NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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

# Zusätzliche Nachfrage an Wohnungsneubau und Wohnbauland infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen

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


Melanie Kloth,
Bereich Wohnraumförderung
Leiterin Wohnungsmarktbeobachtung

Reiner Daams
Abteilung Wohnungsbau
Referatsleiter IV.3

# Was bedeutet die Zuwanderung der Flüchtlinge für die Wohnungsnachfrage und die zusätzliche Neubaunachfrage an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen?

2 Varianten:

a) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel: die Haushalte bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden

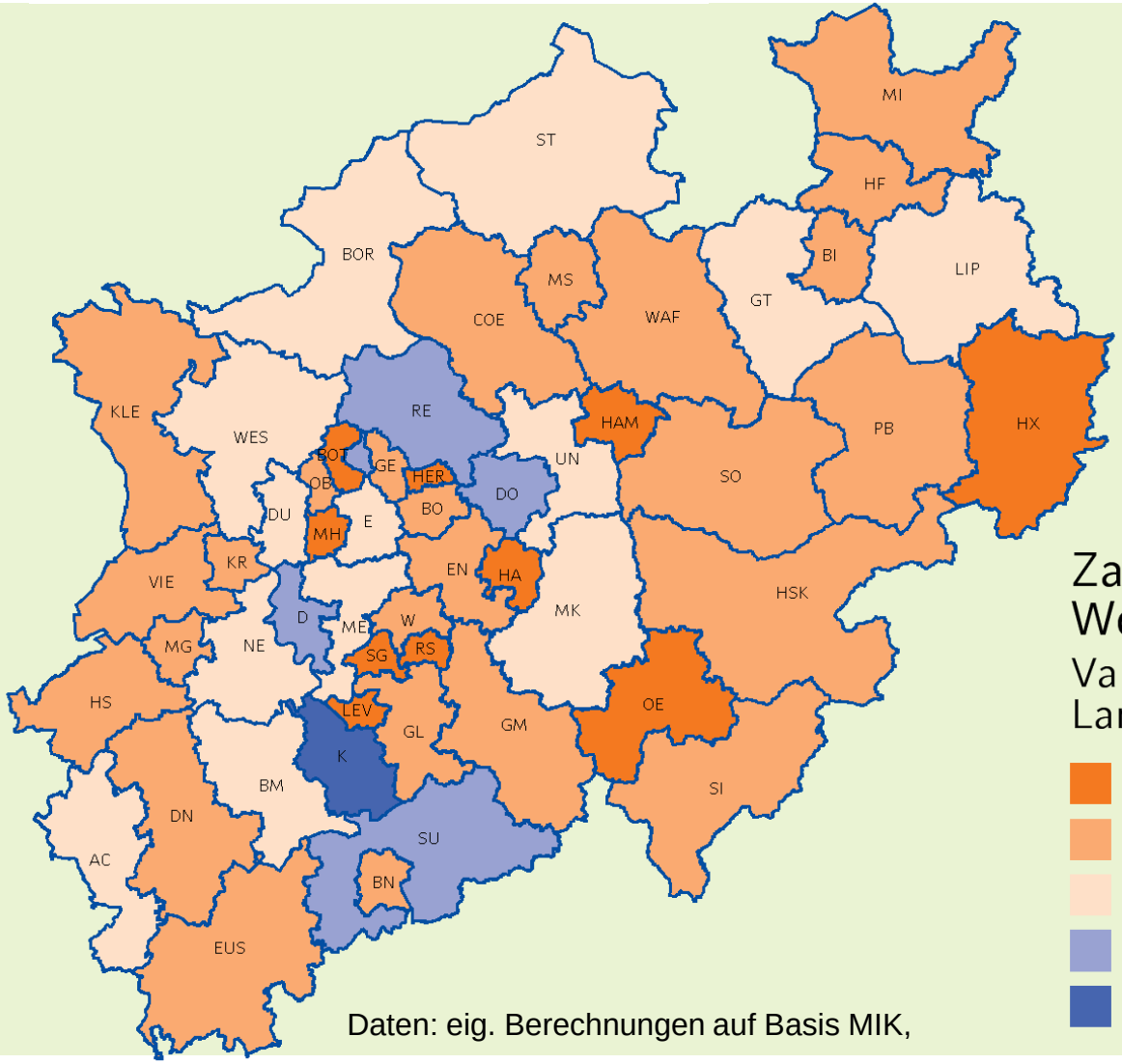
a) Verteilung der Haushalte entsprechend der Verteilung der bereits hier ansässigen Zuwanderer der jeweiligen Nationalität mit Aufenthaltsrecht: die Wohnortwahl der Flüchtlinge entspricht derjenigen ihrer bereits früher zugewanderten Landsleute

# Annahmen im Hinblick auf die Flüchtlinge :

- In den Jahren 2015 und 2016 je 200.000 Flüchtlinge
- Verteilung nach Nationalitäten entsprechend der tatsächlichen Verteilung der neu angekommenen Flüchtlinge in NRW im Zeitraum Januar-September 2015
- 100% Bleibeperspektive für folgende Flüchtlinge aus folgenden Ländern: Syrien, Irak, Afghanistan, Pakistan, Eritrea, Nigeria
- keine Bleibeperspektive für Flüchtlinge aus Balkanstaaten
- für übrige Länder wird die bundesweit durchschnittliche Anerkennungsquote von 40% angenommen
- je Flüchtling mit Bleibeperspektive im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug

# Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:
  durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt
- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit des Marktes
- 50% des verbleibenden rechnerischen Leerstands wird als aktivierbar angenommen

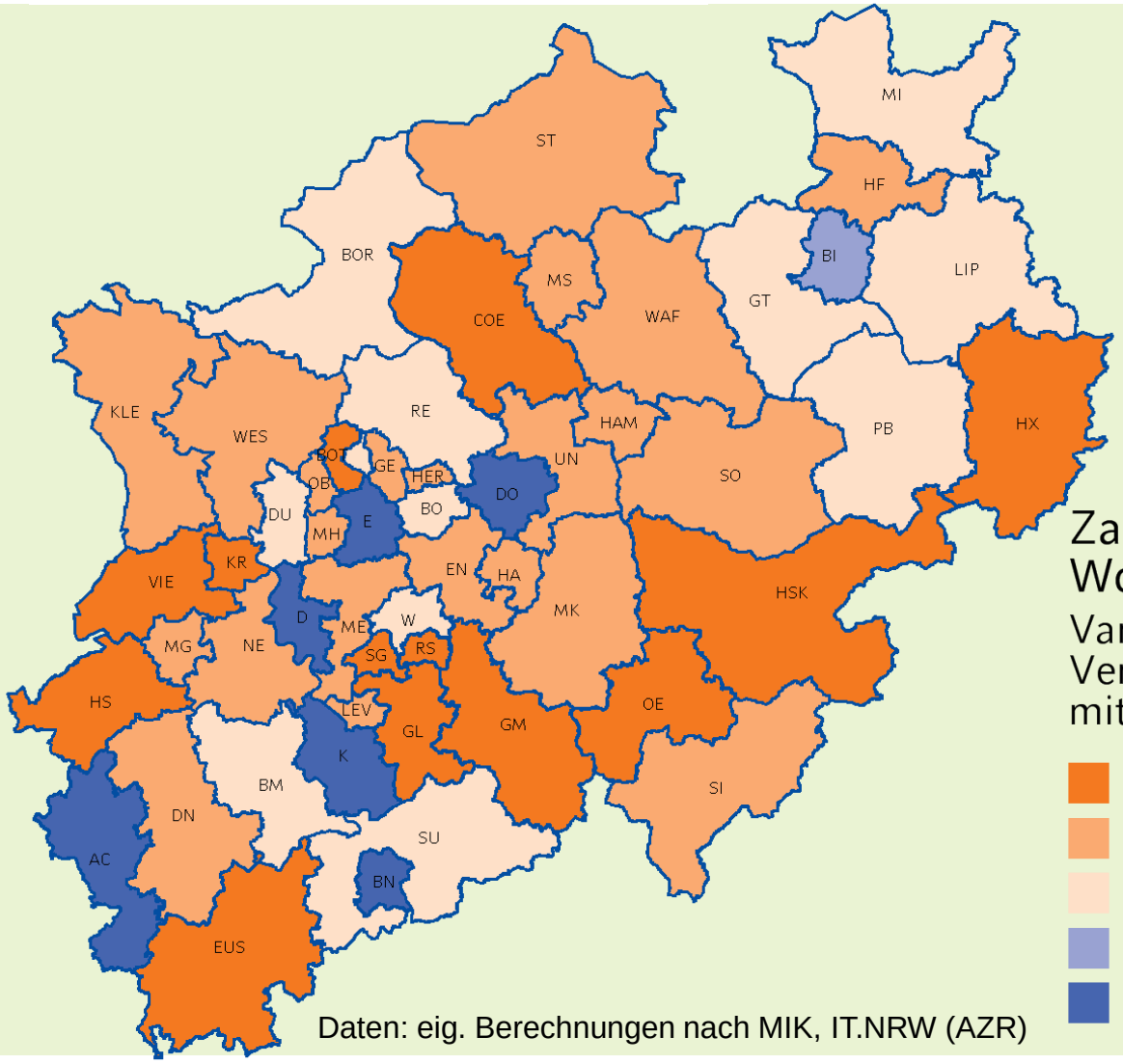



## Zahl Flüchtlingshaushalte / Wohnungsnachfrage

Var. A: Verteilung der Haushalte nach Landesschlüssel

- bis zu 2.000 Haushalte
- mehr als 2.000 bis 4.000 Haushalte
- mehr als 4.000 bis 6.000 Haushalte
- mehr als 6.000 bis 8.000 Haushalte
- mehr als 8.000 Haushalte

