



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,	Reiner Daams
Bereich Wohnraumförderung	Abteilung Wohnungsbau
Leiterin Wohnungsmarktbeobachtung	Referatsleiter IV.3



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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



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



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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



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



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

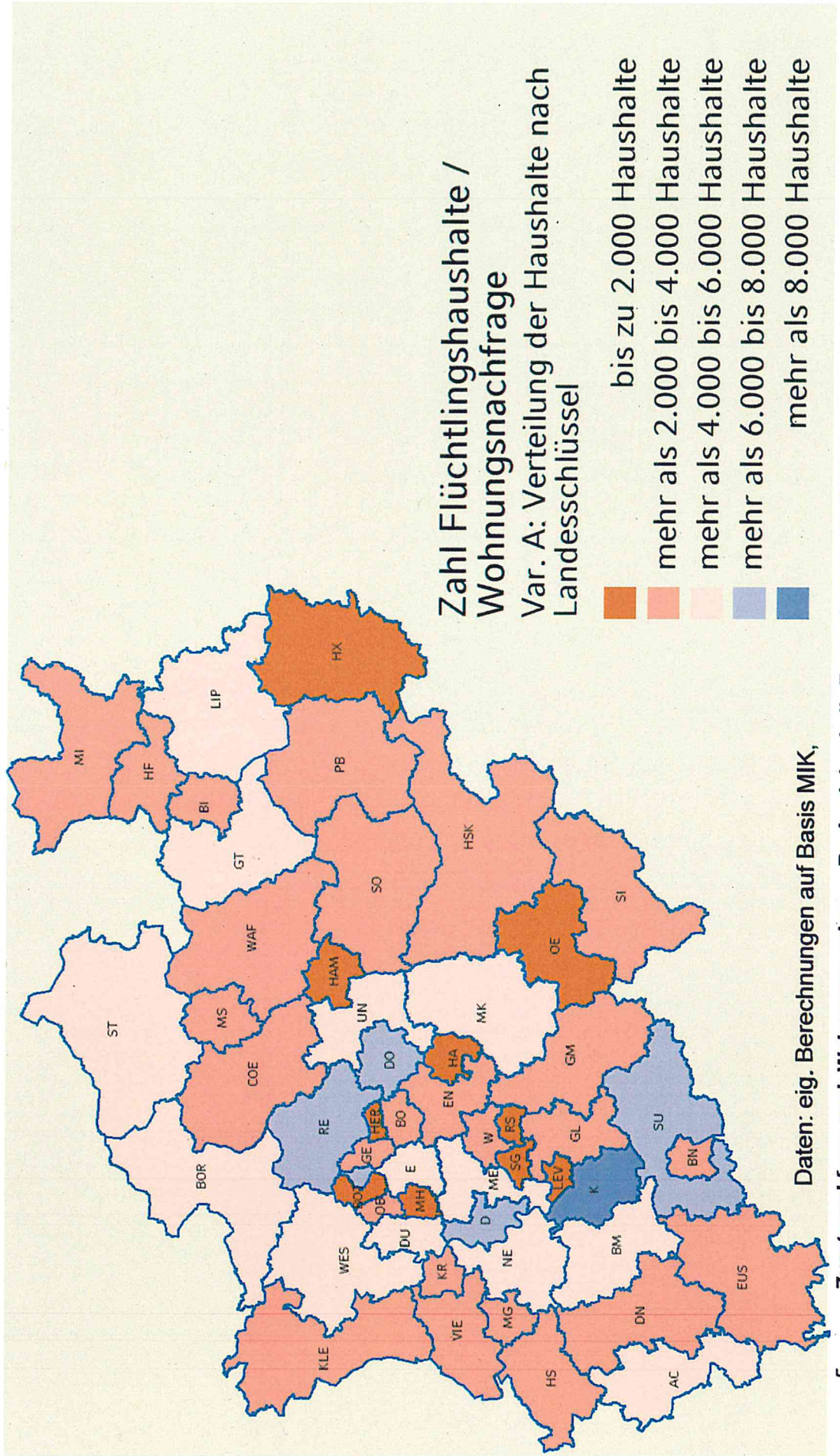
- durchschnittliche Haushaltgröße / Wohnungsbelegung:
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt
- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis
Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der
Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit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



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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

