

Zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage durch die 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?

- Die Modellrechnung auf Basis vorliegender aktueller Daten über die zugewanderten Flüchtlinge (Anzahl, Herkunftsland)
- Die Berechnung erfolgt auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte
- Die Modellrechnung erfolgt in zwei Varianten
 - 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; Verwandtschaftsbeziehungen und Kontaktnetze spielen hier eine Rolle



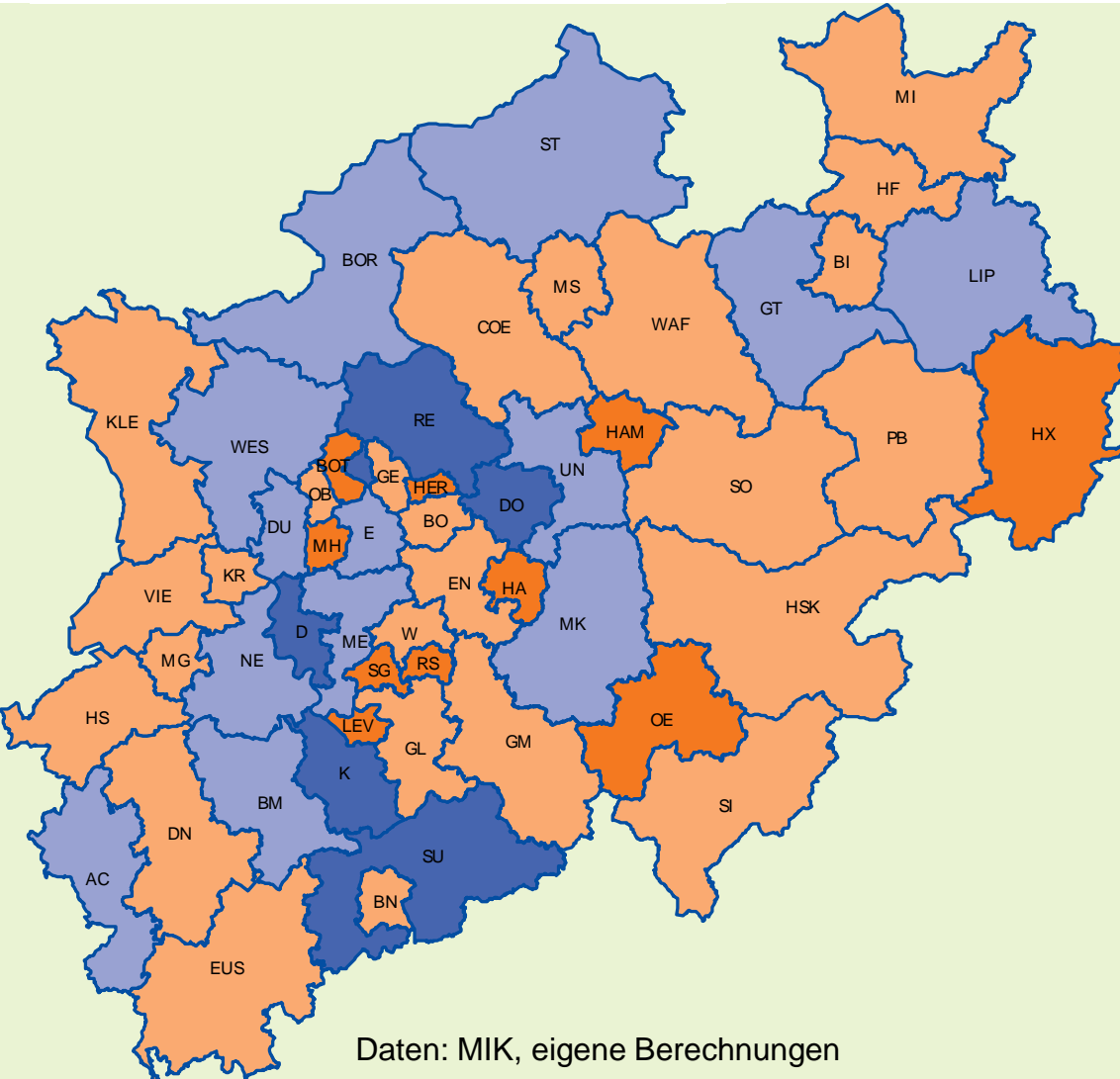
Folgende Annahmen liegen der Modellrechnung im Hinblick auf die Flüchtlinge zugrunde :

