

Prof. Dr. Volker Eichener

Wohnungsmarktprognose Herne

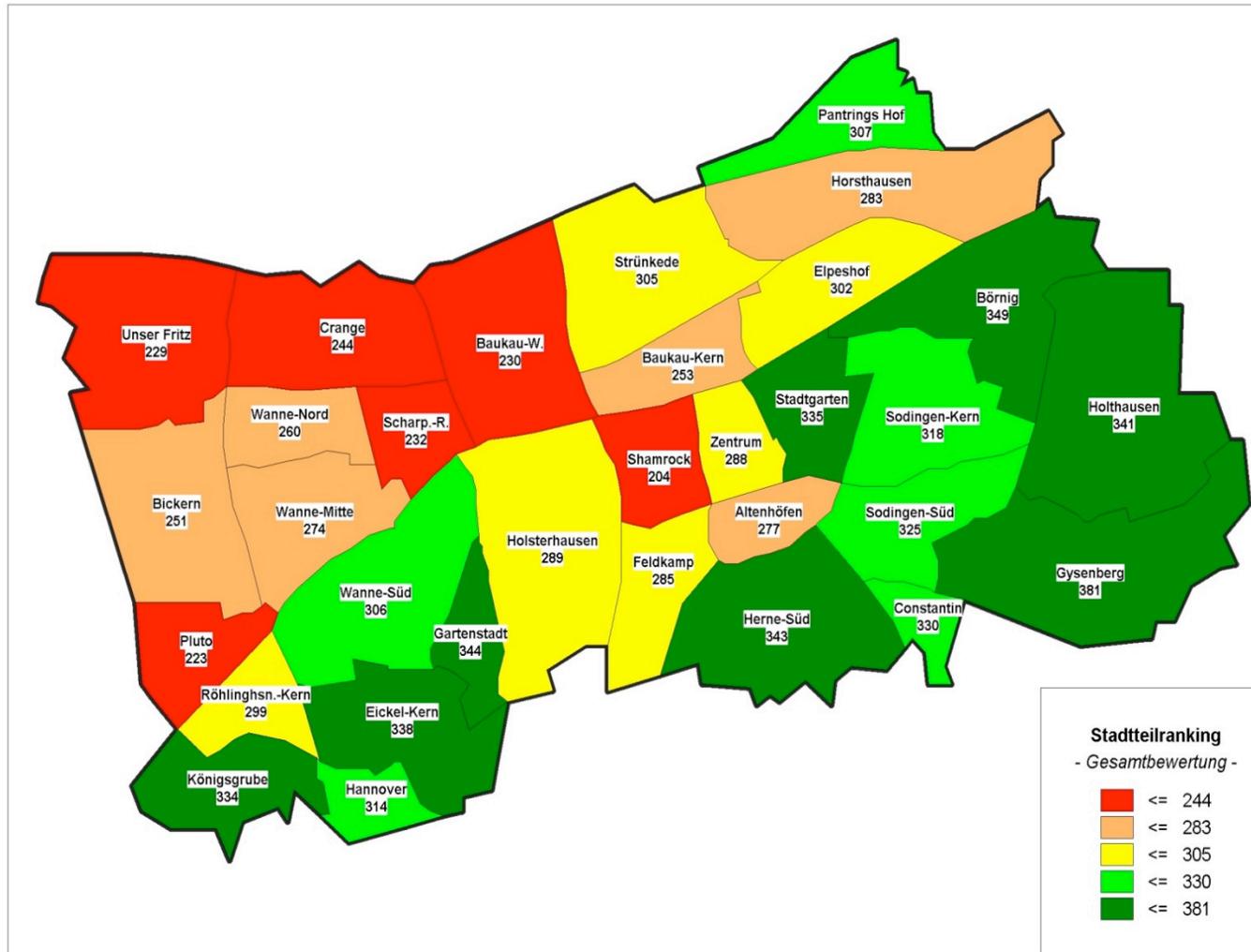
jetzt Wanne!

Informationsveranstaltung
20. Mai 2010



Stadtteilranking Herne

Gesamtbewertung der Standortfaktoren

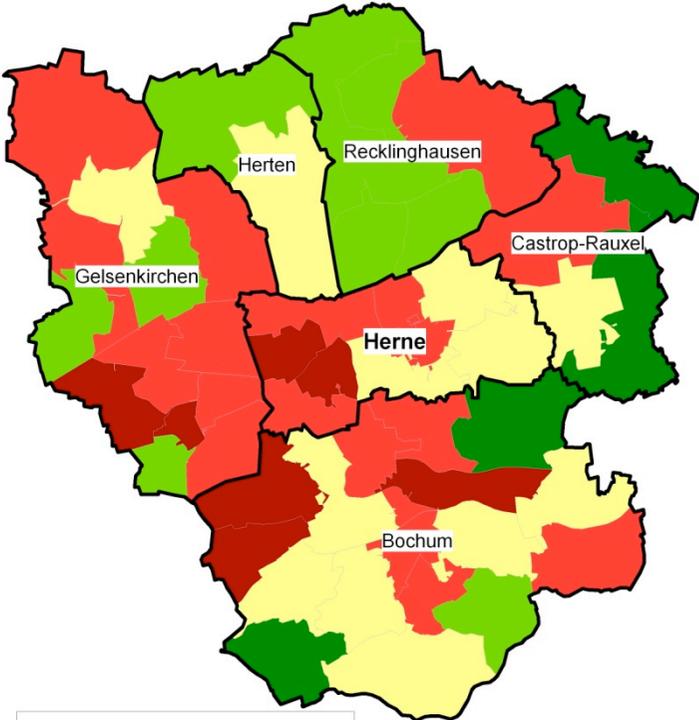


Kriterien:

- Städtebauliche Struktur
- Sozialstruktur
- Infrastruktur
- Verkehrsanbindung
- Belastungen/ Beeinträchtigungen

Quelle: InWIS

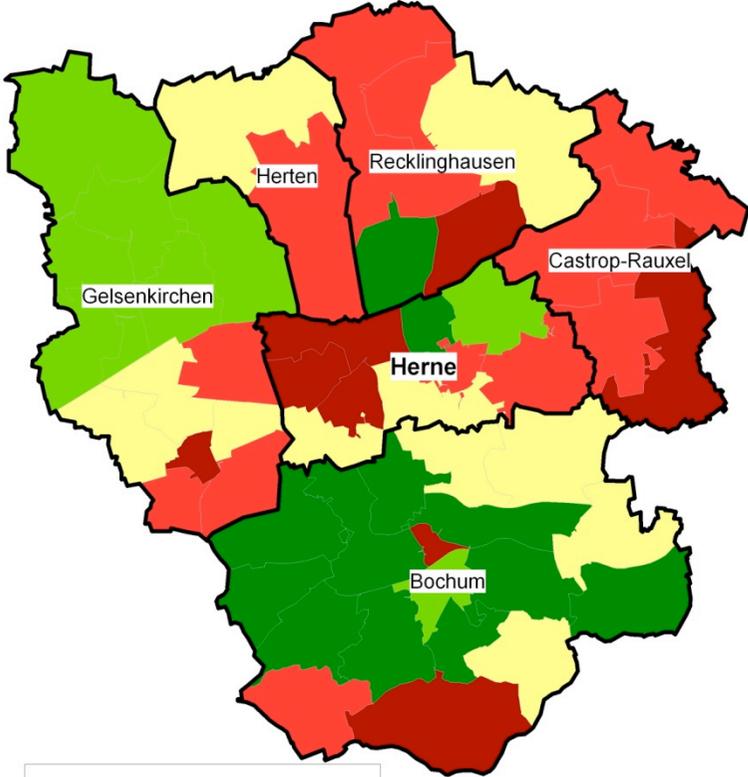
Reihenhäuser: Angebot und Nachfrage



Reihenhäuser Angebot
 2. Quartal 2006 (in absoluten Zahlen)

- sehr geringes Angebot (unter 1)
- geringes Angebot (bis unter 4)
- mittleres Angebot (bis unter 8)
- hohes Angebot (bis unter 16)
- sehr hohes Angebot (über 16)

Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete

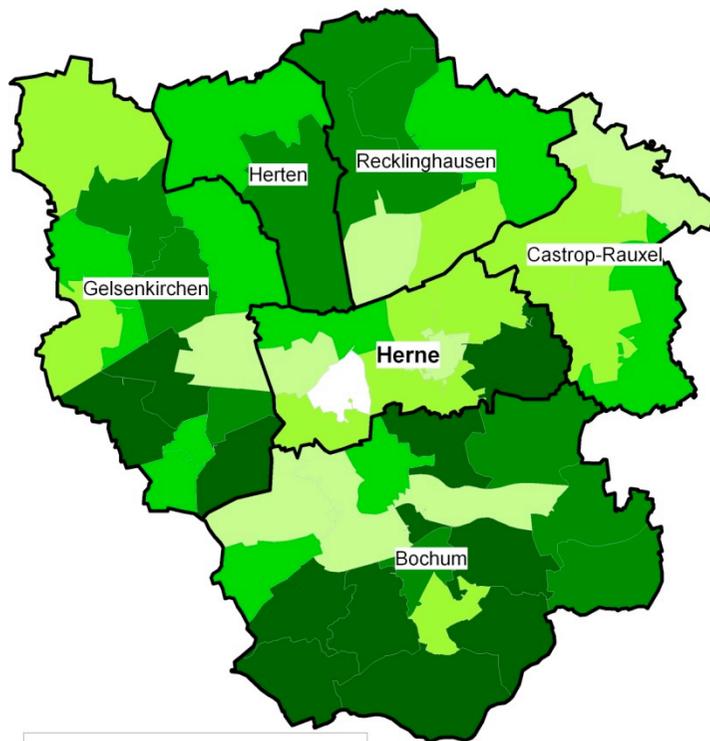


Reihenhäuser Nachfrage
 2. Quartal 2006 (in Hits pro Monat)

