

## **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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



## **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



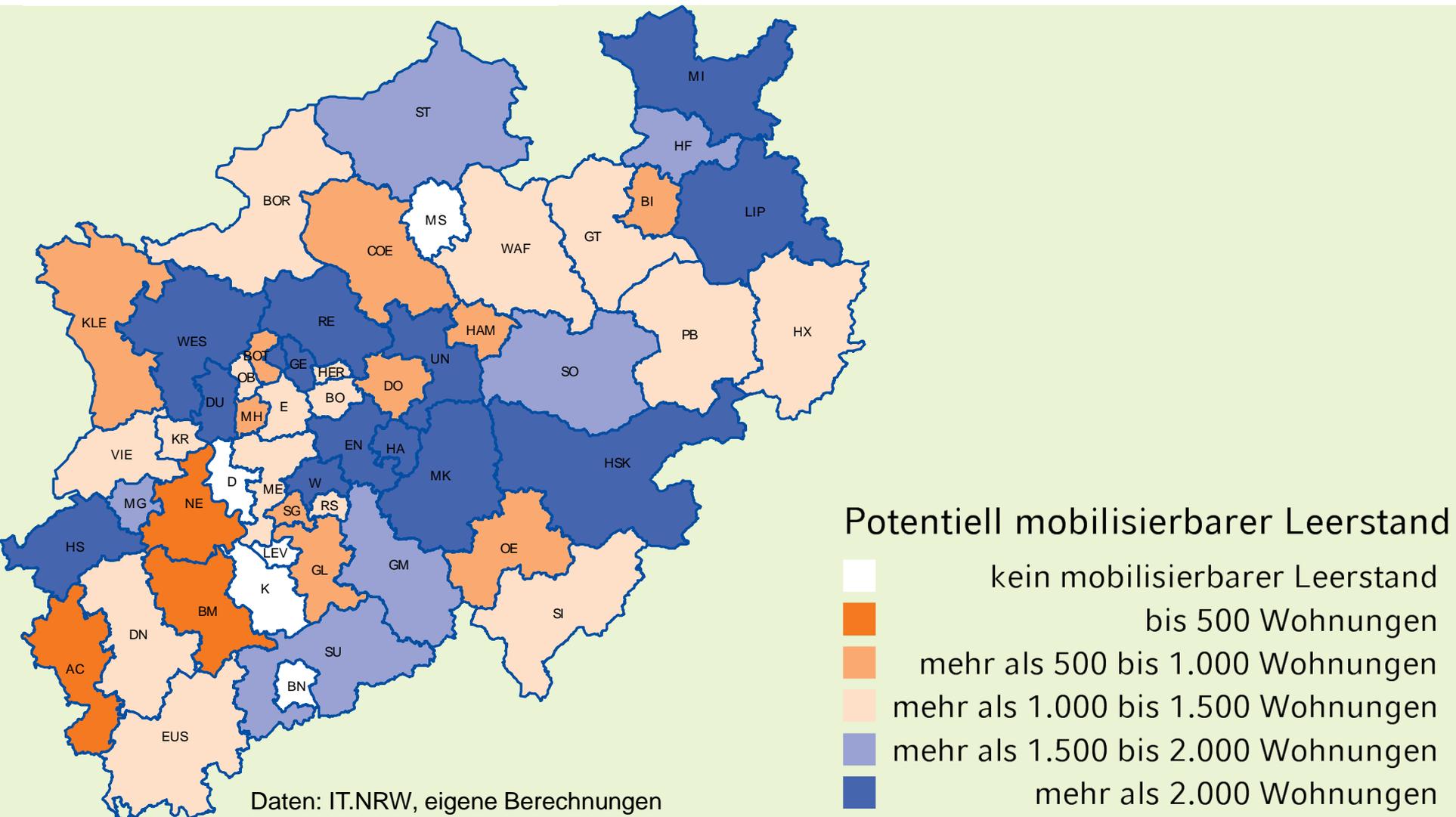
## **Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:**