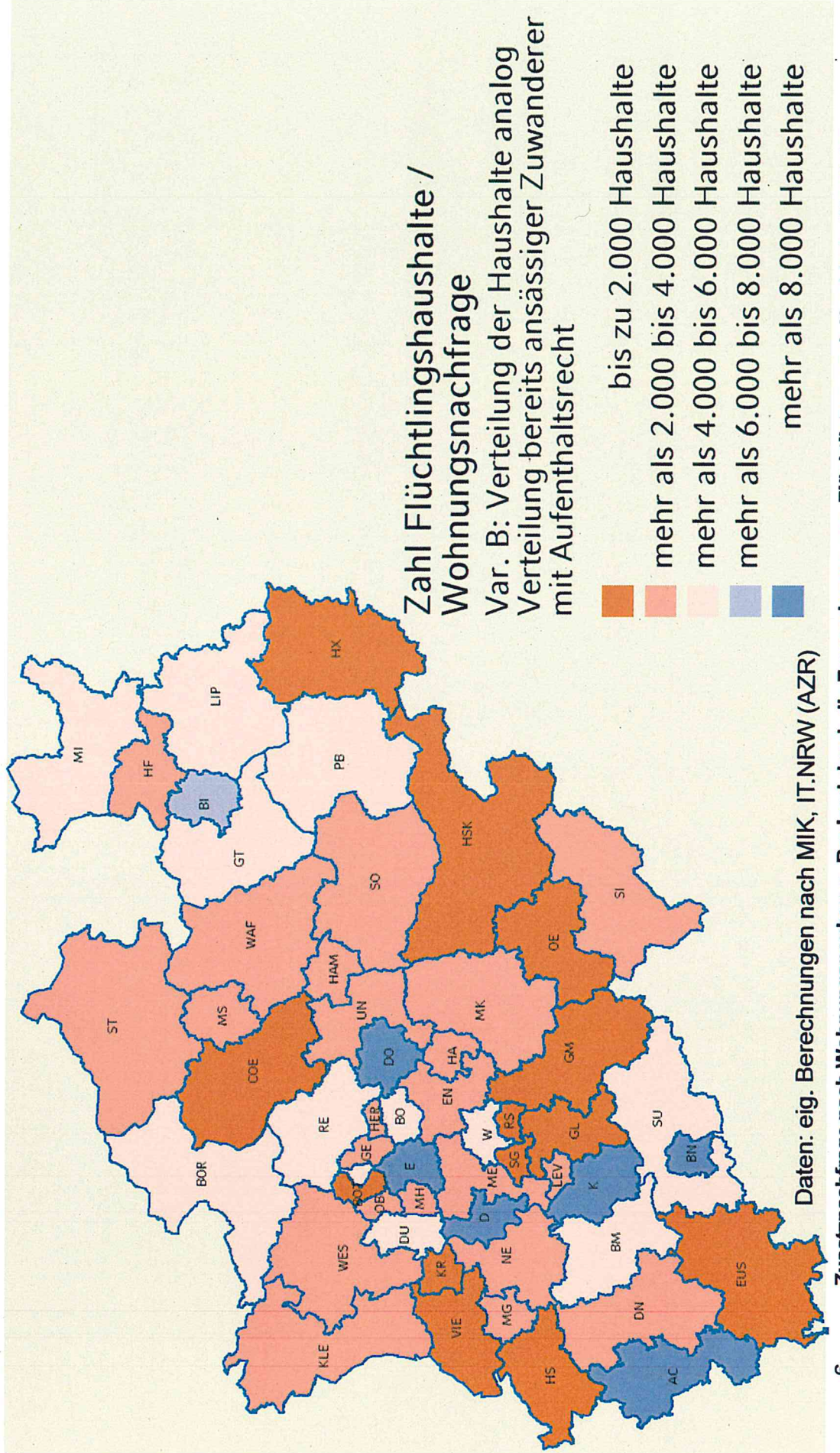




NRW.BANK

Wir fördern Ideen

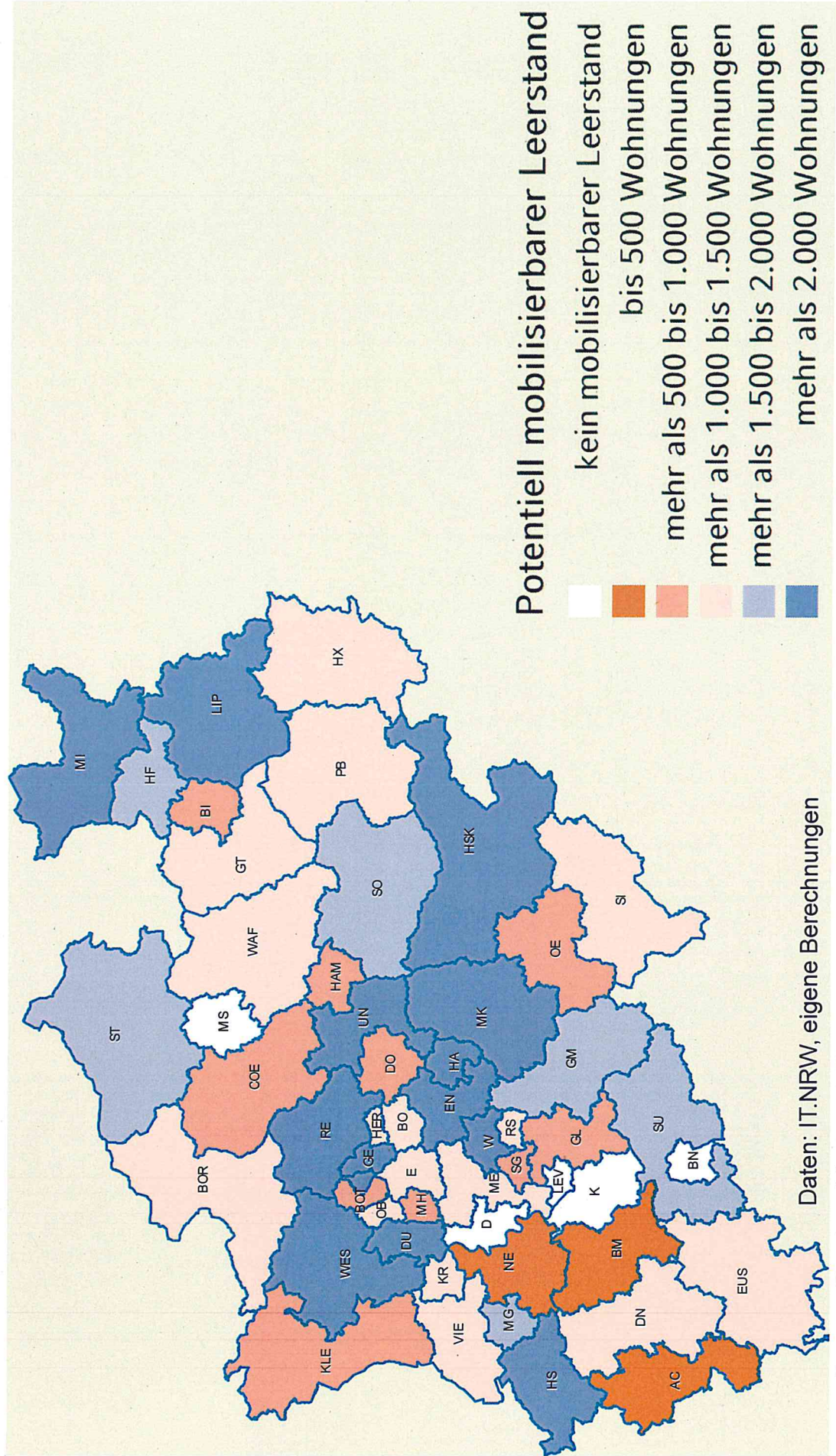
**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**





NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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

