



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

## **Der Wohnungsbedarf der Flüchtlinge im Kontext der Gesamtnachfrage bzw. der allgemeinen Marktentwicklung**

Jahrestagung Forum KomWoB NRW am 12. April 2016 in Düsseldorf



# Überblick

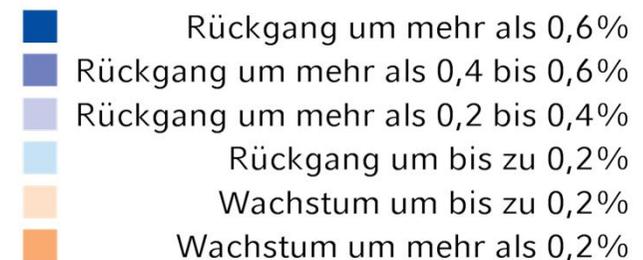
- 1. Einordnung der Prognoseergebnisse in die Marktentwicklung**
2. Fazit: regional angepasste Strategien?

Daten: IT.NRW

# Land zwischen Wachstum und Schrumpfung

- **Bevölkerung: Langfristiger Trend**  
[durchschnittl. jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2004 bis 2014]
- städtische und ländliche Wachstums- und Schrumpfungsregionen
- Wachstum: Rheinschiene, Teile des Münsterlands, westliches OWL, an der Grenze zu NL und in einzelnen Zentren
- auch dort schrumpfende Gemeinden
- Schrumpfung: Ruhrgebiet und Umland; Südwestfalen; östliches OWL; Eifel, z.T. Weiteres Umland der Rheinschiene

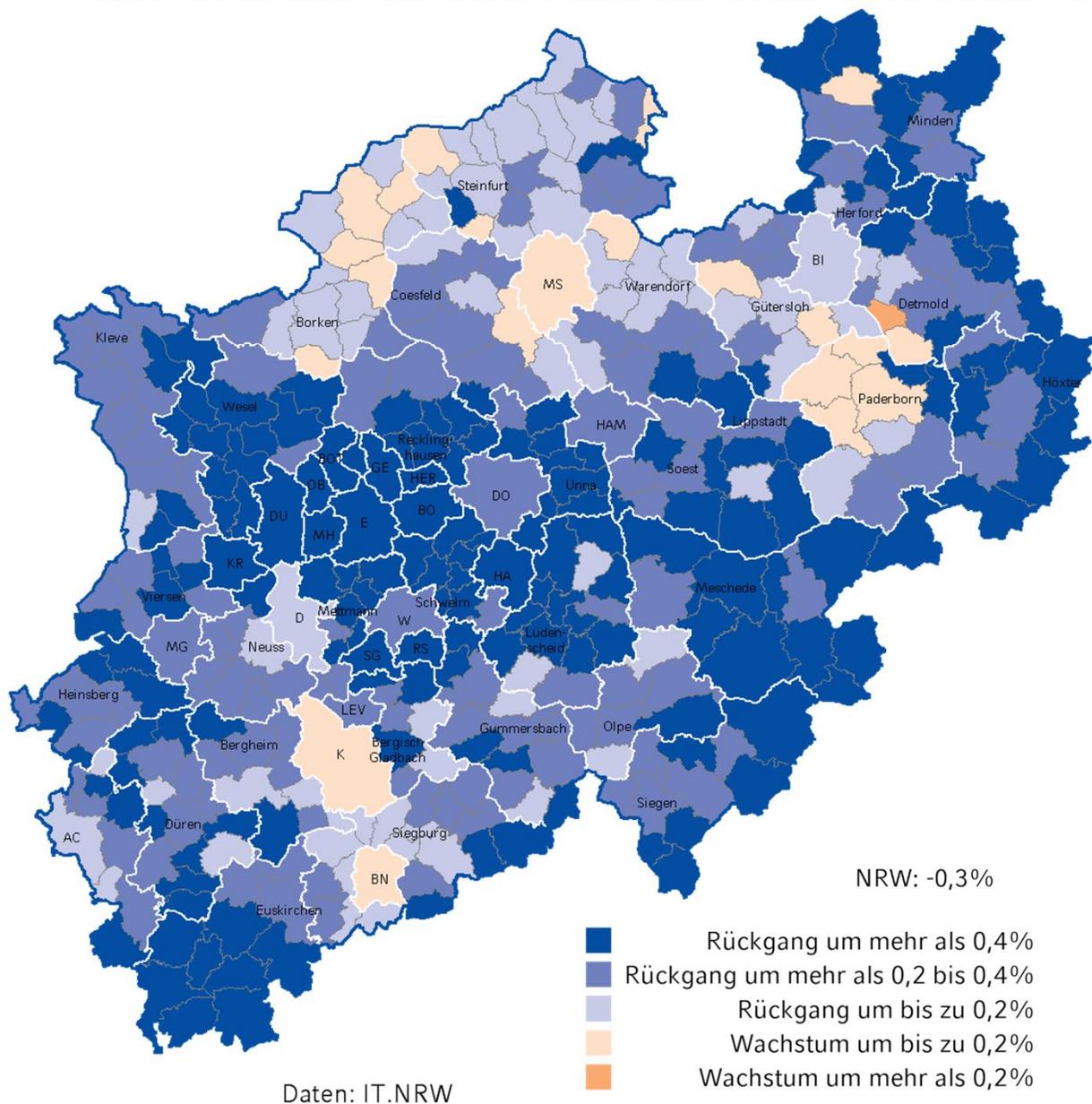
NRW: -0,2%



Daten: IT.NRW

Achtung: Durch die Umstellung der Datenbasis auf die Ergebnisse des Zensus 2011 kommt es zu Brüchen in der Zeitreihe!

# Inzwischen fast flächendeckendes Geburtendefizit

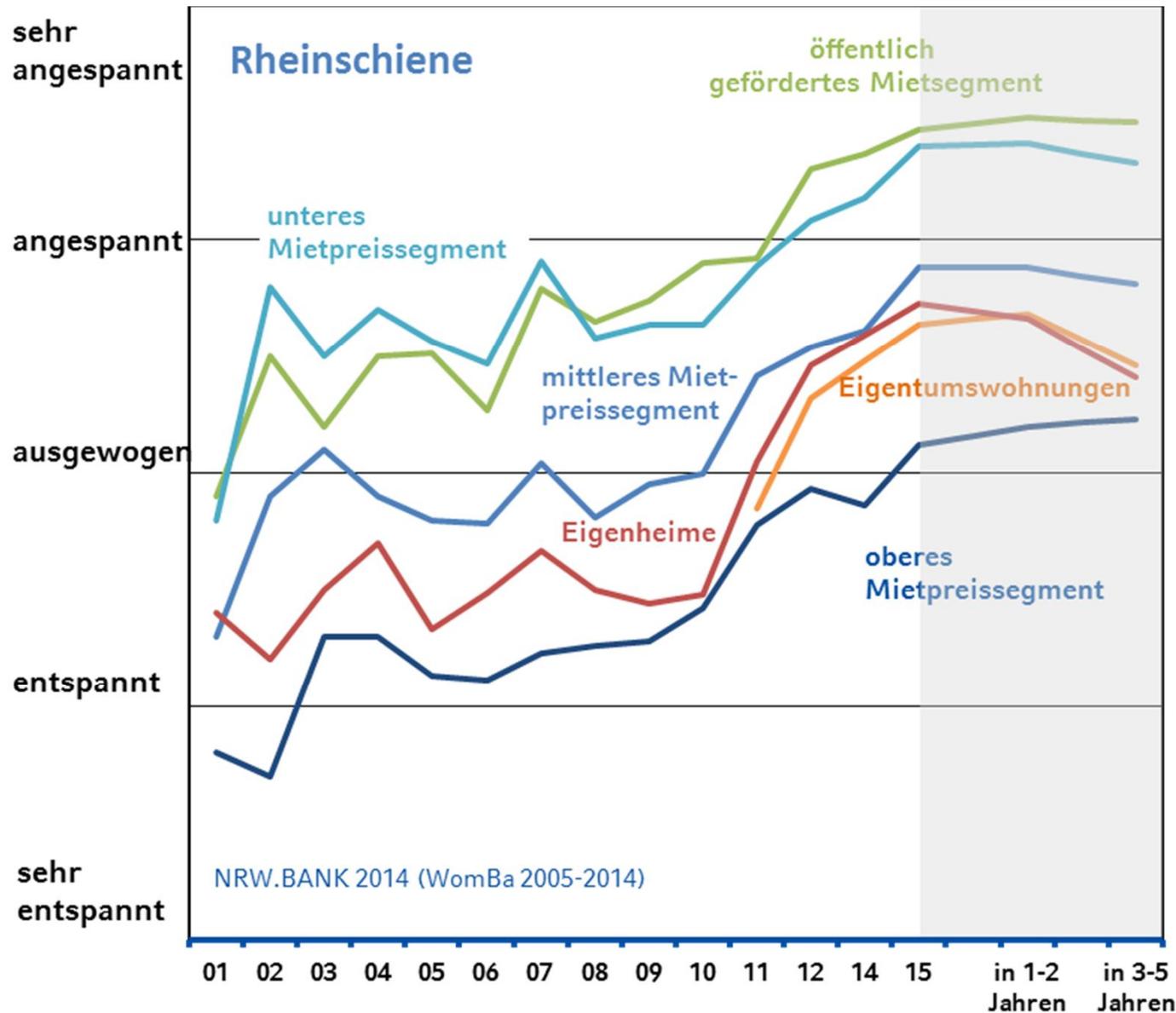


- **Einfluss der natürlichen auf gesamte Bevölkerungsentwicklung**  
[durchschnittl. jährlicher Saldo von Geburten und Sterbefällen 2012 - 2014 bezogen auf Bevölkerungsstand 2011]
- Aufgrund der Alterung werden die Regionen mit Geburtenüberschüssen seit vielen Jahren immer weniger und kleiner. Derzeit fast nur noch in den Städten, in die viele junge Leute ziehen (die dort dann zu Eltern werden).
- **→ Bevölkerungswachstum findet inzwischen fast nur noch über Zuwanderung statt**