- sehr gering (unter 150)
- gering (bis unter 225)
- mittel (bis unter 300)
- hoch (bis unter 350)
- sehr hoch (über 350)

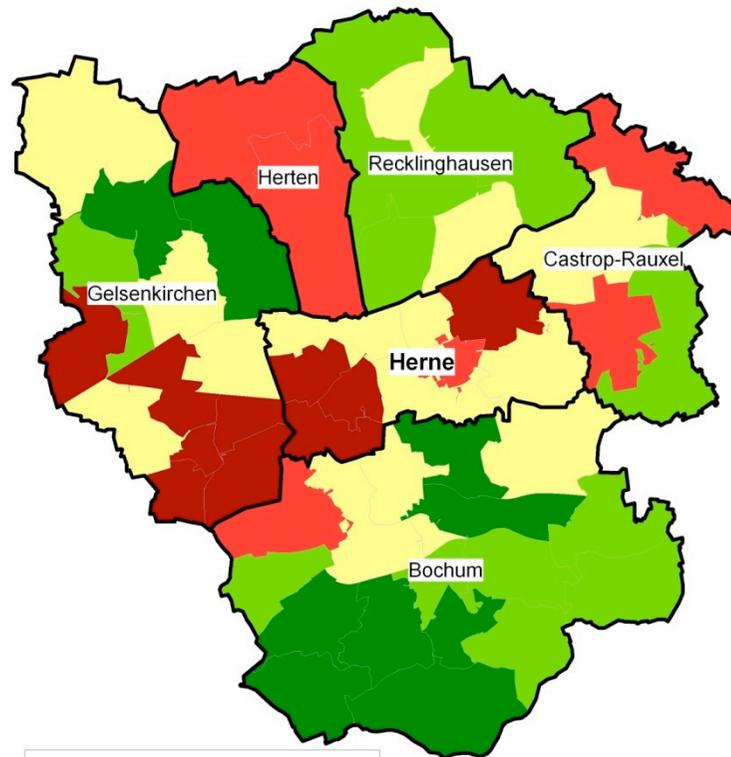
Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete

Reihenhäuser: Preise



Quelle: Angebotsdatenbank
Immobilienscout24 – Auswertung durch
InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
Gebiete

Eigentumswohnungen: Angebot und Nachfrage

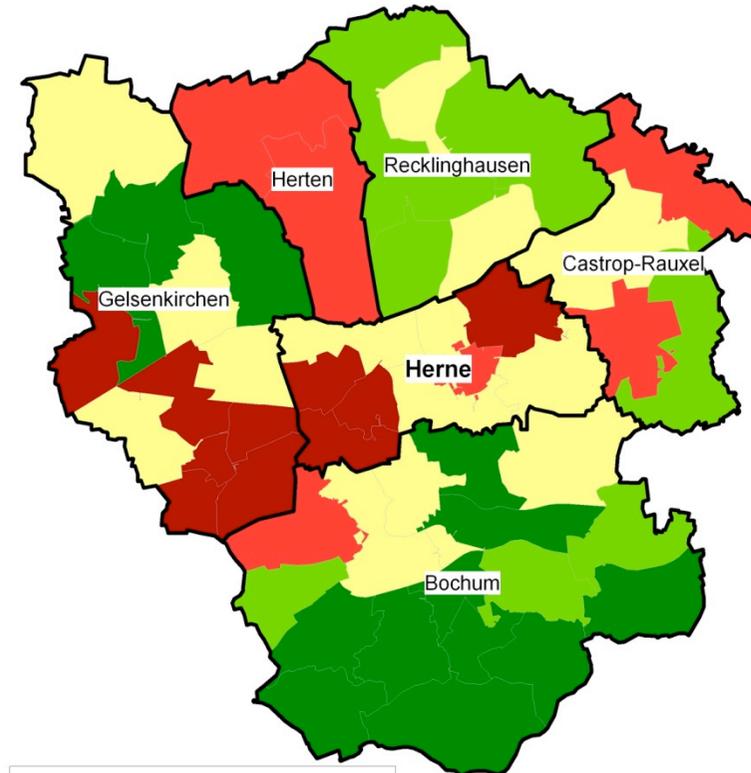


Eigentumswohnungen Angebot

2. Quartal 2006 (in absoluten Zahlen)

- sehr geringes Angebot (unter 85)
- geringes Angebot (bis unter 100)
- mittleres Angebot (bis unter 125)
- hohes Angebot (bis unter 160)
- sehr hohes Angebot (über 160)

Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete



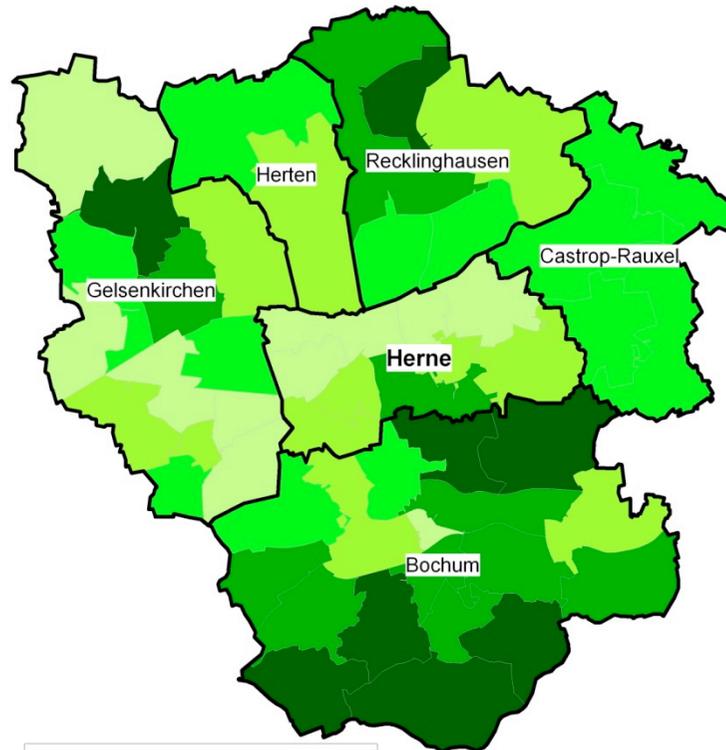
Eigentumswohnungen Nachfrage

2. Quartal 2006 (in Hits pro Monat)

- sehr gering (unter 85)
- gering (bis unter 100)
- mittel (bis unter 125)
- hoch (bis unter 150)
- sehr hoch (über 150)

Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete

Eigentumswohnungen: Preise



Eigentumswohnungen Preise

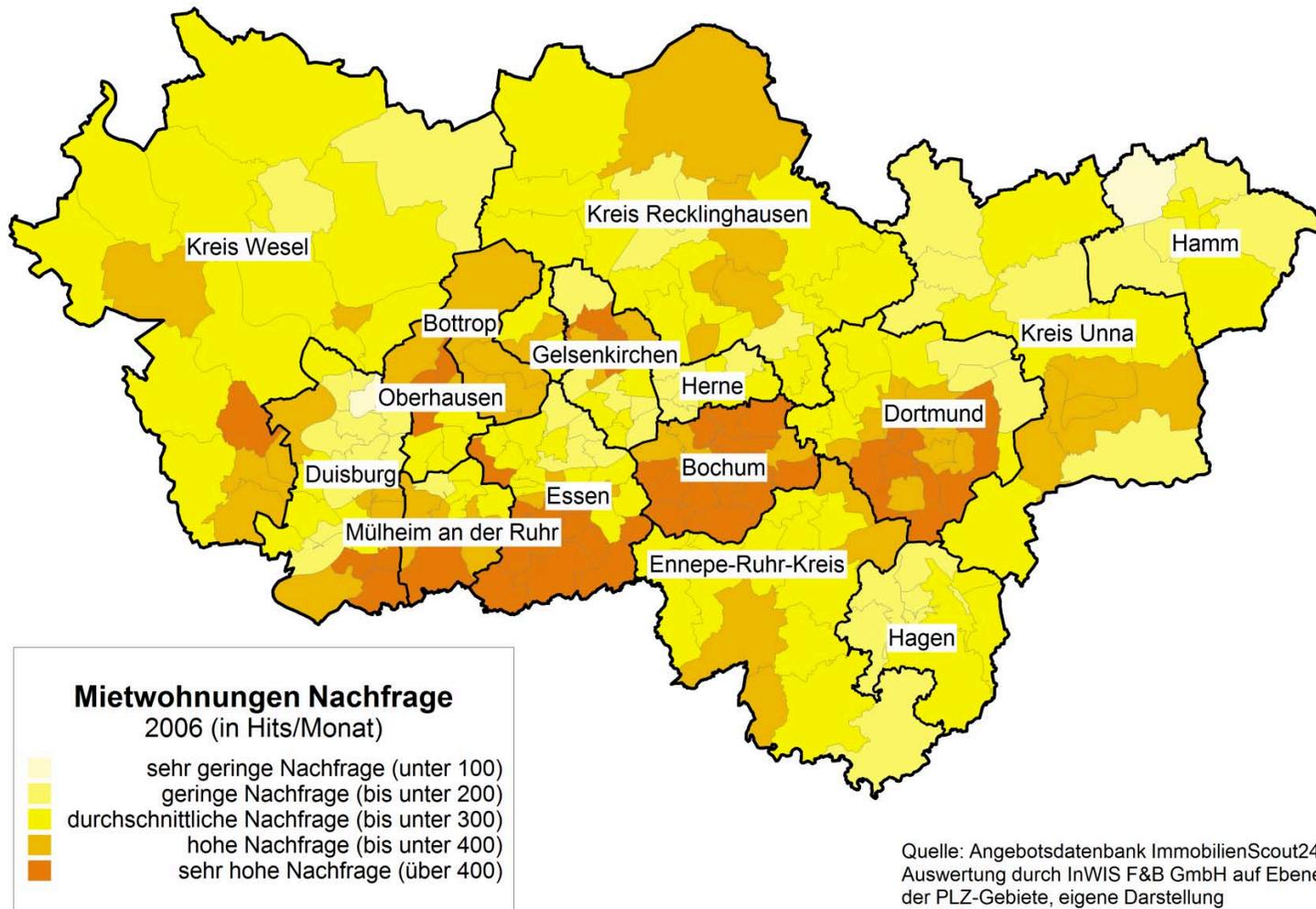
2. Quartal 2006 (Euro/m²)
- sehr gering (unter 1.100)
 - gering (bis unter 1.200)
 - mittel (bis unter 1.300)
 - hoch (bis unter 1.500)
 - sehr hoch (über 1.500)

