

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

1. 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 zwei Varianten

2. demografisch bedingte Neubaunachfrage
 - Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015

Durch die Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und den zu erwartenden Familiennachzug bedingte kurz- bis mittelfristig zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage:

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

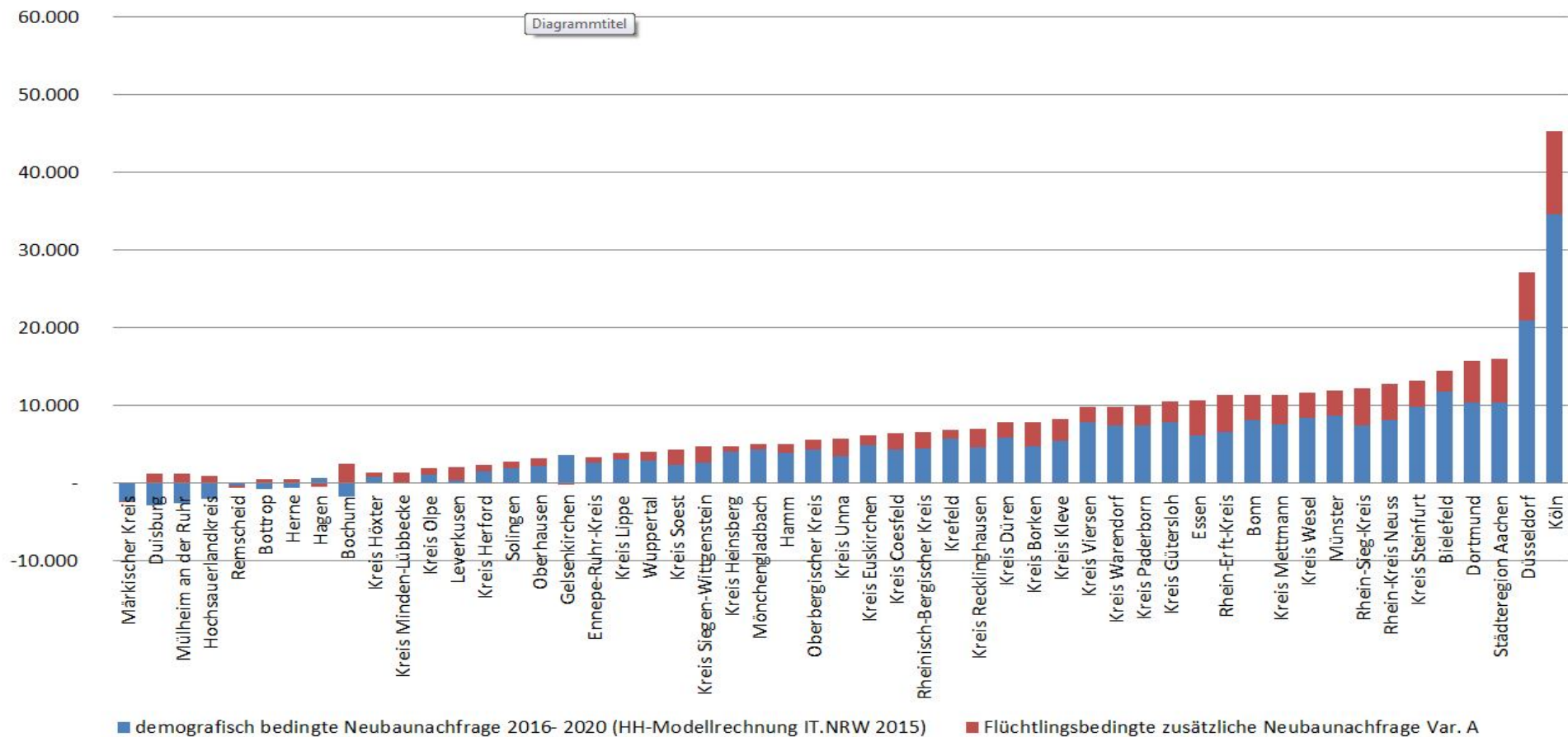
zwei regionale Verteilungsvarianten:

- 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

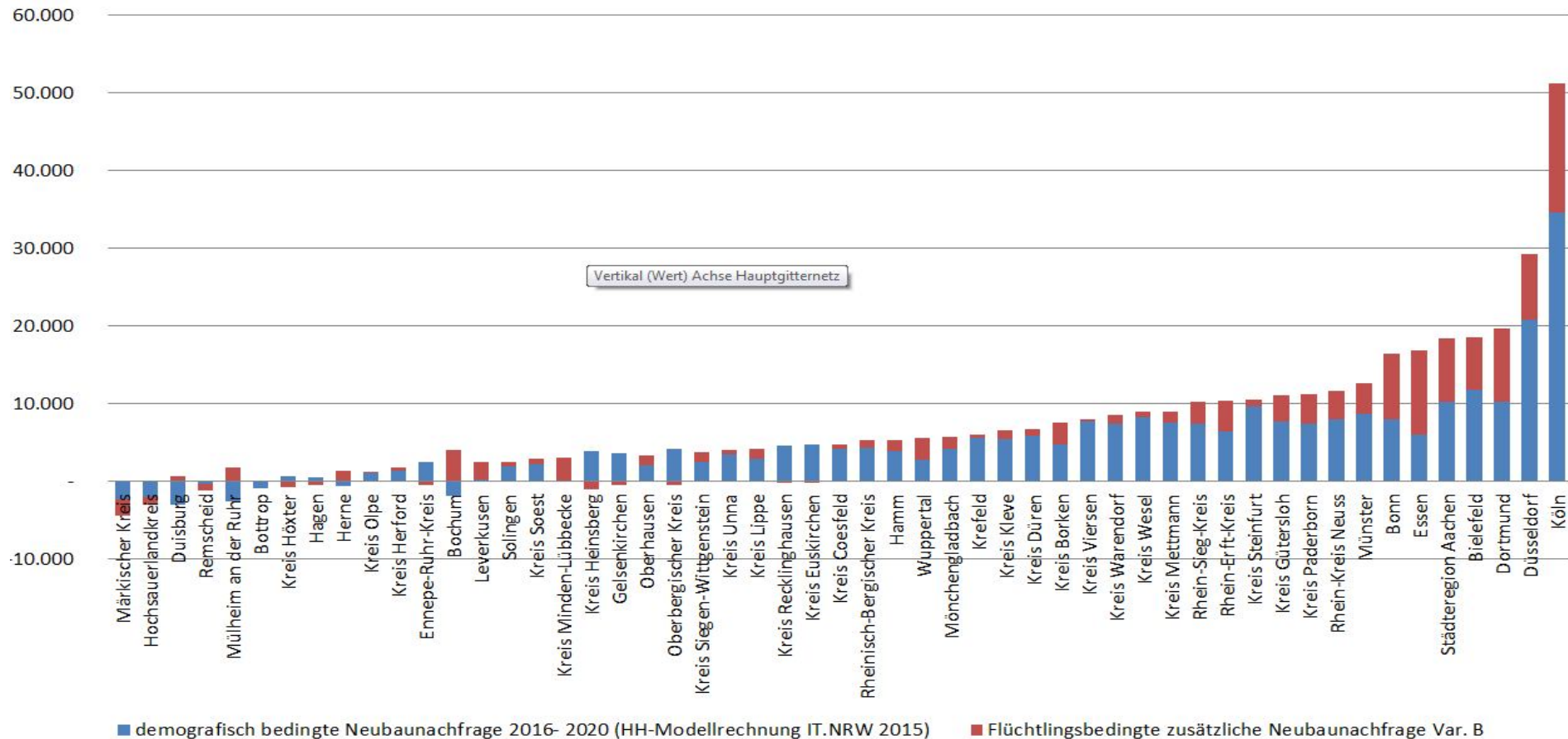
Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