Daten: eig. Berechnungen auf Basis MIK,

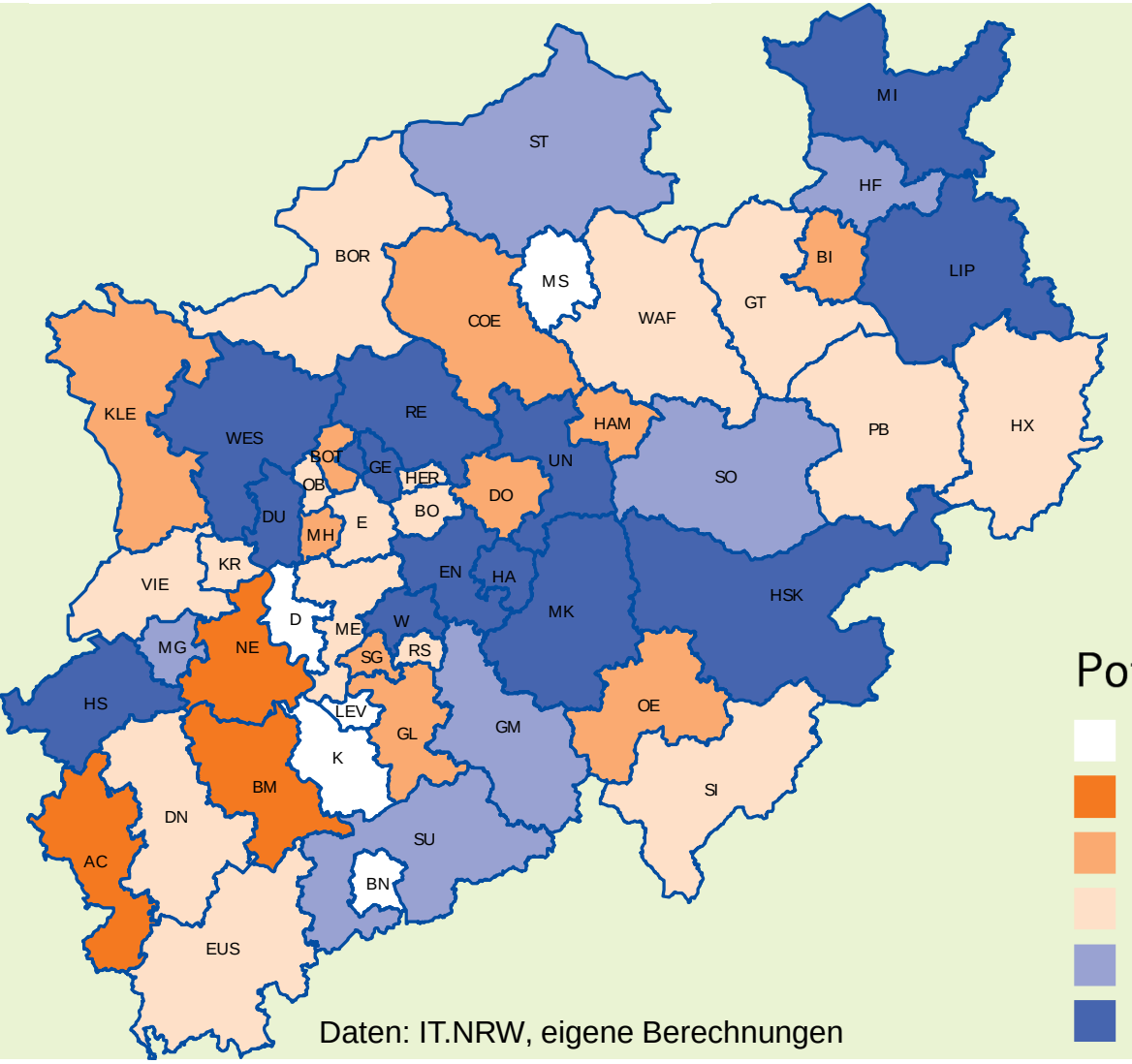



## Zahl Flüchtlingshaushalte / Wohnungsnachfrage

Var. B: Verteilung der Haushalte analog Verteilung bereits ansässiger Zuwanderer mit Aufenthaltsrecht

- bis zu 2.000 Haushalte
- mehr als 2.000 bis 4.000 Haushalte
- mehr als 4.000 bis 6.000 Haushalte
- mehr als 8.000 Haushalte