- 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

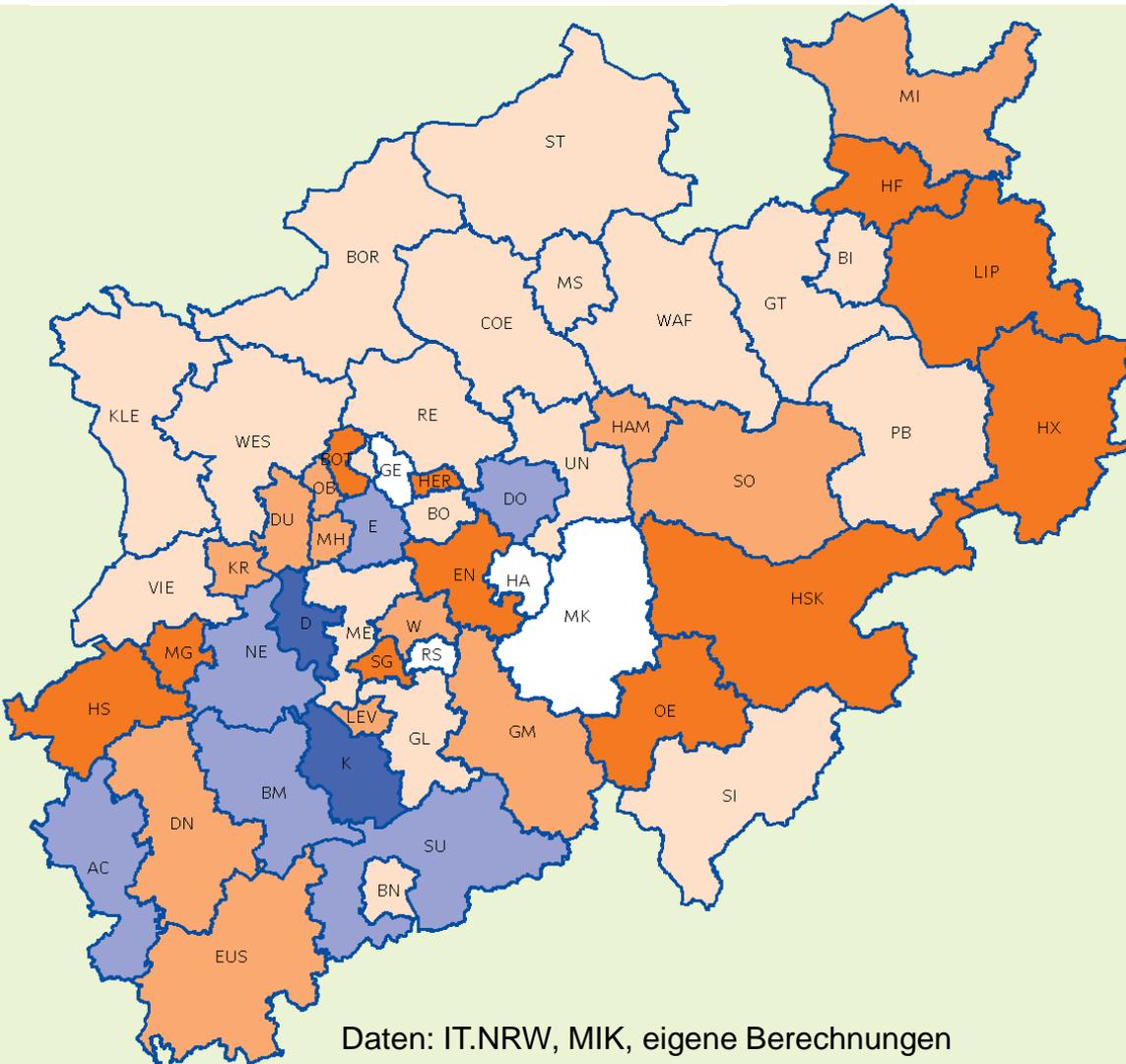


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



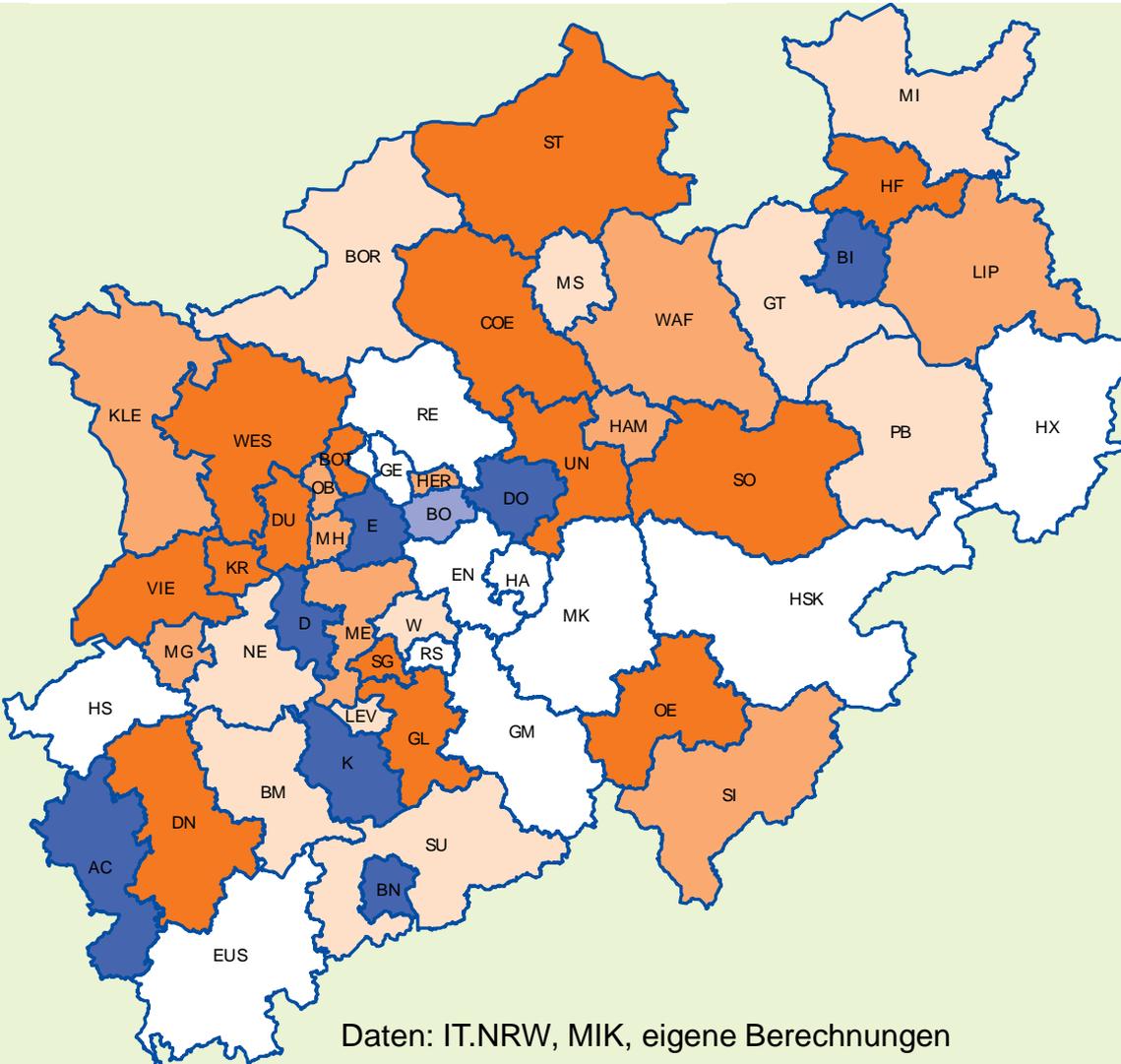
**Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020**



### Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

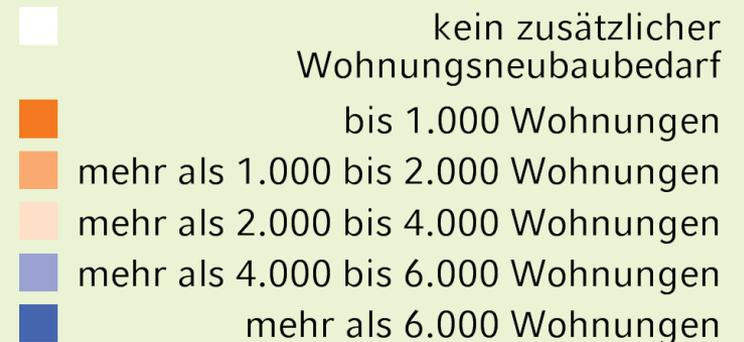
Var. A: Verteilung der Haushalte nach  
Landesschlüssel

-  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



### 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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



## **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



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



## 2. demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

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



## Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/60

- Referenzzeitraum: 2011 – 2013
- Fertilität: konstante Entwicklung
- Lebenserwartung:
  - Anstieg um 5,2 Jahre für ein neugeborenes Mädchen,
  - um 6,3 Jahre für einen neugeborenen Jungen bis 2060



## Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/60

### Wanderungsannahmen:

- Landesbinnenwanderung: alters- und geschlechtsspezifische Fortschreibung des Referenzzeitraums 2011 bis 2013
- Wanderungssaldo mit anderen Bundesländern:  
2014 - 2017: - 15.000 Personen  
2018 - 2034: - 10.000 Personen  
ab 2035: - 5.000 Personen
- Außenwanderung: Jährlicher Wanderungssaldo:  
2014 - 2015: + 100.000 Personen  
2016 - 2017: + 85.000 Personen  
2018 - 2019: + 75.000 Personen  
2020 - 2024: + 70.000 Personen  
2025 - 2029: + 65.000 Personen  
ab 2030: + 60.000 Personen



## Methode der Haushaltemodellrechnung 2014 bis 2040/60

- Ermittlung von alters- und geschlechtsspezifischen Quoten für einzelne Haushaltstypen aus den Ergebnissen des Mikrozensus im Referenzzeitraum 2012 bis 2014 in den Kreisen und kreisfreien Städten
- Multiplikation der ermittelten Quoten mit den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung
- Dadurch jährlich regional differenzierte Haushaltsgrößen (NRW-Durchschnitt konstant bei rund 2,05 Personen je Haushalt)



## 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

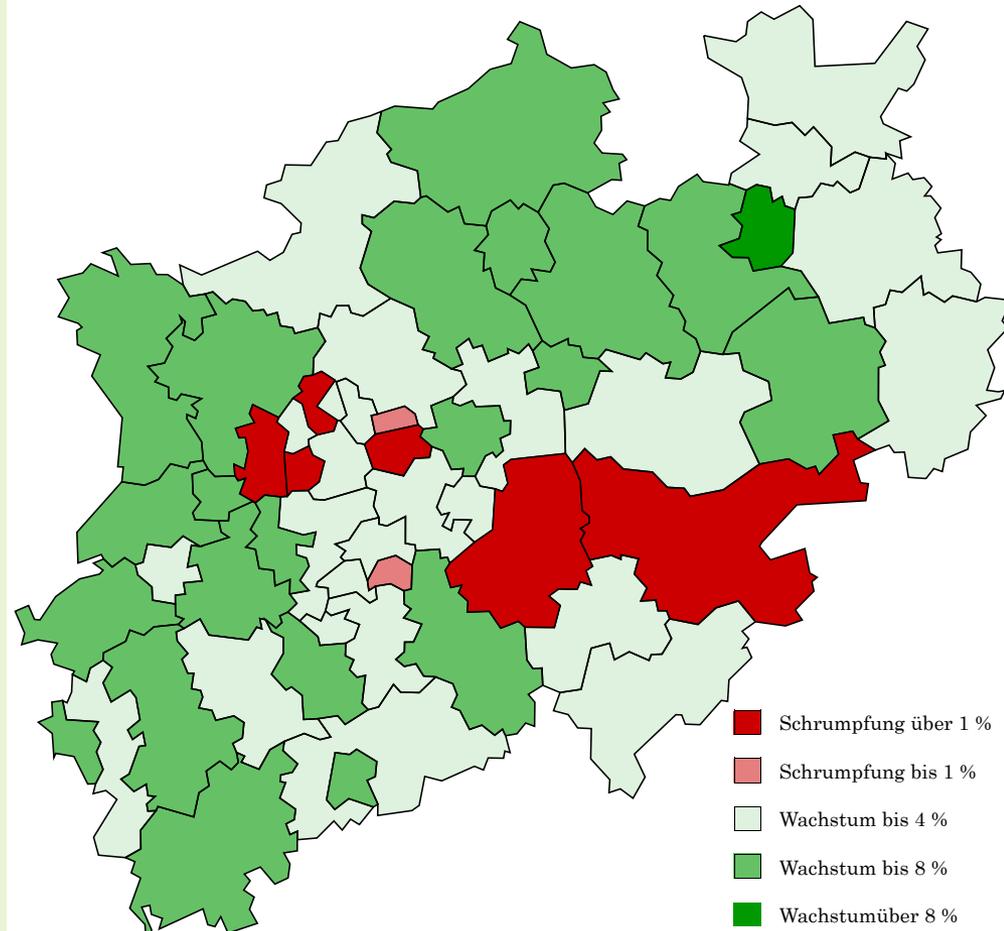
2014 - 2020:

stärkstes Wachstum:

Bielefeld: + 8,7 %

stärkste Schrumpfung:

Mülheim an der Ruhr: - 3,4 %



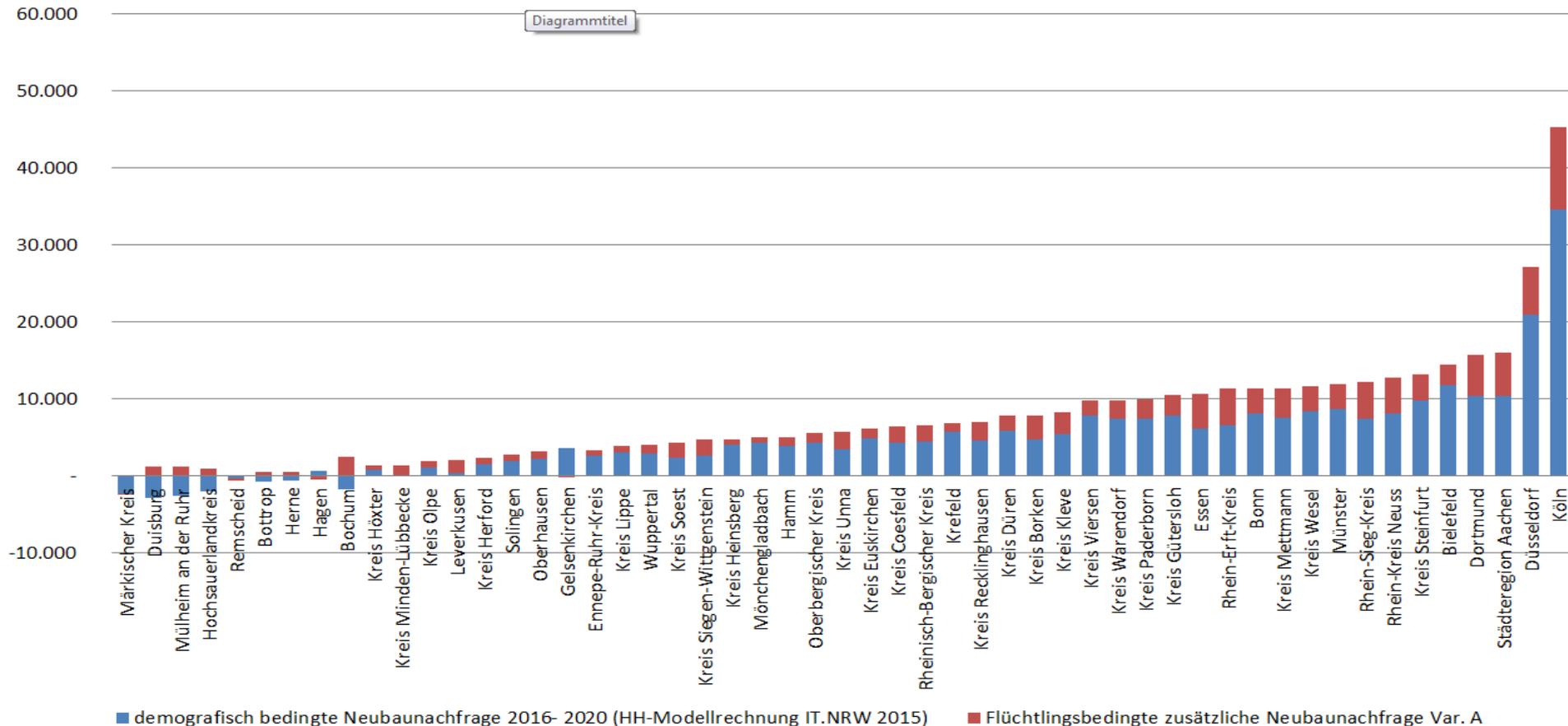
Quelle: IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015  
Darstellung: MBWSV, Referat IV.3



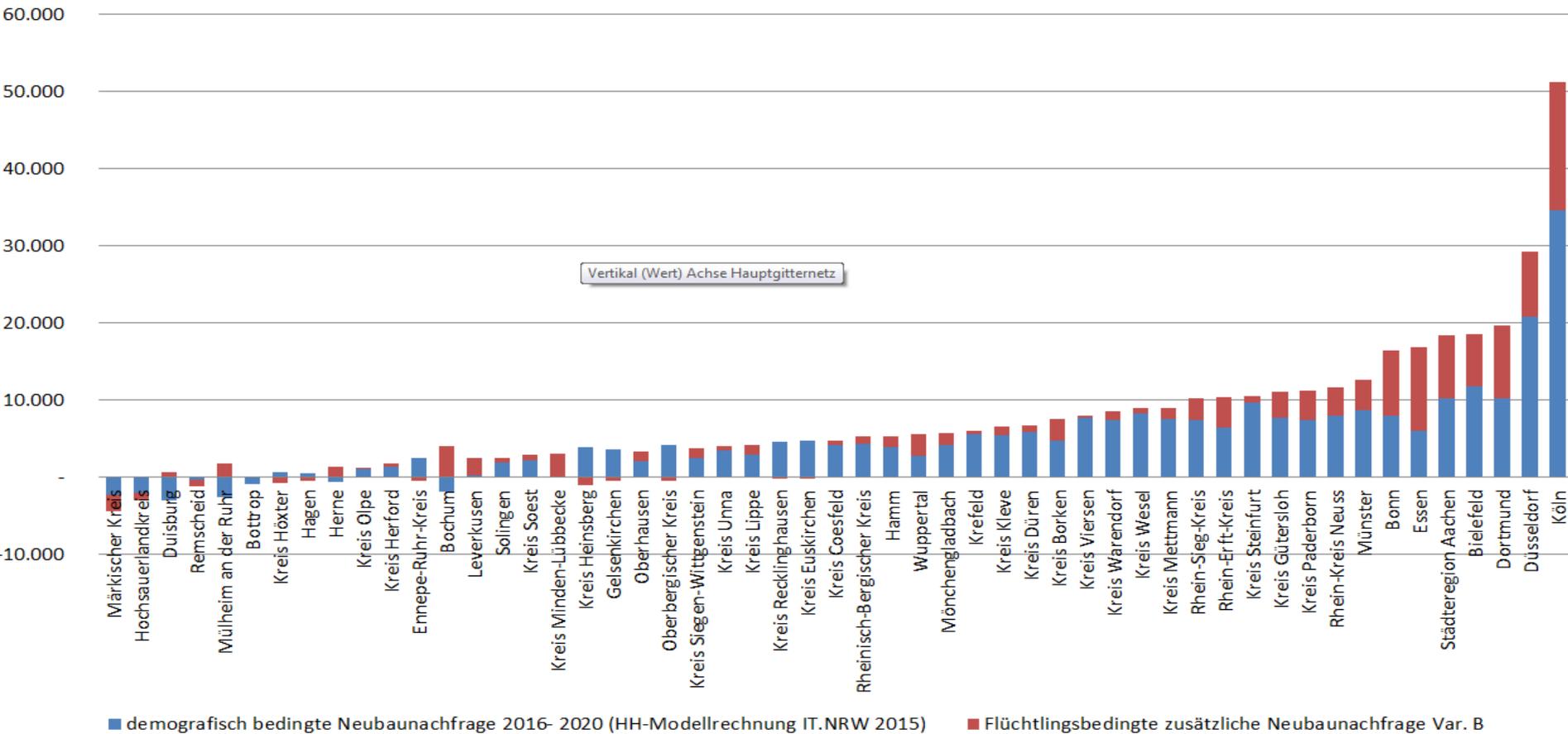
### 3. **Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene:**

