

Ergebnisbericht |

Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040

Ergebnisbericht | Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040

September 2020

im Auftrag vom

**Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen**



erstellt durch

 **GEWOS**
Beratung. Planung. Forschung.



Vorwort



2019 war ein Rekordjahr für ein Mehr an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen: 45.970 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden standen mehr als im Vorjahr zur Verfügung. Damit steigt die Anzahl der Wohnungen in unserem Bundesland auf 9.060.333 Einheiten. Und der Wohnungsbau wird auf hohem Niveau bleiben: Über 57.000 Baugenehmigungen wurden in 2019 erteilt. Eine der Grundvoraussetzungen für die Verbreiterung des Angebotes und damit eine nachhaltige Preisentwicklung sowohl am Mietwohnungs- als auch am Eigentumsmarkt.

Durch die Politik der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist das Vertrauen der Häuslebauerinnen und Häuslebauer wieder zurückgekehrt: Erleichterungen bei Bauvorschriften, Unterstützung für Städte und Gemeinden bei der Beschaffung von Grundstücken und den Wiedereinstieg in eine aktive Bodenpolitik, attraktive Förderkonditionen in der öffentlichen Wohnraumförderung und die Ausrichtung auf nachhaltige Gebäude für unsere Bevölkerung sind Garanten für mehr Wohnraum.

Doch: Nordrhein-Westfalen hat nicht den einen Wohnungsmarkt. Um langfristig Planungssicherheit für Bürgerinnen und Bürger, Städte und Gemeinden sowie Regionen und für Klein- wie große Investorinnen und Investoren zu schaffen, ist eine Wohnungsmarktprognose unerlässlich. Mit der Wohnungsmarktprognose bis 2040 für Nordrhein-Westfalen liegen nun verlässliche Angaben über die möglichen Entwicklungsszenarien



im Wohnungsmarkt vor. In den Jahren 2018 bis 2025 werden im Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen rund 51.200 Wohnungen jährlich benötigt, im Zeitraum bis 2040 wird der Bedarf abflachen. In Summe werden bis 2040 jährlich rund 46.000 neue Wohneinheiten in unserem Bundesland benötigt.

Mit den aktuellen Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen sind wir endlich auf dem richtigen Weg, den Wohnungsmarkt nachhaltig in Angebot und Nachfrage auszugleichen. Doch Herausforderungen bleiben: Altersgerechte Wohnungen werden in der Zeit bis 2040 – landesweit – verstärkt benötigt, Regionen mit hohem Bedarf haben den quantitativen Neubau weiter auf hohem Niveau zu betreiben, bestehende Häuser sollen soweit wie möglich an Barrierefreiheit und energetische Anforderungen angepasst werden. In den wohnungswirtschaftlichen Teilmärkten, in denen heute bereits Tendenzen zu Überangeboten bestehen, gilt es, durch regionalwirksame Instrumente den Wohnungsmarkt in Balance zu halten.

Diese Wohnungsmarktprognose bis 2040 ist keine exakte Vorhersage des künftigen Wohnungsbaus. Sie zeigt vielmehr, welche Entwicklungen wir auf Basis der aktuellen Trends in Zukunft erwarten können. Daraus können Handlungsbedarfe für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik abgeleitet werden.

Das alles gelingt nur gemeinsam: Mit Städten und Gemeinden und den Regionen, mit den Bürgerinnen und Bürgern und mit denen, die Wohnungen bauen oder modernisieren. An dieser Stelle gilt mein Dank all denjenigen, die sich in Nordrhein-Westfalen aktiv in die Wohnungspolitik einbringen und dafür Sorge tragen, dass Wohnen als Angebot der Daseinsvorsorge in unserem Land aktiv gelebt wird.

Ina Scharrenbach

Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	4
Das Wichtigste in Kürze	6
1. Einleitung	11
1.1. Aufgabenstellung	11
1.2. Herausforderungen und Grenzen von Prognosen	12
2. Entwicklung des notwendigen Neubaus insgesamt	16
2.1. Landesweiter notwendiger Neubau insgesamt	17
2.2. Regionaler notwendiger Neubau	21
2.3. Nachfrage nach Segment (EZFH / MFH).....	36
2.4. Entwicklung des Wohnungsleerstandes	39
3. Fokusthemen	42
3.1. Altersgerechtes Wohnen.....	42
3.2. Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment	49
3.3. Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete	56
3.4. Wohnungsgröße.....	59
3.5. Preissegmente	63
4. Kernaussagen	67
Methodik und Glossar	78
Abbildungsverzeichnis	83
Tabellenverzeichnis	83
Quellen	84
Impressum	87

Das Wichtigste in Kürze

Neubau muss landesweit weiter auf hohem Niveau gehalten werden

- Bis Jahresanfang 2040 werden unter den Annahmen des Szenarios 0, das als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung angesehen werden kann, in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt rund 46.000 Wohneinheiten pro Jahr benötigt.
- Die jährliche Baufertigstellung in den letzten drei Jahren (2017-2019) lag im Durchschnitt bei rund 46.000 Wohneinheiten.¹ Das bedeutet, wenn es gelingt die Neubautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre zu halten, ist davon auszugehen, dass der notwendige Neubau in den nächsten beiden Jahrzehnten gedeckt werden kann.
- Um den kurzfristig notwendigen Neubau vor dem Hintergrund eines stärkeren Wachstums der Haushaltszahlen bis Mitte der 2020er Jahre und unter Berücksichtigung des Nachholbedarfes² decken zu können, ist bis 2025 allerdings eine höhere Bauleistung erforderlich. Im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 ist unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 mit einem notwendigen Neubau von rund 51.000 Wohneinheiten pro Jahr zu rechnen.
- Ein kurzfristiger Abbau des ermittelten Nachholbedarfs ist insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit gegenwärtig geringem Leerstand eine nicht unwesentliche Herausforderung, die sich über das Jahr 2025 hinaus erstrecken kann. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse, vor allem für die Prognosezeiträume ab 2025, zu beachten.
- Die unterschiedlichen Zukunftsbilder der erarbeiteten Szenarien zeigen keine hohe Varianz auf: Die Spannweite des jährlichen notwendigen Neubaus reicht von rund 42.000 Wohneinheiten (Szenario 5 Haushaltsvergrößerung) bis zu rund 52.000 Wohneinheiten (Szenario 4 Haushaltsverkleinerung).

¹ IT.NRW (2020a) (Baufertigstellungen [Neubau und Neuschaffung im Bestand] von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime)

² Wohnungsdefizit, wenn zum Zeitpunkt des Ausgangsjahres der Wohnungsbestand unterhalb der Haushaltszahl plus Fluktuationsreserve liegt. Eine Fluktuationsreserve ist notwendig, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen und um somit die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten.

Differenzierte regionale Herausforderungen

- Hinter dem Gesamtbild für Nordrhein-Westfalen verbergen sich wachsende und schrumpfende Landesteile. Damit einher geht, dass sich der ermittelte notwendige Neubaubedarf in den verschiedenen Landesteilen unterschiedlich zusammensetzt.
- In Großstädten und ihrem Umland beruht der ausgewiesene Neubaubedarf tendenziell auf einer weiterhin dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. In Wachstumsregionen wird davon ausgegangen, dass bestimmte – bisher fehlende oder nicht ausreichend vorhandene – Qualitäten im Rahmen des quantitativ bedingten Neubaubedarfes abgedeckt werden.
- In ländlichen Schrumpfungsräumen ist der notwendige Neubau hingegen allein in der qualitativen Nachfrage begründet. Die qualitative Neubaunachfrage ergibt sich aus dem Umstand, dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht (mehr) den Präferenzen der Wohnungssuchenden entspricht.

Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn bleiben weiterhin die Wachstumskerne

- Die kräftigsten Wachstumsdynamiken in Nordrhein-Westfalen werden unter den getroffenen Annahmen zukünftig für die kreisfreien Städte Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn erwartet. Die vier Städte sind die Profiteure aktueller Wandlungsmuster, wobei der Motor der demografischen Entwicklung die Zuwanderung aus dem Ausland ist.
- Die Städte stehen vor der Herausforderung, der weiterhin steigenden Wohnungsnachfrage durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote zu begegnen. Kernaufgabe ist dabei sicherlich die Aktivierung von Wohnbauflächen. Dazu ist eine gemeinsame Anstrengung aller Beteiligten am Wohnungsmarkt erforderlich.
- Angesichts der gemeinsamen Wachstumsherausforderung ist es sinnvoll, Stadt-Umland-Kooperationen zu stärken, mit dem Ziel, eine regionale Aufgabenteilung bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung zu koordinieren.

Qualitative Wohnungsnachfrage und Leerstand in ländlich peripheren Regionen

- In Regionen mit rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird aufgrund qualitativer Nachfrage dennoch Neubaubedarf wirksam: rein quantitativ betrachtet gibt es ausreichend Wohneinheiten, allerdings entsprechen die Qualitäten der Wohneinheiten im Bestand oft nicht den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden.
- Wenn der ausgewiesene notwendige Neubau ohne Gegenmaßnahmen realisiert wird, werden die Leerstände in bestimmten Landesteilen weiter ansteigen. In diesen Regionen ist eine sorgsame Steuerung der regionalen Wohnungsmärkte nötig. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes bzw. der Rückbau von nicht mehr nachfragegerechten Beständen sind hier die maßgeblichen Herausforderungen.

Hohe Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen

- Für das Jahr 2018 ist für das Land Nordrhein-Westfalen von einer rechnerischen Versorgungslücke von rund 438.700 umfassend barrieregeduzierten Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte (65+) auszugehen.
- Bis Jahresbeginn 2040 ergibt sich durch die prognostizierte demografische Entwicklung in Szenario 0 ein zusätzlicher Bedarf an rund 233.600 altersgerechten Wohnungen, im Durchschnitt bedeutet dies eine zusätzliche jährliche Nachfrage von rund 10.600 Wohneinheiten in diesem Segment bis Anfang 2040.
- Die Herausforderung, altersgerechten Wohnraum bereitzustellen, betrifft grundsätzlich alle Regionen in Nordrhein-Westfalen. Alle Kreise und kreisfreien Städte sind mit einer steigenden Zahl älterer Haushalte konfrontiert.

Generationenwechsel im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) birgt enormes Freisetzungspotenzial

- Der Prozess des Generationenwechsels umschreibt den „[...] alterungsbedingten Eigentümerwechsel am Wohnungsmarkt. Sukzessiv kommen in ihrer Bauzeit überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe (junge Familien) bezogene Bestände nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und werden wiederum durch Haushalte in der Familiengründungsphase bezogen.“³
- Besonders relevant für den Generationenwechsel im Sinne eines Freisetzungspotenzials für andere Haushaltstypen sind Seniorenhaushalte EZFH, die potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen.
- Für das Ausgangsjahr 2018 lassen sich rund 356.200 Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in Nordrhein-Westfalen ableiten. Das entspricht rund 29 % aller Seniorenhaushalte, die derzeit noch in EZFH leben.
- Bis 2040 kommen unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 rund 148.300 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte in EZFH hinzu.
- Ein erfolgreicher Generationenwechsel kann zu einer deutlichen Reduzierung des notwendigen Neubaus für EZFH beitragen. Bei der zukünftigen Ausrichtung der Neubautätigkeit und der Neuausweisung von Wohngebieten sollten diese Bestandsquartiere und ihr Freisetzungspotenzial berücksichtigt werden. Dabei müssen Strategien und Lösungsansätze zur Aufhebung bzw. Reduzierung der qualitativen Diskrepanz zwischen den Ansprüchen potenziell Zuziehender und den Wohnqualitäten der Bestandsobjekte gefunden werden.
- Voraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel sind attraktive altersgerechte (und bezahlbare) Wohnungsangebote für umzugswillige Seniorenhaushalte.

³ ARL (2018), S. 12

Bezahlbares Wohnen bleibt weiterhin ein wichtiges Thema

- Eine der wichtigsten Herausforderungen besteht auch zukünftig in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten.
- Die zukünftige Nachfrage nach verschiedenen Preissegmenten ist stark von der zukünftigen (regionalen) wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Vor dem Hintergrund des Anstieges der Arbeitslosenzahlen und der Zahl der Beschäftigten in Kurzarbeit in der Corona-Krise ist davon auszugehen, dass sich die finanzielle Situation vieler Haushalte anspannt. Für die Wohnungsnachfrage ist daher von einem erhöhten Bedarf im bezahlbaren Segment auszugehen.
- Beim bezahlbaren Segment besteht weiterhin Handlungsbedarf, da es bereits heute schon schwierig ist, die Bedarfe in diesem Segment zu decken. Dies gilt vor allem in Wachstumsregionen, gerade für die Städte wird auch zukünftig eine wachsende Nachfrage erwartet. Damit ist auch ein Anstieg der Nachfrage im preisgünstigen Segment verbunden.

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung

Wie hoch ist der zukünftige Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen? Wie werden sich die regionalen Wohnungsmärkte zukünftig entwickeln? Welche Aufgaben kommen damit auf die Planungsverantwortlichen und politischen Entscheidungsträgerinnen und -träger zu?

Die Beantwortung der Fragen ist wesentlich für eine zielgerichtete Wohnungsbaupolitik im Land. Deshalb hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) dieses Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ziel ist es die Auswirkungen der demografischen Entwicklungen auf die Wohnungsmärkte Nordrhein-Westfalens zu analysieren und den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf zu prognostizieren (→ [Kapitel 2](#)), um so eine fundierte Grundlage für die fachliche Diskussion über die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik zu liefern. Die Aufgabenstellung des Gutachtens geht dabei über die alleinige Betrachtung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs durch Veränderung der Haushaltsentwicklung hinaus. Angesichts sich verändernder Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen ist zusätzlich mit einer qualitativen Veränderung der Wohnbedarfe bzw. Wohnpräferenzen zu rechnen. Im Gutachten wird daher auch die qualitative Neubaunachfrage basierend auf den qualitativen Verschiebungen analysiert und dargestellt.

Basierend auf diesen Ergebnissen werden weiterführende Analysen zu Fragestellungen des bedarfsgerechten Wohnungsbaus behandelt. Untersucht werden die Themen altersgerechtes Wohnen, Generationenwechsel in EZFH-Gebieten, Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete sowie Wohnungsgröße und Preissegmente (→ [Kapitel 3](#)).

Zum Abschluss erfolgt die Formulierung von Kernaussagen (→ [Kapitel 4](#)). Aufbauend auf den Untersuchungs- und Prognoseergebnissen werden Herausforderungen und Handlungsfelder identifiziert.

Das methodische Vorgehen wurde mit dem MHKBG NRW in Arbeitsgesprächen im Zeitraum von August 2019 bis Juni 2020 diskutiert und abgestimmt. Der vorliegende Ergebnisbericht baut auf einem umfassenden Methodenbericht auf, in dem das methodische Vorgehen und die getroffenen Annahmen im Detail beschrieben werden. Der Methodenbericht ist auf der Homepage des MHKBG NRW zu finden.

1.2. Herausforderungen und Grenzen von Prognosen

„Prognosen sind schwierig, besonders, wenn sie die Zukunft betreffen.“

Diese Erkenntnis wird unter anderem Mark Twain, Niels Bohr und Winston Churchill zugeschrieben. Prognosen beruhen auf Hypothesen und erheben keinen Anspruch, die Zukunftsentwicklung genau vorherzusagen. Vielmehr hängt die Treffsicherheit von Prognosen wesentlich von den zugrundeliegenden Annahmen ab. Im Rahmen von Wohnungsbedarfsprognosen hängt die Prognosesicherheit nicht nur von der Gültigkeit der Annahmen der Bevölkerungsprognose ab, sondern auch von einer Reihe weiterer Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten und Nachfrageverhalten. Die Prognoseergebnisse sind daher als „Wenn-Dann-Aussagen“ zu verstehen. Sie zeigen nicht unbedingt, wie es sein wird, aber sie können aufzeigen, mit welchen Entwicklungen unter den getroffenen Annahmen zu rechnen sein wird und helfen so, die Unsicherheit über die Zukunft zu verringern. Bei der Interpretation und Verwendung von Prognoseergebnissen ist daher stets der Kontext der Annahmen zu beachten. Zudem muss bei der Beurteilung von Prognoseergebnissen auch beachtet werden, dass Prognosen gerade aufgrund ihres Bekanntwerdens und der daraus folgenden Verhaltensänderung von Agierenden nicht eintreffen („Selbsterstörerische Kraft“ von Prognosen). Wird für eine Kommune beispielsweise eine künftig stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, kann dieser als unerwünscht angesehene Entwicklung durch Maßnahmen entgegengesteuert werden, sodass die Bevölkerungszahl tatsächlich stärker als in der Prognose berechnet ansteigt. Obwohl das tatsächliche vom prognostizierten Bevölkerungswachstum abweicht, konnte die Prognose als Orientierungs- und Planungsgrundlage von Personen mit Entscheidungsbefugnis genutzt werden.

Die vorliegende Untersuchung und die nachfolgend dargestellten Ergebnisse zur Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Nordrhein-Westfalen erheben keineswegs Anspruch auf allgemeine Gültigkeit. Die vorliegenden Ergebnisse können aber Aufschluss geben, wie sich wichtige Kenngrößen in der Zukunft verändern können und stellen damit Grundlage und Orientierungswerte für eine vorausschauende, bedarfsgerechte Planung dar.

Um mögliche unterschiedliche Entwicklungen der einzelnen Modellparameter und somit alternative Ergebnisverläufe darstellen zu können, werden im Rahmen von Prognoseberechnungen häufig unterschiedliche Varianten mithilfe der Szenarien-Technik erstellt. Szenarien beschreiben mögliche, wahrscheinliche Zukunftsbilder bei sich ändernden Rahmenbedingungen und können damit in der Zusammenschau einen Entwicklungskorridor aufzeigen. Die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnraum hängt in großem Maße von der demografischen Entwicklung ab. Hierbei spielen vor allem die zukünftigen Wanderungen, die sich nur schwer vorhersehen lassen, eine wesentliche Rolle. Zudem kann sich das Haushaltsbildungsverhalten, also wie und in welcher Lebensphase Menschen zusammenleben, weiter ändern. Im vorliegenden Gutachten wurden daher unterschiedliche Szenarien hinsichtlich der Wanderungsbewegungen formuliert und unterschiedliche Entwicklungen der Haushaltsbildungsprozesse dargestellt. Insgesamt wurden sechs verschiedene Szenarien erarbeitet (→ [Kapitel 2.1.](#)). Als grundlegende Referenz dient die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)⁴, das als Szenario 0 in dieses Gutachten mit aufgenommen wird.

Wird eine Wohnung gesucht, hört die Suche meist nicht an administrativen Gemeinde- oder Kreisgrenzen auf, sondern die Nachfrage wird in der Regel regional wirksam. Das gilt insbesondere für beliebte Städte und Gemeinden, in denen das gewünschte Angebot knapp oder nicht verfügbar ist und die Preise hoch sind. In integrierten Wohnungsmarktregionen hängt die kleinräumige Verteilung der Wohnungsnachfrage maßgeblich auch von dem Ausmaß, der Ausgestaltung und der Attraktivität des zukünftigen Wohnungsangebotes in den einzelnen Kommunen bzw. Kreisen ab. Potenzielle

⁴ IT.NRW (2019a)

Wachstumsrestriktionen, wie Flächenverknappung, wurden bei den Prognoseberechnungen nicht mit aufgenommen. Das bedeutet, dass Kommunen und Kreise die dargestellten Ergebnisse mit Hilfe ihres lokalen Wissens interpretieren sollten.

In den Wenn-Bedingungen von Prognoseberechnungen werden Extremereignisse mit geringer Wahrscheinlichkeit – zum Beispiel Naturkatastrophen, Kriege, politische und ökonomische Krisen – im Regelfall ausgeschlossen. Nun steht das Leben in Deutschland im Jahr 2020 ganz unter dem Eindruck der Corona-Pandemie (SARS-CoV-2), einem Ereignis mit potenziell großen Auswirkungen auf demografische Entwicklungen sowie ökonomische und soziale Prozesse und in Folge auch auf die Wohnungsmärkte, das aber im Vorhinein weder vorherzusehen noch zu quantifizieren war. Im Laufe des Erarbeitungsprozesses des vorliegenden Wohnungsmarktgutachtens ist Corona von einer entfernten Gefahr zu einer akuten Pandemie avanciert. Noch Anfang Februar 2020 schätzte das Robert Koch-Institut die Gefahr für die Bevölkerung in Deutschland als gering ein.⁵ Mitte März wurde in Nordrhein-Westfalen das öffentliche Leben stark eingeschränkt, um die Ausbreitung des Coronavirus einzudämmen bzw. zu verlangsamen.⁶ Aufgrund der gegenwärtigen Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die Dauer und Entwicklung der Pandemie und die zu ihrer Eindämmung ergriffenen Maßnahmen, sind die tatsächlichen Folgen auf Wirtschaft und Gesellschaft derzeit noch nicht abschließend abzuschätzen. Auch am Arbeitsmarkt kommt es durch die Krise zu erheblichen Verwerfungen: Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit sind unmittelbare Folgen. Diese Entwicklungen werden letztendlich auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit verringern den finanziellen Spielraum, den die Haushalte für die Wohnkosten aufwenden können. Fragestellungen zum „Bezahlbaren Wohnen“ werden vor diesem Hintergrund nochmals verstärkt an Bedeutung gewinnen. Weiterhin stellt sich die Frage, welche Auswirkungen die wirtschaftliche Situation auf die demografische Entwicklung, etwa auf die Zuwanderung aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen oder auf die Wanderungsverflechtungen innerhalb des Landes, haben wird: Wird sich die Zuwanderung und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum in den Wachstumsregionen der vergangenen Jahre abschwächen? Ebenso werden sich durch diese Krise wohl Verän-

⁵ RKI (2020), S. 5

⁶ Pressemitteilung vom 15. März 2020 (Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen [2020])

derungen von gesellschaftlichen und sozialen Prozessen ergeben: Werden die Erfahrungen der Ausgangsbeschränkungen Auswirkungen auf das zukünftige Zusammenleben und die Wohnpräferenzen haben? Beschleunigt die Ausnahmesituation durch die Pandemie die digitale Transformation – Stichwort Home-Office – nachhaltig und welche Auswirkungen sind damit auf die Wohnortwahl zu erwarten?

Ob und inwiefern das Leben nach Corona ein anderes sein wird, wird sich umfassend erst rückblickend beantworten lassen. In diesem Gutachten wurde eine erste Einordnung potenzieller Auswirkungen auf wohnungsmarktrelevante Fragestellungen, sofern dies auf Basis des Erkenntnisstandes zum Zeitpunkt der Berichtslegung möglich war, mitaufgenommen.

2. Entwicklung des notwendigen Neubaus insgesamt

Wesentliche Grundlage für Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf ist die zukünftige Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bezogen auf ihre Anzahl und Struktur. Die Ableitung des zukünftigen notwendigen Neubaus basiert auf zwei vorangegangenen Arbeitsschritten: Erstens die Berechnung einer Bevölkerungsprognose und zweitens darauf aufbauend die Erarbeitung einer Haushaltsprognose und die Beantwortung der Frage, wie sich die Zahl der Haushalte – die relevante Kenngröße für den Wohnbedarf – und deren Zusammensetzung zukünftig unter bestimmten Annahmen verändern wird.⁷ Ausgangspunkt für die Prognoseberechnung ist der 01.01.2018, der Prognosehorizont erstreckt sich bis 01.01.2040.