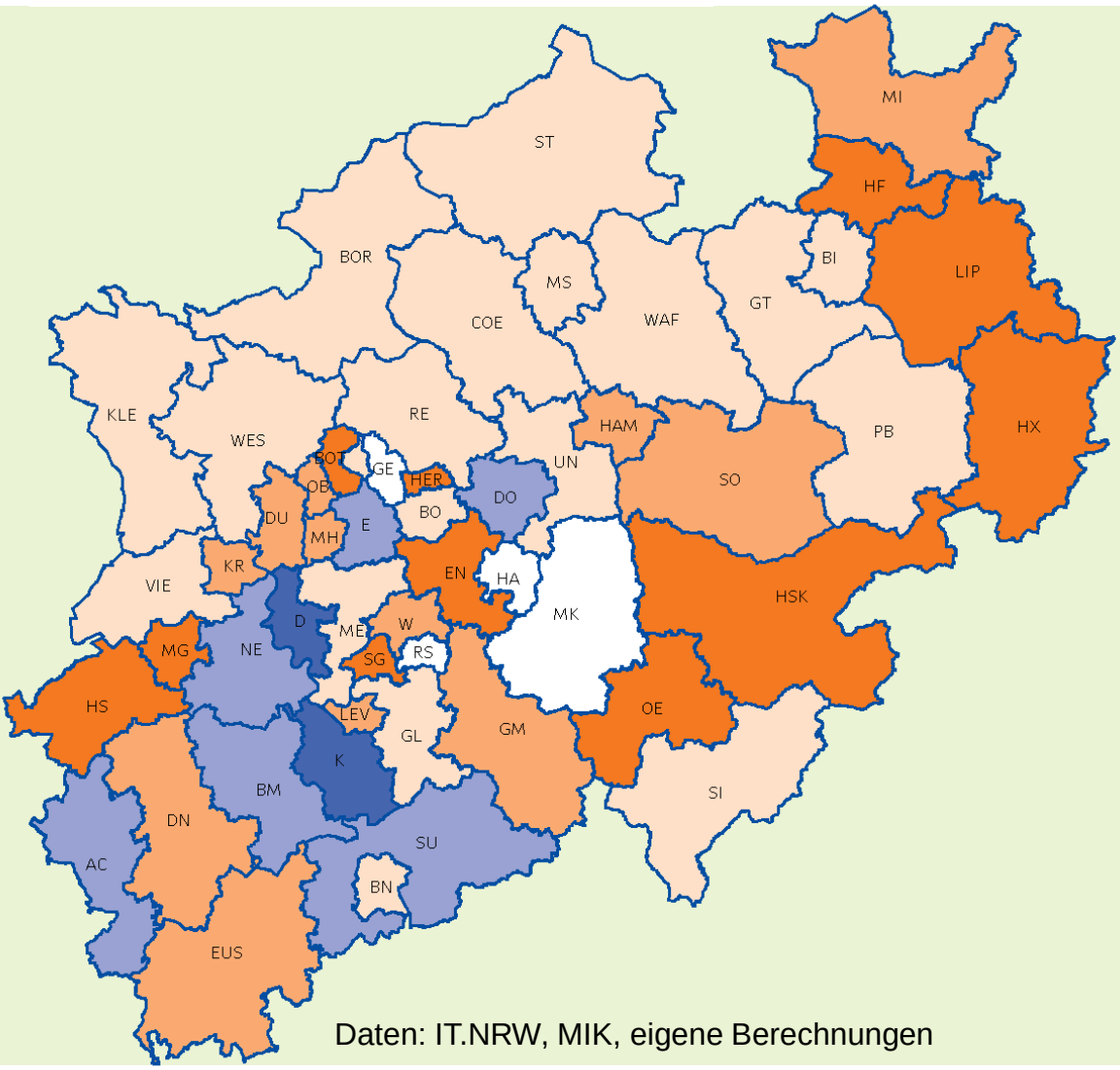
Daten: eig. Berechnungen nach MIK, IT.NRW (AZR)