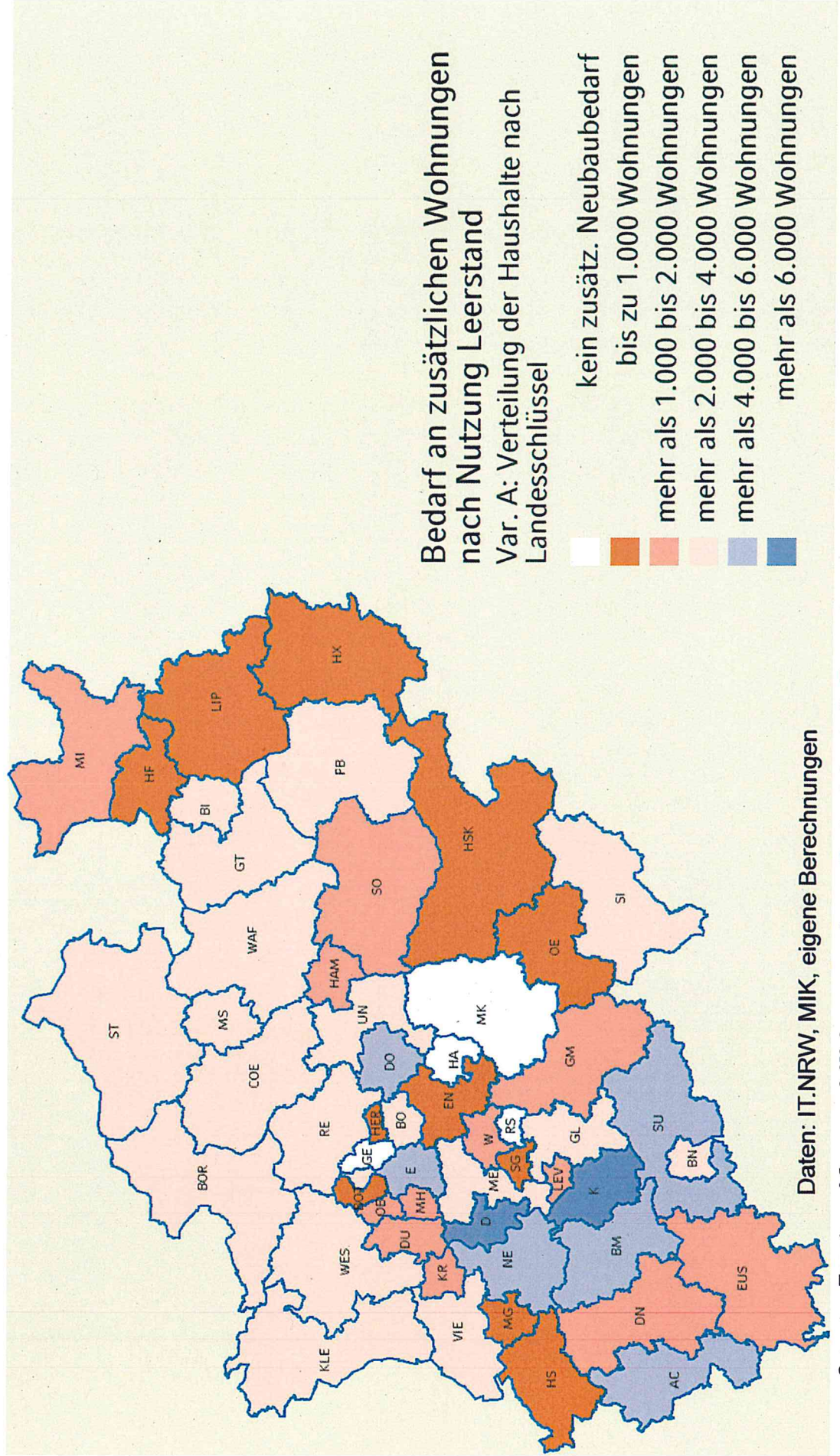




NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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