Aus der Veränderung der Haushaltszahl sowie der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand lassen sich unter der normativen Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ Aussagen über den *quantitativen Neubaubedarf* treffen: Übersteigt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (→ Methodik und Glossar) das vorhandene Wohnungsangebot, ergibt sich ein Neubaubedarf. Haushalte haben je nach Größe und Zusammensetzung aber auch unterschiedliche Wohnpräferenzen: Junge Erwachsene, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen, stellen andere (qualitative) Ansprüche an eine Wohnung als ein Haushalt, der durch Kinder seine Familie erweitert oder ein Haushalt, dessen Familie sich durch Auszug der Kinder, Trennung oder Tod der Partnerin bzw. des Partners wieder verkleinert. Ebenso können Präferenzverschiebungen der einzelnen Haushaltstypen hinsichtlich ihrer Wohnvorstellungen – etwa Präferenzen für größere Wohnungen oder für eine bessere Ausstattung – dazu führen, dass andere qualitative Wohnbedarfe nachgefragt werden als sie im Wohnungsbestand zu finden sind. Vor diesem Hintergrund wurde neben dem quantitativen Aspekt der Wohnraumversorgung auch eine qualitative Veränderung der Nachfrage berücksichtigt. Eine qualitative Neubaunachfrage ergibt sich, wenn das vorhandene Wohnungsangebot nicht (mehr) zu den Präferenzen der Nachfragenden passt. In wachsenden Märkten

⁷ Das methodische Vorgehen, die getroffenen Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose werden ausführlich im Methodenbericht, der auf der Homepage des MHKBG NRW zu finden ist, dargestellt.

werden die gewünschten Qualitäten in der Regel durch die Realisierung der quantitativen Neubaubedarfe befriedigt. Die qualitative Neubaunachfrage ist damit mengenmäßig vor allem in Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen relevant, wenn die veränderten Qualitäten, die nachgefragt werden, nicht im Bestand zu finden sind. Aus dem quantitativen Neubaubedarf und der qualitativen Neubaunachfrage ergibt sich in der Zusammenführung der notwendige Neubau insgesamt.⁸

2.1. Landesweiter notwendiger Neubau insgesamt

Bis zum Jahr 2040 wird die Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen landesweit um rund 183.000 anwachsen. Damit steigen auch die Wohnungsbedarfe insgesamt. Unter Berücksichtigung der regionalen Verteilung des Bevölkerungszuwachses und des Nachholbedarfs und Ersatzbedarfs sowie der zusätzlichen qualitativen Anforderungen an die Wohnungen liegt der insgesamt notwendige Neubau bis zum Jahr 2040 mit über 1 Million zusätzlichen Wohneinheiten jedoch deutlich höher.⁹ Im Durchschnitt bedeutet dies einen notwendigen Neubau von insgesamt rund 45.860 Wohneinheiten pro Jahr. Der notwendige Neubau insgesamt setzt sich zusammen aus den quantitativen Neubaubedarfen von rund 30.900 Wohneinheiten pro Jahr und der qualitativen Neubaunachfrage von rund 14.960 Wohneinheiten pro Jahr.

Hinsichtlich der Entwicklung des notwendigen Neubaus insgesamt ist eine zeitliche Differenzierung zu beachten. Da die Haushaltszahlen in Nordrhein-Westfalen zunächst bis Mitte der 2020er Jahre vergleichsweise stärker anwachsen und sich das Wachstum langfristig abschwächt, fällt der kurzfristige notwendige Neubau (Prognosezeitraum 2018 bis 2025) höher aus als in den nachfolgenden Prognosezeiträumen (vgl. Abbildung 1). Weiterhin ist bis 2025 der sogenannte Nachholbedarf zu berücksichtigen, der dann vorhanden ist, wenn zum Zeitpunkt des Ausgangsjahres der Wohnungsbestand unterhalb der Haushaltszahl plus Fluktuationsreserve, die notwendig

⁸ Eine Übersicht zu den einzelnen Komponenten des quantitativen Neubaubedarfs sowie der qualitativen Nachfrage findet sich unter → [Methodik und Glossar](#).

⁹ Die Gesamtsumme ergibt sich auf Basis der positiven Neubaubedarfe in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW.

ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen, liegt.¹⁰ Unter diesen Annahmen werden bis Beginn des Jahres 2025 rund 51.200 zusätzliche Wohneinheiten pro Jahr bei Berücksichtigung des quantitativen Neubaubedarfs und der qualitativen Neubaunachfrage benötigt.

Summe aus dem **quantitativen Neubaubedarf** und der **qualitativen Neubaunachfrage** ergibt den **notwendigen Neubaubedarf insgesamt** (Ø p.a.)

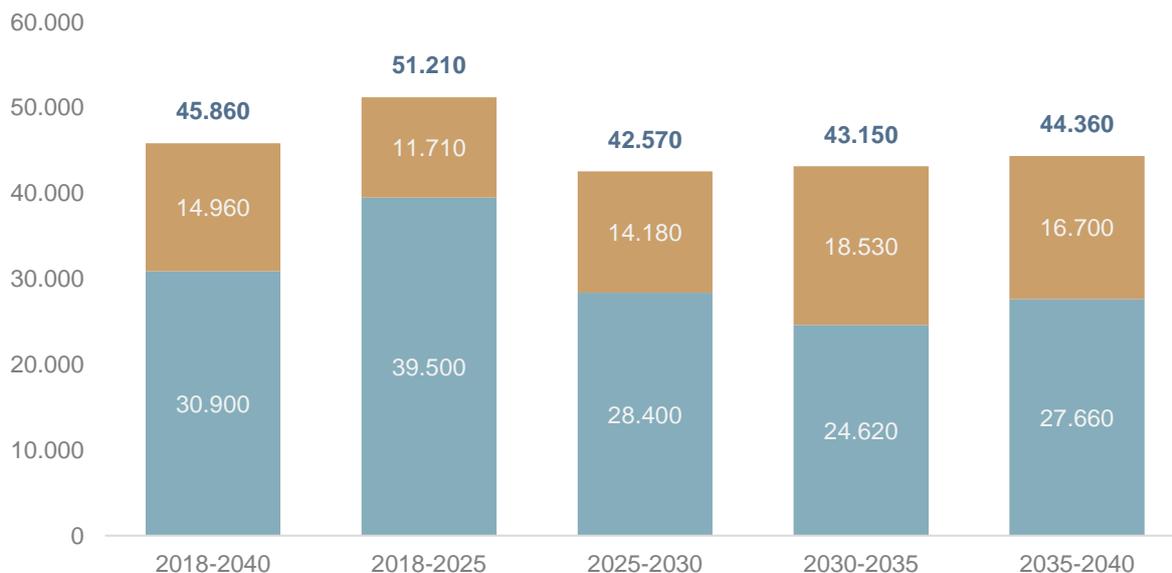


Abbildung 1: Notwendiger Neubau pro Jahr im Durchschnitt für NRW in den verschiedenen Prognosezeiträumen (Szenario 0)
Quelle: GEWOS

Wichtigste Einflussgröße für den ausgewiesenen notwendigen Neubau ist im Landesdurchschnitt der quantitative Neubaubedarf. Die Gewichtung der qualitativen Neubaunachfrage fällt tendenziell umso höher aus, je geringer der quantitative Neubaubedarf ist. So ist unter den getroffenen Annahmen im Prognosezeitraum 2030 bis 2035 das geringste Haushaltswachstum zu erwarten. Daraus ergibt sich der geringste quantitative Neubaubedarf im Zeitvergleich, während für die qualitative Neubaunachfrage die höchsten Nachfragewerte abgeleitet werden. In dieser Untergliederung wird davon ausgegangen, dass der quantitative Neubaubedarf bereits in den tatsächlich nachgefragten Qualitäten umgesetzt wird.

¹⁰ In der vorliegenden Untersuchung wurde für die Ableitung des Nachholbedarfs eine Fluktuationsreserve von 3 % definiert (→ [Methodik und Glossar](#)). Ein kurzfristiger Abbau des ermittelten Wohnungsdefizits insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit gegenwärtig sehr geringem Leerstand ist eine nicht unwesentliche Herausforderung, die sich über das Jahr 2025 hinaus erstrecken kann. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

Die erarbeiteten Prognosen beruhen auf einer Reihe von (Wenn-Dann-)Annahmen, um zukünftige demografische Entwicklungsmöglichkeiten abzubilden. Um mögliche unterschiedliche Entwicklungen und somit alternative Ergebnisverläufe darstellen zu können, wurden Prognosevarianten mithilfe der Szenarien-Technik erstellt. In der nachfolgenden Tabelle ist der notwendige Neubaubedarf für Nordrhein-Westfalen insgesamt in den unterschiedlichen Szenarien dargestellt.

<p>Szenario 0 (IT.NRW) basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 45.860 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 30.900 WE p.a. davon qualitativ: ø 14.960 WE p.a.</p>
<p>Im Szenario 1 (Tiefes Szenario) wird von einem im Vergleich zu Szenario 0 verringerten Zuzug aus dem Ausland nach NRW ausgegangen.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 43.240 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 26.640 WE p.a. davon qualitativ: ø 16.590 WE p.a.</p>
<p>Im Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung) wird von einer verstärkten Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland nach NRW ausgegangen.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 47.400 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 34.590 WE p.a. davon qualitativ: ø 12.820 WE p.a.</p>
<p>Szenario 3 (Dekonzentrationsszenario) beleuchtet die Frage, welche Auswirkungen veränderte Wanderungsmuster auf die Wohnungsnachfrage in den bisherigen Wachstumskernen Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster haben könnten. Im Ergebnis ergeben sich Unterschiede für die vier Städte sowie ihre Umlandkreise (→ Kapitel 2.2). Im landesweiten notwendigen Neubau ergeben sich hingegen nur geringe Unterschiede zu Szenario 0.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 44.940 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 30.670 WE p.a. davon qualitativ: ø 14.280 WE p.a.</p>
<p>Szenario 4 (Haushaltsverkleinerung) baut auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose von IT.NRW auf und geht von einem sich fortsetzenden Trend hin zu kleineren Haushalten aus. Eine Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität könnten für kleinere Haushalte sprechen.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 52.290 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 40.440 WE p.a. davon qualitativ: ø 11.850 WE p.a.</p>
<p>Szenario 5 (Haushaltsvergrößerung) geht konträr zu Szenario 4 von einem Trend hin zu größeren Haushalten aus. Hohe Wohnkosten und ein knappes (bezahlbares) Wohnungsangebot oder unerwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen können zu Veränderungen hin zu größeren Haushalten, vor allem bei der jüngeren Generation, führen.</p>	<p>Notwendiger Neubau insgesamt: ø 42.040 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: ø 25.240 WE p.a. davon qualitativ: ø 16.800 WE p.a.</p>

Tabelle 1: Notwendiger Neubau insgesamt in den verschiedenen Szenarien für NRW

Anmerkung: Mögliche Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Quelle: GEWOS

2.2. Regionaler notwendiger Neubau

Auf der regionalen Ebene der Kreise zeigt sich in der demografischen Entwicklung ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Vor diesem Hintergrund ist auch von einer stärkeren Differenzierung der Wohnungsnachfrage auszugehen und mit dieser Parallelität ist auch eine regional differenzierte Zusammensetzung von Neubaubedarfen verbunden.

Unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0, werden die kräftigsten Dynamiken hinsichtlich des Haushaltswachstums für die kreisfreien Städte Düsseldorf, Bonn, Köln und Münster zu erwarten sein. In diesen Städten ist somit zukünftig mit einer weiter steigenden quantitativen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. In diesen vier Städten wird (fast) keine qualitative Neubaunachfrage wirksam, da angenommen wird, dass die benötigten Wohnqualitäten im Zuge des erforderlichen quantitativen Neubaus bereitgestellt werden. Auch in den Städten Essen, Dortmund, Aachen, Solingen, Bielefeld und Mönchengladbach sowie in den Kreisen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis Neuss, Mettmann und Rhein-Sieg-Kreis ist der notwendige Neubau in erster Linie demografisch bedingt.

In den meisten Regionen sind sowohl quantitative Neubaubedarfe als auch qualitative Neubaunachfragen zu erwarten, deren Gewichtungen in der Zusammensetzung des notwendigen Neubaus insgesamt unterschiedlich ausfallen. Neben den oben genannten Regionen überwiegen im Durchschnitt des Prognosezeitraumes die quantitativen Neubedarfe in den folgenden Kreisen und kreisfreien Städten: Rheinisch-Bergischer Kreis, ehem. Kreis Aachen, Wuppertal, Krefeld, Mülheim a.d.R., Paderborn, Düren, Steinfurt, Gütersloh, Coesfeld, Heinsberg, Kleve, Warendorf, Bochum, Hamm und Leverkusen. Anders fällt die Gewichtung in Minden-Lübbecke, Duisburg, Oberhausen, Gelsenkirchen, Unna, Recklinghausen, Soest, Herne, Herford, Siegen-Wittgenstein, Wesel, Euskirchen, Viersen und Borken aus. In diesen Kreisen und kreisfreien Städten begründet sich der notwendige Neubau mehrheitlich auf der qualitativen Neubaunachfrage.

Während die meisten Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt bis 2040 unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 quantitativen Neubaubedarf zu verzeichnen haben, ist in den folgenden zehn Regionen kein quantitativer Bedarf zu erwarten: Ennepe-Ruhr-Kreis, Kreis Lippe, Hochsauerlandkreis, Kreis Höxter, Märkischer Kreis, Oberbergischer Kreis, Kreis Olpe sowie die kreisfreien Städte Bottrop, Hagen und Remscheid. In diesen Kreisen bzw. kreisfreien Städten begründet sich der ausgewiesene notwendige Neubau allein aus der qualitativen Neubaunachfrage. Durch den Rückgang von Haushalten reduziert sich numerisch der Wohnbedarf, das Fehlen bestimmter Wohnqualitäten führt dennoch zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum. Dabei beruht die qualitative Neubaunachfrage in diesen genannten Regionen wiederum primär auf der sogenannten Neubaupräferenz von Haushalten: Die Präferenz von Wohnungssuchenden für eine moderne Ausstattungsqualität und Wohnkomfort decken sich nicht mit dem vorhandenen Wohnungsangebot. Diese Regionen werden in den kommenden Jahren, wenn der ausgewiesene notwendige Neubaubedarf ohne Gegenmaßnahmen realisiert wird, einen deutlichen Zuwachs an Wohnungsüberhängen und somit Wohnungsleerständen erleben (→ Kapitel 2.4.).

In der nachfolgenden Tabelle ist der jährliche notwendige Neubau differenziert nach quantitativem Neubaubedarf und qualitativer Neubaunachfrage im Durchschnitt des Prognosezeitraumes für das Szenario 0 dargestellt. Im Falle der Städteregion Aachen ist zu beachten, dass die Werte nicht die Summe der Stadt Aachen und des ehem. Kreises Aachen abbilden, sondern bei der Berechnung für die Städteregion wurden Ausgleichseffekte zwischen der Stadt Aachen und dem ehem. Kreis Aachen berücksichtigt. Dies gilt für alle nachfolgenden Tabellen zum notwendigen Neubau.

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubau insgesamt	Quantitativer Neubaubedarf	Qualitative Neubaunachfrage
Nordrhein-Westfalen	45.860	30.900	14.960
Aachen, Städteregion *	1.350	1.280	80
Aachen, ehem. Kreis	720	580	140
Aachen, krfr. Stadt	720	700	30
Bielefeld, krfr. Stadt	620	590	30
Bochum, krfr. Stadt	430	240	190
Bonn, krfr. Stadt	1.520	1.520	0
Borken, Kreis	780	380	400
Bottrop, krfr. Stadt	230	0	230
Coesfeld, Kreis	560	370	190
Dortmund, krfr. Stadt	1.410	1.400	10
Duisburg, krfr. Stadt	700	60	650
Düren, Kreis	540	380	170
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.120	3.110	10
Ennepe-Ruhr-Kreis	530	0	530
Essen, krfr. Stadt	1.430	1.430	0
Euskirchen, Kreis	490	200	280
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	390	40	350
Gütersloh, Kreis	810	550	250
Hagen, krfr. Stadt	360	0	360
Hamm, krfr. Stadt	290	160	130
Heinsberg, Kreis	610	390	230
Herford, Kreis	590	190	400
Herne, krfr. Stadt	300	90	210
Hochsauerlandkreis	480	0	480
Höxter, Kreis	250	0	250
Kleve, Kreis	830	510	320
Köln, krfr. Stadt	5.970	5.970	0
Krefeld, krfr. Stadt	320	250	70
Leverkusen, krfr. Stadt	920	470	450
Lippe, Kreis	770	0	770
Märkischer Kreis	570	0	570

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubau insgesamt	Quantitativer Neubaubedarf	Qualitative Neubaunachfrage
Mettmann, Kreis	740	680	60
Minden-Lübbecke, Kreis	710	50	670
Mönchengladbach, krfr. Stadt	480	430	60
Mülheim, krfr. Stadt	330	250	80
Münster, krfr. Stadt	1.390	1.390	0
Oberbergischer Kreis	570	0	570
Oberhausen, krfr. Stadt	570	50	520
Olpe, Kreis	240	0	240
Paderborn, Kreis	860	630	230
Recklinghausen, Kreis	1.100	150	960
Remscheid, krfr. Stadt	190	0	190
Rhein-Erft-Kreis	1.300	1.240	60
Rheinisch-Bergischer Kreis	530	430	90
Rhein-Kreis Neuss	1.320	1.230	90
Rhein-Sieg-Kreis	1.910	1.720	190
Siegen-Wittgenstein, Kreis	520	180	340
Soest, Kreis	960	230	730
Solingen, krfr. Stadt	360	340	20
Steinfurt, Kreis	1.030	710	320
Unna, Kreis	800	90	710
Viersen, Kreis	590	280	310
Warendorf, Kreis	520	320	200
Wesel, Kreis	880	340	540
Wuppertal, krfr. Stadt	770	600	170

Tabelle 2: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte im Szenario 0

Anmerkung: Jährlicher notwendiger Neubau im Durchschnitt der 22 Prognosejahre; mögliche Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen

* Werte für die Städteregion Aachen sind keine einfache Summenbildung aus Stadt Aachen und ehem. Kreis Aachen, sondern berücksichtigen Ausgleichseffekte innerhalb der Städteregion.

Quelle: GEWOS

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)				
Ø Neubau pro Jahr				
	2018-2025	2025-2030	2030-3035	2035-2040
Nordrhein-Westfalen	51.210	42.570	43.150	44.360
Aachen, Städteregion *	1.930	990	1.180	1.090
Aachen, ehem. Kreis	760	610	780	690
Aachen, krfr. Stadt	1.300	380	390	590
Bielefeld, krfr. Stadt	710	520	590	630
Bochum, krfr. Stadt	430	430	420	440
Bonn, krfr. Stadt	2.140	1.340	1.140	1.180
Borken, Kreis	700	700	800	940
Bottrop, krfr. Stadt	210	220	250	270
Coesfeld, Kreis	690	540	490	470
Dortmund, krfr. Stadt	1.520	1.190	1.290	1.600
Duisburg, krfr. Stadt	380	700	890	970
Düren, Kreis	520	540	610	510
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.930	2.930	2.570	2.720
Ennepe-Ruhr-Kreis	490	470	520	650
Essen, krfr. Stadt	1.520	1.400	1.250	1.520
Euskirchen, Kreis	460	550	490	440
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	300	330	440	520
Gütersloh, Kreis	860	710	810	820
Hagen, krfr. Stadt	350	360	350	370
Hamm, krfr. Stadt	290	340	290	260
Heinsberg, Kreis	480	640	710	670
Herford, Kreis	500	640	690	580
Herne, krfr. Stadt	290	290	330	280
Hochsauerlandkreis	470	520	500	430
Höxter, Kreis	270	250	240	220
Kleve, Kreis	880	760	770	900
Köln, krfr. Stadt	8.150	5.360	4.660	4.830
Krefeld, krfr. Stadt	370	320	290	290
Leverkusen, krfr. Stadt	960	930	910	890
Lippe, Kreis	690	700	800	930
Märkischer Kreis	600	570	550	530
Mettmann, Kreis	770	660	760	760
Minden-Lübbecke, Kreis	570	550	760	1.040
Mönchengladbach, krfr. Stadt	510	490	500	420
Mülheim, krfr. Stadt	380	320	310	300
Münster, krfr. Stadt	2.000	1.070	990	1.260
Oberbergischer Kreis	460	590	660	640
Oberhausen, krfr. Stadt	520	630	610	540
Olpe, Kreis	250	240	230	220
Paderborn, Kreis	940	810	890	780
Recklinghausen, Kreis	920	1.050	1.340	1.170

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)				
Ø Neubau pro Jahr				
	2018-2025	2025-2030	2030-3035	2035-2040
Remscheid, krfr. Stadt	200	200	190	190
Rhein-Erft-Kreis	1.570	1.170	1.250	1.120
Rheinisch-Bergischer Kreis	540	530	540	500
Rhein-Kreis Neuss	1.690	1.050	1.220	1.160
Rhein-Sieg-Kreis	2.400	1.570	1.760	1.710
Siegen-Wittgenstein, Kreis	530	520	530	510
Soest, Kreis	980	970	950	930
Solingen, krfr. Stadt	300	340	390	440
Steinfurt, Kreis	1.060	970	960	1.100
Unna, Kreis	770	810	790	810
Viersen, Kreis	600	620	590	550
Warendorf, Kreis	520	550	530	490
Wesel, Kreis	920	910	850	840
Wuppertal, krfr. Stadt	720	710	740	920

Tabelle 3: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 differenziert nach Prognosezeiträumen

Anmerkung: Jährlicher notwendiger Neubau im Durchschnitt der 22 Prognosejahre; mögliche Abweichungen resultieren aus Rundungsdifferenzen.

* Werte für die Städteregion Aachen sind keine einfache Summenbildung aus Stadt Aachen und ehem. Kreis Aachen, sondern berücksichtigen Ausgleichseffekte innerhalb der Städteregion.

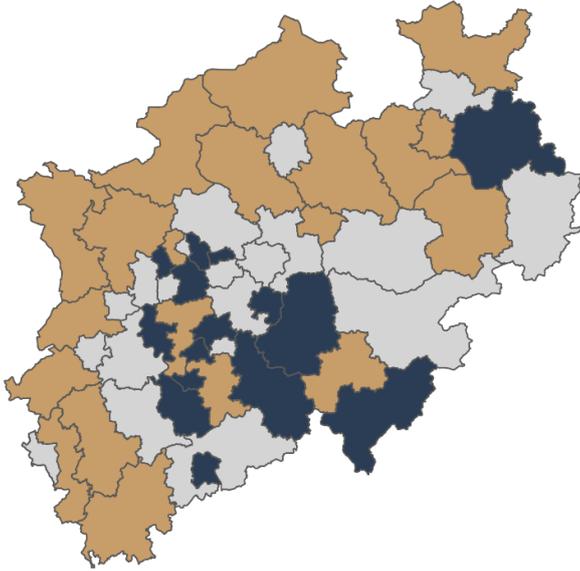
Quelle: GEWOS

Wie lässt sich der ausgewiesene notwendige Neubau für die kommenden beiden Jahrzehnte hinsichtlich der gegenwärtigen Bautätigkeit in den Regionen einordnen? Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen Vergleich der Baufertigstellungen der letzten drei Jahre (Durchschnitt der Jahre 2017-2019) und des ausgewiesenen notwendigen Neubaus insgesamt sowie des ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarfs im Rahmen des Szenarios 0. In **blau** dargestellt sind Kreise bzw. kreisfreie Städte, die zukünftig das Niveau ihrer Neubautätigkeit anheben müssen, in **gold** dargestellt sind Kreise bzw. kreisfreie Städte, für die zukünftig eine geringere Neubautätigkeit ausreicht, um den abgeleiteten notwendigen Neubau erreichen zu können.