- 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

**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)**

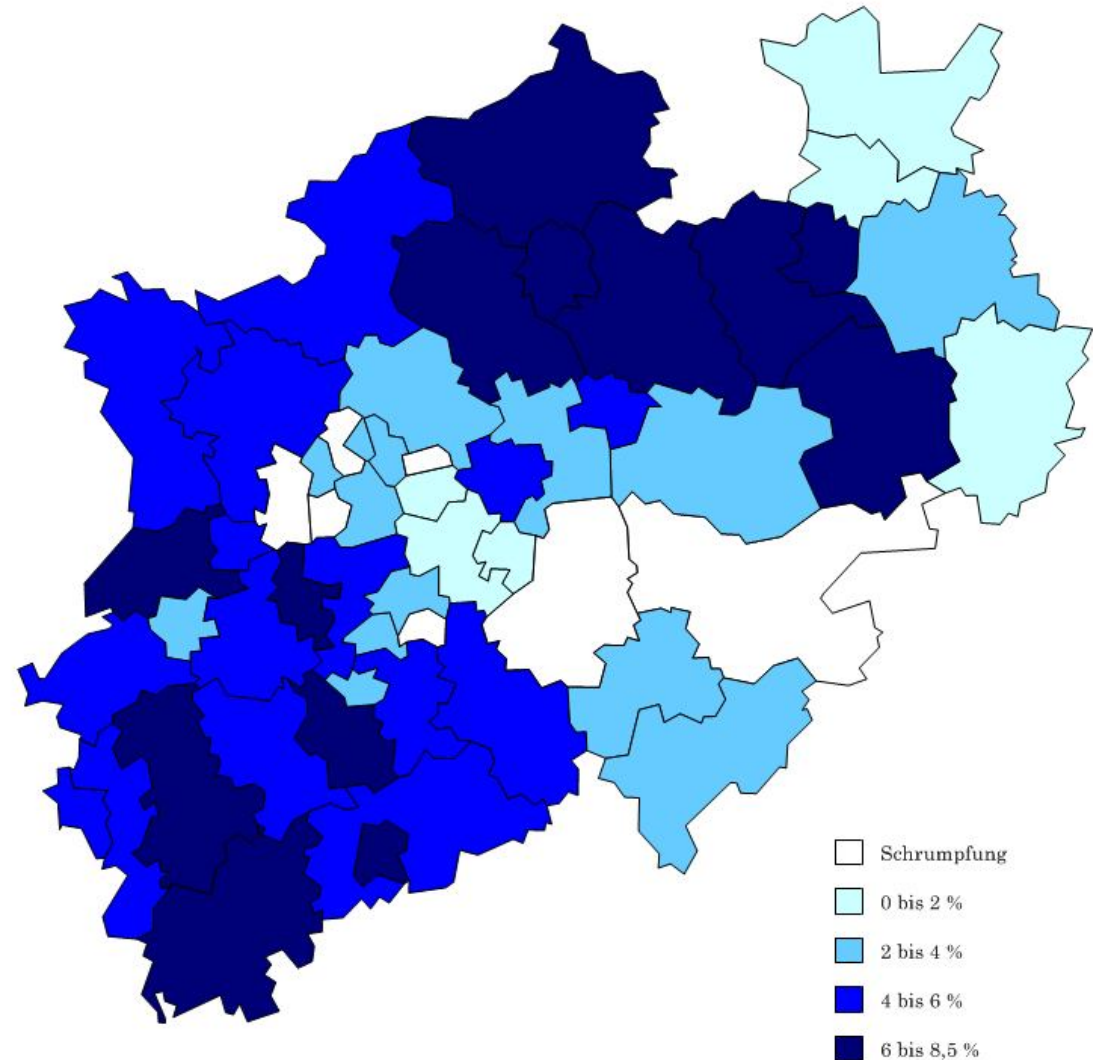


**Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. B)**





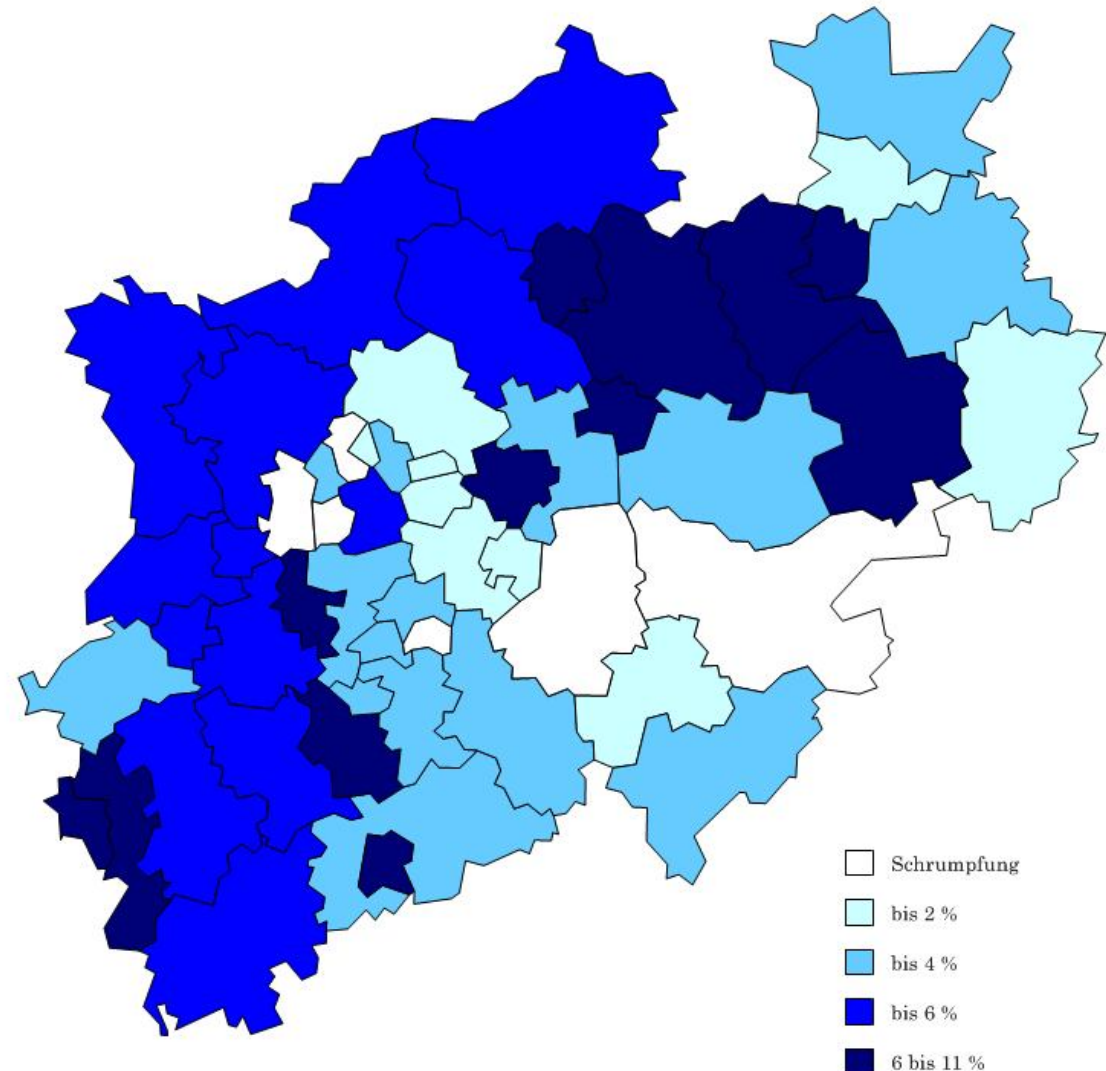
Wohnungsneubaunachfrage
bis 2020 aufgrund der
demografischen Entwicklung
und der Flüchtlings-
zuwanderung 2015 und 2016
(Variante A)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



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

Ergebnisse auf Landesebene:

- Rund 80.000 Wohnungen aus dem aktuellen strukturellen Leerstand und weitere rund 10.000 durch Schrumpfung frei werdende Wohnungen können genutzt werden.
- Um die Flüchtlingshaushalte in den regionalen Wohnungsmärkten unterbringen zu können, müssen in NRW rund 120.000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden.
- Die regionale demografische Entwicklung verursacht bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen.
- Insgesamt entsteht damit in Nordrhein-Westfalen 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.

