

Methodenbericht |

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



Methodenbericht |

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.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
1. Ein Wohnungsmarktgutachten für Nordrhein-Westfalen	6
1.1 Hintergrund und Aufgabenstellung	6
1.2 Aufbau und Methodik	6
1.3 Herausforderungen und Grenzen von Prognosen	10
2. Bisherige Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen	14
3. Bevölkerungsprognose	23
3.1 Methodik und Annahmen	23
3.2 Ergebnisse	32
3.3 Dekonzentrationsszenario (Szenario 3)	39
4. Haushaltsprognose	46
4.1 Methodik und Annahmen	46
4.2 Ergebnisse	51
4.3 Haushaltsverkleinerung (Szenario 4) und Haushaltsvergrößerung (Szenario 5) ..	59
5. Neubaubedarf	65
5.1 Quantitativer Neubaubedarf	65
5.2 Qualitative Neubaunachfrage	80
5.3 Notwendiger Neubau insgesamt	104
5.4 Nachfrage nach Segment (EZFH / MFH).....	114
5.5 Wohnungsleerstand	118
6. Fokusthemen	122
6.1 Altersgerechtes Wohnen.....	122
6.2 Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment	132
6.3 Zusatzbedarf durch wohnungslose Geflüchtete	140
6.4 Wohnungsgröße.....	144
6.5 Preissegmente	149
7. Kernaussagen	154
Quellen	165

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in NRW 2011-2018.....	14
Abbildung 2: Natürlicher Saldo pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung (Mittel 2011-2018)	15
Abbildung 3: Wanderungssaldo pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung (Mittel 2011-2018 ohne 2015/16).....	17
Abbildung 4: Natürliche Bilanzen und Migrationsbilanzen NRW (2000-2018)	19
Abbildung 5: Top 5 Herkunftsländer 2017	20
Abbildung 6: Anteil unter 18-Jähriger in NRW (Mittel 2011-2018)	21
Abbildung 7: Anteil über 80-Jähriger in NRW (Mittel 2011-2018)	22
Abbildung 8: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2	33
Abbildung 9: Veränderung der Bevölkerung 2018 bis 2040 in Szenario 0.....	35
Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in NRW 2018 und 2040 (Szenario 0)	38
Abbildung 11: Binnenwanderungssaldo der vergangenen Jahre im Vergleich	41
Abbildung 12: Wahrscheinlichkeit nach Alter Vorstand eines bestimmten Haushaltstyps zu sein für Nordrhein- Westfalen 2018 (geglättete Werte).....	50
Abbildung 13: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2	53
Abbildung 14: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in NRW in 2018 und 2040 in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2.....	54
Abbildung 15: Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040 in Szenario 0	55
Abbildung 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland.....	59
Abbildung 17: Entwicklung der Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (Szenario 0)	84
Abbildung 18: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kreisen und kreisfreien Städten 2018 bis 2040 (Szenario 0)	85
Abbildung 19: Haushaltstypen nach Wohnflächenkategorien.....	88
Abbildung 20: Schaubild Substitutionsprozess Wohnfläche	92
Abbildung 21: Leitfragen und Arbeitsschritte qualitative Neubaunachfrage.....	96
Abbildung 22: Schaubild Zusammenführung notwendiger Neubaubedarf.....	105
Abbildung 23: Anteile der Haushalte in EZFH nach Alter der Haupteinkommensperson in NRW 2018 in der größten Gemeindegrößenklasse (über 500.000 EW) und der kleinsten Gemeindegrößenklasse (unter 10.000 EW).....	114
Abbildung 24: Entwicklung des Leerstandes insgesamt (Szenario 0)	121
Abbildung 25: Anteil der Personen differenziert nach Alter und Geschlecht, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind	123
Abbildung 26: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ² Anfang 2018	145
Abbildung 27: Mietkostenbelastung 2018.....	150
Abbildung 28: Haushaltstypen und Einkommen	152

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 0.....	28
Tabelle 2: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 1.....	29
Tabelle 3: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 2.....	30
Tabelle 4: Annahmen zu den Wanderungen Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2.....	31
Tabelle 5: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Kreisen und kreisfreien Städten in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2.....	36
Tabelle 6: Wanderungssalden insgesamt der Städte mit Dekonzentrationsprozessen im Szenario 0 und 3.....	42
Tabelle 7: Umlandkreise und Nachbarstädte der kreisfreien Städte mit Dekonzentrationsprozessen.....	43
Tabelle 8: Verteilung der Wandungen auf Umlandkreise und Nachbarstädte.....	43
Tabelle 9: Prognose der Bevölkerung in Szenario 3 (Dekonzentration) im Vergleich zu Szenario 0.....	45
Tabelle 10: Wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018.....	52
Tabelle 11: Prognose der Haushalte nach Kreisen und kreisfreien Städten in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2.....	56
Tabelle 12: Prognose der Haushalte in Szenario 3 (Dekonzentration) im Vergleich zu Szenario 0.....	58
Tabelle 13: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten in 2040 Szenario Haushaltsverkleinerung und Szenario Haushaltsvergrößerung.....	63
Tabelle 14: Nachholbedarf Beispiel Köln.....	68
Tabelle 15: Nachholbedarf Beispiel Hochsauerlandkreis.....	68
Tabelle 16: Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve Beispiel Köln.....	70
Tabelle 17: Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve Beispiel Hochsauerlandkreis.....	70
Tabelle 18: Abgangsquoten nach Baualtersklassen.....	72
Tabelle 19: Ersatzbedarf Beispiel Köln.....	73
Tabelle 20: Ersatzbedarf Beispiel Steinfurt.....	74
Tabelle 21: Ersatzbedarf Beispiel Hochsauerlandkreis.....	74
Tabelle 22: Ersatzbedarf Beispiel Bochum.....	75
Tabelle 23: Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes Szenario 0 für die Kreise und kreisfreien Städte ..	76
Tabelle 24: Quantitativer Neubaubedarf für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 bis 5.....	78
Tabelle 25: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes.....	83
Tabelle 26: Wohnflächenkategorien und mögliche Substitute.....	91
Tabelle 27: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Köln.....	98
Tabelle 28: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Steinfurt.....	99
Tabelle 29: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Hochsauerlandkreis.....	100
Tabelle 30: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Duisburg.....	101
Tabelle 31: Qualitative Neubaunachfrage für die Kreise und kreisfreien Städte im Szenario 0.....	102
Tabelle 32: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0.....	107
Tabelle 33: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 differenziert nach Prognosezeiträumen.....	109
Tabelle 34: Notwendiger Neubaunachfrage für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 bis 5.....	111
Tabelle 35: Notwendiger Neubaunachfrage nach Segmenten für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0.....	116
Tabelle 36: Nachfragende nach altersgerechten Wohnungen, Angebot an umfassend barriere reduzierten Wohnungen und rechnerische Versorgungslücke 2018 (gerundete Werte).....	127
Tabelle 37: Anstieg der Zahl der Nachfragenden nach altersgerechten Wohnungen bis 2040.....	130
Tabelle 38: Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH.....	135
Tabelle 39: Nachfrage EZFH und theoretisches Freisetzungspotenzial durch Generationenwechsel bis 2040 im Szenario 0.....	138
Tabelle 40: Untergebrachte bzw. betreute Wohnungslose in Nordrhein-Westfalen (2018).....	142

1. Ein Wohnungsmarktgutachten für Nordrhein-Westfalen

1.1. Hintergrund und 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 sowie den zukünftigen Wohnungsneubaubedarf zu prognostizieren, um so eine fundierte Grundlage für die fachliche Diskussion über die Ausrichtung der Wohnungsbaupolitik zu liefern. Die Aufgabenstellung 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 der qualitative Wohnbedarf basierend auf den qualitativen Verschiebungen analysiert und dargestellt.

1.2. Aufbau und Methodik

Die zukünftige Dynamik der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bezogen auf deren Anzahl und Struktur bilden die wesentlichen Grundlagen für Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung und den Neubaubedarf. Die Ableitung des zukünftigen Neubaubedarfes basiert somit auf zwei zentralen Arbeitsschritten: Erstens, die Berechnung einer Bevölkerungsprognose und die Beantwortung der Frage, wie sich die Bevölkerungszahl und -struktur zukünftig unter bestimmten Annahmen entwickeln wird. 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.

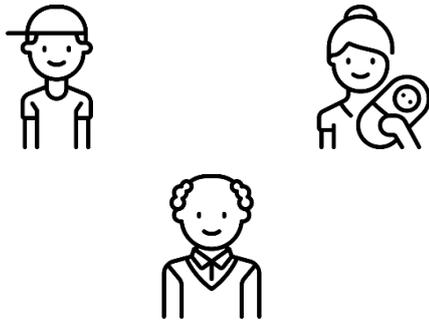
Aus der Veränderung der Haushaltszahl sowie der Gegenüberstellung mit dem Wohnungsbestand lassen sich unter der normativen Annahme „je Haushalt eine Wohnung“ Aussagen über die quantitative Nachfrage nach Wohnraum treffen. Haushalte haben aber je nach Größe und Zusammensetzung auch unterschiedliche Wohnbedarfe. Vor dem Hintergrund sich verändernder Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen ist auch mit einer qualitativen Veränderung der Wohnbedarfe zu rechnen. Das bedeutet, auch wenn quantitativ betrachtet die Zahl der Haushalte und somit die Zahl der Nachfragenden nach Wohnraum zurückgeht, können sich aufgrund veränderter Wohnbedarfe Neubaubedarfe ergeben, wenn der Wohnungsbestand die veränderte Nachfrage nicht befriedigen kann oder den Nachfragepräferenzen nicht entspricht. Im vorliegenden Gutachten erfolgt daher neben der Ableitung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs auch die Abschätzung der qualitativen Nachfrage in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Neben der Beantwortung der Frage, wie hoch der Neubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bzw. in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten zukünftig unter den getroffenen Annahmen sein wird, geben die durchgeführten Untersuchungen wichtige Hinweise, welche Arten von Wohnungen zukünftig in Nordrhein-Westfalen benötigt werden.

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

Zum Abschluss erfolgen eine Gesamtbewertung und die Formulierung von Kernaussagen. Aufbauend auf den Untersuchungs- und Prognoseergebnissen werden Herausforderungen und Handlungsfelder identifiziert sowie ein Ausblick auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gegeben.

Die Arbeitsschritte und Leitfragen sind in der nachfolgenden Darstellung zusammengefasst.

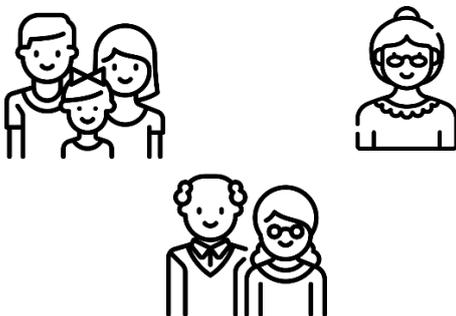
01 Bevölkerungsprognose



Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl?

Wie entwickelt sich die Altersstruktur?

02 Haushaltsprognose



Wie entwickelt sich die Zahl der Haushalte?

Wie entwickelt sich die Haushaltsstruktur?

03 Quantitativer und qualitativer Wohnungsneubaubedarf



Wie viele Wohnungen müssen gebaut werden?

Wo müssen die Wohnungen errichtet werden?

Welche Art von Wohnungsneubau ist erforderlich?

04 Fokusthemen



Wie entwickelt sich der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum? Welche Möglichkeiten bietet der Generationenwechsel? Welcher Zusatzbedarf ergibt sich durch Wohnungslose? Welche Bedarfe zeigen sich bezogen auf Wohnungsgrößen und Preissegmente?

05 Kernaussagen



Vor welchen Herausforderungen stehen die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen?

Nach einem kurzen Überblick über die bisherige demografische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen folgt der Aufbau des vorliegenden Berichts diesen fünf inhaltlichen Arbeitsschritten. In den einzelnen Kapiteln wird zunächst jeweils die Methodik im Detail beschrieben, bevor die Ergebnisse dargestellt werden. Das methodische Vorgehen und die konkreten Annahmen wurden mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW) als Auftraggeber in Arbeitsgesprächen im Zeitraum von August 2019 bis Juni 2020 diskutiert und abgestimmt.

1.3. 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 zum einen unterschiedliche Szenarien hinsichtlich Wanderungsbewegungen formuliert und zum anderen unterschiedliche Entwicklungen der Haushaltsbildungsprozesse dargestellt.

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 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. Der Frage, wie sich räumliche Ausweichreaktionen vor dem Hintergrund der zunehmenden Anspannung der Wohnungsmärkte in den Wachstumskernen von Nordrhein-Westfalen auf die Nachfrageentwicklung auswirken könnten, wird im Gutachten im Rahmen des Dekonzentrationsszenarios nachgegangen.

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 Frühjahr 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.¹ Mitte März wurde in Nordrhein-Westfalen das öffentliche Leben stark eingeschränkt, um die Ausbreitung des Corona-Virus einzudämmen bzw. zu verlangsamen.² 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. Die Bundesbank und Wirtschaftsexperten erwarten durch die Pandemie massive Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft.³ 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 Veränderungen 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?

¹ RKI (2020), S. 5

² Pressemitteilung vom 15. März 2020 (Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen (2020))

³ Deutsche Bundesbank (2020); Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2020)

Ob und inwiefern das Leben nach Corona ein anderes sein wird, wird sich umfassend erst rückblickend beantworten lassen. In diesem Gutachten geben wir eine erste Einordnung potenzieller Auswirkungen auf wohnungsmarktrelevante Fragestellungen in den jeweiligen Kapiteln – sofern dies auf Basis des derzeitigen Erkenntnisstandes möglich ist.

2. Bisherige Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen

Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung

Im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 hat sich die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen insgesamt um rund 2 % leicht erhöht. Ein differenziertes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der einzelnen Kreise und kreisfreien Städte (vgl. Abbildung 1).

