



Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein- Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der
NRW.BANK

Reiner Daams
Abteilung Wohnungsbau
Referatsleiter IV.3

Wohnungsneubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen bis 2020

Gliederung:

1. Wohnungsnachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen
2. demografisch bedingte Neubaunachfrage bis 2020
3. Gesamtnachfrage bis 2020
4. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020
5. Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040

1. Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und
den zu erwartenden Familiennachzug bedingte zusätzliche
Neubaunachfrage
 - Basis: eigene Berechnungen gemeinsam mit der NRW.BANK
in 2 Varianten

Annahmen im Hinblick auf die Flüchtlinge :

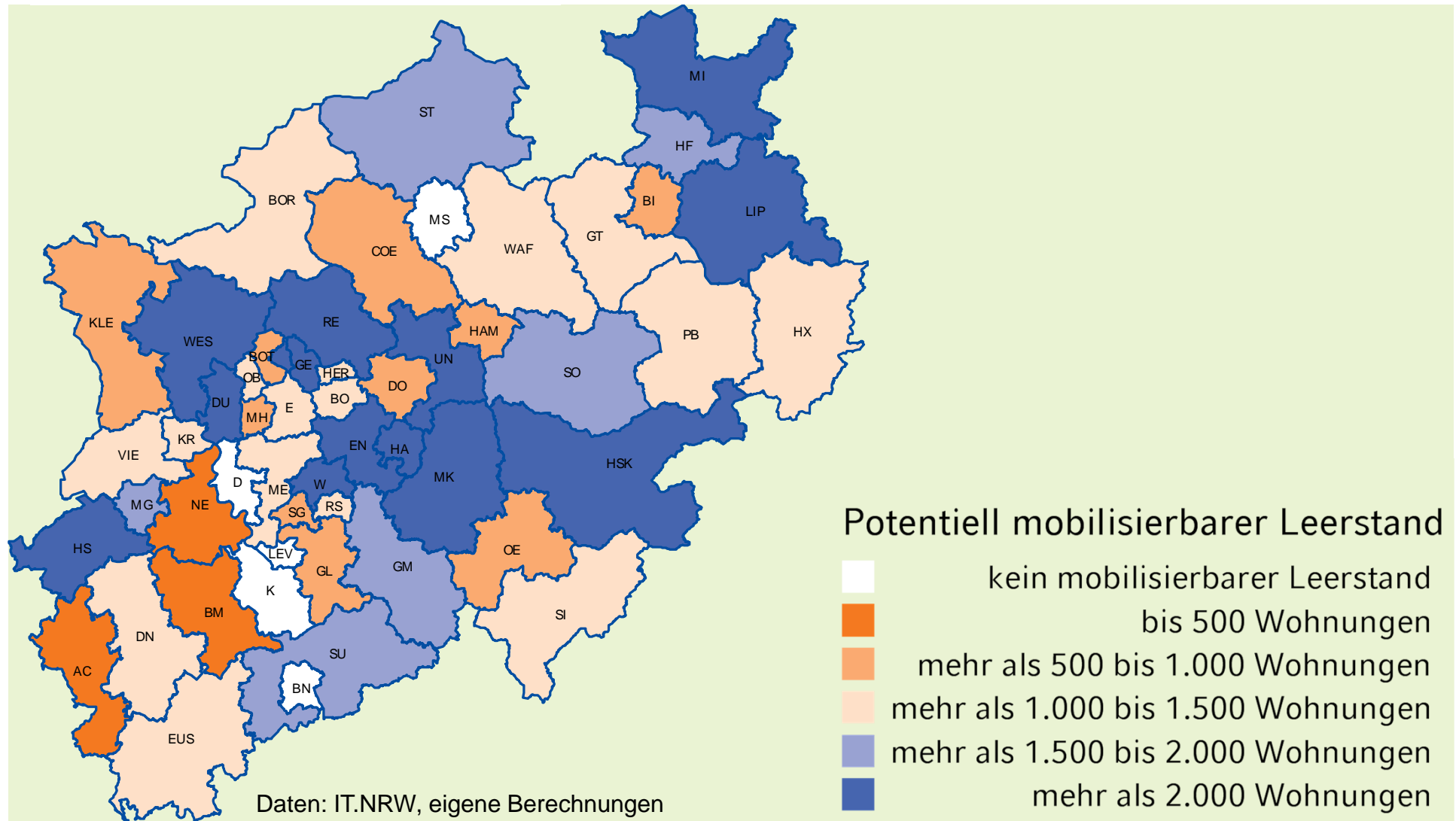
- insgesamt 250.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2015 und 2016
- je Flüchtling mit Bleibeperspektive folgt im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug
- Damit müssen mittelfristig 500.000 Menschen eine Wohnung finden.
- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt = 200.000 Haushalte

2 regionale Verteilungsvarianten:

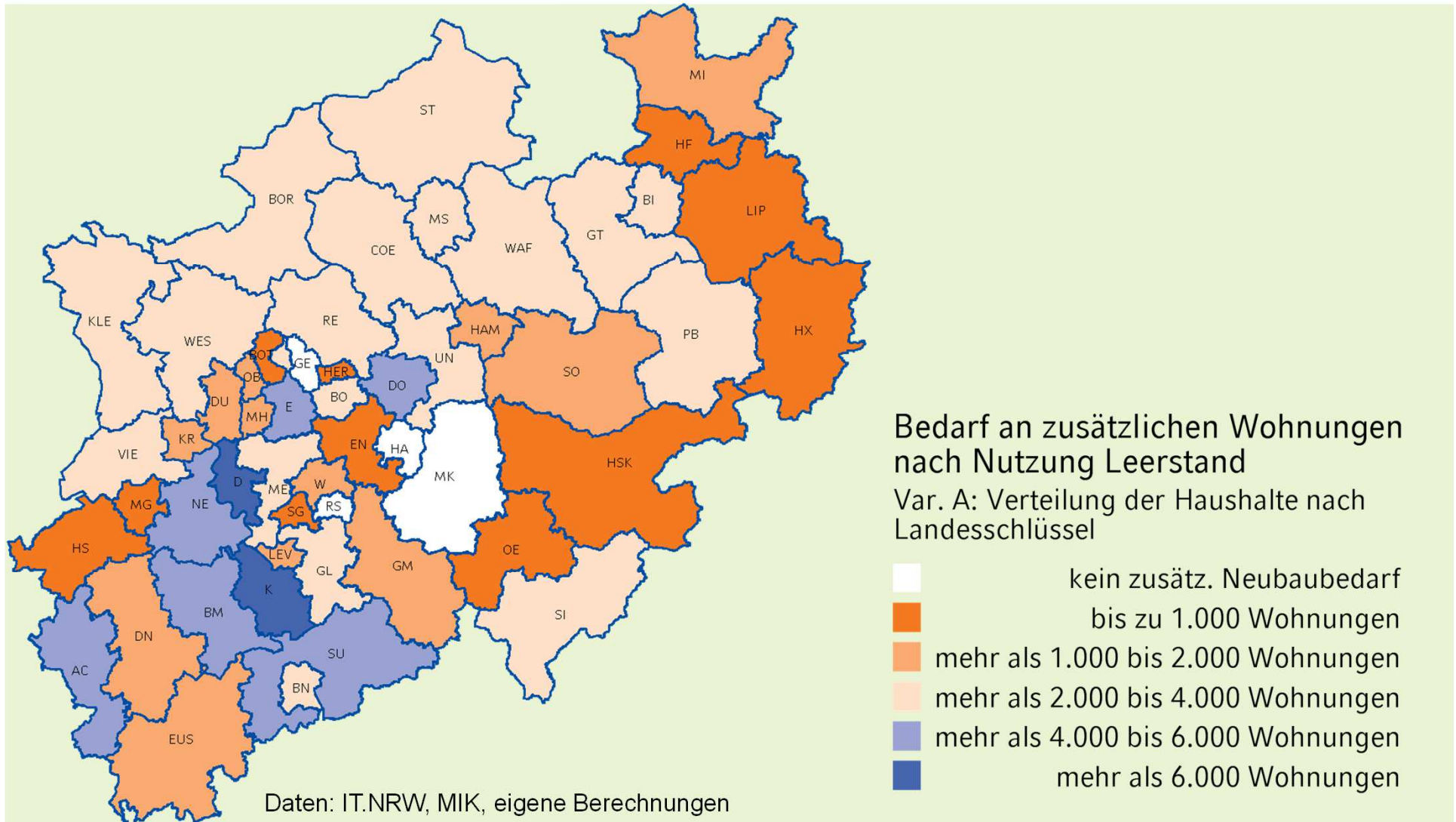
- a) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel: die Haushalte bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden
- b) Verteilung der Haushalte entsprechend der Verteilung der bereits hier ansässigen Zuwanderer der jeweiligen Nationalität mit Aufenthaltsrecht: die Wohnortwahl der Flüchtlinge entspricht derjenigen ihrer bereits früher zugewanderten Landsleute

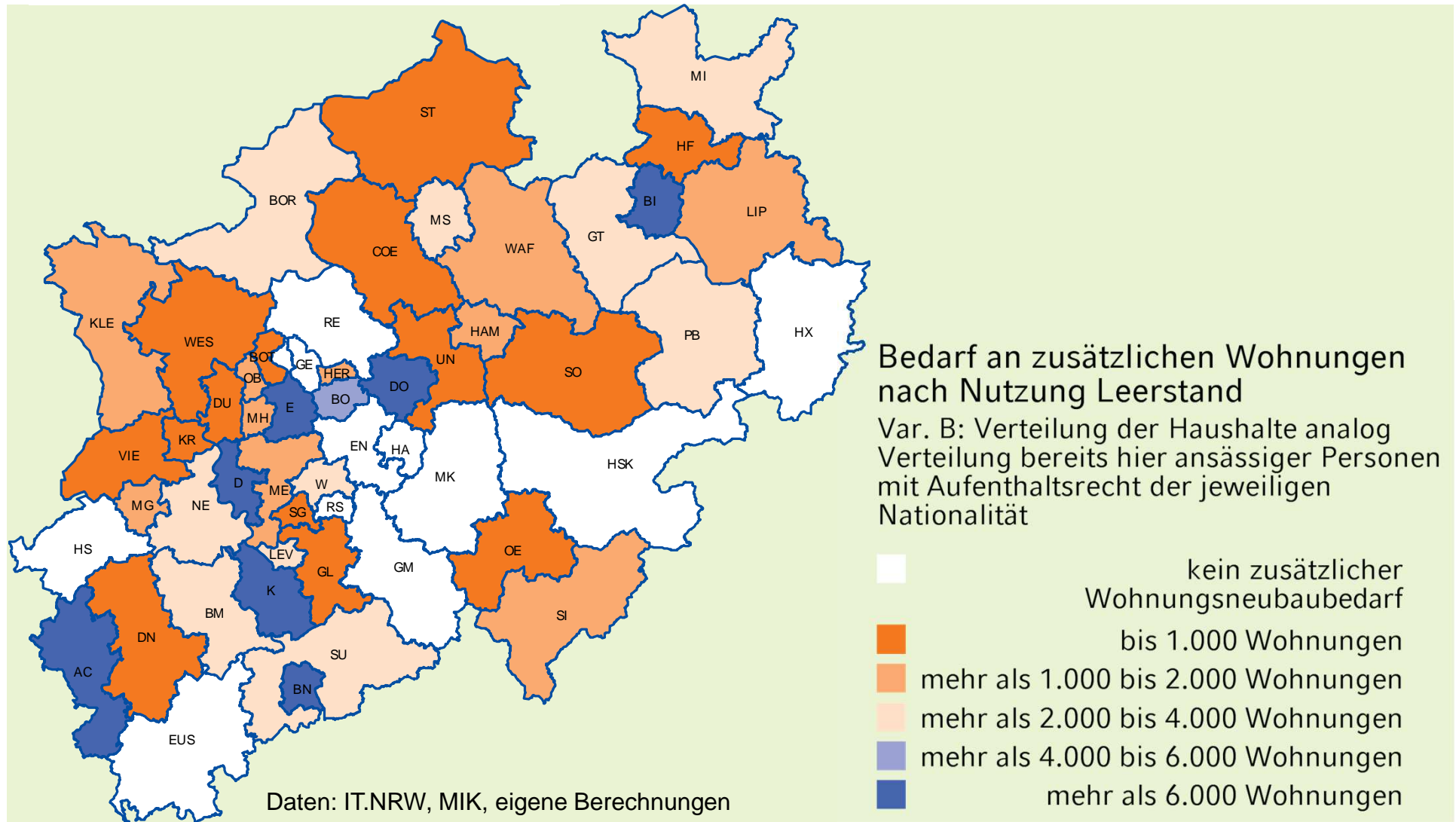
Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- Das Jahr 2015 bleibt hinsichtlich der Bautätigkeit und der allgemeinen demografischen Entwicklung unberücksichtigt, da Daten noch nicht verfügbar sind.
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit des Marktes.
- 50% des darüber liegenden rechnerischen Leerstands wird als aktivierbar angenommen.
- Durch Schrumpfung entstehende Wohnungskapazitäten werden zur Wohnungsversorgung von Flüchtlingshaushalten genutzt.
- Qualitativ bedingte Neubaunachfrage (Ersatzbedarf) bleibt unberücksichtigt