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

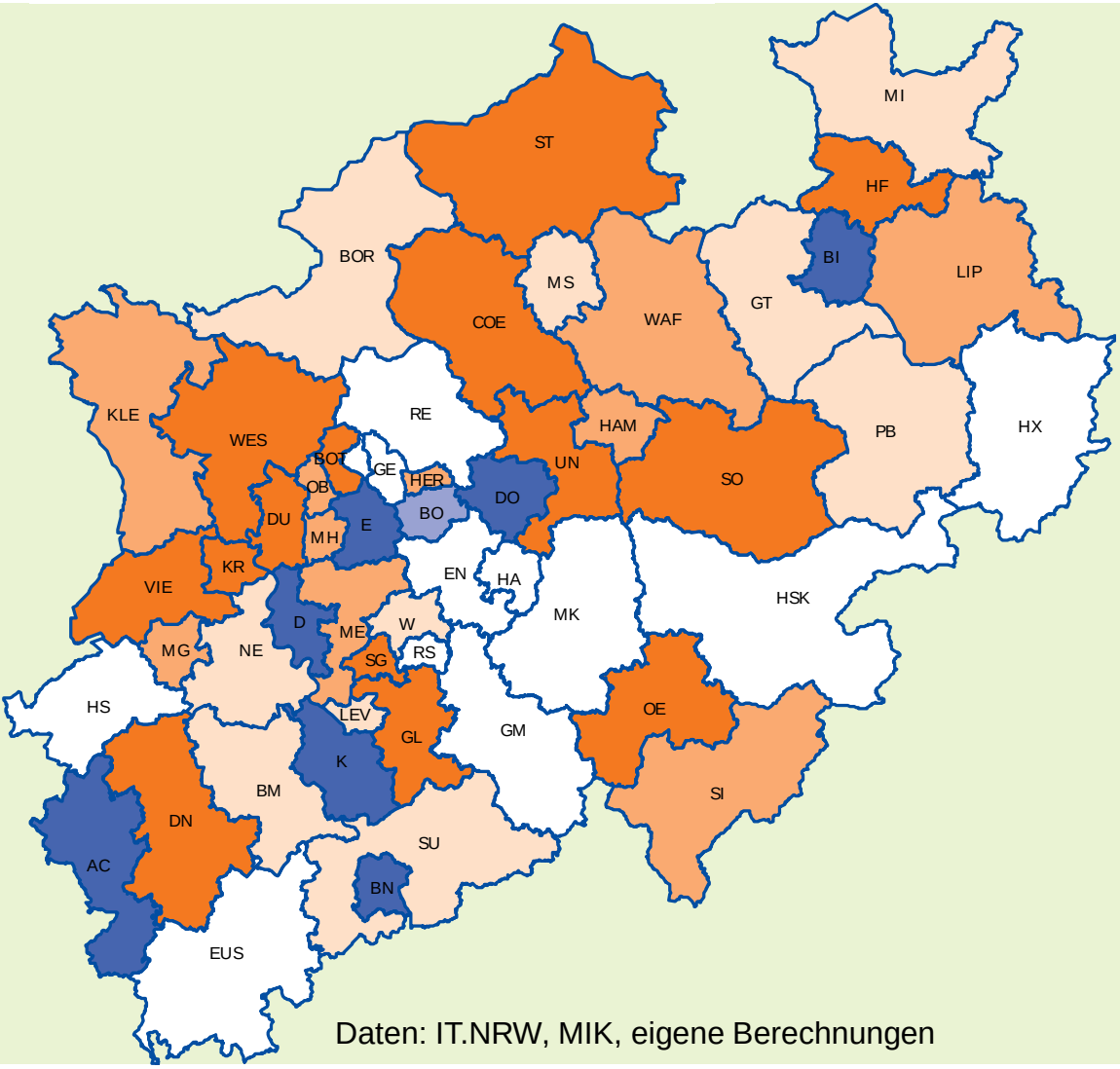



Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

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




Daten: IT.NRW, MIK, eigene Berechnungen

## Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

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

- kein zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf
- bis 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

# 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

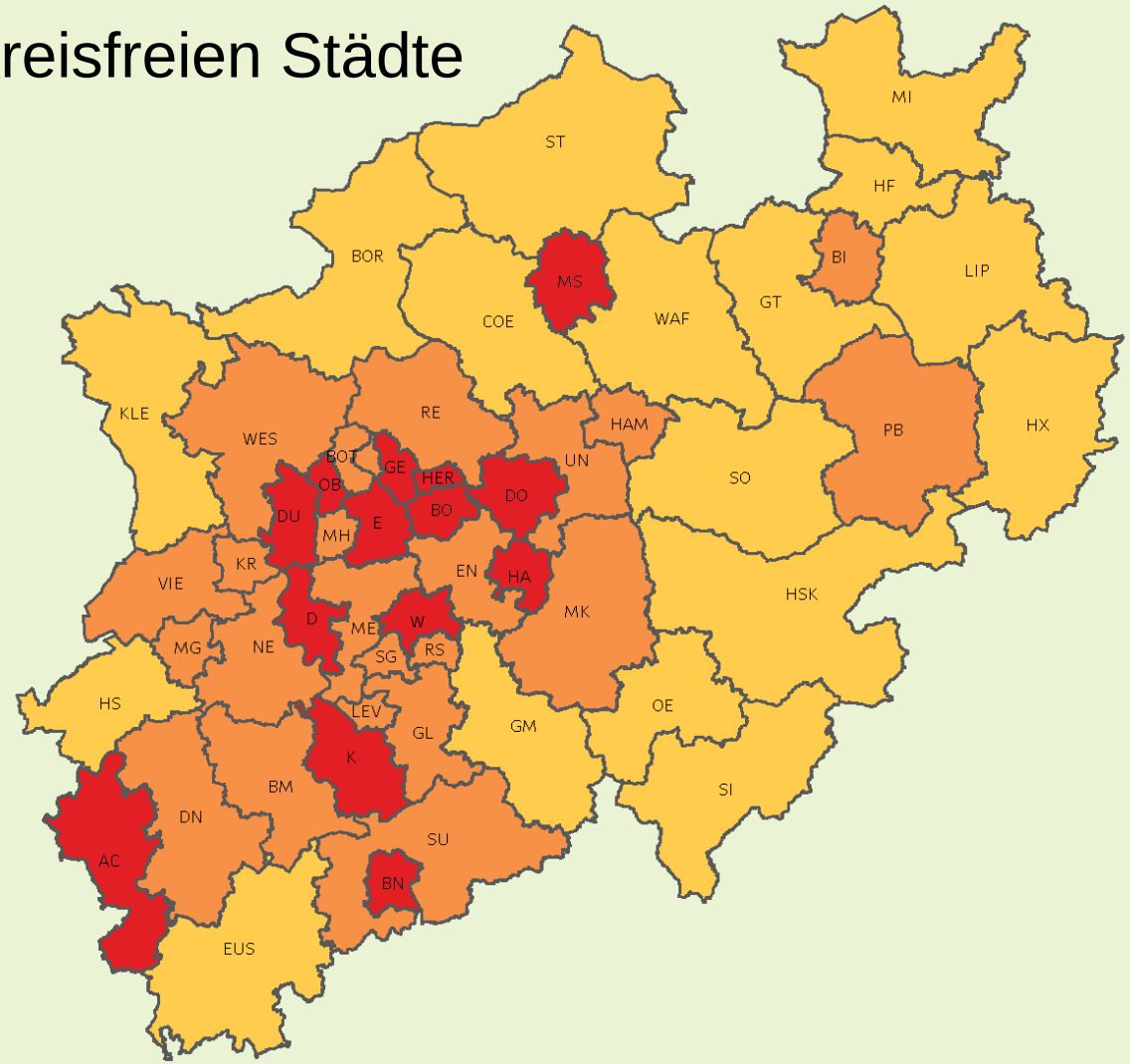
# 2. Schritt: Welcher Bedarf an **Wohnbauland** entsteht durch die zusätzliche Neubaunachfrage der Flüchtlinge in Nordrhein-Westfalen?

