

# BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 – aktuelle Ergänzung um eine Bedarfskomponente „Flüchtlinge“

Alexander Schürt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung (BBSR)

KomWoB Jahrestagung 2016

NRW.BANK

Düsseldorf, 12.04.2016



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung

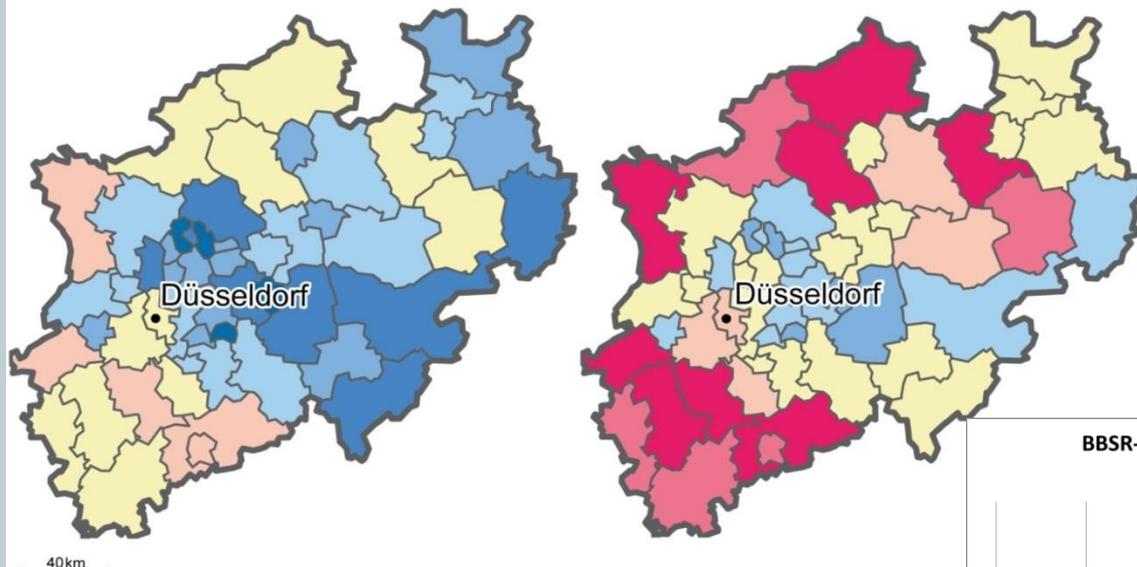


# Demografische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

- Berechnung der demografischen Prognosen auf der Grundlage des Zensus (Bevölkerungskorrektur)
- Berücksichtigung bereits höherer Außenwanderungsgewinne
- Einschwenken der Außenwanderung ab 2018 auf ein längjähriges Mittel (Außenwanderungssaldo von 200 Tsd. Personen)

# Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030 in den Kreisen

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030 in Nordrhein-Westfalen



Entwicklung der Bevölkerung  
insgesamt von 2015 bis 2030 in %

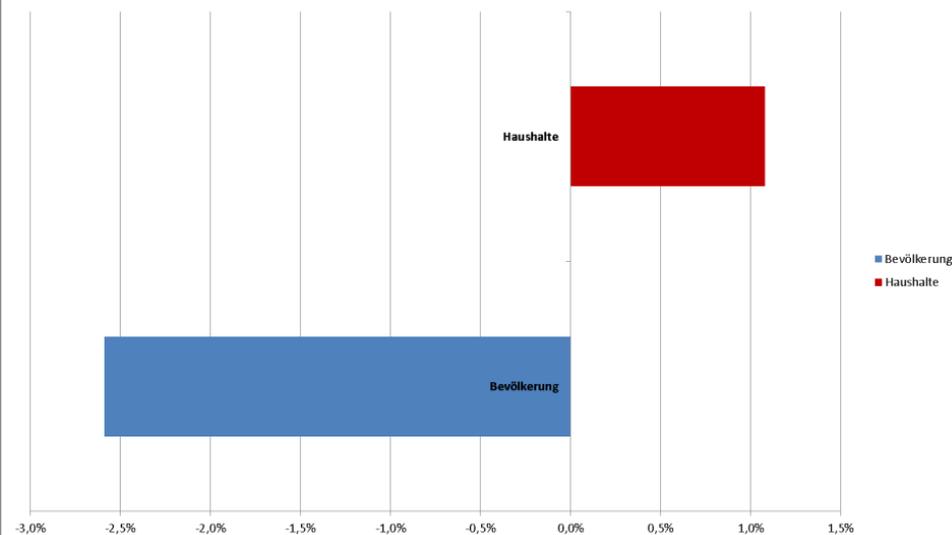


Entwicklung der Haushalte  
insgesamt von 2015 bis 2030 in %



Datenbasis: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035  
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