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020





Neubaunachfrage Flüchtlinge Ergebnisse auf Landesebene:

- Mittelfristige zusätzliche Wohnungsnachfrage durch den Zuzug von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und nachfolgendem Familiennachzug: rund 200.000 Haushalte
- Mobilisierbarer Wohnungsleerstand: rund 80.000 Wohnungen
- Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nach Nutzung des Leerstands je nach Verteilung der Haushalte zwischen rund 120.000 und 130.000 Wohnungen

2. demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

- Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015



landesweites Ergebnis der Haushaltemodellrechnung 2014 bis 2020

- Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %.
- Nach Nutzung des regional z. T. vorhandenen strukturellen Leerstands (50 % des Leerstands oberhalb der Fluktuationsreserve von 3 %) verbleibt bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW.



Regionale Ergebnisse der Haushaltemodellrechnung

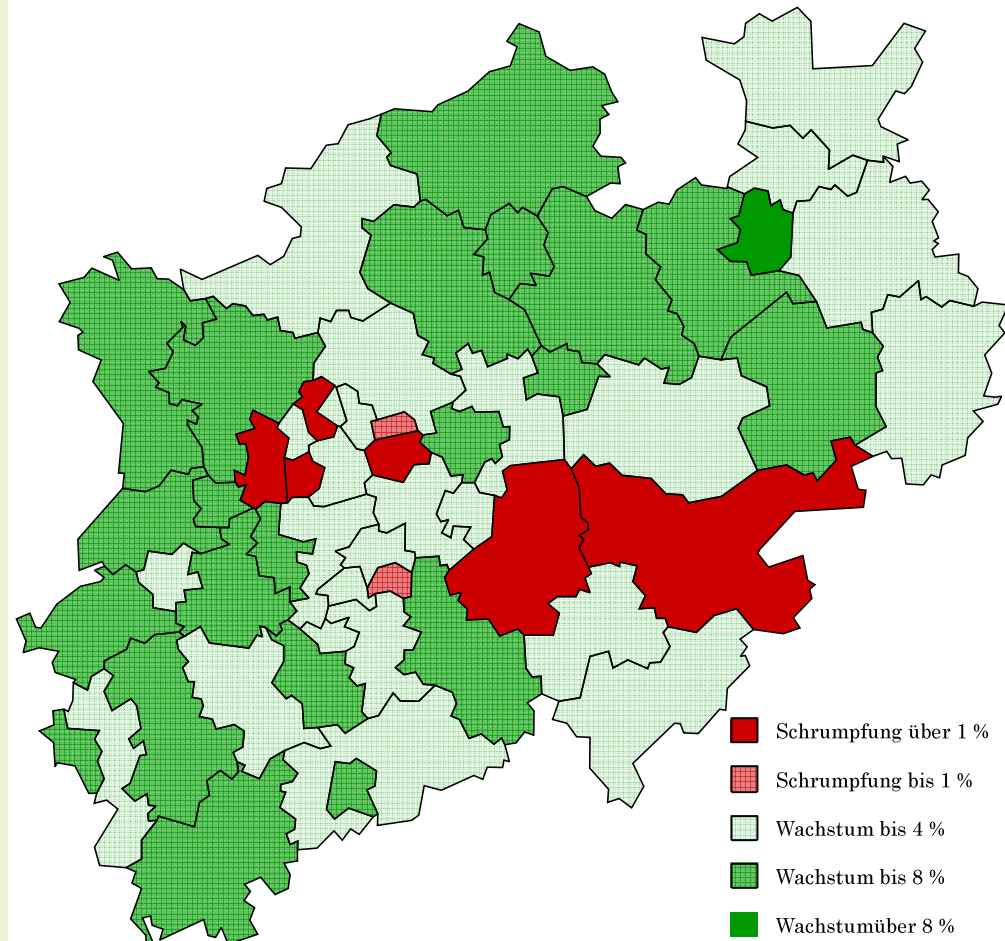
2014 - 2020:

stärkstes Wachstum:

Bielefeld: + 8,7 %

stärkste Schrumpfung:

Mülheim an der Ruhr: - 3,4 %

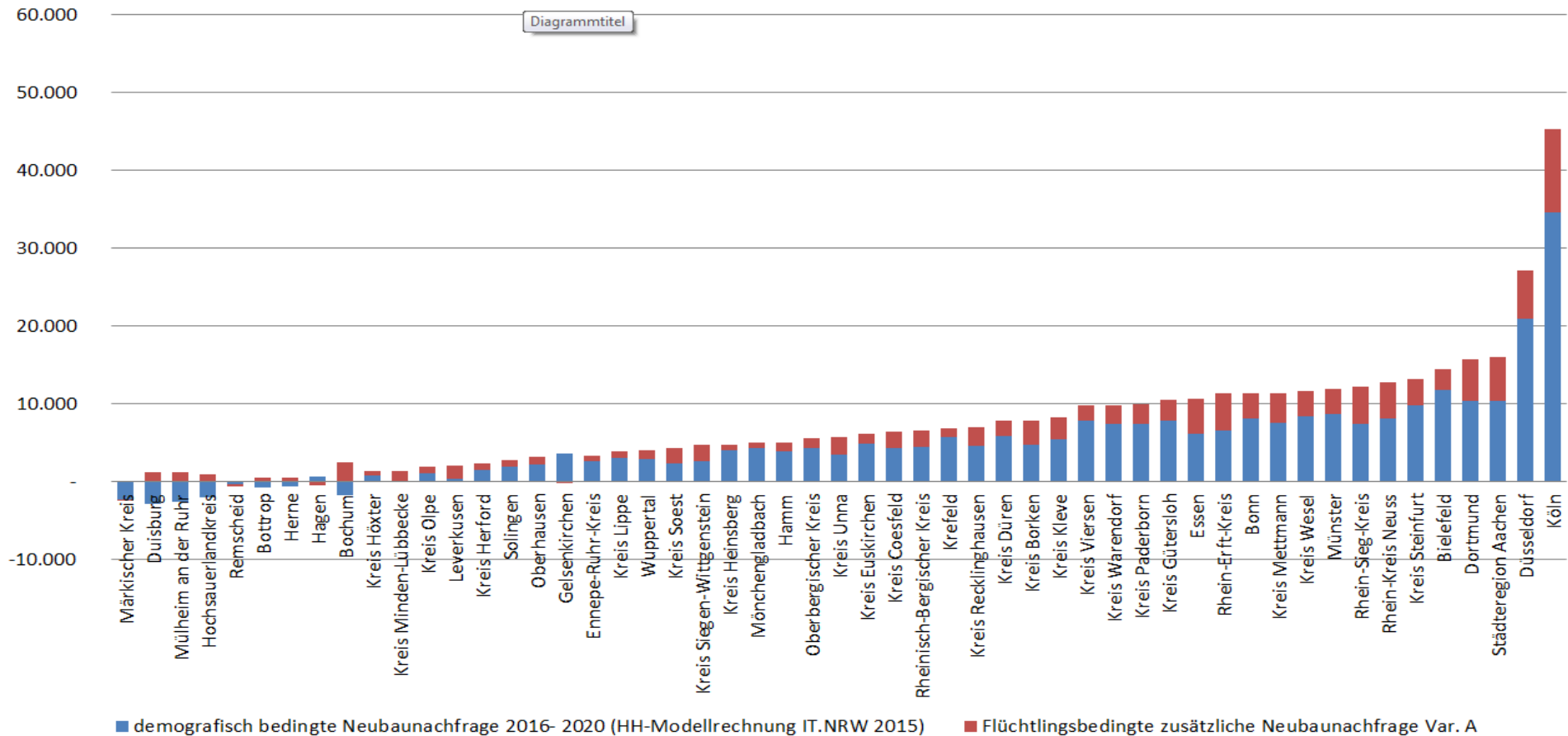


Quelle: IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015
Darstellung: MBWSV, Referat IV.3

3. **Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene:**

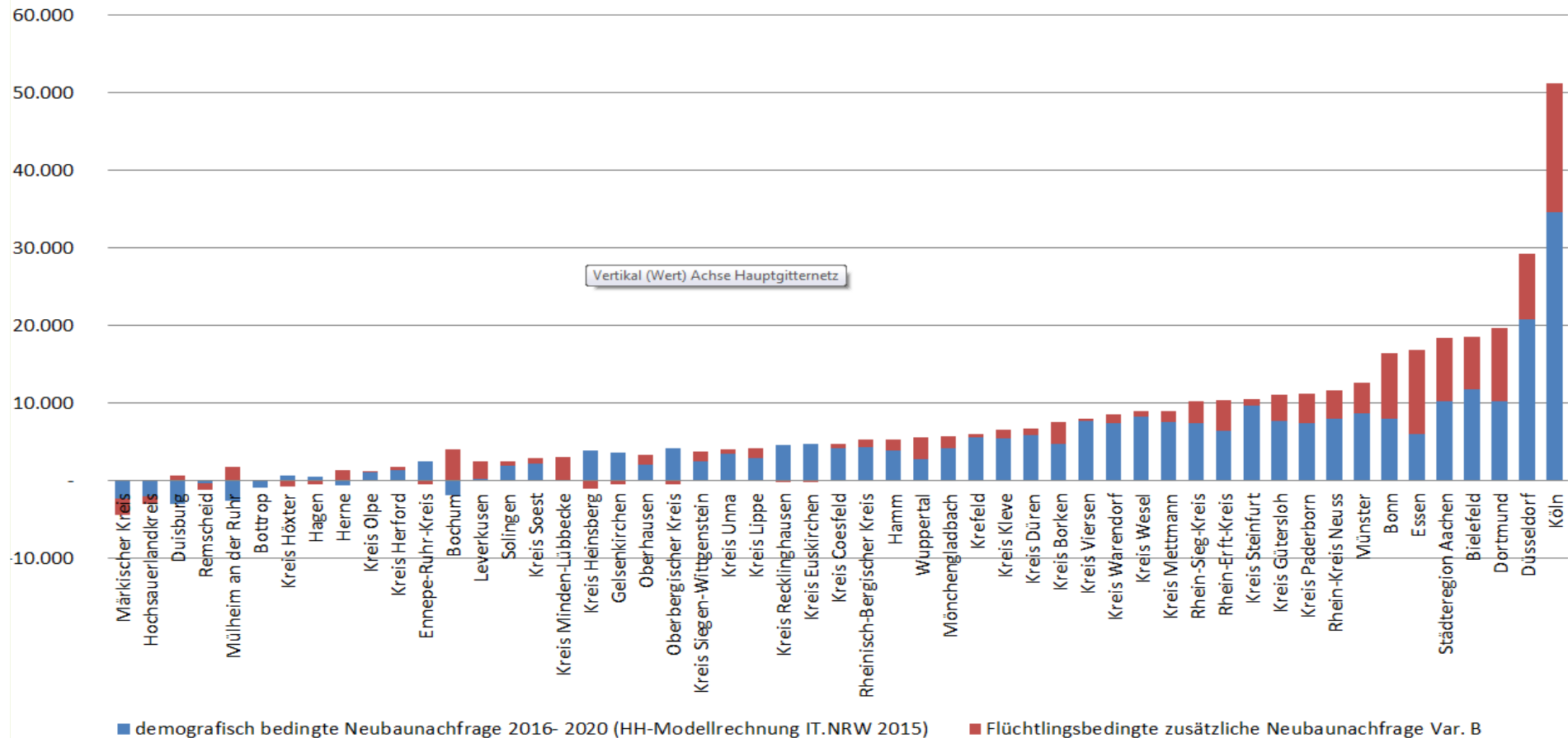
- Insgesamt entsteht in Nordrhein-Westfalen bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen.
- Die Wohnungsmärkte bleiben regional extrem heterogen. In 6 bzw. 7 Kreisen und kreisfreien Städten besteht keine quantitative Neubaunachfrage, in allen anderen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt. Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung um über 2 % und einem Wachstum von 11 % in den nächsten 5 Jahren.

**Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. A)**



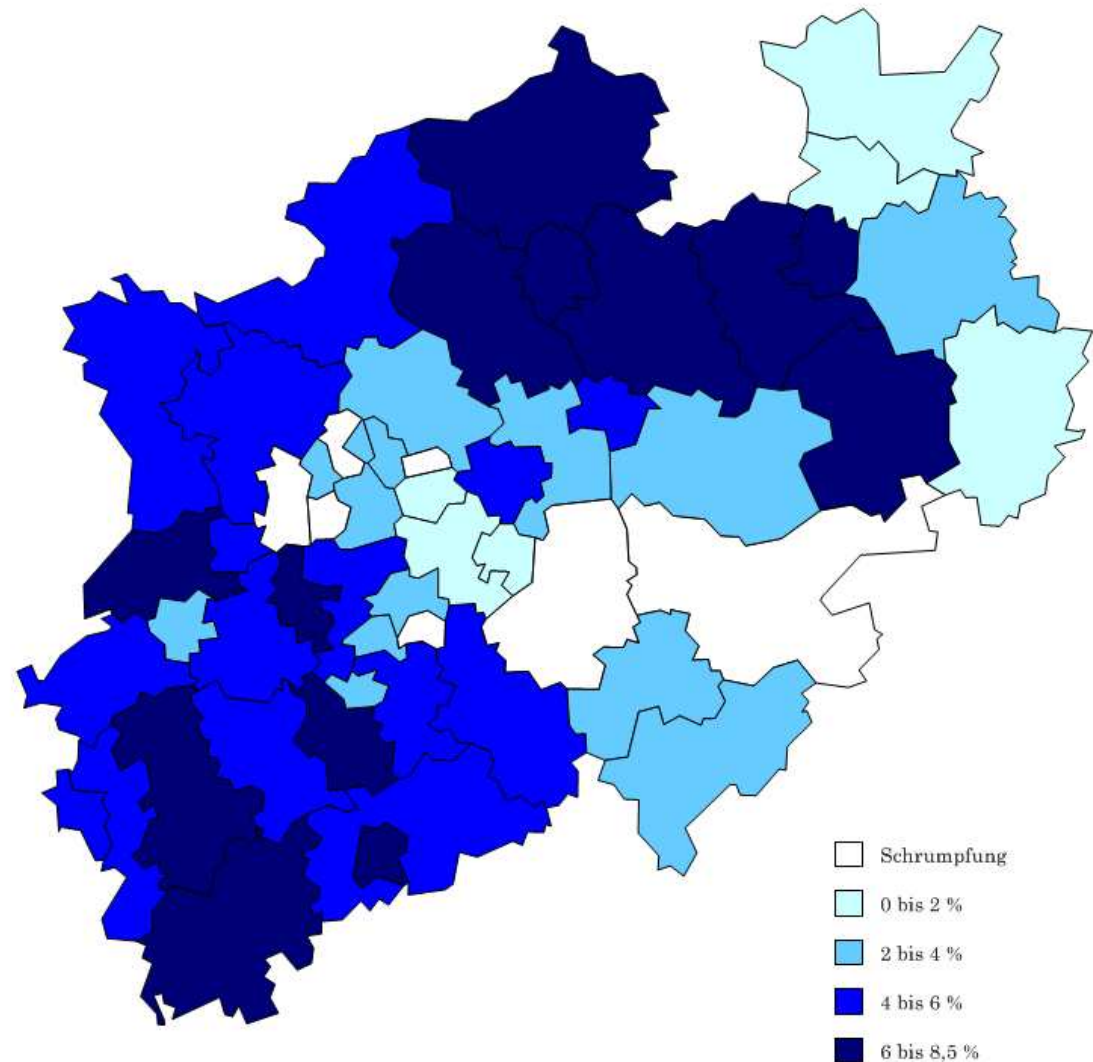


**Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. B)**



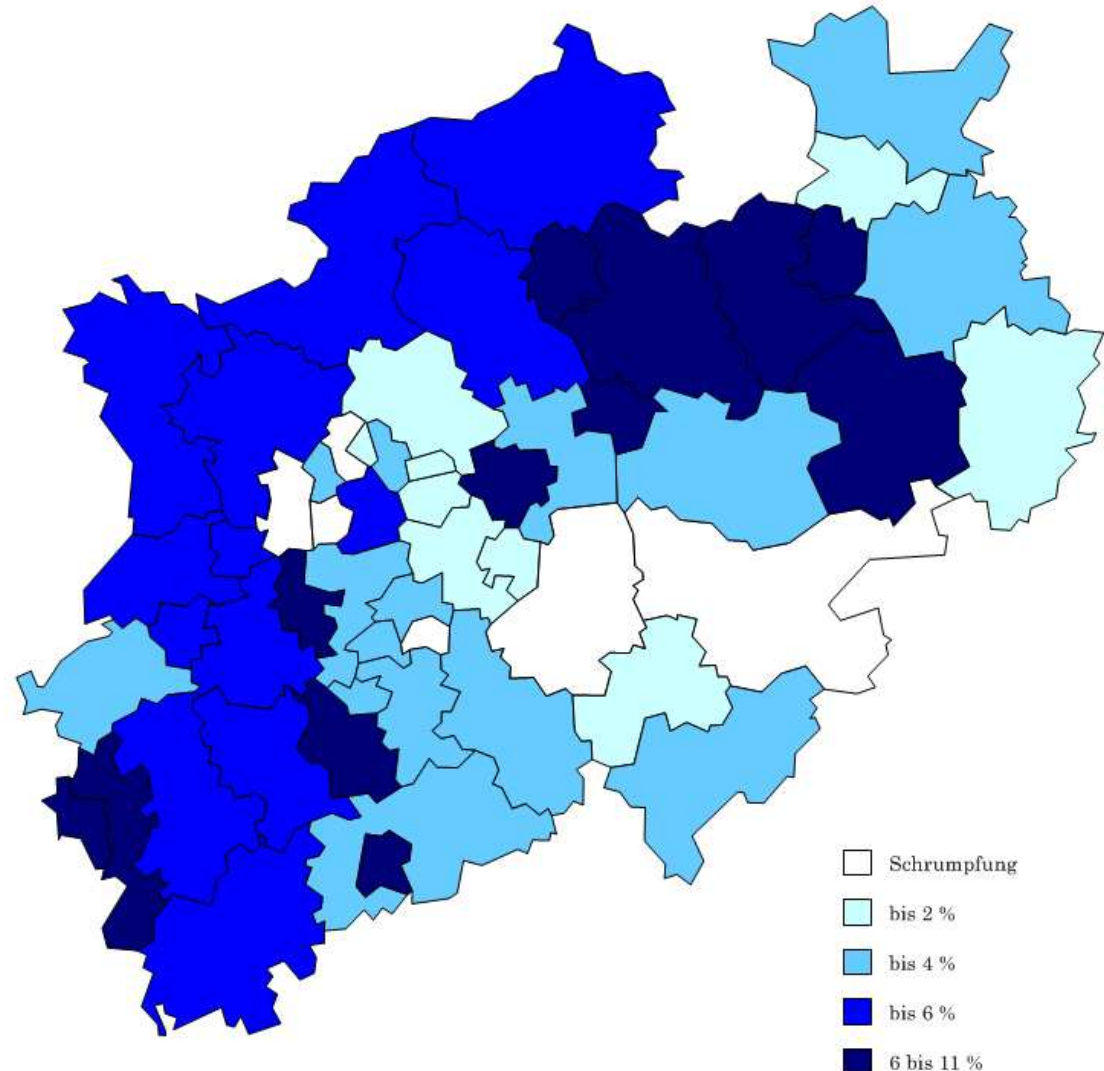
Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

Wohnungsneubaunachfrage
bis 2020 aufgrund der
demografischen Entwicklung
und der Flüchtlings-