- 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)**



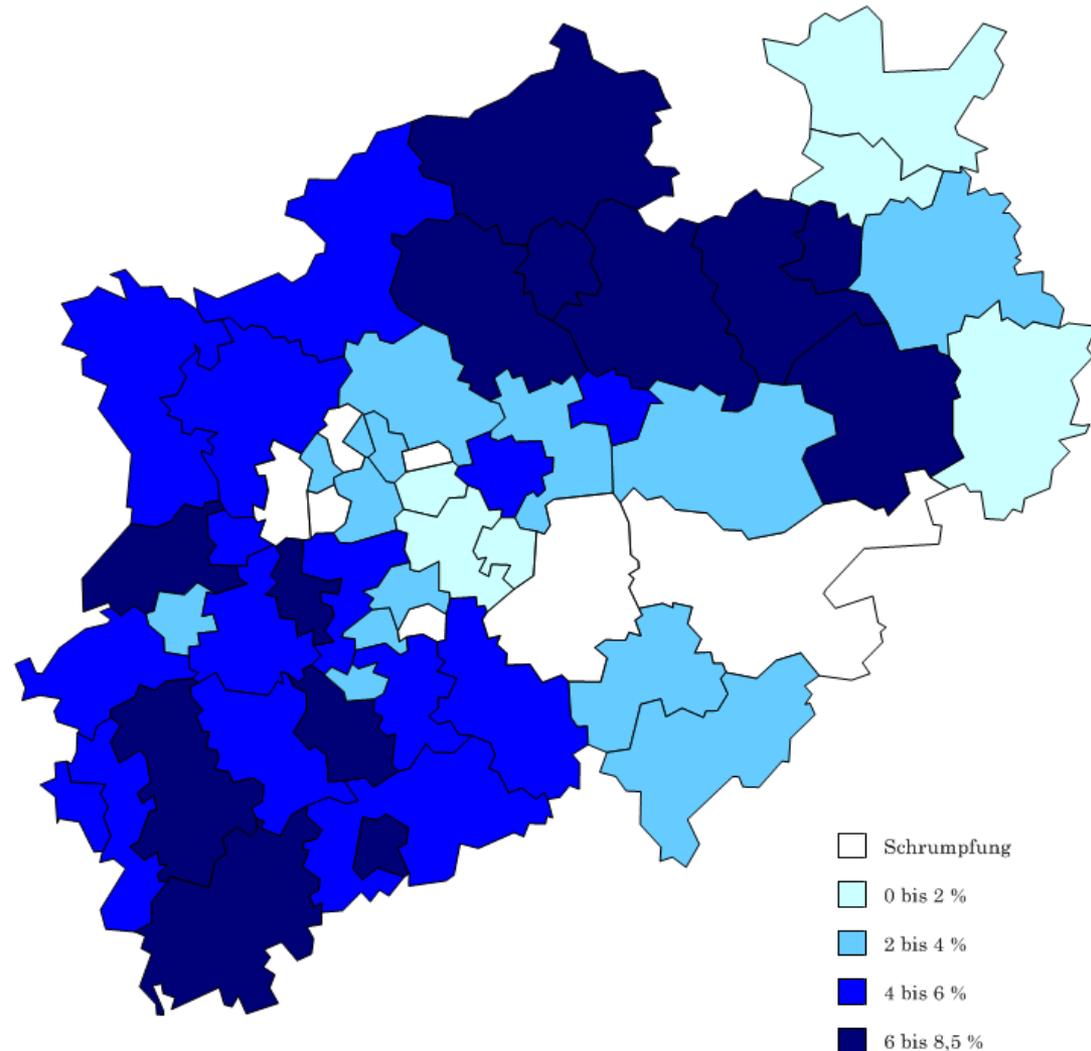


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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**