- 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 mittelfristig im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug







Folgende Annahmen liegen der Modellrechnung im Hinblick auf die Wohnungsmärkte zugrunde :

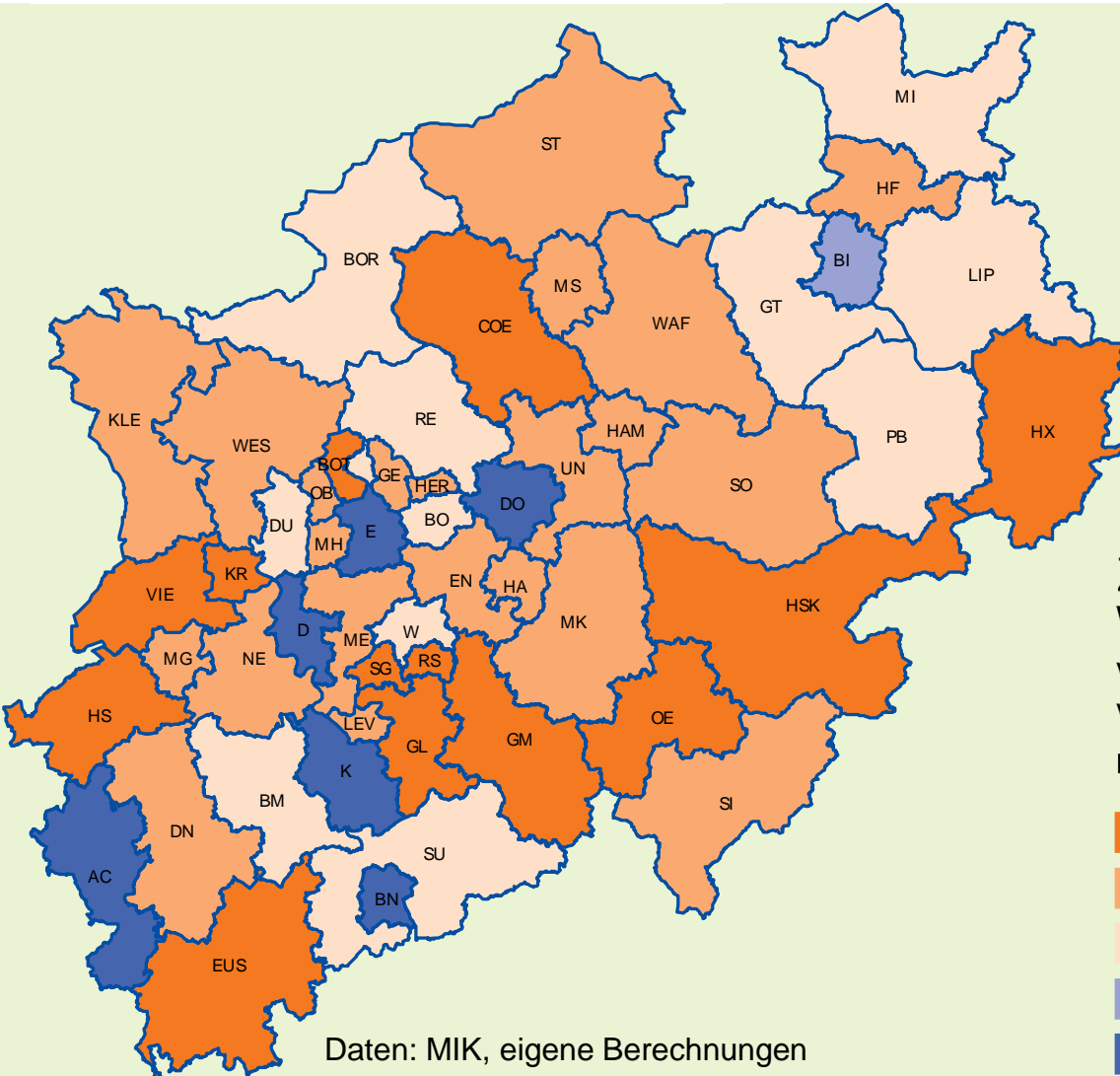
- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt
- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit 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 Haushalte