zuwanderung 2015 und 2016
(Variante A)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

Wohnungsneubaunachfrage
bis 2020 aufgrund der
demografischen Entwicklung
und der Flüchtlings-
zuwanderung 2015 und 2016
(Variante B)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

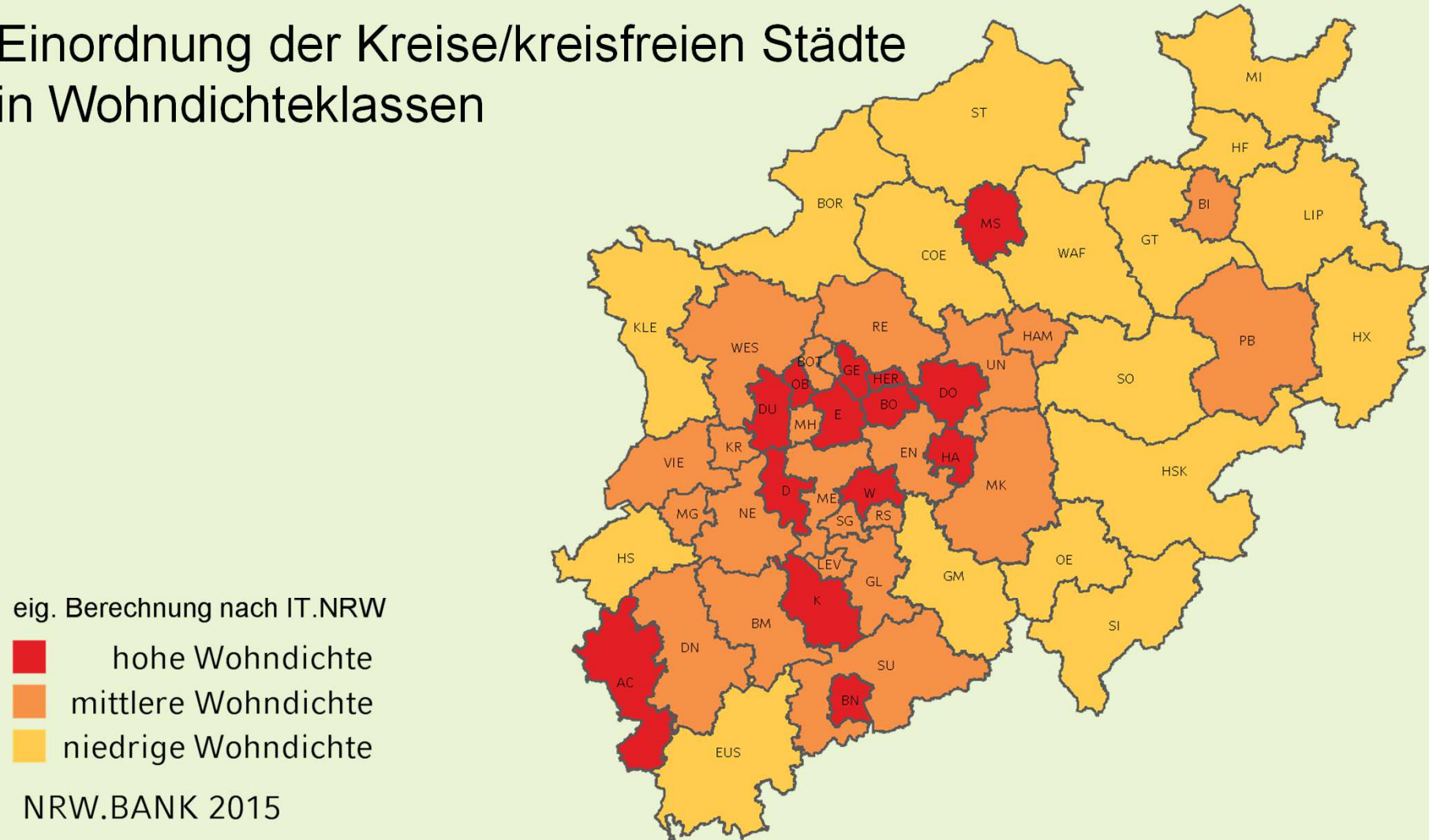
4. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

