

## **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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



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

## 2 regionale Verteilungsvarianten:

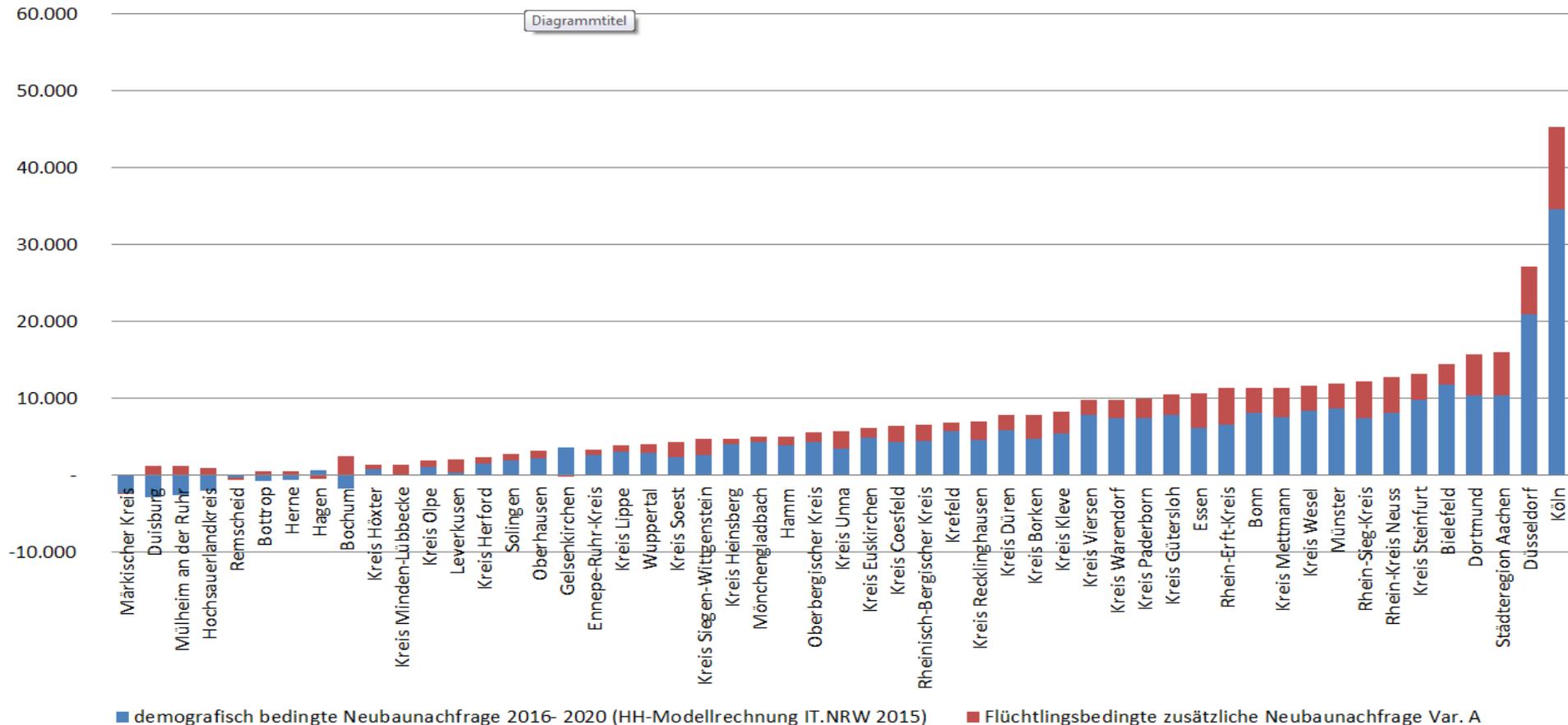
- a) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel: die Haushalte bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden
- b) Verteilung der Haushalte entsprechend der Verteilung der bereits hier ansässigen Zuwanderer der jeweiligen Nationalität mit Aufenthaltsrecht: die Wohnortwahl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



