

# **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



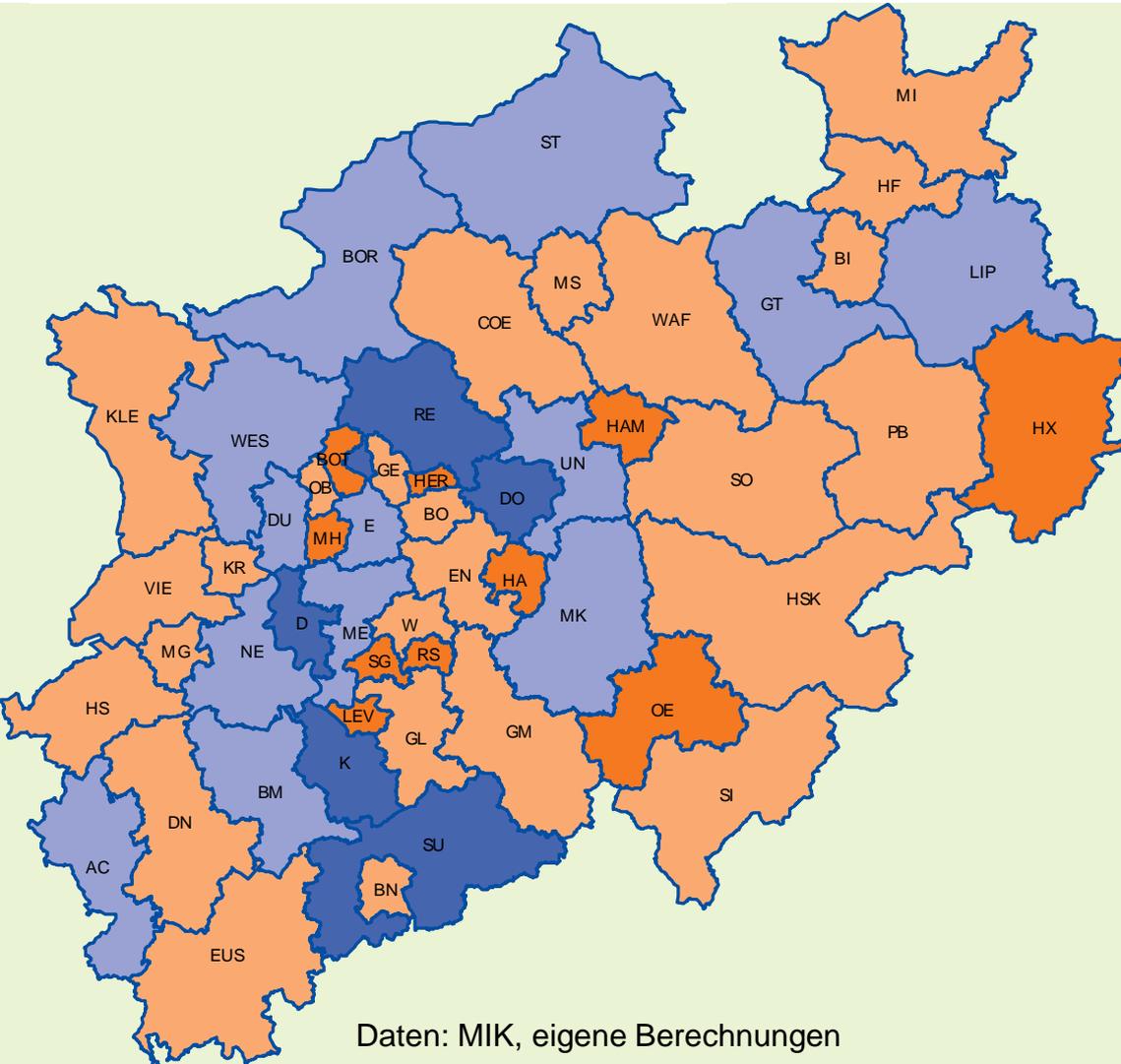
Folgende Annahmen liegen der Modellrechnung im Hinblick auf die Flüchtlinge zugrunde :