2. Schritt: Welcher Bedarf an **Wohnbauland** entsteht durch diese Neubaunachfrage?

Kreise/ kreisfreien Städte werden drei Dichteklassen zugeordnet
pauschale Neubau-Bebauungsdichten:

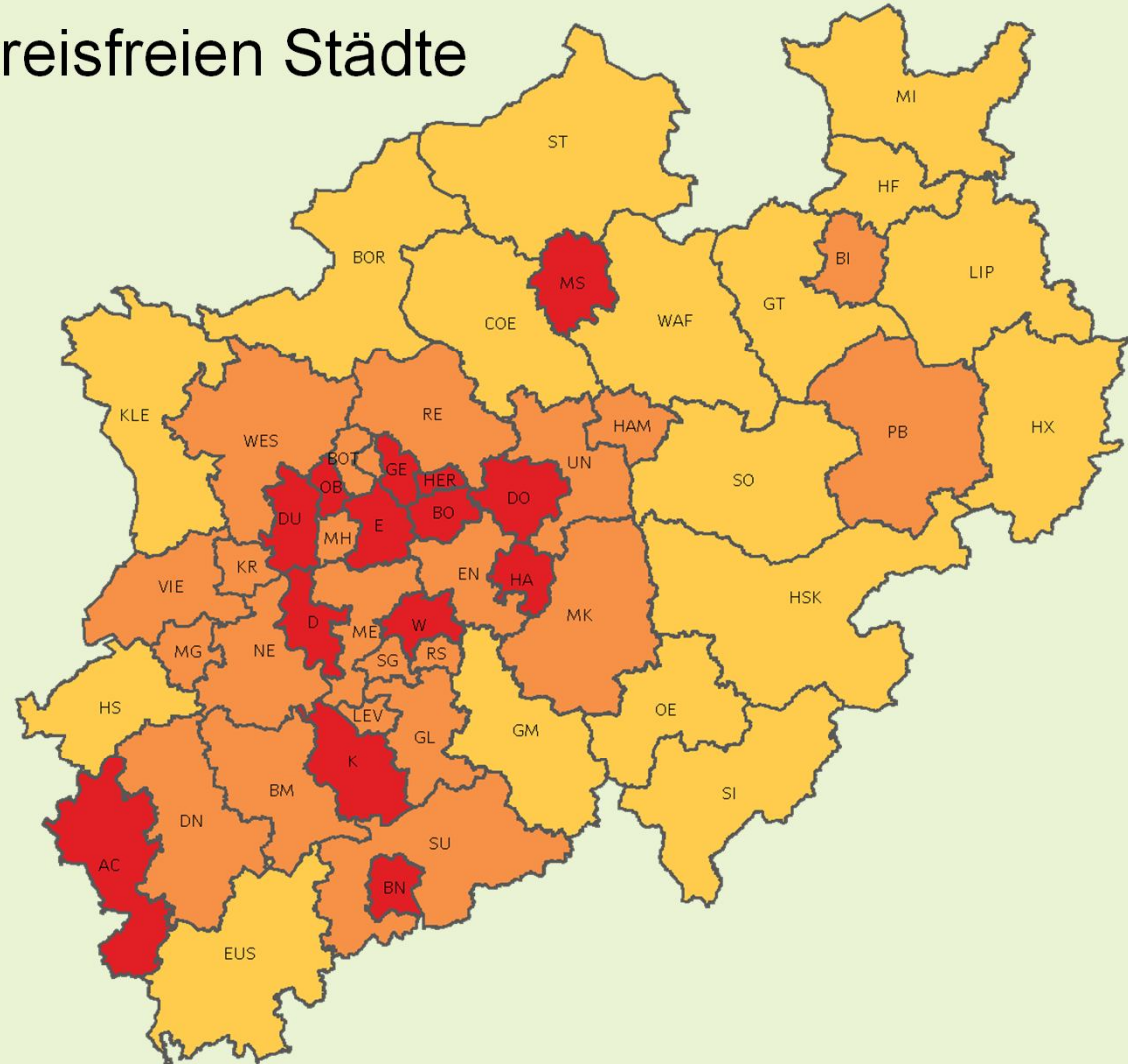
- der zusätzliche Neubau für Flüchtlinge ist generell Geschosswohnungsbau, daher höhere Dichten: 50 / 65 / 80 WE je ha
- Die Berechnung der durch die demografisch bedingte Neubaunachfrage erfolgt anhand der im Landesentwicklungsplan angegebenen Richtwerte: 20 / 30 / 40 WE je ha

Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen

eig. Berechnung nach IT.NRW

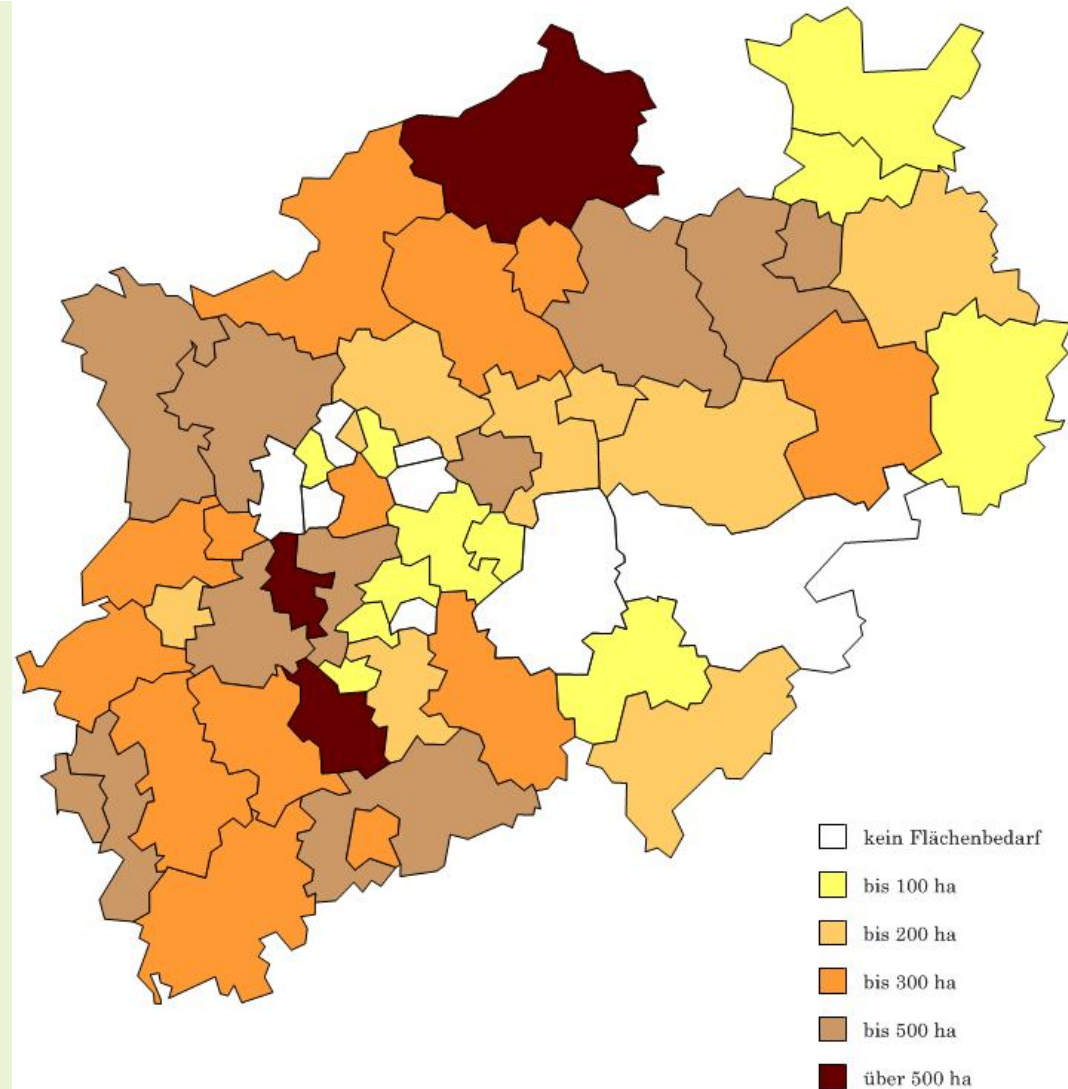
- hohe Wohndichte
- mittlere Wohndichte
- niedrige Wohndichte