BBSR-Wohnungsmarktprognose 2015 bis 2030 - Prognose Bevölkerung und Haushalte in %

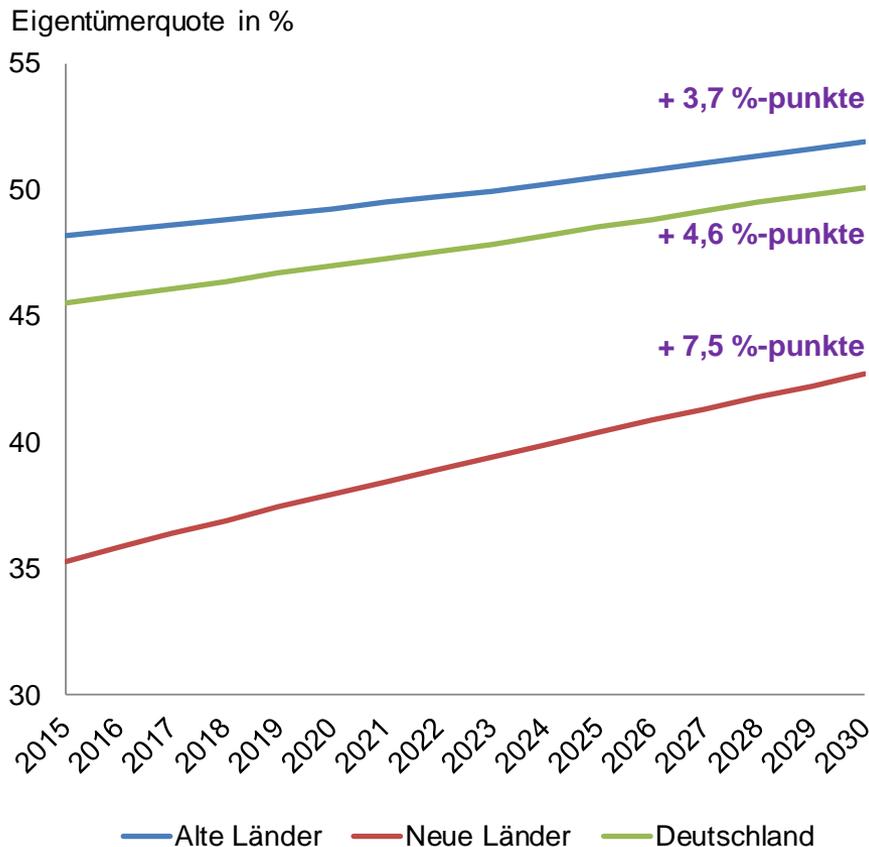


## **strukturelle und verhaltensbezogene Veränderungen bei Haushalten**

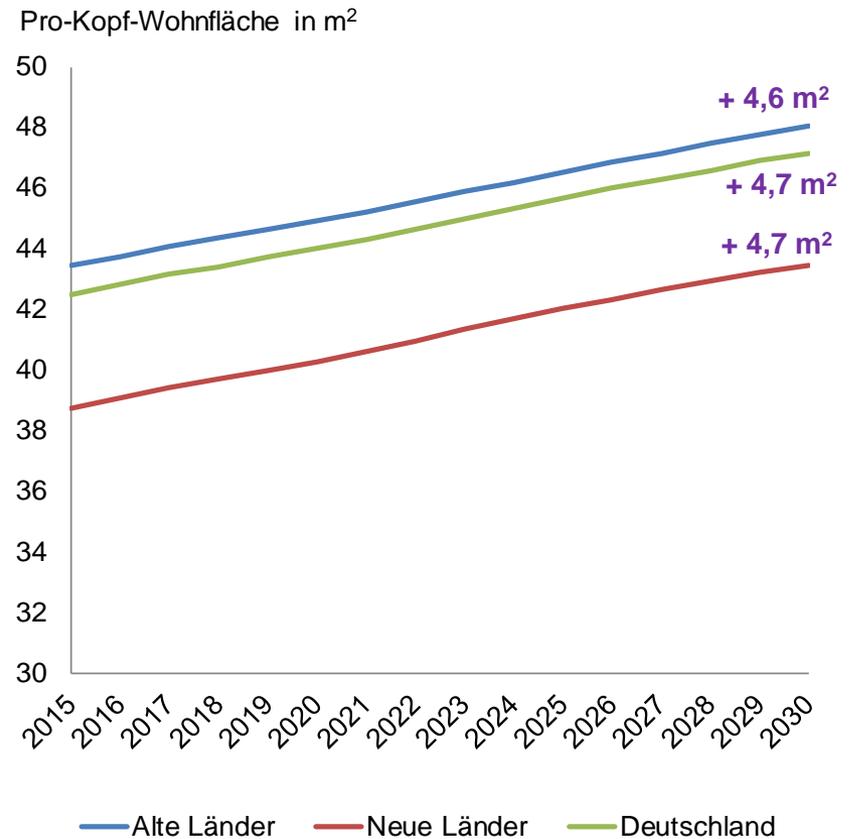
- Alterung und Individualisierung der Haushalte (z.B. Remanenzeffekt, mehr Single-Haushalte, Kohorteneffekte)
  - ⇒ Anstieg des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums und der Eigentümerquoten
- Zeitreihen zeigen die Effekte dieser Veränderungen je Haushaltstyp
- Berücksichtigung über Regressionsrechnungen als Trendindikatoren bei der BBSR-Wohnungsmarktprognose

