GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

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

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

www.mhkbg.nrw

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
Abbildungsve rzeichnis 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 Nachholbedarfes[2] 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 Schrumpfungsregionen ist der notwendige Neubau hingegen alleinig 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 Wanderungsmuster, 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 barrierereduzierten 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 Ä > « @ D O W H U X Q J V E H ten 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 Z L H G H U X P G X U F K + D X V K D O W H L Q G H U) D P L O L H Q J U • Q G[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

Bezahlbar es 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

Ä 3 U R J Q R V H Q V L Q G V F K Z L H U L J H E H G U H Q G X N U X Q I Z E H W U H I I H

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 Ä : H Q D Q Q - $ X V V D J H Q 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 (Ä 6 H O E V W] H U V W | U H U L V F K H). . U D I W [3]
Wird für eine Kommune beispielsweise eine künftig stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, kann dieser als unerwünscht angesehenen 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 erarbeite W 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.

) U D J H V W H O O X Q J H Q] X P Ä % w H U G H Q Y R U G L H V H P Q H X H U K L Q W H U J U X Q G Q R F K

mals 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 Einordung 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 vorangegangen 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 Q R U P D W L Y H Q $ Q Q D K P H Ä M H + D X V K D C Aussagen über den quantitativen Neubaubedarf treffen: Übersteigt die Zahl der wohnungsmarktrele Y D Q W H Q + D X V K D O W H (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 X Q W H U 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.

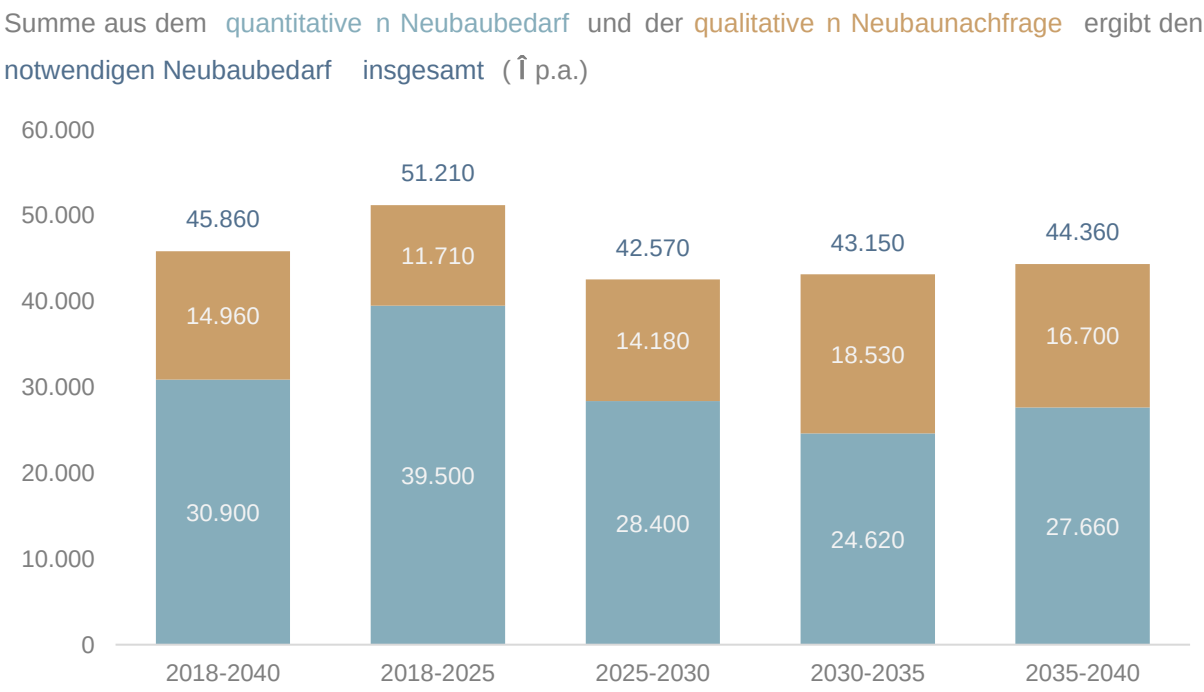

Abbildung 1: Notwendiger Neubau pro Jahr im Durchschnitt für NRW in den verschiedenen Prognosezeiträumen (Szenario 0)
Quelle: GEWOS

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.

Szenario 0 (IT.NRW) basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 45.860 Wohnei nheiten p.a. davon quantitativ: î 30.900 WE p.a. davon qualitativ: î 14.960 WE p.a.
Im Szenario 1 (Tiefes Szenario) wird von einem im Vergleich zu Szenario 0 verringerten Zuzug aus dem Ausland nach NRW ausgegangen.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 43.240 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: î 26.640 WE p.a. davon qualitativ: î 16.590 WE p.a.
Im Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung) wird von einer verstärkten Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland nach NRW ausgegangen.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 47.400 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: î 34.590 WE p.a. davon qualitativ: î 12.820 WE p.a.
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 L K U H 8 P O D Q G Kapitel 2.2). Im landesweiten notwendigen Neubau ergeben sich hingegen nur geringe Unterschiede zu Szenario 0.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 44.940 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: î 30.670 WE p.a. davon qualitativ: î 14.280 WE p.a.
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.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 52.290 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: î 40.440 WE p.a. davon qualitativ: î 11.850 WE p.a.
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.	Notwendiger Neubau insgesamt: î 42.040 Wohneinheiten p.a. davon quantitativ: î 25.240 WE p.a. davon qualitativ: î 16.800 WE p.a.

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 erl H E H Q 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) Î 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) Î 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**		