Quelle: Angebotsdatenbank
Immobilienscout24 – Auswertung durch
InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
Gebiete

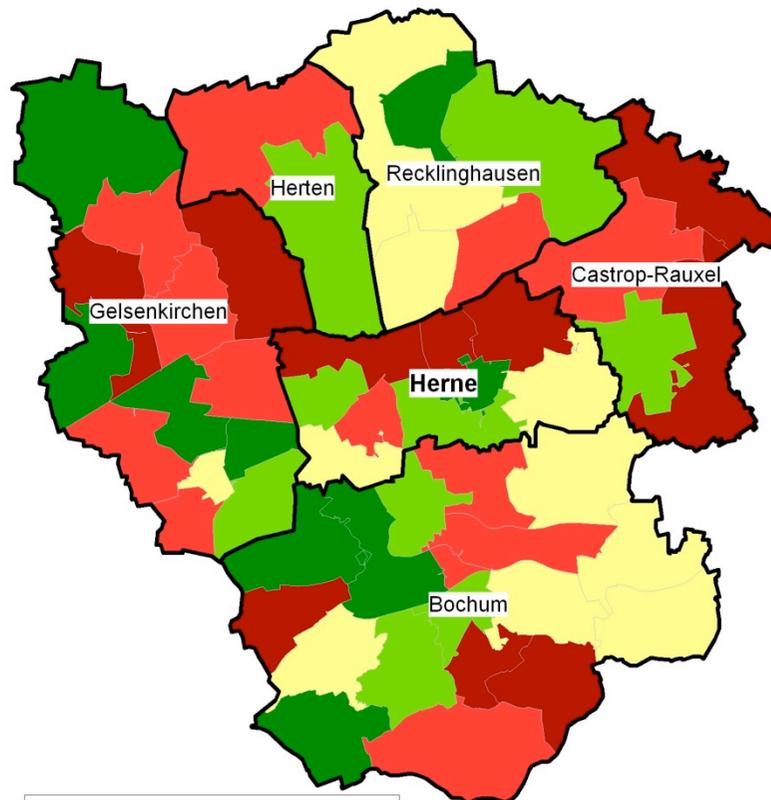
- Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Herne fielen 2009 um ca. 4 %. Die Preise für Mehrfamilienwohnhäuser sind durchschnittlich um 6 bis 8 % gestiegen. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen ging um ca. 5 % nach unten.
- Die durchschnittlichen Immobilienpreise ergaben sich damit wie folgt:
 - EFH/ZFH normale Ausstattung, mittlere Objektgröße: 1.280 bis 1.600 €/m² Wohnfläche
 - Mehrfamilienhäuser normale Ausstattung: 550 bis 900 €/m² Wohnfläche
 - Eigentumswohnungen bis 20 Jahre alt, normal ausgestattet: 1.070 bis 1.120 €/m² Wohnfläche
 - Mieten laut Mietspiegel für Wohnungen ab 1990: rd. 5,15 €/m² nettokalt

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2010

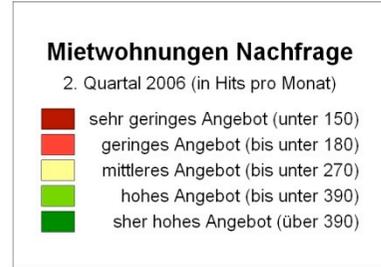
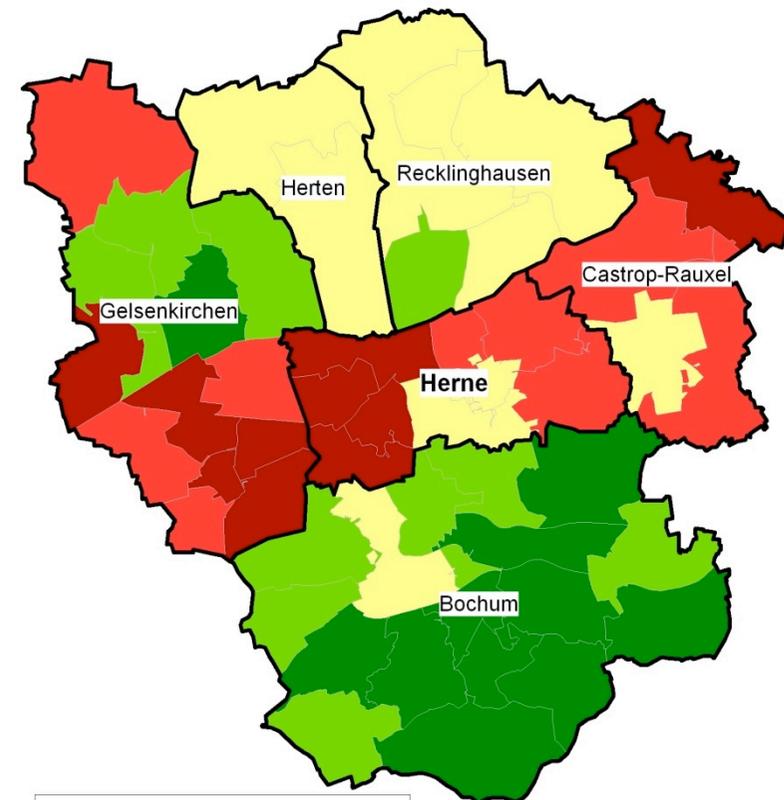
Mietwohnungen: Nachfrage