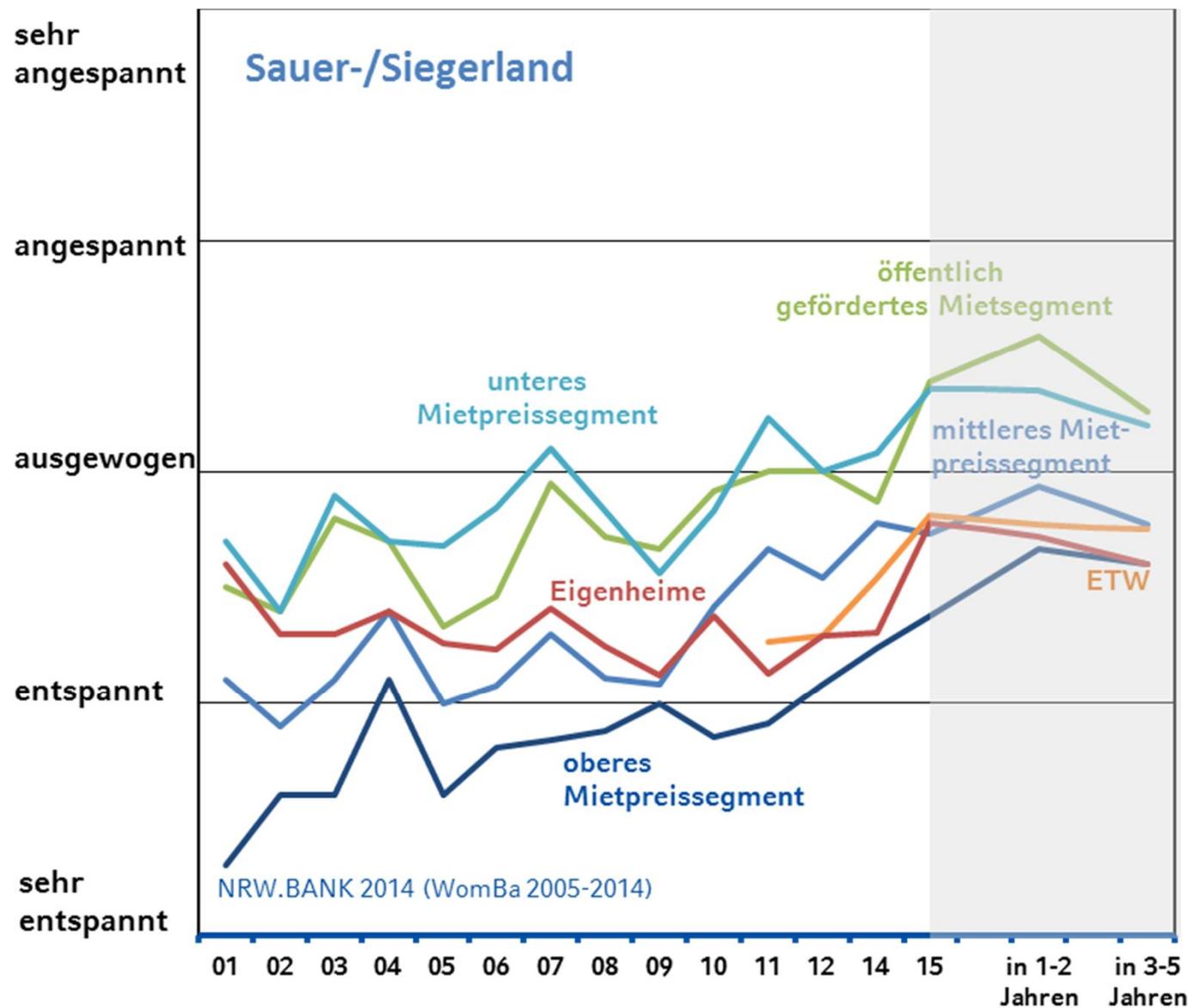


# Wohnungsmarktexperten: Regionale Marktlage (seit 2001)



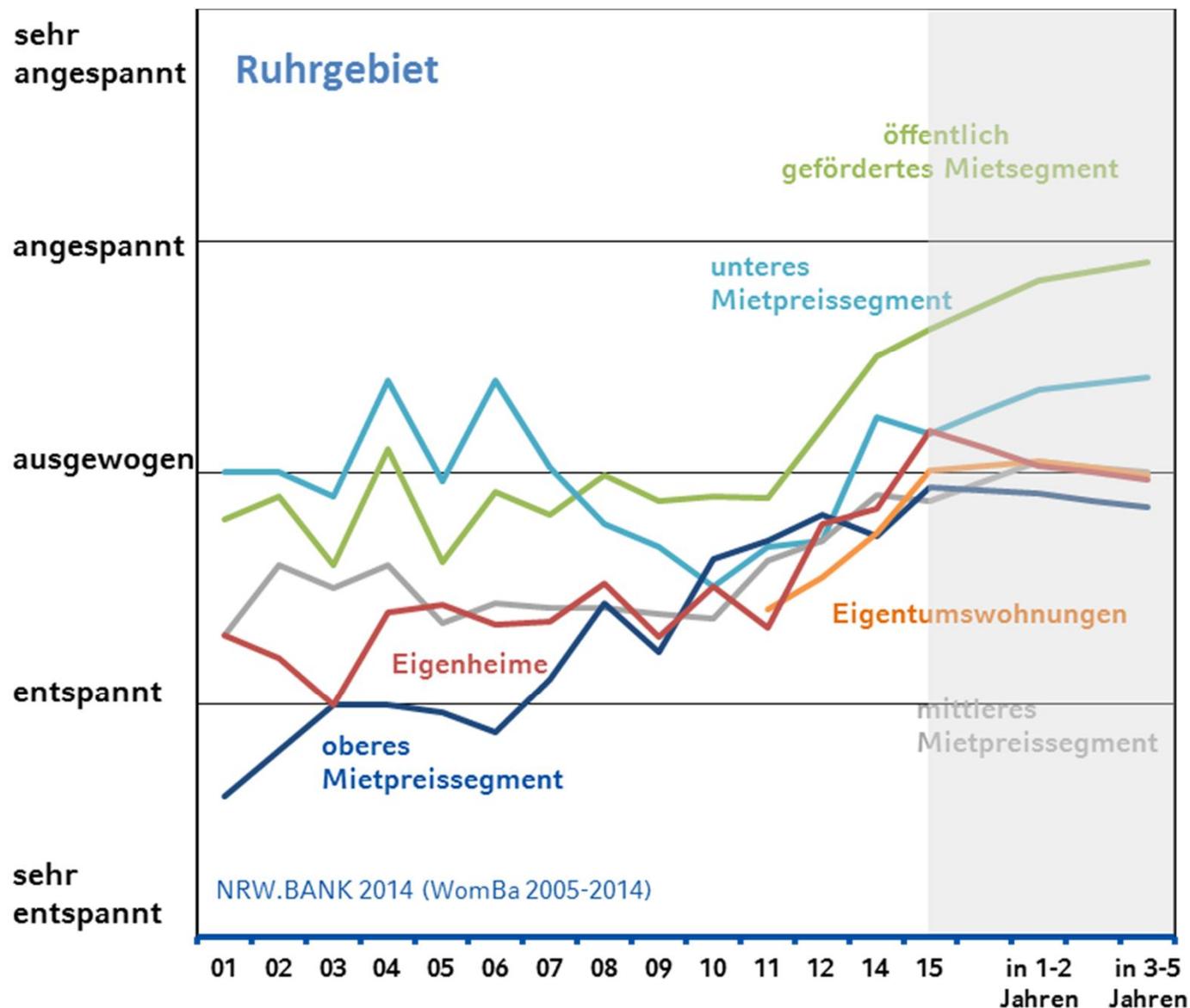
- **Rheinschiene: die angespanntesten Wohnungsmärkte**
- Schon in den 2000er-Jahren war die Marktlage im preisgünstigen Segment nicht entspannt. Zur Zeit ist sie klar „angespannt“ bis „sehr angespannt“
- In den übrigen Segmenten ist die Lage ebenfalls angespannt. Nur im oberen Mietpreissegment gilt sie als ausgewogen.
- → Flüchtlinge treffen hier auf eine ohnehin sehr angespannte Marktlage

# Wohnungsmarktexperten: Regionale Marktlage (seit 2001)



- Sauer- und Siegerland: bisher sehr entspannte Marktlage, von Schrumpfung geprägt
- Anspannungstendenzen, insgesamt ist die Marktlage in den meisten Segmenten aber immer noch „ausgewogen“ bis „entspannt“
- Leicht angespannte Lage nur in den unteren Preissegmenten
- → bei der Wohnraumversorgung der Flüchtlinge grundsätzlich weniger Schwierigkeiten zu erwarten

# Wohnungsmarktexperten: Regionale Marktlage (seit 2001)

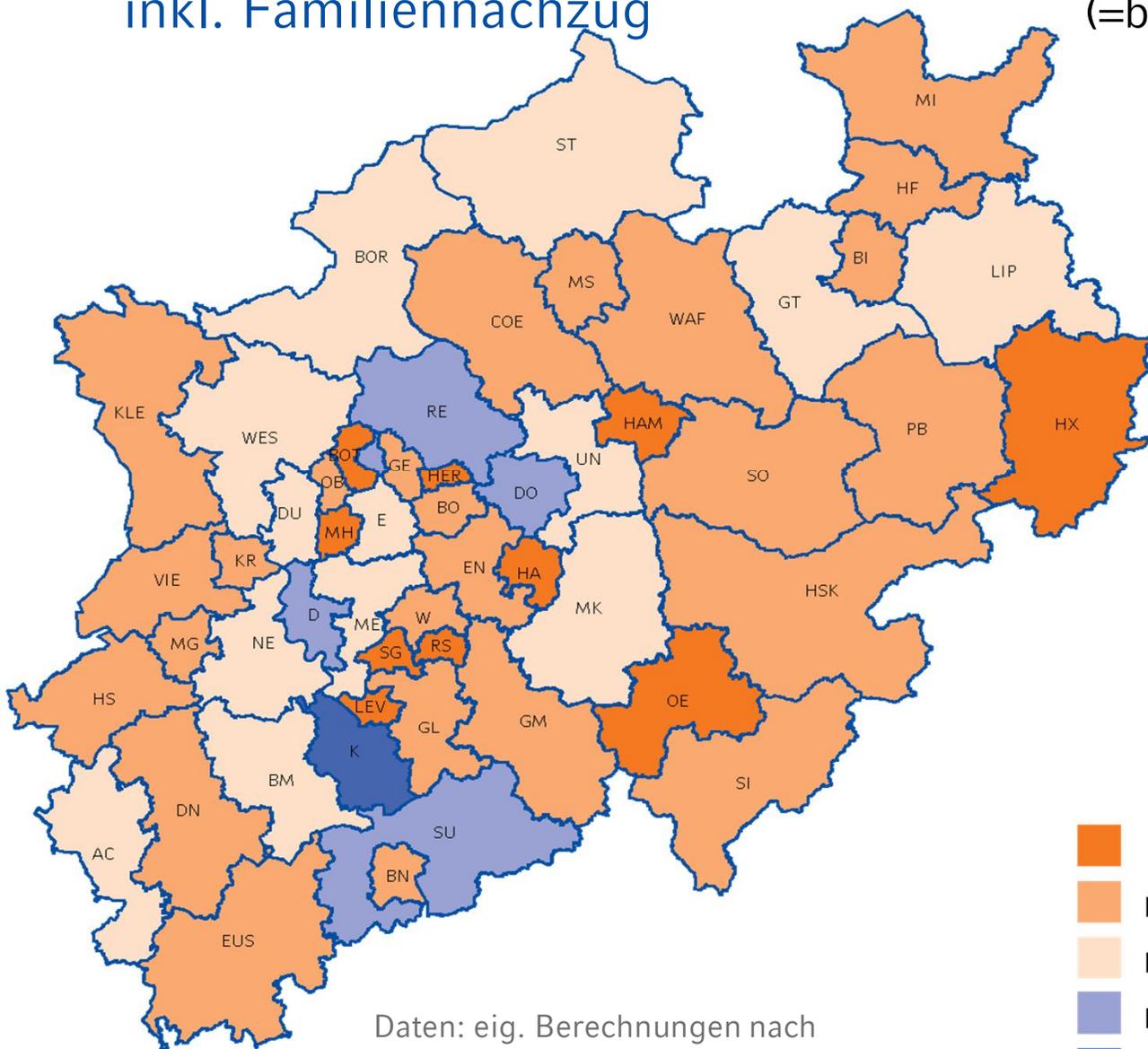


- Ruhrgebiet: lange geprägt von Schrumpfung, wenig dynamische Marktentwicklung
- Seit 2009/10 deutliche Anspannungstendenzen, insgesamt ist die Marktlage in den meisten Segmenten aber immer noch „ausgewogen“
- Aber: Preisgünstige Segmente auch in der Vergangenheit niemals „entspannt“, allenfalls ausgewogen. Derzeit sind insbesondere das öffentlich geförderte Mietangebote knapp (weniger das freifinanzierte preisgünstige Segment). Offenbar besteht vor allem ein **Marktzugangsproblem** für besonders nachfrageschwache Gruppen.
- → trotz eher niedrigem Gesamt-Preisniveau begrenzte Kapazitäten für Flüchtlingsunterbringung wg. hoher Konkurrenz im preisgünstigen Segment