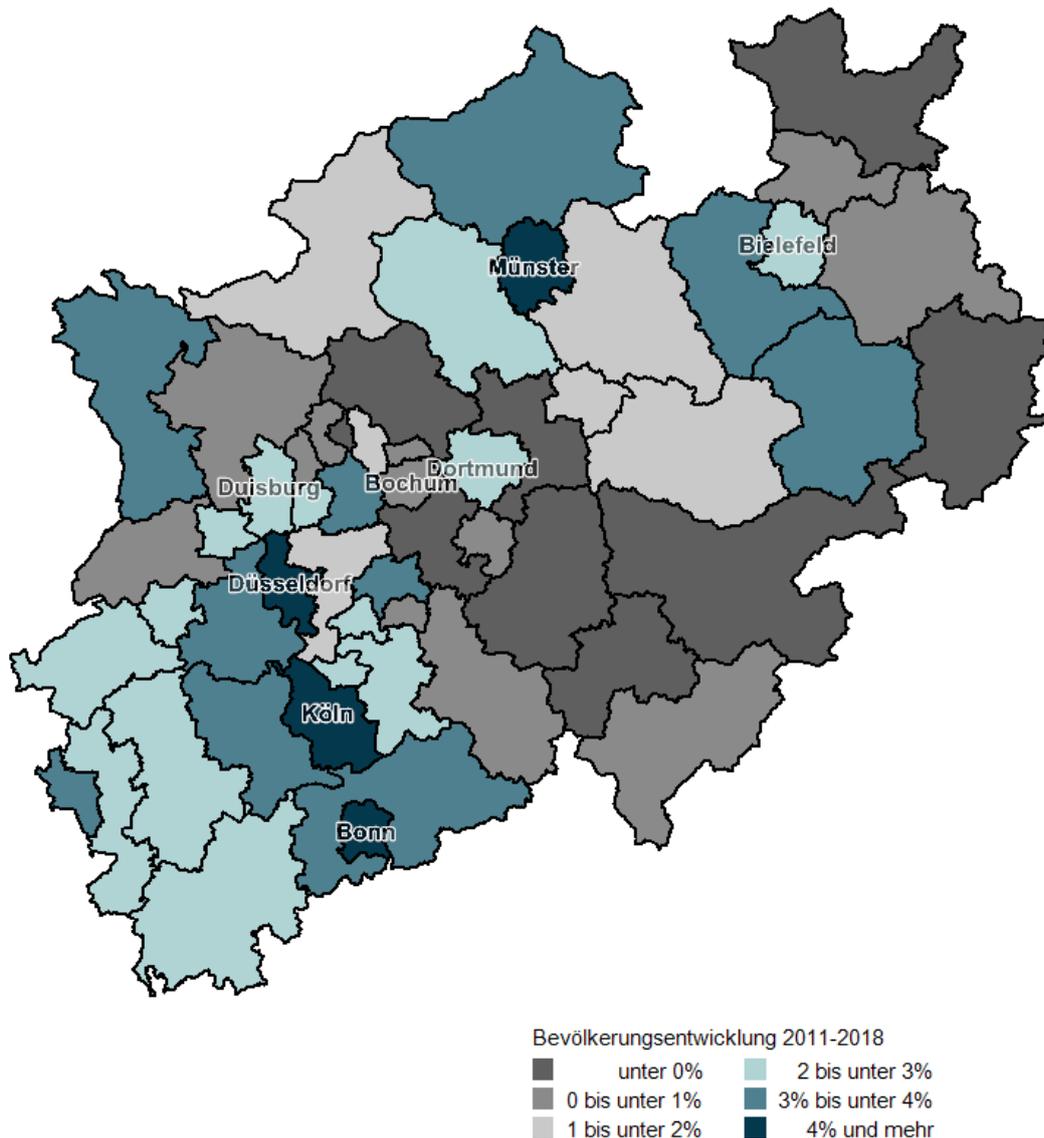


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in NRW 2011-2018
 Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Wie aus der Karte hervorgeht, ist die Bevölkerungsentwicklung in einem Großteil der Kreise und kreisfreien Städte positiv. Den größten Bevölkerungszuwachs haben mit jeweils 7 % die Städte Münster und Köln zu verzeichnen, gefolgt von Bonn mit rund 6 % und Düsseldorf mit 5 %. Die größten Bevölkerungsverluste entfielen im Zeitraum

zwischen 2011 und 2018 auf Höxter (-3 %), den Märkischen Kreis (-2 %) und den Hochsauerlandkreis (-2 %).

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo

Diese Entwicklung setzt sich zusammen aus einer in weiten Teilen negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aber überwiegend positiven Wanderungssalden auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte. In einigen wenigen Kreisen und kreisfreien Städten ist jedoch auch die Bilanz von Geburten und Sterbefällen positiv, so in den Städten Münster, Düsseldorf, Köln und Bonn sowie dem Kreis Paderborn (vgl. Abbildung 2).

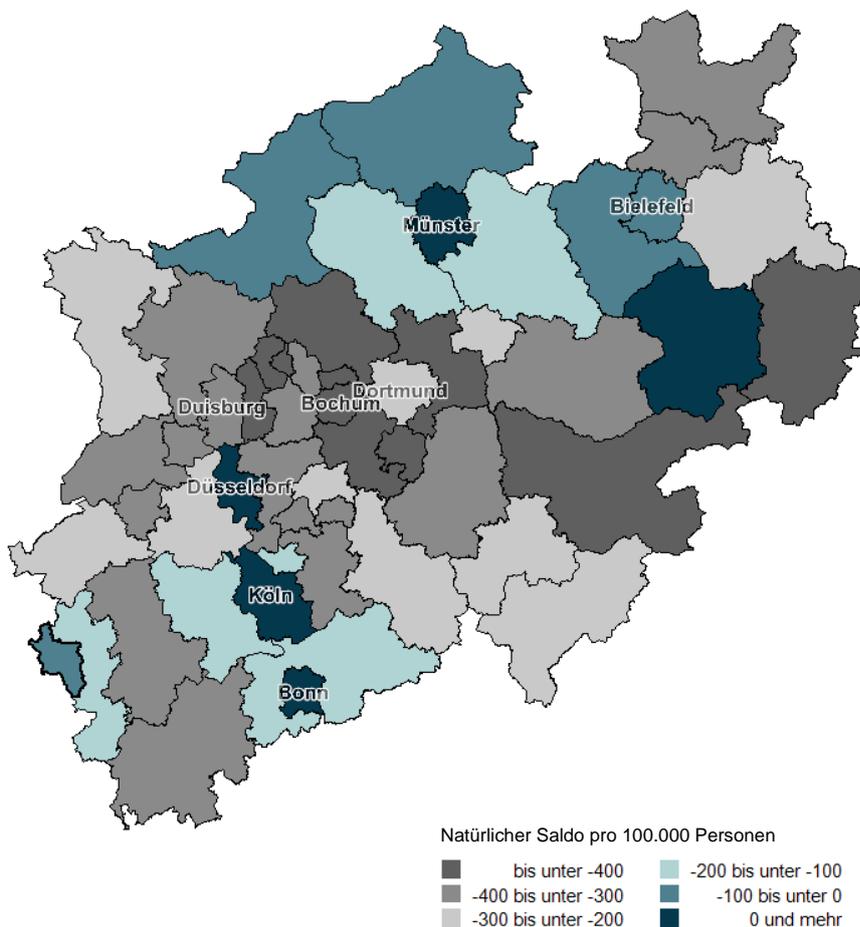


Abbildung 2: Natürlicher Saldo pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung (Mittel 2011-2018)

Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Lesehilfe: Der natürliche Saldo ist die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen. Ein positiver natürlicher Saldo bedeutet, dass je 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung mehr Personen geboren als gestorben sind (bzw. umgekehrt, falls der Saldo negativ ausfällt).

Es handelt sich dabei ausschließlich um Städte und städtisch geprägte Kreise, was die zunehmende Attraktivität von Städten, auch für Familien mit Kindern, widerspiegelt. Die stärksten Geburtendefizite weisen der Kreis Herne, der Ennepe-Ruhr-Kreis und die Stadt Bottrop auf. Es fällt auf, dass der Geburtensaldo insbesondere im Ruhrgebiet deutlich negative Werte annimmt. Zurückzuführen ist dies auch auf den hohen Anteil hochbetagter Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Abbildung 7) und die damit überdurchschnittlich alte Bevölkerungsstruktur.

Die Abbildung 3 zeigt die Wanderungsbewegungen Nordrhein-Westfalens auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bezogen auf je 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung. Die Jahre 2015 und 2016 wurden dabei nicht in die Berechnung einbezogen, da die Bilanzen durch die Zuwanderung von Schutzsuchenden stark verzerrt würden. Aus der Karte geht hervor, dass bei den Wanderungsbewegungen ebenfalls klare Unterschiede zwischen den einzelnen Kreisen bestehen. Grundsätzlich ist der Wanderungssaldo bis auf den Märkischen Kreis in allen Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens positiv. Die größten Wanderungsgewinne entfallen auf die Städte Münster, Bonn und Düsseldorf mit positiven Salden von mehr als 1.000 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung. Demgegenüber stehen die ländlich geprägten Kreise mit sehr niedrigen Wanderungssalden. Diese Divergenz geht mit der zunehmenden Urbanisierung einher, im Zuge derer die großen Städte stetig wachsen und ländliche Räume an Bevölkerung verlieren. Bei der Betrachtung der Karte fällt außerdem auf, dass der Wanderungssaldo in den Kreisen im Südwesten Nordrhein-Westfalens im Schnitt positiver ausfällt als im Nordosten. Dies lässt sich ebenfalls auf die ländliche Struktur der nordöstlich gelegenen Kreise zurückführen, wohingegen der Südwesten von Großstädten wie Köln, Bonn und Aachen geprägt ist, die zusätzlich auf ihre Umgebung ausstrahlen. Es zeigt sich hiermit eine fast gegenläufige Entwicklung zum natürlichen Bevölkerungssaldo. Dieser weist zwar auch in den Städten die positivsten Werte auf, tendenziell sind es aber eher die Kreise im Norden, in denen die Geburtenbilanzen höher sind. So liegt etwa der Wanderungssaldo für den Kreis Steinfurt mit rund 484 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung unter dem Durchschnitt aller Kreise, der Geburtensaldo liegt dagegen mit einem Verlust von rund 91 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung zwar im negativen Bereich, jedoch deutlich über dem Durchschnitt.

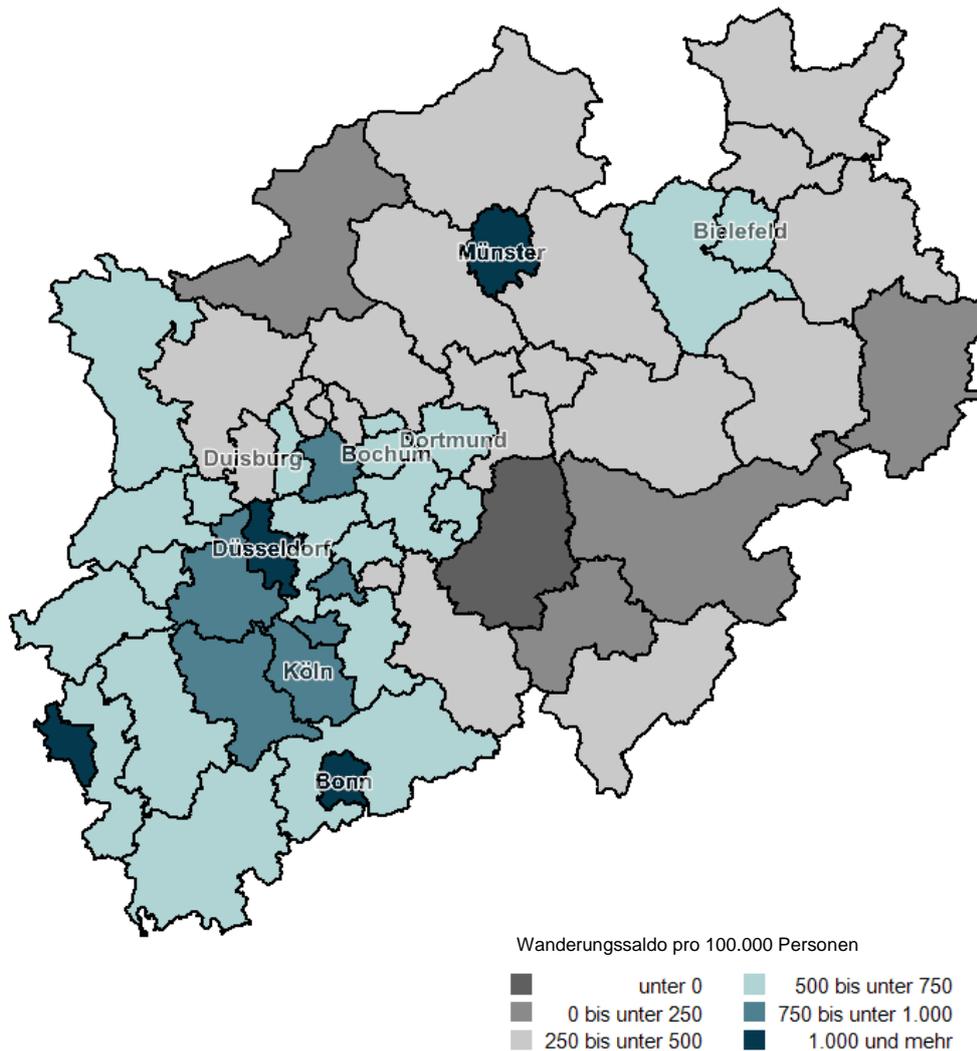


Abbildung 3: Wanderungssaldo pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung (Mittel 2011-2018 ohne 2015/16)

Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Lesehilfe: Der Wanderungssaldo ist die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen. Ein positiver Wanderungssaldo bedeutet, dass je 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung des betrachteten Gebiets mehr Personen zu als daraus fortgezogen sind (bzw. umgekehrt, falls der Saldo negativ ausfällt).

Bei differenzierter Betrachtung von Binnenwanderungen und internationaler Migration zeigt sich, dass Wanderungsgewinne aus dem Ausland besonders auf die Kreise und kreisfreien Städte entfallen, die insgesamt niedrige oder sogar negative Wanderungsbilanzen aufweisen. Die höchsten Wanderungsgewinne aus dem Ausland hat demnach der Kreis Borken mit 1.202 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung zu verzeichnen, gefolgt vom Märkischen Kreis mit 995 pro 100.000. Die geringste Wanderungsbilanz bezogen auf die internationale Migration entfällt auf den Rheinisch-Bergischen Kreis mit einem Wert von 74 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung. Bei den Wanderungsbewegungen innerhalb Nordrhein-Westfalens ergibt sich ein umgekehrtes Bild. Hier haben der Kreis Euskirchen und der Rheinisch-Bergische Kreis

die höchsten Wanderungssalden zu verzeichnen und der Märkische Kreis die größten Verluste. Bei den Wanderungsbewegungen zwischen Nordrhein-Westfalen und den übrigen Bundesländern weist die Stadt Bonn die höchsten Wanderungsgewinne mit 120 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung auf. Die größten Wanderungsverluste macht in diesem Segment die Stadt Wuppertal mit -26 pro 100.000 Personen der Bestandsbevölkerung.

In den vorangegangenen Betrachtungen wurden die Wanderungsbewegungen über einen Zeitraum von mehreren Jahren dargestellt. Allerdings kann sich auch innerhalb eines Jahres der Wanderungssaldo bereits deutlich verändern. So hat beispielsweise für Duisburg der Anteil am Gesamtsaldo Nordrhein-Westfalens zwischen 2017 und 2018 sichtlich zugenommen. Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für die Städte Bielefeld und Aachen erkennen. Es handelt sich bei diesen um Großstädte, was als Hinweis darauf gewertet werden könnte, dass die Wanderungsströme vor allem zugunsten der Städte weiter zunehmen werden.