Mietwohnungen: Angebot und Nachfrage

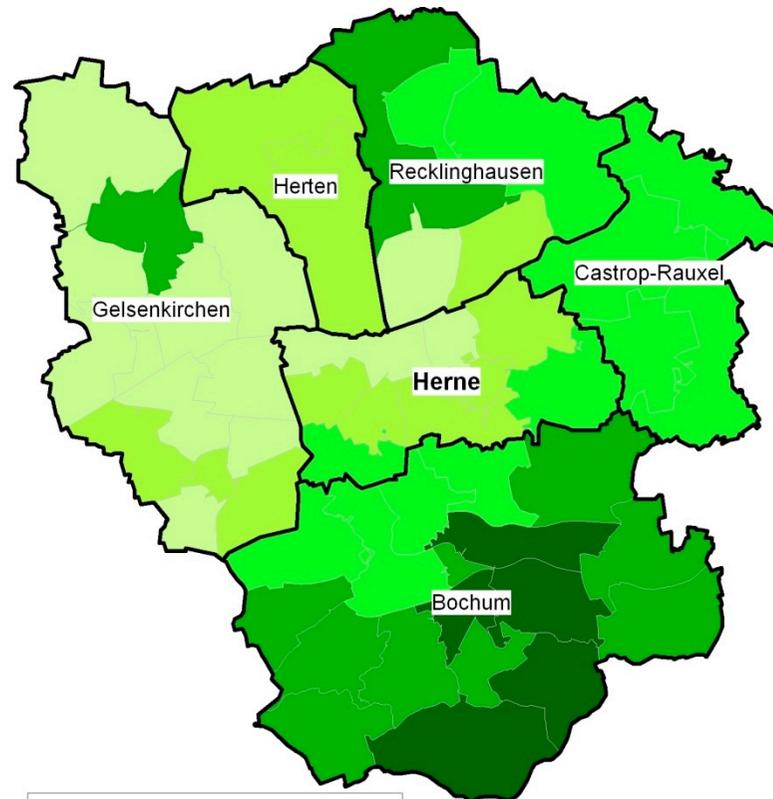


Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete



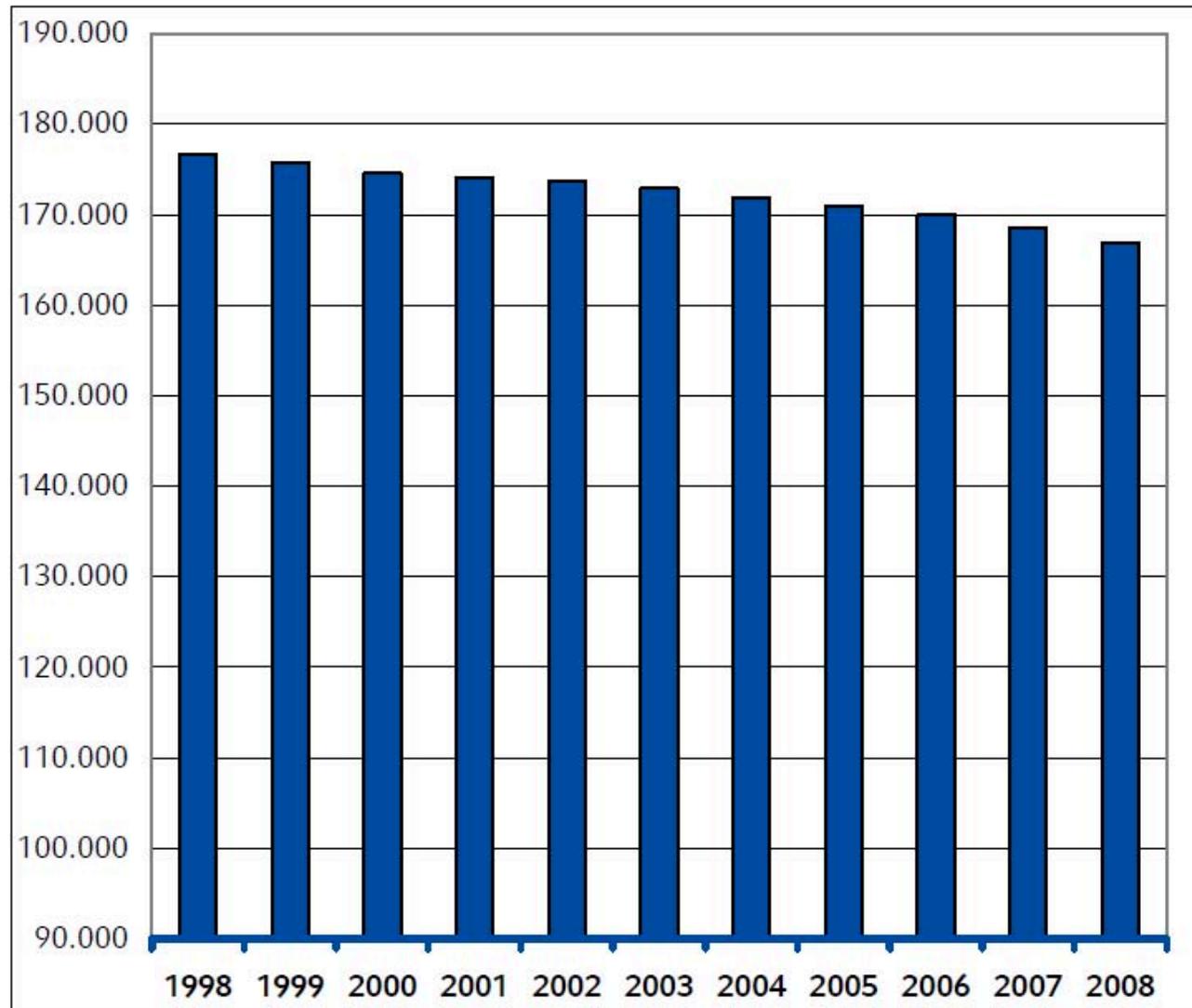
Quelle: Angebotsdatenbank
 Immobilienscout24 – Auswertung durch
 InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
 Gebiete

Miethöhen



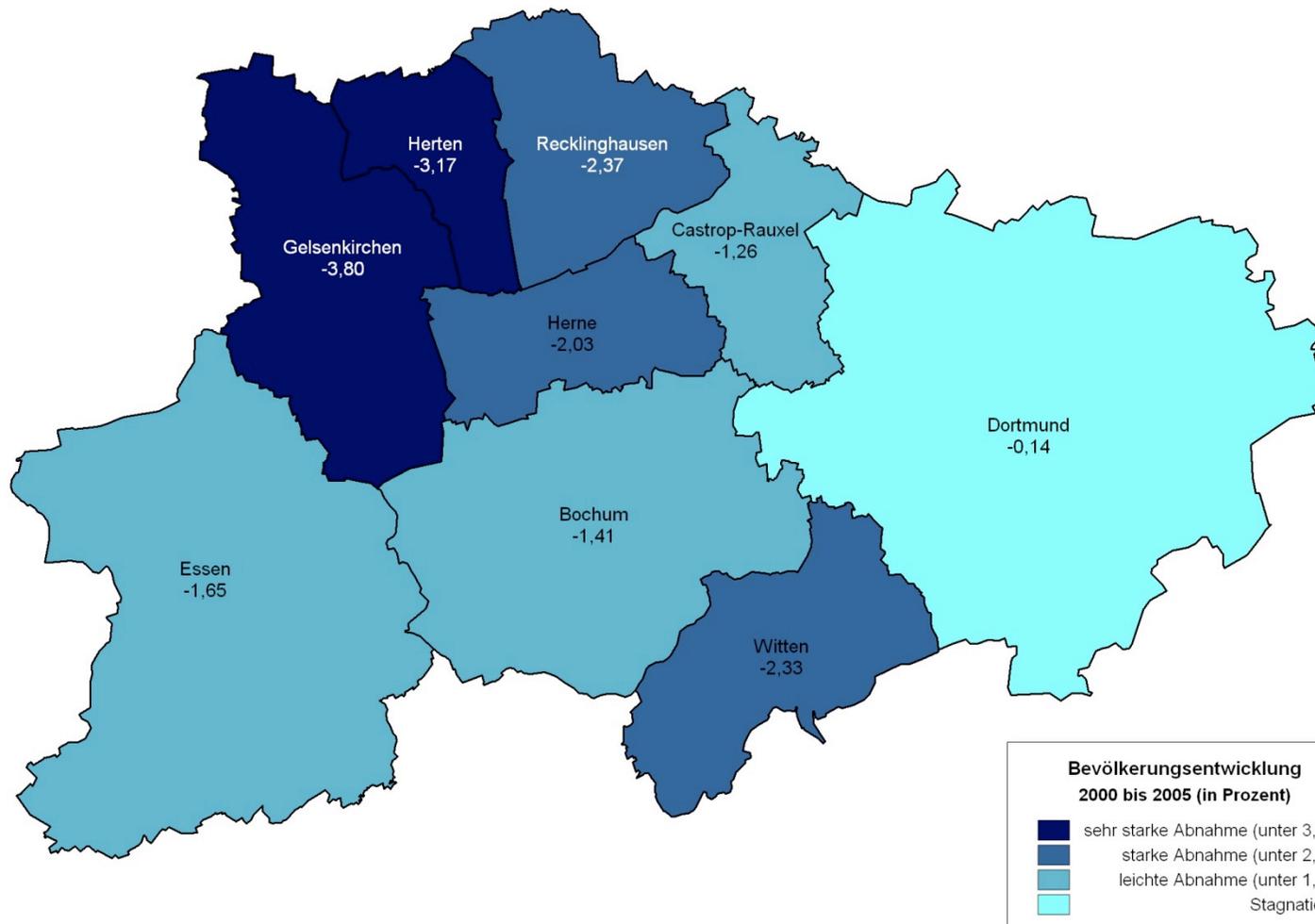
Quelle: Angebotsdatenbank
Immobilienscout24 – Auswertung durch
InWIS F&B GmbH auf Bereich der PLZ-
Gebiete