Während einige Regionen, hierbei insbesondere die Wachstumskerne Köln, Bonn und Düsseldorf, aber bspw. auch die kreisfreien Städte Leverkusen und Wuppertal, ihre Neubautätigkeit zukünftig deutlich intensivieren müssten, um den ausgewiesenen notwendigen Neubau insgesamt bzw. den quantitativen Neubaubedarf befrieden zu können, ist für einen Großteil der Kreise zukünftig eine geringere Neubautätigkeit als in den letzten Jahren ausreichend, um den zu erwartenden quantitativen Neubaubedarf zu decken. In diesen Regionen sollte in den kommenden Jahren der Fokus verstärkt auf die Bestandspflege und -entwicklung gelegt werden. Eine zu hohe Neubautätigkeit, insbesondere wenn sich diese primär auf Qualitätsanforderungen begründet, vergrößert den Leerstand im Bestand (→ [Kapitel 2.4.](#)) und kann zur Verödung bestehender Siedlungskerne führen, was eine negative Auswirkung auf die Quartiers- und Standortentwicklung hätte.

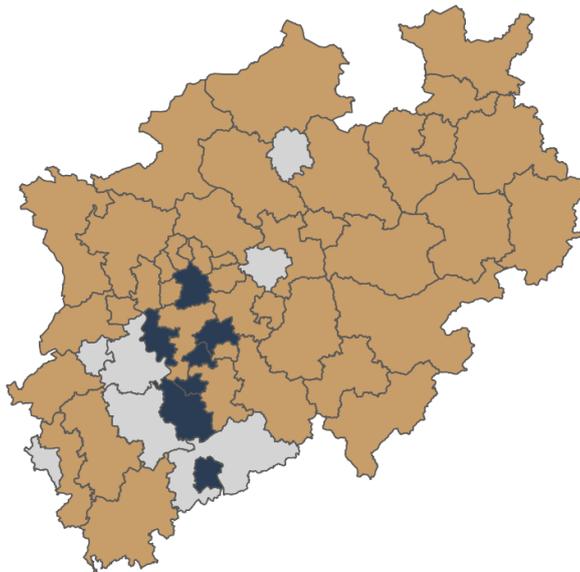
Vergleich Baufertigstellungen mit notwendigem Neubau insgesamt (2018-2040)

Szenario 0 (IT.NRW)



Vergleich Baufertigstellungen mit quantitativem Neubaubedarf (2018-2040)

Szenario 0 (IT.NRW)



Niveau der Bautätigkeit der Jahre 2017-2019

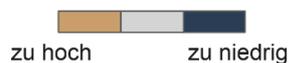


Abbildung 2: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2040 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019

Anmerkung: Niveau zu hoch bzw. zu niedrig, wenn der Durchschnitt der Bautätigkeit in den Jahren 2017-2019 um mehr als +/- 10 % vom notwendigem Neubau bzw. vom quantitativem Neubaubedarf abweicht; Vergleich erfolgte mit gerundeten Zahlen (Zehnerstellen); Baufertigstellungen = Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime (Datengrundlage IT.NRW [2020a])

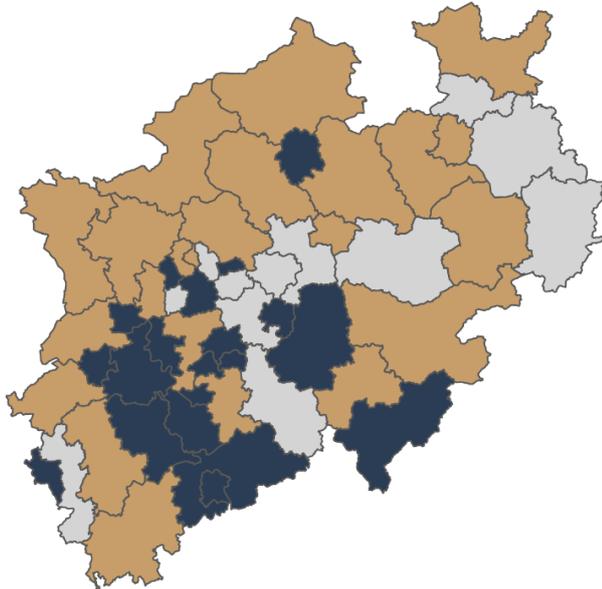
Hilfskarte zur Verortung der Kreise findet sich auf Seite 80

Quelle: GEWOS

Betrachtet man den ausgewiesenen notwendigen Neubau insgesamt bzw. den quantitativen Neubaubedarf in kurzfristiger Perspektive bis 2025 im Vergleich zu den Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre zeigt sich ein ähnliches Bild. Für einen Großteil der Kreise ist eine niedrigere Bautätigkeit in den kommenden Jahren ausreichend, um den quantitativen Neubaubedarf unter den getroffenen Annahmen zu decken. Um den angestauten Nachholbedarf in den Wachstumsregionen des Landes allerdings kurzfristig abbauen zu können, müssen nicht nur die Kernstädte Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn ihre Bauleistung im Vergleich zu den letzten Jahren steigern, sondern auch deren Umlandkreise Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis Neuss und Rhein-Sieg-Kreis. Weiterhin sind für die Städte Aachen, Krefeld und Leverkusen bis 2025 höhere Baufertigstellungszahlen als das bisherige Niveau notwendig, um den ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarf und den notwendigen Neubau insgesamt kurzfristig decken zu können (vgl. Abbildung 3).

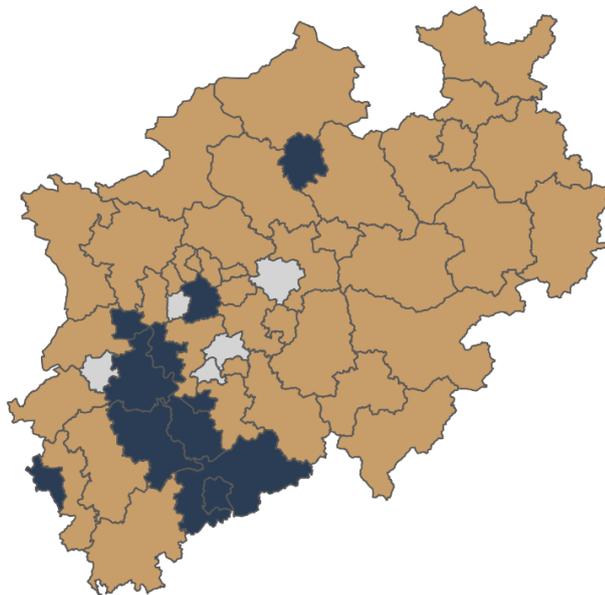
Vergleich Baufertigstellungen mit notwendigem Neubau insgesamt (2018-2025)

Szenario 0 (IT.NRW)



Vergleich Baufertigstellungen mit quantitativem Neubaubedarf (2018-2025)

Szenario 0 (IT.NRW)



Niveau der Bautätigkeit der Jahre 2017-2019

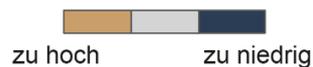


Abbildung 3: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2025 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019

Anmerkung: Niveau zu hoch bzw. zu niedrig, wenn der Durchschnitt der Bautätigkeit in den Jahren 2017-2019 um mehr als +/- 10 % vom notwendigem Neubau bzw. vom quantitativem Neubaubedarf abweicht; Vergleich erfolgte mit gerundeten Zahlen (Zehnerstellen); Baufertigstellungen = Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime (Datengrundlage IT.NRW [2020a])

Hilfskarte zur Verortung der Kreise findet sich auf Seite 80

Quelle: GEWOS

	Ø Fertigstellungen 2017- 2019 p.a.	Ø 2018-2040 p.a.		Ø 2018-2025 p.a.	
		Notwendiger Neubau	Quant. Neu- baubedarf	Notwendiger Neubau	Quant. Neu- baubedarf
Nordrhein-Westfalen	45.730	45.860	30.900	51.210	39.500
Aachen, Städteregion *	1.600	1.350	1.280	1.930	1.930
Aachen, ehem. Kreis	830	720	580	760	630
Aachen, krfr. Stadt	780	720	700	1.300	1.300
Bielefeld, krfr. Stadt	870	620	590	710	690
Bochum, krfr. Stadt	480	430	240	430	310
Bonn, krfr. Stadt	1.090	1.520	1.520	2.140	2.140
Borken, Kreis	1.730	780	380	700	570
Bottrop, krfr. Stadt	280	230	0	210	0
Coesfeld, Kreis	890	560	370	690	690
Dortmund, krfr. Stadt	1.530	1.410	1.400	1.520	1.520
Duisburg, krfr. Stadt	650	700	60	380	0
Düren, Kreis	830	540	380	520	500
Düsseldorf, krfr. Stadt	2.280	3.120	3.110	3.930	3.890
Ennepe-Ruhr-Kreis	540	530	0	490	0
Essen, krfr. Stadt	1.010	1.430	1.430	1.520	1.520
Euskirchen, Kreis	840	490	200	460	310
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	290	390	40	300	0
Gütersloh, Kreis	1.460	810	550	860	860
Hagen, krfr. Stadt	150	360	0	350	0
Hamm, krfr. Stadt	380	290	160	290	100
Heinsberg, Kreis	1.300	610	390	480	290
Herford, Kreis	550	590	190	500	0
Herne, krfr. Stadt	160	300	90	290	0
Hochsauerlandkreis	530	480	0	470	0
Höxter, Kreis	250	250	0	270	0
Kleve, Kreis	1.220	830	510	880	880
Köln, krfr. Stadt	2.570	5.970	5.970	8.150	8.150
Krefeld, krfr. Stadt	310	320	250	370	350
Leverkusen, krfr. Stadt	300	920	470	960	540
Lippe, Kreis	650	770	0	690	0
Märkischer Kreis	460	570	0	600	0
Mettmann, Kreis	910	740	680	770	770
Minden-Lübbecke, Kreis	810	710	50	570	0
Mönchengladbach, krfr. Stadt	450	480	430	510	480
Mülheim, krfr. Stadt	360	330	250	380	330
Münster, krfr. Stadt	1.380	1.390	1.390	2.000	2.000
Oberbergischer Kreis	480	570	0	460	0
Oberhausen, krfr. Stadt	330	570	50	520	0
Olpe, Kreis	350	240	0	250	0
Paderborn, Kreis	1.160	860	630	940	940
Recklinghausen, Kreis	1.180	1.100	150	920	0
Remscheid, krfr. Stadt	180	190	0	200	0
Rhein-Erft-Kreis	1.380	1.300	1.240	1.570	1.570

	Ø Fertigstellungen 2017-2019	Ø 2018-2040 p.a.		Ø 2018-2025 p.a.	
		Notwendiger Neubau	Quant. Neubaubedarf	Notwendiger Neubau	Quant. Neubaubedarf
Rheinisch-Bergischer Kreis	790	530	430	540	540
Rhein-Kreis Neuss	1.200	1.320	1.230	1.690	1.590
Rhein-Sieg-Kreis	1.890	1.910	1.720	2.400	2.400
Siegen-Wittgenstein, Kreis	410	520	180	530	280
Soest, Kreis	900	960	230	980	200
Solingen, krfr. Stadt	270	360	340	300	250
Steinfurt, Kreis	2.120	1.030	710	1.060	1.060
Unna, Kreis	780	800	90	770	160
Viersen, Kreis	700	590	280	600	340
Warendorf, Kreis	1.030	520	320	520	390
Wesel, Kreis	1.150	880	340	920	590
Wuppertal, krfr. Stadt	310	770	600	720	380

Tabelle 4: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2040 bzw. 2018-2025 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019

Anmerkung: Fertigstellungen = Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude, ohne Wohnheime

* Notwendiger Neubau und quant. Neubaubedarf für die Städteregion Aachen sind keine einfache Summenbildung aus Stadt Aachen und ehem. Kreis Aachen, sondern berücksichtigen Ausgleichseffekte innerhalb der Städteregion.

Quelle: Baufertigstellungen = IT.NRW (2020a); notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf = GEWOS

Dekonzentrationszenario

Das knappe Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise schwächten den zuletzt hohen Zuzug in die Wachstumskerne Nordrhein-Westfalens, die vier Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, ab. Die Städte strahlen zwar weiterhin eine hohe Attraktivität aus, allerdings sind die Wohnkosten mittlerweile so hoch, dass sich die Bevölkerung nach Alternativen im Umland umschaute. Vor diesem Hintergrund beleuchtet das Dekonzentrationszenario die Frage, welche Auswirkungen veränderte Wanderungsmuster auf die zukünftige Wohnungsnachfrage in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster haben könnten und was das für deren Umland bedeuten könnte.¹¹ Verstärkt könnten diese Ausweichreaktionen durch eine fortschreitende Digitalisierung in der Arbeitswelt werden. Mit der Corona-Pandemie wurden die Möglichkeiten zur Arbeit im Home-Office von vielen Unternehmen ausgeweitet bzw. wurde Heimarbeit von Arbeitnehmern verstärkt in Anspruch genommen. Der durch die Ausnahmesituation erzwungene „Feldversuch“ hat die Akzeptanz für Telearbeit steigen lassen.¹²

Durch die angenommenen geringeren Wanderungsgewinne reduziert sich in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster die Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Vergleich zu Szenario 0. Daraus folgt, dass auch der zukünftig zu erwartende notwendige Neubau in diesen Städten geringer ausfällt (vgl. Szenario 3 in Tabelle 5), wobei das Ausmaß des Nachfragerückgangs in Abhängigkeit von den getroffenen Annahmen unterschiedlich ausfällt.¹³ Durch die angenommenen verstärkten Verflechtungen zugunsten des Umlandes ist im Umkehrschluss eine positivere Entwicklung als unter den Annahmen des Szenarios 0 für die Umlandkreise und Nachbarstädte zu erwarten. Vor allem der Rhein-Erft-Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis werden durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Städten ein noch dynamischeres Wachstum erfahren und die Nachfrage nach Wohnraum steigt verstärkt an. Die Nachbarstädte Duisburg, Krefeld und Mülheim profitieren unter den getroffenen Annahmen am wenigsten von den Dekonzentrationsprozessen.

¹¹ Berücksichtigte Umlandkreise und Nachbarstädte: Duisburg, Krefeld, Mülheim a.d.R., Mettmann, Rhein-Kreis Neuss, Leverkusen, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf. Die Annahmen werden ausführlich im [Methodenbericht](#), der auf der Homepage des MHKBG NRW zu finden ist, dargestellt.

¹² Stürz et. al. (2020)

¹³ Für die Berechnung wurden die Dekonzentrationsprozesse, die sich 2017 und 2018 bei der Binnenwanderung beobachten ließen, in die Zukunft fortgeschrieben. In welchem Ausmaß sich die demografische Entwicklung und somit die Wohnungsnachfrage verringert, hängt von der unterschiedlichen Intensität, die der Prognoseberechnung zu Grunde liegt, sowie der Bedeutung der Binnenwanderung als Komponenten in der Gesamtwanderungsbilanz für die einzelnen Städte ab.

In der nachfolgenden Tabelle ist der jährliche notwendige Neubau insgesamt im Durchschnitt des Prognosezeitraumes für die verschiedenen Szenarien dargestellt. Im Falle der Städteregion Aachen ist zu beachten, dass die Werte nicht die Summe der Stadt Aachen und des ehem. Kreises Aachen abbilden, sondern bei der Berechnung für die Städteregion wurden Ausgleichseffekte zwischen der Stadt Aachen und dem ehem. Kreis Aachen berücksichtigt.

Notwendiger Neubau insgesamt						
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040						
	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Nordrhein-Westfalen	45.860	43.240	47.400	44.940	52.290	42.040
Aachen, Städteregion *	1.350	1.270	1.440	1.350	1.840	1.110
Aachen, ehem. Kreis	720	680	740	720	880	650
Aachen, krfr. Stadt	720	650	790	720	1.030	570
Bielefeld, krfr. Stadt	620	540	670	620	870	510
Bochum, krfr. Stadt	430	440	450	430	610	440
Bonn, krfr. Stadt	1.520	1.430	1.710	790	1.860	1.260
Borken, Kreis	780	780	870	780	880	740
Bottrop, krfr. Stadt	230	240	240	230	220	200
Coesfeld, Kreis	560	550	590	640	630	520
Dortmund, krfr. Stadt	1.410	1.240	1.550	1.410	1.700	1.260
Duisburg, krfr. Stadt	700	710	600	700	580	520
Düren, Kreis	540	540	590	540	670	540
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.120	2.790	3.340	2.610	3.540	2.870
Ennepe-Ruhr-Kreis	530	510	560	530	580	470
Essen, krfr. Stadt	1.430	1.030	1.210	1.430	1.740	1.300
Euskirchen, Kreis	490	480	480	490	520	450
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	390	410	430	390	380	340
Gütersloh, Kreis	810	760	890	810	960	780
Hagen, krfr. Stadt	360	350	390	360	380	340
Hamm, krfr. Stadt	290	320	300	290	320	340
Heinsberg, Kreis	610	630	650	610	680	600
Herford, Kreis	590	590	580	590	590	590
Herne, krfr. Stadt	300	300	300	300	320	280
Hochsauerlandkreis	480	470	470	480	490	460
Höxter, Kreis	250	240	250	250	240	250
Kleve, Kreis	830	710	810	830	940	740
Köln, krfr. Stadt	5.970	5.410	6.080	4.480	6.620	5.490
Krefeld, krfr. Stadt	320	330	420	360	470	280
Leverkusen, krfr. Stadt	920	920	940	930	940	910
Lippe, Kreis	770	700	800	770	760	660
Märkischer Kreis	570	570	580	570	570	560
Mettmann, Kreis	740	700	840	1.150	980	640
Minden-Lübbecke, Kreis	710	650	730	710	770	590

Notwendiger Neubau insgesamt						
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040						
	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Mönchengladbach, krfr. Stadt	480	420	390	480	660	390
Mülheim, krfr. Stadt	330	310	320	330	450	310
Münster, krfr. Stadt	1.390	1.190	1.370	530	1.680	1.180
Oberbergischer Kreis	570	500	600	570	550	480
Oberhausen, krfr. Stadt	570	580	550	570	640	450
Olpe, Kreis	240	240	240	240	260	240
Paderborn, Kreis	860	850	930	860	1.000	770
Recklinghausen, Kreis	1.100	1.080	1.030	1.100	980	980
Remscheid, krfr. Stadt	190	200	210	190	230	210
Rhein-Erft-Kreis	1.300	1.290	1.490	1.870	1.550	1.190
Rheinisch-Bergischer Kreis	530	510	560	760	670	450
Rhein-Kreis Neuss	1.320	1.250	1.410	1.770	1.500	1.180
Rhein-Sieg-Kreis	1.910	1.780	1.950	2.610	2.200	1.740
Siegen-Wittgenstein, Kreis	520	540	540	520	610	540
Soest, Kreis	960	960	970	960	1.020	970
Solingen, krfr. Stadt	360	350	410	360	490	340
Steinfurt, Kreis	1.030	970	1.040	1.120	1.080	980
Unna, Kreis	800	860	790	800	800	830
Viersen, Kreis	590	590	600	590	710	600
Warendorf, Kreis	520	510	550	580	630	510
Wesel, Kreis	880	880	870	880	980	870
Wuppertal, krfr. Stadt	770	750	820	770	950	770

Tabelle 5: Notwendiger Neubau insgesamt für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 bis 5

Anmerkung: Notwendiger Neubau insgesamt p.a. im Durchschnitt der 22 Prognosejahre; Neben den unterschiedlichen Annahmen zur Höhe der Auslandswanderung im Vergleich zu Szenario 0 wird im Szenario 1 und Szenario 2 sowie Szenario 3 das Jahr 2018 für die Verteilung der Wanderungen in den Referenzzeitraum mit aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass aktuelle kleinräumige Entwicklungstrends in die Prognoseberechnung mit aufgenommen werden. Als Folge kann es vorkommen, dass für einzelne Kreise bzw. kreisfreie Städte die demografische Entwicklung im Szenario 1 trotz angenommener niedriger Wanderungsgewinne mit dem Ausland für Nordrhein-Westfalen insgesamt positiver verläuft als im Szenario 0. Ebenso ist es möglich, dass die demografische Entwicklung in einzelnen Kreisen bzw. kreisfreien Städten im Szenario 2 trotz angenommener höherer Wanderungsgewinne mit dem Ausland für Nordrhein-Westfalen insgesamt weniger positiv verläuft als im Szenario 0. Auch die unterschiedliche Bedeutung der qualitativen Neubaunachfrage beeinflusst die Höhe des ausgewiesenen notwendigen Neubaus insgesamt. So kann es vorkommen, dass zwar der quantitative Neubaubedarf in Szenario 1 mit angenommenen niedrigeren Wanderungsgewinnen mit dem Ausland bzw. in Szenario 5 der Haushaltsvergrößerung und einer geringeren quantitativen Zahl an Wohnungsnachfragenden geringer ausfällt als im Referenzszenario 0 (IT.NRW) oder auch im Szenario 2 mit höherer Fachkräftezuwanderung, die qualitative Neubaunachfrage allerdings in Szenario 1 und in Szenario 5 vor dem Hintergrund des niedrigeren quantitativen Neubaubedarfs (unter der Annahme, dass der quantitative Neubaubedarf bereits entsprechend den Wohnpräferenzen der Haushalte errichtet wird, ist die qualitative Neubaunachfrage tendenziell umso höher, je geringer der ausgewiesene quantitative Neubaubedarf in einer Region ist) und aufgrund unterschiedlicher Haushaltszusammensetzung höher ausfällt, wodurch ein ähnlicher bzw. sogar ein höherer notwendiger Neubau insgesamt zu erwarten ist.

* Werte für die Städteregion Aachen sind keine einfache Summenbildung aus Stadt Aachen und ehem. Kreis Aachen, sondern berücksichtigen Ausgleichseffekte innerhalb der Städteregion.

Quelle: GEWOS

2.3. Nachfrage nach Segment (EZFH / MFH)

Neben der Frage, wie hoch der notwendige Wohnungsneubau insgesamt unter den getroffenen Annahmen sein wird, ist es für eine vorausschauende Planung auch wesentlich, welche Art des Wohnens nachgefragt wird: Wie verteilt sich die Nachfrage auf EZFH und auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)?

Trotz der demografischen Alterung und dem Rückgang von Familienhaushalten, als typische Nachfragende von EZFH, in vielen Regionen, gibt es zukünftig eine Nachfrage nach EZFH. Durch den sogenannten Remanenzeffekt¹⁴ stehen für die nachrückenden Familienhaushalte nicht immer EZFH im Bestand zu Verfügung. Weiterhin ist eine qualitative Diskrepanz zwischen Bestandsobjekten und Wohnpräferenzen der Nachfragenden zu beachten. Diese Aspekte und die Chancen eines Generationenwechsels im EZFH werden vertiefend in → [Kapitel 3.2.](#) dargestellt.

Unter den Annahmen des Szenarios 0 ist im Segment der EZFH landesweit bis zum Jahr 2040 im Durchschnitt eine Nachfrage in Höhe von 20.110 Wohneinheiten pro Jahr zu erwarten. Ein Vergleich mit den Baufertigstellungen im EZFH-Segment der letzten Jahre (16.100 Wohneinheiten im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019¹⁵) zeigt, dass unter den getroffenen Annahmen höhere Nachfragewerte nach EZFH zu erwarten sind. Dieser vermeintlich hohen Nachfrage nach EZFH sollte allerdings nicht unreflektiert durch die Ausweisung neuer Baugebiete nachgegeben werden. Denn wie sich der Neubedarf konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt zum einen von den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung ab und zum anderen davon, in welchem Maße diese Präferenzen in Form von Wohnungsangeboten auf dem Wohnungsmarkt zu finden sind. Die Kommunen haben an dieser Stelle die Möglichkeit, die Nachfrage durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes zu steuern. Neben negativen ökologischen Auswirkungen (u.a. zunehmende Bodenversiegelung, potenziell höheres Verkehrsaufkommen) könnte eine hohe Neubautätigkeit im EZFH-Segment auch zu einer Verschärfung der Leerstandsproblematik beitragen, so dass eine Fokussierung auf Bestandsobjekte und deren Modernisierung wünschenswert wäre.