NRW.BANK 2015



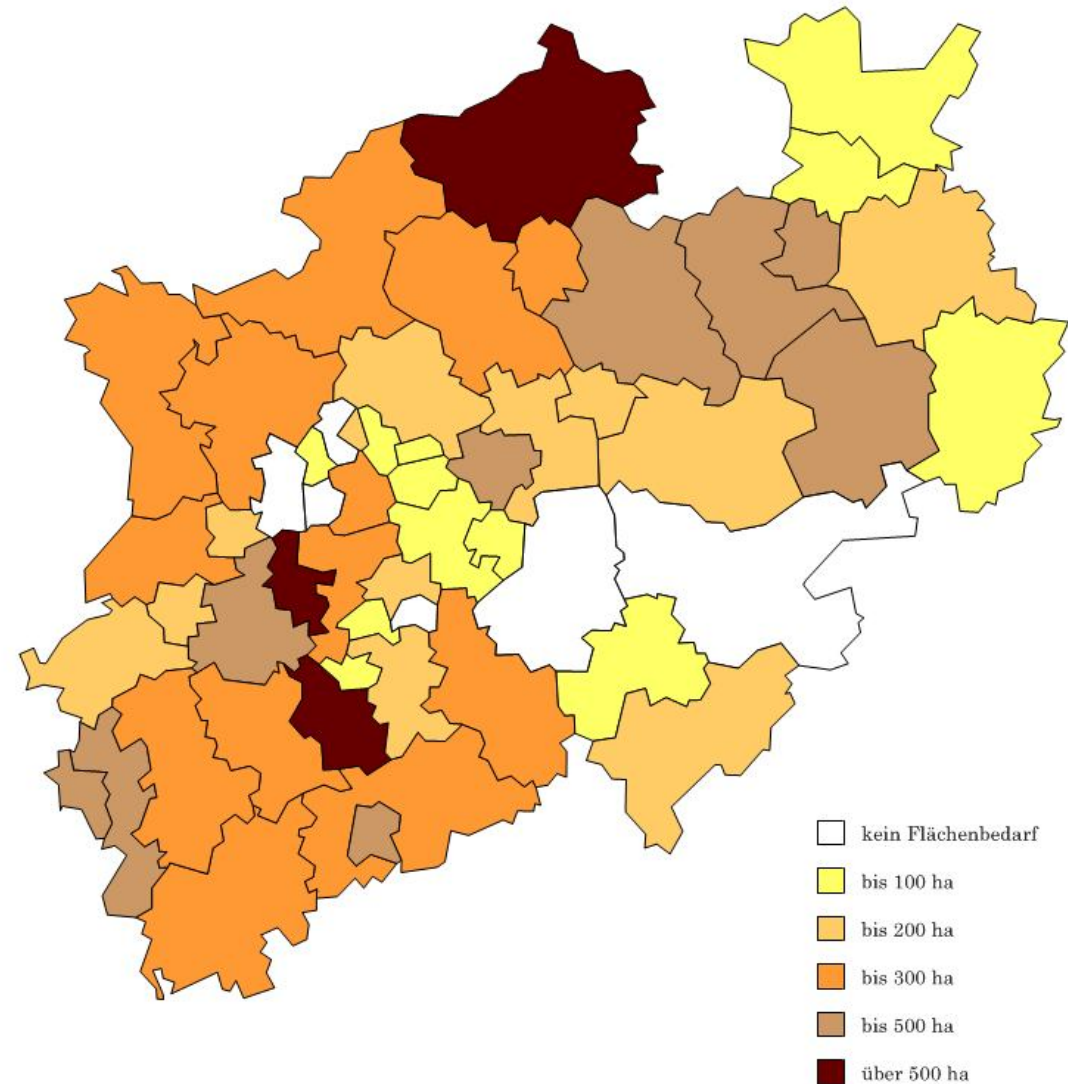


Wohnflächenbedarf bis 2020
aufgrund der demografischen
Entwicklung und der Flücht-
lingszuwanderung 2015/2016
(Variante A)



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 Flücht-
lingszuwanderung 2015/2016
(Variante B)



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

Berechnung der Flächenbedarfe

Ergebnis:

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

Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Nachfragen an:

Reiner Daams

Abteilung Wohnungsbau

Referatsleiter IV.3

T: 0211 – 3843 4234

reiner.daams@mbwsv.nrw.de