Die Einwohnerzahl Hernes sinkt



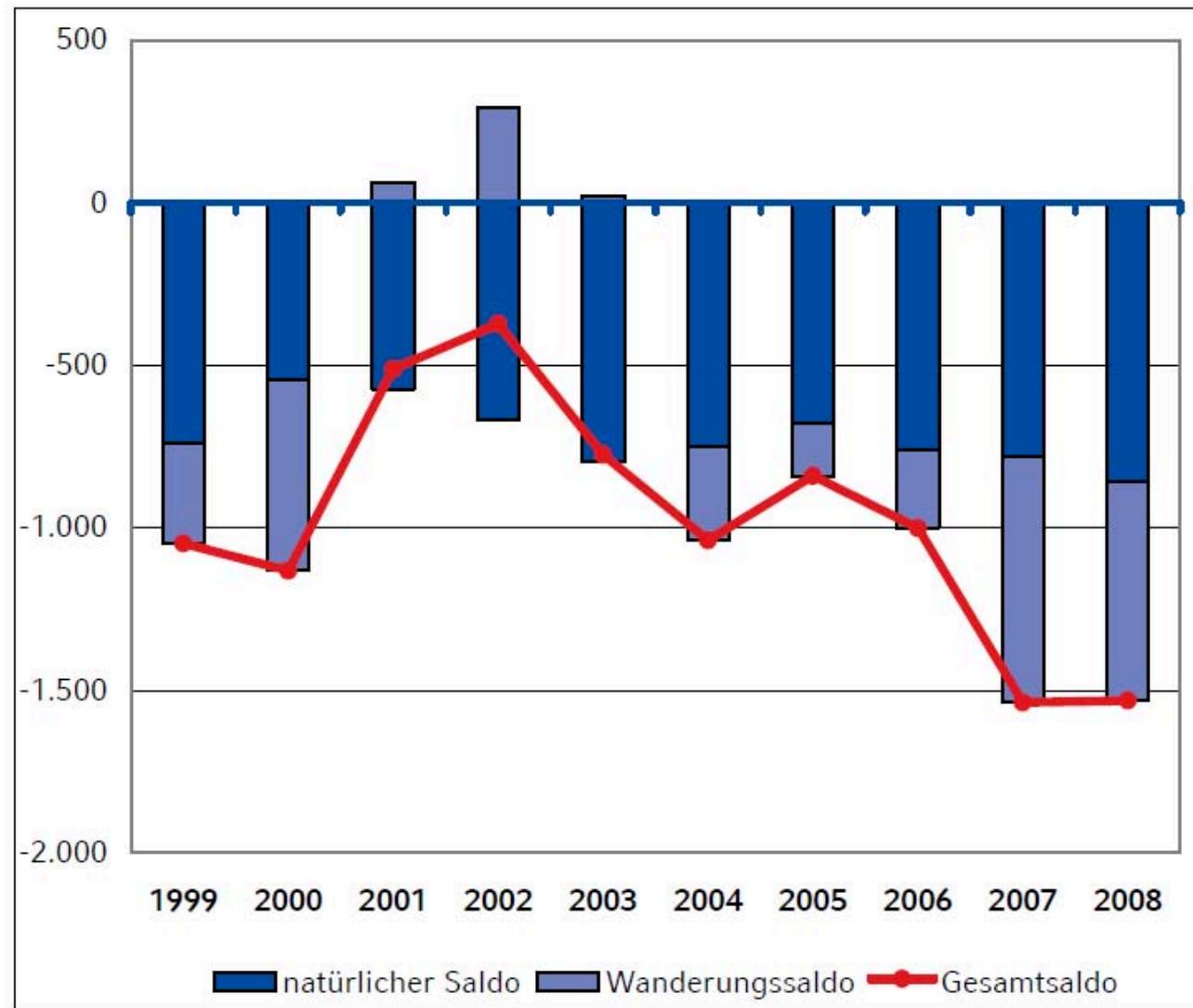
Quelle: NRW.Bank / IT.NRW

Die ganze Region schrumpft



Quelle: InWIS / IT.NRW

Warum die Bevölkerung schrumpft: Sterbeüberschuss und Abwanderung



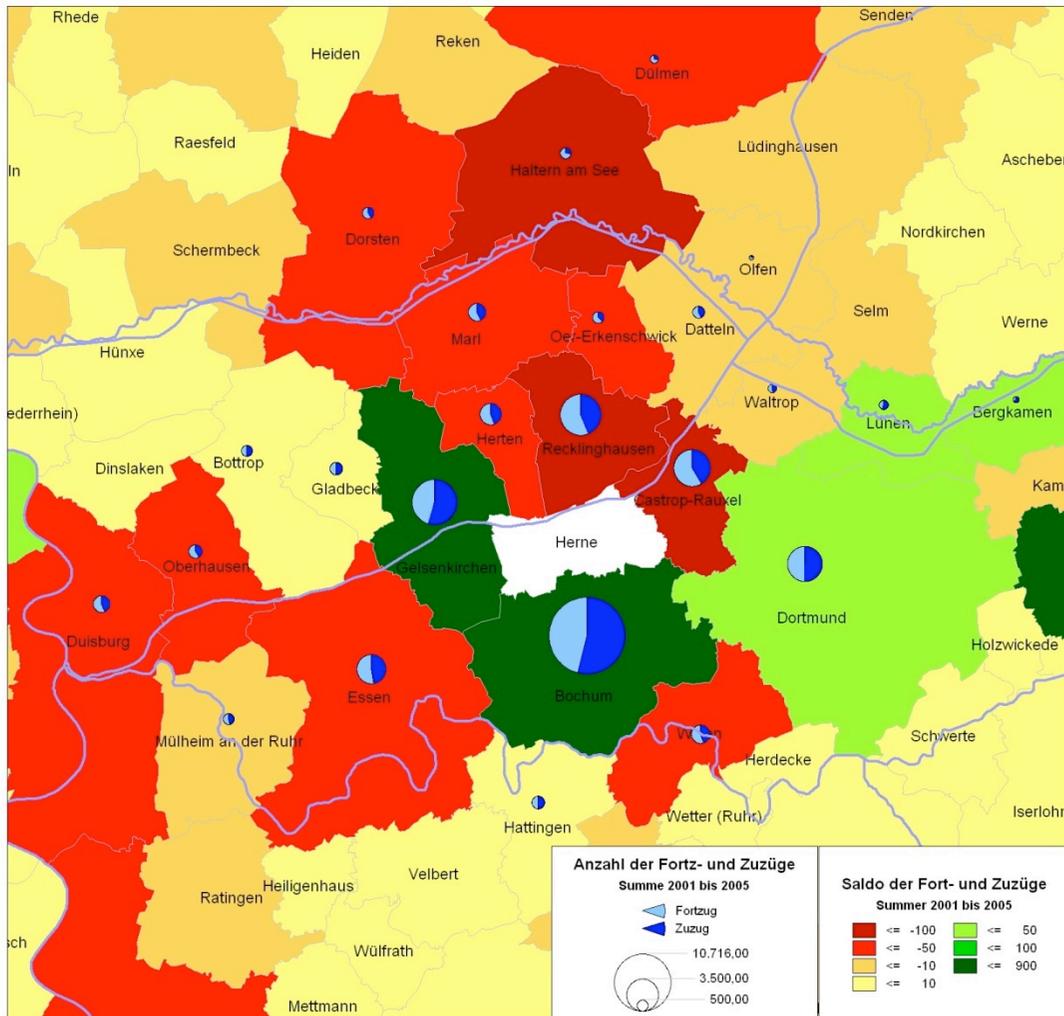
Quelle: NRW.Bank / IT.NRW

Bei den Jungen überwiegt die Zuwanderung

Altersklasse	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
unter 18 Jahre	10.019	9.668	351
18 bis unter 25 Jahre	9.799	8.648	1.151
25 bis unter 30 Jahre	8.403	8.824	-421
30 bis unter 50 Jahre	19.459	20.958	-1.499
50 bis unter 65 Jahre	3.690	4.518	-828
65 Jahre und mehr	2.395	3.815	-1.420