¹⁴ Haushalte verbleiben in ihren angestammten Wohnungen, auch wenn diese, etwa durch den Auszug der Kinder, zu groß geworden sind.

¹⁵ Neubau in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen (Quelle: IT.NRW [2020b])

In der nachfolgenden Tabelle ist die Nachfrage nach Segment unter den Annahmen des Szenarios 0 im Durchschnitt des Prognosezeitraumes dargestellt. Im Falle der Städteregion Aachen ist zu beachten, dass die Werte nicht die Summe der Stadt Aachen und des ehem. Kreises Aachen abbilden, sondern bei der Berechnung für die Städteregion wurden Ausgleichseffekte zwischen der Stadt Aachen und dem ehem. Kreis Aachen berücksichtigt.

Nachfrage nach Segment		
Ø Nachfrage pro Jahr 2018 bis 2040 (Szenario 0)		
	EZFH	MFH
Nordrhein-Westfalen	20.110	25.750
Aachen, Städteregion *	640	720
Aachen, ehem. Kreis	470	250
Aachen, krfr. Stadt	170	550
Bielefeld, krfr. Stadt	240	380
Bochum, krfr. Stadt	130	310
Bonn, krfr. Stadt	440	1.070
Borken, Kreis	580	200
Bottrop, krfr. Stadt	100	140
Coesfeld, Kreis	420	140
Dortmund, krfr. Stadt	360	1.050
Duisburg, krfr. Stadt	380	330
Düren, Kreis	340	200
Düsseldorf, krfr. Stadt	420	2.700
Ennepe-Ruhr-Kreis	230	300
Essen, krfr. Stadt	330	1.100
Euskirchen, Kreis	350	140
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	180	210
Gütersloh, Kreis	510	300
Hagen, krfr. Stadt	130	220
Hamm, krfr. Stadt	140	160
Heinsberg, Kreis	470	140
Herford, Kreis	410	180
Herne, krfr. Stadt	110	190
Hochsauerlandkreis	230	240
Höxter, Kreis	180	70
Kleve, Kreis	570	260
Köln, krfr. Stadt	1.130	4.840
Krefeld, krfr. Stadt	130	190
Leverkusen, krfr. Stadt	290	630
Lippe, Kreis	520	250
Märkischer Kreis	210	350
Mettmann, Kreis	310	430
Minden-Lübbecke, Kreis	420	290

Nachfrage nach Segment		
Ø Nachfrage pro Jahr 2018 bis 2040 (Szenario 0)		
	EZFH	MFH
Mönchengladbach, krfr. Stadt	230	260
Mülheim, krfr. Stadt	110	230
Münster, krfr. Stadt	420	960
Oberbergischer Kreis	330	250
Oberhausen, krfr. Stadt	180	390
Olpe, Kreis	170	70
Paderborn, Kreis	530	340
Recklinghausen, Kreis	550	550
Remscheid, krfr. Stadt	70	130
Rhein-Erft-Kreis	780	520
Rheinisch-Bergischer Kreis	310	220
Rhein-Kreis Neuss	840	470
Rhein-Sieg-Kreis	1.150	750
Siegen-Wittgenstein, Kreis	270	260
Soest, Kreis	450	510
Solingen, krfr. Stadt	140	210
Steinfurt, Kreis	850	180
Unna, Kreis	340	460
Viersen, Kreis	360	230
Warendorf, Kreis	380	140
Wesel, Kreis	540	340
Wuppertal, krfr. Stadt	210	550

Tabelle 6: Notwendige Nachfrage nach Segmenten für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0

Anmerkung: Jährliche Nachfrage im Durchschnitt der 22 Prognosejahre

* Werte für die Städteregion Aachen sind keine einfache Summenbildung aus Stadt Aachen und ehem. Kreis Aachen, sondern berücksichtigen Ausgleichseffekte innerhalb der Städteregion.

Quelle: GEWOS

2.4. Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Die dargestellte Prognose zur Entwicklung des notwendigen Neubaus zeigt, dass die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen mit unterschiedlichen Dynamiken und Entwicklungen konfrontiert sind. Die Leerstandsquote ist ein Indikator der Wohnungsmarktbeobachtung und wird häufig zur Beurteilung von Wohnungsmarktsituationen herangezogen. Nicht jede Form von Leerstand ist zwangsläufig negativ konnotiert. Ein gewisses Maß an Leerstand (Fluktuationsreserve) wird für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet, um beispielsweise Umzüge zu ermöglichen oder um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen.¹⁶ Kritisch wird es, sobald der Leerstand unter die Fluktuationsreserve fällt, da ein problemloses Umziehen von Haushalten nicht mehr gewährleistet ist. Ebenso verhält es sich, wenn der Leerstand deutlich über der Reserve liegt, da in diesem Fall eine Marktgängigkeit der Wohnungen und eine Rentabilität der Vermietung nicht mehr gegeben ist.

Der zu erwartende Rückgang an Haushalten in bestimmten Landesteilen bedeutet, dass vor allem für Wohnungen mit hohem Modernisierungsaufwand in wenig nachgefragten Lagen verstärkte Vermarktungsschwierigkeiten und damit steigende Leerstandsquoten zu erwarten sind. Neben dem demografisch bedingten Anstieg des Leerstandes in schrumpfenden Regionen führt in diesen Regionen die qualitätsbedingte Neubaunachfrage zu weiteren zusätzlichen Wohnungsüberhängen. So kommt es oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und qualitativer Neubaunachfrage.

Im Folgenden wird dargestellt, mit welcher Leerstandsentwicklung in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten zu rechnen ist, wenn der ermittelte notwendige Neubau insgesamt in den Kreisen bzw. kreisfreien Städten realisiert wird. Ohne Gegenmaßnahmen könnte die Leerstandsquote unter den getroffenen Annahmen in Szenario 0 im Märkischen Kreis bis 2040 auf über 15 % ansteigen, was einen extrem hohen Leerstand bedeuten würde. In Schrumpfungsregionen müssen die Herausforderungen des Leerstandsmanagements bzw. der Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände verstärkt diskutiert werden.

¹⁶ Die Höhe solch einer Fluktuationsreserve wird meist zwischen 2 % und 3 %, teilweise auch mit 3 % bis 5 % angegeben. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ist eine Fluktuationsquote von 3 % definiert (→ [Methodik und Glossar](#)).

Wachstumsregionen stehen hingegen vor gegensätzlichen Herausforderungen: Insbesondere die Regionen mit dynamischer Haushaltsentwicklung – bspw. die Städte Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster, aber auch die Kreise Rhein-Sieg-Kreis, Rhein-Erft-Kreis und Rhein-Kreis Neuss – müssen unter den getroffenen Annahmen kurzfristig hohe Neubauleistungen erfüllen, um den gegenwärtig niedrigen Leerstand (aus dem ein Nachholbedarf resultiert) in den Bereich der definierten Fluktuationsreserve von 3 % zu heben (→ Methodik und Glossar). Den kommunalen Verwaltungen werden Anstrengungen abgefordert, um in ausreichendem Volumen baureife Liegenschaften zur Verfügung stellen zu können.

Wohnungsleerstand

Szenario 0 (IT.NRW)

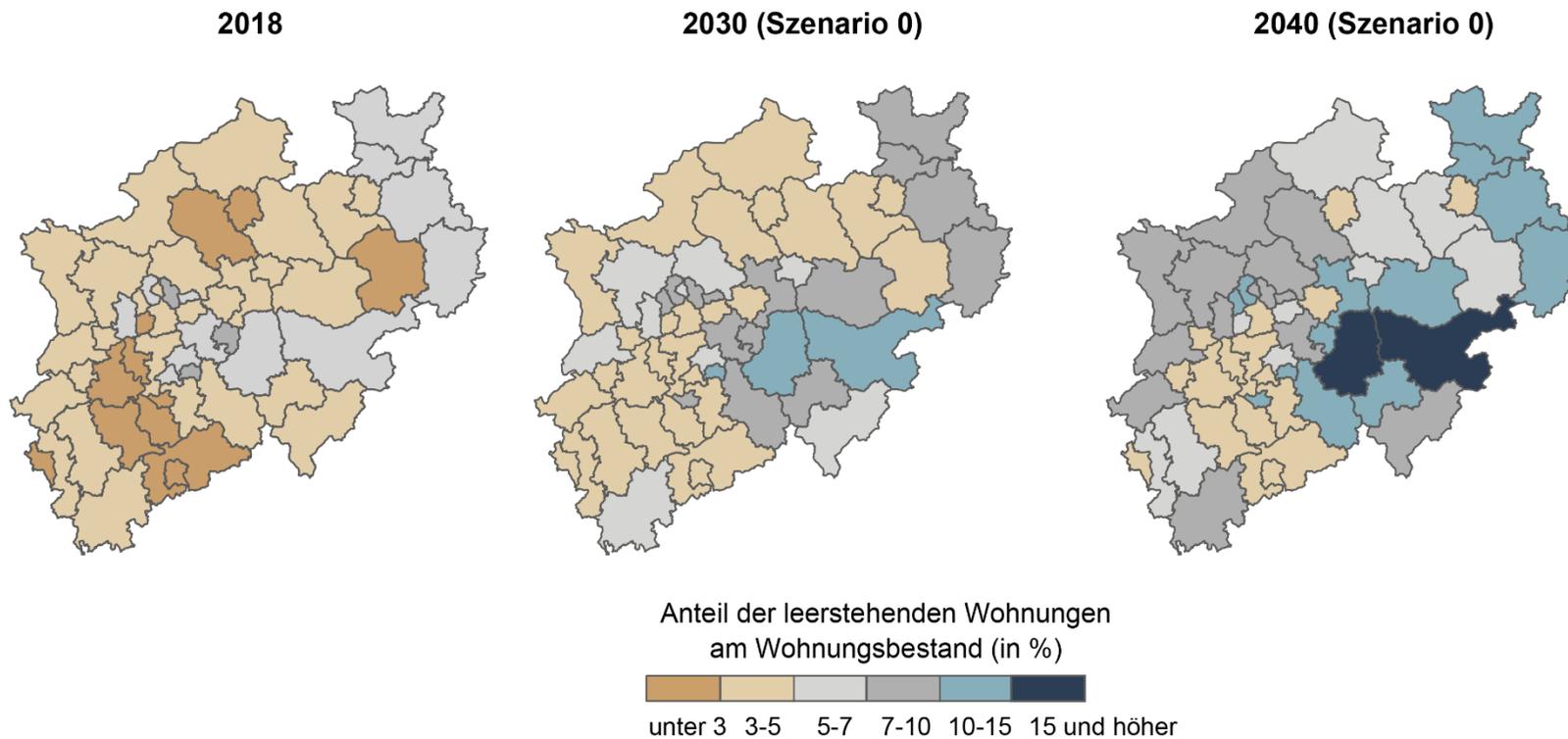


Abbildung 4: Entwicklung des Leerstandes (Szenario 0)

Anmerkung: Abschätzung der Wohnungsleerstände basierend auf Zensus 2011 und der seither stattgefundenen Haushaltsentwicklung bzw. der Entwicklung des Wohnungsbestandes; zukünftige Leerstandsentwicklung, wenn ausgewiesener notwendiger Neubau insgesamt realisiert wird

Hilfskarte zur Verortung der Kreise findet sich auf Seite 80

Quelle: GEWOS

3. Fokusthemen

Im nachfolgenden Kapitel werden folgende Fokusthemen als Exkurse beleuchtet:

- Wie entwickelt sich die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen?
- Welche Herausforderungen und Chancen birgt der Generationenwechsel in EZFH-Gebieten?
- Welche Zusatzbedarfe ergeben sich durch wohnungslose Geflüchtete?
- Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnungsgrößen?
- Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Preissegmenten?

3.1. Altersgerechtes Wohnen

Der demografische Wandel wird bis 2040 zu einer Zunahme der Zahl älterer Personen in Nordrhein-Westfalen führen und damit wird der Bereich „altersgerechte Wohnungen“ verstärkt in den Fokus rücken. Eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum erfordert zunächst eine Definition, welcher Personenkreis damit erreicht werden soll. Im Rahmen dieser Studie entspricht der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum der Nachfrage von *Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren und älter* (→ Methodik und Glossar).

Zur Quantifizierung möglicher Versorgungslücken ist der ermittelten Nachfragegruppe der Bestand an für sie geeigneten Wohnungen gegenübergestellt worden. Die Begriffe "altersgerecht", "seniorengerecht", "barrierearm", "schwellenarm", "barrierereduziert" etc. sind gesetzlich nicht definiert und demnach auch nicht an bestimmte Ausstattungsmerkmale einer Wohnung gekoppelt. Neben der Wohnungsausstattung ist zudem auch das Wohnumfeld zu berücksichtigen. So kann auch der Integrationsgrad sozialer und medizinischer Versorgungs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen als Kriterium der Altersgerechtigkeit angesehen werden.¹⁷ Allerdings gibt es hierzu keine Datengrundlagen. Daher wird vereinfachend angenommen, dass die zu ermittelnde Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum durch weitgehend barrierefreie Wohnungen gedeckt werden kann. Im Landesdurchschnitt liegt der Anteil der umfassend barrierereduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand laut Mikrozensus 2018 bei rund

¹⁷ BMVBS (2011)

2 %.¹⁸ Zu beachten sind hierbei die deutlichen Unterschiede zwischen den einzelnen Baualtersklassen. So sind lediglich 1 % aller Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, die vor 1949 errichtet wurden, umfassend barrierereduziert gemäß Erfassung im Mikrozensus. Bei Wohnungen, die 2011 oder später errichtet wurden, macht der Anteil der umfassend barrierereduzierten Wohnungen hingegen bereits 22 % aus.¹⁹

Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion im Mikrozensus 2018

Durch die Ergebnisse des Zusatzprogramms zur Wohnsituation im Mikrozensus, das 2018 erstmals Merkmale zur Barrieren in bewohnten Gebäuden und Wohnungen erhob, liegen Informationen zum Bestand an weitgehend barrierereduzierten Wohnungen vor. Die Merkmale zur Barrierereduktion beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar.

Folgende Merkmale innerhalb der Wohnung wurden abgefragt:

... ob die Wohnung nach Einschätzung des Haushalts stufen- bzw. schwellenfrei ist. Dies gilt dann, wenn keine Unebenheiten höher als 2 cm in der Wohnung existieren.

... ob alle Räume nach Einschätzung des Haushalts stufenlos erreichbar sind. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Stufen Hilfssysteme vorhanden sind.

... ob die Wohnungstür nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit ist. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.

... ob alle Raamtüren nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 90 cm.

... ob alle Wohnungsflure nach Einschätzung des Haushalts ausreichend durchgangsbreit sind. Als ausreichend gilt eine Breite von 120 cm.

... ob der Bewegungsraum entlang der Küchenzeile nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

... ob der Bewegungsraum im Bad nach Einschätzung des Haushalts auch in einem Rollstuhl genutzt werden könnte.

¹⁸ Als „umfassend barrierereduzierte Wohnungen“ wurden für die vorliegende Untersuchung Wohnungen definiert, bei denen alle angegebenen Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung gemäß Mikrozensus 2018 zutrafen. Bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt, ist die Barrierereduktion des Wohngebäudes, in dem sich die Wohnungen befindet. Eine mobilitätseingeschränkte Person ist darauf angewiesen, dass sowohl die Wohnung als auch das Gebäude barrierereduziert sind. Eine Auswertung der Mikrozensusergebnisse war in dieser Detailtiefe auf Ebene der Kreise nicht möglich. Es ist anzunehmen, dass, wenn zusätzlich zu den Wohnungsmerkmalen auch die Gebäude betrachtet werden, die Definition „umfassend barrierereduziert“ auf noch weniger Wohnungen zutrifft.

¹⁹ IT.NRW (2020c) (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018)

Basierend auf dieser Abgrenzung der Nachfrage (rund 648.800 mobilitätseingeschränkte Haushalte 65+) und dem Angebot (210.200 umfassend barrierereduzierte Wohnungen) ergibt sich bei einer rechnerischen Gegenüberstellung ein Bedarf an zusätzlich 438.700 umfassend barrierereduzierten Wohnungen für Seniorinnen und Senioren in Nordrhein-Westfalen für das Ausgangsjahr 2018. Hinzu kommen landesweit noch weitere rund 546.100 Personen unter 65 Jahren mit Mobilitätseinschränkungen, die ebenfalls weitgehend barrierefreie Wohnungen nachfragen.²⁰ Zu beachten ist weiterhin, dass umfassend barrierereduzierte Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen und damit von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen, bewohnt werden („Fehlallokation“). Diese „falsch belegten“ Wohnungen verringern das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot für Nachfragende mit Mobilitätseinschränkungen. Die Versorgungslücke ist also aktuell eher höher als der rechnerisch ermittelte Wert einzuschätzen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die rechnerisch ermittelte Versorgungslücke im Jahr 2018 für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte dargestellt. In absoluten Zahlen zeigt sich die größte Versorgungslücke in Köln mit mindestens rund 20.100 fehlenden umfassend barrierereduzierten Wohnungen, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit mindestens 18.600 fehlenden umfassend barrierereduzierten Wohneinheiten. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in Leverkusen und im Rheinisch-Bergischen Kreis mit lediglich etwa 10 umfassend barrierereduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung. Im Kreis Düren, wo es landesweit auch den größten Anteil an umfassend barrierereduzierten Wohnungen am Wohnungsbestand gibt, ist das Angebot mit etwa 90 umfassend barrierereduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden am größten.

Es lässt sich festhalten, dass in allen Kreisen und kreisfreien Städten der ermittelte Bedarf an altersgerechtem Wohnraum den Bestand an umfassend barrierereduzierten Wohnungen übersteigt. Somit besteht bereits im Ausgangsjahr 2018 eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Die Versorgungslücke wird nicht allein

²⁰ GEWOS Berechnungen basierend auf der Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ (Nobis & Kuhnimhof [2018]), die den Anteil der Personen, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, darstellt (→ [Methodik und Glossar](#)).

durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.²¹

	Ausgangsjahr 2018			
	Nachfragende 65 + mit Mobilitäts- einschränkun- gen	Umfassend barriere- reduzierte Woh- nungen	Versorgungs- lücke	Angebot je 100 Nachfragenden
Nordrhein-Westfalen	648.830	210.160	438.680	30
Aachen, Städteregion	19.260	6.750	12.510	70
Aachen, ehem. Kreis	11.390	3.680	7.710	30
Aachen, krfr. Stadt	7.870	3.070	4.800	40
Bielefeld, krfr. Stadt	11.870	7.370	4.500	60
Bochum, krfr. Stadt	14.360	3.000	11.350	20
Bonn, krfr. Stadt	10.510	4.110	6.410	40
Borken, Kreis	11.730	6.960	4.770	60
Bottrop, krfr. Stadt	4.330	1.120	3.220	30
Coesfeld, Kreis	7.530	2.130	5.410	30
Dortmund, krfr. Stadt	20.760	4.240	16.520	20
Duisburg, krfr. Stadt	18.070	5.580	12.490	30
Düren, Kreis	9.510	8.730	780	90
Düsseldorf, krfr. Stadt	21.070	9.310	11.760	40
Ennepe-Ruhr-Kreis	13.170	3.410	9.760	30
Essen, krfr. Stadt	22.060	8.390	13.670	40
Euskirchen, Kreis	6.980	2.030	4.940	30
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	9.390	1.650	7.730	20
Gütersloh, Kreis	12.280	5.710	6.570	50
Hagen, krfr. Stadt	7.350	1.670	5.680	20
Hamm, krfr. Stadt	6.450	1.380	5.070	20
Heinsberg, Kreis	8.870	2.910	5.950	30
Herford, Kreis	9.950	2.090	7.860	20
Herne, krfr. Stadt	5.970	2.100	3.870	40
Hochsauerlandkreis	10.210	3.750	6.460	40
Höxter, Kreis	5.580	2.090	3.490	40
Kleve, Kreis	10.750	4.160	6.590	40
Köln, krfr. Stadt	32.080	12.000	20.080	40
Krefeld, krfr. Stadt	8.640	1.310	7.340	20
Leverkusen, krfr. Stadt	6.290	580	5.710	10
Lippe, Kreis	13.720	5.120	8.600	40
Märkischer Kreis	15.730	7.280	8.450	50

²¹ Beyer & Lang (2013)

	Ausgangsjahr 2018			
	Nachfragende 65 + mit Mobilitäts- einschränkun- gen	Umfassend barriere- reduzierte Woh- nungen	Versorgungs- lücke	Angebot je 100 Nachfragenden
Mettmann, Kreis	19.850	4.160	15.700	20
Minden-Lübbecke, Kreis	12.140	3.980	8.160	30
Mönchengladbach, krfr. Stadt	9.460	4.140	5.320	40
Mülheim, krfr. Stadt	7.390	4.300	3.090	60
Münster, krfr. Stadt	9.450	5.200	4.250	60
Oberbergischer Kreis	10.150	3.010	7.130	30
Oberhausen, krfr. Stadt	7.890	1.650	6.240	20
Olpe, Kreis	4.720	2.700	2.020	60
Paderborn, Kreis	9.310	2.880	6.430	30
Recklinghausen, Kreis	24.050	5.500	18.550	20
Remscheid, krfr. Stadt	4.130	1.090	3.040	30
Rhein-Erft-Kreis	16.850	4.060	12.790	20
Rheinisch-Bergischer Kreis	11.340	1.130	10.210	10
Rhein-Kreis Neuss	16.820	4.020	12.800	20
Rhein-Sieg-Kreis	21.350	4.350	17.000	20
Siegen-Wittgenstein, Kreis	10.290	2.760	7.540	30
Soest, Kreis	11.100	5.630	5.470	50
Solingen, krfr. Stadt	5.920	1.030	4.890	20
Steinfurt, Kreis	14.940	5.800	9.140	40
Unna, Kreis	15.190	2.410	12.780	20
Viersen, Kreis	11.050	2.940	8.110	30
Warendorf, Kreis	10.090	4.270	5.820	40
Wesel, Kreis	18.060	4.130	13.930	20
Wuppertal, krfr. Stadt	12.850	2.100	10.750	20

Tabelle 7: Nachfragende nach altersgerechten Wohnungen, Angebot an umfassend barrierereduzierten Wohnungen und rechnerische Versorgungslücke 2018

Quelle: GEWOS

Mit der landesweit zunehmenden Anzahl an älteren Menschen in Nordrhein-Westfalen wird zukünftig auch der Bedarf an umfassend barrierereduzierten Wohnungen zunehmen. Basierend auf der Bevölkerungsprognose im Szenario 0 ist bei angenommener gleicher Prävalenz von Mobilitätseinschränkungen wie 2018 landesweit bis 2040 mit einem Anstieg um rund 36 % bzw. 233.600 mobilitätseingeschränkter Personen im Alter von 65 Jahren oder älter zu rechnen (vgl. Tabelle 8).

