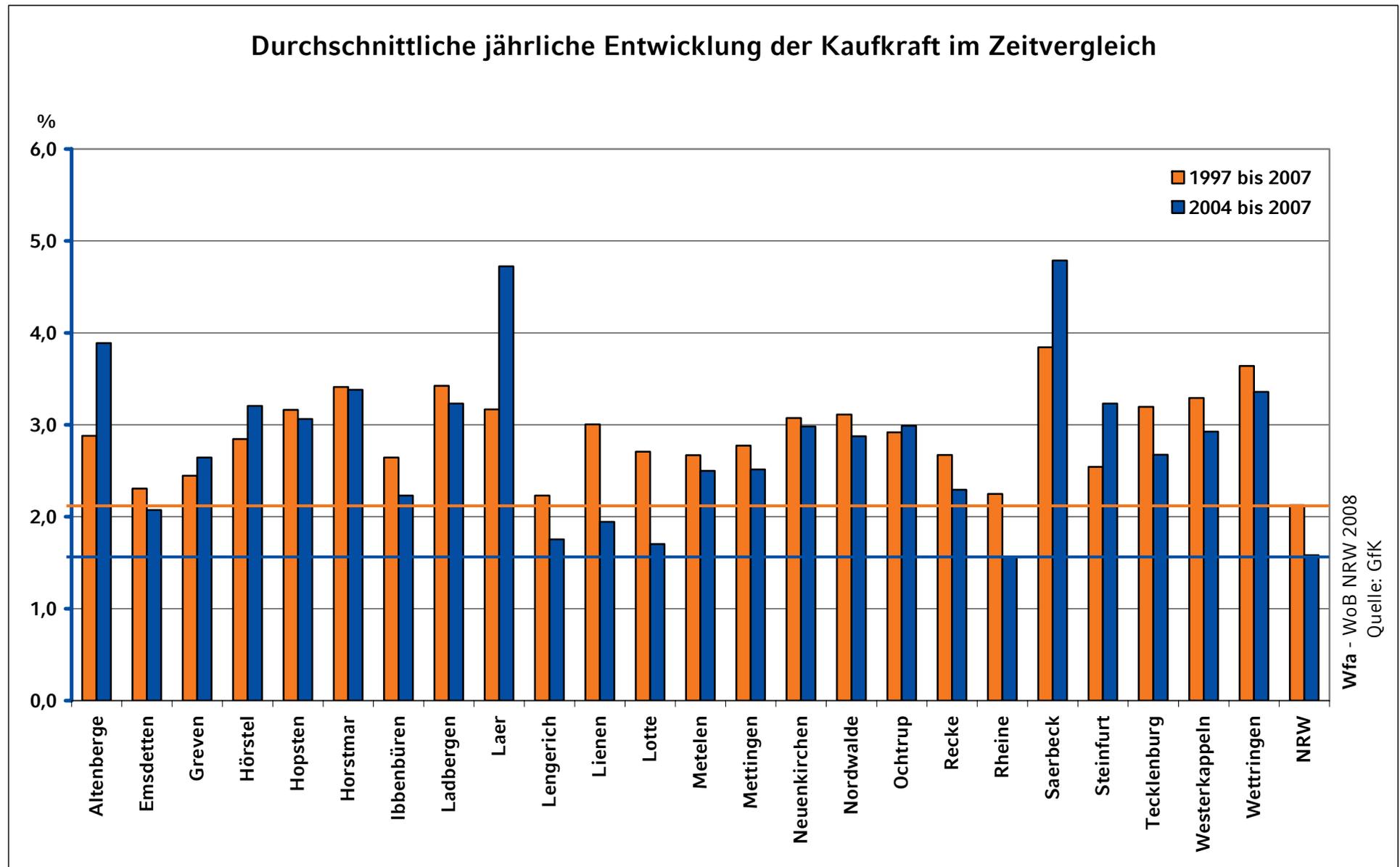
2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Sozioökonomische Situation