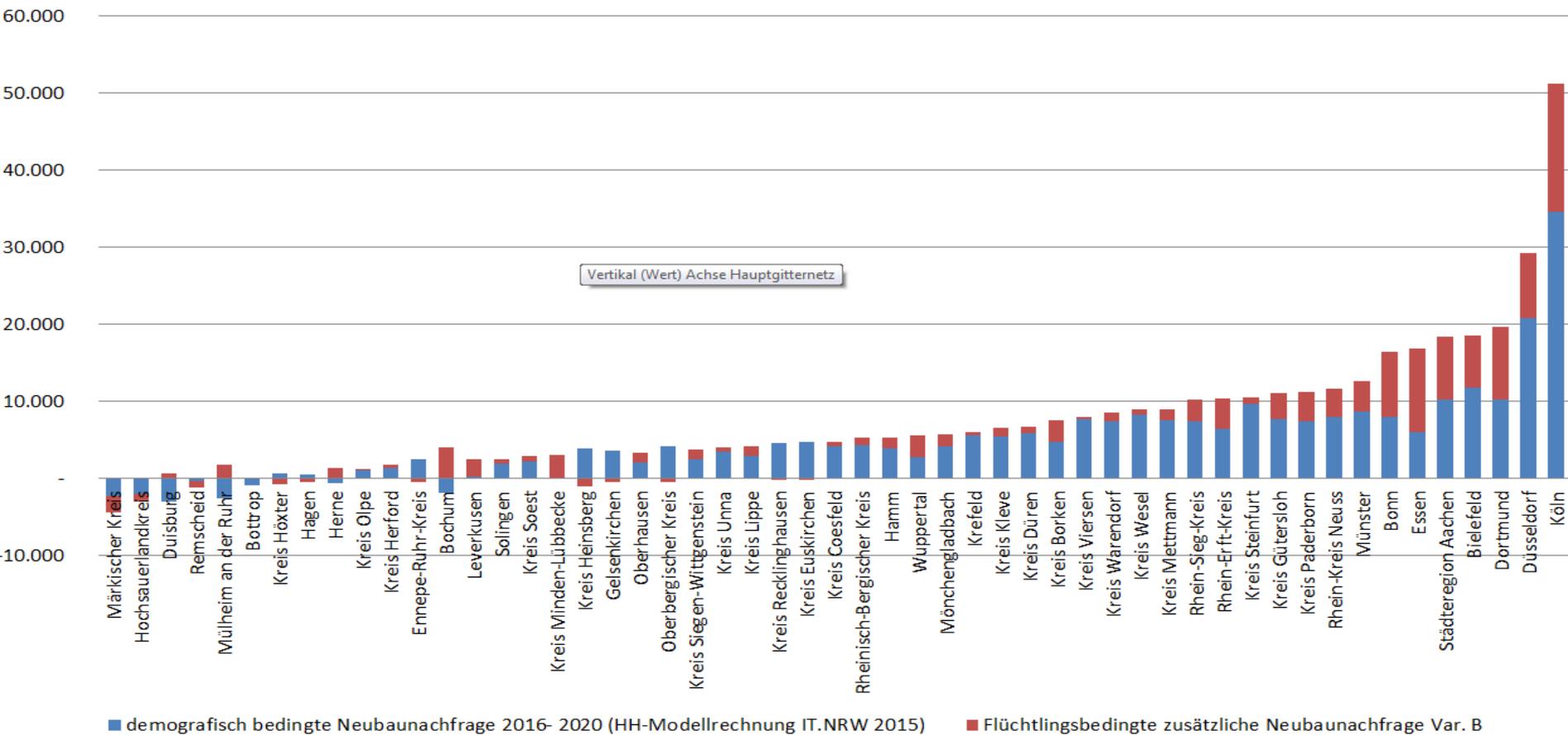
## Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