# Entwicklung Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030

### Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030



### Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030



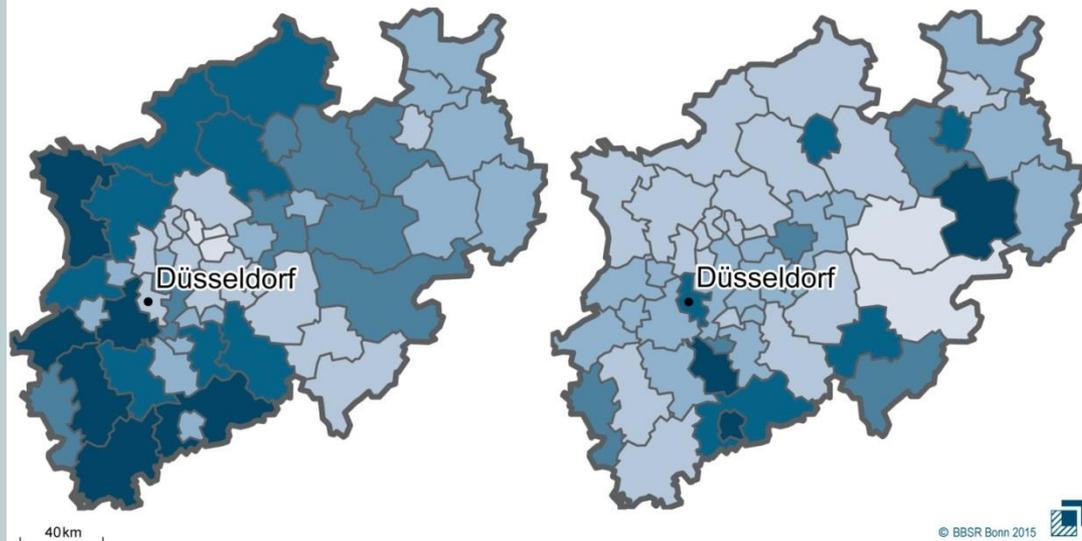
# Neubaubedarf in NRW bis 2030

	2015 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Wohnungen insgesamt	51.800	43.900	33.300
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	26.700	24.700	21.200
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	25.200	19.200	12.100

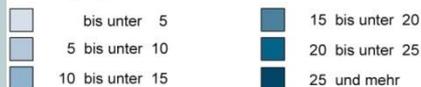
## Neubaubedarf nach Gebäudeart 2015 bis 2020 in Nordrhein-Westfalen

### Ein- und Zweifamilienhäuser

### Mehrfamilienhäuser



### Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030  
 Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013  
 Bearbeitung: J. Nielsen

# Modifizierung der BBSR-Prognosen durch Szenarien „Flüchtlinge“

## ■ Oberes Szenario

- Hohe Flüchtlingszuwanderung bis 2020
- Bis 2020: Rückgang der Flüchtlingszuwanderung auf 600 Tsd.

## ■ Unteres Szenario

- Hohe Flüchtlingszuwanderung in 2015 und 2016
- Bereits ab 2017 deutlicher Rückgang der Flüchtlingszuwanderung
- Bis 2020: Rückgang der Flüchtlingszuwanderung auf 200 Tsd.