# Modellrechnung NRW: Zahl der Flüchtlingshaushalte 2015/16

inkl. Familiennachzug

(=benötigte Wohnungen Bestand o. Neubau)



**Szenario A (Wohnortpflicht):**  
Verteilung = Spiegelbild der  
Einwohnerzahl

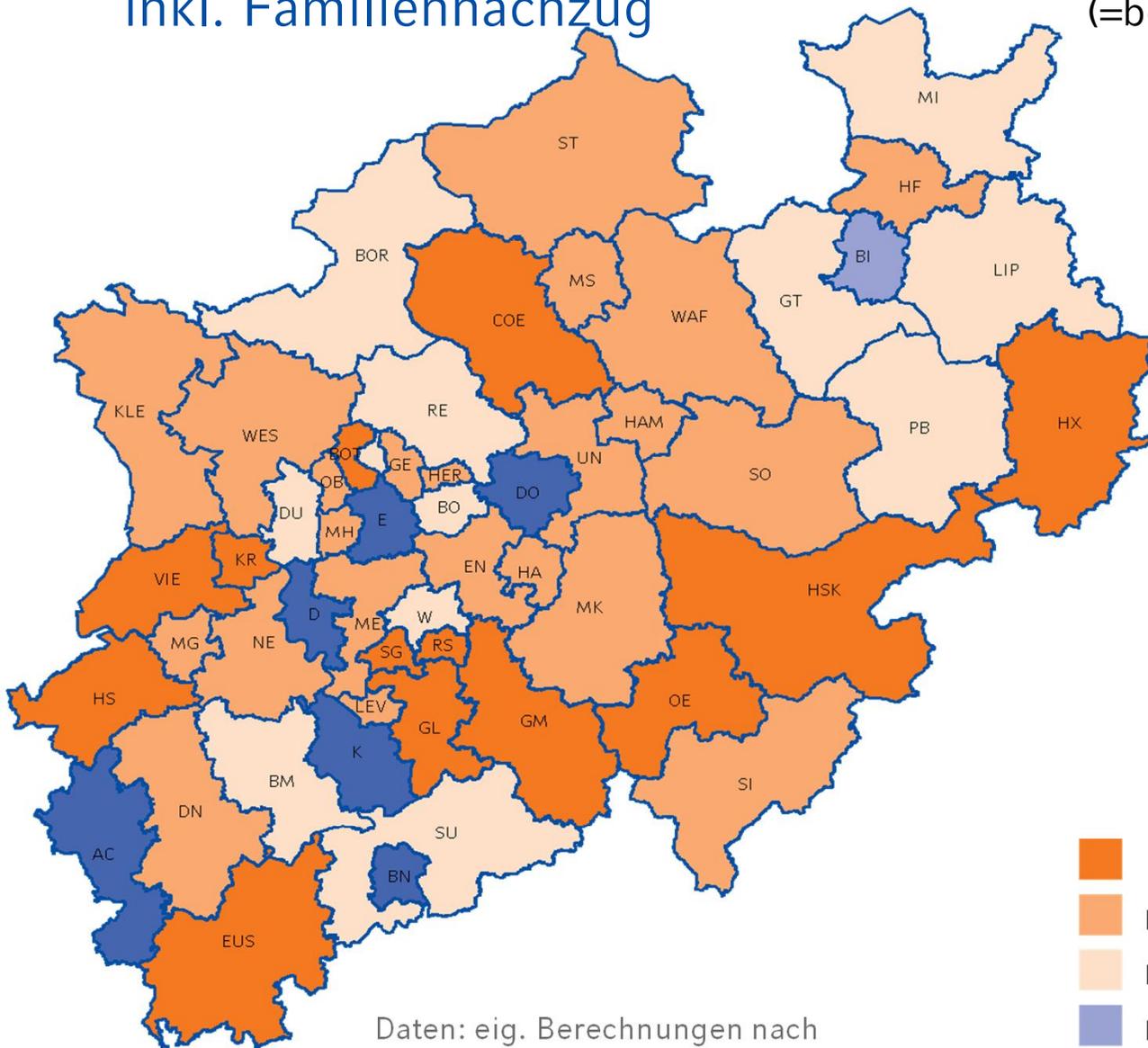
-  bis zu 2.000 Haushalte
-  mehr als 2.000 bis 4.000 Haushalte
-  mehr als 4.000 bis 6.000 Haushalte
-  mehr als 6.000 bis 8.000 Haushalte
-  mehr als 8.000 Haushalte

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

# Modellrechnung NRW: Zahl der Flüchtlingshaushalte 2015/16

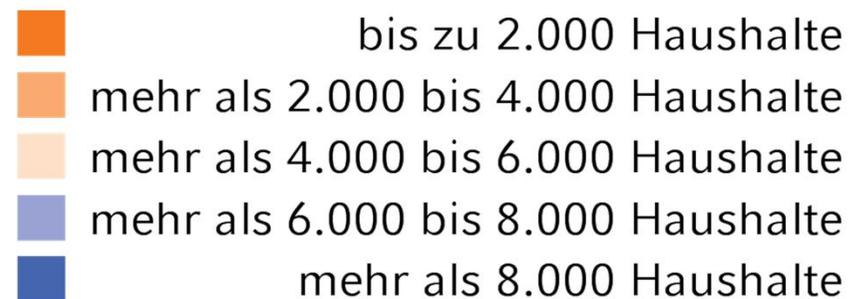
inkl. Familiennachzug

(=benötigte Wohnungen Bestand o. Neubau)



## Szenario B (Freizügigkeit/ Wohnorte der Landsleute)

- Weniger Flüchtlingshaushalte in Kreise und schrumpfende Regionen
- Mehr Haushalte in Großstädten, einigen Umland- und Wachstumskreisen

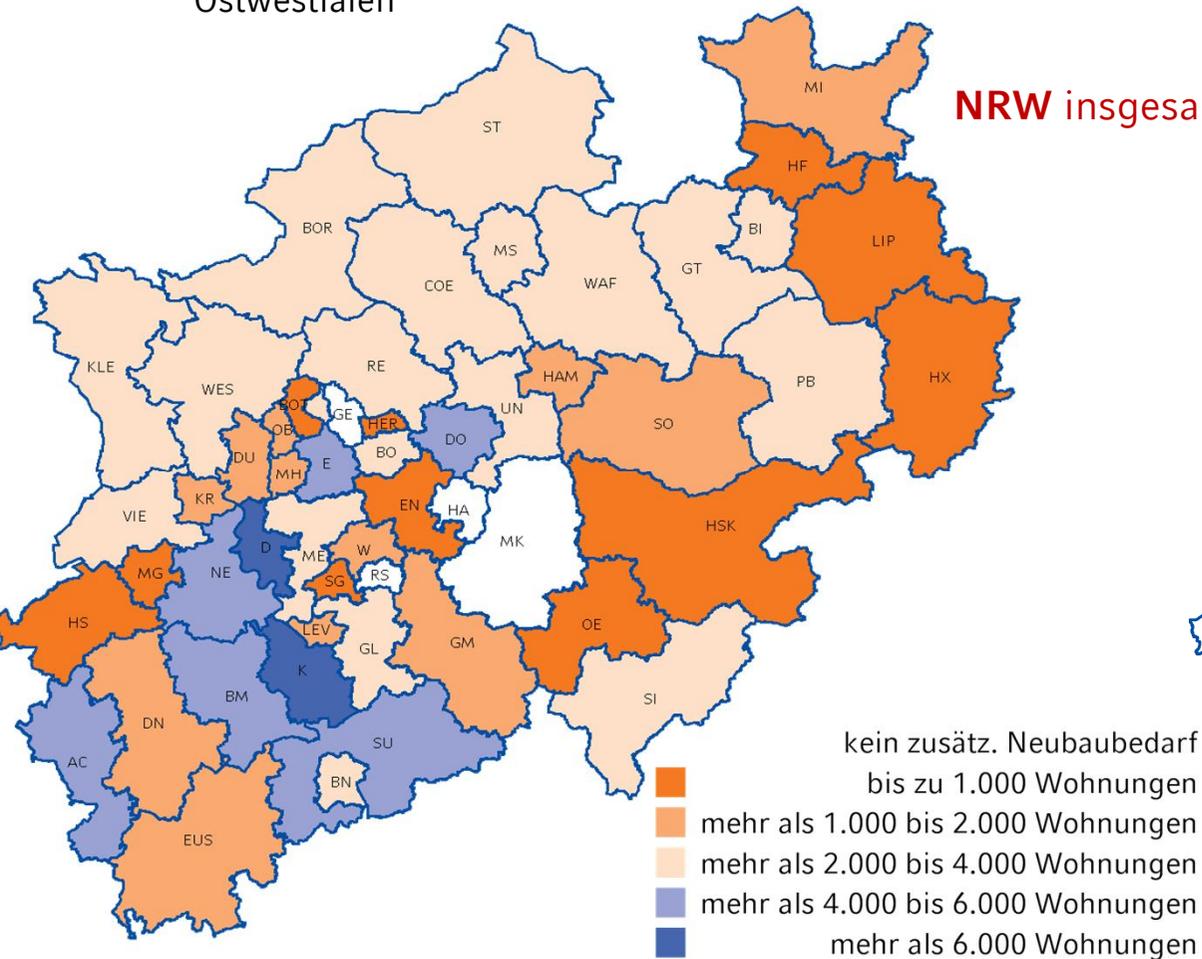


Daten: eig. Berechnungen nach MIK, IT.NRW (AZR)