- 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

**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)**



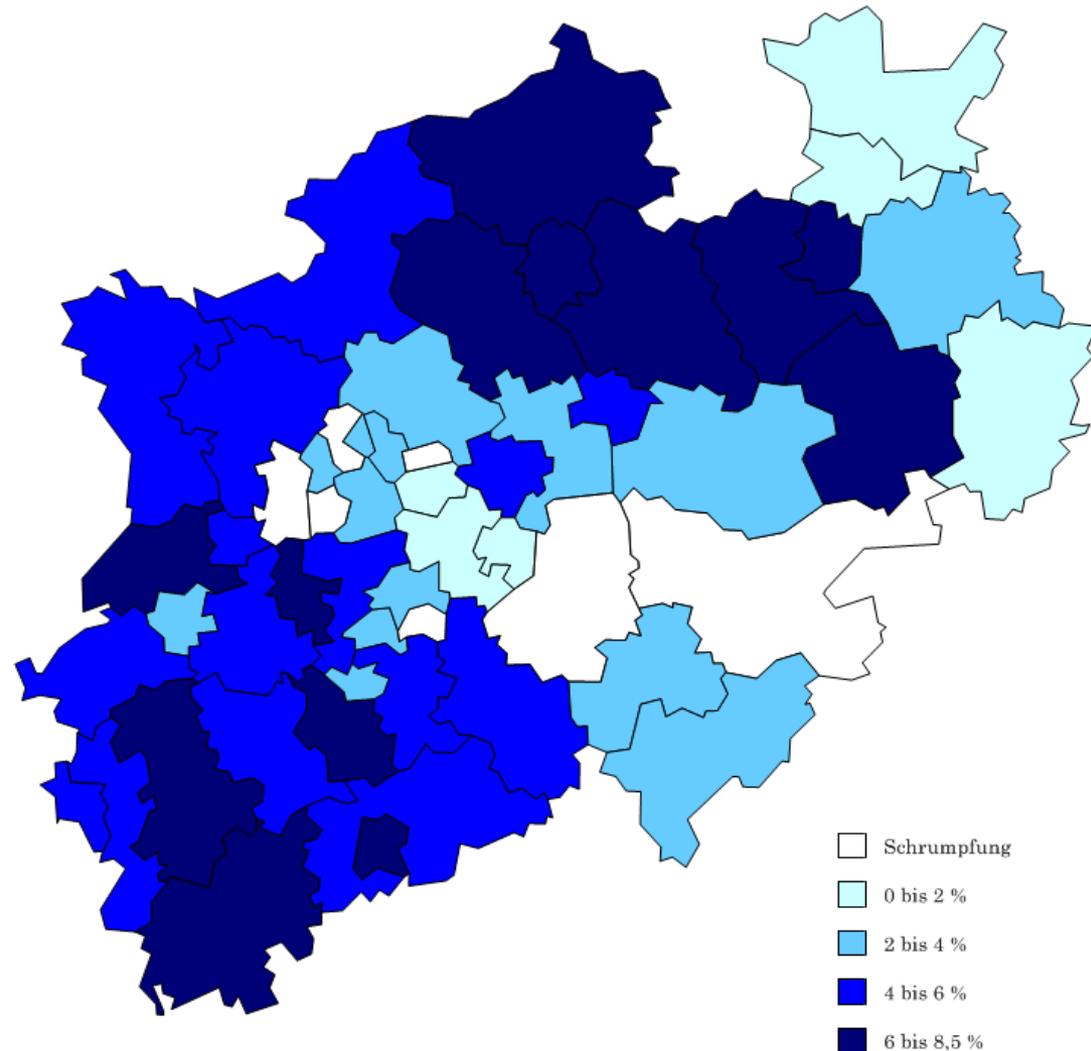


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