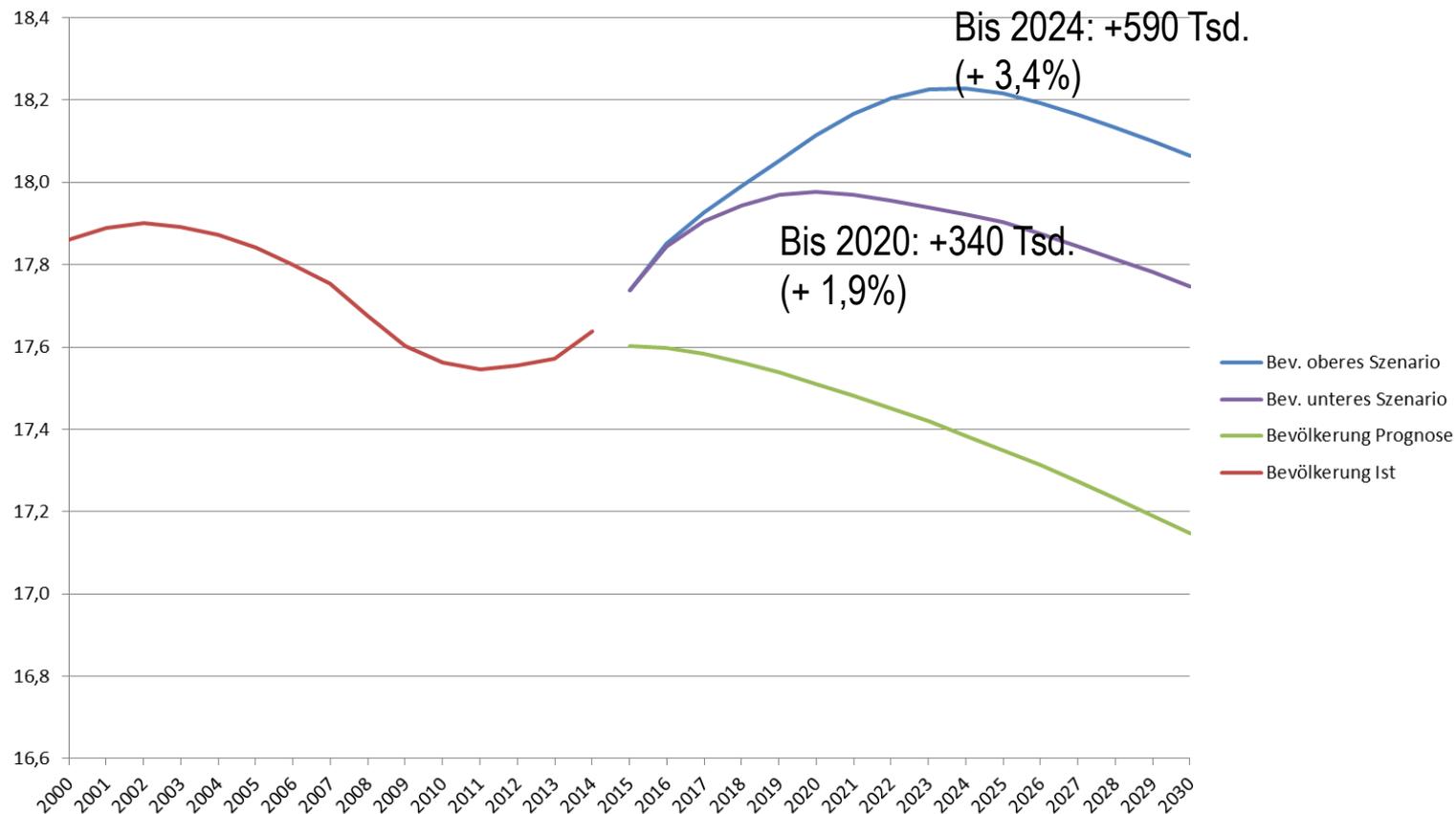
=> Beide ab 2026: Zuwanderung auf dem langfristigen Niveau von 200.000

- jährliche Registrierungen
- Asylbeantragungen *90 % der Flüchtlinge*
- Schutzquoten *steigend von 50 auf 65 %*
- Rückwanderungsquote *10 %*
- Familiennachzug *0,5 Pers. je Pers. mit Aufenthaltsstatus*
- Haushaltsgrößen *3 Pers. je Haushalt*
- räumliche Verteilung der Flüchtlinge (Königsteiner Schlüssel und länderinterne Weiterverteilung)
- Freizügigkeit und nachfolgende Wohnstandortwahl

# BBSR-Bevölkerungsprognose und Szenarien „Flüchtlinge“ für NRW

## BBSR-Szenarien der Bevölkerungsentwicklung NRW bis 2030

Einwohner in Mio.