# Modellrechnung NRW: flüchtlingsbedingter Neubaubedarf (Wohnungen)

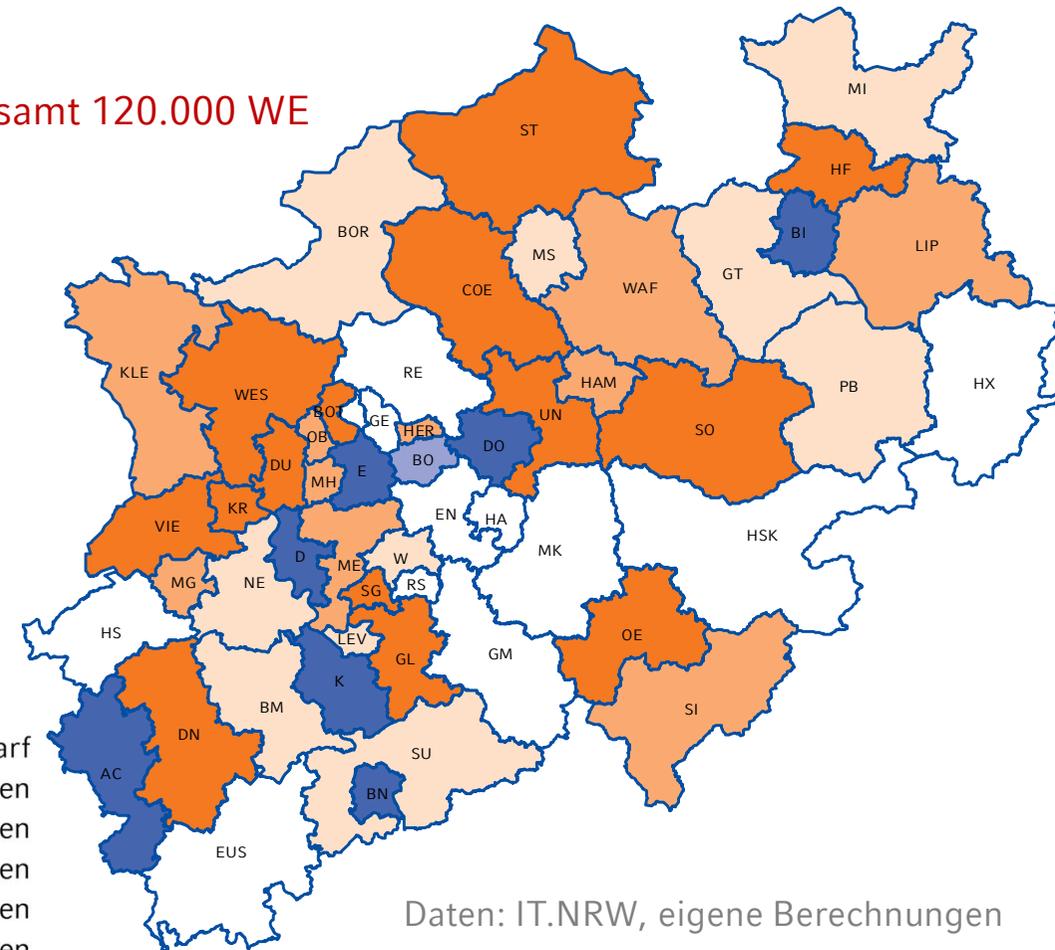
## Szenario A (Wohnortpflicht):

- Verteilung = Spiegelbild der Einwohnerzahl
- Mobilisierbare Leerstände mindern Neubaubedarf im Ruhrgebiet, Berg. Städten, Süd- und Ostwestfalen

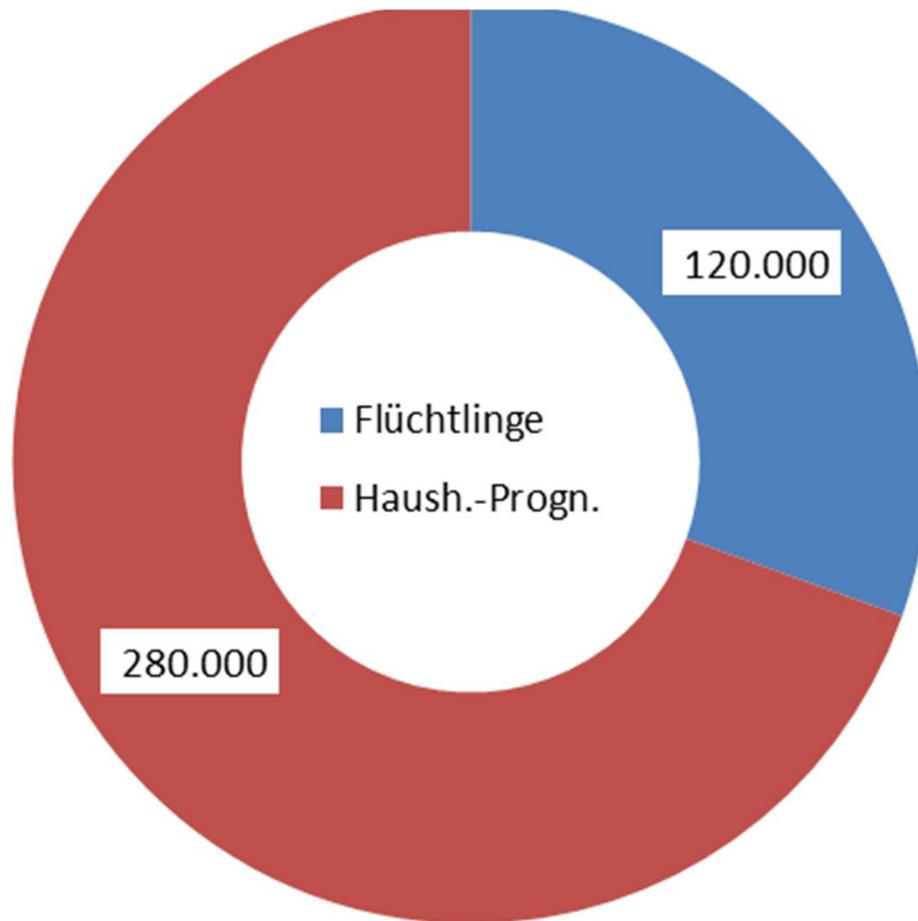


## Szenario B (Freizügigkeit/Wohnorte Landsleute):

- Verteilung verstärkt bestehende demographische Trends
- deutlich mehr Baubedarf in den Großstädten
- Mehr Kreise ohne Neubaubedarf (Leerstand reicht aus)



# Am Gesamt-Neubaubedarf der nächsten 5 Jahre 2015-20 machen die Flüchtlinge nur ein knappes Drittel aus



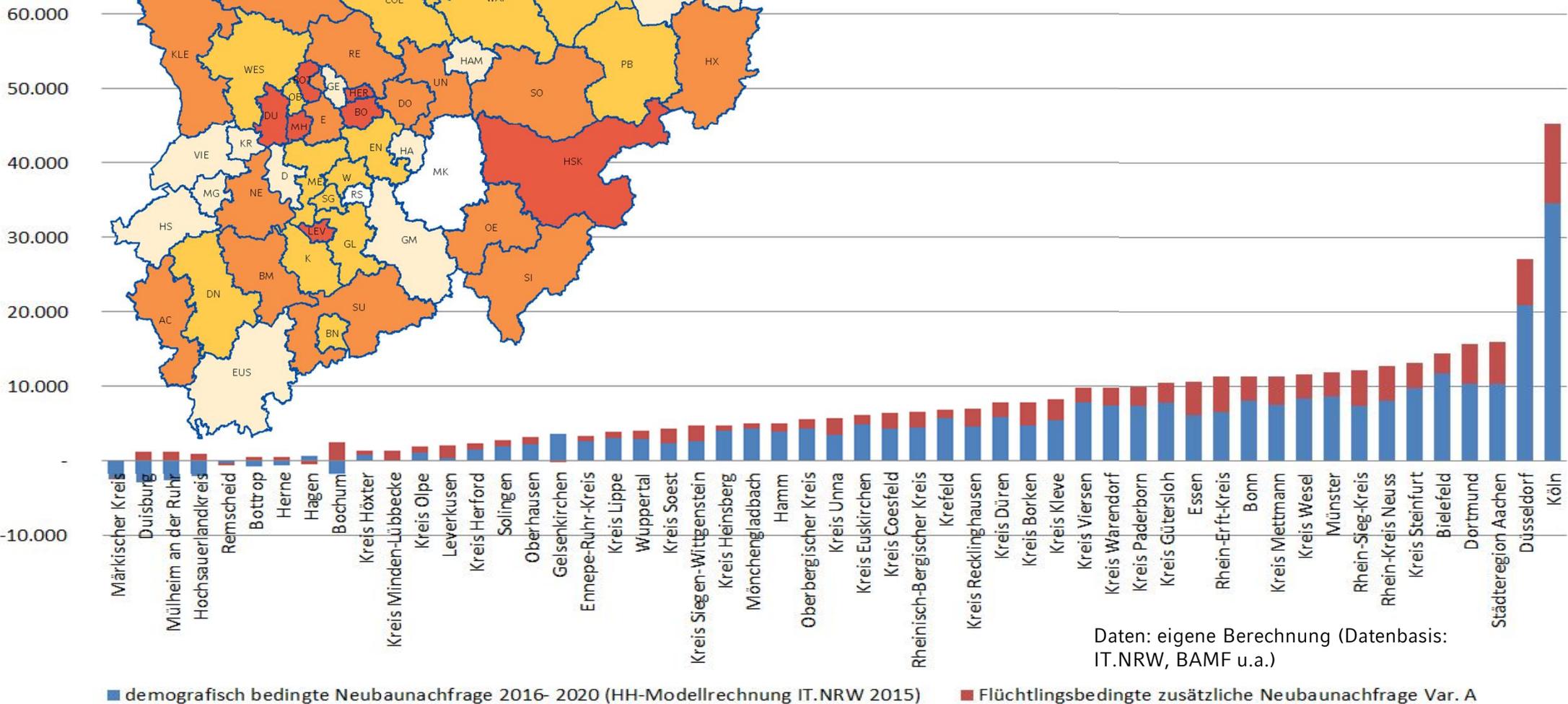
- Neubaubedarf (in Wohnungen) im Zeitraum 2015-2020
  - aufgrund des Flüchtlingszuzugs 2015/16  
*(Modellrechnung NRW, hier Szen. A)*
  - aufgrund der Haushalteentwicklung  
*(IT.NRW-Prognose 2015 + Annahme, das für jeden zusätzlichen Haushalt eine Wohnung gebaut werden muss)*

# Komponente „Flüchtlinge“ im Gesamt-Neubaubedarf 2015-20

## Szenario A

kein Neubaubedarf

- Flüchtlingsanteil bis 20 %
- Flüchtlingsanteil bis 30 %
- Flüchtlingsanteil bis 50 %
- Flüchtlingsanteil 50-100 %