2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Sozioökonomische Situation



2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Sozioökonomische Situation

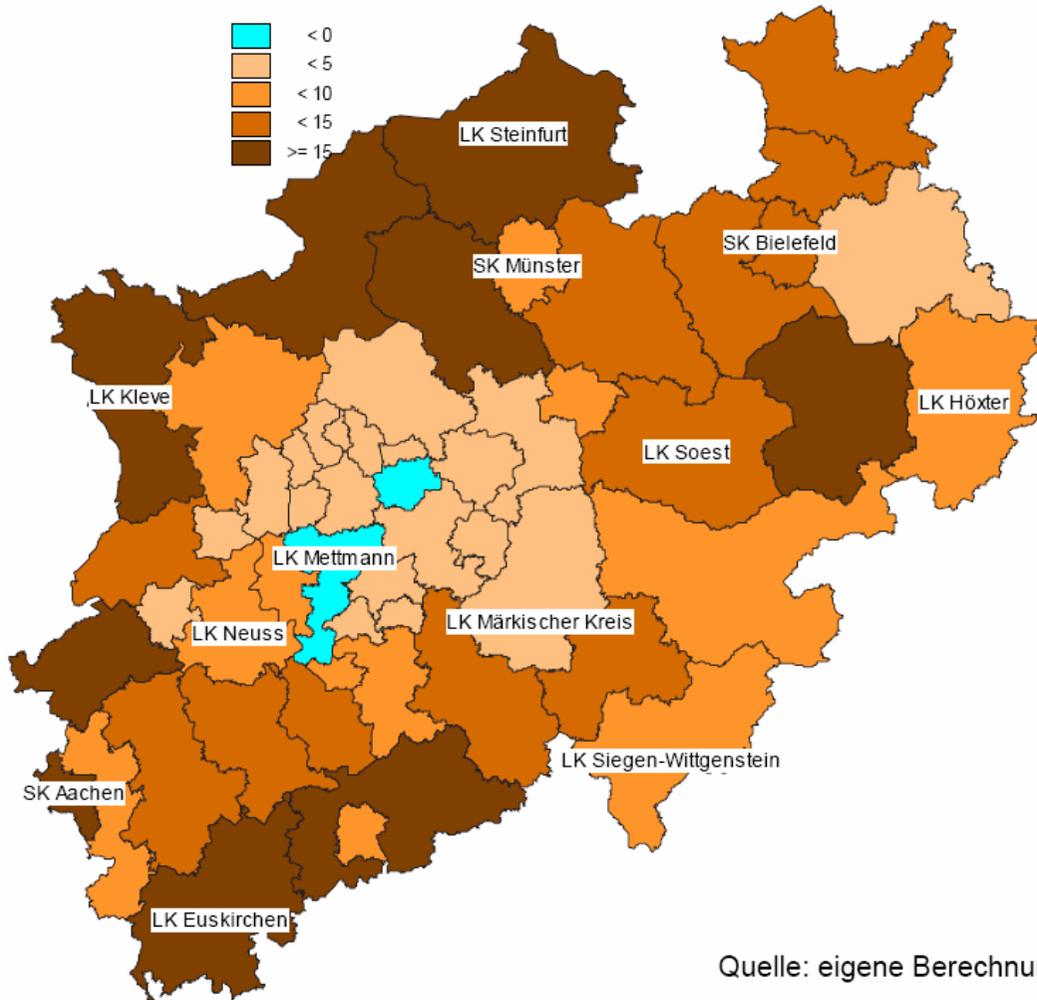


2. Wohnungsmarktanalyse Kreis Steinfurt: Fazit Sozioökonomie

- Überdurchschnittlich hohe Anteile Beschäftigter, die einen Minijob ausüben
- Wachsende Zahl von Beschäftigten, die zusätzlich einen Minijob ausüben
- In Altenberge, Laer und Saerbeck überdurchschnittliche Kaufkraftentwicklung
- Frage nach Disparitäten???