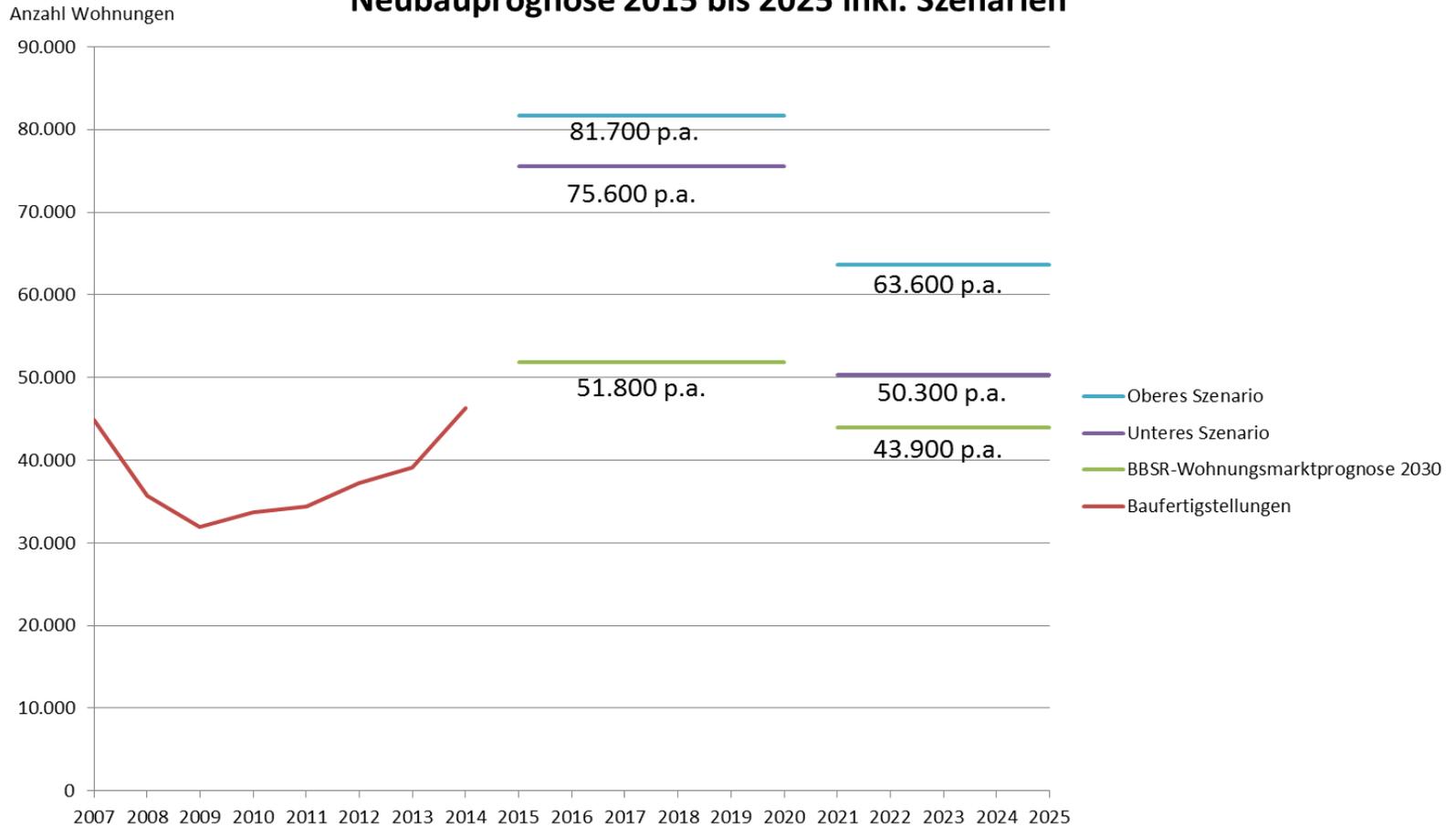


Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2035 und BBSR-Szenarien "Flüchtlinge"