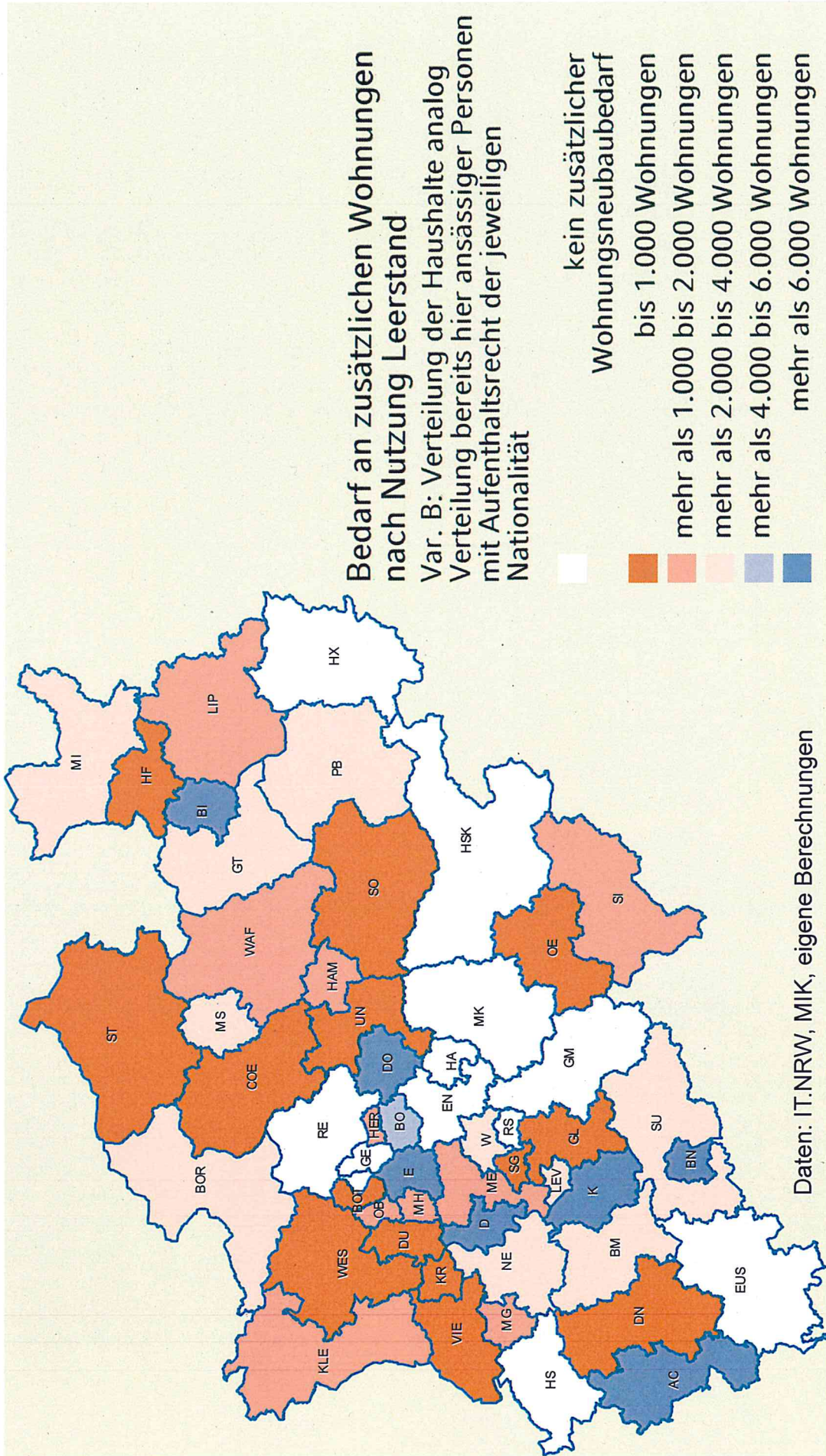




NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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





NRW.BANK

Wir fördern Ideen

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



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)

