

Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose **Neuss 2030**

GEWOS

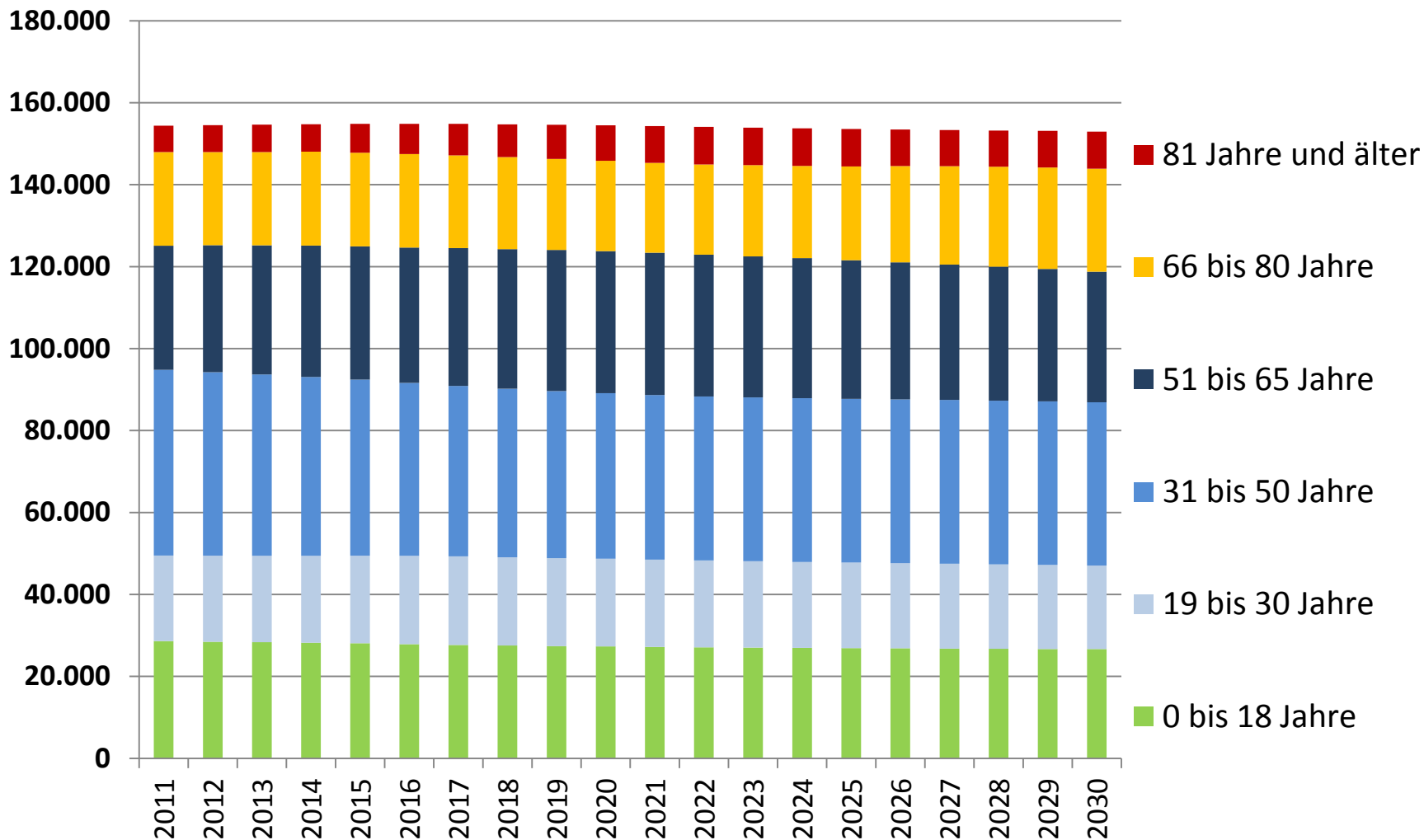
Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung
GmbH, Hamburg