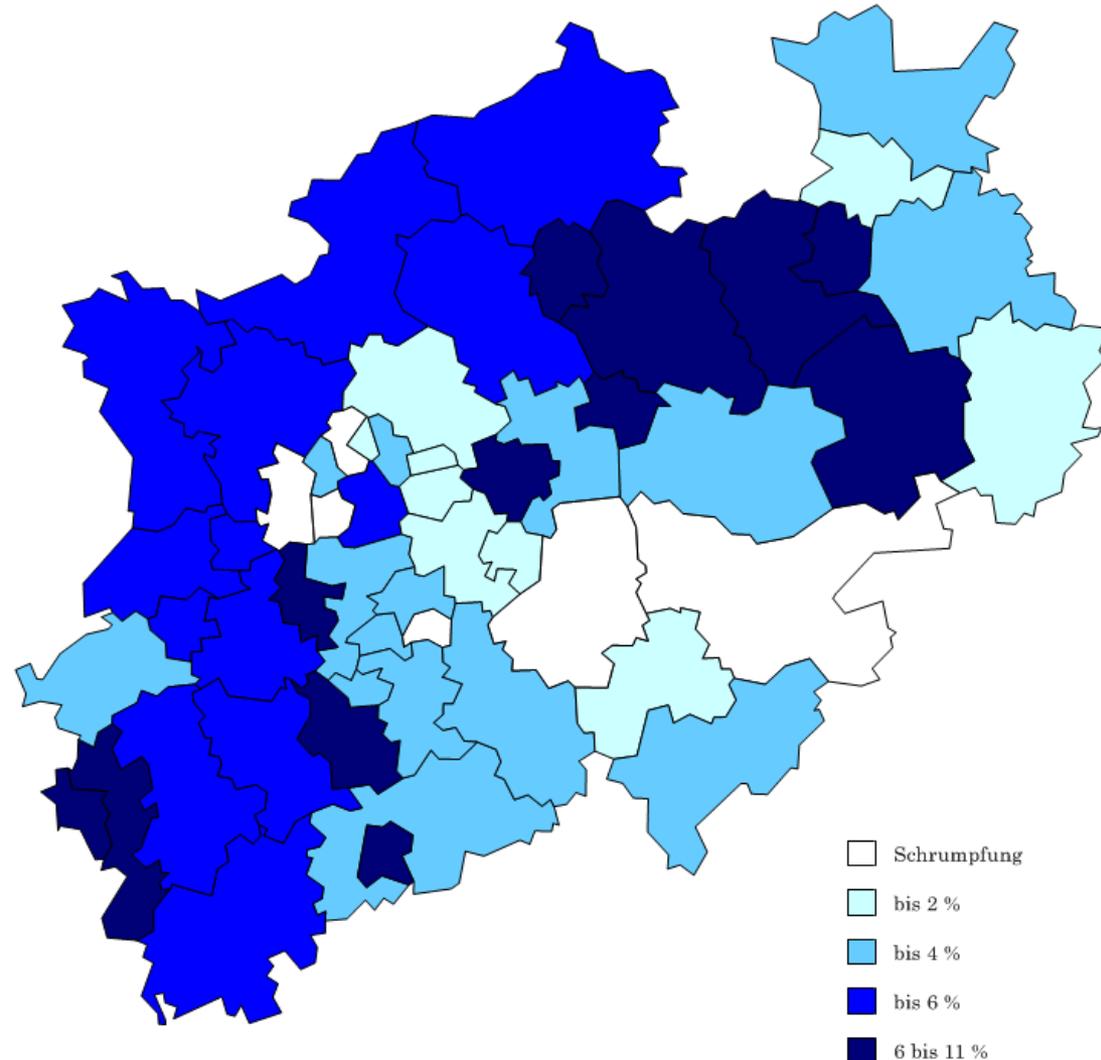


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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