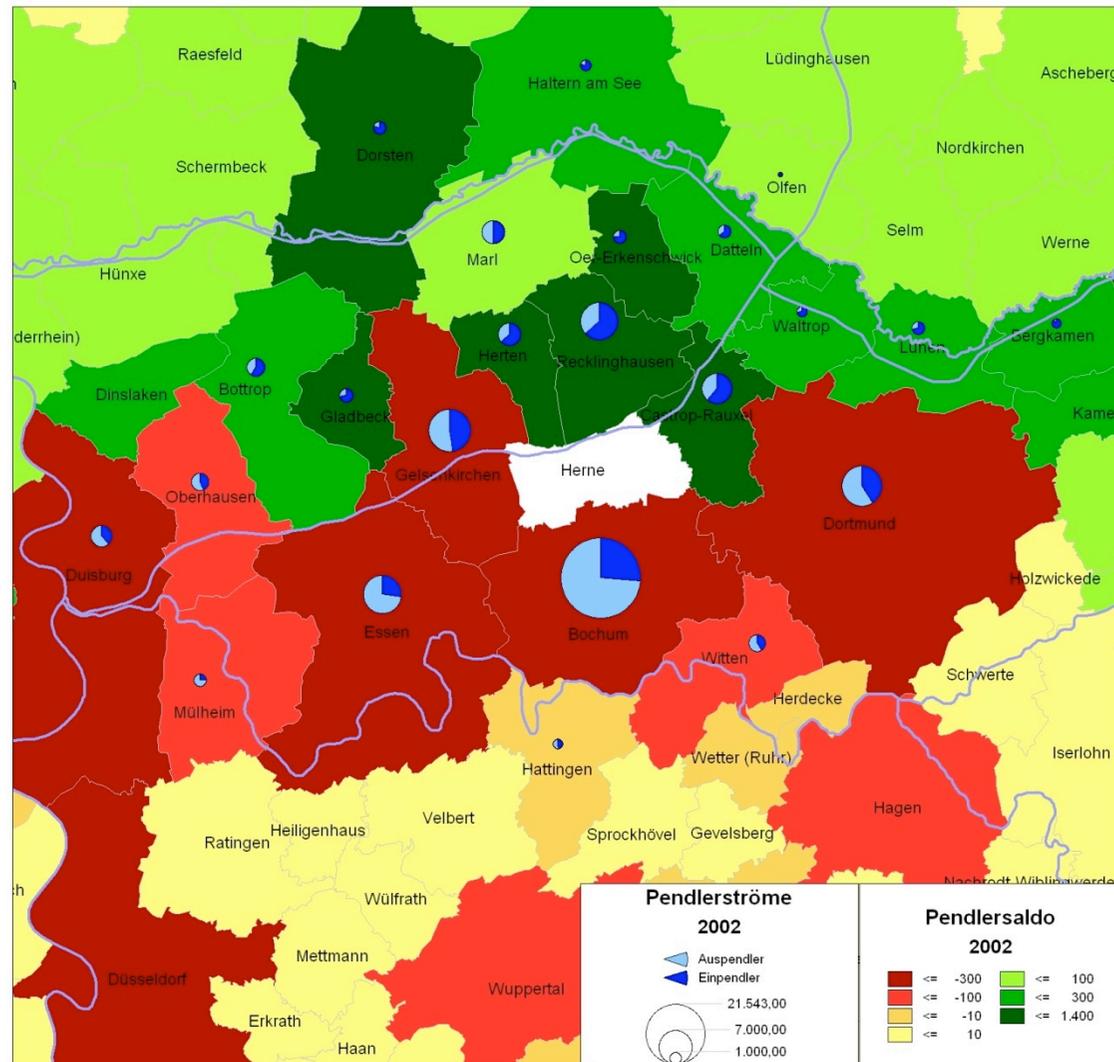
Quelle: InWIS / IT.NRW

Aus BO und GE überwiegen die Zuzüge



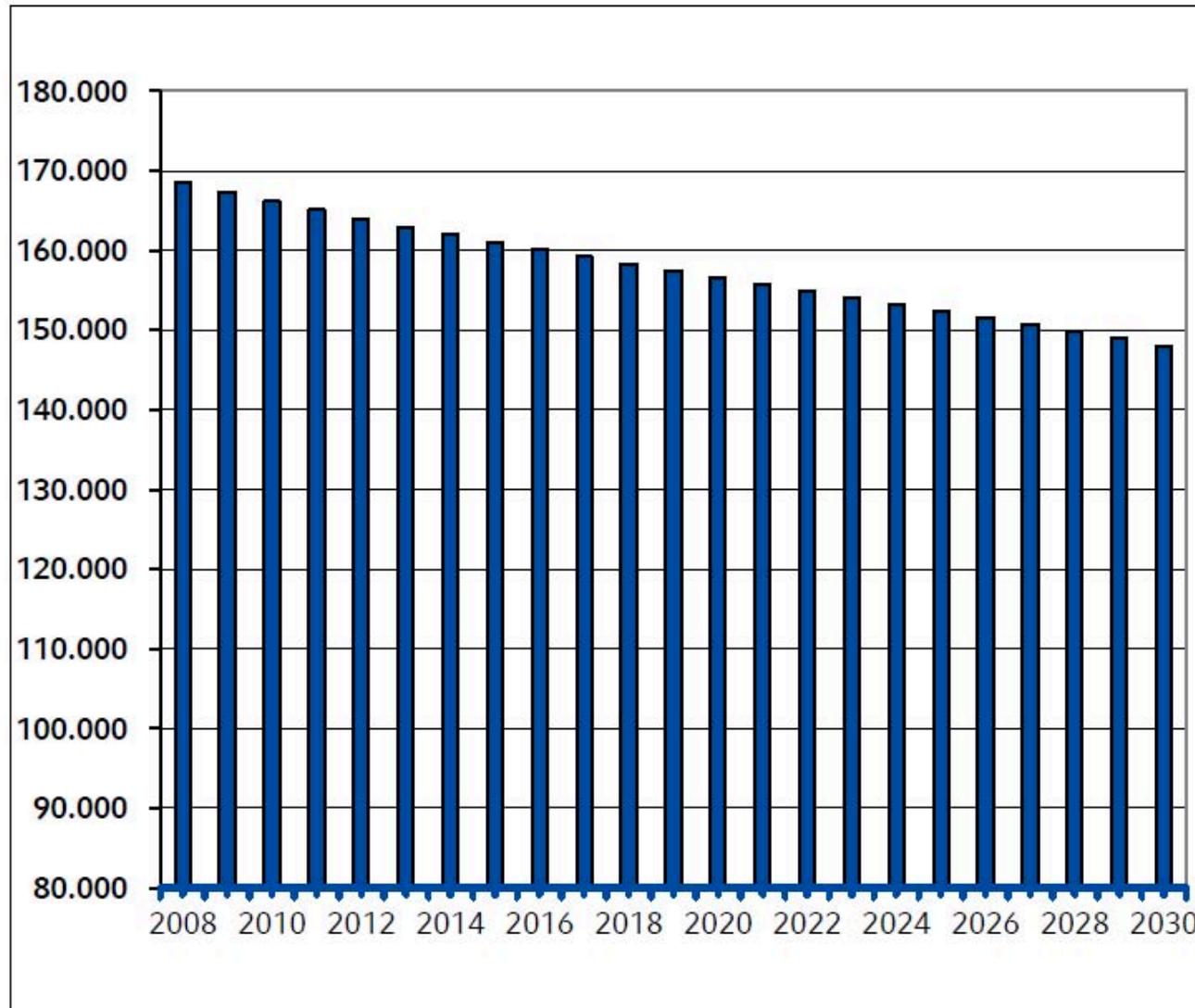
Quelle: InWIS / IT.NRW

Pendler: nach Süden, aus dem Norden



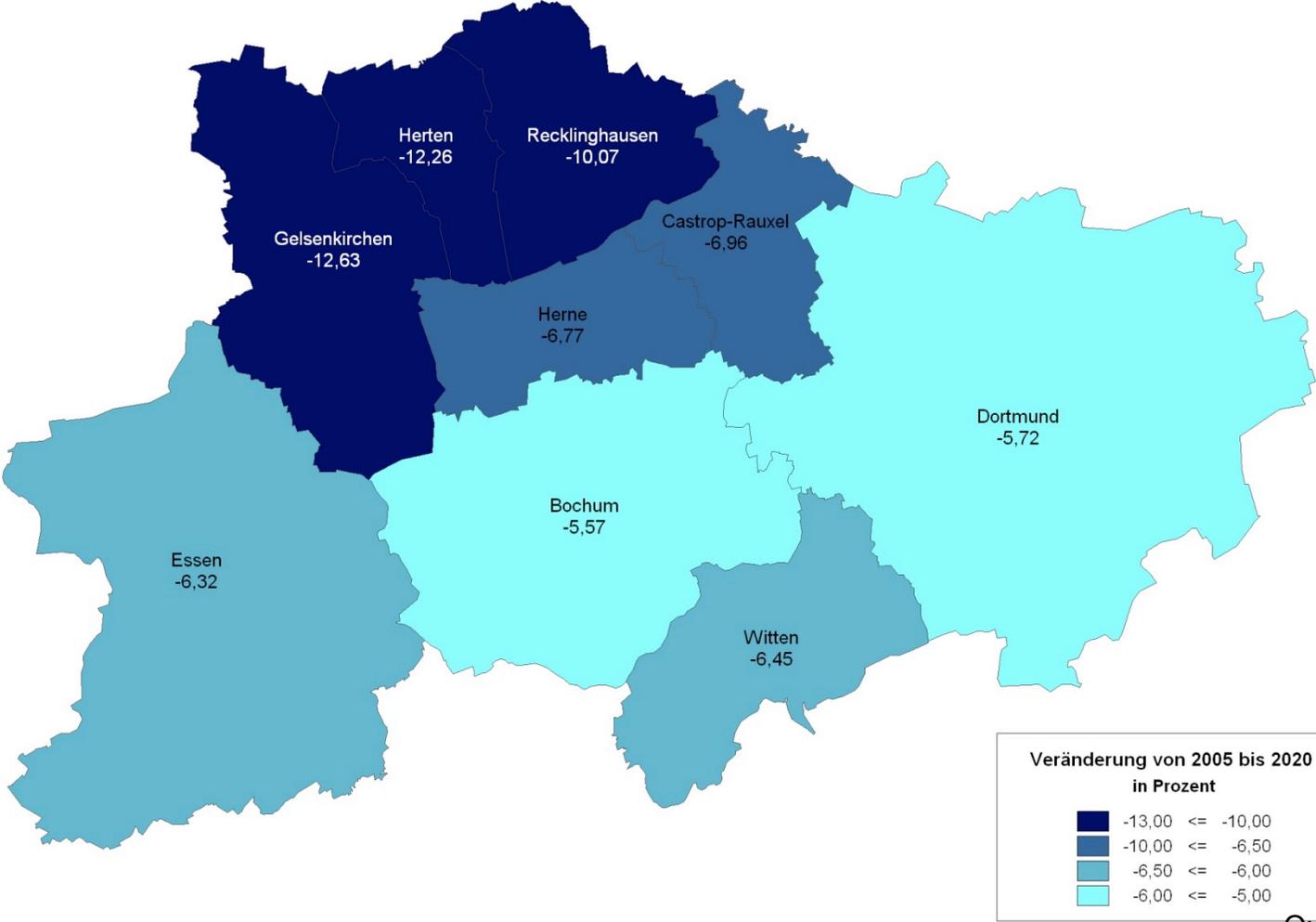
Quelle: InWIS / IT.NRW

Einwohnerprognose: Die weitere Schrumpfung ist unausweichlich



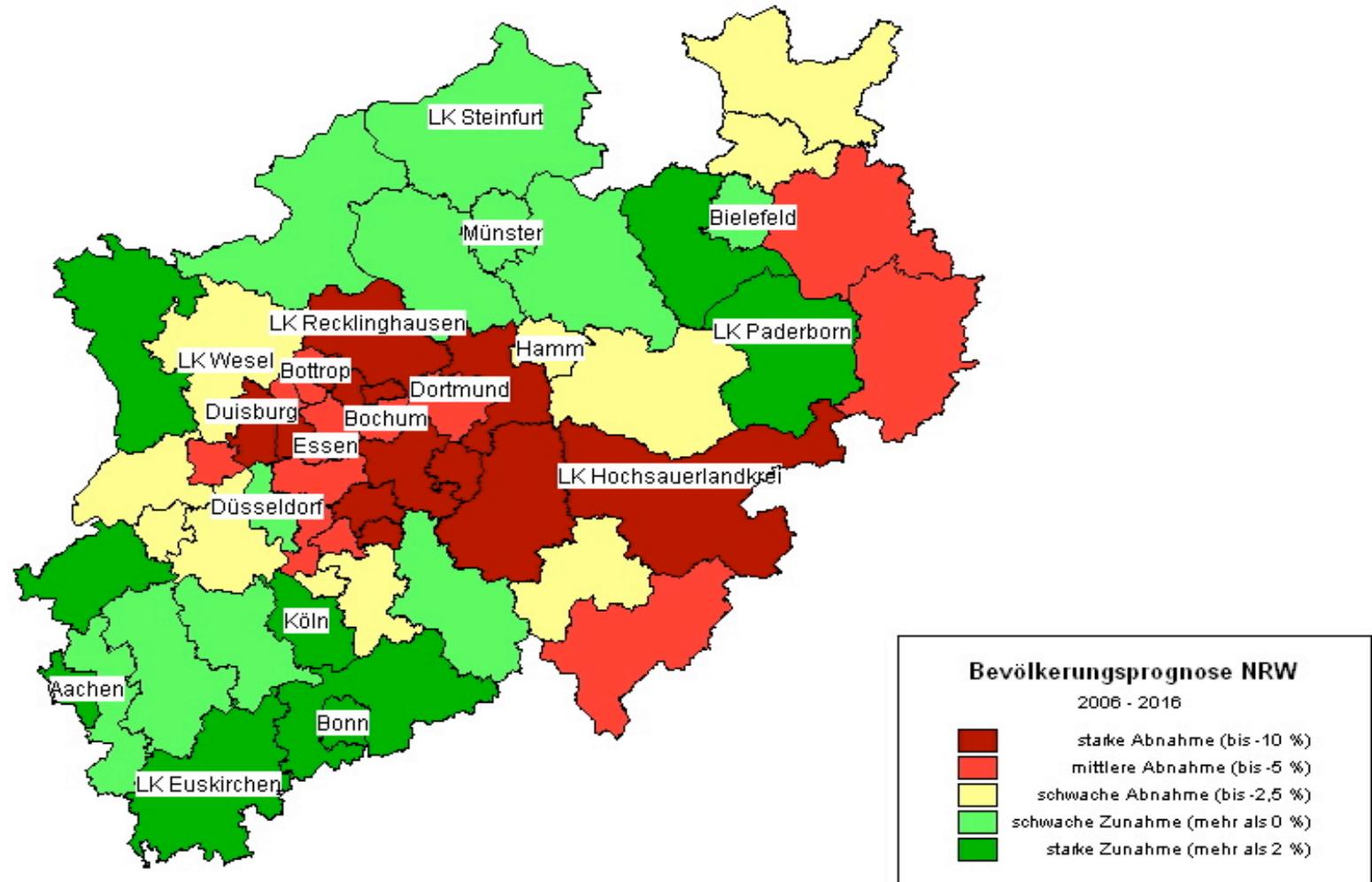
Quelle: NRW.Bank / IT.NRW

Die ganze Region wird schrumpfen



Quelle: InWIS / IT.NRW

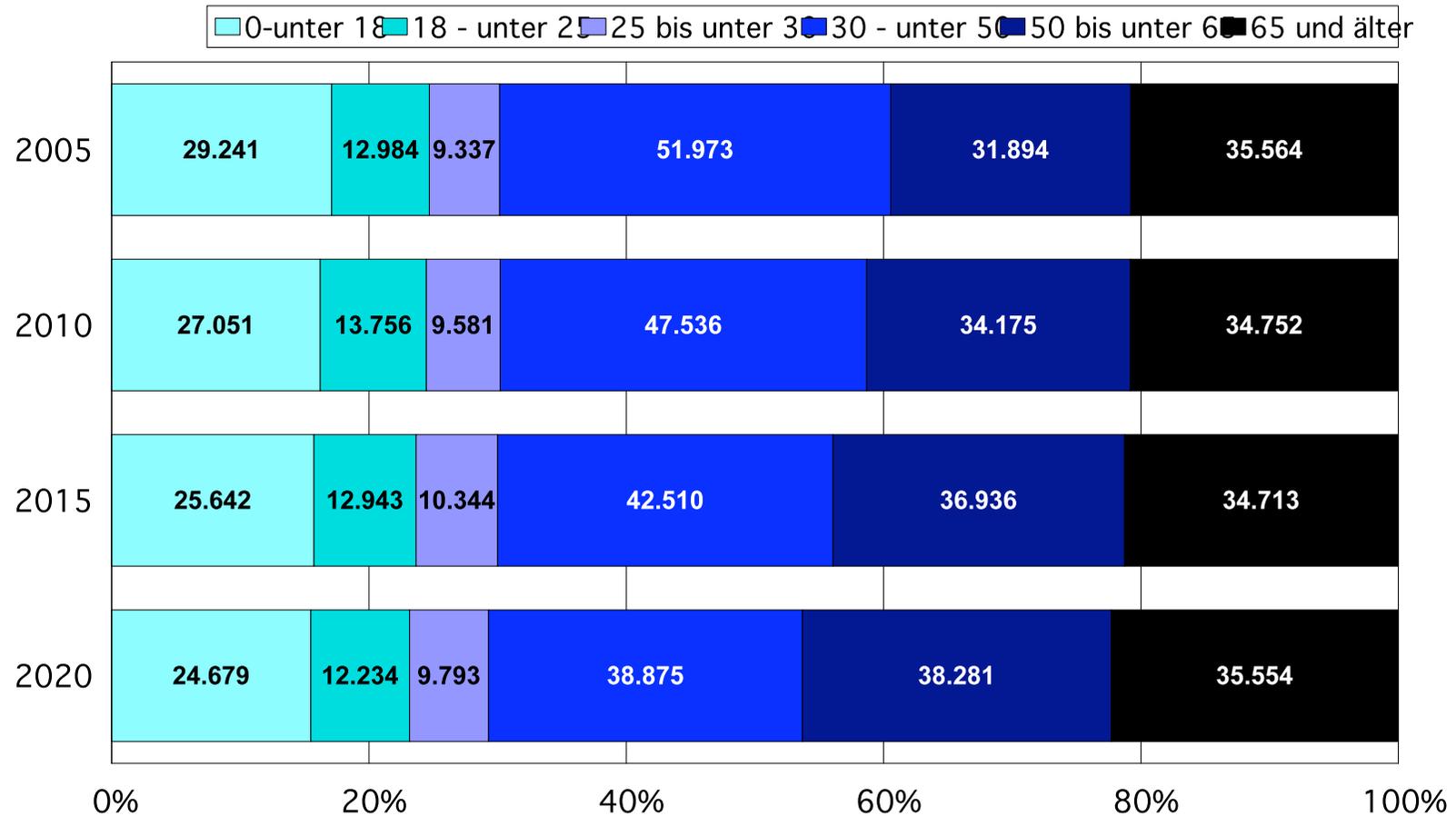
In NRW gibt es wachsende und schrumpfende Regionen



Quelle: LDS NRW, 2005

Herne: Veränderung der Altersstruktur bis 2020: mehr Alte – weniger Junge

2005 bis 2020
 Stand 31.12 des jeweiligen Jahres



© InWIS F&B GmbH 2007

Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Berechnung, eigene Darstellung

Herne: Prognose des Wohnungsbedarfs

Jahr	durchschnittliche Haushaltsgröße
2005	2,06
2010	2,03
2015	2,02
2020	2,01

Quelle: InWIS

Wohnungsbedarfsprognose 2020 für Herne