In Abbildung 4 sind Geburten- und Wanderungsbewegungen Nordrhein-Westfalens zusammen dargestellt. Die Wanderungsbilanz ist dabei ausdifferenziert in Migration innerhalb Deutschlands und Migration aus dem Ausland. Beide Bilanzen waren Anfang der 2000er-Jahre zunächst positiv, bis die Binnenmigration 2006 in den negativen Bereich fiel. Die internationale Migration nahm 2008 und 2009 ebenfalls negative Werte an, stieg anschließend jedoch wieder. Deutlich zeigen sich außerdem die Auswirkungen der Zuwanderung von Schutzsuchenden, die 2015 für einen starken Anstieg der Migrationsbilanz sorgte. Auch der positive Binnenwanderungssaldo im Jahr 2016 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Sondereffekte im Zusammenhang mit Schutzsuchenden zurückzuführen, die in diesem Jahr aus anderen Bundesländern nach Nordrhein-Westfalen verteilt wurden.⁴

Die Geburtenbilanz blieb über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg negativ, konnte aber insbesondere in den letzten Jahren durch eine deutlich positive Wanderungsbilanz ausgeglichen werden. So ließ sich im Zeitraum zwischen 2011 und 2018

⁴ IT.NRW (2019a), S. 9

in einem Großteil der Kreise und kreisfreien Städte Nordrhein-Westfalens insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

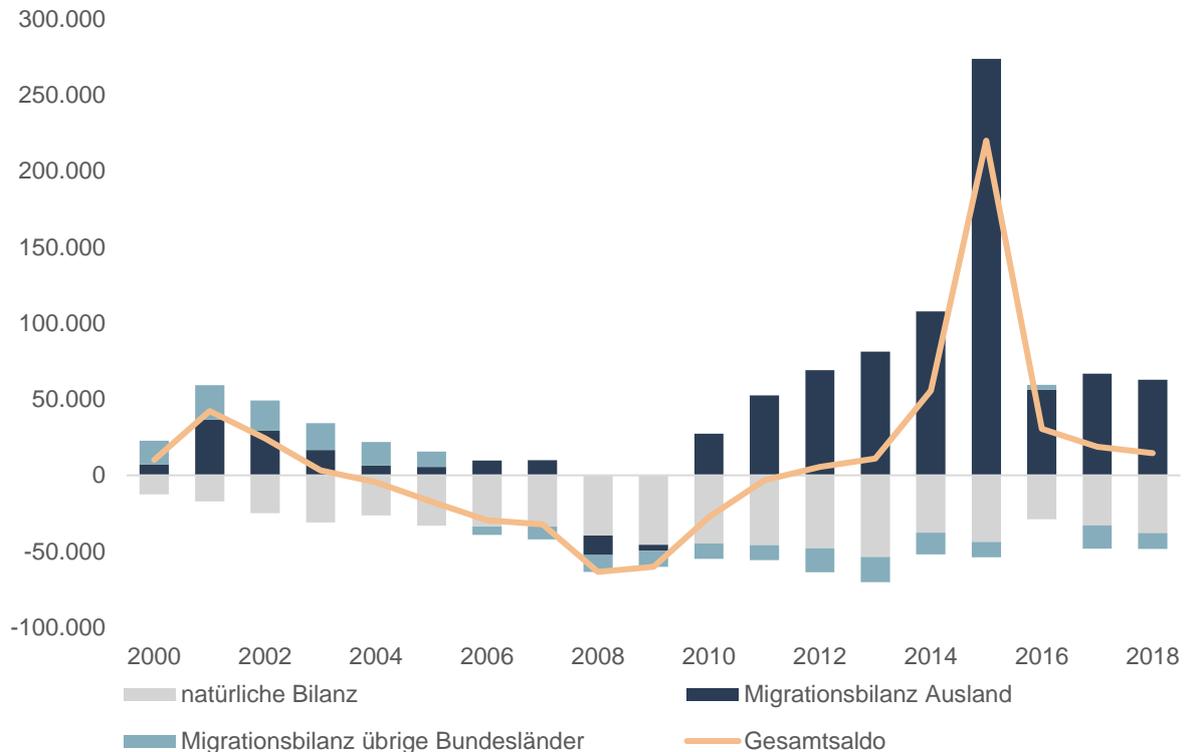


Abbildung 4: Natürliche Bilanzen und Migrationsbilanzen NRW (2000-2018)
 Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Im Folgenden sind die fünf bedeutendsten Herkunftsländer der internationalen Migration nach Nordrhein-Westfalen dargestellt. Im Jahr 2017 stammte der größte Teil der Zuzüge mit rund 42.300 Menschen aus Rumänien, gefolgt von Polen (33.300) und Bulgarien (18.400). Italien und die Türkei stellten mit jeweils rund 12.100 Personen ebenfalls einen bedeutenden Anteil an der Zuwanderung. Beim Vergleich dieser Zahlen mit denen aus dem Jahr 2011 fällt zunächst auf, dass die fünf bedeutendsten Herkunftsländer die gleichen geblieben sind, wenn auch in leicht veränderter Reihenfolge.

2011 kamen mit rund 40.500 die meisten Menschen aus Polen nach Nordrhein-Westfalen. Rumänien stellte zu dem Zeitpunkt nur die zweitgrößte Gruppe an Zuziehenden. Allerdings kamen aus Polen 2011 mit über 40.000 zwar ähnlich viele Personen wie 2017 aus Rumänien (rund 42.300), die übrigen Herkunftsländer stellten aber deutlich geringere Anteile. So zogen aus Rumänien, dem zweitbedeutendsten Herkunftsland 2011 nur rund 15.300 Menschen nach Nordrhein-Westfalen. Zählt man nur die Perso-

nen aus den fünf wichtigsten Zuzugsländern zusammen, hat die Zahl der Zuzüge zwischen 2011 und 2017 aus diesen Ländern deutlich zugenommen (117.900 im Jahr 2017 gegenüber 80.700 im Jahr 2011).

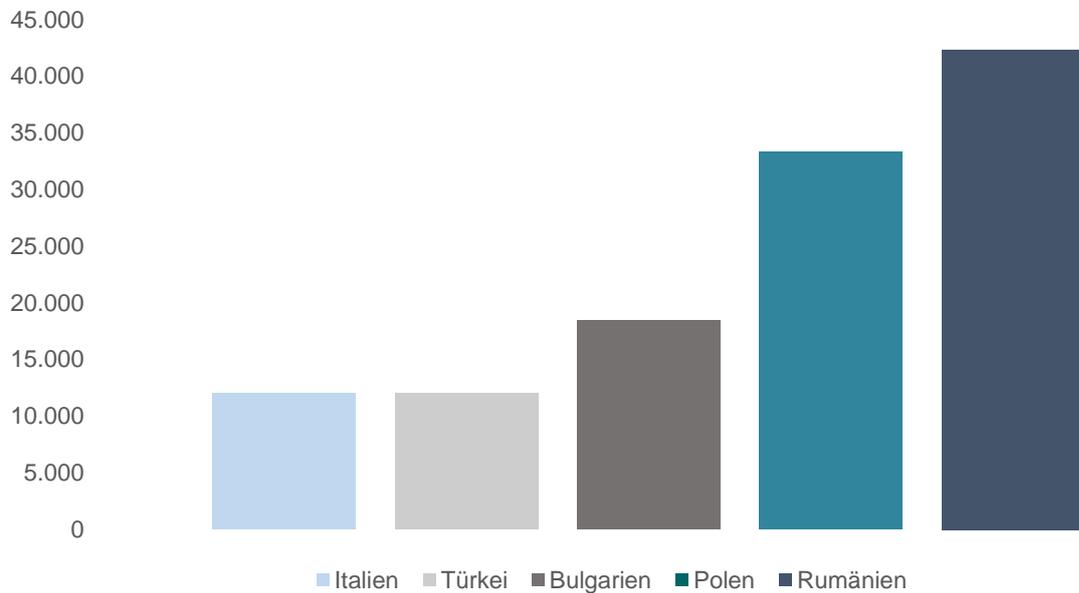


Abbildung 5: Top 5 Herkunftsländer 2017
 Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Altersstruktur

In der folgenden Karte sind die Anteile der unter 18-Jährigen in Nordrhein-Westfalen auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte dargestellt. Im nordrhein-westfälischen Mittel liegt der Anteil dieser Altersgruppe bei rund 17%, auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte bewegen sich die Anteile zwischen 14 % und 20 %. Den größten Anteil an Personen unter 18 Jahren weisen die Kreise im Norden Nordrhein-Westfalens auf, allen voran Borken, Steinfurt und Gütersloh. Dies entspricht dem Bild, das sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt, denn dort ist auch der Geburtensaldo vergleichsweise hoch. Die geringsten Anteile unter 18-Jähriger hat mit weniger als 15% die Stadt Bochum zu verzeichnen. Aber auch in der Stadt Münster ist der Anteil dieser Altersgruppe verhältnismäßig gering, was auf den ersten Blick verwundert, da Münster eine Studierendenstadt und damit insgesamt sehr jung ist. Allerdings sind Studierende in der Regel älter als 18 und verlassen die Stadt oftmals nach dem Abschluss oder zur Familiengründung. Dies erklärt auch den hohen Anteil der

unter 18-Jährigen in den Kreisen um Münster. Außerdem sind ländliche Kreise für Familien mit Kindern oftmals – auch aufgrund der häufig günstigeren Wohnkosten – die attraktiveren Wohnstandorte.

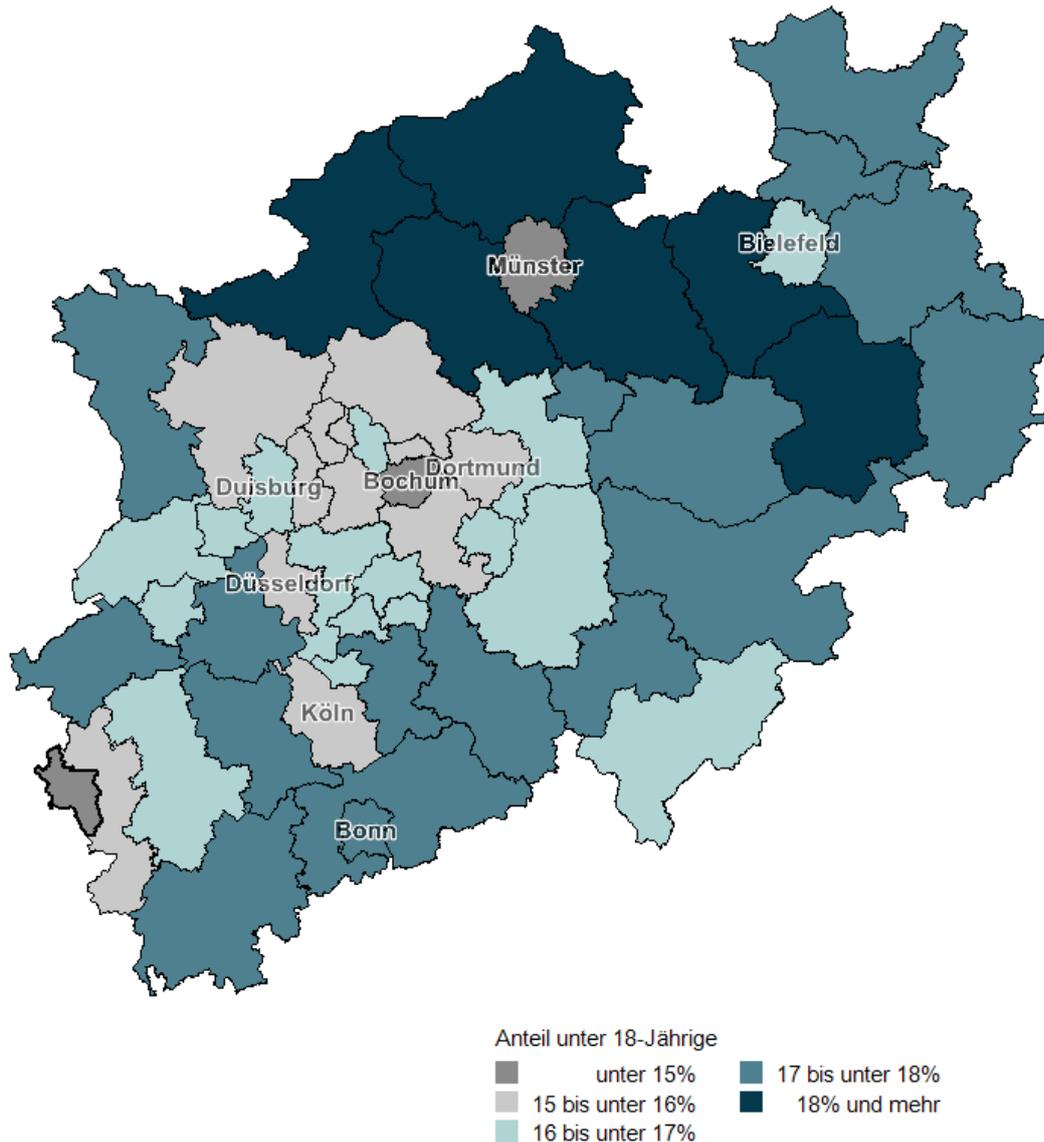


Abbildung 6: Anteil unter 18-Jähriger in NRW (Mittel 2011-2018)
Quelle: Landesdatenbank NRW

In der folgenden Abbildung ist der Anteil der Hochbetagten über 80-Jährigen dargestellt. Dieser beträgt in Nordrhein-Westfalen im Schnitt rund 6 %. Am höchsten ist der Anteil der über 80-Jährigen im Kreis Heinsberg (7 %), am niedrigsten in den Städten und Kreisen Köln (5 %), Paderborn (5 %) und Borken (5 %). Abgesehen vom Kreis

Heinsberg ist der Anteil der über 80-jährigen außerdem in Ostwestfalen und im Ruhrgebiet überdurchschnittlich.

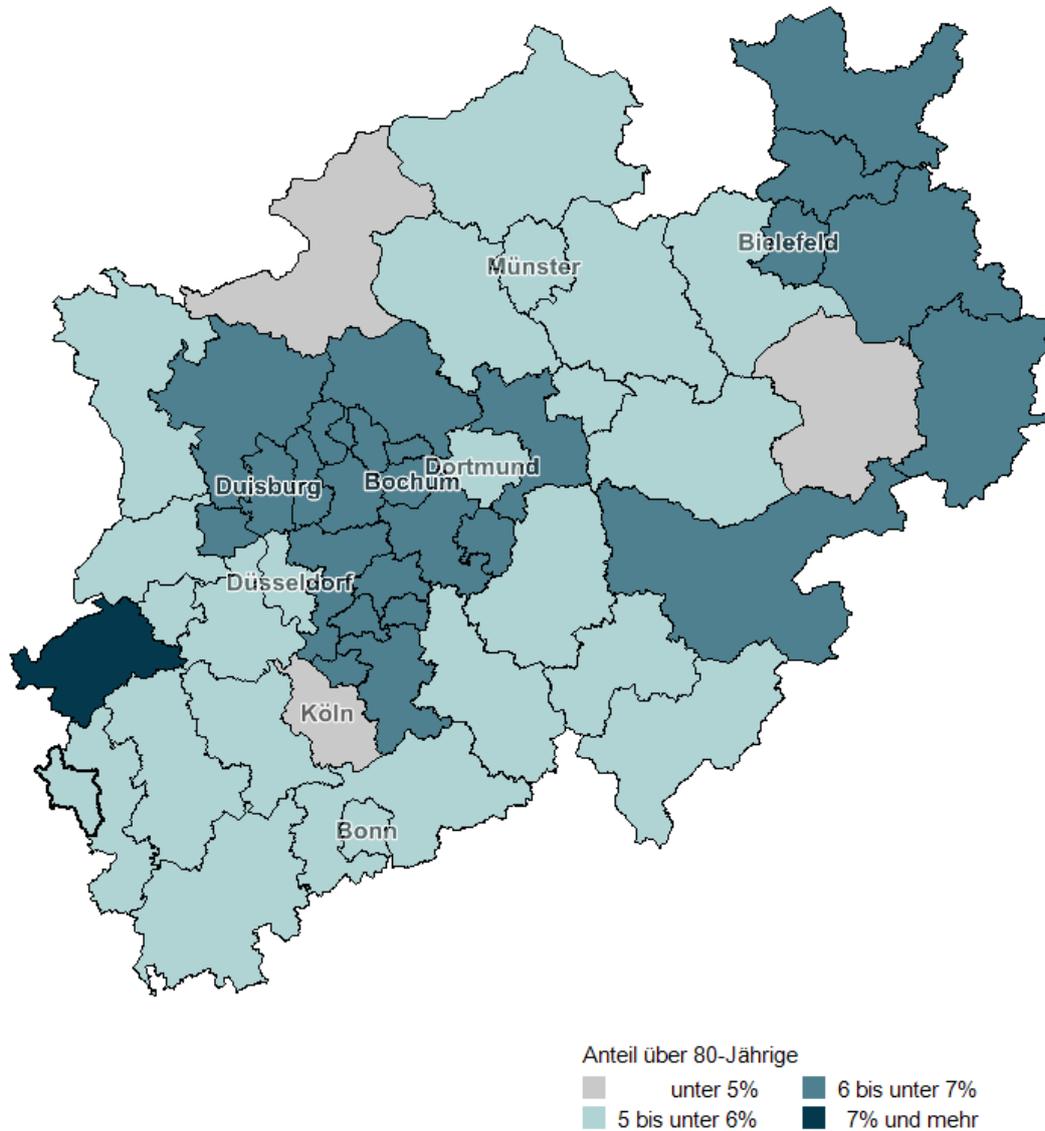


Abbildung 7: Anteil über 80-Jähriger in NRW (Mittel 2011-2018)
Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

3. Bevölkerungsprognose

3.1. Methodik und Annahmen

Das Prinzip der Bevölkerungsprognose beruht auf der demografischen Grundgleichung: Die Bevölkerungsveränderung in einem Gebiet zwischen zwei Zeitpunkten ergibt sich durch die Anzahl der Geburten und Sterbefälle sowie Zuwanderungen und Abwanderungen.⁵ Mathematisch lässt sich die Veränderung einer Bevölkerung zwischen dem Zeitpunkt t und dem Zeitpunkt t+1 wie folgt formulieren:

$$\begin{aligned} & \text{Bevölkerung zum Zeitpunkt t+1} \\ & = \\ & \text{Bevölkerung zum Zeitpunkt t} + \text{Geburten} - \text{Sterbefälle} + \text{Zuzüge} - \text{Fortzüge} \end{aligned}$$

Die für dieses Gutachten erstellte Prognoseberechnung der Bevölkerungsentwicklung für Nordrhein-Westfalen beruht auf einem deterministischen Ansatz mithilfe der sogenannten Kohorten-Komponenten-Methode.⁶ 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. Neben der zukünftigen Bevölkerungszahl können durch dieses Vorgehen auch Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsstruktur getroffen werden. Für die Prognoseberechnung ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen für jedes Jahr der Vorausberechnung zu treffen. Basis für die getroffenen Annahmen sind zum einen die Entwicklungen in der Vergangenheit und zum anderen Abschätzungen darüber, ob und inwiefern zukünftige Entwicklungen von den vergangenen Trends abweichen könnten.