- pauschale Neubau-Bebauungsdichten

  – der zusätzliche Neubau ist generell Geschosswohnungsbau
  – Kreise/ kreisfreien Städte werden drei Dichteklassen zugeordnet:

    - geringere Wohndichte (50 Wohnungen/Hektar Nettowohnbauland)
    - mittlere Wohndichte (65 WE/ha)
    - hohe Wohndichte (80 WE/ha)

# Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen



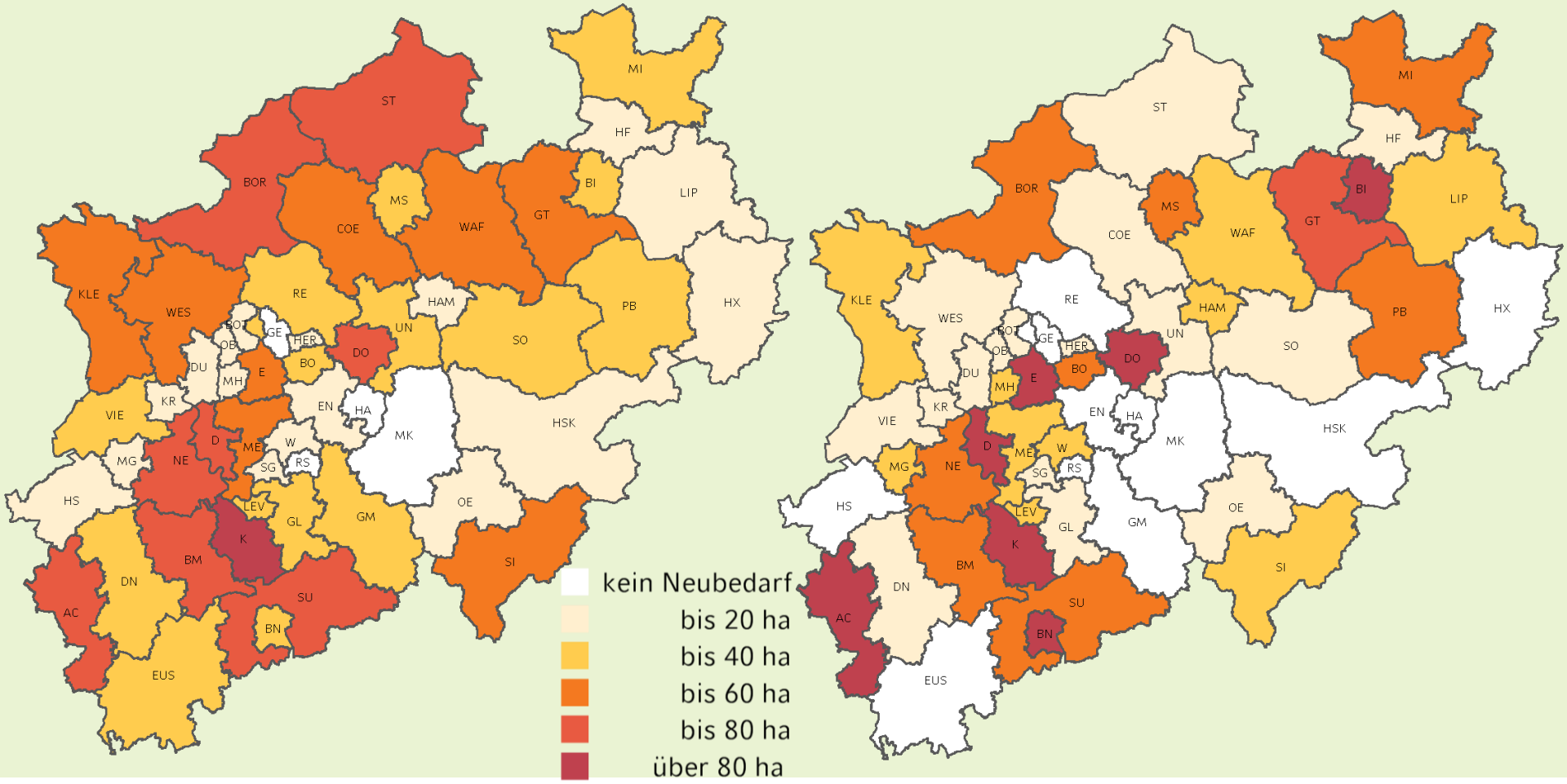

eig. Berechnung nach IT.NRW

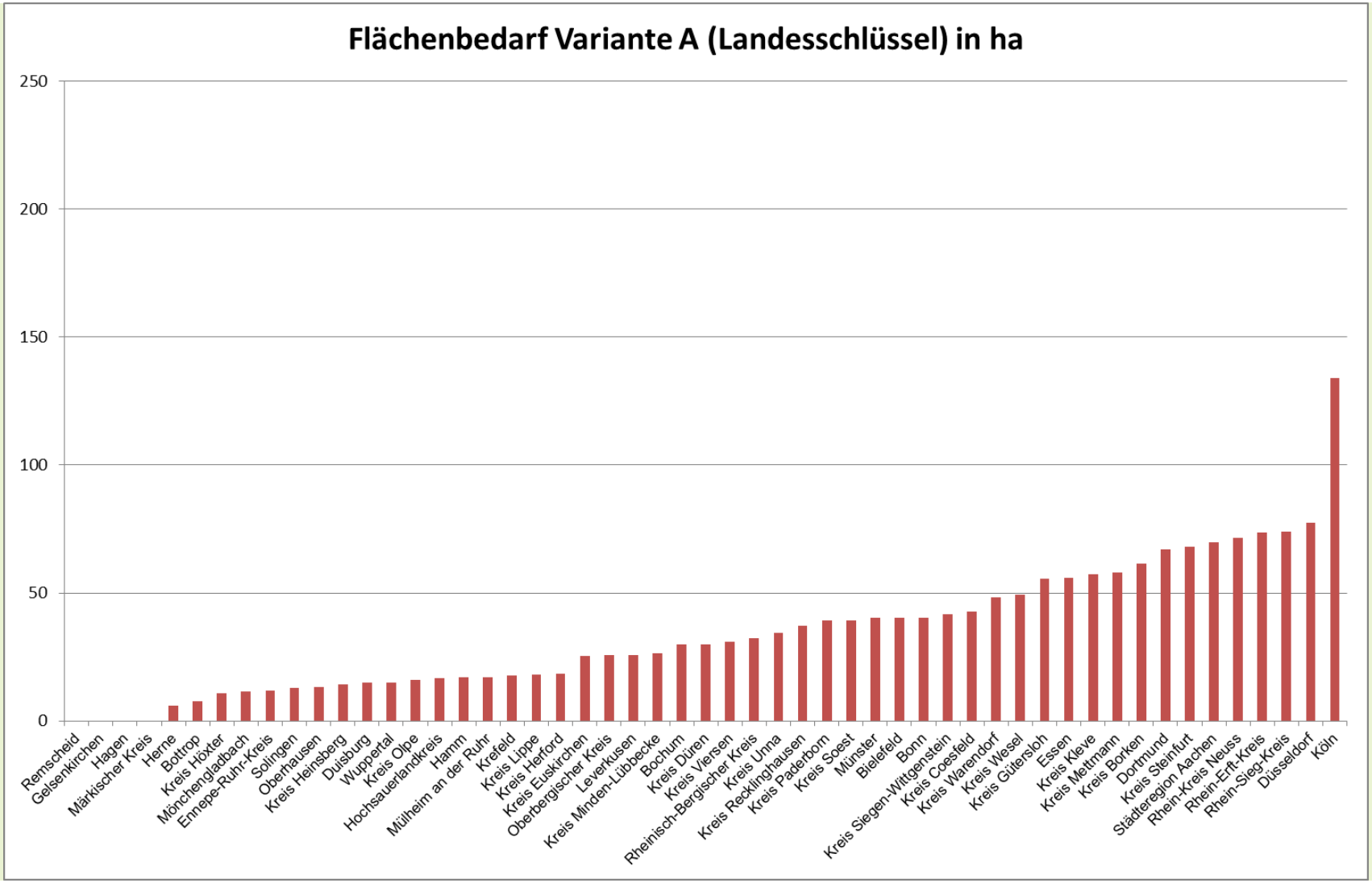
- hohe Wohndichte
- mittlere Wohndichte
- niedrige Wohndichte