	optimistische Variante	pessimistische Variante
Bevölkerung im Jahr 2020	159.416	163.074
durchschnittl. Haushaltsgröße	2,01	2,01
Haushalte mit Bedarf 2020	77.374	75.627
Gesamtbedarf 2015	-2.778	-3.847
Gesamtbedarf 2020	-3.759	-5.619
Abrissbedarf pro Jahr (Saldo)	-251	-375
Abrissbedarf pro Jahr (absolut)	-501	-625

Quelle: InWIS

- Die Zahl der leer stehenden Wohnungen steigt.
- Bestimmte Wohnungen sind überhaupt nicht mehr vermietbar (schlechte Lagen, mit Defiziten).
- Die Mieten sinken auf breiter Front.
- Die Ertragswerte sinken drastisch, viele Immobilien werden praktisch unverkäuflich.
- Die Leerstände in Ladenlokalen steigen ebenfalls.

Paradoxe Situation: Abriss UND Neubau

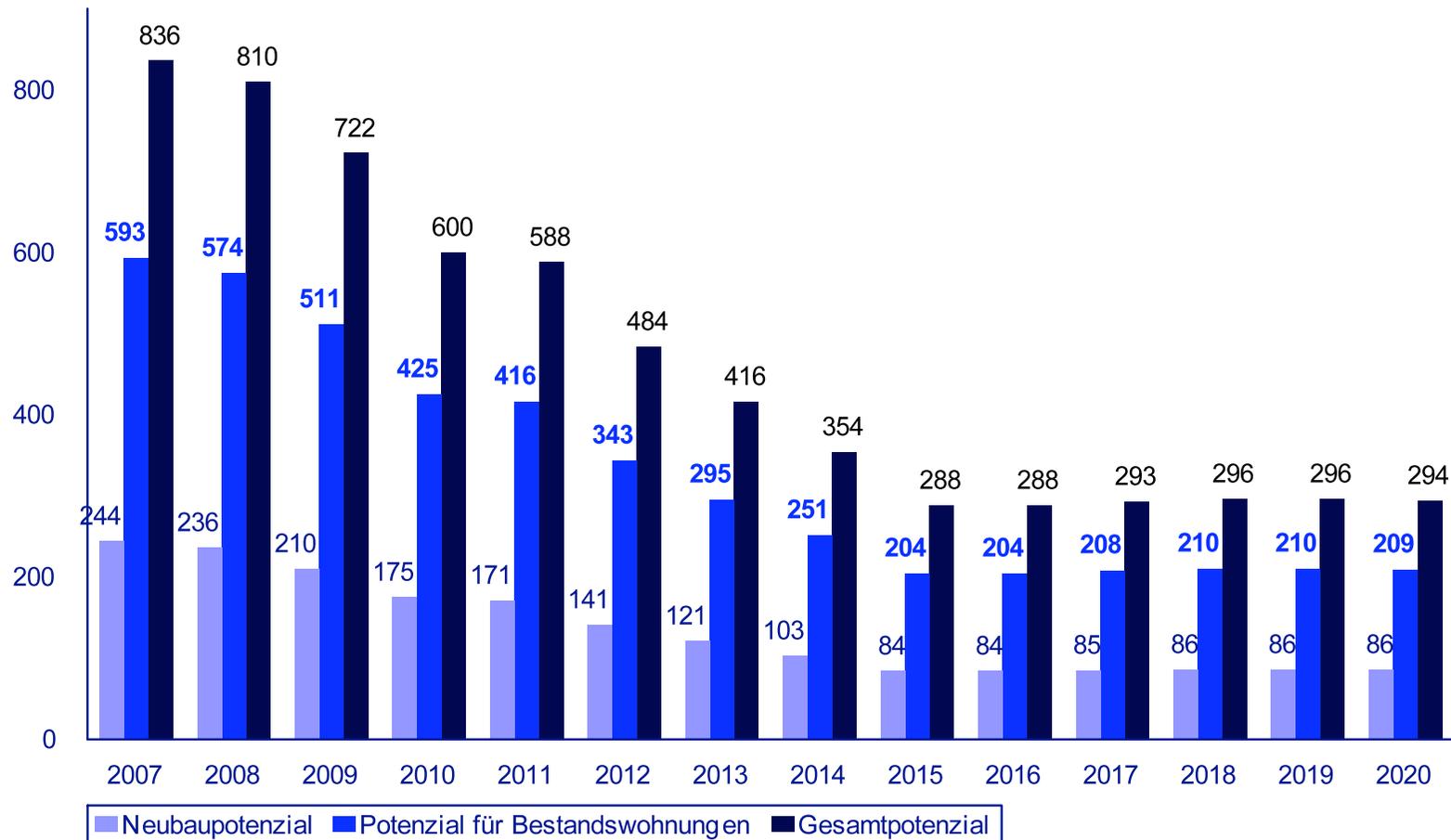
- Um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, müssen zahlreiche Bestände ersatzlos abgerissen werden.
- Gleichzeitig müssen zeitgemäße Wohnungen mit attraktivem Wohnumfeld neu geschaffen werden, um die Abwanderung der Bevölkerung einzudämmen.