⁵ Preston et al. (2001)

⁶ Bretz (2000)

Ausgangspunkt der Prognoseberechnung ist der Bevölkerungsstand zum 01.01.2018, differenziert nach Geschlecht und Alter. Die Prognoseberechnung erfolgt auf räumlicher Ebene der Kreise und kreisfreien Städte von Nordrhein-Westfalen.⁷ Die Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen insgesamt werden durch Aggregation ermittelt („bottom-up-Ansatz“).

Die Treffsicherheit von Bevölkerungsprognosen hängt wesentlich von den zugrundeliegenden Annahmen ab. Um mögliche unterschiedliche Entwicklungen der Modellparameter und somit alternative Ergebnisverläufe darstellen zu können, wurden im Rahmen dieses Gutachtens vier unterschiedliche Szenarien für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Den Prognoseszenarien liegen unterschiedliche Annahmen zu den Zu- und Fortzügen in den Kreisen und kreisfreien Städten zugrunde. Die Annahmen zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind bei allen vier Szenarien identisch.

In den nachfolgenden Absätzen werden die Annahmen zur Fertilität, Mortalität sowie zu den Wanderungen erläutert. Die Festlegung der Annahmen erfolgt nach dem sogenannten „bottom-up“-Ansatz, das bedeutet, die Annahmen werden explizit für die Kreise und kreisfreien Städte formuliert. Eine Ausnahme stellen Wanderungen über die Landesgrenze von Nordrhein-Westfalen dar, für die ein „top-down“-Ansatz gewählt wurde. Das heißt, das Wanderungsvolumen wird für Nordrhein-Westfalen insgesamt festgelegt. Der Vorteil besteht darin, dass dadurch kleinräumige Entwicklungen stärker in das Bundeslandergebnis eingebettet sind. Unplausible, zufallsbedingte Trends, die sich für regionale Einheiten aufgrund von Sondereffekten ergeben können, werden dadurch vermieden.

Als grundlegende Referenz bei der Erarbeitung der Prognoseszenarien dient die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), das als Szenario 0 in dieses Gutachten mit aufgenommen wird.

⁷ Weiterhin wurden für die Stadt Aachen und den ehemaligen Kreis Aachen, die zusammen die Städteregion Aachen bilden, die Prognoseberechnung separat durchgeführt, sodass die Prognoseberechnung für insgesamt 54 räumliche Einheiten erfolgte.

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.

Annahmen zur Fertilität

Die Annahmen zur Geburtenhäufigkeit beziehen sich auf die sogenannte zusammengefasste Geburtenziffer (TFR = Total fertility rate), diese beschreibt die relative Geburtenhäufigkeit der Frauen in einem Kalenderjahr.⁸ Die Gesamtfertilitätsrate errechnet sich dabei als Summe der altersspezifischen Fertilitätsraten. Die Annahmen zur Fertilität werden von der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für alle Prognosevarianten übernommen. Für die Prognosejahre 2018 bis 2020 wird der Mittelwert der zusammengefassten Geburtenziffern der Jahre 2016 und 2017 herangezogen, im landesweiten Durchschnitt ergibt sich daraus ein TFR-Niveau von 1,61 Kindern pro Frau. Für die Folgejahre wird eine rückläufige Kinderzahl angenommen: Im Zeitraum 2021 bis 2034 wird das Niveau der Jahre 2014 bis 2017 (ergibt für NRW insgesamt eine durchschnittliche Kinderzahl von 1,56 pro Frau) und ab 2035 der Mittelwert der Jahre 2012 bis 2017 (ergibt für NRW insgesamt eine durchschnittliche TFR von 1,51 Kindern pro Frau) angenommen.⁹

Annahmen zur Mortalität

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über die aktuellste vorliegende Sterbetafel 2015/2017 für Nordrhein-Westfalen ermittelt.¹⁰ Eine Sterbetafel ist ein demografisches Modell, das die Beurteilung der Sterbeverhältnisse und der Lebenserwartung einer Bevölkerung ermöglicht.¹¹ Regionalspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten und die Berücksichtigung der im Rahmen der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW festgelegten Steigerung der Lebenserwartung werden basierend auf den Prognoseergebnissen von IT.NRW (Bevölkerungszahl und Zahl der Sterbefälle im Szenario 0) abgeleitet.

⁸ Luy (2016)

⁹ IT.NRW (2019a), S. 5

¹⁰ IT.NRW (2018)

¹¹ Destatis (2019a)

Sterben durch Corona mehr Menschen als sonst?

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung lässt sich noch nicht feststellen, ob Covid-19 in Deutschland zu einer Übersterblichkeit insgesamt – also ob im Zuge der Pandemie mehr Menschen starben als im langjährigen Mittel üblich – führt. Vom Statistischen Bundesamt liegen zum Zeitpunkt der Berichtslegung Daten zu den vorläufigen Sterbefallzahlen in Deutschland bis Anfang Mai 2020 vor. Während bei einer monatsweisen Betrachtung im März 2020 kein auffälliger Anstieg der Sterbefallzahlen im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019 erkennbar ist, lagen die Zahlen im April über dem Durchschnitt der Vorjahre. Dies deutet auf eine Übersterblichkeit im April im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie hin. Seit Anfang Mai bewegen sich die Sterbefallzahlen wieder etwa im Durchschnitt.¹² Untersuchungen der Übersterblichkeit in anderen Ländern zeigen, dass die Übersterblichkeit deutlich höher als die ausgewiesenen Todesfälle gemäß offizieller Covid-19-Statistiken liegen kann, was primär wohl auf die Dunkelziffer unerkannter Corona-Fälle zurückzuführen ist.¹³ Covid-19 könnte jedoch auch indirekt zu zusätzlichen Sterbefällen beitragen, wenn das Gesundheitssystem überlastet wurde bzw. wenn Ressourcen gebunden waren. Aber auch die Maßnahmen, die zur Eindämmung der Pandemie ergriffen wurden, könnten eine höhere Sterblichkeit bewirken. Um während der Pandemie möglichst lange handlungsfähig zu bleiben, wurden viele Praxisbetriebe auf Akutversorgung umgestellt. Die reguläre Gesundheitsversorgung geht zurück. Durch die Kontaktbeschränkungen können psychische Belastungen und mentale Probleme verstärkt werden. Das tatsächliche Ausmaß dieser Effekte wird sich allerdings erst langfristig in Zahlen ablesen lassen. Aufgrund der gegenwärtig noch unvollständigen Datenlage kann eine eventuelle Übersterblichkeit in den Berechnungen für dieses Gutachten nicht berücksichtigt werden.

Annahmen zu den Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten als die Annahmen zu den zuvor dargestellten Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) einher. Die Anzahl der Zu- und Fortzüge hängt u.a. von Veränderungen der Wirtschafts- und Arbeitsmarktsitua-

¹² Destatis (2020a)

¹³ The Economist (2020); Wu et al. (2020); Charisius & Endt (2020)

tion in Deutschland, einschließlich der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung Nordrhein-Westfalens bzw. der einzelnen Kreise und kreisfreien Städte, von der Migrationspolitik der Bundesrepublik Deutschland insbesondere in Bezug auf die Aufnahme von Zuwandernden aus dem Ausland, der Attraktivität einzelner Kreise und kreisfreien Städte als Wohnstandort und der quantitativen und qualitativen Angebotsentwicklung auf den regionalen Wohnungsmärkten ab. Die Annahmen zur Höhe sowie der alters- und geschlechtsspezifischen Struktur der Wanderungsbewegungen stellen somit eine sensible Steuerungsgröße für die Prognose dar. Um mögliche unterschiedliche Entwicklungspfade sichtbar zu machen, wurden vier Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur Wanderungsbewegungen erstellt.

Bei den Wanderungsbewegungen können folgende Wanderungsströme unterschieden werden: Wanderungen über die Grenzen von Nordrhein-Westfalen, welche sich in Wanderungen über die Bundesgrenze und in Wanderungen von/nach den übrigen deutschen Bundesländern unterteilen sowie Wanderungen zwischen den kreisfreien Städten und Kreisen innerhalb Nordrhein-Westfalens (Landesbinnenwanderung).

Szenario 0 (IT.NRW)

Im Rahmen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW (Szenario 0) werden für die zukünftigen Wanderungsbewegungen zwischen Nordrhein-Westfalen und dem Ausland Wanderungsgewinne von +70.000 Personen pro Jahr für den Zeitraum 2018 bis 2029 angenommen. Für den weiteren Prognoseverlauf ab 2030 wird von leicht reduzierten Wanderungsgewinnen (+65.000 Personen p.a.) ausgegangen. Laut Dokumentation von IT.NRW liegt dieser Annahme die Erwartung zugrunde, dass es zu einer Abschwächung der bestehenden Migrationsflüsse aus (süd-)osteuropäischen EU-Staaten kommt. Weiterhin wird von einer abnehmenden Zuwanderung aus Ländern mit schwierigen politischen Verhältnissen ausgegangen. Für die Wanderungen mit den übrigen Bundesländern wird für die Prognosejahre 2018 bis 2020 ein Wanderungssaldo von -12.000 Personen für Nordrhein-Westfalen insgesamt festgelegt. Ab 2021 wird laut Dokumentation von IT.NRW vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein Rückgang des Erwerbspersonenpotenzials und einer damit verbundenen zurückgehenden Arbeitsmigration ein Wanderungssaldo von -10.000 Personen mit

den übrigen Bundesländern angenommen. Für die Verteilung des Wanderungsvolumens auf die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte bilden die Referenzjahre 2013, 2014 und 2017 die Grundlage. Die Prognose der nordrhein-westfälischen Binnenwanderungen beruht auf den Referenzjahren 2012 bis 2014 sowie 2017. Bei der regionalen Verteilung werden zum Teil Modifikationen von den Standard-Annahmen vorgenommen.¹⁴

Prognosejahre	Wanderungssaldo Ausland	Wanderungssaldo übrige Bundesländer	Wanderungssaldo insgesamt
2018 bis 2020	+70.000	-12.000	+58.000
2021 bis 2029	+70.000	-10.000	+60.000
ab 2030	+65.000	-10.000	+55.000

Tabelle 1: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 0
Quelle: IT.NRW (2019a)

Einordnung der Annahmen zu den Wanderungen im Szenario 0

Ein Vergleich der Annahmen der IT.NRW-Bevölkerungsprognose und der seither tatsächlich stattgefundenen Entwicklung zeigt, dass der Wanderungsgewinn von Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Ausland im ersten Prognosejahr 2018 überschätzt wurde. Der Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland betrug 2018 für Nordrhein-Westfalen insgesamt rund 63.000 Personen. Zum Vergleich in der Prognoseberechnung wurde ein Auslandswanderungssaldo von 70.000 Personen angenommen. Bei der Bevölkerungsprognose handelt es sich nicht um eine genaue Vorhersage und sie sollte auch nicht als solche verstanden werden, sondern um eine Veranschaulichung von Entwicklungstrends. Kurzfristige Abweichungen der prognostizierten von der realen Entwicklung bedeuten nicht, dass die Prognose grundsätzlich in Frage gestellt werden muss. Es ist jedoch anzumerken, dass die Annahmen zu den Wanderungen in der Vorausberechnung von IT.NRW zu anderen Bevölkerungsprognosen vergleichsweise positiv ausfallen. So geht das Statistische Bundesamt in der aktuellen 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung in allen Varianten von einem Rückgang der Nettozuwanderung nach Deutschland im Vergleich zu den vergangenen Jahren aus.¹⁵ In der dortigen Prognosevariante 3 mit der Annahme eines hohen Wanderungssaldos (W3) wird mit einer Nettozuwanderung nach Deutschland von durchschnittlich 311.000

¹⁴ IT.NRW (2019a), S. 8-11

¹⁵ Destatis (2019b)

Personen pro Jahr gerechnet. Entfielen rund 20 % der Nettozuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland auf Nordrhein-Westfalen (Mittelwert der vergangenen Jahre), würde das ein Saldo von rund 62.000 Personen für Nordrhein-Westfalen bedeuten.

Szenario 1 (Tiefes Szenario)

Im Rahmen des Szenarios 1 (Tiefes Szenario) wird von einem im Vergleich zu Szenario 0 verringerten Zuzug aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen ausgegangen, was zu einem reduzierten positiven Wanderungssaldo führt. Für die Prognosejahre 2018 bis 2029 wird im Szenario 1 mit einem Auslandswanderungssaldo von rund 62.000 Personen – das entspricht dem Mittelwert der Jahre 2016 bis 2018 – gerechnet. Danach reduziert sich der Auslandswanderungssaldo analog zur Annahme im Szenario 0 ab 2030 um rund 7 % auf rund 57.600 Personen. Die Annahmen zur Höhe des Wanderungssaldos zwischen NRW und dem übrigen deutschen Bundesgebiet werden hingegen aus dem Szenario 0 übernommen. Neben den unterschiedlichen Annahmen zur Höhe der Auslandswanderung im Vergleich zu Szenario 0 wird im Szenario 1 das Jahr 2018 für die Verteilung der Wanderungen aus dem Ausland bzw. aus den übrigen deutschen Bundesländern sowie der Binnenwanderungen innerhalb von NRW in den Referenzzeitraum mit aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass aktuelle kleinräumige Entwicklungstrends in die Prognoseberechnung abgebildet werden. Die alters- und geschlechtsspezifischen Strukturen der Wanderungsbewegungen beruhen auf den für die Erarbeitung der Szenarien von IT.NRW übermittelten Anteilen bzw. Fortzugswahrscheinlichkeiten je Altersjahr und Geschlecht.

Prognosejahre	Wanderungssaldo Ausland	Wanderungssaldo übrige Bundesländer	Wanderungssaldo insgesamt
2018 bis 2020	+62.000	-12.000	+50.000
2021 bis 2029	+62.000	-10.000	+52.000
ab 2030	+57.600	-10.000	+47.600

Tabelle 2: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 1
Quelle: GEWOS

Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung)

Im Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung) wird vor dem Hintergrund des Fachkräfteeinwanderungsgesetzes von einer verstärkten Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen ausgegangen. Das Fachkräfteeinwanderungsgesetz wurde am 07.06.2019 durch den Bundestag verabschiedet und ist am 01.03.2020 in Kraft getreten. Nach Schätzung der Bundesregierung werden durch die neuen Regeln pro Jahr etwa 25.000 zusätzliche Fachkräfte aus dem Ausland nach Deutschland kommen.¹⁶ Unter der Annahme, dass rund 20 % der Zuwanderung nach Deutschland auf Nordrhein-Westfalen entfallen (Mittelwert der vergangenen Jahre), würde das einer zusätzlichen Zuwanderung von etwa 5.000 Personen pro Jahr aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen entsprechen. Hinzu kommt der Nachzug von Familienmitgliedern, der im Gesetz mit einem Faktor von 0,8 beziffert wird.¹⁷ Damit würden in Summe pro Jahr rund 9.000 Personen aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen ziehen. Schlägt man nun diese 9.000 Personen zusätzlich auf den angenommenen Auslandswanderungssaldo des Szenarios 0 auf, ist im Szenario 2 von einem Auslandswanderungssaldo von 79.000 (in den Prognosejahren 2018 bis 2029) bzw. von 74.000 Personen (in den Prognosejahren 2030 bis 2039) auszugehen. Bei der räumlichen Verteilung der Wanderungen wird wie im Szenario 1 das Jahr 2018 im Referenzzeitraum berücksichtigt. Die Zuwanderung der Fachkräfte und ihrer Familien folgt den bestehenden Wanderungsmustern von Zuzügen aus dem Ausland, das heißt es gewinnen vor allem die Großstädte in Nordrhein-Westfalen. Die alters- und geschlechtsspezifischen Strukturen der Wanderungsbewegungen beruhen auf den für die Erarbeitung der Szenarien von IT.NRW übermittelten Anteilen bzw. Fortzugswahrscheinlichkeiten je Altersjahr und Geschlecht.