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**

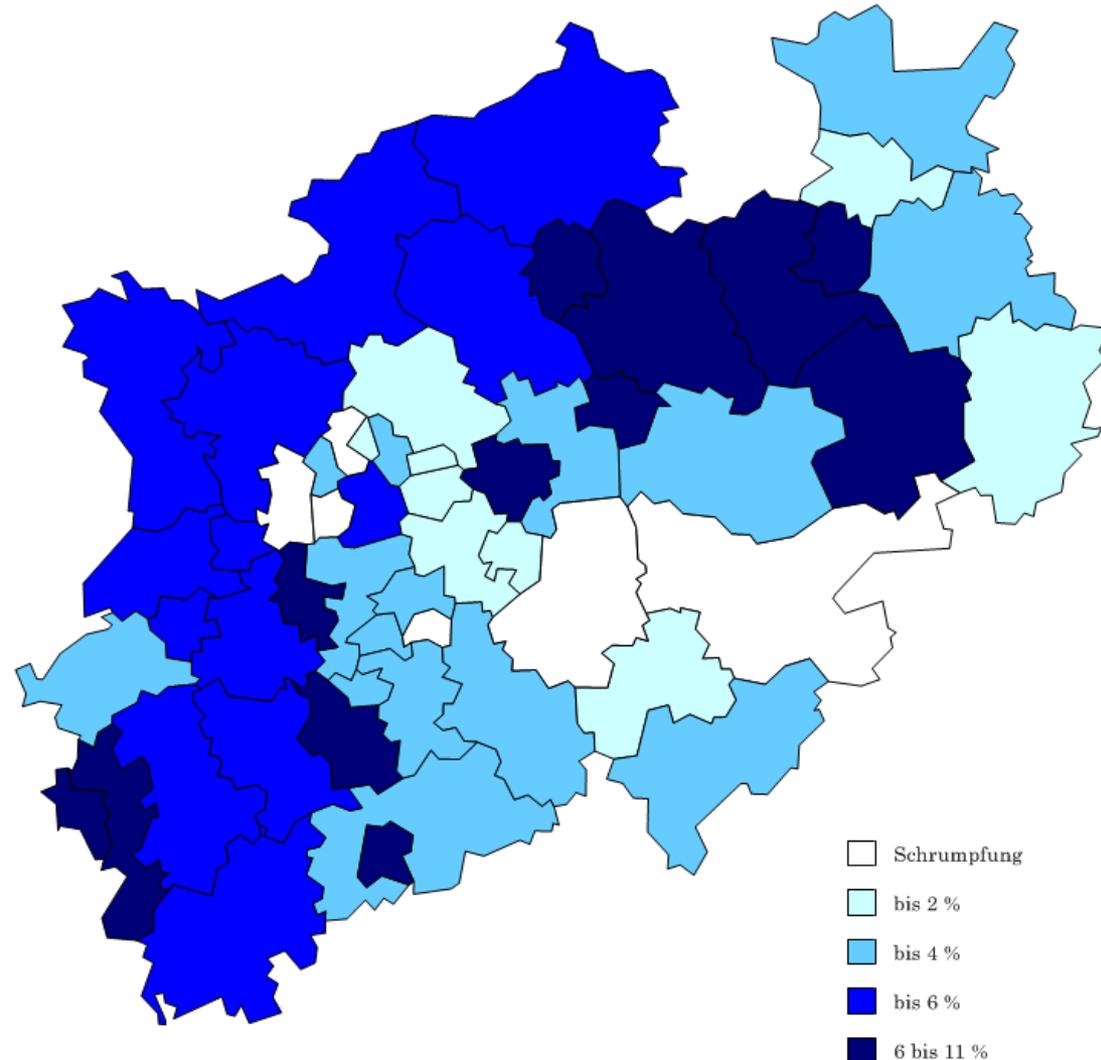


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



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.