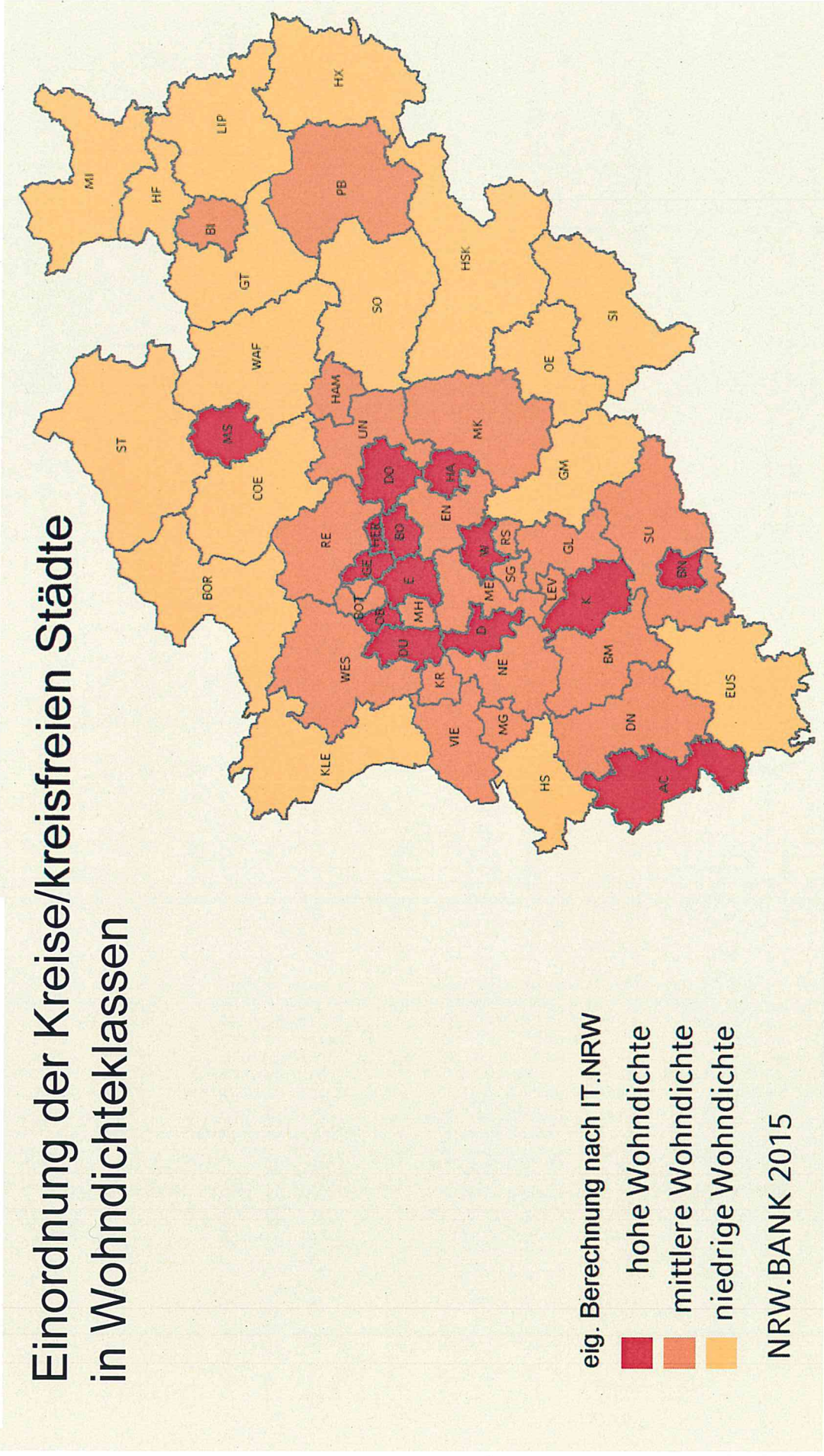


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen



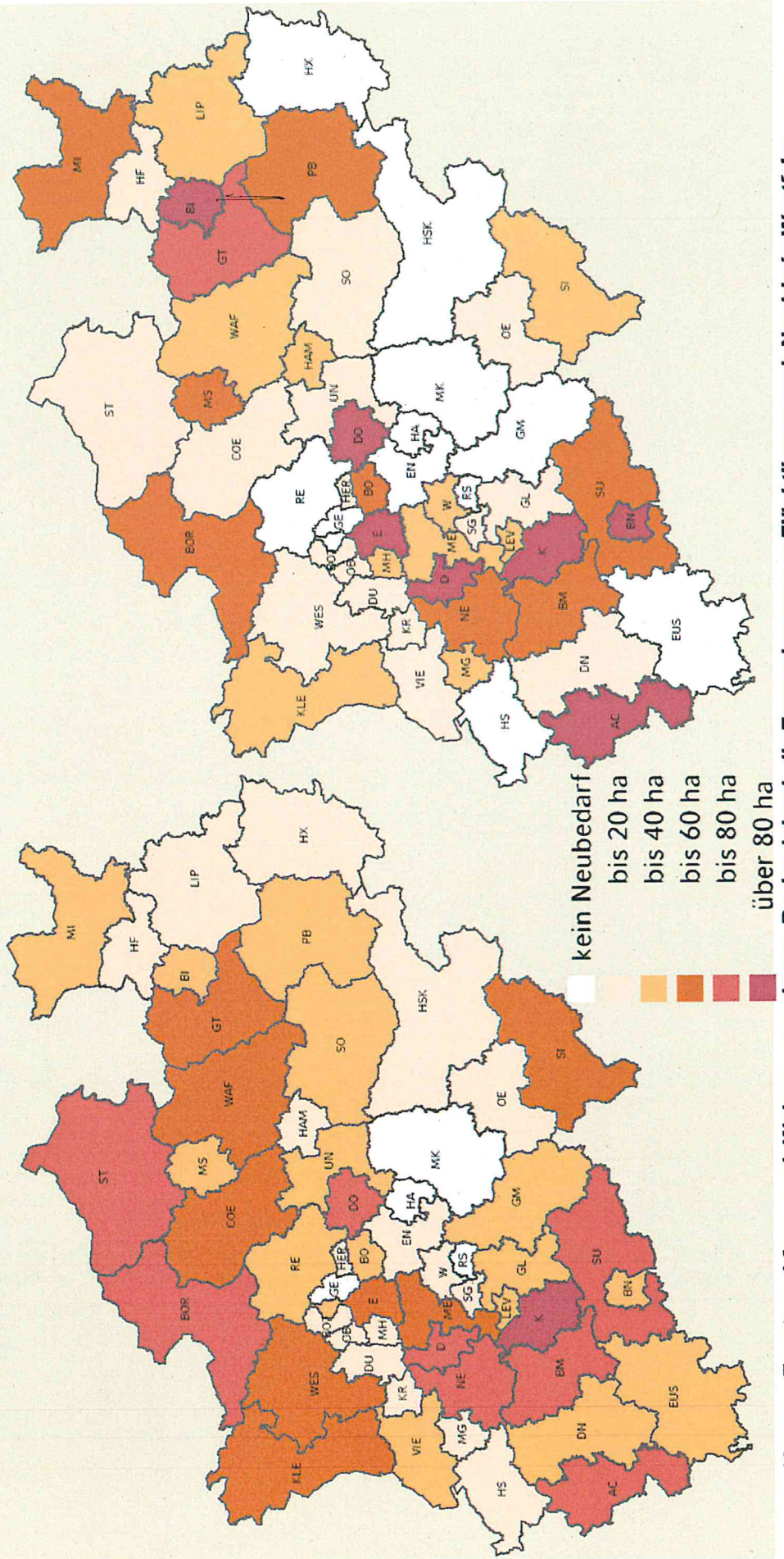
- eig. Berechnung nach IT.NRW
- hohe Wohndichte
 - mittlere Wohndichte
 - niedrige Wohndichte