© BBSR Bonn 2016

# Erhöhter Neubaubedarf durch hohe Flüchtlingszahlen

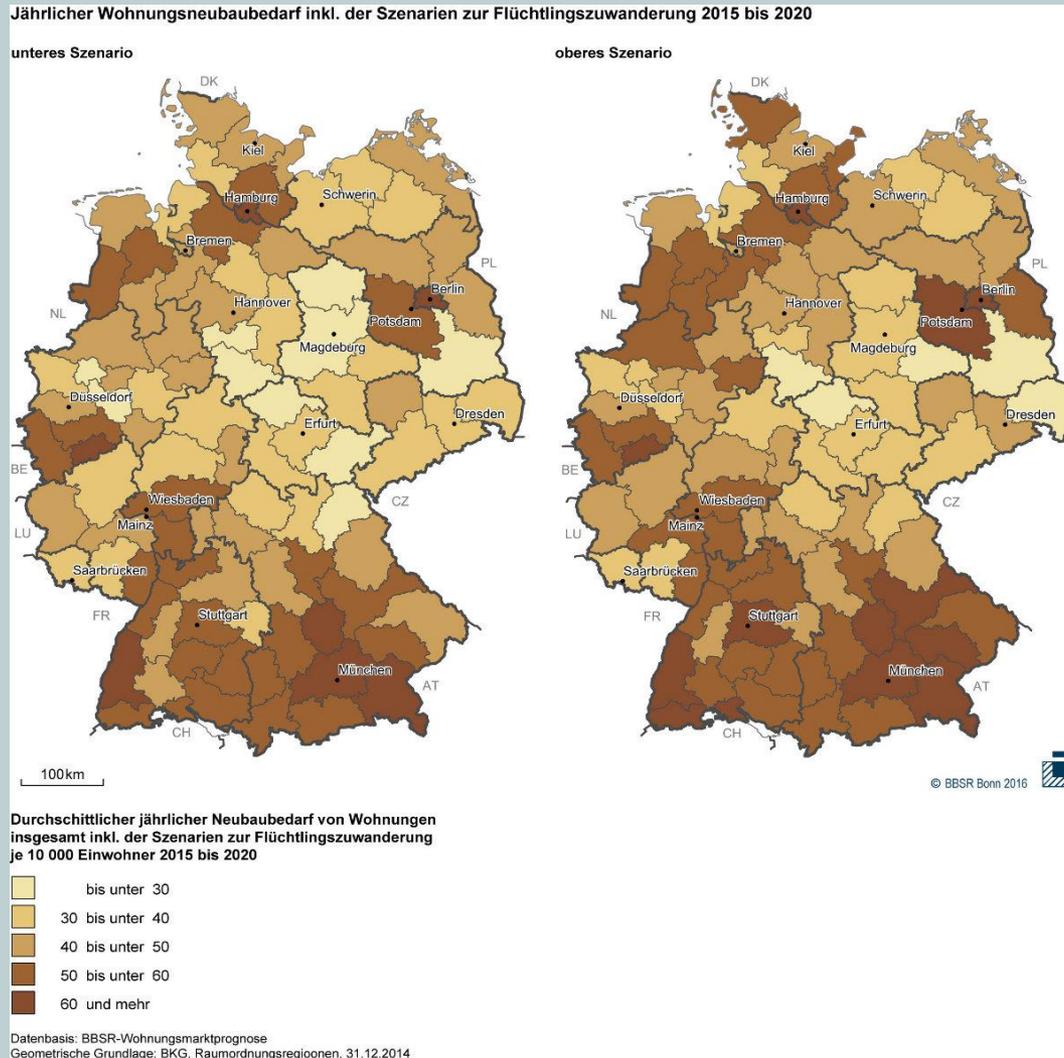
## Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit 2007 bis 2014 und BBSR-Neubauprognose 2015 bis 2025 inkl. Szenarien



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 und BBSR-Szenarien "Flüchtlinge"