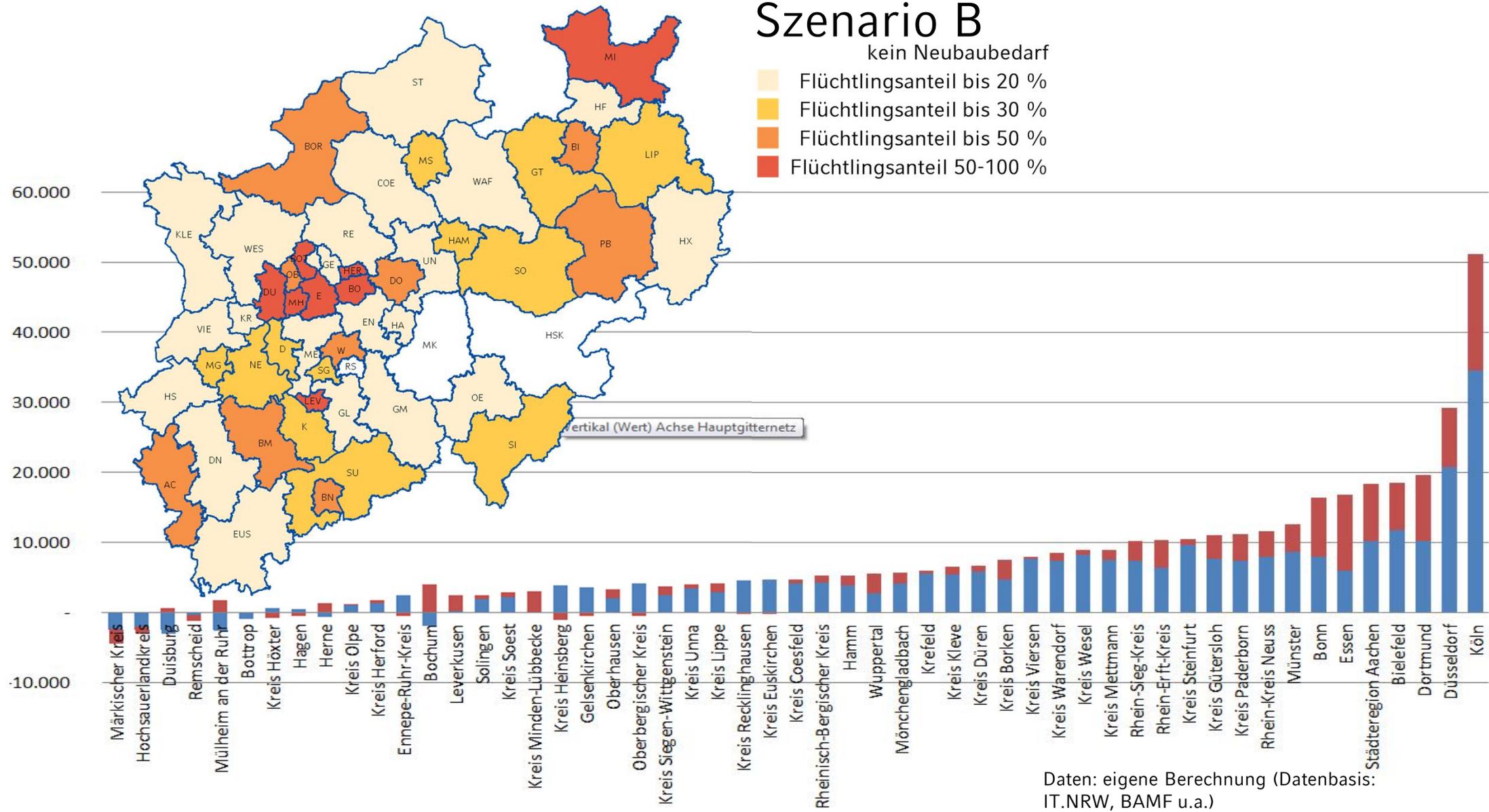
Daten: eigene Berechnung (Datenbasis: IT.NRW, BAMF u.a.)

# Komponente „Flüchtlinge“ im Gesamt-Neubaubedarf 2015-20

## Szenario B

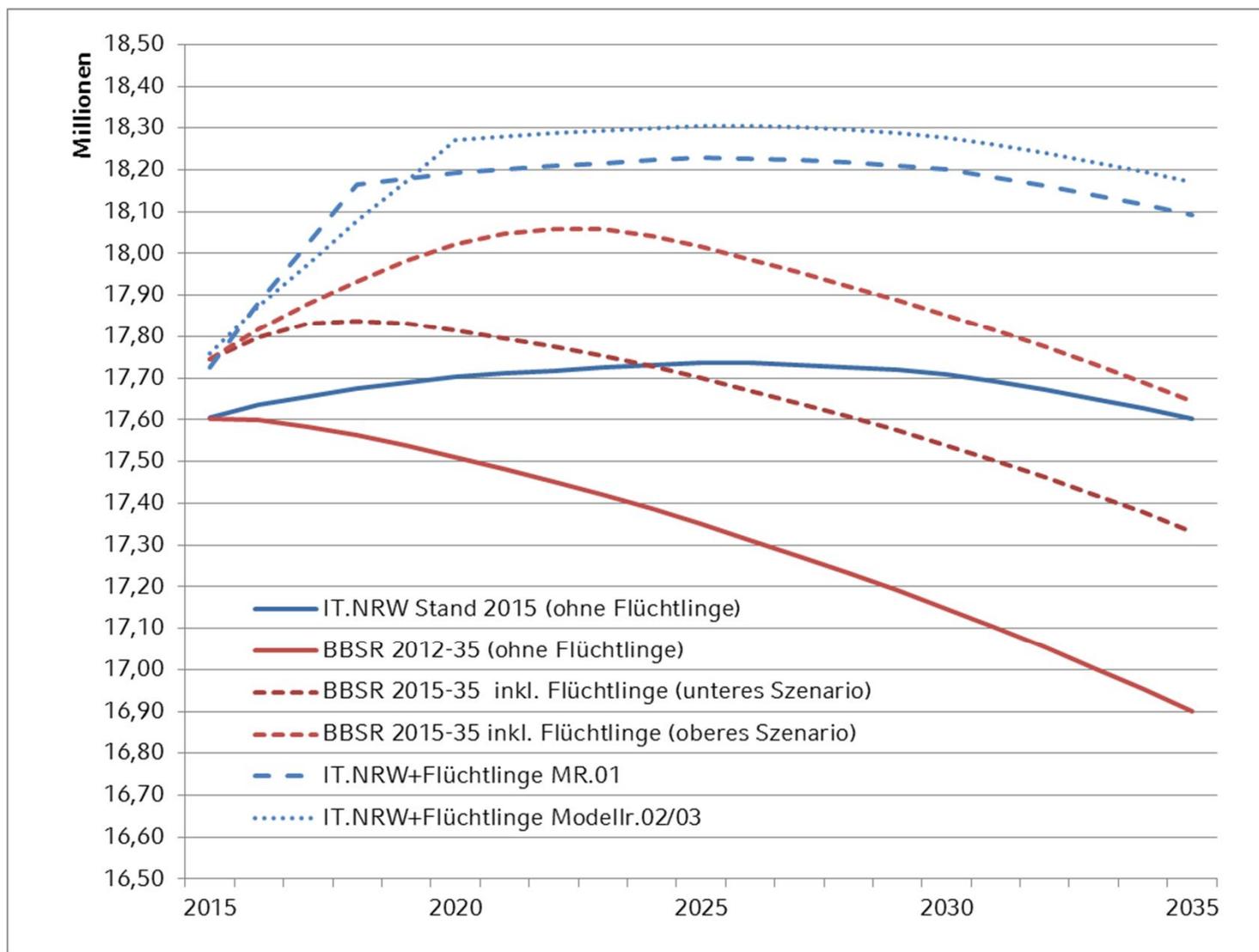
kein Neubaubedarf

- Flüchtlingsanteil bis 20 %
- Flüchtlingsanteil bis 30 %
- Flüchtlingsanteil bis 50 %
- Flüchtlingsanteil 50-100 %



■ demografisch bedingte Neubaunachfrage 2016- 2020 (HH-Modellrechnung IT.NRW 2015) ■ Flüchtlingsbedingte zusätzliche Neubaunachfrage Var. B

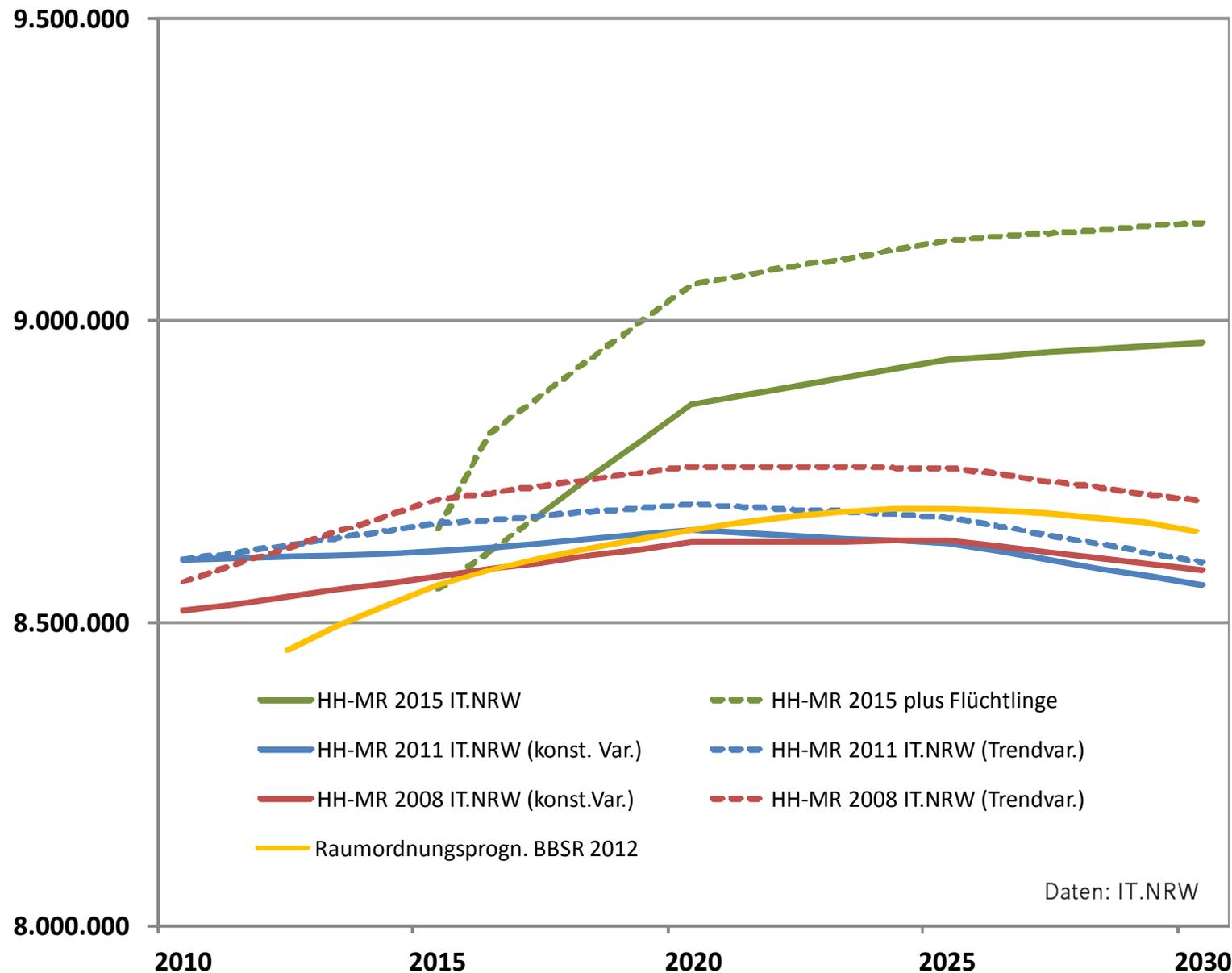
# Vergleich BBSR – NRW.BANK/MBWSV-Modellrechnung



detaillierter Vergleich in Arbeit, vorab zur groben Einschätzung: Vergleich einer wesentlichen Berechnungsgrundlage: **prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in NRW mit/ohne Flüchtlingszuzug**

- jeweils Basis für Berechnung Gesamtbedarf (Flüchtlinge on Top)
- IT.NRW-Bevölkerungsfortschreibung deutlich positiver als Prognose. Grund: IT.NRW stützt sich auf die zuzugsintensiven Jahre 2011-2014 und nimmt auch langfristig höheren Zuzug an (Ausgleich Arbeitskräftemangel)
- ältere BBSR-Prognose stützt sich auf weniger zuzugsintensive Jahre; Annahme zu Flüchtlingen u.a. geringerer Familiennachzug
- Im Ergebnis: Entwicklung gem. BBSR in beiden Szenarien schneller wieder im vorherigen (Schrumpfungs-)Trend