	Nachfragende 65 + mit Mobilitätseinschränkungen		
	Ausgangsjahr	Veränderung bis 2040 (Szenario 0)	
	2018	absolut	relativ
Nordrhein-Westfalen	648.830	233.640	36%
Aachen, Städteregion	19.260	6.910	36%
Aachen, ehem. Kreis	11.390	4.890	43%
Aachen, krfr. Stadt	7.870	2.020	26%
Bielefeld, krfr. Stadt	11.870	3.060	26%
Bochum, krfr. Stadt	14.360	2.410	17%
Bonn, krfr. Stadt	10.510	4.590	44%
Borken, Kreis	11.730	7.110	61%
Bottrop, krfr. Stadt	4.330	1.520	35%
Coesfeld, Kreis	7.530	5.010	66%
Dortmund, krfr. Stadt	20.760	4.950	24%
Duisburg, krfr. Stadt	18.070	3.150	17%
Düren, Kreis	9.510	4.340	46%
Düsseldorf, krfr. Stadt	21.070	4.870	23%
Ennepe-Ruhr-Kreis	13.170	3.390	26%
Essen, krfr. Stadt	22.060	4.150	19%
Euskirchen, Kreis	6.980	3.750	54%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	9.390	1.810	19%
Gütersloh, Kreis	12.280	6.570	53%
Hagen, krfr. Stadt	7.350	1.240	17%
Hamm, krfr. Stadt	6.450	2.070	32%
Heinsberg, Kreis	8.870	4.940	56%
Herford, Kreis	9.950	3.280	33%
Herne, krfr. Stadt	5.970	1.260	21%
Hochsauerlandkreis	10.210	3.530	35%
Höxter, Kreis	5.580	2.260	40%
Kleve, Kreis	10.750	5.770	54%
Köln, krfr. Stadt	32.080	12.620	39%
Krefeld, krfr. Stadt	8.640	2.400	28%
Leverkusen, krfr. Stadt	6.290	1.660	26%
Lippe, Kreis	13.720	4.170	30%
Märkischer Kreis	15.730	4.330	28%
Mettmann, Kreis	19.850	5.990	30%
Minden-Lübbecke, Kreis	12.140	4.340	36%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	9.460	3.180	34%
Mülheim, krfr. Stadt	7.390	1.600	22%
Münster, krfr. Stadt	9.450	4.590	49%
Oberbergischer Kreis	10.150	4.090	40%
Oberhausen, krfr. Stadt	7.890	1.970	25%
Olpe, Kreis	4.720	2.240	47%
Paderborn, Kreis	9.310	5.730	61%

Nachfragende 65 + mit Mobilitätseinschränkungen			
	Ausgangsjahr	Veränderung bis 2040 (Szenario 0)	
	2018	absolut	relativ
Recklinghausen, Kreis	24.050	8.120	34%
Remscheid, krfr. Stadt	4.130	910	22%
Rhein-Erft-Kreis	16.850	7.290	43%
Rheinisch-Bergischer Kreis	11.340	4.660	41%
Rhein-Kreis Neuss	16.820	6.420	38%
Rhein-Sieg-Kreis	21.350	11.190	52%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	10.290	3.120	30%
Soest, Kreis	11.100	5.100	46%
Solingen, krfr. Stadt	5.920	1.800	30%
Steinfurt, Kreis	14.940	8.590	57%
Unna, Kreis	15.190	5.290	35%
Viersen, Kreis	11.050	5.240	47%
Warendorf, Kreis	10.090	4.860	48%
Wesel, Kreis	18.060	7.500	42%
Wuppertal, krfr. Stadt	12.850	2.710	21%

Tabelle 8: Anstieg der Zahl der Nachfragenden nach altersgerechten Wohnungen bis 2040 (Szenario 0)

Quelle: GEWOS

3.2. Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment

Vielerorts stellt der Generationenwechsel in EZFH eine wichtige Stellgröße für die Entwicklung des Wohnungsmarktes dar. Die EZFH-Bestände der 1950er- bis 1970er Jahre, die zur Zeit ihrer Erbauung überwiegend von jungen Familien bezogen wurden, vollziehen im Zuge der kollektiven Alterung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner einen soziodemografischen Wandel. Der Prozess des Generationenwechsels umschreibt den *„[...] alterungsbedingten Eigentümerwechsel am Wohnungsmarkt. Sukzessiv kommen in ihrer Bauzeit überwiegend durch eine homogene Erwerbergruppe (junge Familien) bezogene Bestände nach einigen Jahrzehnten wieder auf den Markt und werden wiederum durch Haushalte in der Familiengründungsphase bezogen.“*²²

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird untersucht, welches theoretisches Freisetzungspotenzial im Segment der EZFH besteht, wenn die Nachfrage von Seniorinnen und Senioren, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen als potenzielle Zielgruppe für umfassend barriere reduzierten Wohnraum angesehen werden können, in altersgerechte Wohnformen gelenkt werden kann.

Auf Basis der im Haushaltsprognosemodell hinterlegten altersspezifischen Verteilung der Haushalte in EZFH, basierend auf dem Mikrozensus 2018 und regionalspezifischen Kalibrierungen, kann abgeleitet werden, wie viele Seniorenhaushalte (Haushaltsvorstand 65+) gegenwärtig in EZFH wohnen. Da keine Informationen über den Anteil altersgerechter EZFH vorliegen, wurde vereinfacht angenommen, dass sich der Anteil der Seniorenhaushalte insgesamt, die gemäß der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 in umfassend barriere reduzierten Wohnungen wohnen, auch auf die Bewohnerinnen und Bewohner von EZFH übertragen lässt.

Durch diese Ableitung erhalten wir die Zahl der Seniorenhaushalte, die *nicht* in einem umfassend barrierefreien EZFH wohnen. Diese Zahl wird wiederum mit dem Anteil an Seniorenhaushalten, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und daher potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen (vgl. → [Kapitel 3.1](#)), verknüpft. Auf diese Weise

²² ARL (2018), S. 12

lässt sich eine Größe von Seniorenhaushalten in EZFH berechnen, die potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen und somit für den Generationenwechsel relevant im Sinne eines Freisetzungspotenzials für andere Haushaltstypen sind.

Gemäß der zuvor dargestellten Ableitung lassen sich für das Ausgangsjahr 2018 rund 356.200 Seniorenhaushalte als potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH in Nordrhein-Westfalen bestimmen. Das entspricht rund 29 % aller Seniorenhaushalte in EZFH. Vor dem Hintergrund, dass für ältere Haushalte eine geringe Wohnmobilität charakteristisch ist²³ und dass, wie in → Kapitel 3.1. dargestellt, altersgerechter Wohnraum als Alternative fehlt, ist es nicht realistisch, diese Größe zur Gänze als Freisetzungspotenzial anzusehen. Gelingt es in den nächsten Jahren, den Zuwachs an mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalten von EZFH in altersgerechte Wohnformen zu lenken, sodass deren angestammtes Haus von anderen Haushaltstypen bezogen werden kann, würde sich der Neubaubedarf für EZFH in manchen Regionen bereits wesentlich reduzieren. Grundvoraussetzung ist die Schaffung von altersgerechten Wohnformen im Geschosswohnungsbau. Während sich der Neubaubedarf für EZFH damit reduzieren würde, ist der Neubau im MFH-Segment zu intensivieren. Bis 2040 kommen unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 rund 148.300 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte in EZFH hinzu.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Freisetzungspotenzial für den Generationenwechsel für die einzelnen Kreise bzw. kreisfreien Städte dargestellt.

²³ Die überwiegende Mehrheit möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden und in der vertrauten Umgebung leben. Die Gründe für den Verbleib in der angestammten Wohnung können vielfältig sein. Zunächst einmal sind das vertraute Wohnumfeld und die sozialen Beziehungen Faktoren, die einem Umzug entgegenstehen. Außerdem sind mit einem Umzug Aufwand und Kosten verbunden, aber auch die fehlende Verfügbarkeit von oder die Unkenntnis über seniorenrechtliche(n) Alternativen spielen in die Umzugsentscheidung hinein. Ebenso können sich biografische Faktoren auswirken. So stellt beispielsweise die räumliche Nähe zu den Kindern einen Grund dar, den Wohnort nicht zu wechseln. Darüber hinaus scheint die Entscheidung schwerer zu fallen, wenn die Betroffenen über Wohneigentum verfügen, das typischerweise mit schönen Erinnerungen in Verbindung gebracht wird (vgl. Schreiner et al. [2011]).

Potenziell nachfragende Haushalte nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH			
Ausgangsjahr	Veränderung bis 2040 (Szenario 0)		
	2018	absolut	relativ
Nordrhein-Westfalen	356.210	148.320	42%
Aachen, Städteregion	10.800	4.180	39%
Aachen, krfr. Stadt	8.070	3.430	43%
Aachen, ehem. Kreis	2.730	750	27%
Bielefeld, krfr. Stadt	5.150	1.770	34%
Bochum, krfr. Stadt	4.120	770	19%
Bonn, krfr. Stadt	3.960	1.810	46%
Borken, Kreis	10.660	6.670	63%
Bottrop, krfr. Stadt	1.990	710	36%
Coesfeld, Kreis	6.630	4.330	65%
Dortmund, krfr. Stadt	6.190	1.630	26%
Duisburg, krfr. Stadt	5.400	1.110	21%
Düren, Kreis	7.490	3.830	51%
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.500	910	26%
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.640	1.620	29%
Essen, krfr. Stadt	5.420	1.270	23%
Euskirchen, Kreis	6.140	3.200	52%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	2.180	430	20%
Gütersloh, Kreis	9.280	5.080	55%
Hagen, krfr. Stadt	2.030	390	19%
Hamm, krfr. Stadt	3.490	1.130	32%
Heinsberg, Kreis	8.220	4.580	56%
Herford, Kreis	7.710	2.720	35%
Herne, krfr. Stadt	1.540	480	31%
Hochsauerlandkreis	8.000	2.990	37%
Höxter, Kreis	4.700	2.020	43%
Kleve, Kreis	9.370	4.960	53%
Köln, krfr. Stadt	7.550	3.060	41%
Krefeld, krfr. Stadt	3.630	1.020	28%
Leverkusen, krfr. Stadt	2.390	650	27%
Lippe, Kreis	10.120	3.440	34%
Märkischer Kreis	8.650	2.910	34%
Mettmann, Kreis	9.320	2.860	31%
Minden-Lübbecke, Kreis	9.670	3.620	37%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	4.520	1.730	38%
Mülheim, krfr. Stadt	2.490	670	27%
Münster, krfr. Stadt	3.130	1.620	52%
Oberbergischer Kreis	8.210	3.400	41%
Oberhausen, krfr. Stadt	2.790	730	26%
Olpe, Kreis	3.950	2.060	52%

Potenziell nachfragende Haushalte nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH			
	Ausgangsjahr	Veränderung bis 2040 (Szenario 0)	
	2018	absolut	relativ
Paderborn, Kreis	6.960	4.160	60%
Recklinghausen, Kreis	12.020	4.110	34%
Remscheid, krfr. Stadt	1.530	400	26%
Rhein-Erft-Kreis	11.580	5.020	43%
Rheinisch-Bergischer Kreis	7.700	3.120	41%
Rhein-Kreis Neuss	10.670	4.210	39%
Rhein-Sieg-Kreis	16.270	8.240	51%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	8.410	2.540	30%
Soest, Kreis	8.610	4.420	51%
Solingen, krfr. Stadt	2.450	750	31%
Steinfurt, Kreis	13.400	7.840	59%
Unna, Kreis	8.920	3.150	35%
Viersen, Kreis	8.340	4.070	49%
Warendorf, Kreis	8.080	4.280	53%
Wesel, Kreis	11.730	4.850	41%
Wuppertal, krfr. Stadt	3.510	800	23%

Tabelle 9: Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH

Quelle: GEWOS

Im Abgleich mit dem ausgewiesenen notwendigen Neubau für EZFH zeigt sich, dass durch einen erfolgreichen Generationenwechsel der notwendige Neubau für EZFH signifikant reduziert werden könnte. In Schrumpfungsregionen, in denen der notwendige Neubau primär auf der qualitativen Nachfrage fußt, zeigt sich allerdings eine *quantitative Diskrepanz*²⁴: Eine potenziell wachsende Menge freiwerdender Häuser trifft auf eine abnehmende Zahl nachfragender Haushalte. Ein Beispiel hierfür ist der Hochsauerlandkreis: Ein erster Abgleich mit dem ausgewiesenen Neubaubedarf für EZFH (rund 5.130 bis Anfang 2040 im Szenario 0) zeigt, dass durch einen erfolgreichen Generationenwechsel mehr als die Hälfte des Neubaubedarfs für EZFH entfallen könnte (Zuwachs an potenzieller Nachfrage nach rund 3.000 altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH bis 2040 im Szenario 0). Berücksichtigt man darüber hinaus noch die potenzielle Nachfrage nach rund 8.000 altersgerechten Wohnformen außerhalb des angestammten EZF im Ausgangsjahr 2018, übersteigt

²⁴ Adam et al. (2018)

das theoretische Freisetzungspotenzial durch den Generationenwechsel den ausgewiesenen notwendigen Neubau im EZFH-Segment. Die ausgewiesene Nachfrage nach EZFH ist allerdings zur Gänze auf die qualitative Nachfrage zurückzuführen und begründet sich primär mit der Neubaupräferenz von Haushalten (→ Methodik und Glossar). Neben einer quantitativen Diskrepanz treten auch *qualitative Diskrepanzen* auf – dies gilt in Schrumpfsregionen, aber auch in Wachstumsmärkten. Viele ältere EZFH-Objekte erfüllen nicht mehr die heute nachgefragten Qualitäten hinsichtlich Wohnflächen, Wohnungszuschnitten, Zimmergrößen oder technischer Ausstattung. In qualitativer Hinsicht erscheint das Angebot im Neubau damit häufig attraktiver als ältere Bestandsobjekte.²⁵

Um den Generationenwechsel zu unterstützen, muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. In Regionen, die hingegen von einer rückläufigen Nachfrage nach älteren EZFH betroffen sind, gilt es, durch vorausschauende Planung Prioritäten hinsichtlich der Weiterentwicklung von EZFH-Beständen zu setzen, um einem Überangebot entgegenzuwirken. Empfehlungen und Handlungsbausteine für die regional ausdifferenzierten Transformationsprozesse wurden im Rahmen einer Studie der Akademie für Raumforschung und Landesplanung zur „Situation älterer Einfamilienhausgebiete in Nordrhein-Westfalen“ erarbeitet.²⁶

In der nachfolgenden Tabelle ist der notwendige Neubaubedarf für EZFH im Szenario 0 dem theoretischen Freisetzungspotenzial durch den Generationenwechsel bis Jahresbeginn 2040 gegenübergestellt.

²⁵ ARL (2018)

²⁶ ARL (2018)

Szenario 0		
	Nachfrage EZFH bis 2040	Theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040
Nordrhein-Westfalen	442.480	504.520
Aachen, Städteregion	14.040	14.970
Aachen, ehem. Kreis	10.310	11.490
Aachen, krfr. Stadt	3.740	3.480
Bielefeld, krfr. Stadt	5.390	6.920
Bochum, krfr. Stadt	2.800	4.900
Bonn, krfr. Stadt	9.780	5.760
Borken, Kreis	12.740	17.330
Bottrop, krfr. Stadt	2.140	2.700
Coesfeld, Kreis	9.140	10.970
Dortmund, krfr. Stadt	7.820	7.810
Duisburg, krfr. Stadt	8.250	6.510
Düren, Kreis	7.540	11.320
Düsseldorf, krfr. Stadt	9.160	4.410
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.080	7.260
Essen, krfr. Stadt	7.240	6.690
Euskirchen, Kreis	7.690	9.340
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	3.990	2.610
Gütersloh, Kreis	11.250	14.350
Hagen, krfr. Stadt	2.970	2.420
Hamm, krfr. Stadt	3.040	4.620
Heinsberg, Kreis	10.280	12.800
Herford, Kreis	9.010	10.420
Herne, krfr. Stadt	2.450	2.020
Hochsauerlandkreis	5.130	10.990
Höxter, Kreis	3.930	6.730
Kleve, Kreis	12.580	14.330
Köln, krfr. Stadt	24.940	10.620
Krefeld, krfr. Stadt	2.870	4.650
Leverkusen, krfr. Stadt	6.440	3.030
Lippe, Kreis	11.400	13.570
Märkischer Kreis	4.730	11.560
Mettmann, Kreis	6.770	12.180
Minden-Lübbecke, Kreis	9.280	13.300
Mönchengladbach, krfr. Stadt	5.010	6.250
Mülheim, krfr. Stadt	2.370	3.160
Münster, krfr. Stadt	9.340	4.760
Oberbergischer Kreis	7.210	11.610
Oberhausen, krfr. Stadt	3.910	3.520
Olpe, Kreis	3.720	6.010
Paderborn, Kreis	11.570	11.120

Szenario 0		
	Nachfrage EZFH bis 2040	Theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040
Recklinghausen, Kreis	12.120	16.130
Remscheid, krfr. Stadt	1.460	1.920
Rhein-Erft-Kreis	17.170	16.600
Rheinisch-Bergischer Kreis	6.860	10.810
Rhein-Kreis Neuss	18.540	14.870
Rhein-Sieg-Kreis	25.410	24.500
Siegen-Wittgenstein, Kreis	5.850	10.940
Soest, Kreis	9.840	13.030
Solingen, krfr. Stadt	3.190	3.210
Steinfurt, Kreis	18.740	21.240
Unna, Kreis	7.430	12.080
Viersen, Kreis	7.990	12.410
Warendorf, Kreis	8.290	12.360
Wesel, Kreis	11.940	16.590
Wuppertal, krfr. Stadt	4.680	4.310

Tabelle 10: Nachfrage EZFH und theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040 im Szenario 0

Anmerkung: Theoretisches Freisetzungspotenzial = Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH 2018 + Zuwachs an Nachfragenden bis 2040

Quelle: GEWOS

3.3. Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete

Mit Beginn des Jahres 2014, besonders aber ab 2015, sind die Zahlen der Schutzsuchenden bundesweit signifikant angestiegen. Die Zahl der Asylanträge erreichte 2015 mit der Erstregistrierung von rund 890.000 Schutzsuchenden in Deutschland einen historischen Höchststand. In den vergangenen zwei Jahren schwächte sich die Zuwanderung deutlich ab. So kamen in 2019 rund 26.000 neue Asylsuchende nach Nordrhein-Westfalen. Das sind rund 15 % weniger als noch im Vorjahr.²⁷ Wie sich die Zuwanderung weiterhin entwickeln wird ist allerdings unklar, da sich politische und demografische Rahmenbedingungen stetig verändern. Nachdem zunächst die Erstversorgung und kurzfristige Unterbringung von Geflüchteten im Fokus stand, liegt der Schwerpunkt inzwischen auf einer angemessenen Wohnraumversorgung und der Integration in den regulären Wohnungsmarkt.

Die Zahl der wohnungslosen Geflüchteten in Nordrhein-Westfalen kann mit der aktuell verfügbaren Datenlage lediglich abgeschätzt werden. Statistisch erfasst werden Wohnungslose dann, wenn sie zur Abwendung von Obdachlosigkeit und zur vorübergehenden Unterbringung in (Not-)Unterkünften der öffentlichen Hand untergebracht sind oder aufgrund des § 19 Ordnungsbehördengesetz (OBG) in eine Normalwohnung eingewiesen worden sind oder wenn sie sich in Maßnahmen gemäß §§ 67/68 SGB XII befinden.²⁸ 2018 waren gemäß Daten des IT.NRW rund 34.970 Personen über 18 Jahren in Nordrhein-Westfalen kommunal bzw. ordnungsrechtlich sowie durch Freie Träger untergebracht. Rund 50 % der untergebrachten Wohnungslosen waren deutsche Staatsbürgerinnen und Staatsbürger, 47 % besaßen eine ausländische Staatsbürgerschaft, bei 3 % der untergebrachten Wohnungslosen war die Herkunft nicht näher bekannt.²⁹

Die Anzahl der untergebrachten bzw. betreuten Wohnungslosen über 18 Jahren in Nordrhein-Westfalen ist in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Zwischen 2014 und 2018 stieg die Zahl um rund 17.300 Personen an, wobei die Gruppe der Nicht-Deutschen um rund 13.480 Personen anwuchs. Dieser starke Anstieg ist vor

²⁷ Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen in WDR (2020)

²⁸ Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2019), S. 3

²⁹ IT.NRW (2019b) (Daten zur Wohnungsnotfallberichterstattung)

allem darauf zurückzuführen, dass anerkannte Schutzberechtigte aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterbringungsformen untergebracht werden müssen. Die angestiegene Personenzahl zeigt bereits ein gewachsenes Bedarfspotenzial nach preisgünstigem Wohnraum, insbesondere von Nicht-Deutschen Wohnungslosen. Insgesamt gab es laut Statistik zu den kommunal und ordnungsrechtlich untergebrachten Personen Ende 2018 einen Nachfrageüberhang von rund 29.800 wohnungslosen Haushalten (mit und ohne Fluchthintergrund). Vor allem die Städte Düsseldorf (rund 3.280 Haushalte), Köln (rund 3.280 Haushalte) und Essen (rund 1.080 Haushalte) sowie der Kreis Mettmann (rund 1.260 Haushalte) sind von einer hohen Zahl wohnungsloser Haushalte betroffen.

Die abgeleitete Haushaltsgröße von rund 1,2 Personen pro Haushalt für Nordrhein-Westfalen macht deutlich, dass der Großteil der untergebrachten Wohnungslosen Einpersonenhaushalte darstellt und demnach vor allem preisgünstige Ein- bis Zweiraumwohnungen benötigt. In den Kreisen und Städten Düsseldorf, Krefeld, Leverkusen, Borken, Steinfurt, Warendorf, Dortmund und Unna ist der Anteil an minderjährigen Wohnungslosen vergleichsweise hoch, was dazu führt, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße vergrößert.³⁰ Es ist davon auszugehen, dass es in diesen Kreisen einen höheren Anteil von wohnungslosen Familien gibt, die preisgünstigere und vor allem größere Wohnungen (ab 3 Räumen) nachfragen.

	2018	
	Wohnungslose Personen*	Wohnungslose Haushalte
Nordrhein-Westfalen	35.000	29.797
Städteregion Aachen	668	585
Bielefeld	907	877
Bochum	832	823
Bonn	732	694
Borken	682	587
Bottrop	212	186
Coesfeld	312	241
Dortmund	1.116	927
Duisburg	291	278
Düren	247	212
Düsseldorf	3.725	3.277
Ennepe-Ruhr-Kreis	418	413
Essen	1.090	1.078
Euskirchen	395	327
Gelsenkirchen	255	235

³⁰ Es wurden nur die Daten zu minderjährigen Wohnungslosen von den kommunalen Trägern in die Analyse mit einbezogen. Die Angaben der Freien Träger sind nicht vollständig und wurden daher nicht weiter betrachtet.

	2018	
	Wohnungslose Personen*	Wohnungslose Haushalte
Gütersloh	876	605
Hagen	347	320
Hamm **	284	287
Heinsberg	167	160
Herford	663	539
Herne	181	151
Hochsauerlandkreis	195	156
Höxter	82	77
Kleve	596	429
Köln	4.737	3.277
Krefeld	412	294
Leverkusen	549	449
Lippe	302	264
Märkischer Kreis	482	452
Mettmann	1.462	1.264
Minden-Lübbecke	513	391
Mönchengladbach	276	271
Mülheim	63	61
Münster ***	478	747
Oberbergischer Kreis	277	265
Oberhausen	292	291
Olpe	255	209
Paderborn	354	309
Recklinghausen	1.002	654
Remscheid	283	239
Rhein-Erft-Kreis	854	816
Rheinisch-Bergischer Kreis	770	613
Rhein-Kreis Neuss	998	763
Rhein-Sieg-Kreis	991	841
Siegen-Wittgenstein	509	482
Soest	352	302
Solingen	101	95
Steinfurt	708	567
Unna	475	431
Viersen	416	312
Warendorf	227	164
Wesel	734	657
Wuppertal	855	853

Tabelle 11: Untergebrachte bzw. betreute Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen (2018)

Anmerkung: * wohnungslose Personen über 18 Jahren; ** Differenz zwischen wohnungslosen Personen und Haushalten in Ausgangsdaten; *** Für die Stadt Münster gibt es zu den Personen bei kommunalen Trägern keine Angabe. Hier ist bei den Personen lediglich die Zahl der wohnungslosen Personen im Alter von 18 und mehr Jahren bei freien Trägern angegeben, daher ergibt sich eine Differenz zwischen wohnungslosen Personen und Haushalten.