Daten: MIK, eigene Berechnungen



Zahl Flüchtlingshaushalte / Wohnungsnachfrage

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

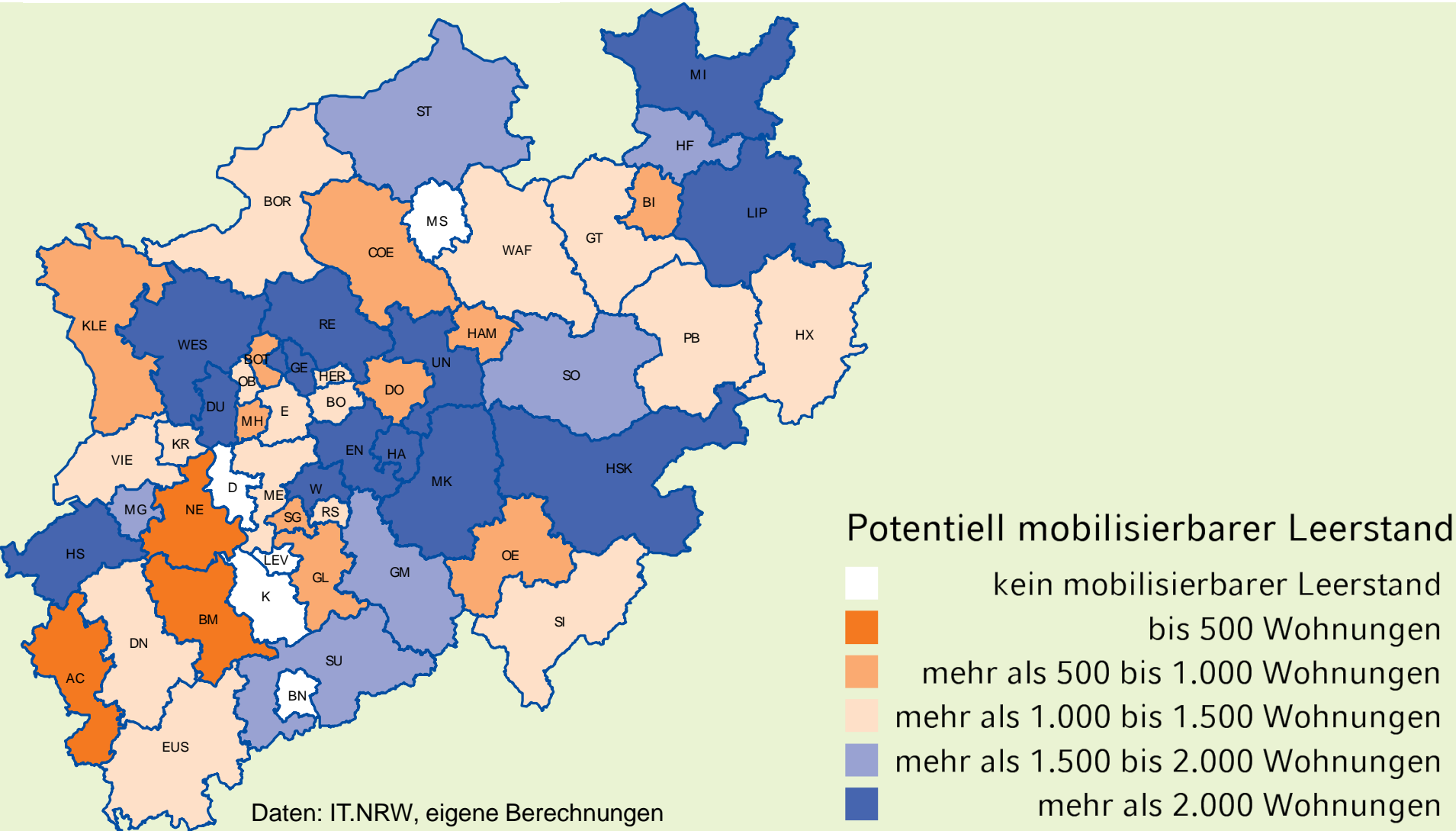
- bis zu 2.000 Haushalte
- mehr als 2.000 bis zu 4.000 Haushalte
- mehr als 4.000 bis 6.000 Haushalte
- mehr als 6.000 bis 8.000 Haushalte
- mehr als 8.000 Haushalte