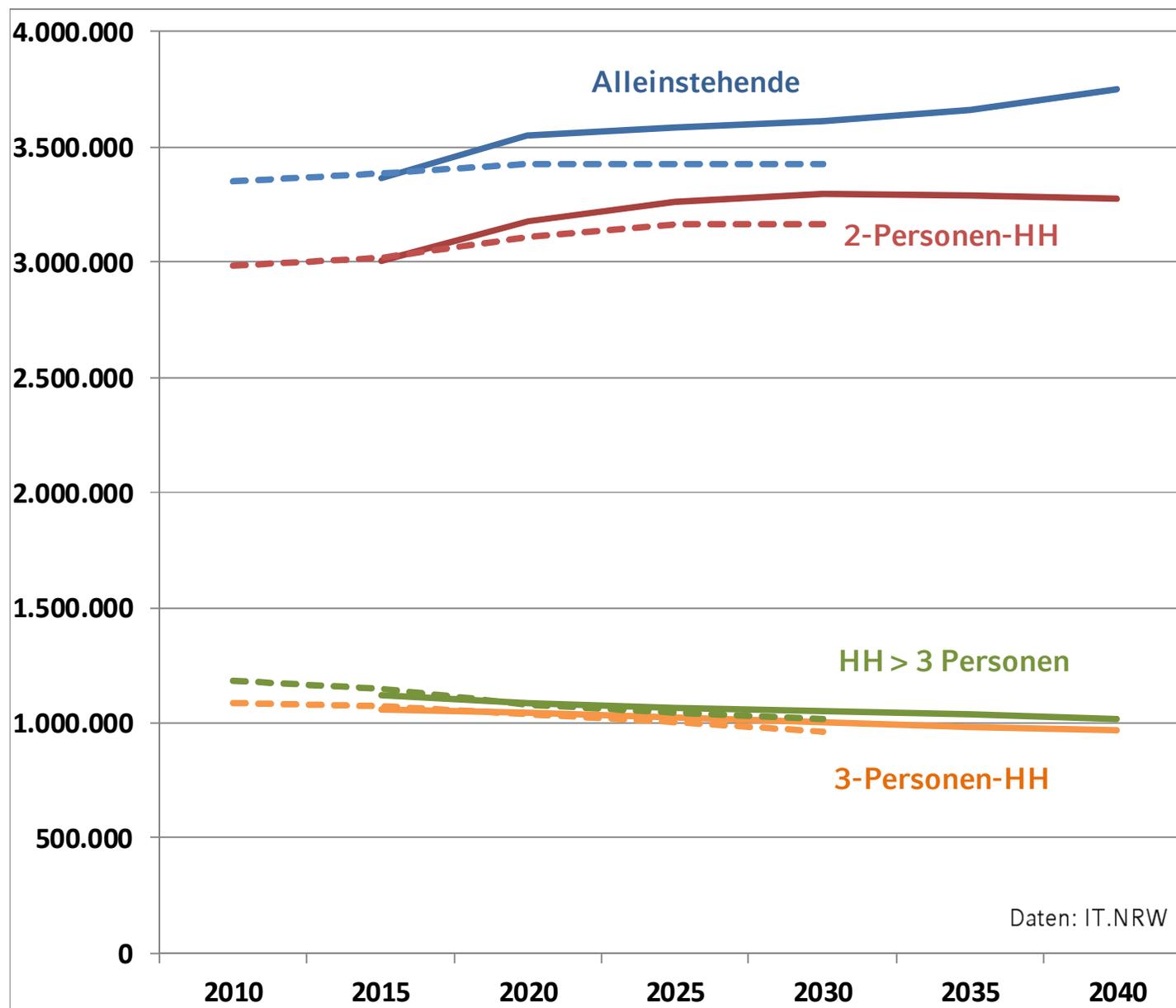
# Neue Haushaltemodellrechnung NRW ist deutliche Zäsur



**Neue Haushaltemodellrechnung von IT.NRW**  
(=Prognose der Haushaltentwicklung in NRW bis 2040/60)

- Basis: Bevölkerungsvorausberechnung 2015-2040 (Stützzeitraum 2011-2014, d.h. hohe Zuwanderung aus EU-Ausland in diesem Zeitraum wird fortgeschrieben)
- Hier dargestellt: Vergleich der neuen mit vorherigen Prognosen
- → neue Prognose fällt deutlich höher aus als bisherige. Grund: Alterung setzt sich fort, Zuzug stark erhöht

# Zukünftige Entwicklung der Haushaltsgrößen



## Vergleich mit der vorherigen Prognose (2011)

- größere Haushalte von Erhöhung gegenüber Prognose 2011 kaum betroffen
- Anstieg der kleinen Haushalte verstärkt
  - flächendeckende Alterung geht mit kleineren Haushalten einher (Witwen + „Empty-Nester“-Paare)
  - Zuwanderung aus EU und doppelter Abiturjahrgang: ebenfalls 1-, max. 2-Personen-Haushalte)

1. Einordnung der Prognoseergebnisse in die Marktentwicklung
2. **Fazit: regional angepasste Strategien?**

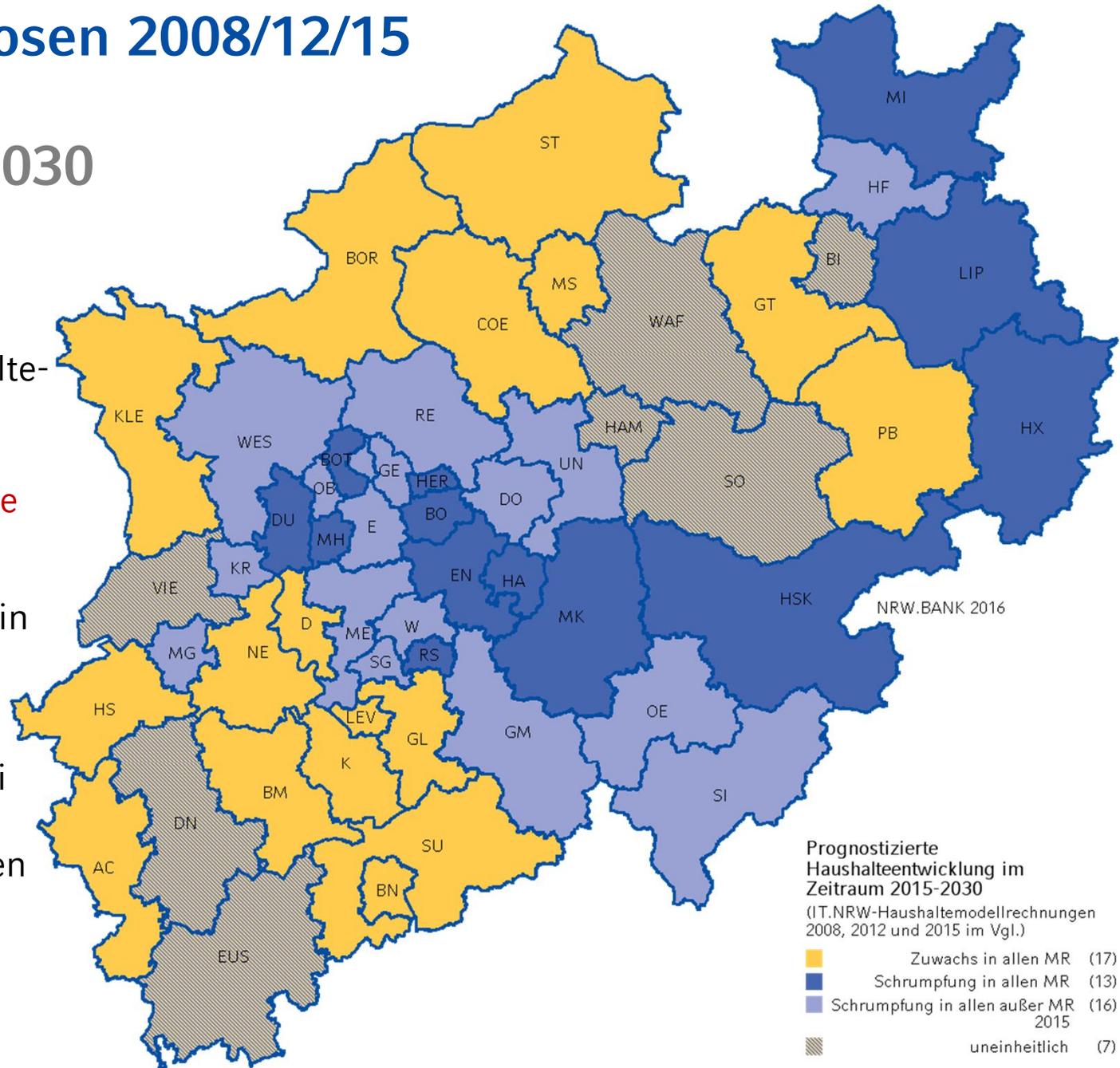
Daten: IT.NRW

# Aktuelle Bedarfsprognosen – Umgang mit der Unsicherheit

- Bund, Länder und viele Verbände propagieren und fördern den Neubau: „Wohnungsbauoffensive“, „Bündnis für (preisgünstigen) Wohnungsbau“
- Politik und Wohnungswirtschaft vor Ort dagegen oft unsicher: „Wie ernst sollen wir diese Prognosen nehmen?“
  - Zuwanderung ist zentraler, aber kaum langfristig kalkulierbarer Faktor (Flüchtlinge, EU-Zuwanderung): Zweifel, ob steigende Nachfrage nicht nur ein Strohfeuer ist
  - in bislang schrumpfenden Regionen ist der Kurswechsel von „um Wachstum kämpfen“ zu „Schrumpfung steuern“ gerade erst geschafft oder noch im Gange. Ist Umsteuern von der Strategie „Bestanderhalt/punktuelle Innenentwicklung“ zu wieder mehr Neubau sinnvoll? Wirkt Neubau ohnehin erst dann, wenn sich die Vorzeichen vielleicht schon wieder ändern?
  - Wie passt Geschosswohnungsbedarf für Flüchtlinge zu unsrem bisherigen Fokus aufs Eigenheim für Familien?
- ➔ In vielen Städten ist die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand immer noch die Haupt-Strategie – rel. unabhängig vom demographischen Trend vor Ort