© BBSR Bonn 2016

# Szenarien zur Neubaunachfrage in den Regionen 2015 bis 2020

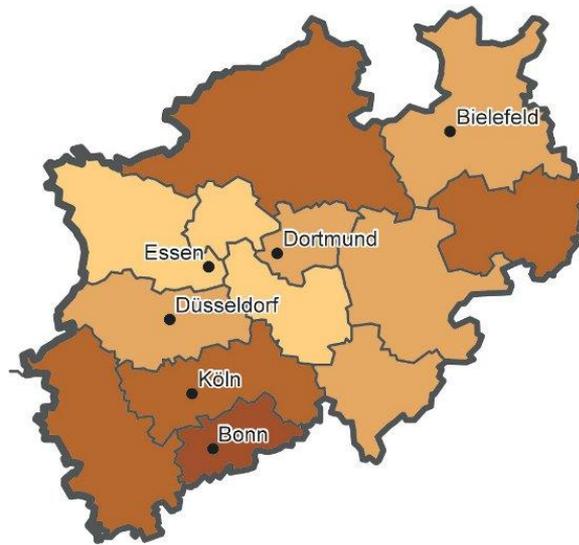


# Szenarien zur Neubaunachfrage in den Regionen von NRW 2015 bis 2020

Jährlicher Wohnungsneubaubedarf inkl. der Szenarien zur Flüchtlingszuwanderung 2015 bis 2020

untere Variante

obere Variante



40 km

© BBSR Bonn 2016

Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt inkl. der Szenarien zur Flüchtlingszuwanderung je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

- bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60
- 60 und mehr

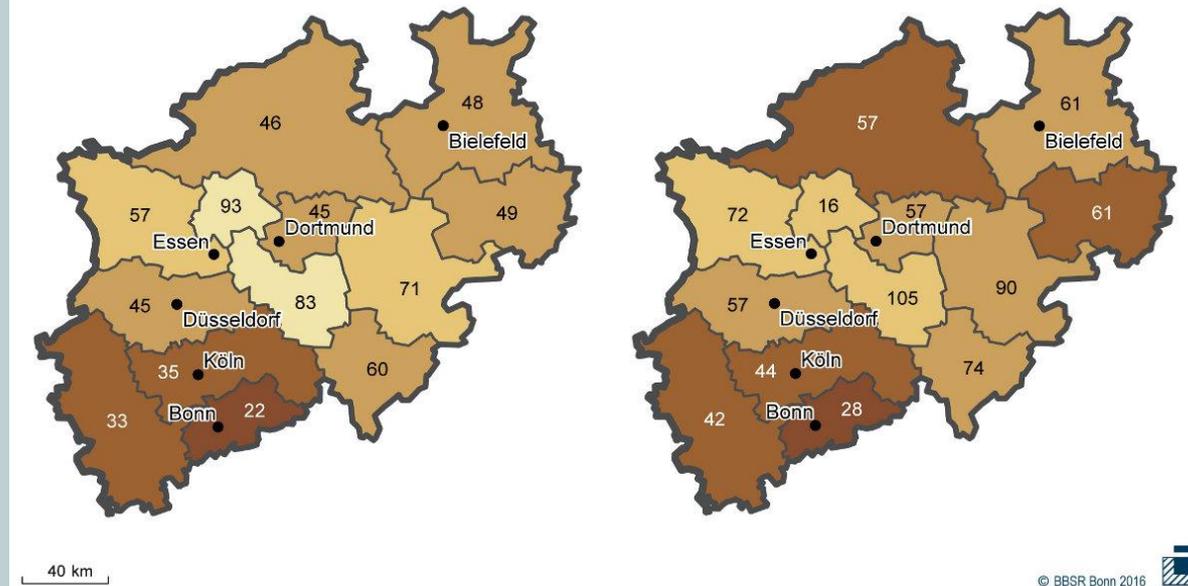
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose  
 Geometrische Grundlage: BKG, Raumordnungsregionen, 31.12.2014  
 Bearbeitung: J. Nielsen

# Erhöhte Neubaunachfrage in den Regionen 2015 bis 2020

Jährlicher Wohnungsneubaubedarf inkl. der Szenarien zur Flüchtlingszuwanderung 2015 bis 2020

