



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

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

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

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

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 müssten mittelfristig 500.000 Menschen eine Wohnung finden.
- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt = 200.000 Haushalte

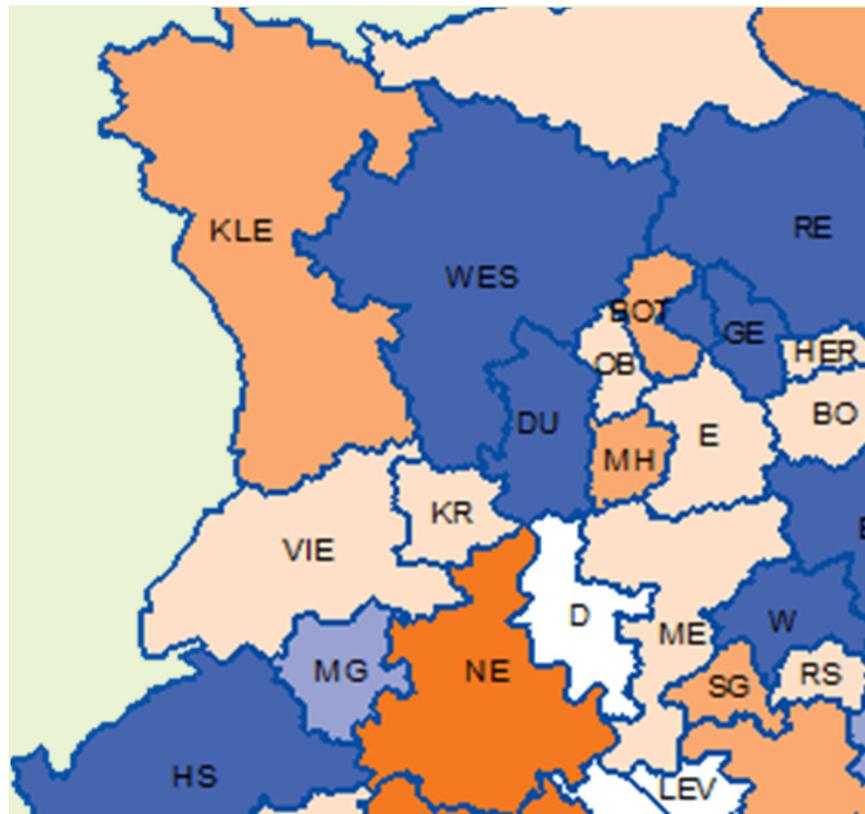
2 regionale Verteilungsvarianten:

- 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

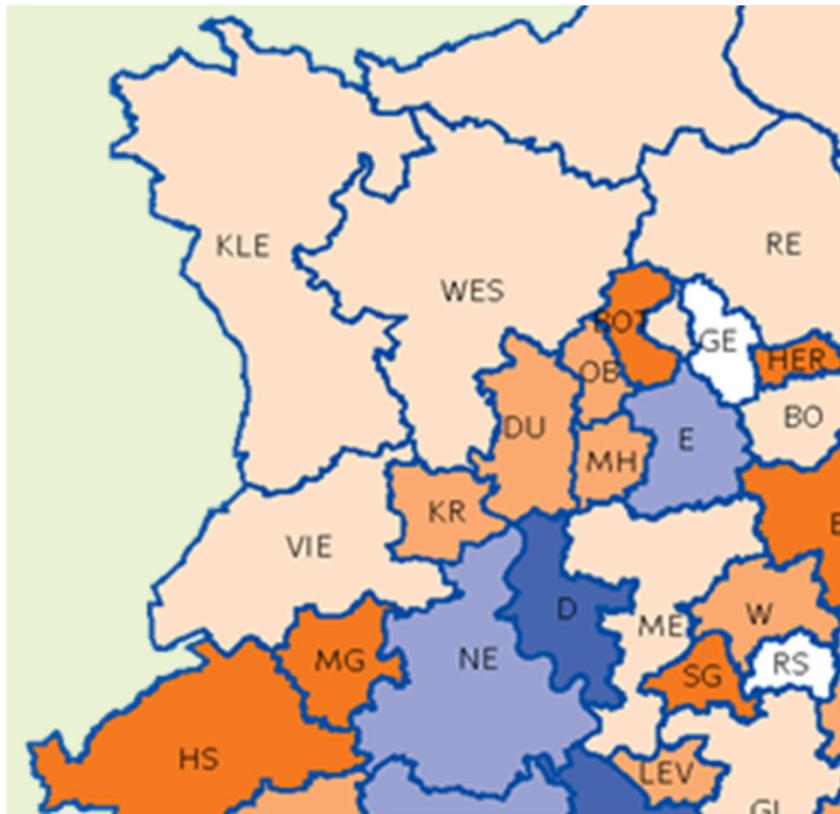


Potentiell mobilisierbarer Leerstand

-  kein mobilisierbarer Leerstand
-  bis 500 Wohnungen
-  mehr als 500 bis 1.000 Wohnungen
-  mehr als 1.000 bis 1.500 Wohnungen
-  mehr als 1.500 bis 2.000 Wohnungen
-  mehr als 2.000 Wohnungen

Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

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



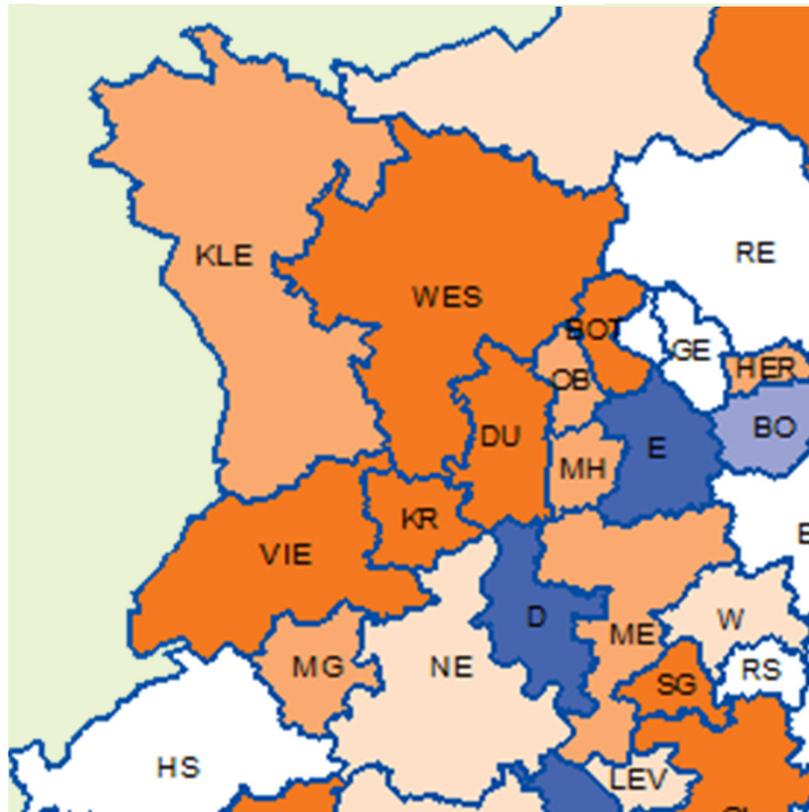
Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

Var. A: Verteilung der Haushalte nach
Landesschlüssel

- kein zusätz. Neubaubedarf
- bis zu 1.000 Wohnungen
- mehr als 1.000 bis 2.000 Wohnungen
- mehr als 2.000 bis 4.000 Wohnungen
- mehr als 4.000 bis 6.000 Wohnungen
- mehr als 6.000 Wohnungen

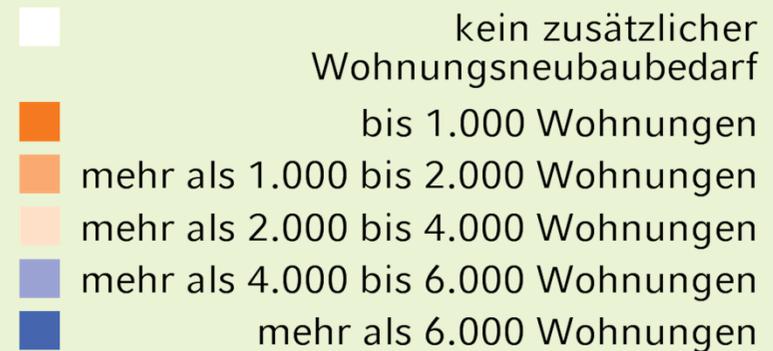
Daten: IT.NRW, MIK, eigene Berechnungen

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



Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

Var. B: Verteilung der Haushalte analog
Verteilung bereits hier ansässiger Personen
mit Aufenthaltsrecht der jeweiligen
Nationalität