NRW.BANK 2015



Ergebnis: Wohnflächenbedarf

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



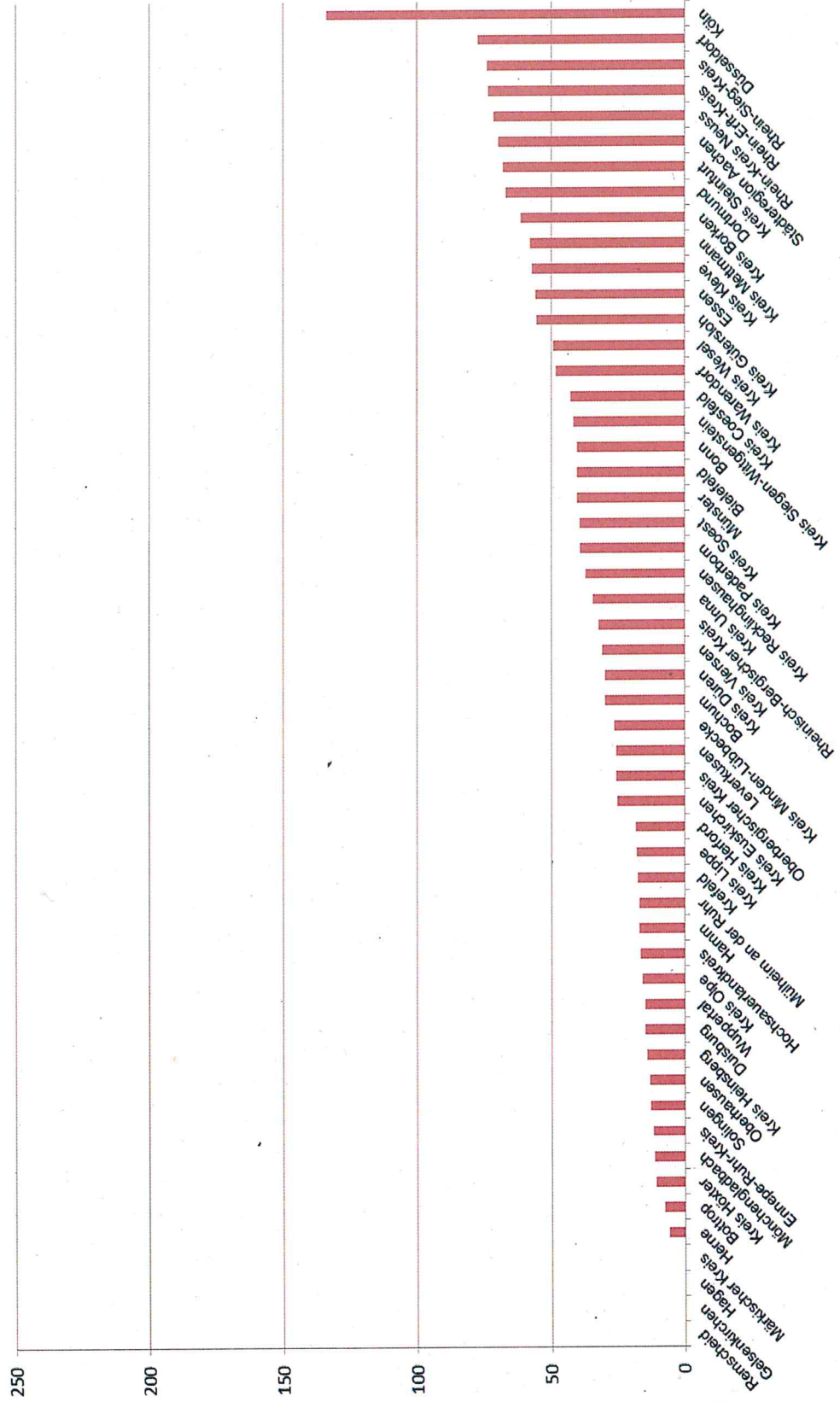


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

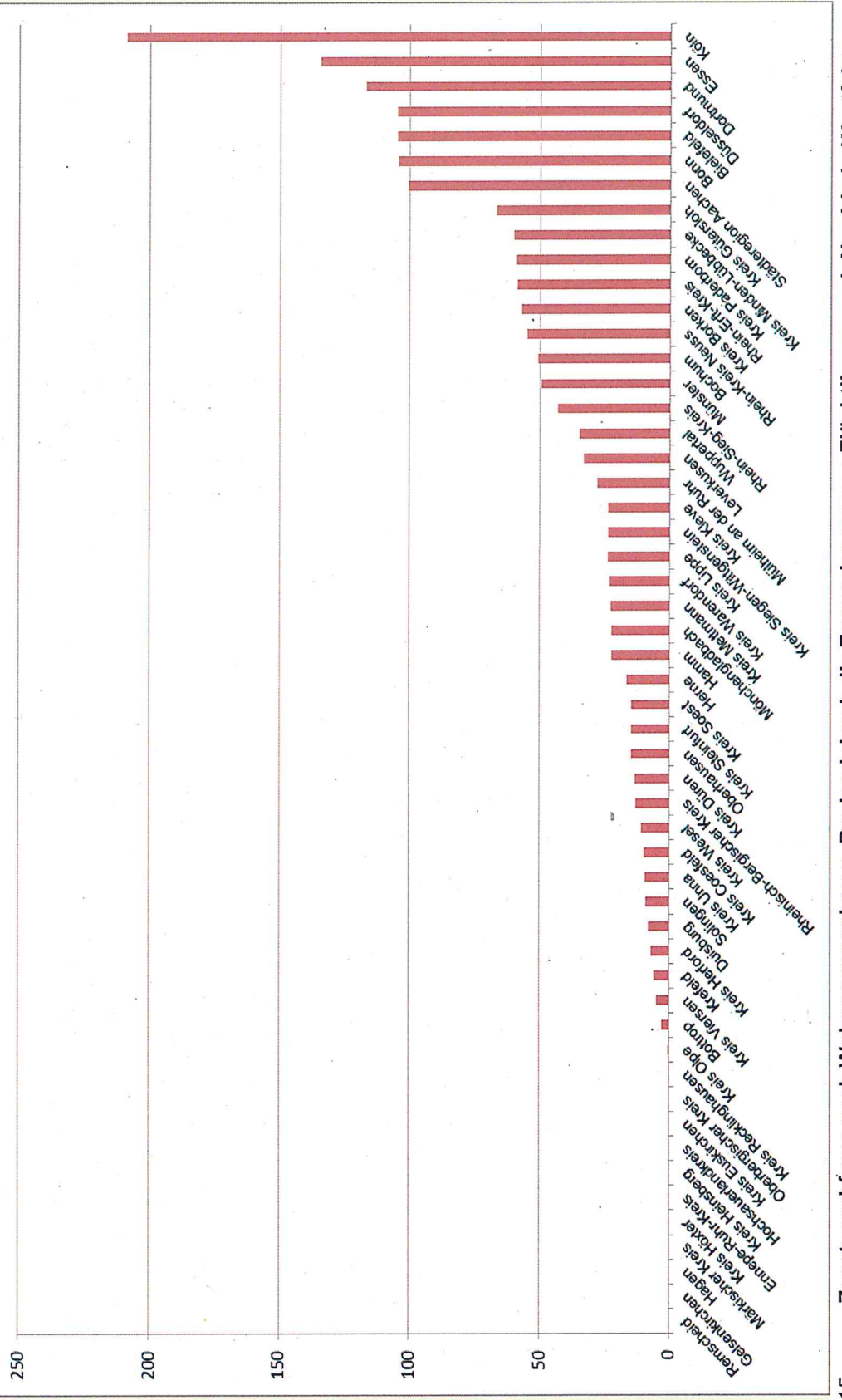
**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**



Flächenbedarf Variante A (Landesschlüssel) in ha



Flächenbedarf Variante B in ha





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