- Viele Bestände mit Mängeln sind nicht mehr zu retten.
- Modernisierung lohnt sich nur noch an guten Standorten.
- Problematische Objekte müssen auslaufen: nicht mehr investieren, Darlehn tilgen, wachsenden Leerstand akzeptieren, Abriss vorbereiten.
- Verwertung der freifallenden Grundstücke differenziert planen (Wohnungsneubau? Gewerbenutzung? Verkauf? Liegenlassen? Ankauf durch Stadt?).

- Die Bevölkerungsverluste werden sich fortsetzen.
- Auch die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsbedarf geht zurück.
- Schon seit langem sind Mieten und Kaufpreise in Herne extrem niedrig.
- Der heute schon vorhandene Wohnungsüberhang wird sich noch deutlich ausweiten.
- Wohnungsbestände mit Defiziten – in Bezug auf den Objektzustand, den Standort, die Sozialstruktur – verlieren zunehmend ihre Marktfähigkeit.
- Das Resultat sind:
 - Weiter wachsende Leerstände.
 - Weiter sinkende Mieten.
 - Weiter sinkende Immobilienpreise.
 - Rückgang der Investitionsbereitschaft (Bestand und Neubau).

- Insbesondere an schlechten Standorten muss die Zahl der Wohnungsabrisse massiv gesteigert werden, um den Markt zu stabilisieren und Verslummung zu vermeiden.
- Zurzeit stimmen auf dem Wohnungsmarkt die angebotenen Qualitäten nicht mehr mit der Nachfrage überein. Viele ältere Herneer Bürger verlassen die Stadt, weil sie keine adäquaten Wohnungen in ansprechenden Quartieren finden.
- Chancen bieten sich am Mietwohnungsmarkt auch für Singles und kinderlose Paare. Gute Marktchancen für zentrumsnahe, urbane Lagen mit mittleren und hohen Qualitäten – aber: niedriges Preisniveau.
- Es besteht nach wie vor ein begrenztes Nachfragepotenzial für Eigenheime, insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment. Allerdings konkurriert Herne in diesem Segment sowohl mit Bochum, dessen Qualitäten deutlich höher eingeschätzt werden, als auch mit den preiswerteren Märkten im nördlichen suburbanen Raum.

Nachfragepotentiale für Eigentumsmaßnahmen in der Stadt Herne



Quelle: Statistisches Landesamt NRW, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Was Herne braucht: Wohnangebote für Familien

Das Ziel:

Es darf keine Familie mehr aus Herne abwandern, weil sie hier kein Eigenheim findet, das ein ausreichend großes und hinreichend attraktives Grundstück bietet und das nicht teurer als vergleichbare Objekte im Umland ist.

- **Neubau (Bauträger): Ausweisung von attraktivem und kostengünstigem Bauland.**
- **Neubau (Einzelbauherren): Grundstücksbörse.**
- **Gebrauchtobjekte: Objektbörse.**



Was Herne braucht: Wohnangebote für Haushaltsgründer und Studierende

Das Ziel:

Haushaltsgründer und Studierende in Herne halten und nach Herne locken.

- **Wohnungen, die von Größe, Preis, Infrastruktur und Ambiente her geeignet sind.**
- **An den Haltestellen/Bahnhöfen entlang der ÖPNV-Verkehrsachsen nach Bochum (U35, 306) sowie nach Dortmund und Essen/Duisburg (Eisenbahn, S-Bahn).**
- **Eine studentische Szene.**

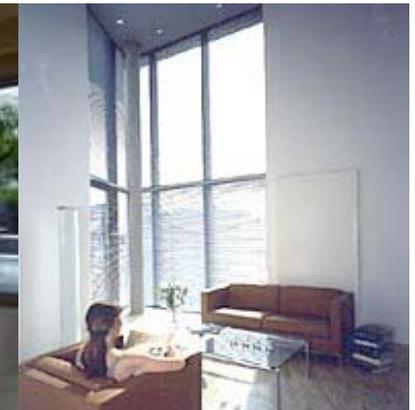


Was Herne braucht: Wohnangebote für jüngere Singles und Paare

Das Ziel:

Herne zum Wohnstandort für die neuen Lifestylegruppen machen.

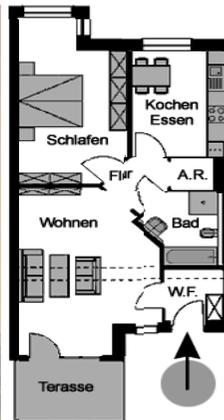
- **Attraktive und hochwertige Wohnungen.**
- **Urbanität.**
- **Image.**



Was Herne braucht: Wohnangebote für Ältere

Das Ziel:
Ältere Menschen in Herne halten.

- Ein vielfältiges Angebot an altersgerechten und betreuten Wohnungen verschiedener Preis- und Qualitätsniveaus.



Etwas am Image tun: Marketing für den Wohnstandort Herne



LEBEN UND WOHNEN

Altersgerechtes Wohnen in der Seniorenwohnanlage in der Straße des Bohnhammers

Eines von vielen Herner Häusern aus der Gründerzeit

Nordside des ehemaligen Bergarbeiter Wohnblocks am Westring

Die Wohnstadt Herne hat noch jeden Besucher überrascht

Jeder Herner kennt die Situation: Erklärt man einem Fremden, in welcher Stadt man wohnt, erntet man nicht selten ein mitleidiges Lächeln. Doch kommt der Fremde zu Besuch, ist das Erstaunen groß: So grün, so ruhig, so angenehm hat sich kaum jemand die Wohnstadt Herne vorgestellt. Kein Wunder, denn nirgendwo ist der Strukturwandel von der einstigen Bergbaustadt so frühzeitig und so konsequent vollzogen worden wie in Herne.

Herne bietet als „kleinere“ Großstadt mit 166.000 Einwohnern Vorzüge gegenüber anderen Großstädten. Herne hat nicht mit den Schattenseiten anonymer Großstädte zu kämpfen. Die Herner Wohnquartiere sind kleinteilig, fast dörflich in ihrem Charakter. Nirgendwo gibt es weite Wege zu Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen oder Grünanlagen. Hinzu kommt die sprichwörtliche Aufgeschlossenheit und Herzlichkeit der Menschen, die in Herne wohnen. Hier wird jeder willkommen geheißen, hier leben sich auch Neubürger rasch ein.

In Herne lebt man in guter Nachbarschaft. Das ist nicht nur eine Behauptung, das lässt sich auch belegen: Eine der niedrigsten Kriminalitätsraten unter den Großstädten in ganz Deutschland zeigt, dass es hier weniger soziale Probleme gibt. Zugewanderte hat man hier schon immer aufgenommen. Die Solidarität der „Kumpel“ im Revier ist sprichwörtlich.

Und Wohnungen gibt es für alle:

- Haushaltsgründer finden in Herne jede Menge preisgünstiger Starter-Wohnungen, überwiegend mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und mit allen Versorgungseinrichtungen in der Nähe.
- Herne ist ein attraktiver Wohnstandort für Studierende. Hier wohnt man preiswert und ist genauso schnell an der Uni wie auch im Bermuda-Dreieck.
- Herne bietet Wohnungen für Singles und für Paare.
- Herne ist ein idealer Wohnstandort für Familien. Egal ob Mietwohnung oder Einfamilienhaus; Familien finden hier bezahlbare und hochwertige Wohnangebote

| 12

www.wohneninherne.de

Kontakt

Prof. Dr. Volker Eichener

EBZ Business School

Volker.Eichener@e-b-z.de

Tel. 0234-9447-710

Springorumallee 20

44795 Bochum