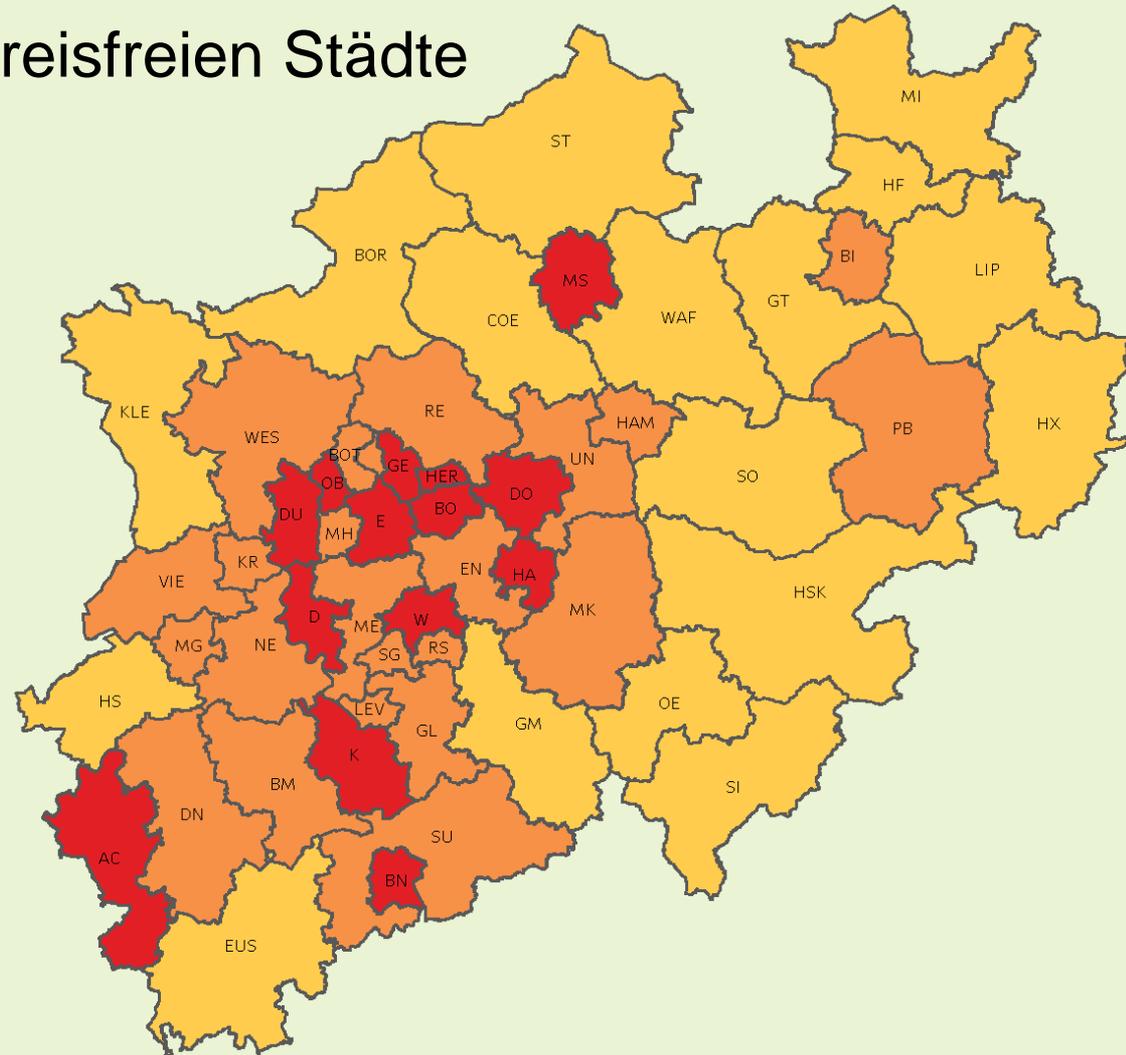


#### 4. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

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

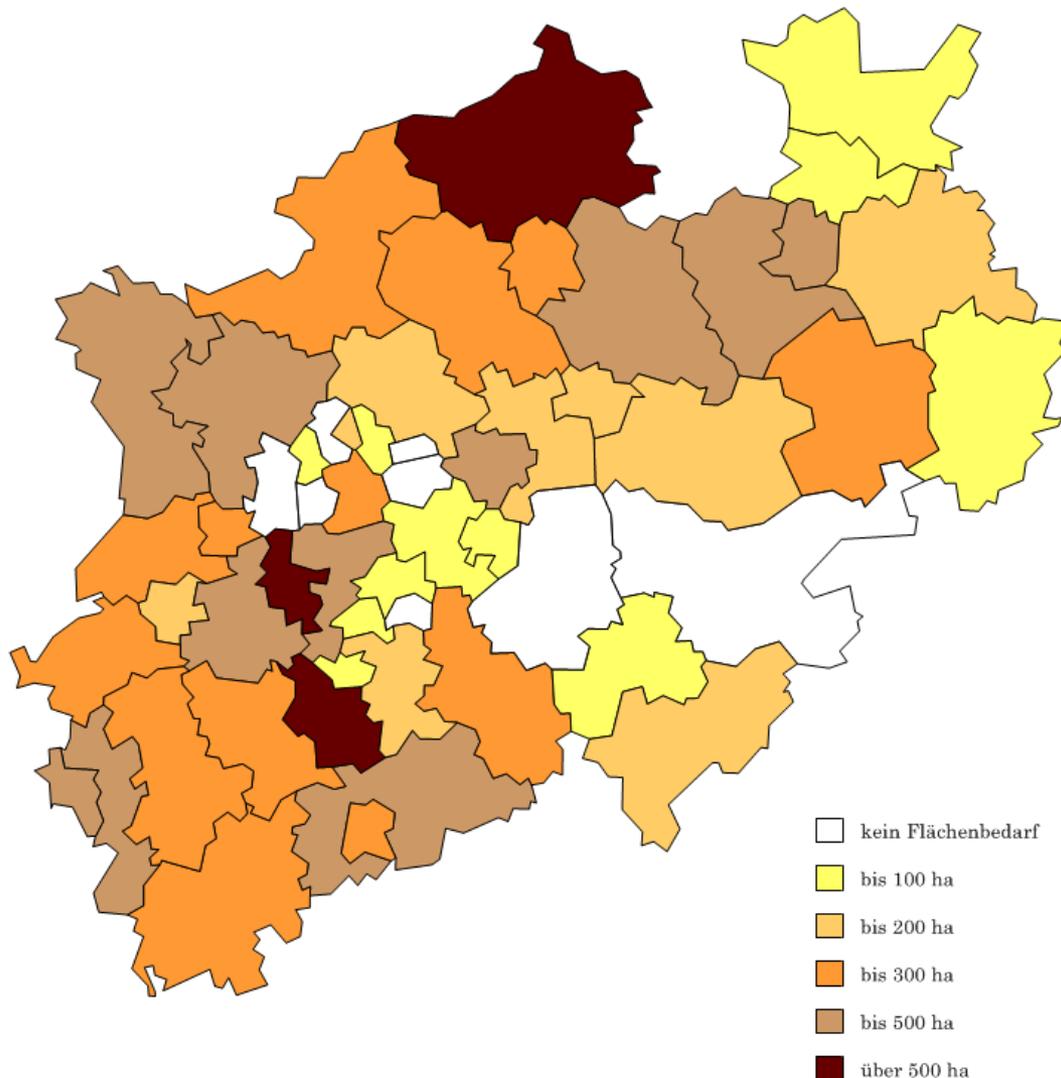


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



## 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

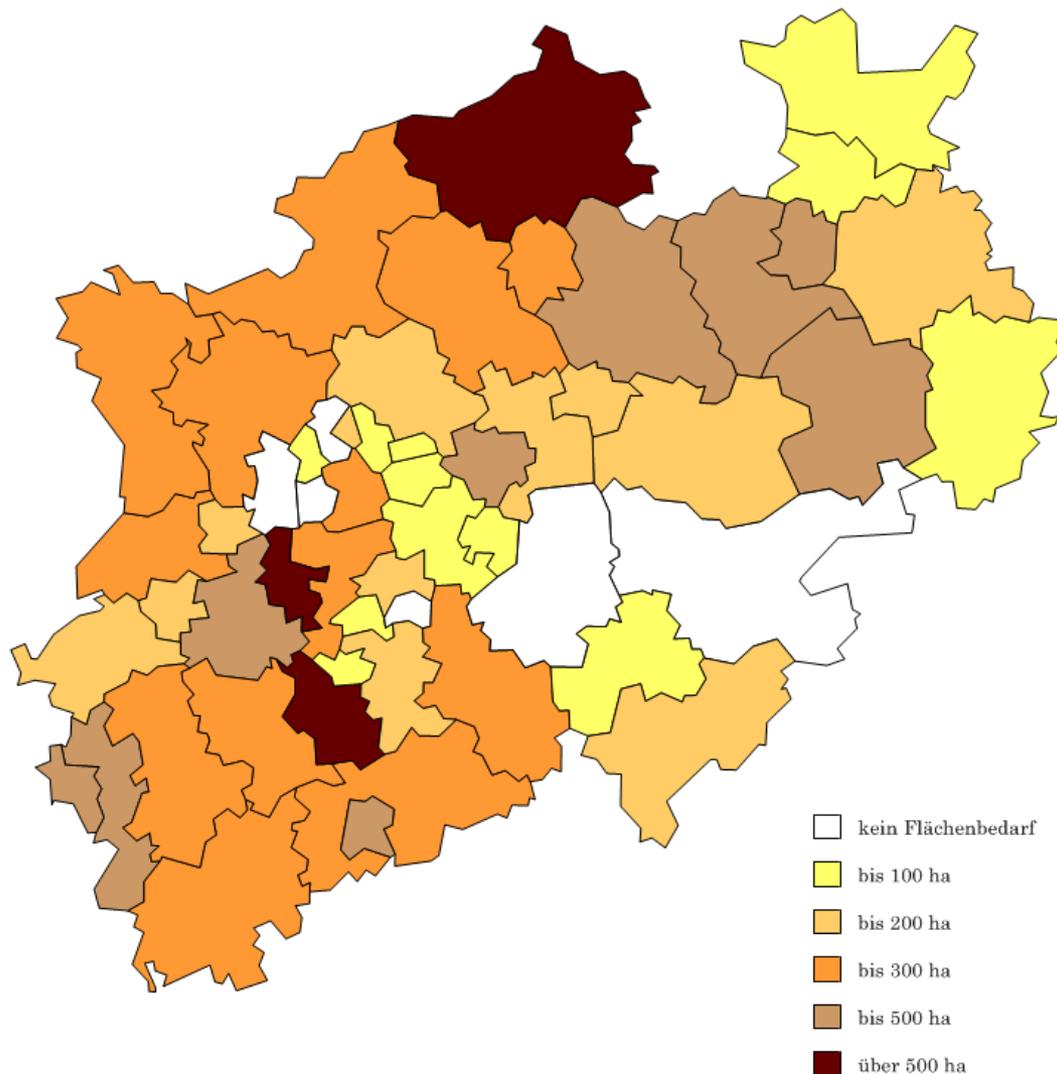


**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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**



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