Daten: IT.NRW, MIK, eigene Berechnungen

**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

Neubaunachfrage Flüchtlinge

Ergebnisse auf Ebene der Planungsregion Düsseldorf:

- Wohnungsnachfrage durch Flüchtlingshaushalte:
je nach Verteilung rund 31.000 bis 34.500
- Mobilisierbarer Wohnungsleerstand: rund 11.000 Wohnungen
- Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nach Nutzung des Leerstands je
nach Verteilung rund 20.000 bis 23.500 Wohnungen

2. demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

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



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.
- In der Planungsregion Düsseldorf steigt die Zahl der Haushalte um rund 77.000 Haushalte, d. h. um rund 4,8 %
- Nach Nutzung des noch vorhandenen strukturellen Leerstands verbleibt bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 64.000 Wohnungen.



Regionale Ergebnisse der Haushaltemodellrechnung

2014 - 2020:

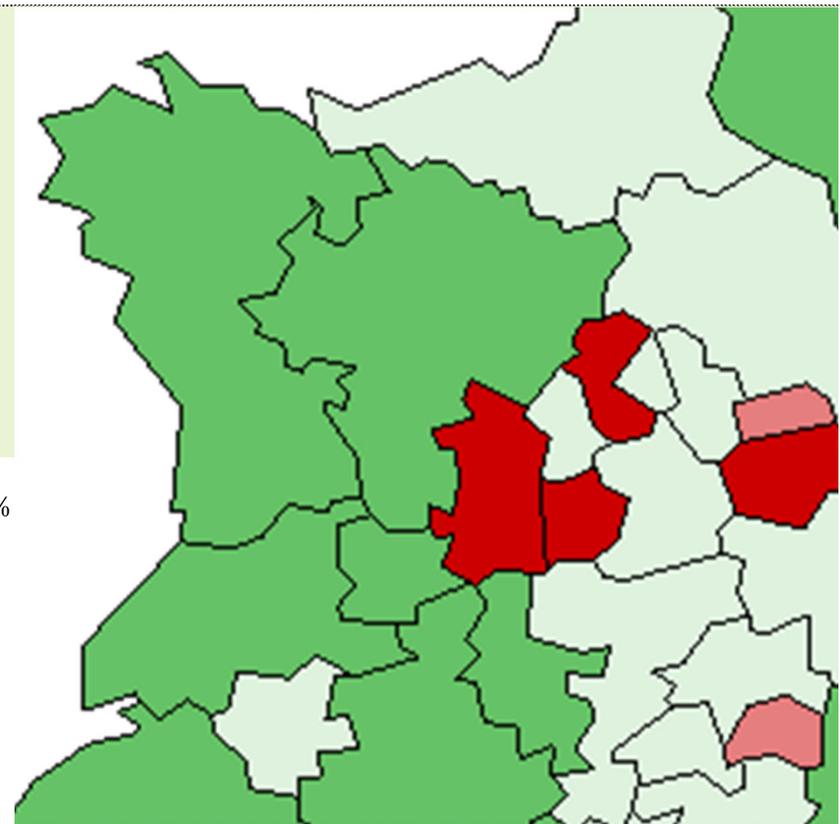
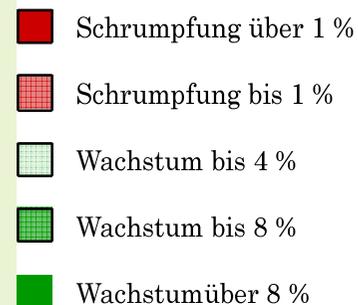
stärkstes Wachstum in der Planungsregion:

Düsseldorf: + 7,7 %

Schrumpfung:

Remscheid: - 0,75 %

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



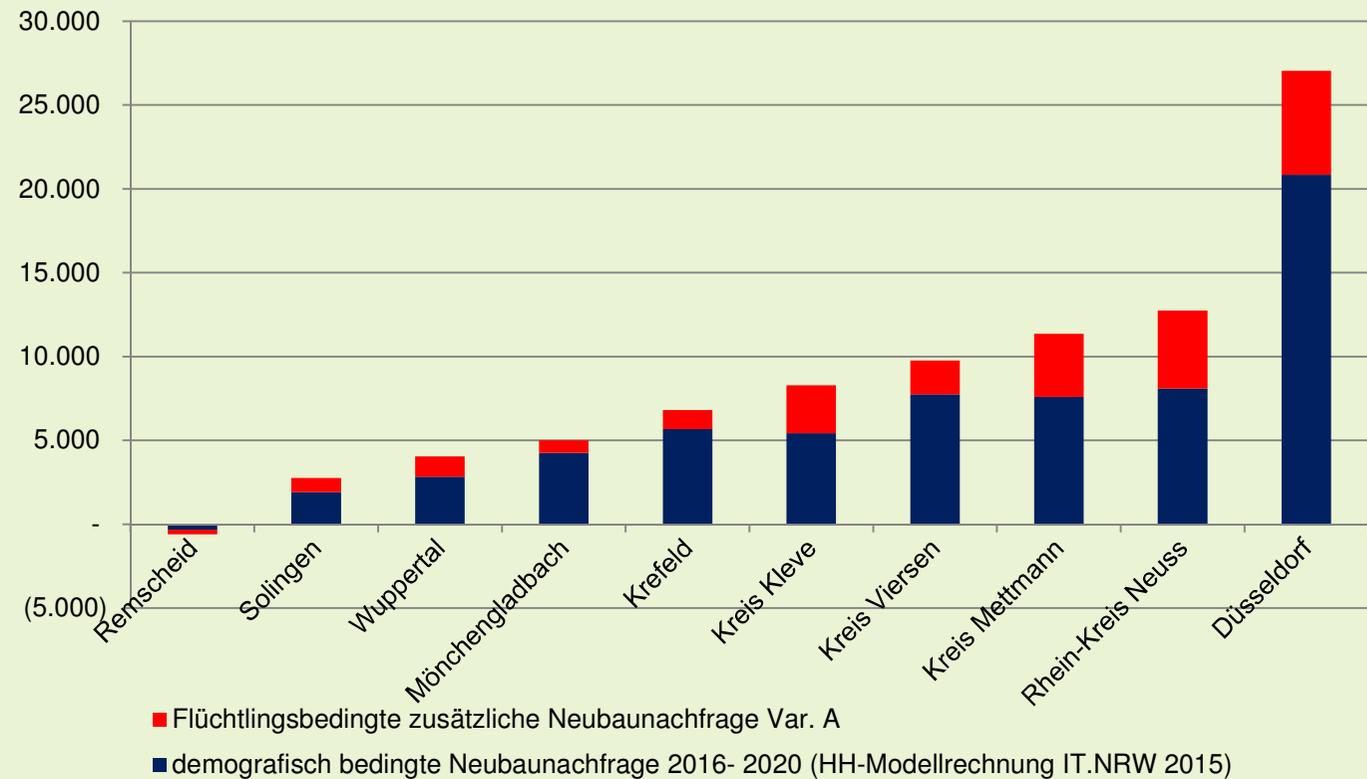
**Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020**

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.