Quelle: IT.NRW (2019b) (Daten zur Wohnungsnotfallberichterstattung)

3.4. Wohnungsgröße

Die Wohnfläche, die ein Haushalt in Anspruch nimmt, wird nicht nur durch das Alter der Haushaltsvorstände und die Haushaltsgröße beeinflusst, sondern auch durch siedlungsstrukturelle Charakteristika. Generell gilt: Je größer die Gemeinde oder Stadt, desto kleiner sind die Wohnungen. Daher ist es nicht überraschend, dass die ländlich geprägten Kreise in Nordrhein-Westfalen eine höhere durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung aufweisen als die kreisfreien Städte (vgl. Abbildung 5). Laut Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes durch IT.NRW lag Anfang 2018 die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung im Kreis Höxter bei 109,9 m², gefolgt von den Kreisen Coesfeld (109,3 m²) und Steinfurt (108,8 m²). Die Kreise mit einer hohen durchschnittlichen Wohnfläche zeichnen sich auch durch einen vergleichsweise hohen Anteil an EZFH aus. So befinden sich in Höxter etwa 71 % aller Wohneinheiten in EZFH. Die geringste durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung findet man hingegen in der Stadt Gelsenkirchen mit 74,8 m² vor, dahinter folgen die Städte Duisburg (75,8 m²) und Düsseldorf (76,3 m²).

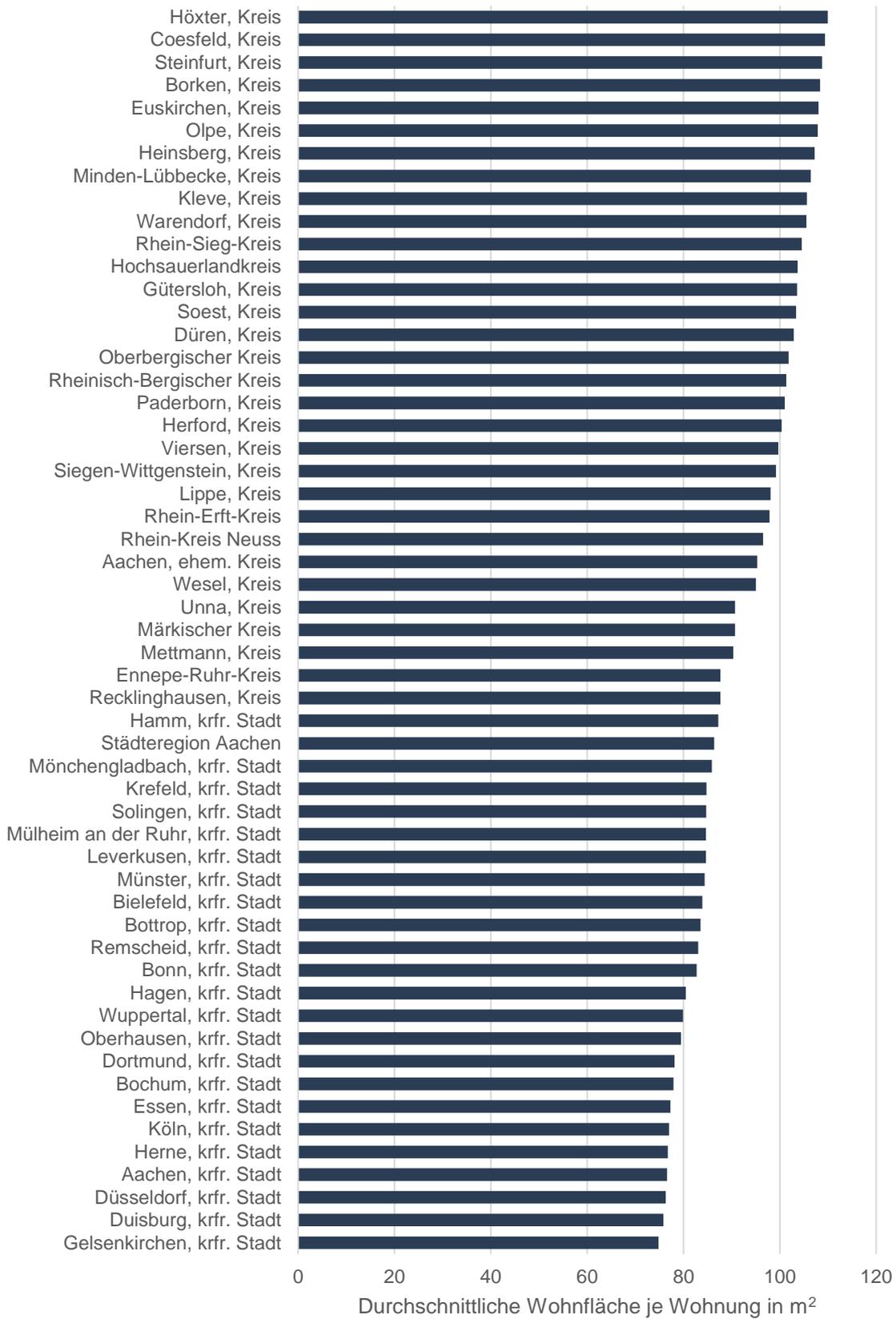


Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² Anfang 2018

Quelle: GEWOS Berechnungen basierend auf Daten des IT.NRW (2020b) (Landesdatenbank NRW)

Welche Wohnungsgrößen zukünftig nachgefragt werden, steht in Abhängigkeit von der Entwicklung der Haushaltstypen. Die Nachfrage nach Wohnungsgrößen variiert dadurch regional, aber auch zeitlich. Es gilt daher, im Wohnungsneubau flexibel nachfragegerechte Qualitäten zu schaffen, um nicht die Leerstände von morgen zu erzeugen. Dies gilt auch für Wachstumsregionen. So steigt bspw. in Düsseldorf unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 die Nachfrage nach größeren Wohnungen kurz- und mittelfristig durch den Anstieg der Familienhaushalte / Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien, während die Zahl der kleineren Haushalte in den ersten Prognosejahren geringfügig zurückgeht bzw. sich weniger dynamisch entwickelt und damit die Nachfrage nach kleineren bzw. mittelgroßen Wohnungen vergleichsweise weniger Bedeutung erfahren wird. Im Prognoseverlauf flacht die Nachfrage von größeren Haushalten allerdings ab und die Nachfrage nach kleineren Wohnungen verstärkt sich. Vor diesem Hintergrund nehmen die Anforderungen an die Flexibilität im Wohnungsbau zu, um adaptive Wohnformen zu ermöglichen.

In ländlichen Regionen, wo es derzeit viele Einfamilienhäuser gibt, sind künftig durch die Alterung weniger große Haushalte zu erwarten. Die Frage der effizienten Nutzung der EZFH-Gebiete, wo künftig immer öfter ein bis zwei (ältere) Personen ein Haus bewohnen und erhalten müssen, wird noch stärker ein Thema der Planung werden (vgl. dazu auch → [Kapitel 3.2 Generationenwechsel](#)).

Bei einer Betrachtung über alle Preissegmente hinweg ergibt sich kein Defizit für eine bestimmte Wohnungsgröße. Untersuchungen zur Wohnversorgung zeigen allerdings auf, dass insbesondere Einpersonenhaushalte aufgrund ihres häufig geringen Einkommens von einer großen Versorgungslücke bei preisgünstigen Wohnungen betroffen sind.³¹

³¹ Holm et al. (2018)

Studierende als Wohnungsnachfragende

Studierende stellen eine Zielgruppe mit besonderen Wohnbedarfen dar. Als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind Studierende in der Regel auf die Verfügbarkeit von günstigem, flexiblem und kurzfristig verfügbarem Wohnraum in selektiven räumlichen Lagen, schwerpunktmäßig an bzw. in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Hochschulstandorten angewiesen. Studierende stehen mit ihrer Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt oft in Konkurrenz zu anderen Haushalten mit geringem Einkommen.

Laut der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks³² wohnten im Landesdurchschnitt rund 41 % der Studierenden allein (18 %) oder mit ihrem Partner bzw. ihrer Partnerin (23 %) in einer Wohnung. Diese Gruppe fragt vor allem Ein- bis max. Drei-Zimmer-Wohnungen nach. Etwa 25 % der Studierenden lebten in einer Wohngemeinschaft (WG). Die Bandbreite an Wohnungsarten und -größen ist bei der Wohnform WG hoch, jedoch ist hier tendenziell ein Bedarf an größeren Wohnungen anzunehmen. Nicht immer sind die Grundrisse von größeren Wohnungen für diese Wohnformen geeignet. Wohngemeinschaften erfordern in der Regel getrennt begehbare Zimmer. Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkostenbelastungen in Wachstumsstädten, zu denen häufig auch Universitätsstädte zählen, reagieren Studierende auf die Anspannung am Wohnungsmarkt: Zunehmend wählen Studierende eine eigene Wohnung, während der Anteil der Studierenden, die in Wohngemeinschaften ziehen, steigt.³³ Knapp 10 % der Studierenden in Nordrhein-Westfalen wohnten in einem Studierendenwohnheim. Als Gründe für das Wohnheim werden die Nähe zur Hochschule und günstige Mieten überdurchschnittlich häufig genannt. Weitere 24 % der Studierenden lebten bei den Eltern oder anderen Verwandten. Dass es sich hierbei häufig weniger um Komfort handelt, sondern vielmehr um Pragmatismus vor dem Hintergrund steigender Mietpreise und somit einer verringerten Anzahl an Ausweichmöglichkeiten, zeigen die weiteren Befragungsergebnisse.³⁴

³² Hinweise zur Wohnsituation und Wohnungswünschen der Studierenden in Deutschland gibt die Sozialerhebung, die im Dreijahresrhythmus vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung (DZHW) für das Studierendenwerk durchgeführt wird. Die aktuellen Daten liefert die 21. Sozialerhebung aus dem Sommersemester 2016.

³³ MLP Finanzberatung SE (2019)

³⁴ Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen (2017)

3.5. Preissegmente

Die Mietkostenbelastung ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der sozialen Versorgungssituation in den Wohnungsmärkten. Laut Ergebnissen des Mikrozensus 2018 lag die durchschnittliche Mietkostenbelastung³⁵ in Nordrhein-Westfalen bei 28,2 %. Noch deutlicher war die Belastung bei einem Einzug in die Wohnung im Jahr 2015 oder später. Diese Haushalte mussten 29,6 % ihres Einkommens für die Mietkosten aufbringen.³⁶ Diese Differenz deutet auf Unterschiede zwischen Bestandsmieten und Marktmieten hin, was die „Insider-Outsider“-Problematik verschärft: Wohnversorgte Haushalte leben überwiegend günstig. Neu auf den Wohnungsmarkt tretende Haushalte haben demgegenüber teilweise eine erheblich höhere Wohnkostenbelastung. Unterschiede bei der Mietkostenbelastung der Haushalte zeigen sich auch differenziert nach Gemeindegrößenklasse. Hierbei gilt, je größer die Gemeinde oder Stadt, desto höher ist die Mietbelastung. In Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern mussten Mieterhaushalte durchschnittlich rund 26 % ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In Großstädten ab 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern betrug die Mietbelastungsquote im Schnitt hingegen rund 30 %. Im Regionalvergleich ist die Mietbelastung landesweit in den Städten Aachen (31,6 %) und Köln (31,5 %) am höchsten. Am niedrigsten war sie in den Kreisen Warendorf (24,6 %), Steinfurt (24,8 %) und Höxter (24,9 %).³⁷ Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Mietkostenbelastung in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2018 gemäß Mikrozensus.

Zu beachten ist, dass die Mietbelastung für unterschiedliche Haushaltstypen sehr unterschiedlich sein kann. Haushalte mit niedrigen Einkommen haben in der Regel die höchste Kostenbelastung.³⁸

Höhere Wohnkosten können unterschiedliche Ursachen haben: Zum einen führen Steigerungen der Baukosten über der Inflationsrate, zunehmende Urbanisierung, die

³⁵ Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen. Das sind zum Beispiel die monatlichen Betriebskosten einer Wohnung für Haus- und Straßenreinigung, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Hausmeisterleistungen, Schornsteinreinigung, Kabelanschluss; die Grundsteuer oder Gebäudeversicherungen gehören ebenfalls dazu (Destatis, 2019a).

³⁶ Destatis (2019a)

³⁷ IT.NRW (2019c)

³⁸ Destatis (2019b)

Dynamik der Baulandpreise und ein zu geringes Wohnungsangebot zu steigenden Wohnungspreisen. Zum anderen spielen auch Nachfragefaktoren eine Rolle, wenn bewusst größere Wohnungen oder höhere Qualitäten gewählt werden.

**Durchschnittliche Mietbelastungsquote
in Nordrhein-Westfalen 2018**

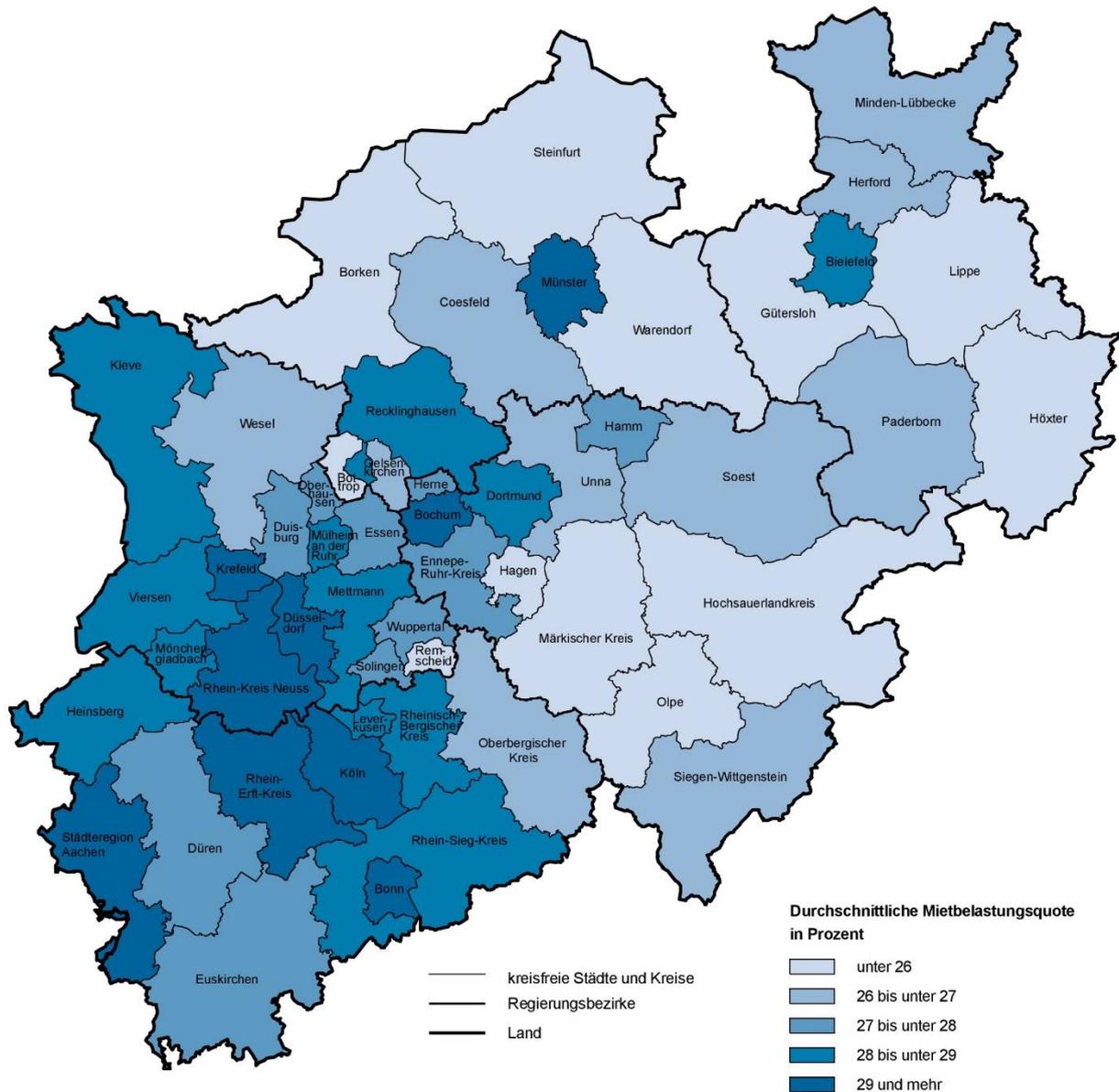


Abbildung 6: Mietkostenbelastung 2018
Quelle: IT.NRW (2019c)

Nachfrageseitig bestimmt neben individuellen Wohnpräferenzen vor allem die für das Wohnen zur Verfügung stehende Kaufkraft die qualitativen Bedarfe. Das Haushaltseinkommen und die Kaufkraft wirken sehr direkt auf den Wohnflächenkonsum und auf Entscheidungen hinsichtlich der Wohnqualität. Auswertungen der Mikrozensus-erhebungen 2018 zeigen, dass vor allem Singlehaushalte und hierbei insbesondere Starter- und Seniorenhaushalte ein vergleichsweise geringes Einkommen haben, während Familienhaushalte – dank der oftmals zwei Einkommen – ein überdurchschnittliches Einkommen aufweisen (vgl. Abbildung 7).

Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer sind auch die finanziellen Spielräume und desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für die Wohnraumversorgung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen ist das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum von großer Bedeutung. Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel, der mit einem höheren Anteil von Alleinlebenden und Menschen im Rentenalter³⁹ einhergeht, ist tendenziell eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum zu rechnen.

Die zukünftige Nachfrage nach verschiedenen Preissegmenten ist stark von der zukünftigen (regionalen) wirtschaftlichen Entwicklung abhängig. Wenn sich die Einkommenssituation der Haushalte verschlechtert, steigt die Wohnkostenbelastung für die Haushalte. Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Arbeitslosenzahlen und der Zahl der Beschäftigten in Kurzarbeit in der Corona-Krise ist damit zu rechnen, dass sich die finanzielle Situation vieler Haushalte anspannt. Für die Wohnungsnachfrage ist daher von einem erhöhten Bedarf im bezahlbaren Segment auszugehen. Beim bezahlbaren Segment besteht großer Handlungsbedarf, da es bereits heute schon schwierig ist, die Bedarfe in diesem Segment zu decken. Dies gilt vor allem in Wachstumsregionen. Gerade für die Städte wird auch zukünftig eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum erwartet. Damit ist auch ein Anstieg der Nachfrage im preisgünstigen Segment verbunden. Auch die Zahl der Familienhaushalte wird in diesen Regionen laut den Prognoseergebnissen kurz- und mittelfristig ansteigen. Bezahlbares Wohnen für Familien wird somit auch künftig ein wichtiges Thema bleiben.

³⁹ Studien zur Altersarmut gehen mehrheitlich davon aus, dass Armut im Rentenalter zunehmen wird (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung [2018] DIW & ZEW [2017]).

Anteile der Haushalte mit

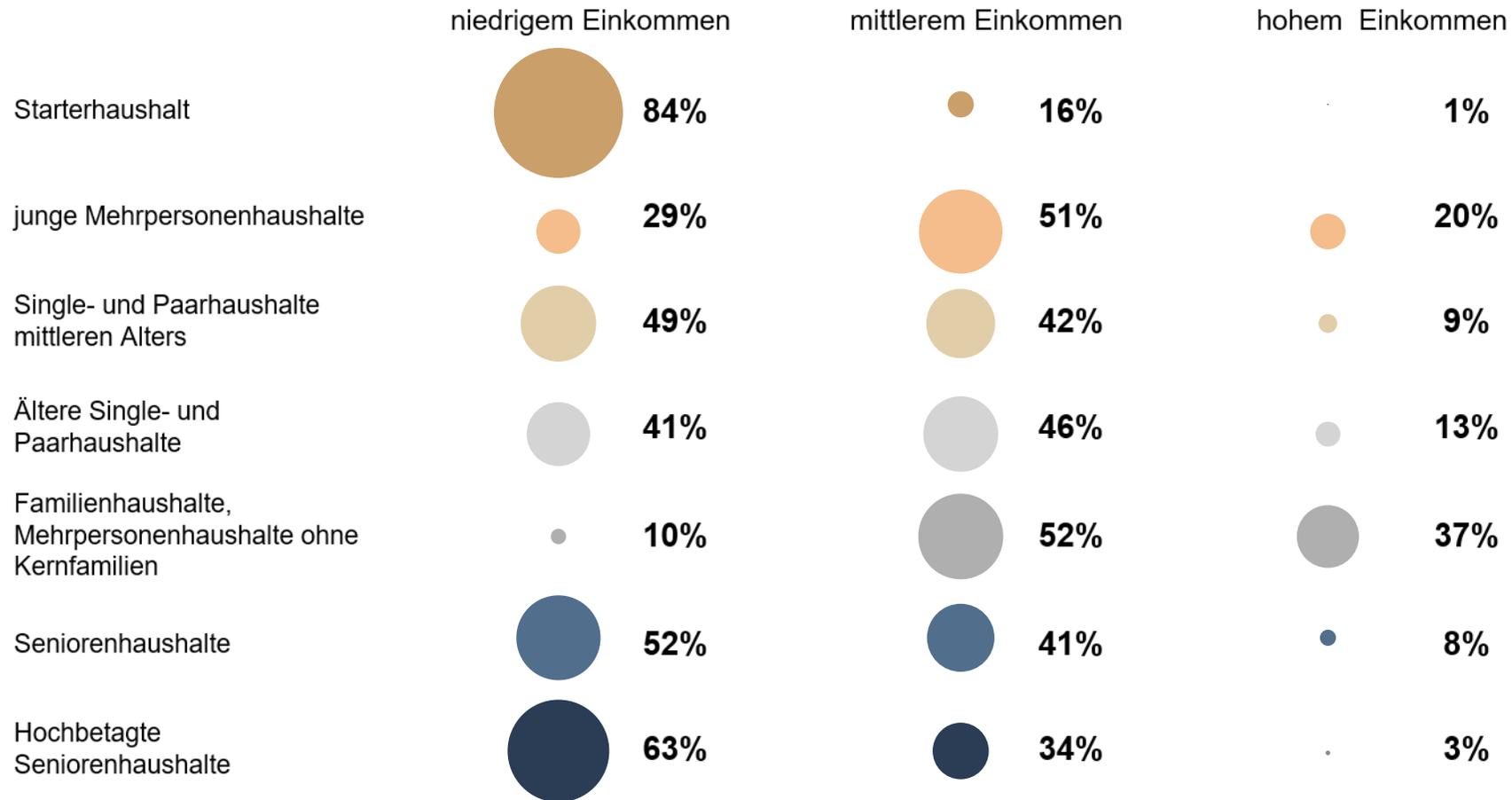


Abbildung 7: Haushaltstypen und Einkommen

Quelle: Darstellung und Berechnung GEWOS, Daten: Destatis (2019c) (Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018)

Anmerkung: Aufgrund von Rundungen kommt es in der Summe teilweise zu Abweichungen von 100%; niedrige Haushaltsnettoeinkommen: bis 2.000 Euro, mittlere Haushaltsnettoeinkommen: 2.000 bis 4.500 Euro, hohe Haushaltsnettoeinkommen über 4.500 Euro

4. Kernaussagen

Das vorliegende Wohnungsmarktgutachten zeigt durch eine Bedarfseinschätzung in verschiedenen Szenarien eine mögliche Spannweite des zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs in Nordrhein-Westfalen auf. Die Ergebnisse der Untersuchungen legen eine Fortsetzung der regional differenzierten Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarfen nahe. Die Wohnungspolitik steht daher vor der Herausforderung, zum einen in Wachstumskernen günstige Rahmenbedingungen für einen stark gestiegenen Wohnraumbedarf zu schaffen und zum anderen die Bereitstellung von angemessenen Wohnraumqualitäten in den Regionen mit sinkender Wohnraumnachfrage nicht zu vernachlässigen. Vor dem Hintergrund der räumlichen Variabilität sind kleinräumig angepasste Strategien zur Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen erforderlich.