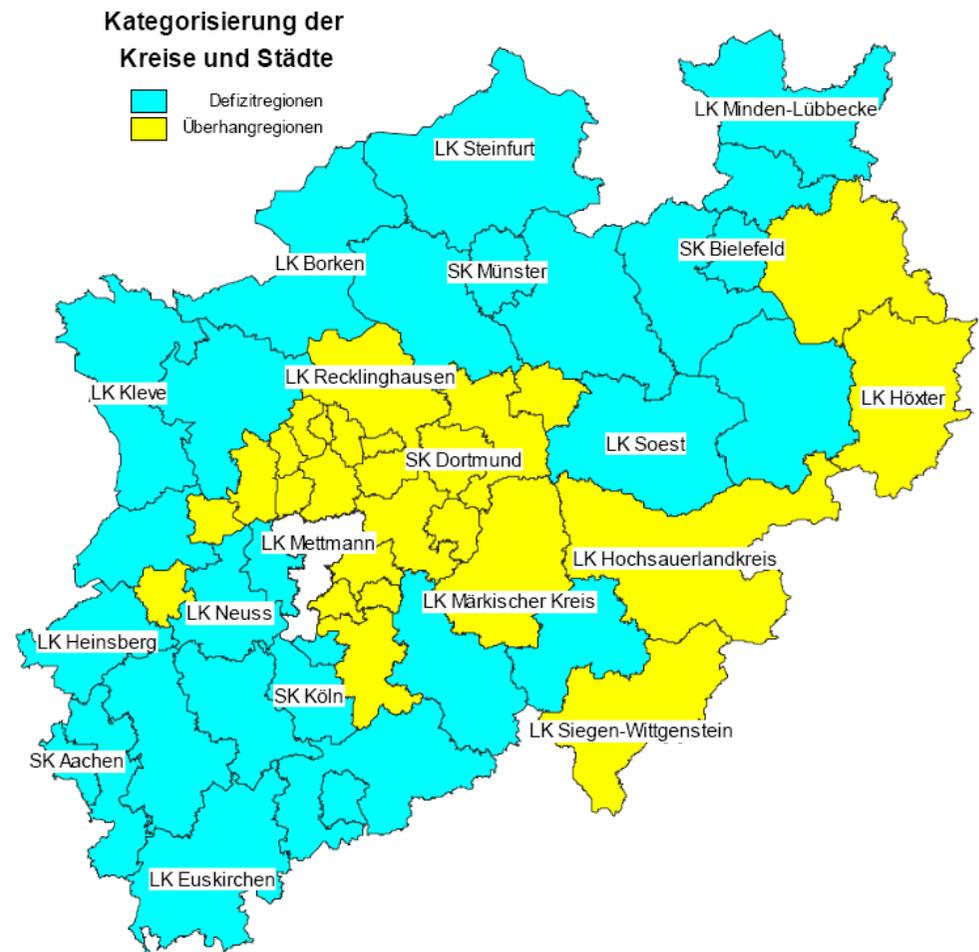
3. Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage

Wohnungsbedarf von 2006 bis 2025
in v.H. des Bestandes

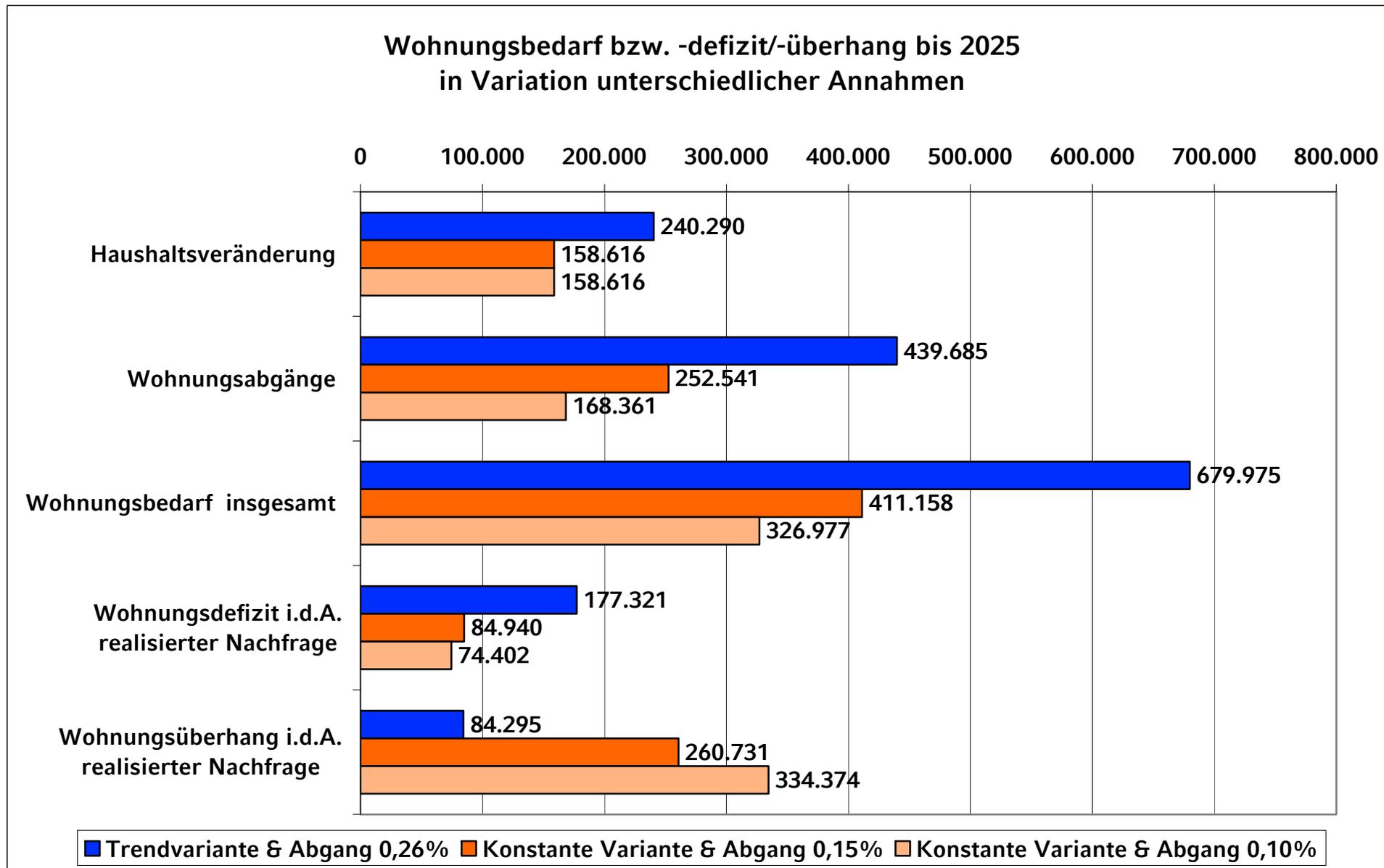


Quelle: eigene Berechnungen

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



3. Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage



3. Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage

Besondere Problemlagen - Zusammenfassung **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 finanziertem Geschosswohnungsbau