Prognosejahre	Wanderungssaldo Ausland	Wanderungssaldo übrige Bundesländer	Wanderungssaldo insgesamt
2018 bis 2020	+79.000	-12.000	+67.000
2021 bis 2029	+79.000	-10.000	+69.000
ab 2030	+74.000	-10.000	+64.000

Tabelle 3: Annahmen zu den Wanderungen für NRW im Szenario 2
Quelle: GEWOS

¹⁶ BT-Drucksache 19/8285 vom 13.03.2019, S. 132

¹⁷ BT-Drucksache 19/8285 vom 13.03.2019, S. 76

In der nachfolgenden Tabelle findet sich eine Zusammenfassung der Annahmen zu den Wanderungen.

	Wanderungen über die Grenzen von NRW (Wanderungssaldo p.a.)	Räumliche Verteilung der Wanderungen
Szenario 0 (IT.NRW)	2018 - 2020: +58.000	Binnenwanderung innerhalb NRW: 2012-2014 sowie 2017
	2021 - 2029: +60.000	Wanderungen über die Grenze von NRW: 2013 und 2014 sowie 2017
	ab 2030: +55.000	
Szenario 1 (Tiefes Szenario)	2018 - 2020: +50.000	Binnenwanderung innerhalb NRW: 2012-2014 sowie 2017 und 2018
	2021 - 2029: +52.000	Wanderungen über die Grenze von NRW: 2013 und 2014 sowie 2017 und 2018
	ab 2030: +47.600	
Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung)	2018 - 2020: +67.000	Binnenwanderung innerhalb NRW: 2012-2014 sowie 2017 und 2018
	2021 - 2029: +69.000	Wanderungen über die Grenze von NRW: 2013 und 2014 sowie 2017 und 2018
	ab 2030: +64.000	

Tabelle 4: Annahmen zu den Wanderungen Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2
Quelle: IT.NRW für Szenario 0; GEWOS für Szenario 1 und Szenario 2

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Wanderungsbewegungen

Deutschland hat im Zuge der Coronavirus-Eindämmungsmaßnahmen – wie viele andere Staaten auch – weitreichende Einreisebeschränkungen veranlasst, die sich auf die Zuwanderung aus dem Ausland nach Deutschland, und somit auch nach Nordrhein-Westfalen, auswirken. Die Bundesagentur für Arbeit rechnet durch die Corona-Pandemie mit einer reduzierten Fachkräfteeinwanderung aus dem Ausland. Behörden haben ihre operative Arbeit reduziert, sodass weniger Anträge bearbeitet werden können. Auch die von der Europäischen Union beschlossenen Einreisestopps dürften sich auf die Fachkräfteeinwanderung auswirken. Weiterhin könnte auf Seiten der Unternehmen der Bedarf an Fachkräften aufgrund der künftigen wirtschaftlichen Ent-

wicklung zurückgehen.¹⁸ Angesichts der Unsicherheit bezüglich der Dauer der Beschränkungen ist es zum Zeitpunkt der Berichtslegung (Juni 2020) noch nicht möglich, die Auswirkungen auf die Migrationsströme zu quantifizieren. Im Hinblick auf die entworfenen Szenarien sind kurzfristig die Annahmen des Tiefen Szenario (Szenario 1) als am wahrscheinlichsten einzuschätzen. Wie sich die Wanderungen allerdings mittel- und langfristig entwickeln, ist gegenwärtig nicht zu prognostizieren. Zum einen ist es möglich, dass durch die wirtschaftliche Rezession und den dadurch bedingten Rückgang der Arbeitsnachfrage die Migration nach Deutschland zurückgeht. Zum anderen ist es aber auch denkbar, dass Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern gesehen gut durch die Krise kommt und dadurch wieder einen Anstieg der Arbeitsmigration aus dem Ausland zu verzeichnen haben wird.

3.2. Ergebnisse

Im Szenario 0 (IT.NRW) wird sich die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040 um rund 168.400 Personen bzw. 1 % auf dann 18.080.600 erhöhen (jeweils bezogen auf den 01.01. des Jahres). Dabei ist zu beachten, dass die Bevölkerungszahl Nordrhein-Westfalens bis zum Jahr 2032 kontinuierlich steigt, sich in den nachfolgenden Jahren bis 2040 jedoch wieder reduziert. Im Jahr 2032 wird mit 18.141.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der Höchstwert im Prognosezeitraum erreicht. Der Motor des Bevölkerungswachstums ist, so wie in den vergangenen Jahren, die Zuwanderung aus dem Ausland nach Nordrhein-Westfalen. Mit dem dargestellten Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung allein (vgl. Kapitel 3.1.) – die Zahl der Sterbefälle übersteigt die Zahl der Geburten – würde die Bevölkerungszahl durchgängig sinken. Trotz steigender Lebenserwartung werden im Prognosezeitraum mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen sein. Die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboom-Generation rücken sukzessive zur Gänze ins Seniorenalter vor und sind somit höheren Sterberisiken ausgesetzt. Im Jahr 2032 ist der negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung erstmals größer als der angenommene positive Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland. Ab diesem Jahr verliert Nordrhein-Westfalen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr Menschen als durch Wanderungen hinzukommen.

¹⁸ epd/mig (2020)

Das Szenario 1 (Tiefes Szenario) geht von einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl bis 2040 aus. Unter den getroffenen Annahmen werden Anfang 2040 rund 17.862.100 Menschen in Nordrhein-Westfalen leben. Im Vergleich zu 2018 entspricht das einem Rückgang um rund 50.000 Personen. Während die Bevölkerung bis 2029 zunächst noch anwächst (+1 % im Vergleich zu 2018), ist die Bevölkerungsentwicklung in der langfristigen Sicht jedoch durch das Geburtendefizit geprägt.

Das Szenario 2 (Fachkräftezuwanderung) zeigt eine etwas positivere Entwicklung. Die Zahl der Hauptwohnsitzbevölkerung wird demnach bis zum Jahr 2040 um rund 2 % bzw. rund 371.300 Personen ansteigen. In Nordrhein-Westfalen werden Anfang 2040 unter den getroffenen Annahmen rund 18.283.400 Menschen leben. Jedoch können auch die angenommenen höheren Wanderungsgewinne mit dem Ausland das Geburtendefizit langfristig nicht mehr kompensieren und auch in diesem Szenario kommt es ab 2037 zu einem Bevölkerungsrückgang.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung in NRW in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2

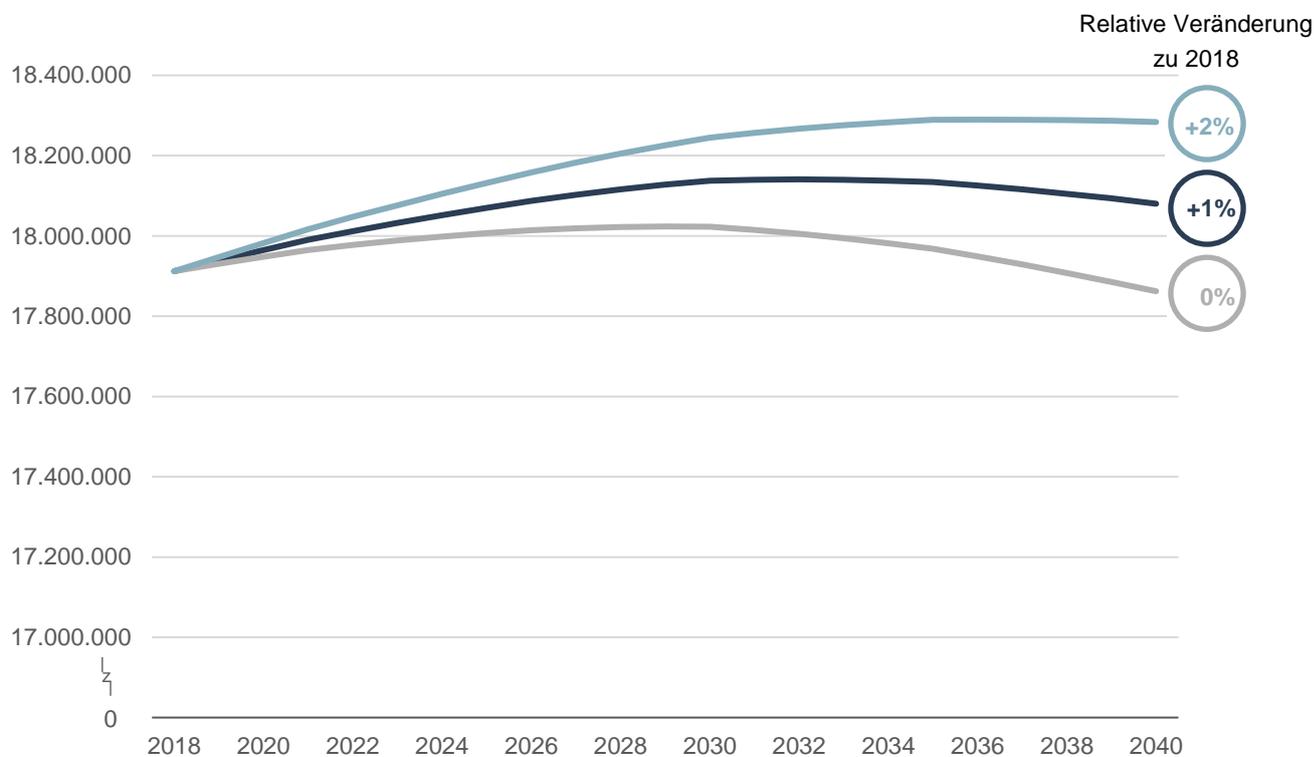


Abbildung 8: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2

Quelle: IT.NRW (Szenario 0) und GEWOS (Szenario 1 und 2)

Regionale Disparitäten in der künftigen Bevölkerungsentwicklung

Die Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen werden sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch des zeitlichen Verlaufs unterschiedlich von Veränderungsprozessen betroffen sein. Die kreisfreien Städte Köln, Münster, Düsseldorf und Bonn zeigen in allen drei Szenarien ein deutliches Wachstum und auch für deren Umland wird zum Teil eine ebenfalls dynamische Entwicklung prognostiziert. Für mehr als die Hälfte der 54 Prognoseeinheiten wird bis 2040 hingegen ein Bevölkerungsrückgang gegenüber dem Basisjahr 2018 vorausberechnet. Während die meisten dieser Kreise bereits in den kommenden Jahren von Abwanderung und Geburtendefiziten betroffen sind, werden die Bevölkerungsrückgänge für einige Regionen geringer ausfallen und zeitlich später einsetzen.

Köln wird künftig das stärkste Bevölkerungswachstum erleben und zu Beginn des Jahres 2040 über 1,2 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zählen. Im Vergleich zum Basisjahr der Prognose 2018 wird hier ein Plus von 16 % (Szenario 0 und Szenario 2) bzw. von 13 % (Szenario 1) erwartet.¹⁹ Neben der Stadt Köln zeigen die Städte Münster, Düsseldorf und Bonn in allen drei Szenarien einen Bevölkerungsanstieg um mindestens 10 % bis 2040 und damit die stärksten Zuwächse.

Die negativste Entwicklung wird sich laut den Bevölkerungsprognosen im Märkischen Kreis zeigen. Hier reduziert sich die Bevölkerungszahl im Szenario 0 bis Anfang 2040 gegenüber 2018 um rund 13 %. Unter den Annahmen des Szenarios 1 ist mit einem Rückgang von rund 12 % zu rechnen²⁰, in Szenario 2 wird von einem Minus von 9 % ausgegangen. Neben dem Märkischen Kreis werden für den Hochsauerlandkreis und den Kreis Höxter die stärksten Bevölkerungsverluste prognostiziert.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Veränderung der Bevölkerung bis 2040 für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte unter den Annahmen des Szenarios 0 dargestellt.

¹⁹ Dass das Bevölkerungswachstum in Szenario 2 trotz höher angenommener Zuwanderung aus dem Ausland nicht dynamischer als in Szenario 0 ausfällt, ist auf eine negativere Bilanz der Binnenwanderung, die sich durch die Berücksichtigung des Jahres 2018 im Referenzzeitraum ergeben, zurückzuführen.

²⁰ Durch die Berücksichtigung von 2018 ergibt sich für bestimmte Kreise – u.a. auch dem Märkischen Kreis –, dass die Entwicklung in Szenario 1 trotz geringer angenommener Zuwanderung aus dem Ausland die Bevölkerungsentwicklung positiver verläuft als in Szenario 0.

Veränderung der Bevölkerung 2018 bis 2040

Bevölkerungsprognose Szenario 0 (IT.NRW)

Wachstum zwischen 0% und 2%



Wachstum zwischen 2% und 4%



Wachstum zwischen 4% und 8%



Wachstum um mehr als 8%



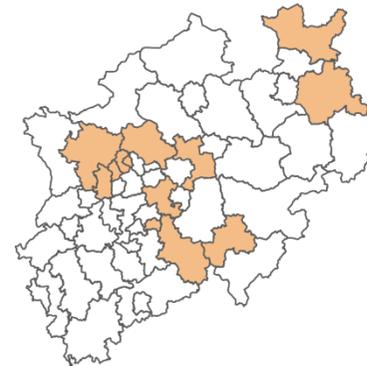
Rückgang zwischen 0% und -2%



Rückgang zwischen -2% und -4%



Rückgang zwischen -4% und -8%



Rückgang um mehr als -8%



Abbildung 9: Veränderung der Bevölkerung 2018 bis 2040 in Szenario 0
Quelle: Datengrundlage: IT.NRW, Darstellung: GEWOS (ungerundete Werte)

	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz			
	Stand	Veränderung bis 2040		
	2018	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2
Nordrhein-Westfalen	17.912.100	1%	0%	2%
Aachen, Städteregion	554.100	3%	1%	4%
Aachen, ehem. Kreis	307.800	1%	0%	1%
Aachen, krfr. Stadt	246.300	5%	3%	7%
Bielefeld, krfr. Stadt	332.600	2%	0%	3%
Bochum, krfr. Stadt	365.500	-3%	-4%	-2%
Bonn, krfr. Stadt	325.500	12%	11%	15%
Borken, Kreis	369.700	-3%	-3%	0%
Bottrop, krfr. Stadt	117.400	-7%	-6%	-5%
Coesfeld, Kreis	219.400	0%	0%	1%
Dortmund, krfr. Stadt	586.600	4%	3%	5%
Duisburg, krfr. Stadt	498.100	-5%	-5%	-2%
Düren, Kreis	262.900	0%	-1%	1%
Düsseldorf, krfr. Stadt	617.300	14%	12%	15%
Ennepe-Ruhr-Kreis	324.700	-5%	-5%	-4%
Essen, krfr. Stadt	583.400	5%	1%	3%
Euskirchen, Kreis	192.100	0%	-1%	1%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	260.300	-2%	-2%	1%
Gütersloh, Kreis	363.000	2%	0%	3%
Hagen, krfr. Stadt	187.700	-4%	-4%	-2%
Hamm, krfr. Stadt	179.200	-2%	-3%	-1%
Heinsberg, Kreis	253.100	1%	1%	3%
Herford, Kreis	251.500	-3%	-4%	-3%
Herne, krfr. Stadt	156.500	-2%	-3%	-1%
Hochsauerlandkreis	261.600	-10%	-11%	-9%
Höxter, Kreis	141.600	-9%	-10%	-8%
Kleve, Kreis	311.300	1%	-2%	1%
Köln, krfr. Stadt	1.080.400	16%	13%	16%
Krefeld, krfr. Stadt	226.700	-1%	-2%	1%
Leverkusen, krfr. Stadt	163.600	6%	5%	7%
Lippe, Kreis	349.100	-6%	-7%	-5%
Märkischer Kreis	413.400	-13%	-12%	-9%
Mettmann, Kreis	485.400	0%	-1%	1%
Minden-Lübbecke, Kreis	311.200	-5%	-5%	-4%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	262.200	1%	-5%	-2%
Mülheim, krfr. Stadt	171.300	-1%	-3%	-1%
Münster, krfr. Stadt	313.600	14%	11%	14%
Oberbergischer Kreis	273.000	-7%	-8%	-6%
Oberhausen, krfr. Stadt	211.400	-5%	-6%	-4%
Olpe, Kreis	134.800	-7%	-8%	-6%
Paderborn, Kreis	305.400	2%	2%	4%
Recklinghausen, Kreis	616.800	-6%	-6%	-5%
Remscheid, krfr. Stadt	110.600	-5%	-5%	-3%
Rhein-Erft-Kreis	467.200	6%	5%	8%
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.300	1%	0%	2%