September 2013



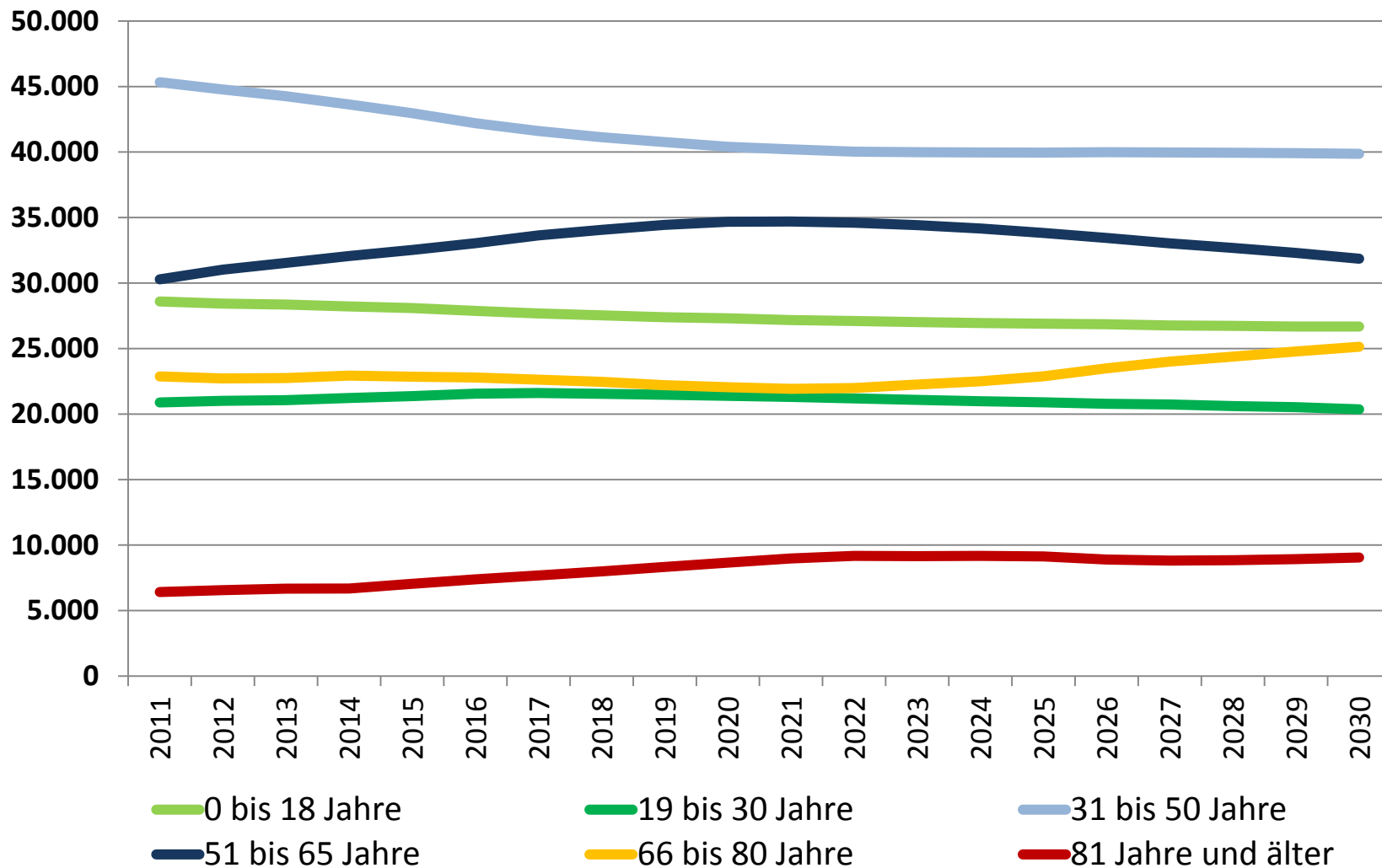
Städtische Bevölkerungsprognose

Entwicklung insgesamt differenziert nach Altersklassen