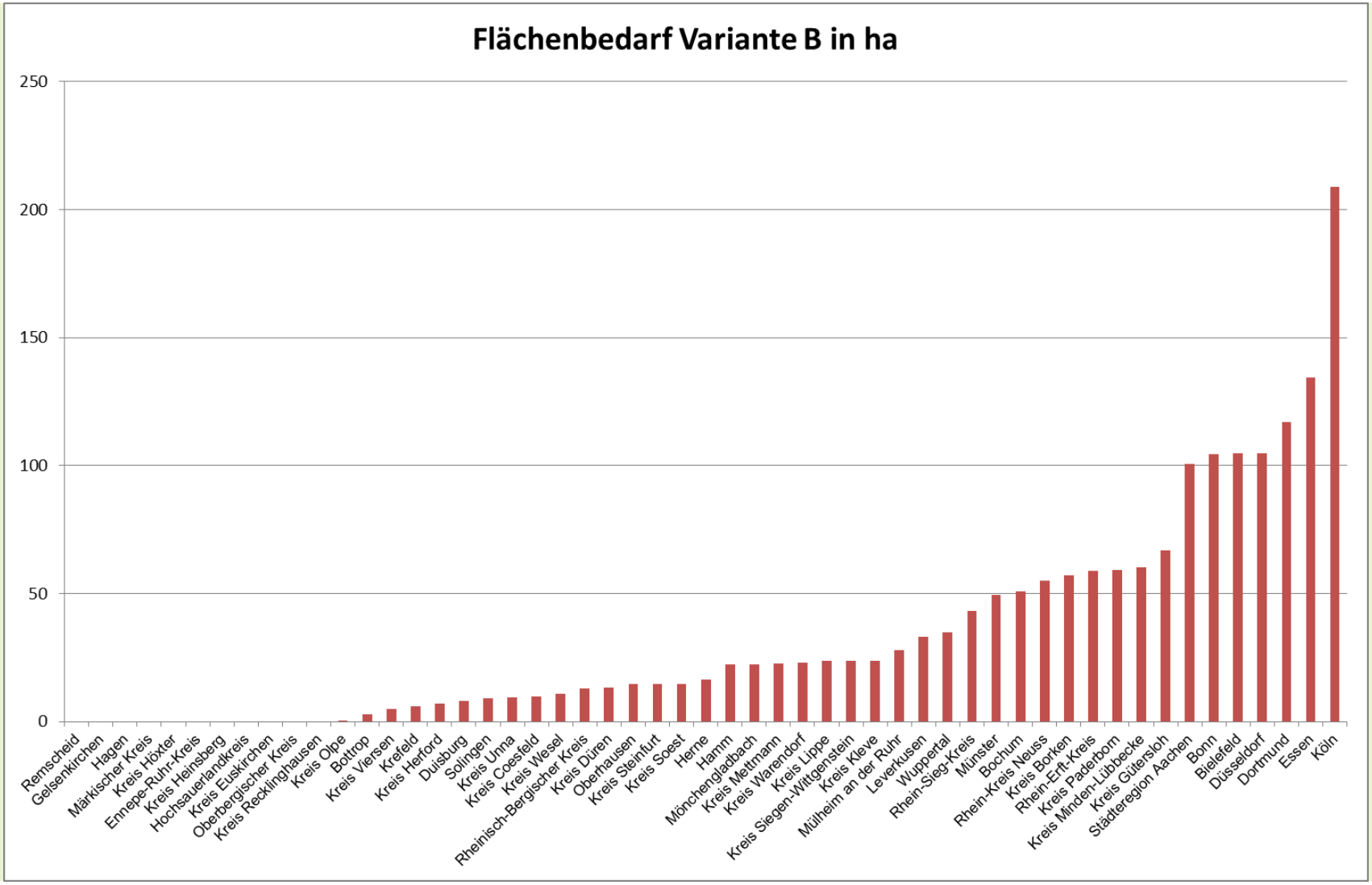
NRW.BANK 2015

# Ergebnis: Wohnflächenbedarf

a) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel  b) nach derzeit. nation. Verteilung




Flächenbedarf Variante A (Landesschlüssel) in ha
250
200
150
100
50
0
Remscheid
Gelsenkirchen
Hagen
Märkischer Kreis
Herne
Bottrop
Kreis Höxter
Mönchengladbach
Ennepe-Ruhr-Kreis
Solingen
Oberhausen
Kreis Heinsberg
Duisburg
Wuppertal
Kreis Olpe
Hochsauerlandkreis
Hamm
Mülheim an der Ruhr
Krefeld
Kreis Lippe
Kreis Herford
Kreis Euskirchen
Oberbergischer Kreis
Leverkusen
Kreis Minden-Lübbecke
Bochum
Kreis Düren
Kreis Viersen
Rheinisch-Bergischer Kreis
Kreis Unna
Kreis Recklinghausen
Kreis Paderborn
Kreis Soest
Münster
Bielefeld
Bonn
Kreis Siegen-Wittgenstein
Kreis Coesfeld
Kreis Warendorf
Kreis Wesel
Kreis Gütersloh
Essen
Kreis Kleve
Kreis Mettmann
Kreis Borken
Dortmund
Kreis Steinfurt
Städteregion Aachen
Rhein-Kreis Neuss
Rhein-Erft-Kreis
Rhein-Sieg-Kreis
Düsseldorf
Köln


Flächenbedarf Variante B in ha
250
200
150
100
50
0
Remscheid
Gelsenkirchen
Hagen
Märkischer Kreis
Kreis Höxter
Ennepe-Ruhr-Kreis
Kreis Heinsberg
Hochsauerlandkreis
Kreis Euskirchen
Oberbergischer Kreis
Kreis Recklinghausen
Kreis Olpe
Bottrop
Kreis Viersen
Krefeld
Kreis Herford
Duisburg
Solingen
Kreis Unna
Kreis Coesfeld
Kreis Wesel
Rheinisch-Bergischer Kreis
Kreis Düren
Oberhausen
Kreis Steinfurt
Kreis Soest
Herne
Hamm
Mönchengladbach
Kreis Mettmann
Kreis Warendorf
Kreis Lippe
Kreis Siegen-Wittgenstein
Kreis Kleve
Mülheim an der Ruhr
Leverkusen
Wuppertal
Rhein-Sieg-Kreis
Münster
Bochum
Rhein-Kreis Neuss
Kreis Borken
Rhein-Erft-Kreis
Kreis Paderborn
Kreis Minden-Lübbecke
Kreis Gütersloh
Städteregion Aachen
Bonn
Bielefeld
Düsseldorf
Dortmund
Essen
Köln

# Berechnung der Flächenbedarfe

**Ergebnis**:

- Wohnflächenbedarf in NRW: 1.790 - 1.840 Hektar

- Der Unterschied zwischen den Varianten ist mit landesweit 50 Hektar eher gering, regional aber bedeutend:

  Bei der Verteilung nach bisherigen Wohnorten der Landsleute gehen mehr Flüchtlinge in die Städte. So gibt es zum einen höhere Baulandbedarfe in den Städten, zum anderen aber mehr Kreise, die aufgrund ihrer Leerstände rechnerisch keinen Neubau- und damit auch keinen Flächenbedarf haben.

**Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.**

Nachfragen an:

Melanie Kloth
Bereich Wohnraumförderung
Leiterin Wohnungsmarktbeobachtung
T: 0211 – 91741 8860
melanie.kloth@nrwbank.de

Reiner Daams
Abteilung Wohnungsbau
Referatsleiter IV.3
T: 0211 – 3843 4234
reiner.daams@mbwsv.nrw.de