untere Variante

obere Variante



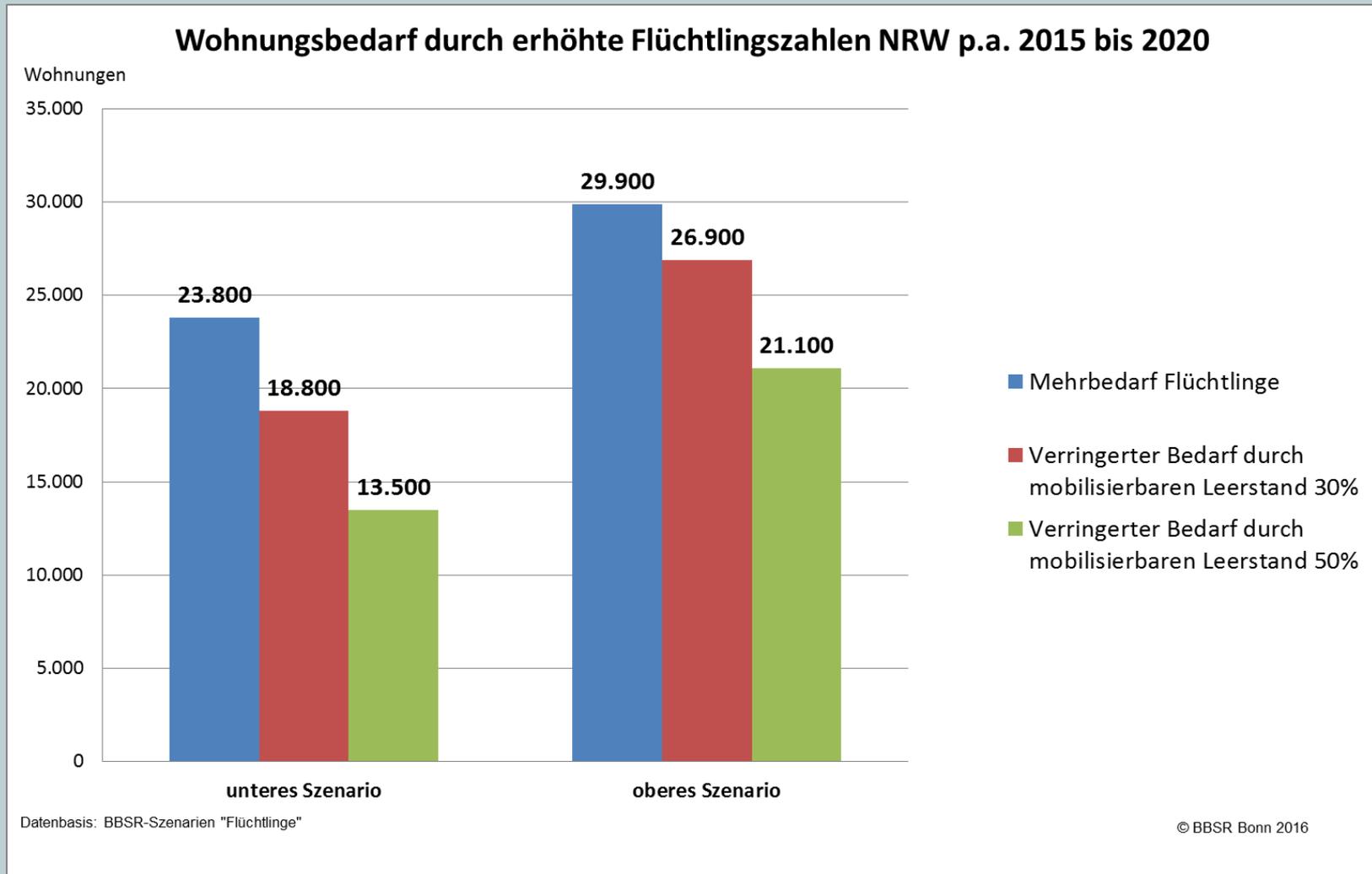
Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen insgesamt inkl. der Szenarien zur Flüchtlingszuwanderung je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

- bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 bis unter 50
- 50 bis unter 60
- 60 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose  
 Geometrische Grundlage: BKG, Raumordnungsregionen, 31.12.2014  
 Bearbeitung: J. Nielsen

Anmerkung:  
 Die Zahlen beschreiben die prozentuale Abweichungen der jeweiligen Variante von der ursprünglichen Prognose

# Kompensation von Neubaubedarf durch Wohnungsleerstände?



- Ein prognostizierte **Wohnungsneubau** von knapp **52 Tsd. Wohnungen p.a.** bis 2020 (BBSR-Wohnungsmarktprognose) reicht nicht aus, um der erhöhten Wohnraumnachfrage zu begegnen
- Die Szenarienberechnungen weisen auf einen **erhöhten Bedarf von insgesamt knapp 76 Tsd. bis knapp 82 Tsd. Wohnungen p.a.** bis 2020 hin
- **Mehrbedarf** von **knapp 24 Tsd. bzw. knapp 30 Tsd. Wohnungen p.a.** bis 2020 könnte durch Mobilisieren von Leerstand reduziert werden
- Die **räumliche Verteilung** der erhöhten Wohnraumnachfrage scheint noch ergebnisoffen: Freie Wohnstandortwahl oder geregelte Wohnungszuweisung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



[www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

[www.raumbeobachtung.de](http://www.raumbeobachtung.de)