Kreise/ kreisfreien Städte werden drei Dichteklassen zugeordnet:

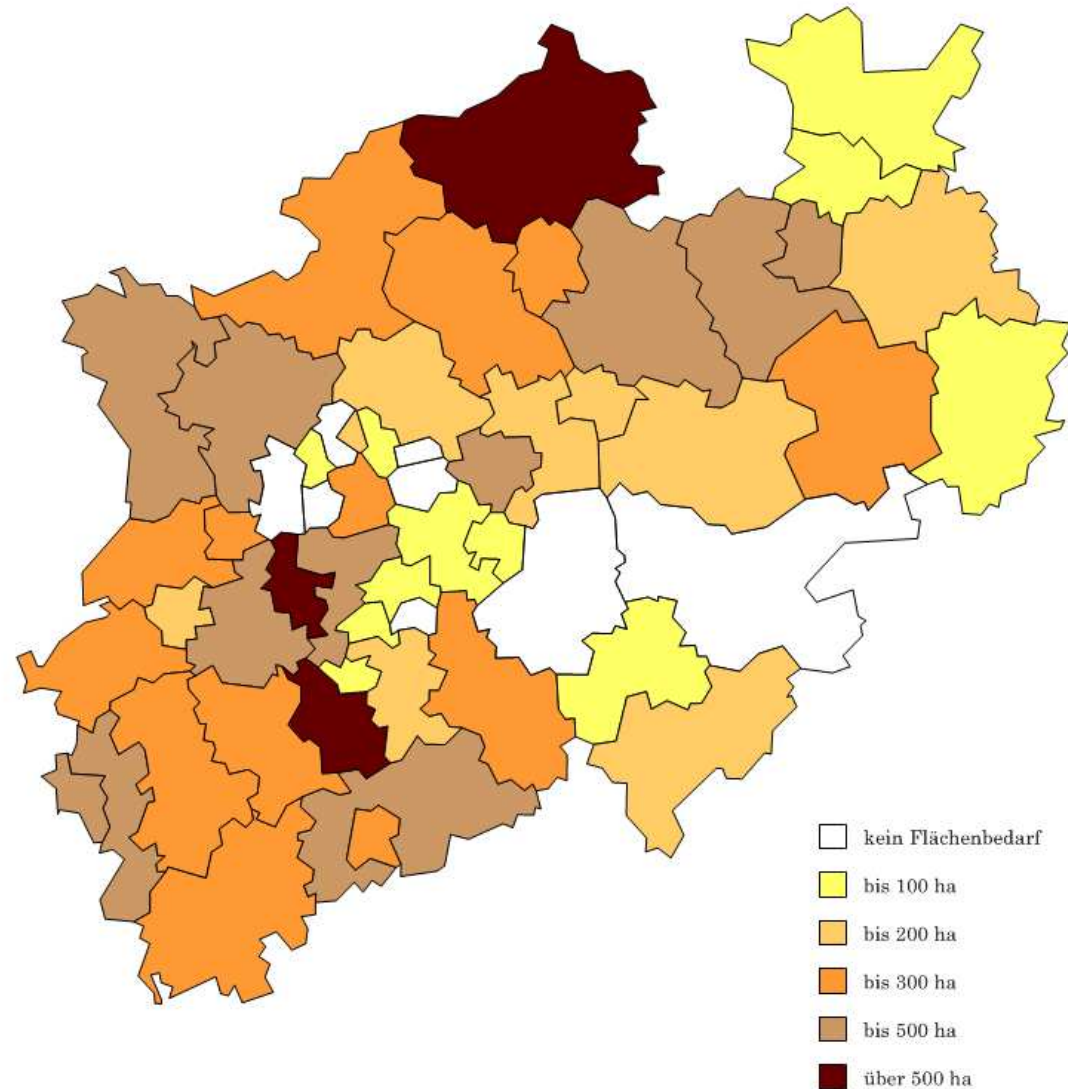
- pauschale Neubau-Bebauungsdichten:
 - die zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge ist generell Nachfrage nach Geschosswohnungen, daher höhere Dichten: 50 / 65 / 80 WE je Ha
 - Die Berechnung der durch die demografisch bedingte Neubaunachfrage erfolgt anhand der im Landesentwicklungsplan angegebenen Richtwerte: 20 / 30 / 40 WE je Ha



Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen



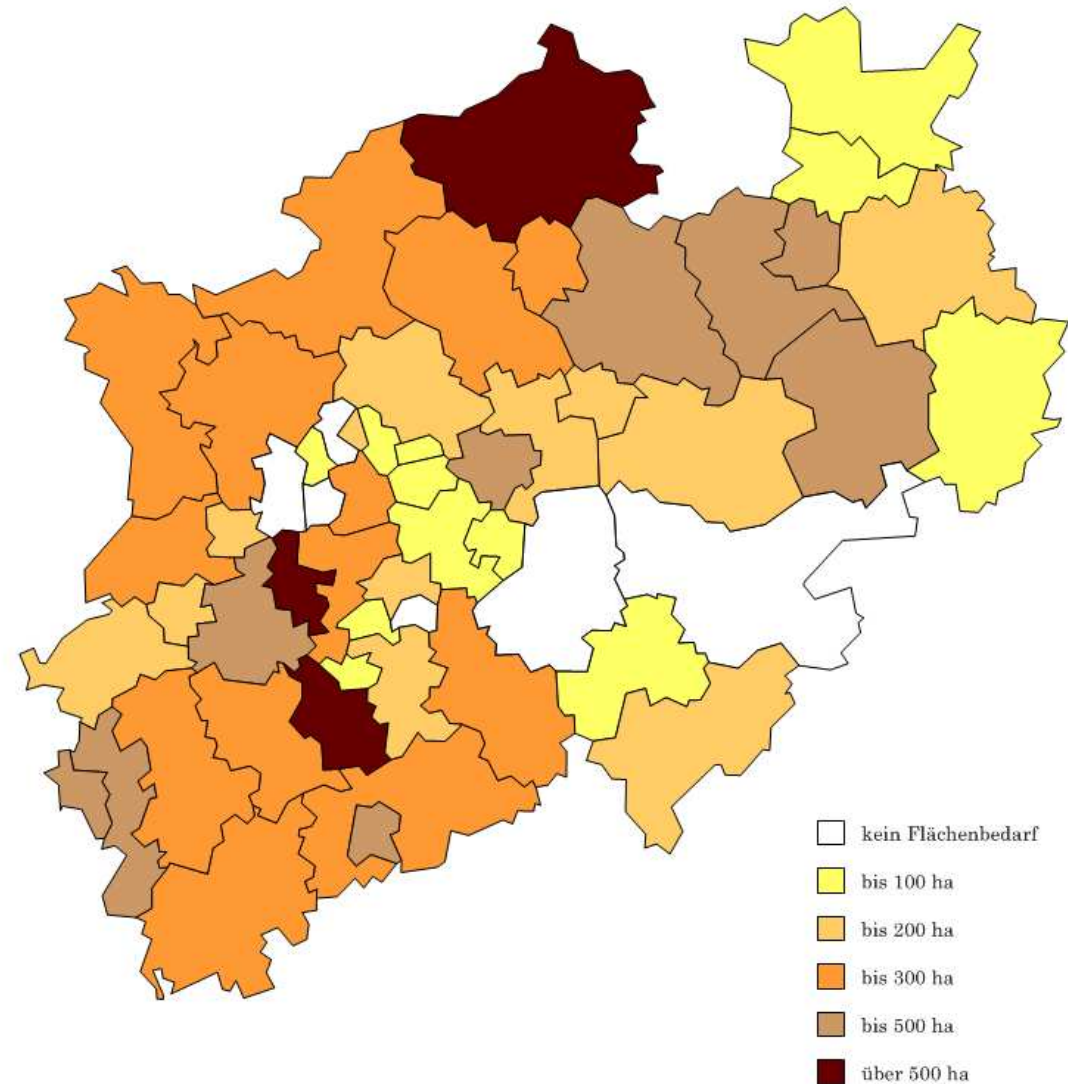
**Wohnflächenbedarf bis 2020
aufgrund der Haushalte-
entwicklung und der
Flüchtlingszuwanderung 2015
und 2016 (Variante A)**



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020



**Wohnflächenbedarf bis 2020
aufgrund der demografischen
Entwicklung und der
Flüchtlingszuwanderung 2015
und 2016 (Variante B)**



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

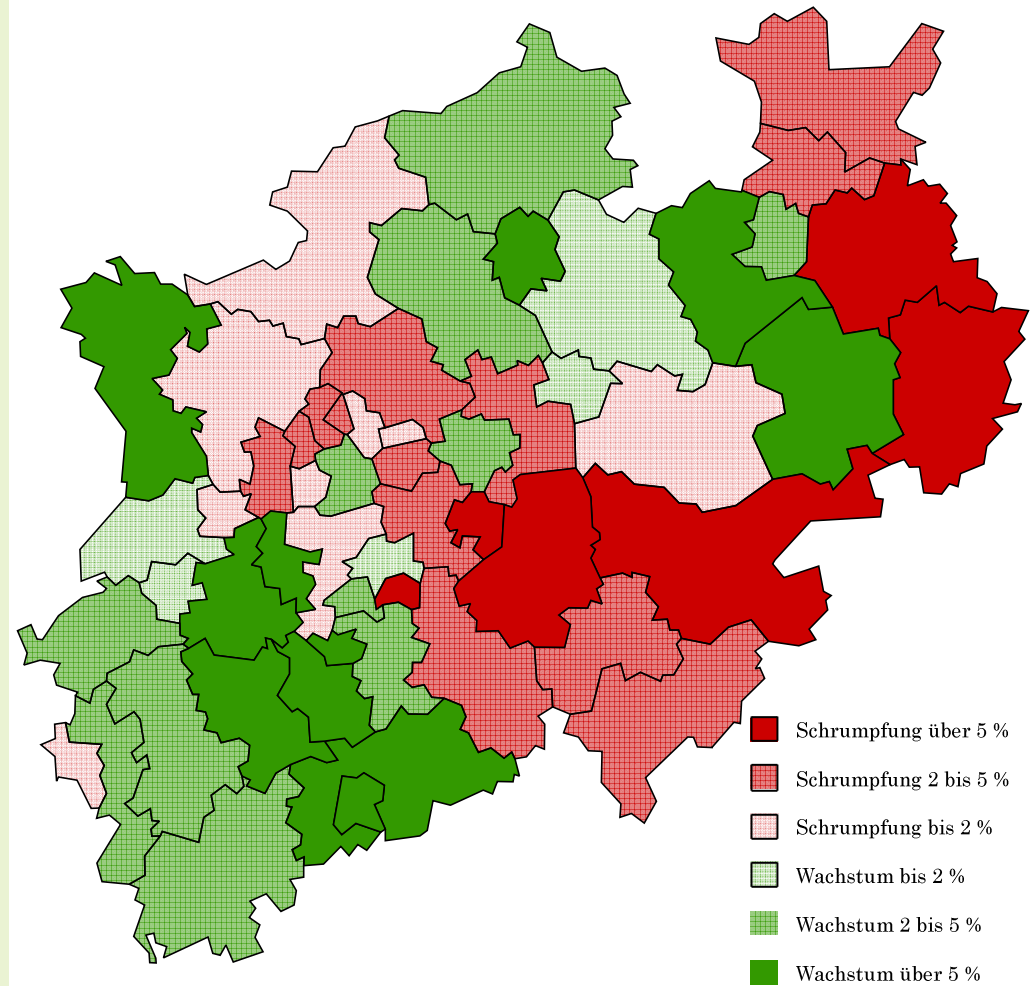
Ergebnis auf Landesebene:

- Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020: rund 11.000 Hektar Wohnbauland
- Der Unterschied zwischen den Varianten ist sehr gering, regional aber z. T. bedeutend.

5. Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040

Wie stabil sind die
Wohnungsmärkte nach 2020?

(Ergebnis der Haushaltemodellrechnung
2020 bis 2040 ohne Berücksichtigung
der Flüchtlingszuwanderung)



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Nachfragen an:

Reiner Daams

Abteilung Wohnungsbau

Referatsleiter IV.3

T: 0211 – 3843 4234

reiner.daams@mbwsv.nrw.de