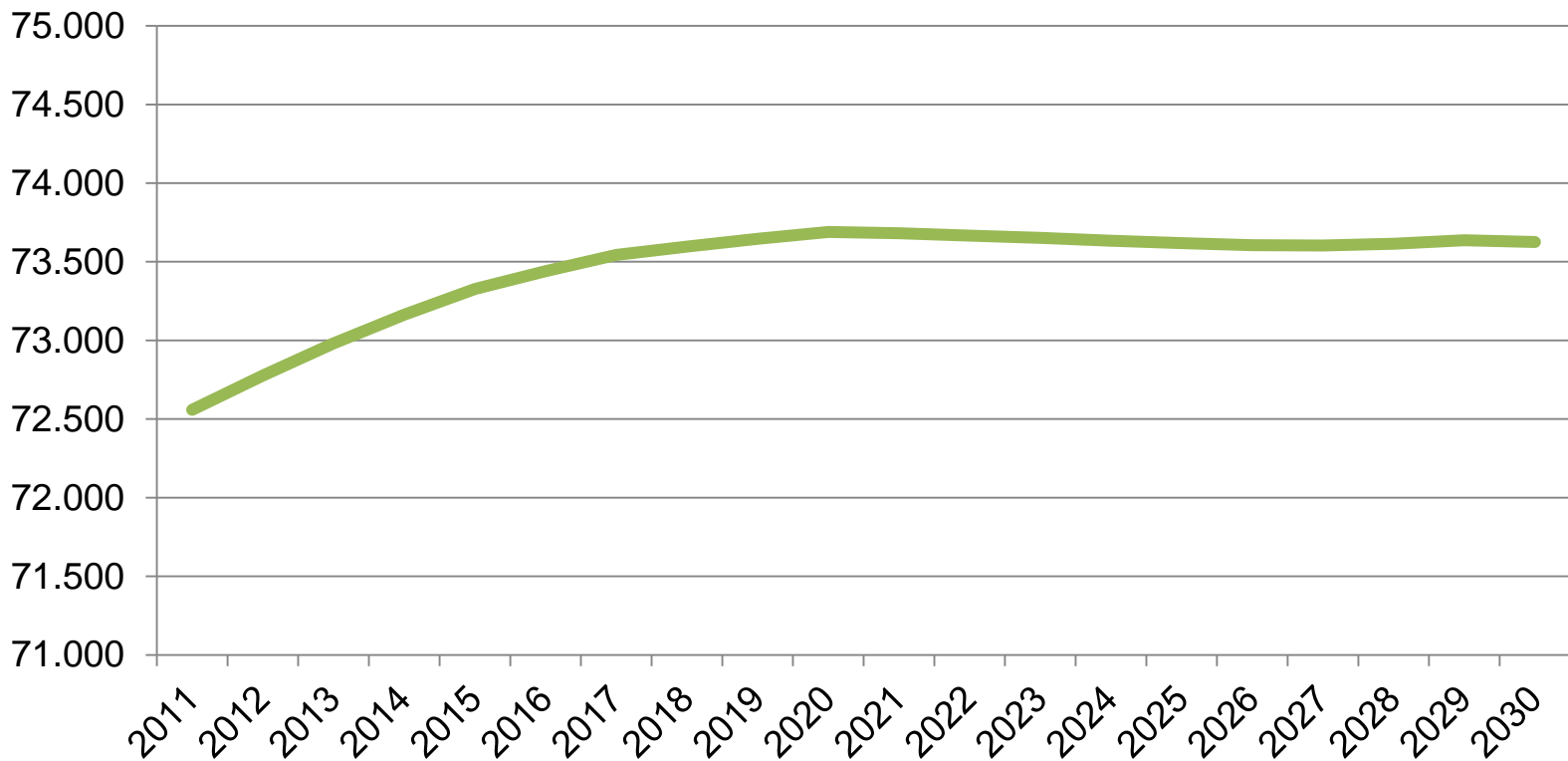


Städtische Bevölkerungsprognose

Differenziert nach Altersklassen