# Haushalteprognosen 2008/12/15 im Vergleich Zeitraum 2015-2030 gesamt

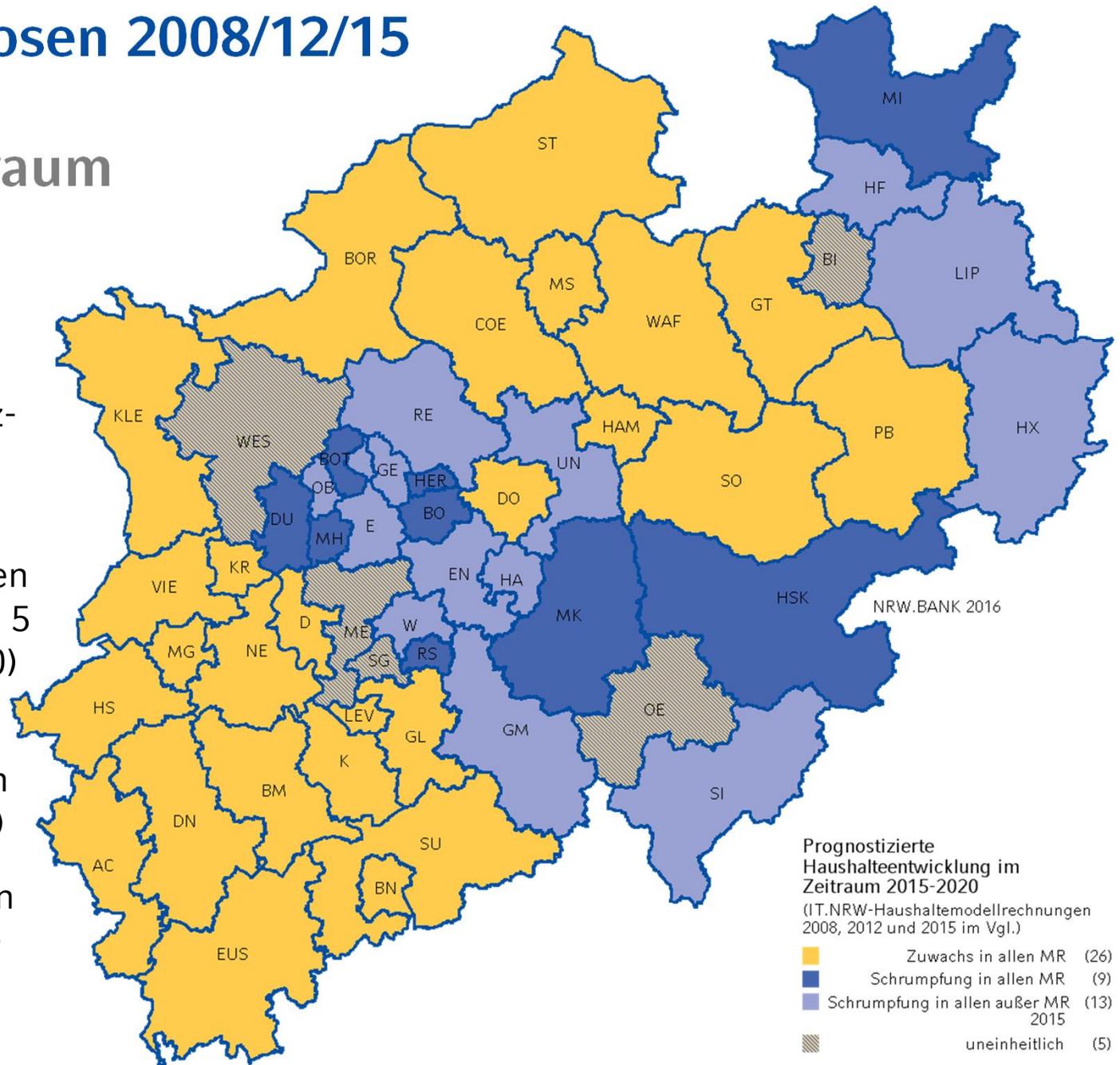
- Prognostiz. Wachstum in der aktuellen Haushaltemodellrechnung (MR) beruht vor allem auf Zuwanderung **noch ohne Flüchtlingskomponente**
- Zuwanderung ist aber ein unsicherer Faktor
- → Vergleich: Inwiefern sind sich die letzten drei Haushalteprognosen hinsichtlich der künftigen Entwicklung einzelner Regionen einig bzw. wo unterscheiden sie sich?



# Haushalteprognosen 2008/12/15 im Vergleich

## 1. Prognosezeitraum 2015-2020

- darüber hinaus unterscheiden sich in vielen Regionen der kurz- und der langfristig prognostizierte Trend
- Vergleich der einzelnen Prognosezeiträume (jew. 5 Jahre: 15-20/20-25/25-30)
- kurzfristig (bis 2020): Einigkeit über Wachstum in vielen Regionen (gelb)
- viele Regionen, die nur in der aktuellsten Prognose wachsen (hellblau)

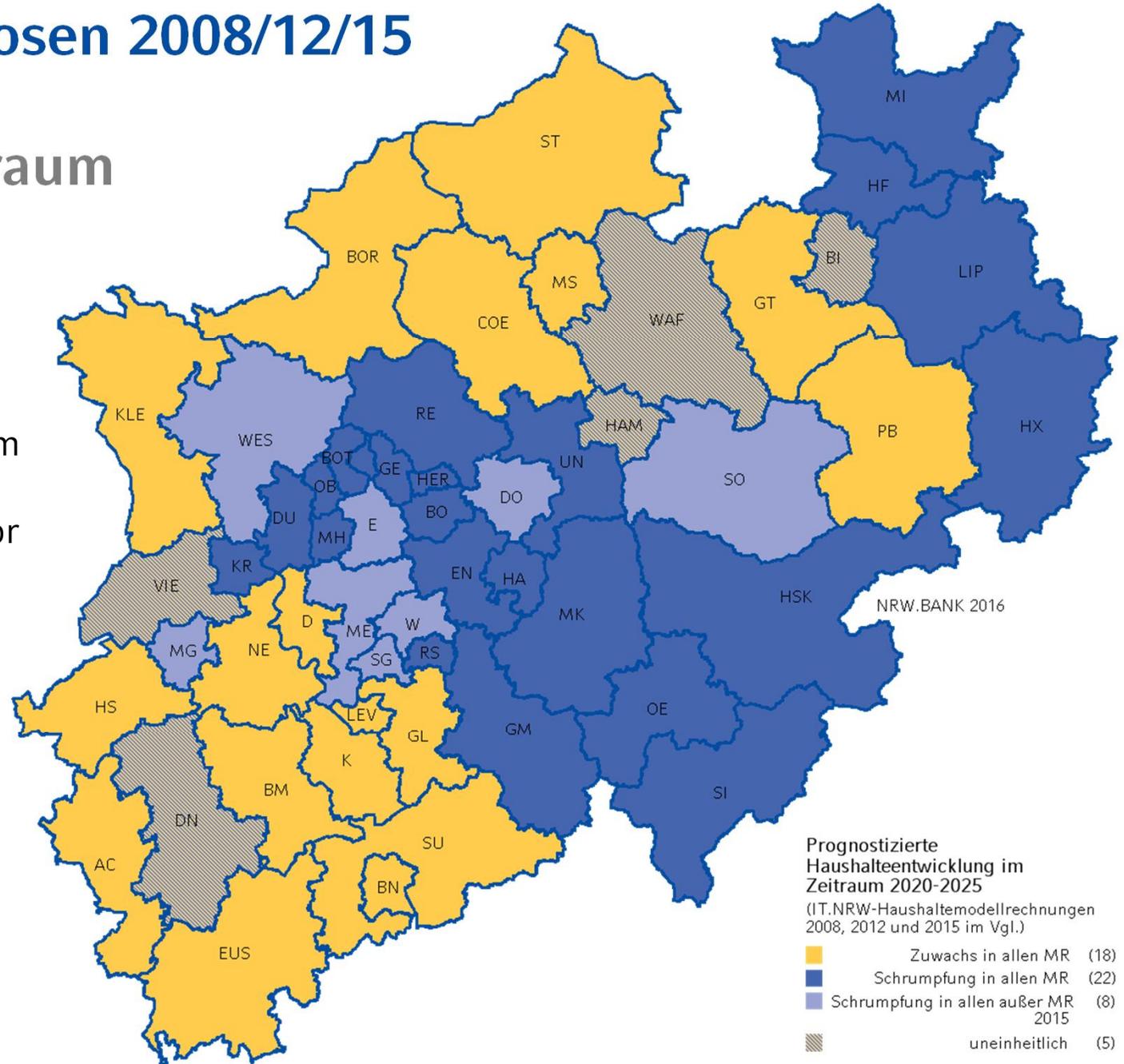


# Haushalteprognosen 2008/12/15 im Vergleich

## 2. Prognosezeitraum 2020-2025

mittelfristig:

- mehr Regionen mit einheitlich prognostiziertem Haushalterückgang (darunter viele, die zuvor noch gewachsen sind)
- weniger eindeutig wachsende Regionen

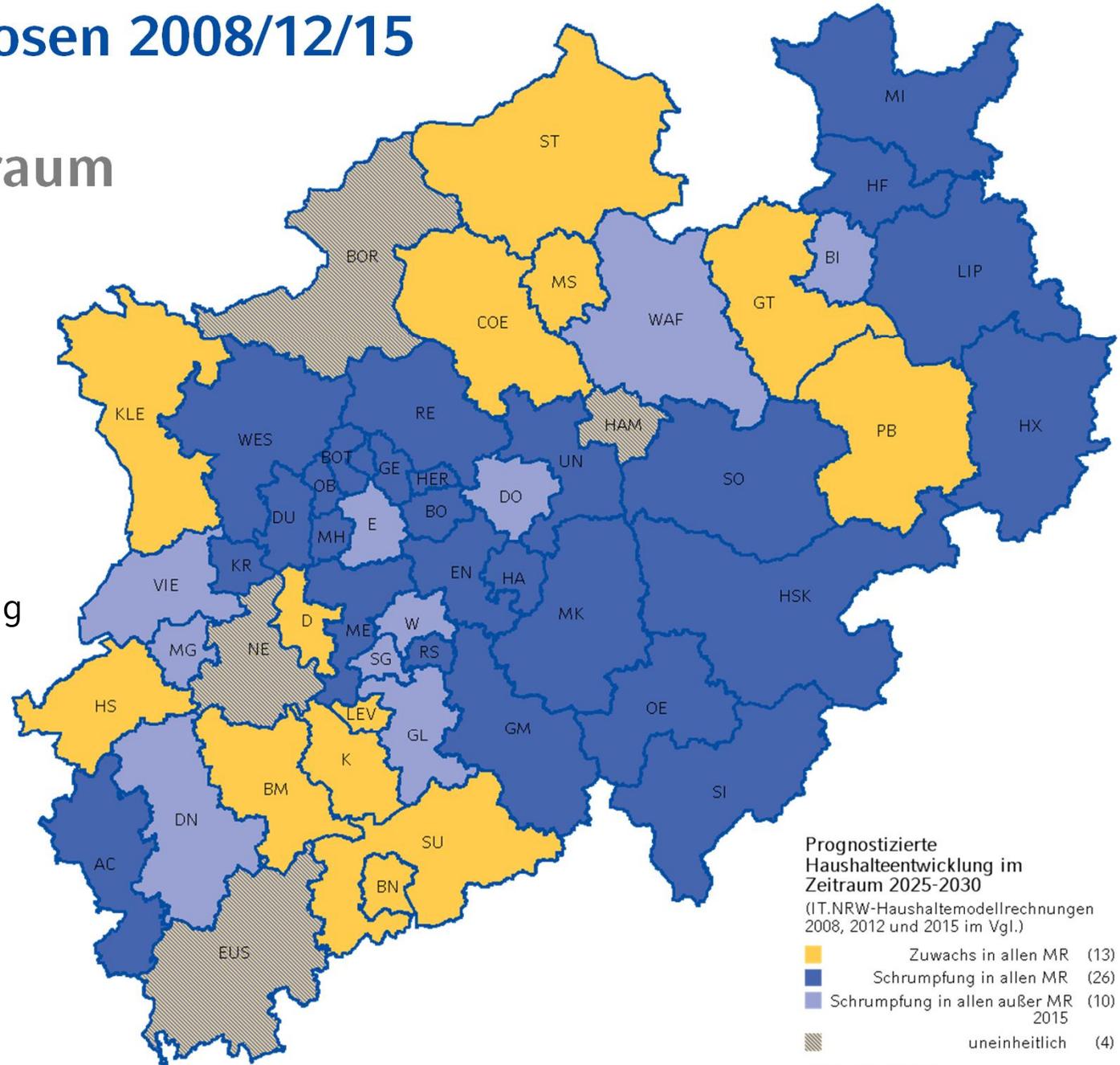


# Haushalteprognosen 2008/12/15 im Vergleich

## 3. Prognosezeitraum 2025-2030

langfristig:

- noch mehr klare Schrumpfungsregionen (50 % der Kreise/kreisfreien Städte)
- nur noch 25 % eindeutig wachsende Regionen

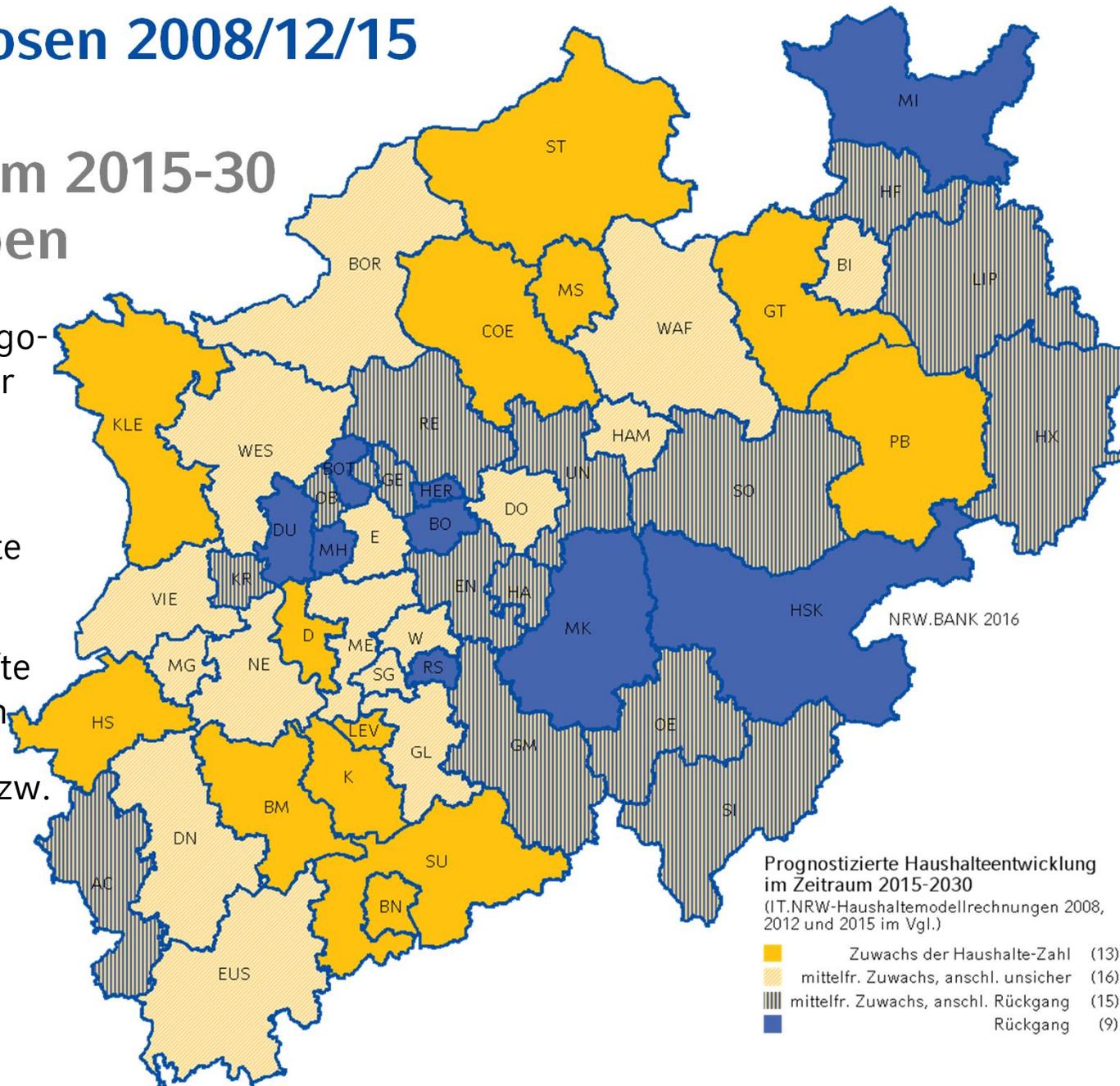


# Haushalteprognosen 2008/12/15 im Vergleich

## Prognosezeitraum 2015-30 Entwicklungstypen

Überlagerung beider Kategorien (Übereinstimmung der verschied. Prognosen und zeitlicher Verlauf):

- 25 % klare + dauerhafte Wachstumsregionen
- einige klare + dauerhafte Schrumpfungsregionen
- Großteil mit unklarer bzw. wechselhaften Perspektiven  
→ sehr differenzierte wohnungspolitische Strategien nötig



# Unterschiedliche wohnungspolitische Strategien für unterschiedliche Entwicklungspfade

## Typ 1: klare Wachstumsregionen: „mit Nachfrage Schritt halten, Neubau lenken“

- Neubau: Quantität und Schnelligkeit – und nicht nur teuer
  - Jeder Neubau entlastet die Märkte
  - Anteil an gefördertem Neubau sicherstellen, da preisgünstiges Segment langfristig unter Druck bleibt
  - Neubau durch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften ankurbeln (nur damit ist soziale Funktion dauerhaft/über Bindungsdauer hinaus gewährleistet)
  - Förderquote im Neubau u. aktives Baulandmanagement für ausreichende und günstige Baugrundstücke
  - regionale Kooperation (Kernstadtbedarf ans Umland abgeben; ÖV-angebundene Standorte; hohe Dichten wagen, damit Flächen reichen)
  - dauerhaft Kapazitäten in der Verwaltung (Bauordnung, Planung, Förderung) vorhalten
- Maßnahmen zum Erhalt des preisgünstigen Bestands
  - Instrumente wie Zweckentfremdungsverbot, Milieuschutzsatzungen in Innenstadtquartieren, Preisbremsen (bei differenziertem Mietspiegel) etc.
- Flüchtlinge:
  - Neubau von dauerhaften, umbaufähigen Flüchtlingsunterkünften, auch an neuen Standorten (wenn gut angebunden): fast jeder Neubau/jede Infrastrukturinvestition hat hier langfristige Nutzungsperspektive
  - Neubauförderung mit mittelbarer Belegung nutzen

# Unterschiedliche wohnungspolitische Strategien für unterschiedliche Entwicklungspfade

## Typ 2: Regionen „auf der Kippe“ (wechselnde/unsichere Entwicklung): „aktuellen Bedarf decken, ohne Leerstand von morgen zu produzieren“

- Stadt-/Dorfentwicklung:
  - ausreichende Kapazitäten auf strategisch-planerischer Ebene in der Verwaltung (Marktbeobachtung und Handlungskonzepte hier besonders wichtig)
  - ressortübergreifende Ansätze + Einbindung der Marktakteure in auf Dauer angelegte Dialogprozesse
- Neubaupolitik
  - auch hier mehr Neubau, auch Geschosswohnungsbau, aber...
  - besonderes Augenmerk auf Qualität und Standort (langfristige Perspektive)
  - Instrumente: Konzeptwettbewerbe; intensive Investorenberatung; kreisangehörige Kommunen: diff. Stellungnahmen bei Förderung
- Flüchtlinge
  - Leerstandsmobilisierung, dabei gezielte Ansprache auch privater Vermieter (inkl. Einliegerwohnungen)
  - Nutzung der Förderprogramme mit mittelbarer Belegung (Neubau dient qualit. Ergänzung)
  - temporärer Wohnungsbau für Flüchtlinge (integrierte Lagen) kann sinnvoll sein (Nachnutzung bleibt offen)

# Unterschiedliche wohnungspolitische Strategien für unterschiedliche Entwicklungspfade

## Typ 3: klare Schrumpfungsregionen: „zukunftsfähige Zentren stärken“

- Stadt-/Dorfentwicklung: vernetzen, steuern, Prioritäten setzen
  - Verwaltung handlungsfähig halten: Mindestkapazitäten auf strategisch-planerischer Ebene vorhalten
  - Aufwertung *zukunftsfähiger* Ortsteile/Lagen durch Konzentration von Infrastruktur- und Wohnungsbauinvestitionen
  - Unvermeidbaren Rückzug aus der Fläche bewusst steuern
  - ressortübergreifende Ansätze (Wohnraum-/Städtebauförderung/Dorfentwicklung), Vernetzung Verwaltung/Bürgergesellschaft
- Neubau: Qualitative Ergänzung des Angebots
  - demographischer Wandel erfordert mehr zentrale, kleinere, altengerechte Wohnungen; weniger Bedarf an Eigenheimen
  - Neubau zur gezielten *qualitativen* Ergänzung des Wohnungsangebots - an zukunftsfähigen Standorten
  - wenn möglich als Ersatzneubau
- Flüchtlinge: punktuell Neubau, Schwerpunkt aber Leerstandsmobilisierung
  - in zentrale/gut angebundene Lagen (entscheidender Integrationsfaktor)
  - dort auch gezielte Ansprache privater Vermieter/Hauseigentümer, ggf. auch Ankauf leerstehender Wohnhäuser
  - Nutzung der Bestands-Förderprogrammen zur Herrichtung der Wohnungen u. Standorte

# Fazit

## Mut zum Neubau

- Mehr Mietwohnungsbau - auch, aber *nicht nur* für Flüchtlinge, denn:
  - flächendeckend Nachfrage durch Alterung (kleinere Haushalte, Nähe zu Infrastruktur)
  - tendenziell in Groß- und Mittelstädten steigende Nachfrage durch Zentralisierungstrend
  - in höhere Dichten, aber zukunftsfähigen Bauformen
- Regional unterschiedliche Schwerpunktsetzung bei Qualität bis Quantität

## außerhalb klarer Wachstumsregionen: Engagement bei Leerstandsmobilisierung

## Verwaltung mit genug strategisch-planerischer Kompetenz

- Markt beobachten
- Abstimmungs- und Kooperationsprozesse mit Marktakteuren organisieren

## Förderprogramme nutzen

- Neubau: Standardprogramm oder RL Flü; mehr mittelbare Belegung nutzen
- Herrichtung von Bestandswohnungen durch Eigentümer (RL Flü) oder Stadt (NRW.BANK.Flüchtlingsunterkünfte)
- Quartiersmaßnahmen (im Rahmen des Neubaus), (soziale) Infrastruktur

## NRW.BANK

Düsseldorf  
Kavalleriestr. 22  
40213 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 91741-0  
Fax: +49 211 91741-1800

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



## Ulrich Kraus

Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung  
101-86503

Telefon: +49 211 91741- 7656

[ulrich.kraus@nrwbank.de](mailto:ulrich.kraus@nrwbank.de)  
[wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de](mailto:wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de)

Informationen rund um die  
Wohnungsmarktbeobachtung:  
[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)