	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz			
	Stand 2018	Veränderung bis 2040		
		Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2
Rhein-Kreis Neuss	449.400	6%	5%	7%
Rhein-Sieg-Kreis	599.100	6%	5%	7%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	278.000	-3%	-5%	-2%
Soest, Kreis	301.700	-4%	-5%	-3%
Solingen, krfr. Stadt	158.800	4%	4%	6%
Steinfurt, Kreis	446.600	1%	0%	2%
Unna, Kreis	393.900	-5%	-6%	-4%
Viersen, Kreis	298.700	-3%	-4%	-2%
Warendorf, Kreis	277.500	-3%	-3%	-1%
Wesel, Kreis	460.700	-5%	-6%	-4%
Wuppertal, krfr. Stadt	353.600	2%	1%	4%

Tabelle 5: Prognose der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz nach Kreisen und kreisfreien Städten in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2

Anmerkung: gerundete Werte

Quelle: IT.NRW für Szenario 0, GEWOS für Szenario 1 und Szenario 2

Alterung der Bevölkerung setzt sich bis 2040 verstärkt fort

Im Zusammenhang mit der Veränderung der Einwohnerzahl sind auch Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen zu erwarten. Der Prozess der demografischen Alterung ergibt sich durch einen steigenden Anteil der Bevölkerung in älteren Altersgruppen bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils und der Anzahl der Personen in jüngeren Altersgruppen. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren bleibt insgesamt bis 2040 weitgehend konstant (Szenario 0), bei den Einwohnerinnen und Einwohnern im jüngeren und mittleren Alter bis 2040 sind für Nordrhein-Westfalen insgesamt hingegen Verluste zu erwarten (-10 % bei 18- bis 65-Jährigen in Szenario 0). Die Bevölkerung im Rentenalter steigt umso stärker an (+33 % in Szenario 0). Besonders stark steigen wird dabei die Zahl der Seniorinnen und Senioren über 80 Jahre, und zwar um rund 466.300 auf 1.585.700 in 2040 (Szenario 0). Das entspricht einer Zunahme von 42 % gegenüber 2018. Der Anteil der Personen in dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung beträgt 2040 dann 9 %. Auch in Szenario 1 und Szenario 2 wird die Zahl der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) erheblich steigen, während die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im jüngeren und mittleren Alter zurückgeht. Auch Zuwanderungsgewinne aus jüngeren Bevölkerungsgruppen in Szenario 2 können den Prozess der demografischen Alterung in Zukunft nicht aufhalten. Künftig wird die Bevölkerung also wesentlich stärker als heute von älteren Menschen geprägt sein.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung zwischen 2018 und 2040.

Altersstruktur der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen

Anteil der Altersgruppe unter 18 Jahre, Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre und Altersgruppe 65 und älter an der Gesamtbevölkerung

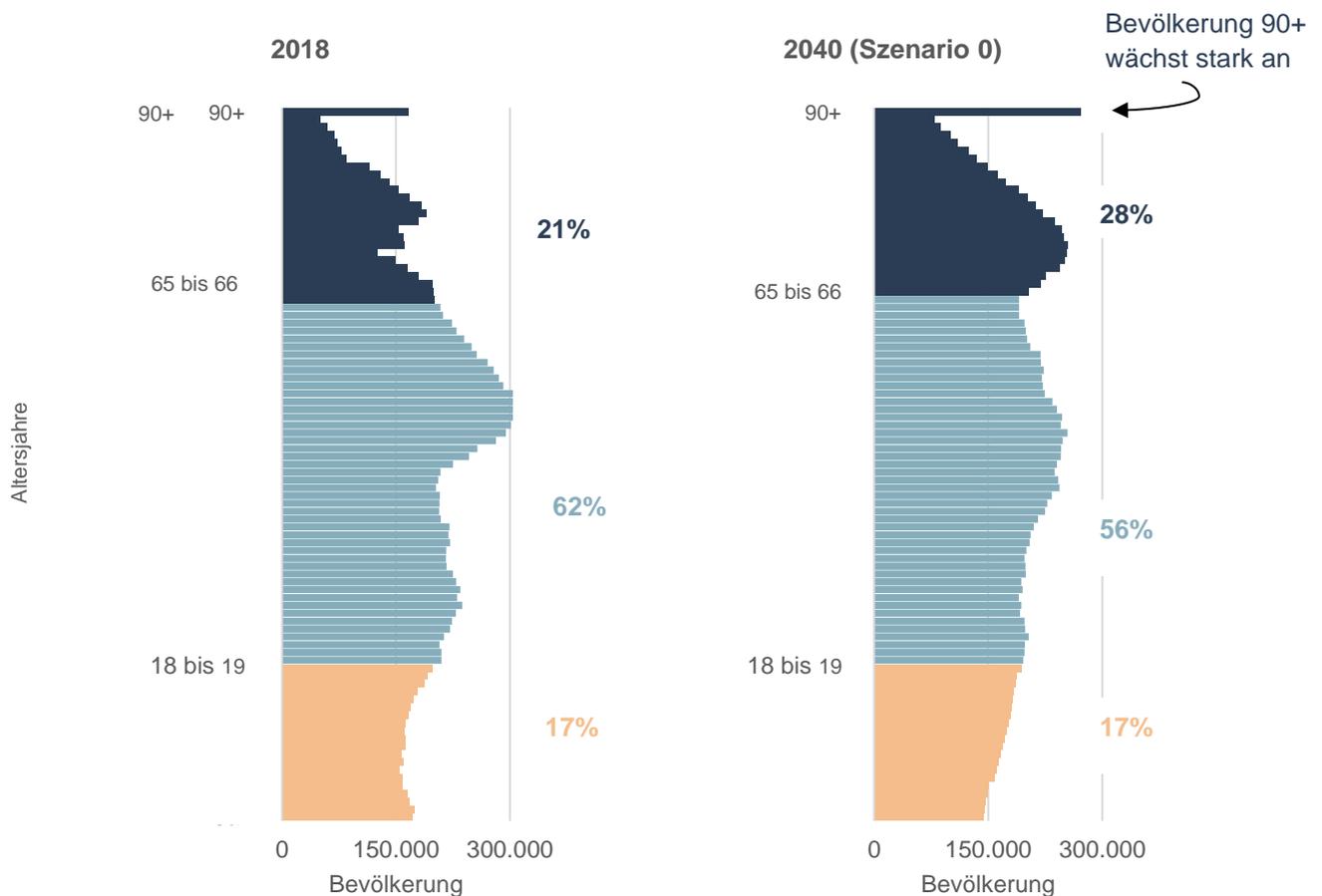


Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in NRW 2018 und 2040 (Szenario 0)

Quelle: Darstellung: GEWOS; Daten: IT.NRW (2019a)

Anmerkung: Mögliche Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen

Wie bereits in Kapitel 2 (Bisherige Entwicklung in Nordrhein-Westfalen) beschrieben, gibt es bereits im Jahr 2018 große kleinräumige Unterschiede bei der Altersstruktur in den Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens. So stehen bereits derzeit Kreise mit einer jungen Bevölkerungsstruktur (Borken, Steinfurt, Warendorf, Gütersloh und Paderborn) Regionen mit einem hohen Anteil älterer Menschen (Mülheim, Mettmann, Herford, Höxter, Hagen) gegenüber. Diese Disparitäten werden sich im Prognoseverlauf weiter verstärken.

Im Jahr 2040 wird der Anteil an Kindern und Jugendlichen mit 18 % im Szenario 0 in den Städten Düsseldorf, Leverkusen, Gelsenkirchen und Hamm am höchsten sein. In den Kreisen Viersen, Höxter, Märkischer Kreis, Hochsauerlandkreis und Wesel sowie in der Stadt Bottrop werden Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren mit 15 % den geringsten Anteil an der Bevölkerung ausmachen. In den Kreisen Höxter, Wesel und Hochsauerlandkreis wird 2040 gemäß den Ergebnissen des Szenarios 0 jede bzw. jeder Dritte über 65 Jahre alt sein. Den höchsten Anteil an Seniorinnen und Senioren ab 80 Jahren wird es im Jahr 2040 laut Szenario 0 in den Kreisen Wesel, Coesfeld und Höxter mit 11 % an der Gesamtbevölkerung geben.

3.3. Dekonzentrationsszenario (Szenario 3)

Annahmen

Das knappe Wohnungsangebot, steigende Mieten und Immobilienpreise schwächten den zuletzt hohen Zuzug in deutsche Großstädte ab. Auch in den Wachstumskernen Nordrhein-Westfalens, den vier Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, konnten in den Jahren 2017 und 2018 bereits Veränderungen in den Wanderungsverflechtungen mit dem Umland beobachtet werden. Ein Grund hierfür ist, dass die Großstädte weiterhin zwar eine hohe Attraktivität ausstrahlen, die Wohnkosten mittlerweile jedoch so hoch sind, dass sich die Bevölkerung nach Alternativen im Umland umschaute.

Vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte beleuchtet das Szenario 3 (Dekonzentrationsszenario) die Frage, welche Auswirkungen eine sich verstärkende Abwanderung aus den Städten Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster, bzw. eine sich reduzierende Zuwanderung, auf die zukünftige Wohnungsnachfrage in diesen Städten haben könnte. Verstärkt könnten diese Ausweichreaktionen durch eine fortschreitende Digitalisierung in der Arbeitswelt werden. Home-Office und Arbeiten über das Internet machen eine zunehmende Auflösung von räumlichen Bezügen möglich, wodurch arbeitsmarktbedingte regionale Wanderungsmuster zukünftig anders ausfallen könnten. 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“ für Home-Office hat die Akzeptanz für Telearbeit steigen lassen.²¹

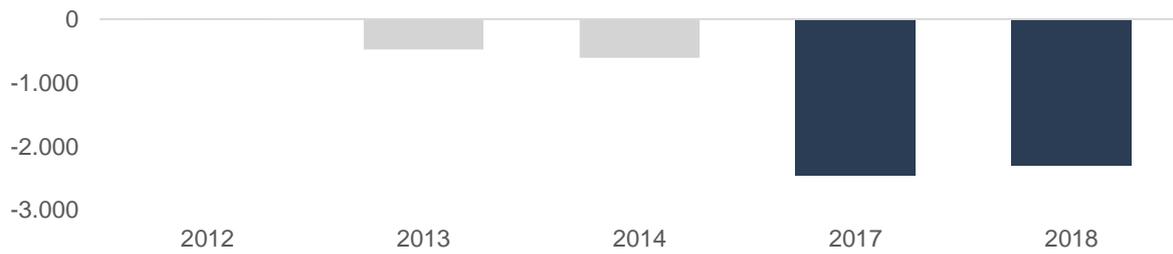
Bereits in den Jahren 2017 und 2018 zeigten sich gegenüber den vergangenen Jahren zum Teil deutliche Unterschiede in den Wanderungsverflechtungen. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Binnenwanderungssaldo für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster im Vergleich der Jahre 2012 bis 2014 und 2017 bis 2018.²² Die Balken in der Abbildung zeigen die Zyklen der Wanderung: In den Jahren 2012 bis 2014 weisen drei der vier ausgewählten Städte einen positiven Binnenwanderungssaldo auf. Lediglich Bonn verzeichnete auch in diesen Jahren einen negativen Saldo – allerdings fällt die negative Bilanz deutlich geringer aus als in den darauffolgenden Jahren 2017 und 2018. In den Jahren 2017 und 2018 konnte nur mehr Düsseldorf einen positiven Binnenwanderungssaldo registrieren, die anderen drei Städte verloren mehr Einwohnerinnen und Einwohner an die übrigen Landesteile Nordrhein-Westfalens als aus den Regionen in die Städte zuwanderten.

Durch die Fortschreibung der Binnenwanderung 2017 und 2018 – im Vergleich zum Referenzzeitraum 2012, 2013, 2014 und 2017 im Szenario 0 – ergibt sich für die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster ein geringerer bzw. negativerer Binnenwanderungssaldo als im Szenario 0. Der Außenwanderungssaldo als auch der Binnenwanderungssaldo mit den übrigen Bundesländern werden hingegen aus dem Szenario 0 übernommen. Die Reduzierung der Gesamtwanderungssalden basiert somit auf anderen Annahmen zur Binnenwanderung (vgl. Tabelle 6).

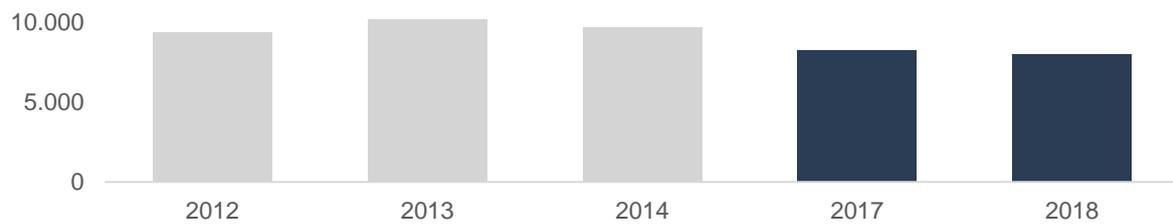
²¹ Stürz et. al. (2020)

²² Die Jahre 2015 und 2016 stellen aufgrund der Sondereffekte im Zuge der Aufnahme von Schutzsuchenden Ausnahmejahre dar und wurden in den Prognoseberechnungen nicht berücksichtigt. Der Referenzzeitraum für die Prognose der Binnenwanderung im Szenario 0 (IT.NRW) sind die Jahre 2012 bis 2014 und das Jahr 2017.