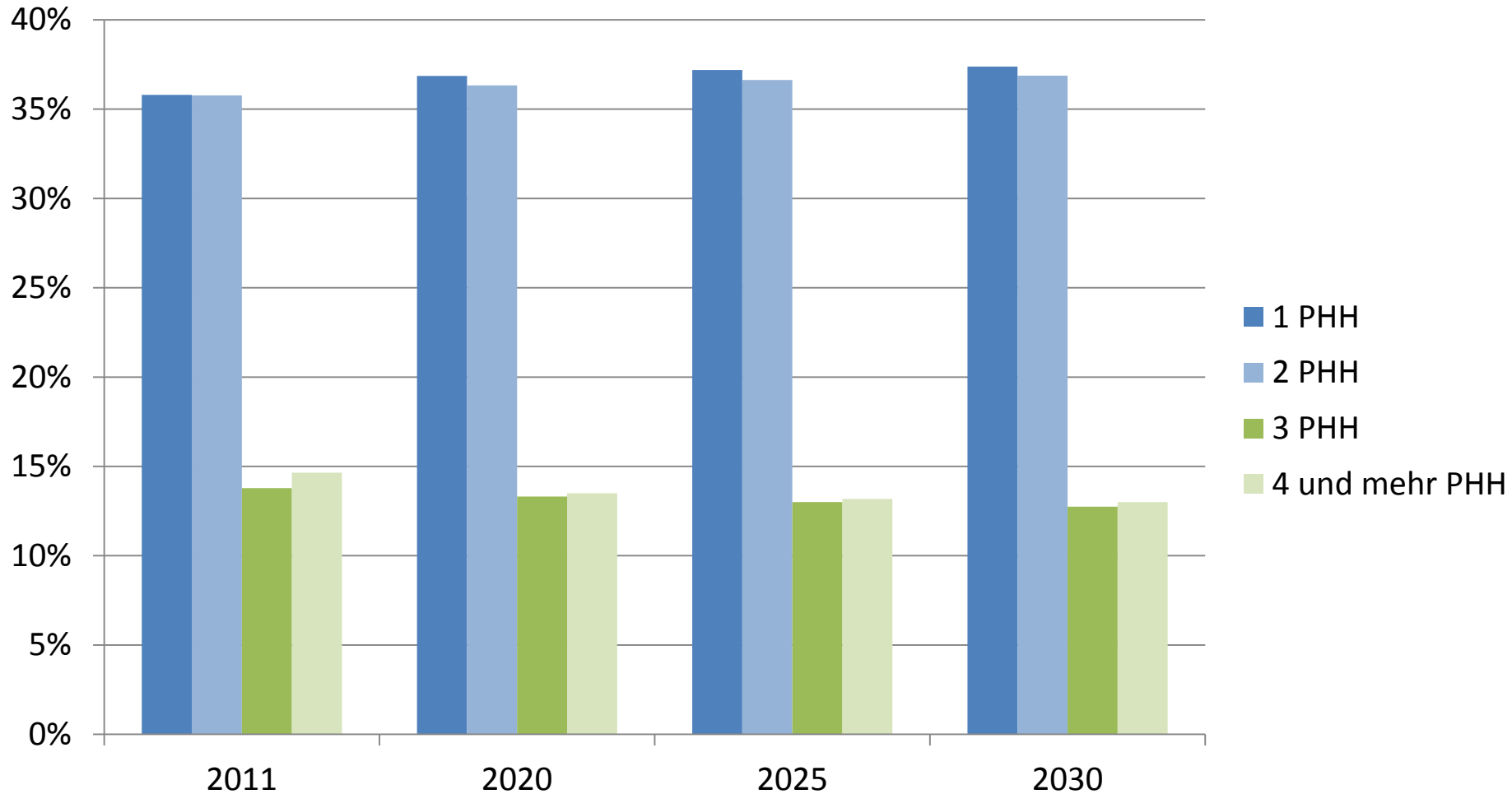


- Anstieg der Haushalte bis zum Jahr 2020 um 1,6 %
- Konstante Entwicklung von 2020 bis 2030