- 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 :

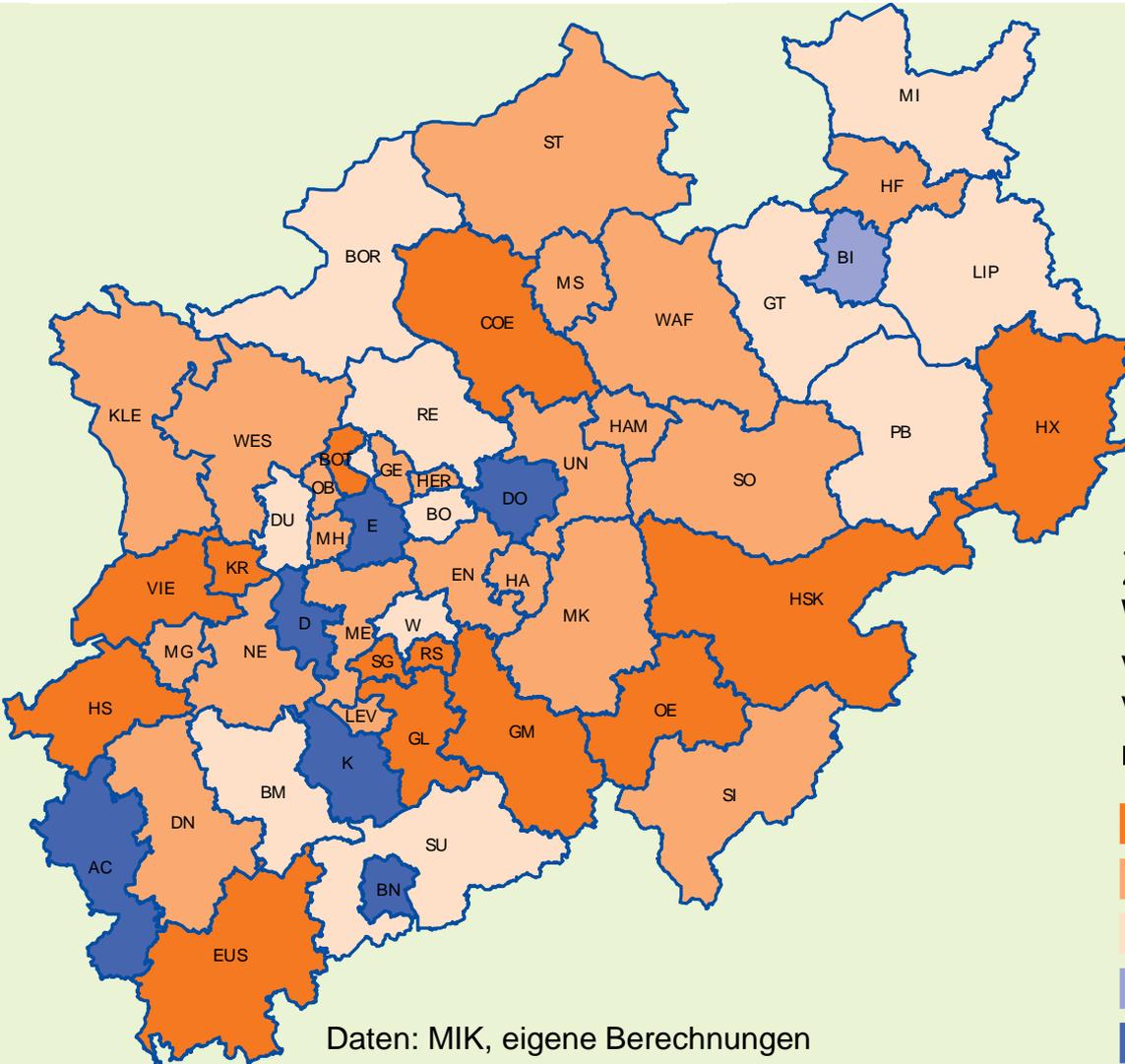
- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:  
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt
- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit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