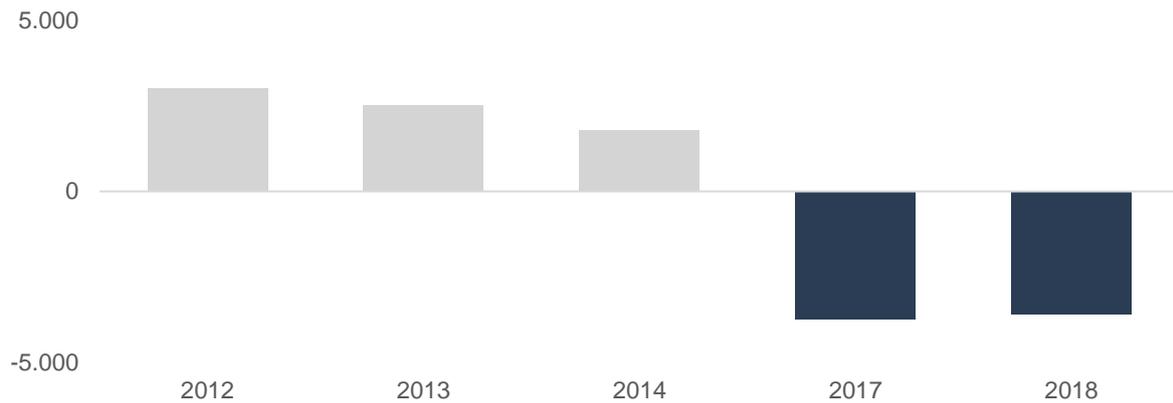
Binnenwanderungssaldo Bonn



Binnenwanderungssaldo Düsseldorf



Binnenwanderungssaldo Köln



Binnenwanderungssaldo Münster

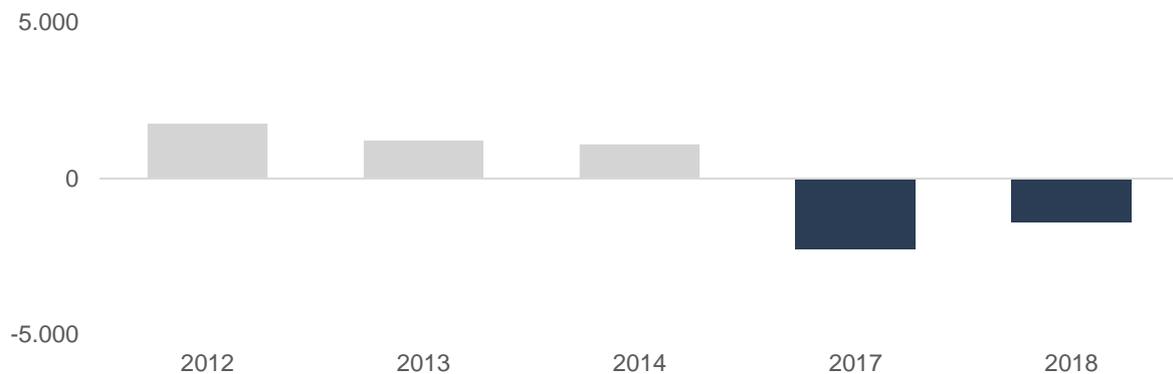


Abbildung 11: Binnenwanderungssaldo der vergangenen Jahre im Vergleich

Anmerkung: 2015 und 2016 wurden aufgrund der Auswirkungen im Zuge der Aufnahme von Schutzsuchenden in der Prognoseberechnung nicht berücksichtigt. Der Referenzzeitraum für die Prognose der Binnenwanderung im Szenario 0 (IT.NRW) sind die Jahre 2012 bis 2014 und das Jahr 2017.

Quelle: IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

		2020	2025	2030	2035
Düsseldorf	Szenario 0	4.390	3.420	2.130	1.630
	Szenario 3	3.470	2.540	1.340	980
Bonn	Szenario 0	1.880	1.420	940	880
	Szenario 3	-170	-150	-400	-400
Köln	Szenario 0	7.470	6.110	4.550	4.000
	Szenario 3	3.970	2.920	1.720	1.510
Münster	Szenario 0	2.040	1.520	1.050	1.060
	Szenario 3	-560	-360	-250	-40

Tabelle 6: Wanderungssalden insgesamt der Städte mit Dekonzentrationsprozessen im Szenario 0 und 3
Quelle: GEWOS

Wie sich die Differenzen zwischen den einzelnen Städten bzw. in welchem Ausmaß sich der Wanderungssaldo verringern hängt zum einen von der unterschiedlichen Intensität der Dekonzentrationsprozesse in den Jahren 2017 und 2018 ab, die der Prognoseberechnung zu Grunde gelegt ist. Zum anderen ist die Bedeutung der Binnenwanderung als Komponente in der Gesamtwanderungsbilanz für die einzelnen Städte unterschiedlich. So fungieren als Wachstumsmotor insbesondere für Düsseldorf und Köln die Wanderungszugewinne aus dem Ausland.

Für das Szenario 3 wird angenommen, dass die räumlichen Ausweichreaktionen sich in den Umlandkreisen und Nachbarstädten niederschlagen werden. Die Kreise und Städte, die durch die angenommenen Dekonzentrationsprozesse mehr Zuwanderung erfahren, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Wie zu erkennen ist, handelt es sich um insgesamt 12 kreisfreie Städte und Kreise, die zum Teil (Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Sieg-Kreis, Mettmann) von den Dekonzentrationsprozessen verschiedener Städte betroffen sind.

Umlandkreise und Nachbarstädte	Düsseldorf	Bonn	Köln	Münster
Duisburg	X			
Krefeld	X			
Mülheim a.d.R.	X			
Mettmann	X		X	
Rhein-Kreis Neuss	X		X	
Leverkusen			X	
Rhein-Erft-Kreis			X	
Rheinisch-Bergischer-Kreis			X	
Rhein-Sieg-Kreis		X	X	
Coesfeld				X
Steinfurt				X
Warendorf				X

Tabelle 7: Umlandkreise und Nachbarstädte der kreisfreien Städte mit Dekonzentrationsprozessen

Quelle: GEWOS

Entsprechend der verringerten Wanderungssalden in den vier Städten erhöhen sich die Binnenwanderungssalden in den Umlandkreisen und Nachbarstädten. Die Verteilung der zusätzlichen Wanderungsgewinne basiert dabei auf den altersspezifischen Wanderungsverflechtungen in 2017 und 2018. Die prozentuale Verteilung auf die Umlandkreise und Nachbarstädte – über alle Altersgruppen hinweg – ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Umlandkreise und Nachbarstädte	Düsseldorf	Bonn	Köln	Münster
Duisburg	11%			
Krefeld	7%			
Mülheim a.d.R.	2%			
Mettmann	42%		4%	
Rhein-Kreis Neuss	37%		7%	
Leverkusen			8%	
Rhein-Erft-Kreis			41%	
Rheinisch-Bergischer-Kreis			21%	
Rhein-Sieg-Kreis		100 %	20%	
Coesfeld				27 %
Steinfurt				47 %
Warendorf				26 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabelle 8: Verteilung der Wandungen auf Umlandkreise und Nachbarstädte

Anmerkung: Mögliche Abweichungen in der Summenbildung resultieren aus Rundungsdifferenzen; Quelle: GEWOS

Für die restlichen Kreise und kreisfreien Städte werden die Annahmen des Szenarios 0 übernommen. Im Ergebnis ergeben sich somit Unterschiede für die vier Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie deren Umlandkreise und Nachbarstädte (Duisburg, Krefeld, Mülheim an der Ruhr, Mettmann, Rhein-Kreis Neuss, Leverkusen, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf).

Ergebnisse

Durch die Reduzierung des Wanderungssaldos reduziert sich in den vier Städten Bonn, Düsseldorf und Köln die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu Szenario 0. Für Münster wird unter den getroffenen Annahmen zukünftig sogar ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (vgl. Tabelle 9). In den Umlandkreisen und Umlandstädten zeichnet sich durch die angenommenen verstärkten Verflechtungen zugunsten des Umlandes eine positivere Entwicklung ab als unter den Annahmen des Szenarios 0. Vor allem der Rhein-Erft-Kreis und der Rhein-Sieg-Kreis werden durch die räumlichen Ausweichprozesse aus den Städten ein dynamisches Wachstum erfahren. Die Städte Duisburg, Krefeld und Mülheim profitieren unter den getroffenen Annahmen am wenigsten von den Dekonzentrationsprozessen. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust des Szenarios 0 kann nur geringfügig abgedämpft werden.

	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz		
	Stand 2018	Veränderung bis 2040	
		Szenario 0	Szenario 3
Bonn, krfr. Stadt	325.500	12%	1%
Düsseldorf, krfr. Stadt	617.300	14%	11%
Köln, krfr. Stadt	1080.400	16%	9%
Münster, krfr. Stadt	313.600	14%	-3%
Duisburg, krfr. Stadt	498.100	-5%	-4%
Coesfeld, Kreis	219.400	0%	3%
Krefeld, krfr. Stadt	226.700	-1%	0%
Leverkusen, krfr. Stadt	163.600	6%	10%
Mettmann, Kreis	485.400	0%	4%
Mülheim, krfr. Stadt	171.300	-1%	-1%
Rhein-Erft-Kreis	467.200	6%	13%
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.300	1%	7%
Rhein-Kreis Neuss	449.400	6%	11%
Rhein-Sieg-Kreis	599.100	6%	13%
Steinfurt, Kreis	446.600	1%	4%
Warendorf, Kreis	277.500	-3%	0%
Nordrhein-Westfalen	17.912.100	1%	1%

Tabelle 9: Prognose der Bevölkerung in Szenario 3 (Dekonzentration) im Vergleich zu Szenario 0
Quelle: GEWOS

4. Haushaltsprognose

Da nicht die Bevölkerungszahl, sondern die Haushalte die relevante Größe der Nachfrage am Wohnungsmarkt sind, werden im Folgenden das Vorgehen und die getroffenen Annahmen zur Berechnung der zukünftig zu erwartenden Haushaltsentwicklung dargestellt.

4.1. Methodik und Annahmen

Die Basis der Haushaltsprognose bildet die zuvor ermittelte Bevölkerungsprognose. 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. Dazu gehören beispielsweise Bewohnerinnen und Bewohner von Alten- und Pflegeheimen oder Heimen für Menschen mit Behinderungen.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

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 Haushaltsmitglieder²³ 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.

Bevor auf die Methodik zur Ableitung der Haushaltszahlen eingegangen wird, ist zu klären, welcher Haushaltsbegriff der Bedarfsprognose zugrunde gelegt wird. Im Zensus 2011 werden Wohnhaushalte ausgewiesen. Das bedeutet, dass alle Personen, die gemeinsam in einer Wohnung leben als Mitglieder desselben Haushalts gelten (Konzept des gemeinsamen Wohnens):

²³ Haushaltsmitglieder im Mikrozensus umfassen alle Personen am Haupt- oder Nebenwohnsitz, die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. in Altenheimen) wird hingegen nicht berücksichtigt (Destatis 2019c, S. 22).

„Ein privater Haushalt besteht aus mindestens einer Person. Zugrunde gelegt wird das „Konzept des gemeinsamen Wohnens“. Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben privaten Haushalts, sodass es einen privaten Haushalt pro belegter Wohnung gibt.“²⁴

Im Mikrozensus werden hingegen Wirtschaftshaushalte dargestellt. Das bedeutet, Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, gelten als ein Haushalt. Daraus folgt, wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt, auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung bewohnt. Das Zusammenleben mehrerer Wirtschaftshaushalte in einer Wohnung kann bspw. über die Bildung von Wohngemeinschaften erfolgen.

„Als (Privat-)Haushalt zählt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte, zum Beispiel auch Einzeluntermieter).“²⁵

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. Für dieses Vorgehen spricht, dass die Wohnungsnachfrage nicht, wie bei einer Betrachtung der Wirtschaftshaushalte, überschätzt wird.

Aufbauend auf der Bevölkerungsvorausberechnung, die als Szenario 0 in dieses Gutachten mit aufgenommen wurde, hat das IT.NRW eine Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 erstellt, die als Grundlage für die Haushaltsprognose des Szenarios 0 herangezogen wird.²⁶ Die Modellrechnung des IT.NRW basiert auf Wirtschaftshaushalten. Für die Darstellung der Wohnhaushalte wurde im Ausgangsjahr 2018 auf die Ergebnisse der GEWOS Haushalts-

²⁴ Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

²⁵ Destatis (2019c), S. 24

²⁶ IT.NRW (2019b)

modellierung zurückgegriffen, die für den Prognosezeitraum mit der Veränderungsdynamik in der Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW verknüpft wird. Es kommt basierend auf den unterschiedlichen Haushaltsdefinitionen zu einer Niveauverschiebung nach unten. Die zukünftige Entwicklung verläuft hingegen parallel zur der Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW. Die Methodik zur GEWOS Haushaltsmodellierung wird in den kommenden Abschnitten erläutert. Mit diesem Vorgehen wird die Vergleichbarkeit mit den weiteren erstellten Haushaltsprognoseszenarien gewährleistet. Von einer Ableitung der Wohnhaushalte aus der Zahl der Wirtschaftshaushalte gemäß IT.NRW Modellrechnung – als Alternative zur Nutzung der GEWOS Haushaltsmodellierung für das Ausgangsjahr – wurde aus zwei Gründen abgesehen:

1. Ein Abgleich der Zahl der Wirtschaftshaushalte aus dem Mikrozensus 2011 mit der Zahl der Wohnhaushalte aus dem Zensus 2011 zeigte unplausible Ergebnisse: Teilweise übersteigt die Zahl der Wohnhaushalte die der Wirtschaftshaushalte, definitorisch müsste es allerdings mehr Wirtschafts- als Wohnhaushalte geben.
2. Aufgrund der methodischen Umstellung bei der Mikrozensususerhebung ab dem Berichtsjahr 2016 ergeben sich Einschränkungen in der Vergleichbarkeit zu den Vorjahren. Eine valide Ableitung bzw. Fortschreibung des Verhältnisses von Wohnhaushalten zu Wirtschaftshaushalten auf Grundlage des Mikrozensus 2011 war daher nicht möglich.

Für die Haushaltsmodellierung wird im Rahmen dieser Untersuchung auf das Haushaltsvorstandsquotenverfahren zurückgegriffen. Das bedeutet, es erfolgt eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Als Haushaltsvorstand wird diejenige Person definiert, die überwiegend zum Lebensunterhalt des Haushalts beiträgt. Da jeder Haushalt genau einen Vorstand besitzt, kann durch diese Rechnung die Zahl der Haushalte aus der Bevölkerung bestimmt werden. Datenquelle der Haushaltsvorstandsquoten ist der Mikrozensus 2018 für Nordrhein-Westfalen, differenziert

nach Gemeindegrößenklassen.²⁷ Da es keine Daten auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte gibt, bietet die Aufgliederung nach Gemeindegrößenklassen die bestmögliche Darstellung, um Unterschiede zwischen städtischen Verdichtungsräumen und zentrumsfernen Regionen in die Prognoseberechnung mitaufzunehmen.

Das Haushaltsvorstandsquotenverfahren ist eines der ältesten und eines der am häufigsten angewendeten Verfahren zur Erstellung von Haushaltsprognosen. Eine alternative Methode ist das Haushaltsmitgliederquotenverfahren. Beide Methoden zählen zu den makroanalytischen Verfahren und sind bewährte Methoden zur Erstellung von Haushaltsprognosen. Das Haushaltsmitgliederquotenverfahren ist eines der in der amtlichen Statistik meistgenutzten Prognoseverfahren in Deutschland.²⁸ Das Haushaltsmitgliederquotenverfahren folgt einer ähnlichen Logik wie das zuvor beschriebene Haushaltsvorstandsquotenverfahren: Es greift auf die Altersstruktur der Bevölkerung zurück, wobei die Bevölkerung entsprechend der Haushaltsmitgliederquoten zu den verschiedenen Haushaltsgrößen zugeordnet wird. Gegenüber dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren bietet das Haushaltsmitgliederquotenverfahren den Vorteil, dass sämtliche Haushaltsmitglieder mit ihren demografischen Merkmalen berücksichtigt werden, während beim Haushaltsvorstandsquotenverfahren die Haushaltsgröße ausschließlich auf Grundlage des Haushaltsvorstandes abgeleitet wird. Allerdings lassen sich beim Haushaltsmitgliederquotenverfahren die altersstrukturellen Zusammensetzungen der Haushalte nicht mehr erkennen. Für die zielgruppenspezifische (qualitative) Wohnungsnachfrage stellt das Alter neben der Haushaltsgröße jedoch ein wesentliches Merkmal dar. Weiterhin werden die Ergebnisse der Zusatzerhebungen des Mikrozensus zur Wohnsituation von Haushalten nach Haupteinkommensbezieherin bzw. -bezieher, sprich Haushaltsvorstand, ausgewiesen. Diese Ergebnisse stellen eine wesentliche Grundlage für die Ableitung der Wohnpräferenzen und somit für die Abschätzung der qualitativen Neubaunachfrage (vgl. Kapitel 5.2) dar. Vor diesem Hintergrund wurde die Methodik des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens für die Haushaltsmodellierung herangezogen.