Das vorliegende Gutachten hat die Wohnungsmärkte auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte analysiert. Die kleinräumige Situation stellt sich zum Teil vielschichtiger dar, als dies in diesem Bericht aufgezeigt werden kann. Kommunen, die auf die Herausforderungen am Wohnungsmarkt zielgerichtet reagieren möchten, sollten daher in Kooperation mit den Agierenden vor Ort abgestimmte vertiefende Analysen, Strategien und Konzepte entwickeln.

Neubau muss landesweit weiter auf hohem Niveau gehalten werden

Bis Jahresanfang 2040 werden unter den Annahmen des Szenarios 0, das als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung angesehen werden kann, in Nordrhein-Westfalen über 1 Mio. neue Wohnungen benötigt. Im Durchschnitt des Prognosezeitraumes entspricht das einem notwendigen Neubau von jährlich rund 46.000 Wohnungen. Die unterschiedlichen Zukunftsbilder der erarbeiteten Szenarien zeigen keine hohe Varianz auf: Die Spannweite des jährlichen Neubaubedarfs reicht von rund 42.000 Wohneinheiten (Szenario 5 Haushaltsvergrößerung) bis zu rund 52.300 Wohneinheiten (Szenario 4 Haushaltsverkleinerung). Für eine bessere Einschätzung dieser Zahlen ist ein Vergleich mit der vergangenen Bautätigkeit hilfreich: Die jährliche Baufertigstellung in den letzten drei Jahren (2017-2019) lag im Durchschnitt bei rund 46.000

Wohneinheiten.⁴⁰ Gelingt es, die Neubautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre zu halten, ist davon auszugehen, dass der notwendige Neubau in den nächsten beiden Jahrzehnten gedeckt werden kann. Unter Berücksichtigung des in den letzten Jahren angestauten Nachholbedarfs (rund 51.000 Wohneinheiten im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 im Szenario 0) liegt der in diesem Gutachten ermittelte notwendige Neubau auch kurzfristig deutlich unter dem im Rahmen einer Modellrechnung zur regionalen Wohnungsneubaunachfrage infolge der Zuwanderung von Schutzsuchenden nach Nordrhein-Westfalen ermittelten Bedarfs von 80.000 Wohneinheiten pro Jahr für die Jahre 2016 bis 2020.⁴¹ Dies beruhigt zunächst einmal, da quantitativ betrachtet für Nordrhein-Westfalen keine weitere Steigerung des Wohnungsneubaus erforderlich ist. Es bedeutet aber im Umkehrschluss nicht, dass die Regionen nicht vor große Herausforderungen gestellt sind.

Individuelle Wohnpräferenzen im Gegensatz zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung?

In der vorliegenden Untersuchung wird unter den Annahmen des Szenarios 0 im Durchschnitt eine jährliche Nachfrage nach rund 20.100 Wohneinheiten im Segment der EZFH und eine jährliche Nachfrage nach rund 25.800 Wohnungen in MFH abgeleitet. Diese Verteilung des notwendigen Neubaus nach Segmenten basiert auf dem gegenwärtigen Nachfragepotenzial von Haushalten. Dieser vermeintlich hohen Nachfrage nach EZFH sollte allerdings nicht unreflektiert durch die Ausweisung neuer Baugebiete nachgegeben werden. Denn bei dieser Aufschlüsselung der Nachfrage ist zu beachten, dass die Wohnpräferenzen der einzelnen Haushalte sich nur bedingt an allgemeinen, gesellschaftspolitisch sinnvollen Zielen wie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Ressourceneffizienz orientieren. Wachsender Wohlstand mit entsprechend steigendem Wohnflächenkonsum führte in der Vergangenheit zu einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt. Das eigene Haus mit Garten ist noch immer für viele der Wunschtraum. Die in diesem Gutachten dargestellte segmentspe-

⁴⁰ Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude ohne Wohnheime (Quelle: IT.NRW [2020a])

⁴¹ Modellrechnung „Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarfe infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020“ des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK (MHKBG NRW [o.J.]

zifische Verteilung sollte daher nicht als normativer Bedarf verstanden werden, sondern als Nachfrage, die jedoch von Rahmenbedingungen vor Ort beeinflusst werden kann. Wie sich der zukünftige notwendige Neubau tatsächlich konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt nicht nur allein von den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung ab, sondern auch davon, in welchem Maße diese Präferenzen in Form von Wohnungsangeboten auf dem Wohnungsmarkt zu finden sind. Die Kommunen haben die Möglichkeit, die Nachfrage durch die Schaffung eines entsprechenden Angebotes zu steuern und Substitutionsbeziehungen zwischen den beiden Segmenten einzuleiten. Das gilt sowohl für knappe städtische Bodenmärkte als auch für schrumpfende Regionen, die bereits mit Leerständen zu kämpfen haben. Durch attraktive eigenheimähnliche Wohnformen (z.B. verdichtete Stadthaustypologien) könnte zumindest ein Teil der Nachfrage in kompakte Wohnformen gelenkt werden. Zudem kann ein Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand gelenkt werden: Wenn es gelänge, einen strukturierteren Generationenwechsel zu initiieren, würde sich somit die Nachfrage nach kleineren altersgerechten Wohnungen in zentraler Lage erhöhen und im Gegenzug wäre ein geringerer Neubau von Einfamilienhäusern notwendig (siehe → Generationenwechsel im EZFH-Segment birgt enormes Freisetzungspotenzial).

Dies ist auch vor dem Hintergrund ökologischer Gesichtspunkte wichtig, da die stetige Ausweisung neuer Bauflächen für EZFH immer noch einer der Motoren für den fortschreitenden Flächenverbrauch ist. Vor allem freistehende Einfamilienhäuser beanspruchen überdurchschnittlich viel Fläche, dadurch ist insbesondere in ländlichen Regionen eine hohe Flächeninanspruchnahme pro Person zu verzeichnen. Die Neuauflage der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2016 sieht eine Reduzierung des täglichen Flächenverbrauches auf unter 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 vor.⁴² Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist der Ansatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ein wichtiger Baustein, wobei ein auf die lokalen Rahmenbedingungen (Wachstums- oder Schrumpfungsregion) abgestimmtes Vorgehen notwendig ist. Innenentwicklung ist eng an die Wiedernutzung von Brach- und Bestandsflä-

⁴² Umweltbundesamt (2019)

chen gekoppelt. **Flächenmonitoring** und **Baulandumfragen** können verstärkt eingesetzt werden, um aktuelle Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen und Baulandreserven der Kommunen zu erhalten.

Auf der regionalen Ebene der Kreise zeigt sich ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. Damit ist eine regional differenzierte Zusammensetzung von Neubaubedarfen verbunden.

Hinter dem Gesamtbild für Nordrhein-Westfalen verbergen sich wachsende und schrumpfende Landesteile. Damit einher geht, dass sich der ermittelte notwendige Neubaubedarf in den verschiedenen Landesteilen unterschiedlich zusammensetzt:

- Der ausgewiesene Neubaubedarf in Großstädten und ihrem Umland beruht tendenziell auf einer weiterhin dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Diese Regionen sind angehalten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
- In ländlichen Schrumpfungsräumen findet der notwendige Neubau seine Begründung in der qualitativen Nachfrage. Regionen mit einem quantitativen Rückgang der Wohnungsnachfrage stehen vor der Herausforderung der Qualifizierung des Wohnungsbestandes bzw. des Rückbaus von nicht mehr nachfragegerechten Beständen.

Dynamische Haushaltsentwicklung und damit eine steigende Wohnungsnachfrage wird tendenziell für Großstädte und ihr Umland erwartet

Die kräftigsten Wachstumsdynamiken in Nordrhein-Westfalen werden unter den getroffenen Annahmen zukünftig für die kreisfreien Städte Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn erwartet. Die Städte stehen vor der Herausforderung, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen. Vor dem Hintergrund der Wachstumsdimension der Städte müssen neben den Nachverdichtungen im Siedlungsbestand auch neue Standorte an den Stadträndern und in den Umlandgemeinden entstehen. Die Städte und Umlandgemeinden müssen sich über die weitere Siedlungsflächenentwicklung abstimmen. Dafür ist es sinnvoll, Stadt-Umland-Kooperationen zu stärken, mit dem Ziel eine regionale Aufgabenteilung bei der Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung zu koordinieren.

Die Städte Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn sind bereits in den letzten Jahren voller und deutlich teurer geworden. Wie sich vor diesem Hintergrund mögliche geänderte Wanderungsmuster auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage auswirken könnten, wird im Rahmen des *Dekonzentrationsszenarios (Szenario 3)* aufgezeigt. „Umzugshilfen“ für die Verlagerung des Wohnsitzes aus dem urbanen Umfeld in ländlichere Kommunen können die digitale Arbeit und das Home-Office sein. Inwieweit das Umland tatsächlich einen Entlastungsbeitrag zum Wohnungsmarkt dieser Kernstädte leisten kann bzw. auch möchte, hängt von den Planungsvorhaben der einzelnen Umlandgemeinden ab. Die regionale Kooperation mit den Kommunen und den lokalen und regionalen Agierenden im Umland ist von hoher Bedeutung, um die Entwicklung nachhaltig zu gestalten. Transparenz und Beteiligung sowie politische Unterstützung für den Neubau sind wichtige Voraussetzungen für die notwendige Akzeptanz. Damit von potenziellen Dekonzentrationsprozessen nicht nur die direkten Umlandgemeinden im Speckgürtel der Kernstädte profitieren, sondern möglichst auch kleinere Kommunen in Randlagen der Umlandkreise (in Verbindung mit einem Ausbau des ÖPNV), sollten neue Wohnkonzepte und Eigentumsformen erprobt und gefördert werden, um als Wohnstandort auch für Menschen jenseits des klassischen Familienhaushalts mit Eigenheimwunsch attraktiv zu werden. Modellprojekte bieten die Möglichkeit, innovative Konzepte zu erproben sowie vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und auszubauen.

Wohnungsbaupotenziale aktivieren als Kernaufgabe in Wachstumsregionen

Die erforderliche hohe Wohnbauleistung stellt Wachstumsregionen vor Herausforderungen bei der Bereitstellung von geeigneten Flächen. Vor allem in den Wachstumskernen Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn sind signifikante Nachholbedarfe, die sich in den vergangenen Jahren aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut haben, kurzfristig abzubauen, um die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte zu sichern. Die Kommunen können für den Wohnungsneubau günstige Rahmenbedingungen schaffen, vor allem durch die Bereitstellung ausreichender Baulandkapazitäten und die zügige Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren.

Boden ist eine zentrale Ressource für eine strategische Siedlungsentwicklung. Durch einen strategischen Erwerb und eine vorausschauende Bevorratung von Bauland und Flächenreserven können Kommunen verstärkt Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten gewinnen. Dafür sind Flächen im kommunalen Eigentum über eine **aktive Liegenschaftspolitik** zu sichern und auszubauen. Hierzu können verschiedene Instrumente eingesetzt werden: die Einrichtung eines revolvingierenden Bodenfonds, die Übertragung der von Bund und Ländern nicht mehr für eigene Zwecke benötigten Liegenschaften bzw. Immobilien an die Kommunen oder die Einführung bzw. die aktive Anwendung eines kommunalen Vorkaufrechtes für Grundstücke. Zu prüfen ist auch die (verstärkte) Vergabe von kommunalen Grundstücken mittels Erbbaurecht zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland. Mit der Landesinitiative „Bau.Land.Leben“ werden alle Unterstützungsangebote, Initiativen und Aktivitäten zur Mobilisierung von Bauland unter einem gemeinsamen Dach gebündelt, mit dem Ziel, durch maßgeschneiderte Unterstützungsmaßnahmen mehr Bauland zu aktivieren und schneller bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.⁴³

Aufgrund des zu erwartenden anhaltenden Anstiegs der Wohnungsnachfrage und dem aufgelaufenen Nachholbedarf ist es insbesondere in Wachstumsregionen erforderlich, die **Planungs- und Genehmigungsabläufe weiter zu beschleunigen**, um bestehende Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu aktivieren. Planungs- und Genehmigungsverfahren können im Ablauf u.a. durch die Forcierung der Digitalisierung und durch eine strukturierte Kommunikation unter den Verfahrensbeteiligten optimiert werden. Das MHKBG NRW verfolgt mit dem Projekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren NRW“ das Ziel, die Kommunen bei der Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens zu unterstützen. Regelungen zu einer referenziellen Baugenehmigung wurden mit der neuen Landesbauordnung 2018 eingeführt (§ 66 Abs. 5 ff. BauO NRW). Das Verfahren kann zum Tragen kommen, wenn beabsichtigt ist, mehrere gleiche Gebäude innerhalb eines Bebauungsplangebiets zu errichten.⁴⁴

⁴³ MHKBG NRW (2020)

⁴⁴ MHKBG NRW (2020)

Durch qualitative Wohnungsnachfrage kann Leerstand in ländlich peripheren Regionen weiter steigen

In Regionen mit rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird aufgrund qualitativer Nachfrage dennoch Neubaubedarf wirksam: Quantitativ gibt es genügend Wohneinheiten, allerdings entsprechen die Qualitäten der Wohneinheiten im Bestand oft nicht den qualitativen Ansprüchen der Nachfragenden. Wenn die ausgewiesenen notwendigen Wohnungsneubaubedarfe ohne Gegenmaßnahmen realisiert werden, werden die Leerstände in bestimmten Landesteilen weiter ansteigen. Daraus resultieren weitere negative Effekte. Zum einen steigen die Infrastrukturkosten für die Kommunen, aber auch für die individuellen Hauseigentümerinnen und -eigentümer wirken sich Leerstände negativ auf die Verkaufschancen und -preise aus. Leere Wohnungen tragen dazu bei, dass Nachbarschaften an Attraktivität verlieren und ein schlechtes Image erhalten (Abwärtsspirale). Den Kommunen müssen durch **Bewusstseins- und Informationskampagnen** die Auswirkungen von Leerstand aufgezeigt werden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und Schrumpfungsprozesses sowie eines finanziellen Spielraums ist von den Kommunen eine stärkere Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsmaßnahmen bei Siedlungserweiterungen (Erschließungskosten etc.) gefordert.

In Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen sollte die **Bestandsentwicklung und -pflege** in den Fokus für die Gestaltung der Wohn- und Lebensqualität rücken (siehe → Generationenwechsel im EZFH-Segment birgt enormes Freisetzungspotenzial). Flankierende Maßnahmen können hierbei u.a. der Erhalt und die Stärkung der Nachbarschaften, die Sicherung der Nahversorgung, die Sicherung und Erweiterung von Freizeitmöglichkeiten sowie der Ausbau von Mobilitätsangeboten sein. Hierbei können interkommunale Kooperationen ein Handlungsansatz für schrumpfende Regionen sein, um gezielt auf die komplexen Herausforderungen zu reagieren.

Die **Einrichtung eines Leerstandskatasters und -managements** kann ein wichtiges Instrument sein, um aktuelle und kleinräumige Informationen zur Leerstandsentwicklung als Planungsgrundlage zur Verfügung zu haben.

Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen muss geschlossen werden

Für das Jahr 2018 ist für das Land Nordrhein-Westfalen von einer rechnerischen Versorgungslücke von rund 438.700 umfassend barriere reduzierten Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte (65+) auszugehen. Die demografische Alterung wird auch in Zukunft andauern, besonders die Zahl der Hochaltrigen wird künftig überproportional stark anwachsen. Bis 2040 ergibt sich durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Szenario 0 ein zusätzlicher Bedarf an rund 233.600 altersgerechten Wohnungen. Im Durchschnitt bedeutet dies eine zusätzliche jährliche Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum von rund 10.600 bis Anfang 2040. Die Herausforderung, altersgerechten Wohnraum bereitzustellen, betrifft grundsätzlich alle Regionen in Nordrhein-Westfalen, denn alle Kreise und kreisfreien Städte sind mit einer steigenden Zahl an Haushalten mit älteren Menschen konfrontiert.

In der Regel wollen Seniorinnen und Senioren, auch wenn sie in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, so lange wie möglich ihren Haushalt selbstständig führen und in ihrem gewohnten Umfeld leben. Dazu muss ein ausreichendes altersgerechtes (und bezahlbares) Wohnungsangebot zur Verfügung stehen. Einen Schwerpunkt macht hierbei die **individuelle Anpassung des Wohnungsbestands** aus. Für einen Teil ist dabei eine barrierefreie Anpassung der Wohnungen nach DIN 18040 anzustreben, für einen Großteil des Bestandes ist dies allerdings aufgrund baustruktureller und technischer Restriktionen nicht umsetzbar und im Hinblick auf die Anforderungen der Menschen mit körperlichen Einschränkungen auch nicht immer zwingend erforderlich. 2017 wurden vom Land Nordrhein-Westfalen die Förderrichtlinien für Baumaßnahmen im Bestand zugunsten der Barrierefreiheit geändert, sodass auch Barrierereduzierung im Wohnungsbestand außerhalb DIN 18040-2 förderfähig ist. Diese Regelung sollte evaluiert und fortgeführt werden, wenn durch diese Auflösung eine vergleichsweise höhere Zahl von Wohnungen mit weniger Barrieren geschaffen werden konnte. Von Seiten der Kommune kann durch **Beratung und Information** von Seniorinnen und Senioren auf dieses Programm sowie weitere Förderprogramme (KfW und Pflegeversicherung) aufmerksam gemacht werden. Durch die digitalen Entwicklungen der letzten Jahre haben sich die Möglichkeiten auch mit körperlichen Einschränkungen selbst-

ständig in den eigenen vier Wänden zu wohnen, erweitert. Neben den baulichen Aspekten kann bei Konzepten für ein altersgerechtes Wohnen auch über Anwendungen von SmartHome und Ambient-Assisted-Living-Lösungen (AAL) informiert werden.

Mit der Novelle der Landesbauordnung zu Jahresbeginn 2019 wurde in Nordrhein-Westfalen ein weiterer Schritt Richtung barrierefreier Umwelt getätigt. In MFH⁴⁵ müssen Wohnungen nach Landesbauordnung barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (§ 49 BauO NRW). Langfristig wird sich somit der Anteil von barrierefreien Wohnungen am Wohnungsbestand insgesamt erhöhen. Ein wichtiges Augenmerk ist dabei weiterhin auf die Bezahlbarkeit von barrierefreien Wohnungen zu legen.

Neben dem Kriterium Barrierearmut kann auch der Integrationsgrad sozialer und medizinischer Versorgungs- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen als Kriterium der Altersgerechtigkeit angesehen werden. Durch eine **altersgerechte Quartiers- und Wohnumfeldentwicklung** können Kommunen wichtige Weichen dafür stellen, dass Ältere nicht nur möglichst lange im gewohnten Umfeld in altersgerechten Wohnungen leben können, sondern ihnen auch Gemeinschaftsangebote und Begegnungsräume erhalten bleiben. Altersgerechtes Wohnen ist also deutlich weiter zu fassen, als lediglich einzelne Wohnungen oder Wohnkomplexe zu betrachten. Es sind vielfältige altersgerechte Wohn- und Beratungsangebote sowie Hilfs- und Pflegeleistungen kleinräumig in den Wohnvierteln im Sinne quartiersbezogener Wohnkonzepte bereitzustellen. Unter dem Motto „Selbstbestimmt Wohnen im Wohnquartier mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter“ gibt es immer mehr Modelle für Wohnangebote, in denen Wohnungsunternehmen und Vermieterin bzw. Vermieter mit einem Betreuungs- und Pflegeanbieter zusammenarbeiten. Voraussetzung dafür ist, dass tragfähige Kooperationsmodelle zwischen der (kommunalen und privaten) Wohnungswirtschaft und ambulanten Pflegedienstleistern entwickelt werden. Die Kommunen können hierbei als Impulsgeber und Koordinationsstelle fungieren.

⁴⁵ MFH ab Gebäudeklasse 3

Neben den Anforderungen an altersgerechte Wohnformen ergeben sich durch die demografische Alterung Handlungsbedarfe in weiteren Bereichen wie bspw. flexible Mobilitätsangebote, multifunktionale Nahversorgung, ärztliche Betreuung mit Hilfe von Telemedizin und Ausbau von Beratungs- und Informationsangeboten zur pflegerischen Versorgung.

Generationenwechsel im EZFH-Segment birgt enormes Freisetzungspotenzial

Die Untersuchungen zum möglichen Freisetzungspotenzial durch den Generationenwechsel im Segment der EZFH zeigen auf, dass der Generationenwechsel quantitativ zu einer deutlichen Reduzierung des notwendigen Neubaus für EZFH und damit auch zu einer Reduzierung von Siedlungserweiterungen und Versiegelungsflächen beitragen kann. Voraussetzung für einen strukturierten Generationenwechsel sind zunächst attraktive altersgerechte (und bezahlbare) Wohnungsangebote für umzugswillige Seniorenhaushalte (siehe → Versorgungslücke bei altersgerechten Wohnungen muss geschlossen werden). Wollen Kommunen Einfamilienhausgebiete auch für kommende Generationen attraktiv machen, müssen Strategien und Lösungsansätze zur Aufhebung bzw. Reduzierung der qualitativen Diskrepanz zwischen den Ansprüchen potenziell Zuziehender und den Wohnqualitäten der Bestandsobjekte gefunden werden. Hier können **kommunale Förderprogramme** ansetzen. Ein Beispiel sind „Jung kauft Alt“-Programme, bei denen junge Familien gezielt beim Erwerb und der Sanierung von Bestandsobjekten unterstützt werden. Neben diesem kleinteiligen fiskalischen Ansatz sind **dialog-, beteiligungs- und prozessorientierte Instrumente** wie integrierte Handlungs- bzw. Stadt(teil)entwicklungskonzepte zu empfehlen. Solche Konzepte sind oftmals auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die Ausschreibung und Umsetzung solcher Konzepte stellt allerdings gerade für kleine Kommunen aufgrund der begrenzten Personal- und Finanzkapazitäten eine nicht unwesentliche Herausforderung dar. Das Land oder die Kreise sollten daher die Unterstützung von Konzept- und Dialogprozessen prüfen.