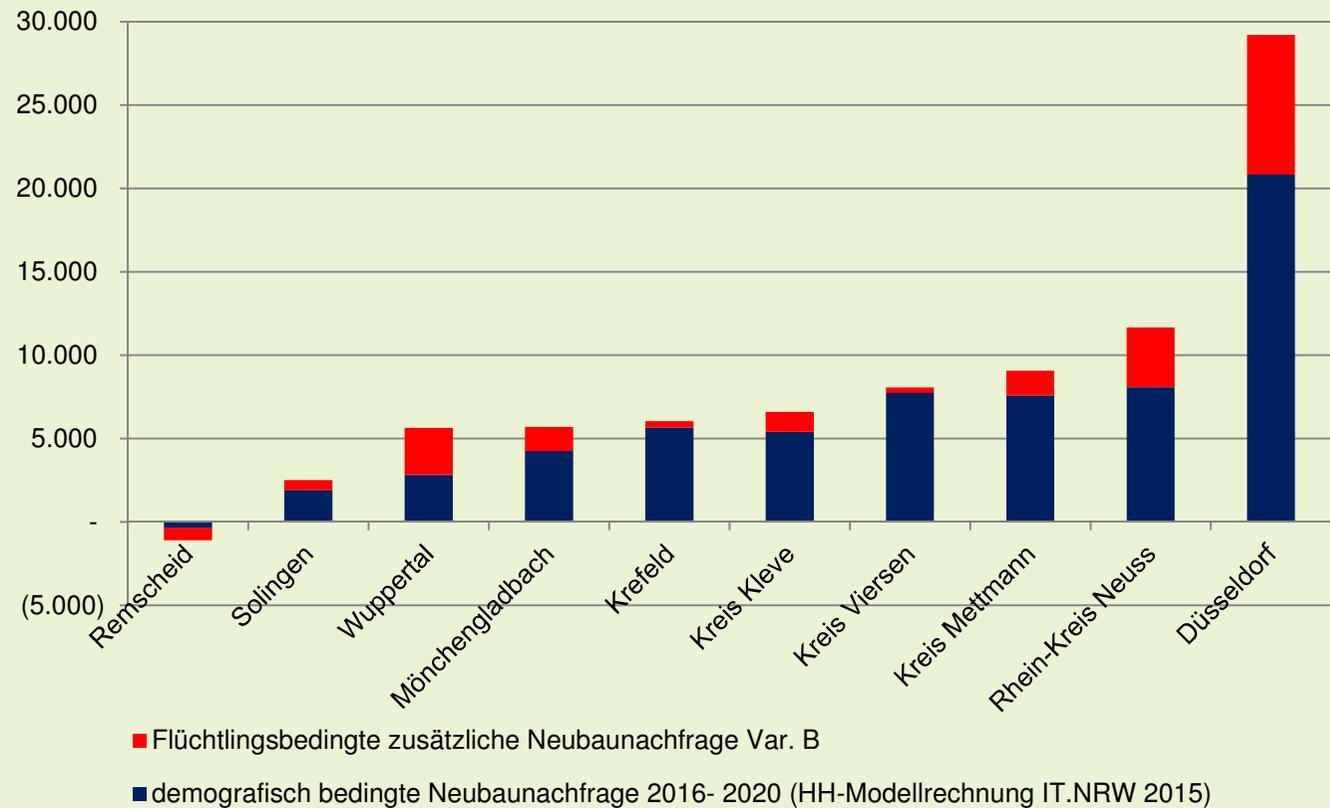
Summe der bis 2020
demografisch
bedingten und der
durch die Zuwanderung
von Flüchtlingen
bedingten
Wohnungsneubau-
nachfrage (Var. A)



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



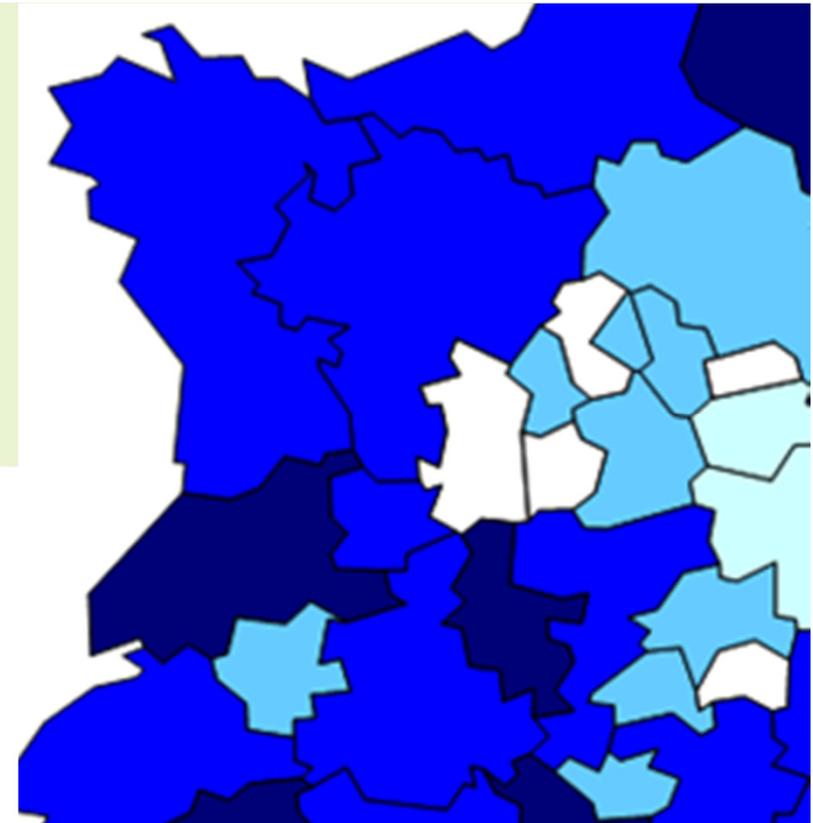
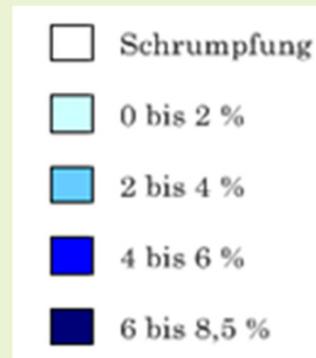
Summe der bis 2020
demografisch
bedingten und der
durch die Zuwanderung
von Flüchtlingen
bedingten
Wohnungsneubau-
nachfrage (Var. B)