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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

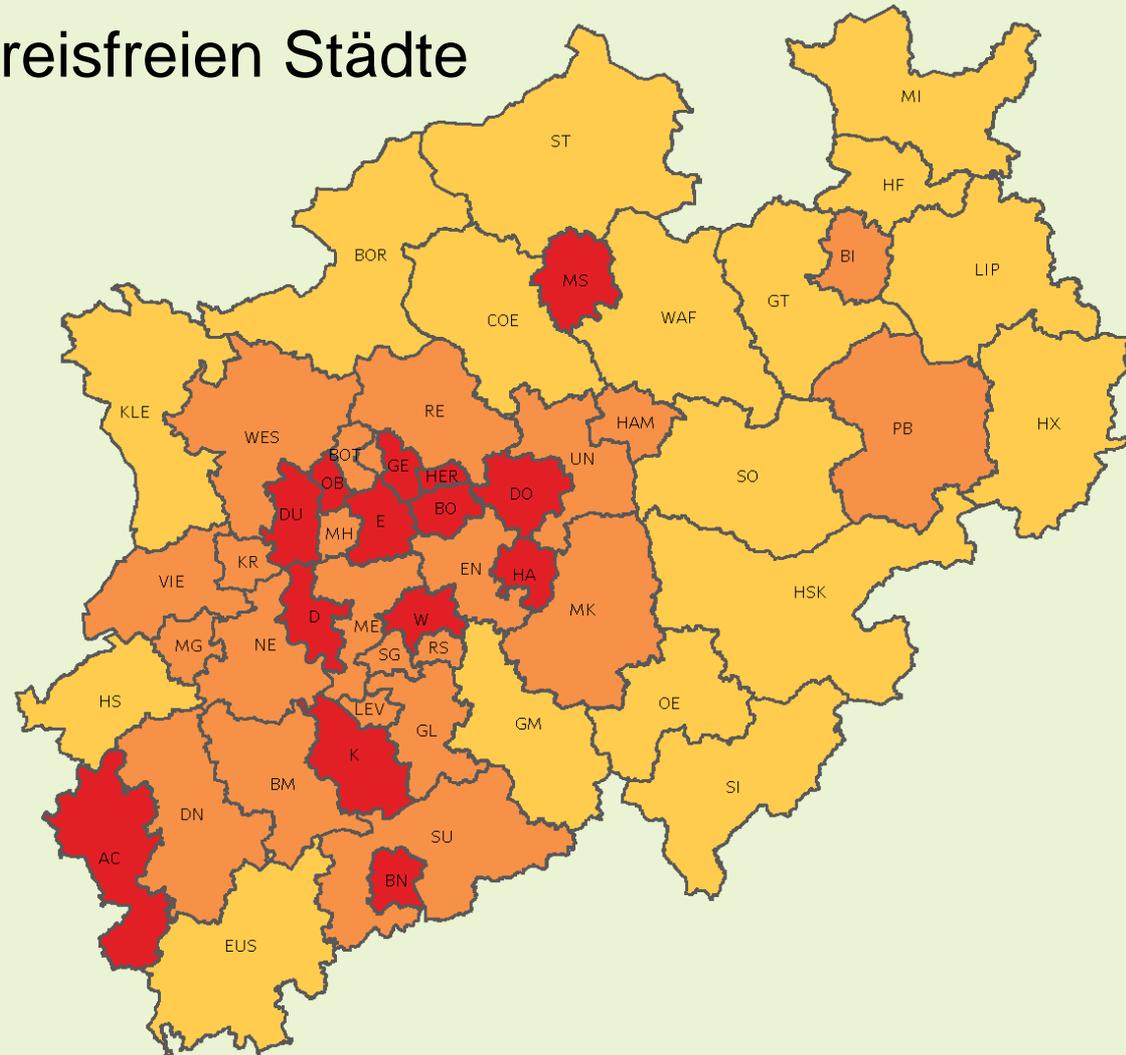


## 2. Schritt: Welcher Bedarf an **Wohnbauland** entsteht durch diese Neubaunachfrage?

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