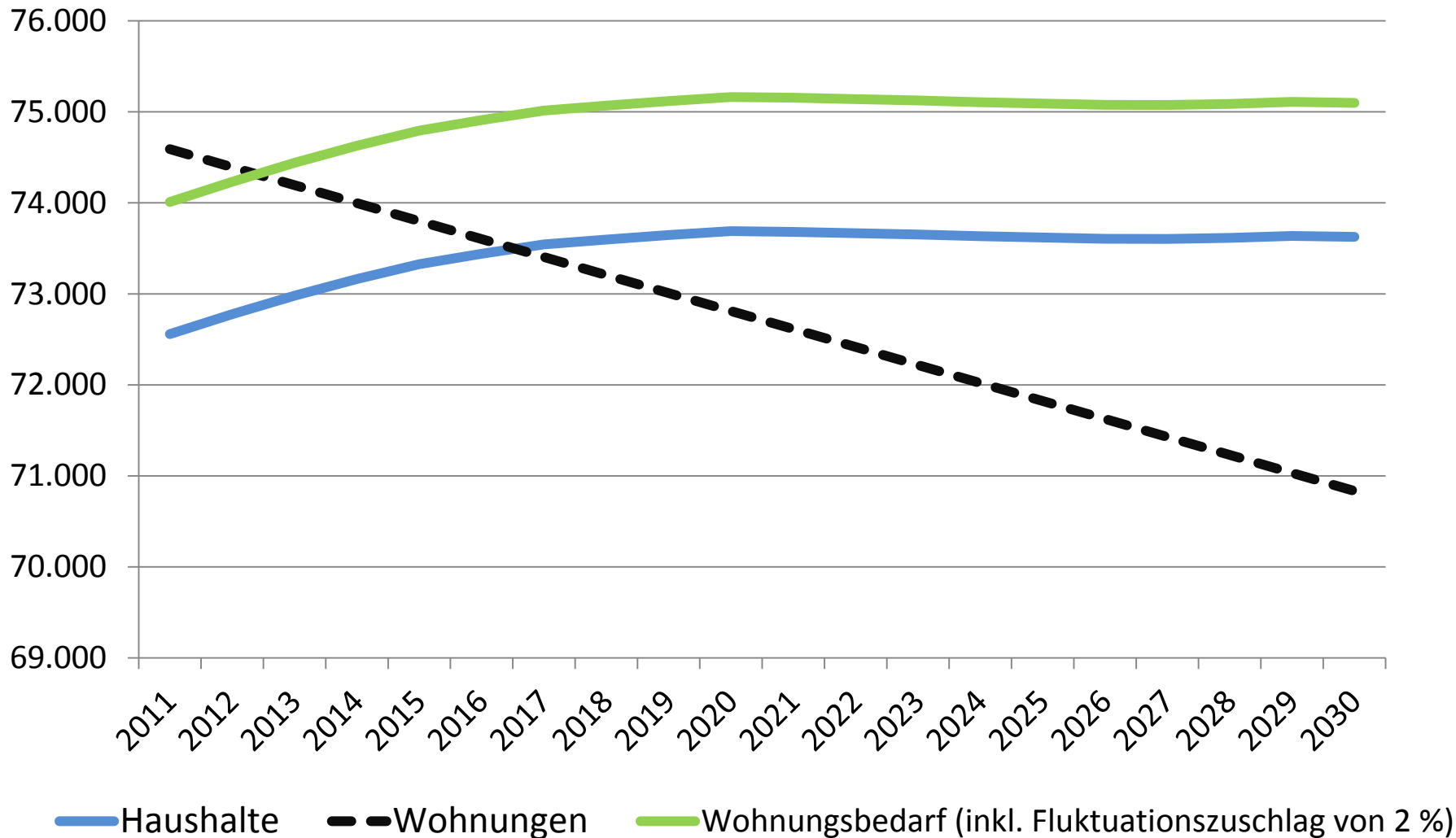
Haushaltsprognose

Differenziert nach Anzahl der Haushaltsmitglieder



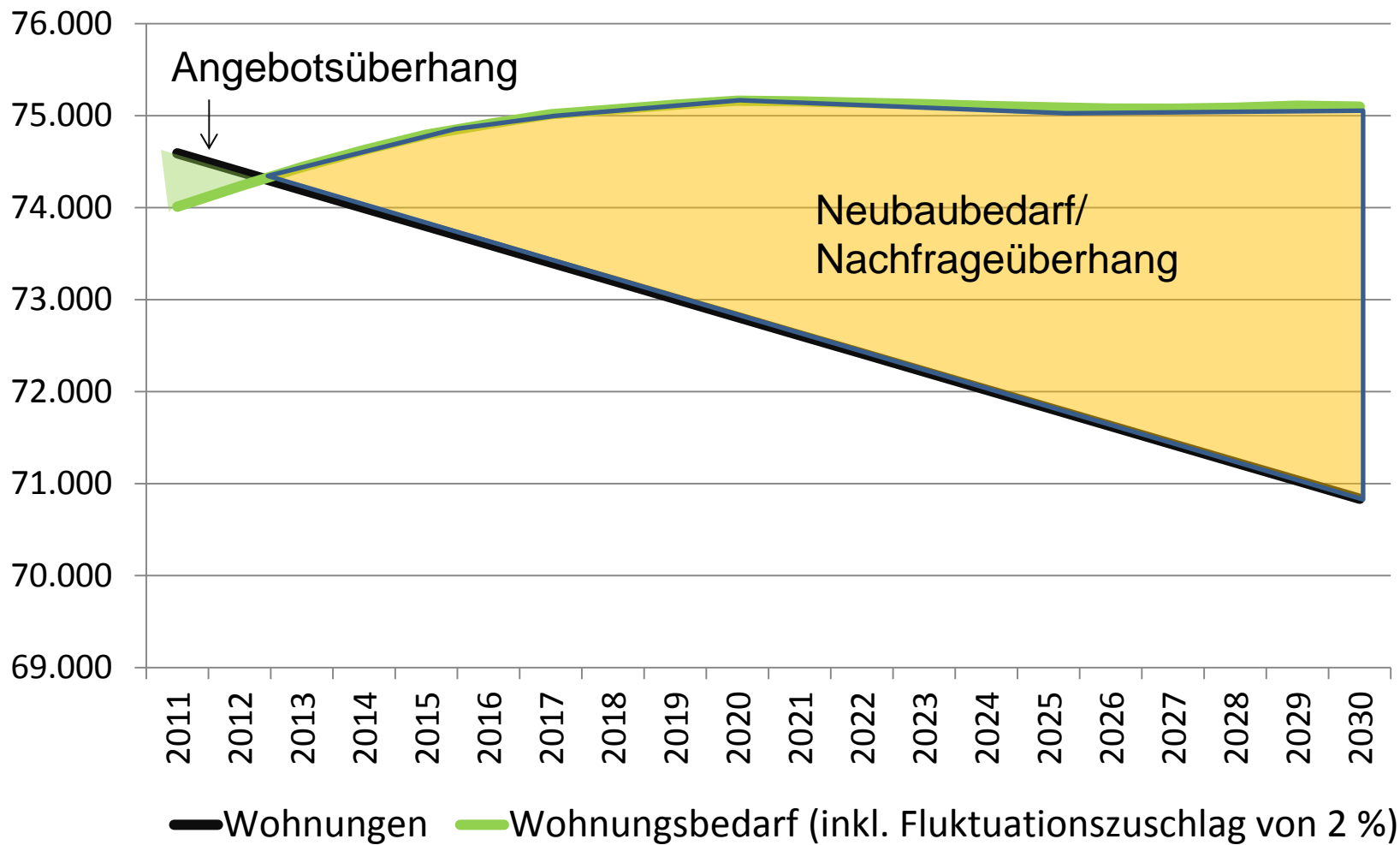
Wohnungsmarktbilanz

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage
mit und ohne Fluktuationzuschlag