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



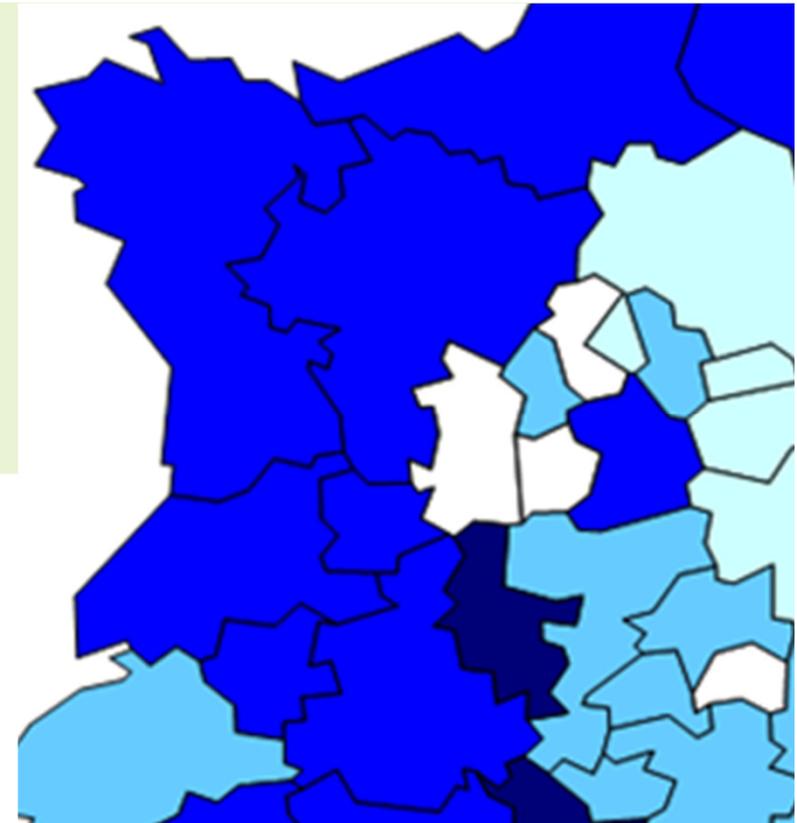
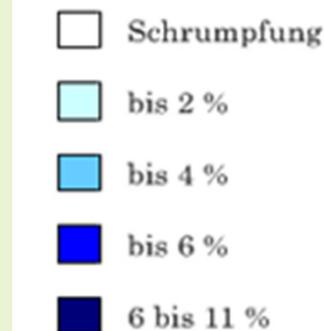
Wohnungsneubaunachfrage bis 2020
aufgrund der demografischen Entwicklung
und der Flüchtlingszuwanderung
2015 und 2016 (Variante A)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