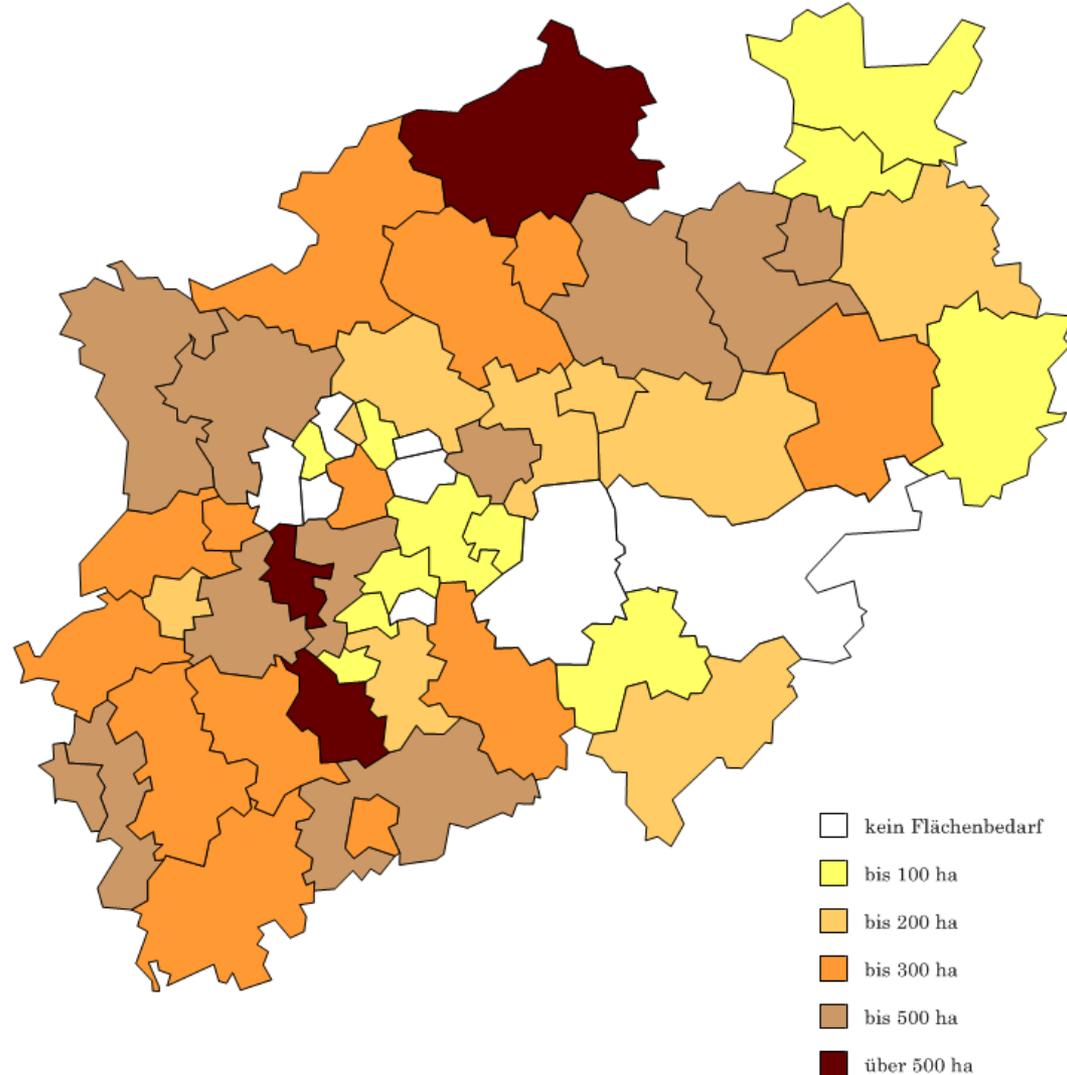


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



**Wohnflächenbedarf bis 2020  
aufgrund der demografischen  
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**

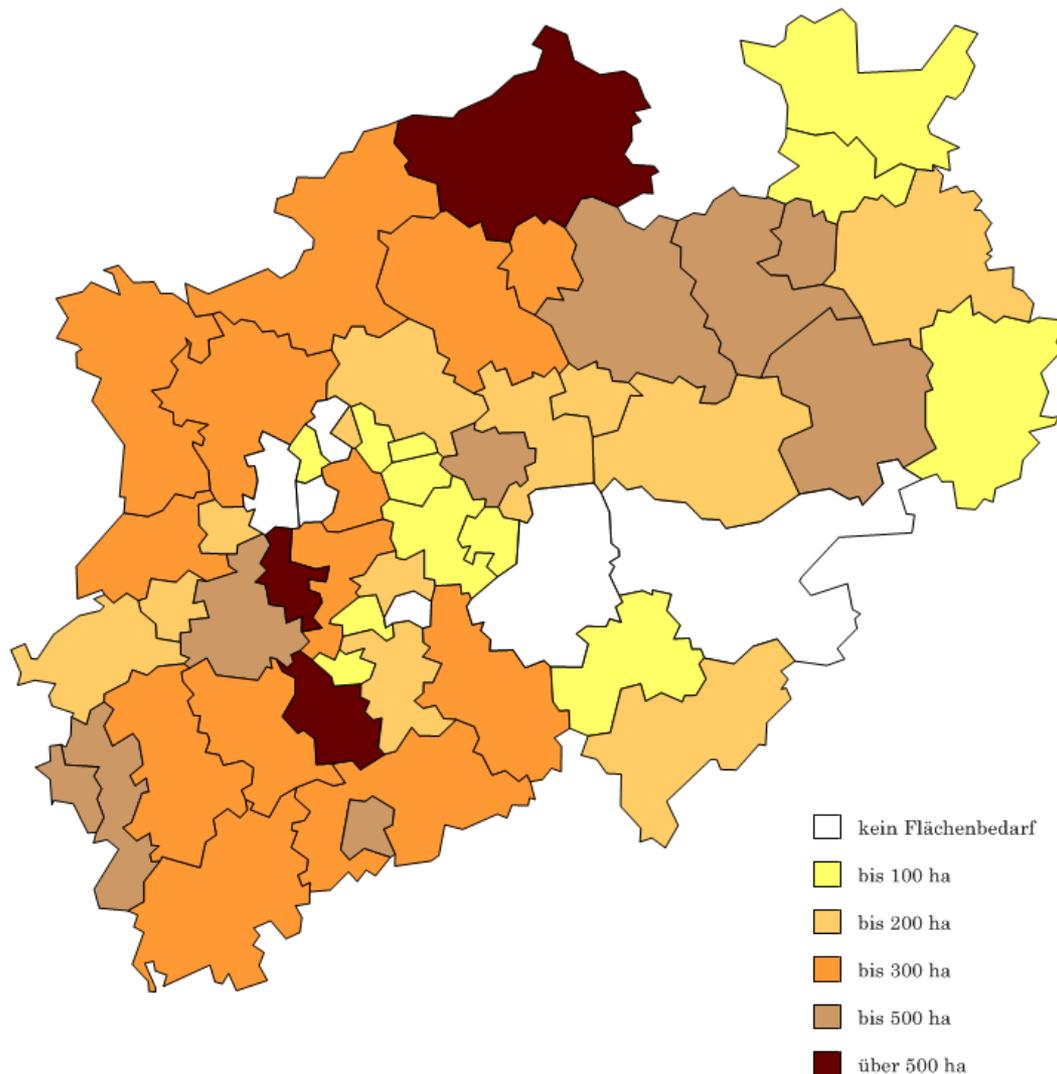


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



**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**

## Berechnung der Flächenbedarfe

### Ergebnis:

- Wohnflächenbedarf in NRW: rund 11.000 Hektar Wohnbauland
- Der Unterschied zwischen den Varianten ist 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](mailto:reiner.daams@mbwsv.nrw.de)