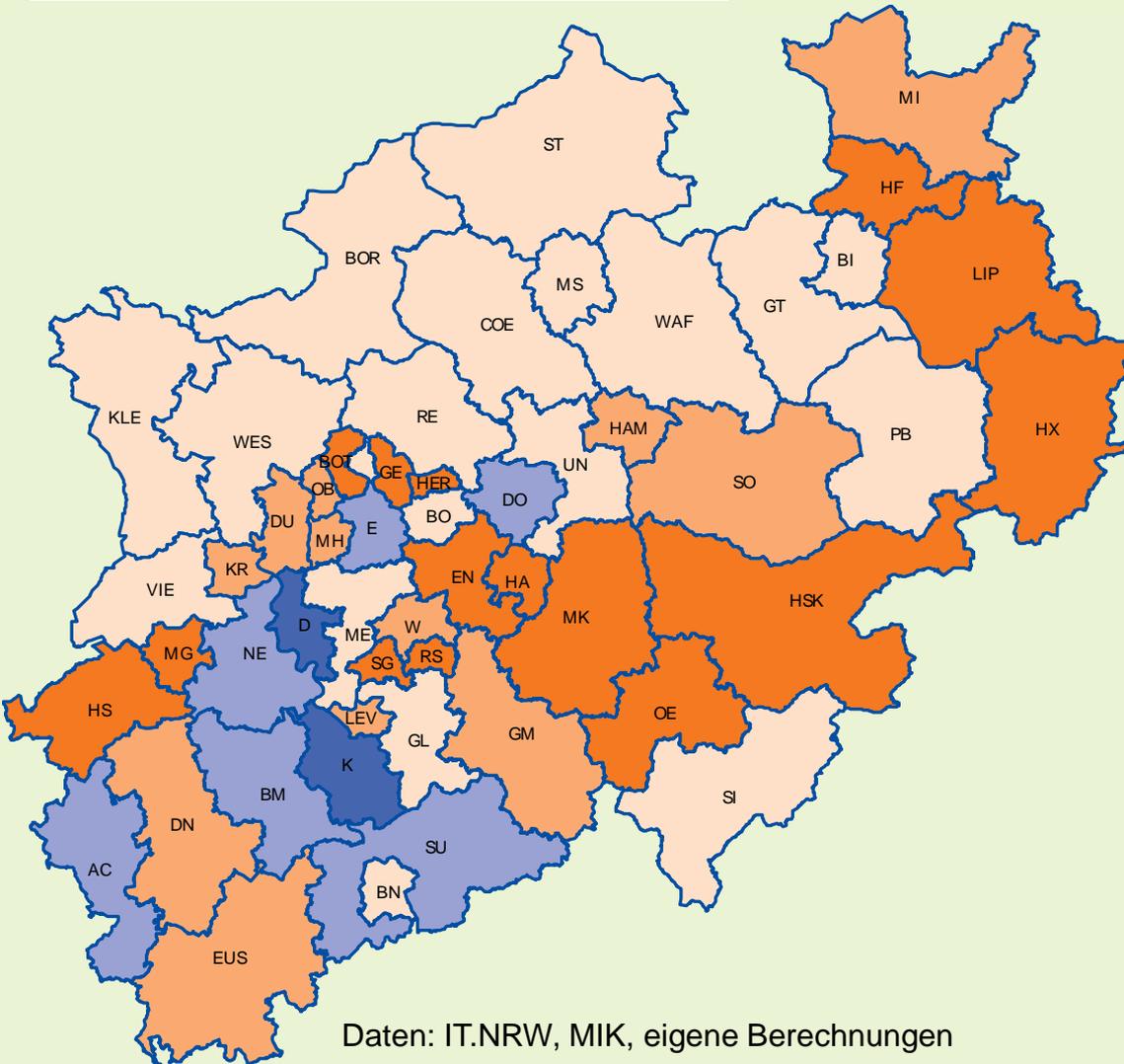
### Zahl Flüchtlingshaushalte / Wohnungsnachfrage

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





### 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





## 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](mailto:melanie.kloth@nrwbank.de)

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