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

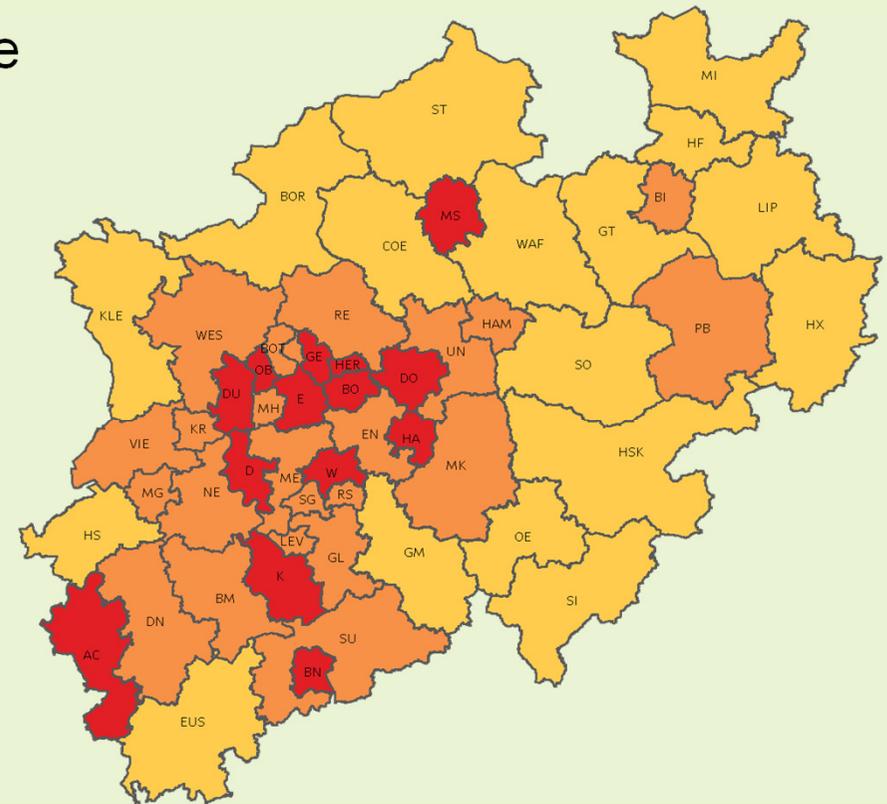


Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen

eig. Berechnung nach IT.NRW

- hohe Wohndichte
- mittlere Wohndichte
- niedrige Wohndichte

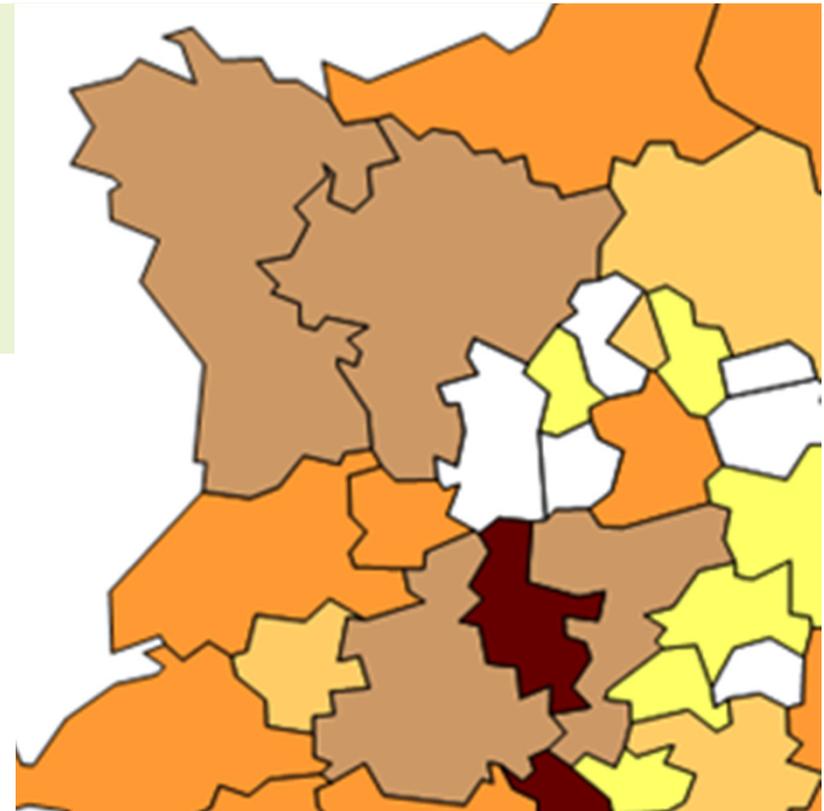
NRW.BANK 2015



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



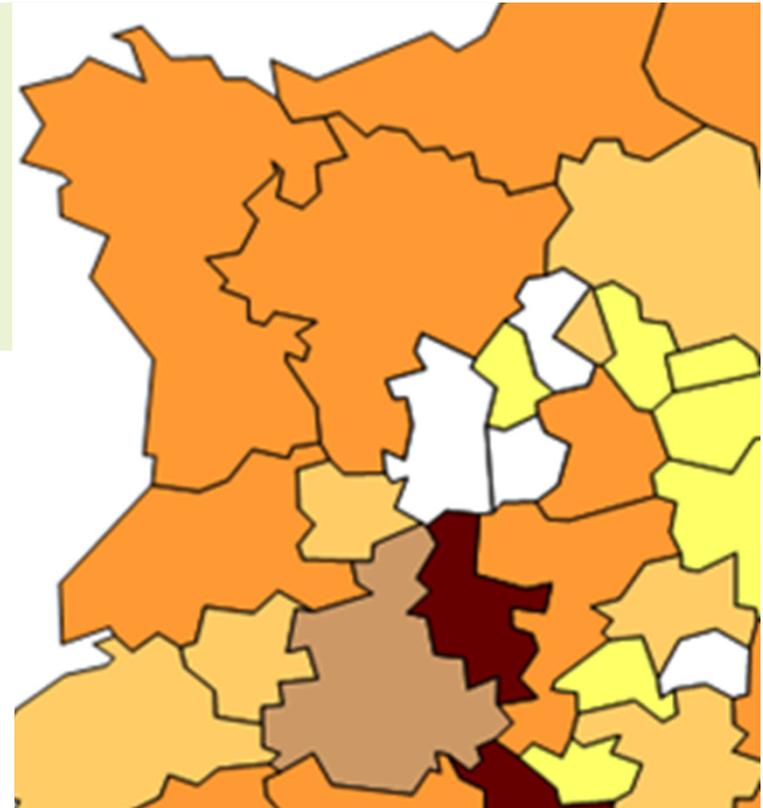
Wohnflächenbedarf bis 2020
aufgrund der Haushalteentwicklung
und der Flüchtlingszuwanderung
2015 und 2016 (Variante A)



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:

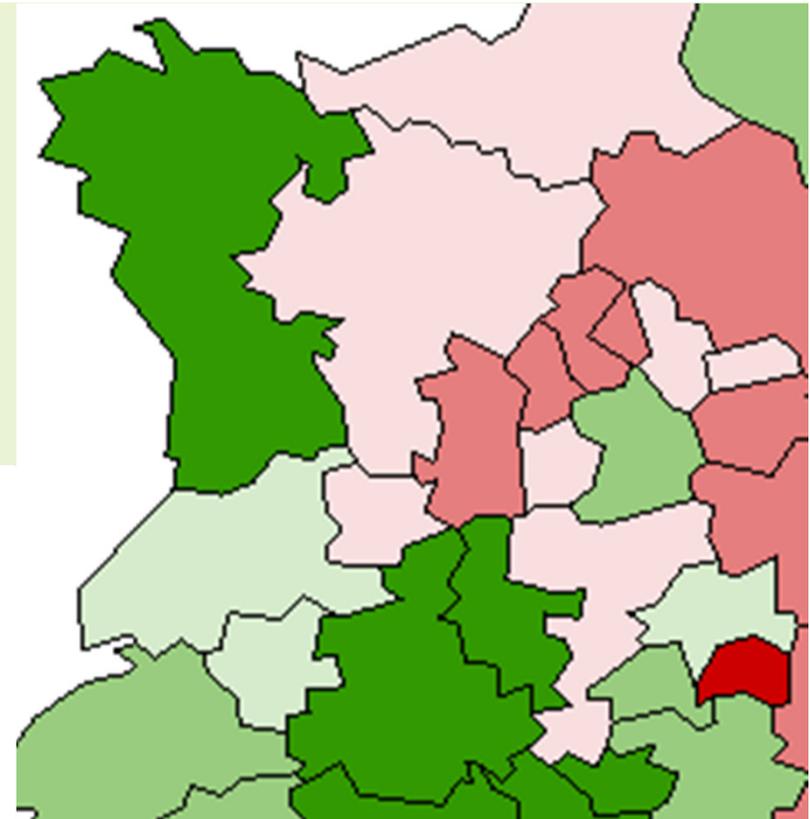
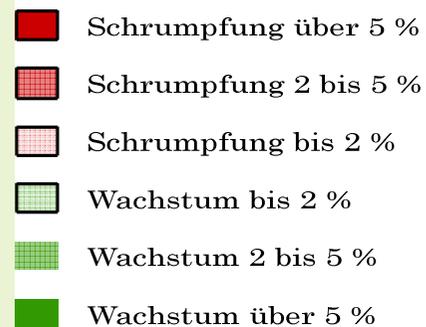
- Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020: rund 11.000 Hektar Wohnbauland
- Wohnflächenbedarf in der Planungsregion bis 2020:
rund 2.300 bis 2.400 Hektar
- Der Unterschied zwischen den Varianten ist relativ gering, regional aber z. T. bedeutend.



5. Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040

Wie stabil sind die
Wohnungsmärkte nach 2020?

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



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



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Nachfragen an:

Reiner Daams

Abteilung Wohnungsbau

Referatsleiter IV.3

T: 0211 – 3843 4234

reiner.daams@mbwsv.nrw.de

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