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



## Ergebnis auf Landesebene:

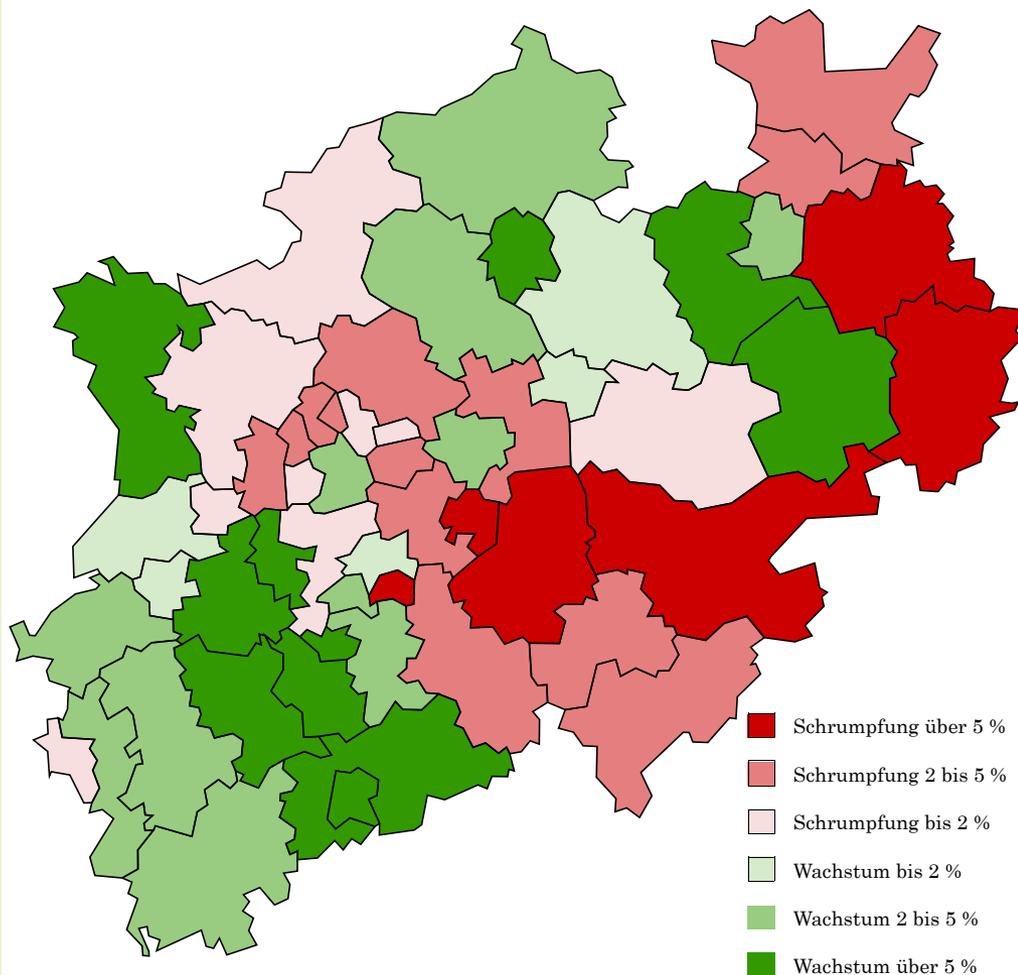
- Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020: rund 11.000 Hektar Wohnbauland
- Der Unterschied zwischen den Varianten ist sehr gering, regional aber z. T. bedeutend.



## 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](mailto:reiner.daams@mbwsv.nrw.de)