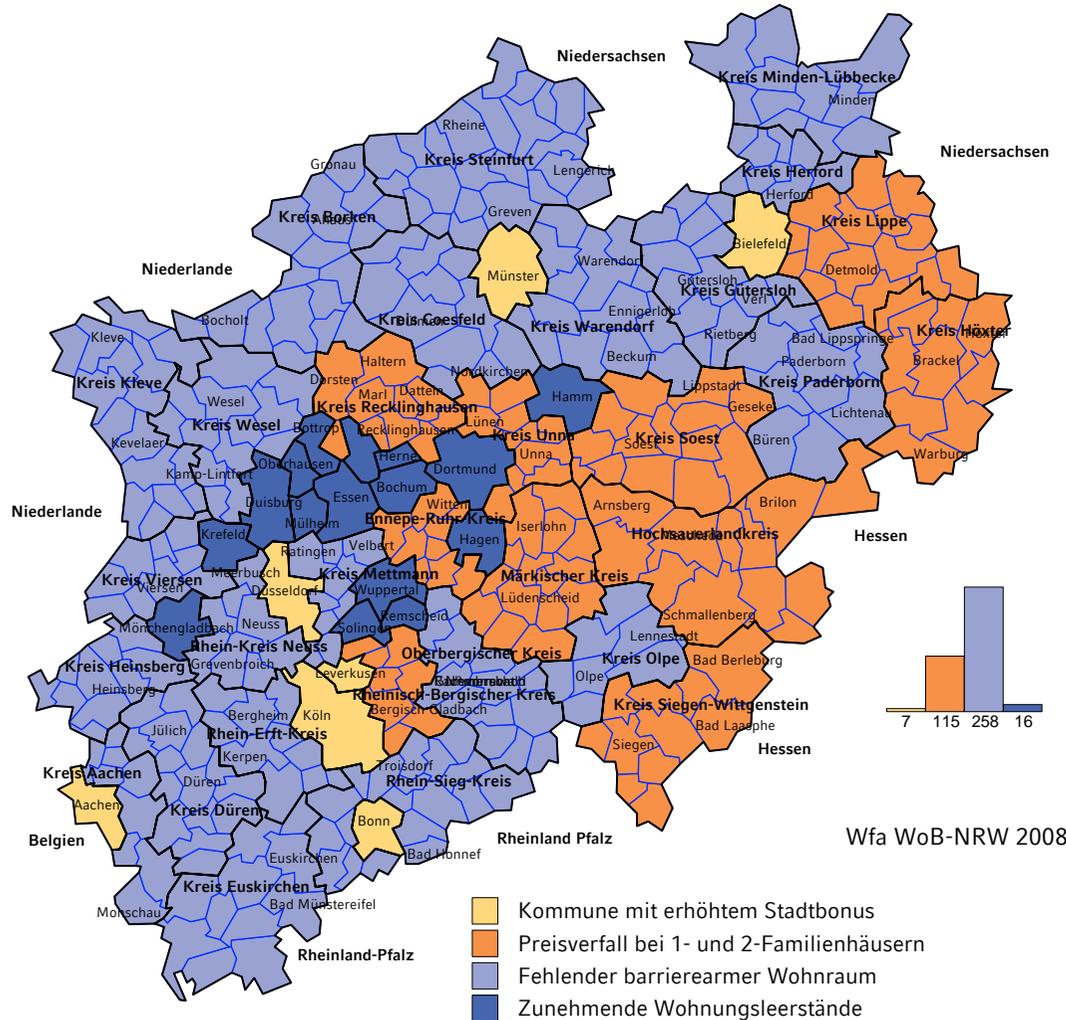
fehlendes Bauland für diese Angebote

wachsende Wohnungsleerstände

verstärkte Segregationstendenzen

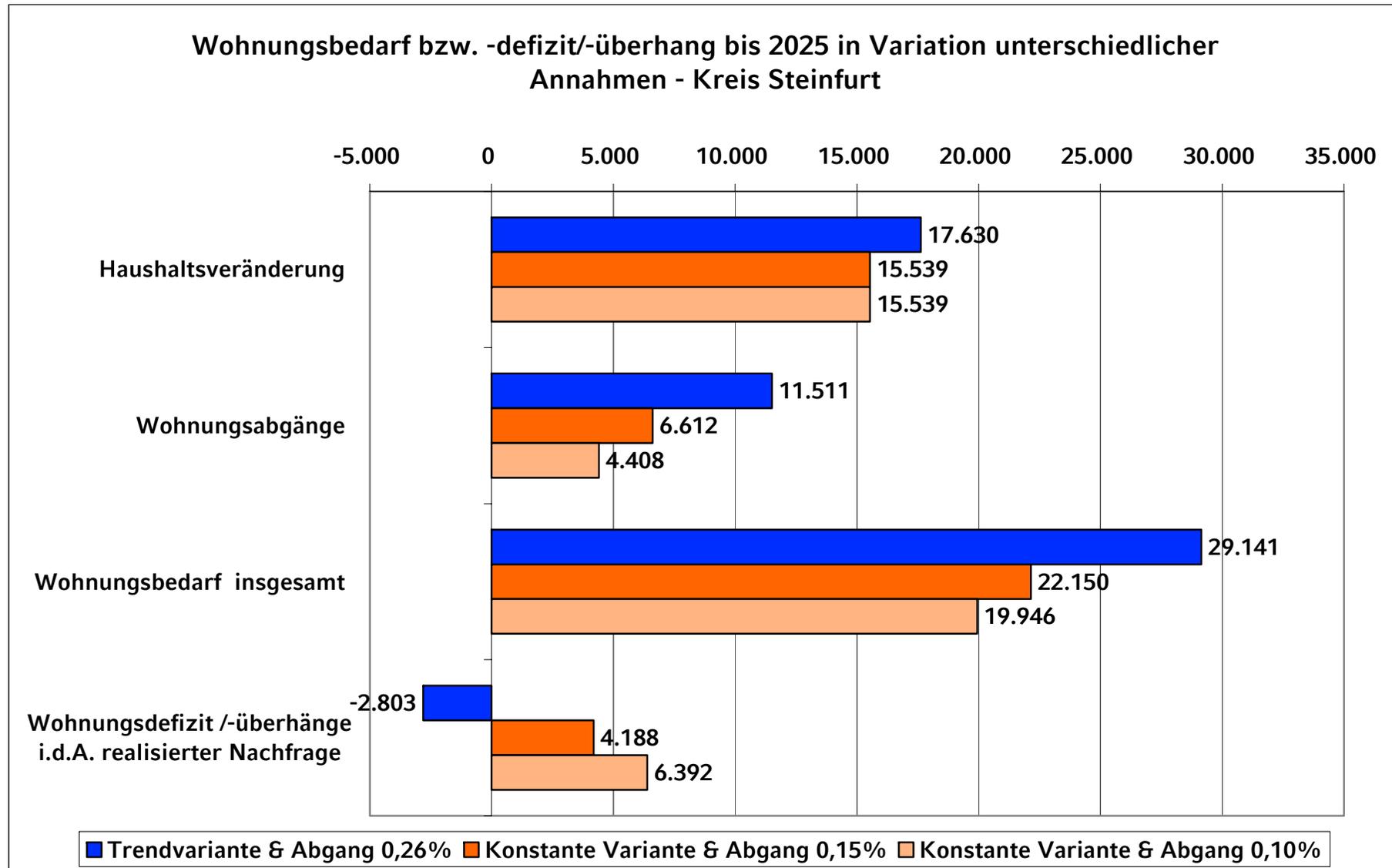
geringe Eigentumsbildung

Abwanderung von Familien/ Mittelstand



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

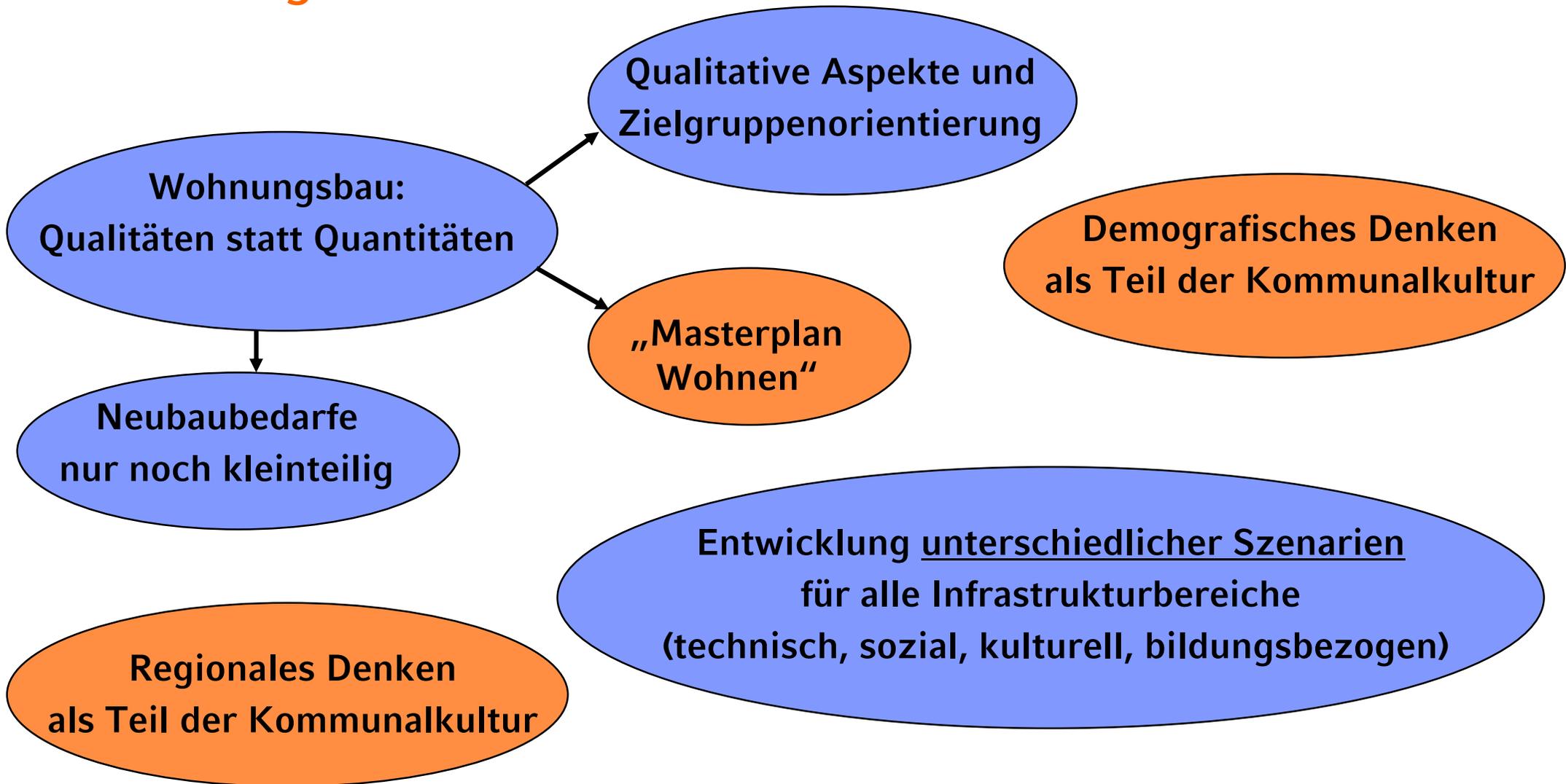
3. Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage



Quelle: Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.

4. Ausblick

Handlungsbedarfe?



3 Welche Bausteine gehören zu einem kommunalen Handlungskonzept ‚Wohnen‘?

- Im Vordergrund stehen der nachhaltige Prozess und die Einbindung der verschiedenen Akteure
- Damit diese auf dem gleichen Informationsstand sind, ist eine gute analytische Grundlage für die Beurteilung der aktuellen Situation und die Abschätzung der zukünftigen Entwicklungen notwendig
- Auf dieser Grundlage können auf Konsens beruhende Ziele und Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden

4. Ausblick – Handlungskonzepte Wohnen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.