Bezahlbares Wohnen bleibt weiterhin ein wichtiges Thema

Eine der wichtigsten Herausforderungen besteht auch zukünftig in der Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnen für alle Bevölkerungsschichten. Der geförderte Mietwohnungsbestand bleibt dabei ein unverzichtbarer Baustein. Das Land Nordrhein-

Westfalen hat effektive **Wohnraumförderprogramme**, die fortgeschrieben und weiterentwickelt werden. Diese und die Kooperationen mit der Bau- und Wohnungswirtschaft auf lokaler Ebene sind eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnungsneubau. Die Verpflichtung, mittels **Konzeptvergaben oder städtebaulichen Verträgen** im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete anteilig geförderten und preisreduzierten Wohnungsbau zu schaffen, hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Instrument der kommunalen Wohnungspolitik entwickelt. Um vertiefende wohnungspolitische Vorgaben für Standorte formulieren und so eine aktive Rolle in der Wohnungspolitik einnehmen zu können, ist eine verstärkte bzw. konsequente Anwendung von Konzeptverfahren bzw. städtebaulichen Verträgen zu empfehlen, wobei darauf zu achten ist, dass die Verfahrenskosten wirtschaftlich tragbar bleiben. **Die Initiierung lokaler Bündnisse für bezahlbares Wohnen** kann für die Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sensibilisieren.⁴⁶

⁴⁶ MHKBG NRW (MBWSV NRW) (2016): Handlungskonzept Wohnen – Vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln.

Methodik und Glossar

Die Abschätzung des zukünftigen Neubaubedarfes in Nordrhein-Westfalen beruht auf Szenarien zur Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte.

Bevölkerungsprognose

Die Prognoseberechnung der Bevölkerungsentwicklung für Nordrhein-Westfalen beruht auf einem deterministischen Ansatz mithilfe der sogenannten Kohorten-Komponenten-Methode. Im Rahmen der Kohorten-Komponenten-Methode wird ein nach Alter und Geschlecht aufgegliederter Anfangsbevölkerungsbestand (Kohorten) aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Sterbefälle) sowie Wanderungen (Zu- und Fortzüge) fortgeschrieben. Ausgangspunkt der Prognoseberechnung ist der Bevölkerungsstand zum 01.01.2018. Die Prognoseberechnung erfolgt auf räumlicher Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von Nordrhein-Westfalen.

Als grundlegende Referenz bei der Erarbeitung der Prognoseszenarien dient die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW, die als Szenario 0 in dieses Gutachten mit aufgenommen wird. Die Annahmen für die Vorausberechnung sind in der Publikation „NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060“ von IT.NRW im Detail dargestellt.

Den Prognoseszenarien liegen unterschiedliche Annahmen zu den Zu- und Fortzügen in den Kreisen und kreisfreien Städten zugrunde. Neben den unterschiedlichen Annahmen zur Höhe der Auslandswanderung im Vergleich zu Szenario 0 wird im Szenario 1 und Szenario 2 sowie Szenario 3 das Jahr 2018 für die Verteilung der Wanderungen in den Referenzzeitraum mit aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass aktuelle kleinräumige Entwicklungstrends in die Prognoseberechnung mit aufgenommen werden. Als Folge kann es vorkommen, dass für einzelne Kreise bzw. kreisfreie Städte die demografische Entwicklung im Szenario 1 trotz angenommener niedriger Wanderungsgewinne für Nordrhein-Westfalen insgesamt positiver verläuft als im Szenario 0. Ebenso ist es möglich, dass die demografische Entwicklung in einzelnen Kreisen bzw. kreisfreien Städten im Szenario 2 trotz angenommener höherer Wanderungsgewinne für Nordrhein-Westfalen insgesamt weniger positiv verläuft als im Szenario 0. Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind bei allen erarbeiteten Szenarien identisch.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Um die Prognose auf die wohnungsmarktrelevanten Nachfragenden zu fokussieren, wird neben der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zusätzlich auch die mit Nebenwohnsitz einbezogen. Heimbewohnerinnen und -bewohner, von denen vor allem eine Nachfrage nach Sonderwohnformen ausgeht, werden hingegen nicht berücksichtigt. Die Umrechnung der prognostizierten Hauptwohnsitzbevölkerung in die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung geschieht durch die Multiplikation der Hauptwohnsitzbevölkerung nach Altersgruppen mit einem Faktor, der das spezifische Verhältnis der Haushaltsmitglieder zur

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in dieser Altersgruppe wiedergibt. Datenbasis sind die Ergebnisse nach Kreisen des Mikrozensus 2018. Dieser Faktor wird für alle Prognosejahre konstant gehalten.

Haushaltsprognose

Die Basis der Haushaltsprognose bildet die zuvor ermittelte Bevölkerungsprognose, wobei die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung herangezogen wird. Für die Prognose der Haushaltszahlen wurde das sogenannte Haushaltsvorstandsquotenverfahren angewandt.

In der vorliegenden Untersuchung wird der Neubaubedarf anhand der Wohnhaushalte abgeleitet. Es gelten somit alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben, als Mitglieder desselben Haushalts. Dementsprechend gibt es pro Wohnung einen Haushalt.

Wohnungsmarktrelevante Wohnungen

Wohnungsbestand ohne Wohnungen in Wohnheimen und Ferienwohnungen (eigene Berechnung auf Basis Zensus und IT.NRW)

Notwendiger Neubau insgesamt

Der notwendige Neubau insgesamt entspricht den laut Prognose zu errichtenden Wohnungen und setzt sich aus dem quantitativen Neubaubedarf und der qualitativen Neubaunachfrage zusammen.

Quantitativer Neubaubedarf

Im Rahmen der quantitativen Neubaubedarfsberechnung wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubedarfe ist die zukünftige quantitative Nachfrage nach Wohnraum (= Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte), die dem Wohnungsbestand gegenübergestellt wird. Die Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes sind:

Nachholbedarf zeigt das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr (der Sollwohnungsbestand wird dabei durch die Addition von Haushalten mit der Fluktuationsreserve abgeleitet). **Angebotsüberhang** besteht, wenn das Wohnungsangebot im Ausgangsjahr die Nachfrage (Haushalte inkl. Fluktuationsreserve) übersteigt. Die Abschätzung des Leerstandes im Ausgangsjahr basiert auf einer eigenen Fortschreibung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes.

Zusatzbedarf (Demografie) ist der Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (wohnungsmarktrelevante Haushalte) ableitet.

Fluktuationsreserve ist der Bedarf an Wohnungen, der notwendig ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen. Für die vorliegende Untersuchung wurde die Fluktuationsreserve mit 3 % festgesetzt.

Ersatzbedarf (Abriss, Abgang) ist der Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abrisses und der Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. In Wachstumsmärkten müssen die dem Wohnungsbestand durch Wohnungsabgang verlorene Wohnungen als Ersatzneubau wieder zugeführt werden. In schrumpfenden Märkten ist hingegen kein Ersatzneubau notwendig oder ein teilweiser Ersatzneubau ausreichend, um den quantitativen Wohnbedarf zu decken.

Qualitative Neubaunachfrage

Die zukünftige Nachfrage der Haushalte nach bestimmten qualitativen Wohnbedarfen ergibt sich durch die Verknüpfung des Trends des Wohnflächenkonsums der einzelnen Haushaltstypen und/oder der segmentspezifischen Nachfrage bzw. der Präferenz für Neubauwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität mit dem künftigen Mengengerüst der Haushalte. Führen die abgeleiteten Wohnpräferenzen der Haushalte zu einer Nachfragesteigerung, die das vorherrschende Wohnungsangebot bzw. den bisher ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarf übersteigt, ergibt sich eine qualitative Neubaunachfrage. Die Bestimmung der Wohnpräferenzen hinsichtlich der Wohnungsgröße, Segment und Neubau wurde auf Grundlage der Zusatzerhebungen zur Wohnsituation des Mikrozensus durchgeführt. Die Mikrozensus-Zusatzerhebung zu Bestand und Struktur der Wohneinheiten sowie der Wohnsituation der Haushalte in Deutschland findet alle vier Jahre statt. Die aktuellsten Daten liegen basierend auf der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 vor.

Komponenten der qualitativen Wohnungsnachfrage

Haushaltsstruktur: Die Ansprüche an die Größe und an die Ausstattung einer Wohnung unterscheiden sich zwischen bestimmten Haushaltstypen. Durch Verschiebungen in der Haushaltsstruktur (Alter und Haushaltsgröße) kann sich eine Nachfrage nach anderen Wohnungstypen ergeben als im Bestand vorzufinden sind.

■

Veränderung der Wohnflächenpräferenz: Durch Veränderungen der Wohnflächenpräferenz der Haushalte kann sich eine Neubaunachfrage ergeben, wenn die gewünschten Wohnungsgrößen im Bestand nicht vorzufinden sind.

■

Segmentspezifische Nachfrage: Durch die Nachfrage nach Wohnraum in einem bestimmten Segment (EZFH vs. MFH) kann sich eine qualitative Neubaunachfrage ergeben, wenn diese Art des Wohnens im Bestand nicht ausreichend vorzufinden ist.

Neubaupräferenz: Durch Anforderungen an eine moderne Ausstattungsqualität und Wohnkomfort einer Wohnung kann sich eine qualitative Neubaunachfrage ergeben, denn diese Qualitäten fehlen in der Regel im Bestand.

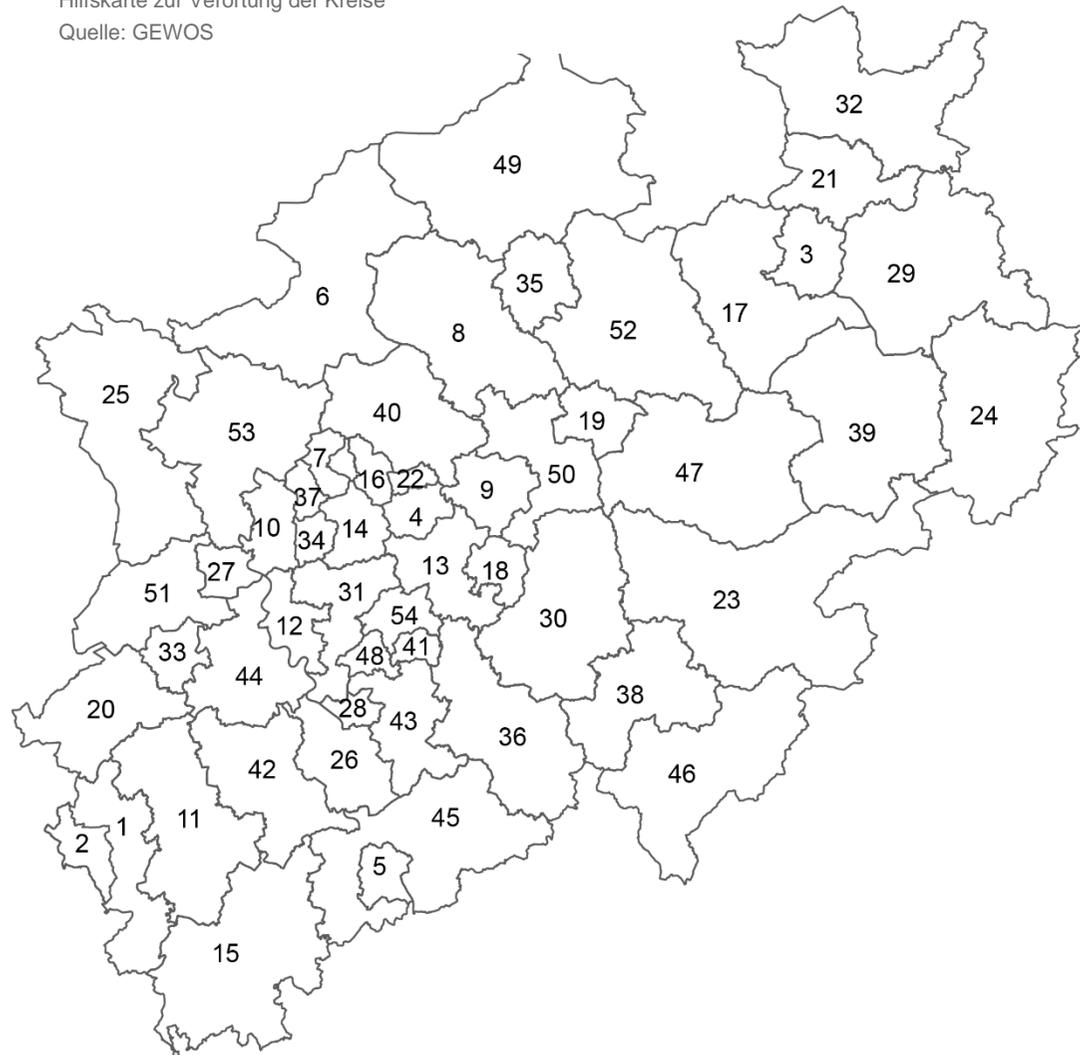
Mobilitätseingeschränkte Haushalte

Hinweise, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“. Laut der Studie sind etwa 13 % der Bevölkerung Deutschlands von gesundheitlichen Einschränkungen betroffen, bei 7 % der Bevölkerung beeinträchtigen die gesundheitlichen Einschränkungen die Mobilität (Nobis & Kuhnimhof [2018], S. 99). Dabei steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich an (vgl. dazu Methodenbericht). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen. Die Anteile an Personen mit Mobilitätseinschränkungen, die in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht ausgewiesen sind, werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerlevanten Haushalte wird angenommen, dass etwa 35 % davon gemeinsam mit einer bewegungseingeschränkten Person in der angestammten Wohnung leben (Gewichteter Durchschnitt von Seniorinnen und Senioren in Partnerschaft unter Berücksichtigung der Ehepartnerschaften und der nichtehelichen Gemeinschaften gemäß Prognos (2014): Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen).

Nr.	Kreise	Nr.	Kreise
1	Aachen, Städteregion ohne Stadt Aachen	43	Rheinisch-Bergischer Kreis
2	Aachen, Stadt	44	Rhein-Kreis Neuss
3	Bielefeld, krfr. Stadt	45	Rhein-Sieg-Kreis
4	Bochum, krfr. Stadt	46	Siegen-Wittgenstein, Kreis
5	Bonn, krfr. Stadt	47	Soest, Kreis
6	Borken, Kreis	48	Solingen, krfr. Stadt
7	Bottrop, krfr. Stadt	49	Steinfurt, Kreis
8	Coesfeld, Kreis	50	Unna, Kreis
9	Dortmund, krfr. Stadt	51	Viersen, Kreis
10	Duisburg, krfr. Stadt	52	Warendorf, Kreis
11	Düren, Kreis	53	Wesel, Kreis
12	Düsseldorf, krfr. Stadt	54	Wuppertal, krfr. Stadt
13	Ennepe-Ruhr-Kreis		
14	Essen, krfr. Stadt		
15	Euskirchen, Kreis		
16	Gelsenkirchen, krfr. Stadt		
17	Gütersloh, Kreis		
18	Hagen, krfr. Stadt		
19	Hamm, krfr. Stadt		
20	Heinsberg, Kreis		
21	Herford, Kreis		
22	Herne, krfr. Stadt		
23	Hochsauerlandkreis		
24	Höxter, Kreis		
25	Kleve, Kreis		
26	Köln, krfr. Stadt		
27	Krefeld, krfr. Stadt		
28	Leverkusen, krfr. Stadt		
29	Lippe, Kreis		
30	Märkischer Kreis		
31	Mettmann, Kreis		
32	Minden-Lübbecke, Kreis		
33	Mönchengladbach, krfr. Stadt		
34	Mülheim an der Ruhr, krfr. Stadt		
35	Münster, krfr. Stadt		
36	Oberbergischer Kreis		
37	Oberhausen, krfr. Stadt		
38	Olpe, Kreis		
39	Paderborn, Kreis		
40	Recklinghausen, Kreis		
41	Remscheid, krfr. Stadt		
42	Rhein-Erft-Kreis		

Hilfskarte zur Verortung der Kreise

Quelle: GEWOS



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Notwendiger Neubau pro Jahr im Durchschnitt für NRW in den verschiedenen Prognosezeiträumen (Szenario 0)	18
Abbildung 2: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2040 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019.....	28
Abbildung 3: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2025 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019.....	30
Abbildung 4: Entwicklung des Leerstandes (Szenario 0).....	41
Abbildung 5: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ² Anfang 2018	60
Abbildung 6: Mietkostenbelastung 2018.....	64
Abbildung 7: Haushaltstypen und Einkommen	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Notwendiger Neubau insgesamt in den verschiedenen Szenarien für NRW	20
Tabelle 2: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte im Szenario 0.....	23
Tabelle 3: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 differenziert nach Prognosezeiträumen.....	25
Tabelle 4: Vergleich ausgewiesener notwendiger Neubau / quantitativer Neubaubedarf im Prognosezeitraum 2018-2040 bzw. 2018-2025 und Mittelwert der Baufertigstellungen 2017-2019.....	31
Tabelle 5: Notwendiger Neubau insgesamt für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 bis 5.....	34
Tabelle 6: Notwendige Nachfrage nach Segmenten für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0.....	37
Tabelle 7: Nachfragende nach altersgerechten Wohnungen, Angebot an umfassend barrieregeduzierten Wohnungen und rechnerische Versorgungslücke 2018	45
Tabelle 8: Anstieg der Zahl der Nachfragenden nach altersgerechten Wohnungen bis 2040 (Szenario 0).....	47
Tabelle 9: Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH	51
Tabelle 10: Nachfrage EZFH und theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040 im Szenario 0	54
Tabelle 11: Untergebrachte bzw. betreute Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen (2018)	57

Quellen

Adam, B., Berndgen-Kaiser, A., Jochimsen, K., Münter, A., Zakrzewski, P (2018): Ältere Ein- und Zweifamilienhausbestände im Umbruch. Eine Clusteranalyse zur Identifizierung regionaler Betroffenheiten in Nordrhein-Westfalen. In: Raumforschung Raumordnung, 76, 3–17.

ARL (2018): Ältere Einfamilienhausgebiete im Umbruch. Positionspapier aus der ARL 109. Online unter: https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/pospaper_109.pdf (21.05.2020).

Beyer, A. & Lang, F. (2013): Lebensgestaltung und Wohnen im Alter – Überlegungen aus psychogerontologischer Sicht. In: Hellgardt, E. & Welker, L. (Hrsg.): Weisheit und Wissenschaft. Festschrift zum 25-jährigen Bestehen des Seniorenstudiums an der LMU. UTZ-Verlag: München.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2011): Wohnen im Alter – Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf; online abrufbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Forschungen/2011/Heft147_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (07.01.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019a): Wohnen 2018: Mieten und Mietbelastung in Metropolen besonders hoch. Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html (22.05.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019b): Wohnen. Statistisches Jahrbuch 2019. https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/jb-wohnen.pdf?__blob=publicationFile (06.06.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019c): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2006/2010/2014/2018. Persönliche Kommunikation am 04.12.2019.

DIW & ZEW (2017): Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Im Auftrag der Bertelsmann Stiftung. Online unter: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf (05.06.2020).

Holm, A., Lebuhn, H., Junker, S., Neitzel, K. (2018): „Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten?“ Online unter: <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Versorgungs%C3%BCcke+an+preis%C3%BCnstigen+Wohnungen+betroffen+sind> (05.06.2020).

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2020a): Daten zu Baufertigstellungen. Übermittelt durch das MHKBG NRW. Persönliche Kommunikation am 10.07.2020.

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2020b): Landesdatenbank NRW. Online unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldb NRW/online/> (14.09.2020).

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2020c): Daten zu Merkmalen der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018. Persönliche Kommunikation am 20.08.2020.

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019a): NRW (ge)zählt: Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060. Online unter: <https://webshop.it.nrw.de/details.php?id=22538> (01.11.2019).

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019b): Daten Wohnungsnotfallberichterstattung. Persönliche Kommunikation am 12.12.2019.

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019c): Wohnen in Nordrhein-Westfalen – wie wohnt NRW? Pressemitteilung vom 4. Dezember 2019. Online unter: <https://www.it.nrw/wohnen-nordrhein-westfalen-wie-wohnt-nrw-98007> (22.05.2020).

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (MAGS) (2019): Integrierte Wohnungsnotfall-Berichterstattung 2018 in Nordrhein-Westfalen. Struktur und Umfang von Wohnungsnotfällen. Online unter: http://www.sozialberichte.nrw.de/sozialberichterstattung_nrw/kurzanalysen/Kurzanalyse-1_2019.pdf (06.08.2020).

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen MHKBG NRW (MBWSV NRW) (o.J.): Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarfe infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020. Online unter: https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/MBWSV_NRW_Wohnungsnachfrage_Fluechtlinge.pdf (14.09.2020).

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) (2020): Informationen zur Landesinitiative „Bau.Land.Leben“ und zum Modellprojekt „Digitales Baugenehmigungsverfahren“ sowie zur referenziellen Baugenehmigung. Persönliche Kommunikation am 26.06.2020 und 30.06.2020.

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen MHKBG NRW (MBWSV NRW) (2016): Handlungskonzept Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Düsseldorf.

MLP Finanzberatung SE (2019): Studentenreport 2019. Online unter: <https://mlp-se.de/redaktion/mlp-se-de/studentenwohnreport-microsite/2019/report/mlp-studentenwohnreport-2019.pdf> (22.05.2020).

Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. Online unter: http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf (23.01.2020).

RKI (2020): Epidemiologisches Bulletin. 7/2020. 13.02.2020. Online unter: https://www.rki.de/DE/Content/Infekt/EpidBull/Archiv/2020/Ausgaben/07_20.pdf?__blob=publicationFile (07.04.2020).

Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Landesregierung beschließt weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Virus-Pandemie. Pressemitteilung vom 15. März 2020. Online unter: <https://www.land.nrw/de/pressemitteilung/landesregierung-beschliesst-weitere-massnahmen-zur-eindaemmung-der-corona-virus> (07.04.2020).

Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Nordrhein-Westfalen 2016. Regionalauswertung der 21. Sozialerhebung des DSW durchgeführt vom DZHW für die Arbeitsgemeinschaft Studierendenwerke NRW.

Schreiner, J., Reuschke, D. & Friese, M. (2011): Umzugsverhalten älterer Menschen: vorsorgend, nachsorgend oder gar nicht? In: Raum und Mobilität - Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrswesen und Verkehrsplanung (26).

Stürz, R., Stumpf, C., Mendel, U. & Harhoff D. (2020): Digitalisierung durch Corona? Verbreitung und Akzeptanz von Homeoffice in Deutschland. Online unter: <https://www.bidt.digital/studie-homeoffice/> (24.04.2020).

Umweltbundesamt (2019): Siedlungs- und Verkehrsflächen. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flaechenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke-> (21.05.2020).

WDR (2020): Weniger Asylbewerber kommen nach NRW. 07.01.2020 Online unter: <https://www1.wdr.de/nachrichten/landespolitik/weniger-asylantraege-in-nrw-100.html> (20.08.2020).

Impressum

Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat "Reden, Publikationen"
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon: 0211 8618-50
E-Mail: info@mhkbw.nrw.de
Internet: www.mhkbw.nrw

Kontakt

Referat "Staatsaufsicht NRW.BANK Bereich Wohnraumförderung,
Beirat für Wohnraumförderung, Wohnungsmärkte, Steuerrecht"
Insa Gaidt (fachliche Begleitung), Telefon: 0211 8618-4676
Stefan Peter (Referatsleitung), Telefon: 0211 8618-5516
E-Mail: FP-R403@mhkbw.nrw.de

Erarbeitung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG
Lena Brune, Sandra Jurasszovich, Carolin Wandzik
Büro Berlin, Axel Springer Straße 54A, 10117 Berlin
Büro Hamburg, Drehbahn 7, 20354 Hamburg
www.gewos.de

Gestaltung der Titelseite

RHEINDENKEN GmbH, Köln

Fotos

Titelseite: iStock/golero
Seite 2, Foto Ministerin Scharrenbach: © F. Berger / MHKBG

© 2020 / MHKBG W-305

Die Publikation steht zum Download bereit unter: www.mhkbw.nrw/broschueren

Bitte die Veröffentlichungsnummer **W-305** angeben.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Druckschrift durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.