Wohnungsmarktbilanz

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage
mit Fluktuationzuschlag



Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Differenziert nach Segmenten

	2011	2015	2020	2025	2030
Nachfrage insgesamt Haushalte inkl. Fluktuationszuschlag	74.000	74.800	75.200	75.100	75.100
Angebot insgesamt Wohnungsbestand zum Ende des Jahres	74.600	73.800	72.900	71.800	70.800
Neubaubedarf insgesamt	-600	1.000	2.300	3.300	4.300
Nachfrage EFH Haushalte inkl. Fluktuationszuschlag	26.700	27.300	27.500	27.500	27.500
Angebot EFH EFH-Bestand zum Ende des Jahres	26.400	26.200	26.000	25.700	25.400
Neubaubedarf EFH	300	1.100	1.500	1.800	2.100
Nachfrage MFH Haushalte inkl. Fluktuationszuschlag	47.300	47.500	47.700	47.600	47.600
Angebot MFH MFH-Bestand zum Ende des Jahres	48.200	47.600	46.900	46.100	45.400
Neubaubedarf MFH	-900	-100	800	1.500	2.200

EFH = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern / MFH = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Flächenbedarf

Differenziert nach Segmenten

	2011	2015	2020	2025	2030
Flächenbedarf insgesamt	10,5 ha	38,5 ha	59,7 ha	76,5 ha	93,3 ha
Flächenbedarf im Segment EFH	10,5 ha	38,5 ha	52,5 ha	63,0 ha	73,5 ha
Flächenbedarf im Segment MFH			7,2 ha	13,5 ha	19,8 ha

- Konstante Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (+0,1 %) - danach leichter Abnahme der Einwohnerzahl (2011 bis 2025: -0,5 % und 2011 bis 2030: -0,9 %)
- Haushaltsanstieg bis 2020 (+ 1,6 %) - danach konstante Entwicklung (2011 bis 2025: + 1,5 % und 2011 bis 2030: +1,5 %)
- Deutliche Zunahme älterer Bewohner bei gleichzeitigem Rückgang von Kindern und jungen Erwachsenen
- Trend zu kleineren Haushalten hält vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung weiter an
- Neubaubedarf von 4.300 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Davon entfallen rund 2.100 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 2.200 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment
- Insgesamt werden – sofern Wohnungsabgänge nicht durch Neubau-
maßnahmen auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen kompensiert
werden - 93,3 ha Wohnbaufläche benötigt

- Wohnungsbestand 2011 = Zensus: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Abzüglich Ferien- und Freizeitwohnungen und Wohnungen in Wohnheimen
- Bei der Prognose handelt es sich um eine quantitative Bedarfsberechnung. Zusätzlicher Neubaubedarf ergibt sich auch aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt.
- Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird - um beispielsweise Umzugsketten von akut wohnungssuchenden Haushalten realisieren zu können - ein gewisses Überangebot an Wohnungen benötigt. Im Rahmen der Prognose wurde daher ein Fluktuationszuschlag von 2 % auf den Wohnungsbedarf angesetzt.
- Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich zwei Bedarfsgruppen unterscheiden:
 - Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten. Um diesen Bedarf zu decken, müssen neue Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.
 - Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen aus Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung. Der Ersatzbedarf kann bei Abrissmaßnahmen Teils auf den bestehenden Flächen realisiert werden. In diesen Fällen reduziert sich der Flächenbedarf. Der ausgewiesene Flächenbedarf stellt dementsprechend ein Maximum dar. Sofern auf rückgebauten Flächen neuer Wohnraum entsteht, reduziert sich der Bedarf an neuen Wohnbauflächen entsprechend.
- Flächenbedarf (Nettowohnbaufläche) pro Wohneinheit: EFH 350 m² und MFH 90 m²

Sie erreichen uns...

**Friedbergstr. 39
14057 Berlin**

**Maurienstraße 5
22305 Hamburg**

Telefon: 040 / 69 712 – 0

Fax: 040 / 69 712 – 220

E-Mail: info@gewos.de

Internet: <http://www.gewos.de>