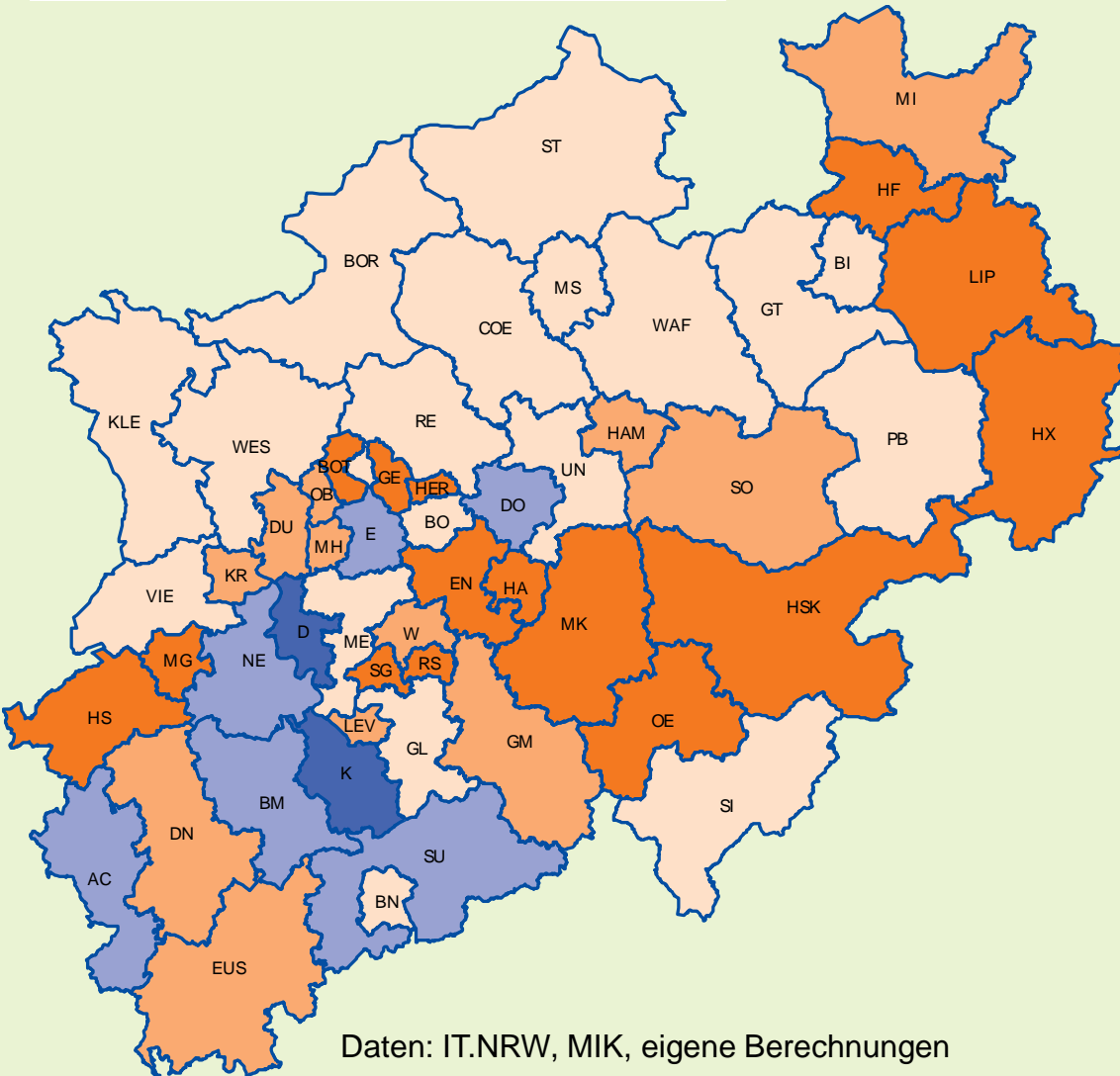
Daten: MIK, eigene Berechnungen



NRW.BANK
Wir fördern Ideen






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



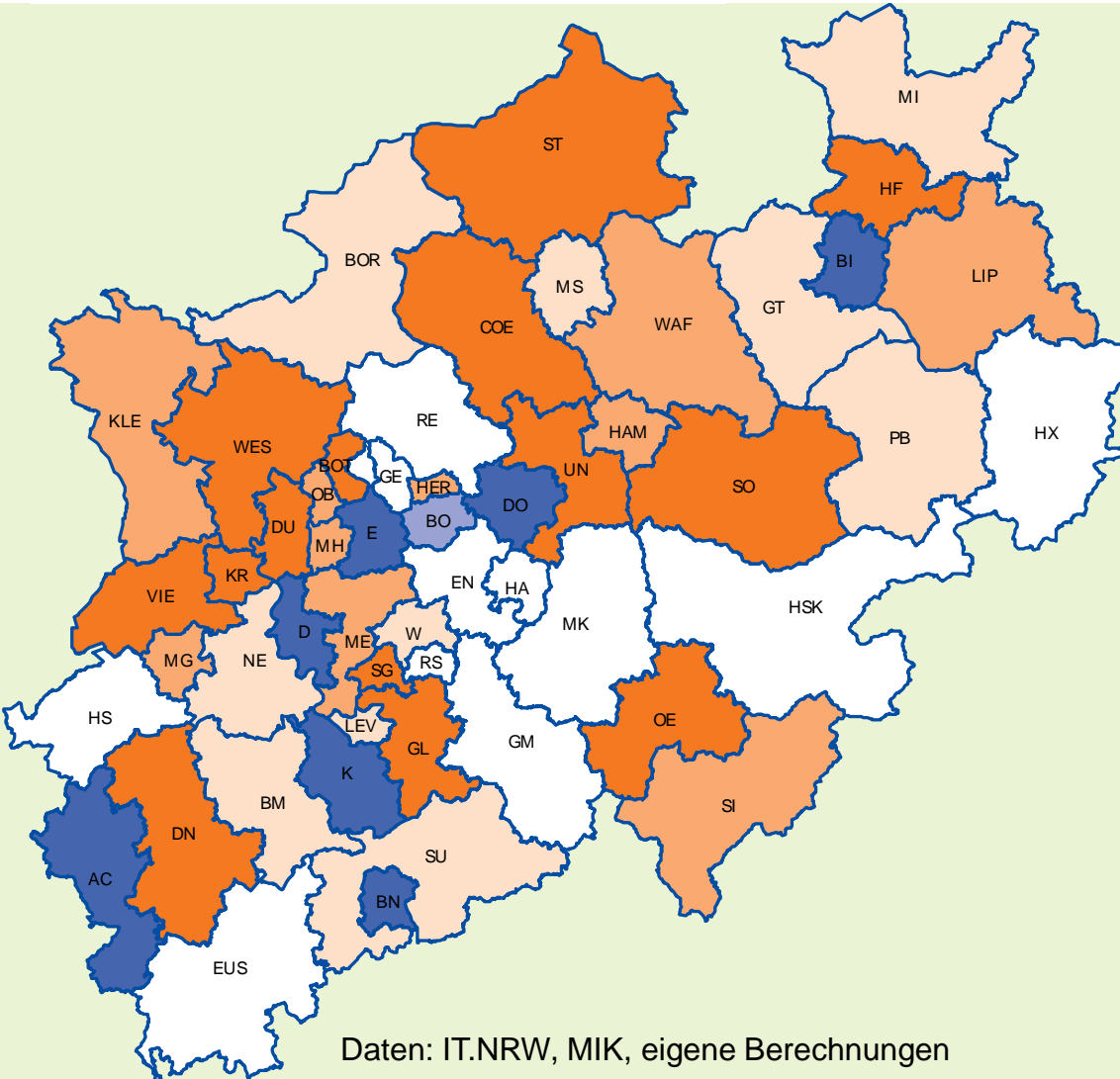


Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

Var. A: Verteilung der Haushalte nach
Landesschlüssel

-  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



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

Daten: IT.NRW, MIK, eigene Berechnungen



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

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