²⁷ GEWOS Berechnungen basierend auf IT.NRW (2019c) (Mikrozensus 2018)

²⁸ Oertel (2016), S. 127f

In der nachfolgenden Abbildung sind die Haushaltsvorstandsquoten exemplarisch für Nordrhein-Westfalen dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Bildung für einen Einpersonenhaushalt mit etwa 20 bis 28 Jahren (nach Auszug aus dem Elternhaus) sowie mit steigendem Alter (nach dem Tod der Partnerin bzw. des Partners) am wahrscheinlichsten ist. Zweipersonenhaushalte hingegen dominieren bei Menschen zwischen etwa 20 und 30 Jahren (Haushaltsgründungsphase) sowie ab einem Alter von etwa 55 Jahren (Haushaltskonsolidierungsphase). Die Kurven für Haushalte mit drei Personen und Haushalte mit mindestens vier Personen (in der Regel Familien) zeigen einen ähnlichen Verlauf, mit einer Hochphase zwischen etwa 30 und 50 Jahren (bei Haushalten mit mind. vier Personen) sowie 30 und 55 Jahren (Dreipersonenhaushalte).

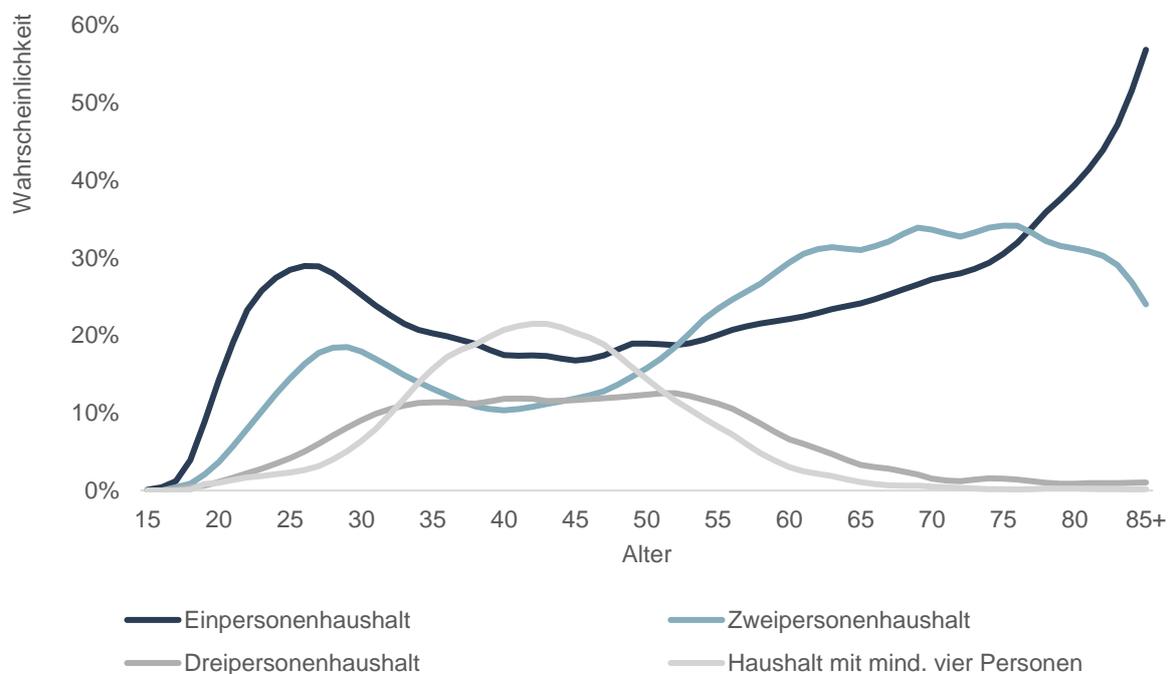


Abbildung 12: Wahrscheinlichkeit nach Alter Vorstand eines bestimmten Haushaltstyps zu sein für Nordrhein-Westfalen 2018 (geglättete Werte)

Quelle: Berechnung: GEWOS, Datengrundlage: IT.NRW (2019c) (Mikrozensus 2018)

Zur Berechnung der Haushaltsprognose werden die somit ermittelten Ergebnisse, die auf dem Mikrozensus 2018 (Wirtschaftshaushalte) beruhen, in einem zweiten Schritt mit Hilfe der Zensusergebnisse 2011 (Wohnhaushalte) auf die kreisspezifischen wohnungsmarktrelevanten Haushaltsstrukturen kalibriert.

Das künftige Haushaltsbildungsverhalten stellt eine weitere Kernkomponente der Haushaltsentwicklung dar, über deren Verlauf Annahmen getroffen werden müssen. Eine Veränderung der Haushaltszahl und Haushaltsstruktur kann auf eine sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung und/oder auf Verhaltensänderungen im Haushaltsbildungsprozess aufgrund von gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Faktoren zurückgeführt werden. Für die erstellten Szenarien der Bevölkerungsprognose werden jeweils Haushaltsprognosen mit konstanten Haushaltsvorstandquoten gerechnet (Status-Quo-Variante). Das bedeutet, das Haushaltsbildungsverhalten aus dem Jahr 2018 wird konstant in die Zukunft fortgeschrieben: Eine Person eines bestimmten Alters im Jahr 2040 ist mit derselben Wahrscheinlichkeit Vorstand eines Haushaltes wie im Jahr 2018. Damit wird ausschließlich der Einfluss der demografischen Entwicklung auf die Veränderung der Haushaltszahl und -struktur betrachtet. Aufgrund des demografischen Wandels, der mit einer alternden Bevölkerung und somit mit einer Tendenz zu kleineren Haushalten (vgl. Abbildung 12) einhergeht, kommt es auch bei einer Annahme eines konstanten Haushaltsbildungsverhaltens in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten zu einer sich verringernden Haushaltsgröße und zu einer sich fortsetzenden Entwicklung hin zu kleineren Haushalten.

4.2. Ergebnisse

Die künftige Entwicklung der Haushalte steht in engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung insgesamt. Je stärker das Bevölkerungswachstum ausfällt, desto stärker wächst in der Regel auch die Zahl der Haushalte. Stagnierende bzw. rückläufige Bevölkerungszahlen bedeuten aber nicht zwingend auch einen Rückgang an Haushalten. Durch die Alterung der Bevölkerung und den damit verbundenen Verschiebungen in der Altersstruktur hin zu einem Alter, in dem (in einem höheren Ausmaß) Haushalte gebildet werden, kann die Zahl der Haushalte trotz sinkender oder stagnierender Bevölkerung ansteigen.

Im Jahr 2018 gab es in Nordrhein-Westfalen 8.574.300 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Mit rund 38 % und 34 % waren die meisten Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. Haushalte mit drei Personen sowie Haushalte mit vier oder mehr Personen gab es zu je rund 14 %.

Wohnungsmarktrelevante Haushalte im Jahr 2018	Anzahl	Anteil
Einpersonenhaushalt	3.296.700	38 %
Zweipersonenhaushalt	2.885.400	34 %
Dreipersonenhaushalt	1.166.800	14 %
Haushalt mit vier oder mehr Personen	1.225.400	14 %
Haushalte insgesamt	8.574.300	100 %

Tabelle 10: Wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018

Quelle: GEWOS

Basierend auf der Bevölkerungsprognose von IT.NRW und der Haushaltsmodellierung in Szenario 0 wird es im Jahr 2040 rund 8.757.400 wohnungsmarktrelevante Haushalte in Nordrhein-Westfalen geben. Die Zahl der Haushalte wird sich damit um rund 183.000 bzw. rund 2 % gegenüber 2018 erhöhen. Zum Vergleich, die Bevölkerungsprognose im Szenario 0 geht für Nordrhein-Westfalen von einem Anstieg um rund 1 % bis 2040 aus. Die Zahl der Haushalte wird in Nordrhein-Westfalen somit stärker steigen als die Bevölkerung. Getragen wird diese Entwicklung von einem überdurchschnittlichen Zuwachs bei den kleinen Haushalten. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird bis 2040 unter den getroffenen Annahmen um rund 5 % anwachsen, die Zweipersonenhaushalte um rund 4 %. Demgegenüber ist zu erwarten, dass die Zahl der Dreipersonenhaushalte um rund 6 % und die Haushalte mit 4 und mehr Personen um rund 3 % bis 2040 zurückgehen. Der Trend der letzten Jahre hin zu immer mehr kleineren und immer weniger großen Haushalten wird sich demografisch bedingt (bei einem angenommenen konstanten Haushaltsbildungsverhalten) in Zukunft fortsetzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich dadurch weiter reduzieren: Lebten 2018 im Schnitt noch 2,09 Personen in einem Haushalt, werden es 2040 2,06 Haushaltsmitglieder sein. Entgegen der abfallenden Bevölkerungszahl ab den Jahren 2032 (Szenario 0) zeigt sich für die Haushalte ein kontinuierlicher Anstieg der Haushaltszahl bis zum Jahr 2040.

Laut Szenario 1 wird es zu Jahresbeginn 2040 in Nordrhein-Westfalen rund 8.661.800 wohnungsmarktrelevante Haushalte geben. Trotz einer sich reduzierenden Bevölkerungszahl kommt es damit aufgrund des demografischen Wandels und daraus resul-

tierender Singularisierungsprozesse bei den Haushaltsbildungen (vgl. dazu Haushaltsvorstandsquoten in Abbildung 12) zu einem Anstieg der Haushaltszahl um rund 87.500 bzw. 1 % gegenüber dem Basisjahr 2018.

Durch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland wird es im Szenario 2 im Jahr 2040 rund 8.848.800 wohnungsmarktrelevante Haushalte geben. Gegenüber dem Basisjahr 2018 zeigt sich damit ein Anstieg um rund 274.500 Haushalte bzw. 3 %.

Prognose der Haushalte in NRW in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2

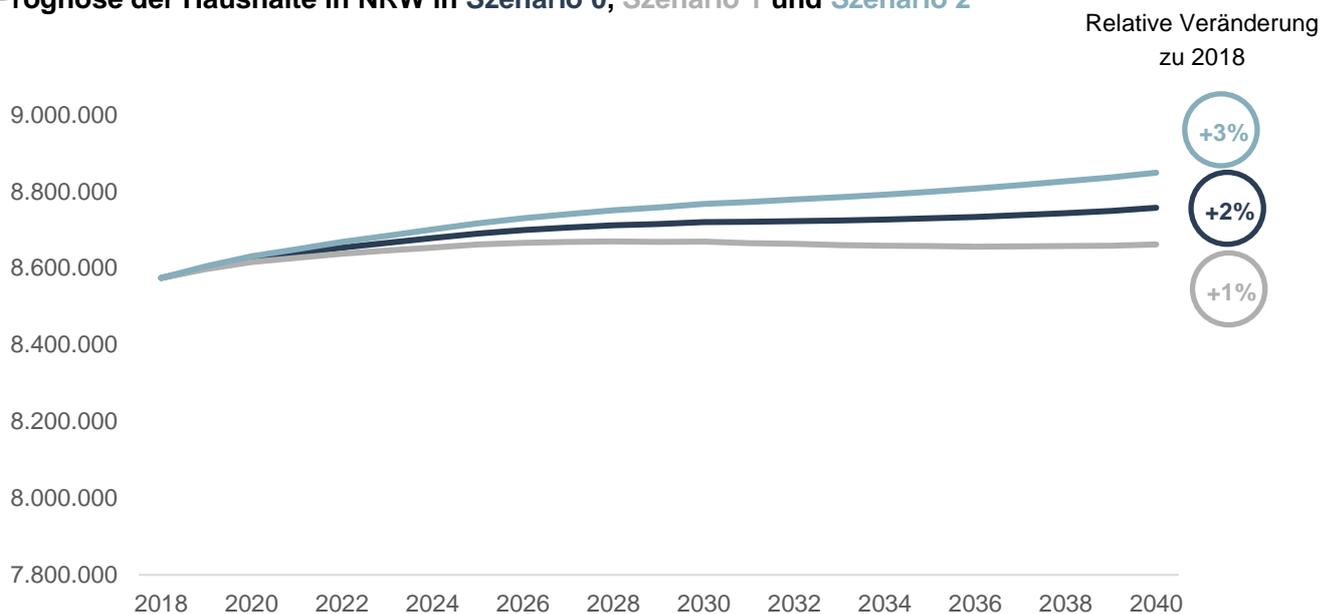


Abbildung 13: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2
Quelle: GEWOS

Den Szenarien 0, 1 und 2, ist gemein, dass das Haushaltswachstum aus der erhöhten Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte resultiert. Das bedeutet, dass sich in allen drei Szenarien im Prognoseverlauf die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen reduzieren, während die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich ansteigen wird (vgl. Abbildung 13).

Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße

Szenario 0, Szenario 1, Szenario 2 und Jahr 2018 als Referenz

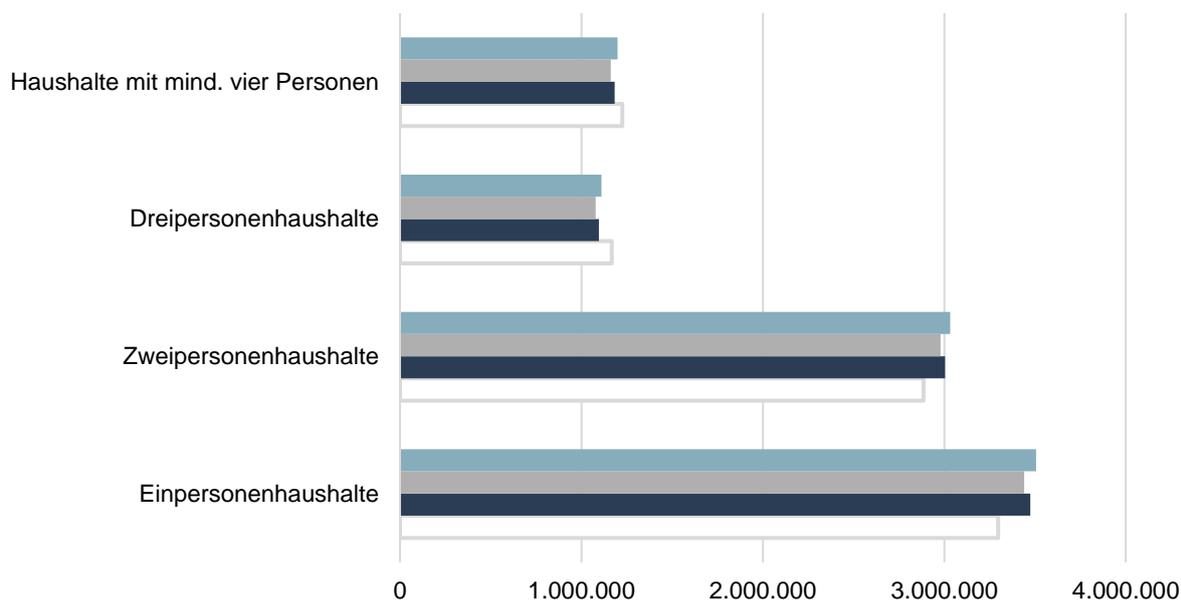


Abbildung 14: Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in NRW in 2018 und 2040 in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2
Quelle: GEWOS

Innerhalb des Bundeslandes gibt es in allen Szenarien deutliche Unterschiede. So stehen sich im Szenario 0 Städte mit einem kräftigen Haushaltswachstum von über 10 % (Düsseldorf, Bonn, Köln und Münster) und Kreise mit einem Rückgang der Haushaltszahl von über -5 % (Oberbergischer Kreis, Kreis Höxter, Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis, Kreis Olpe) gegenüber. Auch in Szenario 1 gibt es Städte mit einem Anstieg der Haushaltszahl um über 10 % (Köln, Bonn und Düsseldorf) und auf der anderen Seite Kreise, die einen Rückgang der Haushaltszahl von 10 % verzeichnen werden (Märkischer Kreis). Im positiveren Szenario 2 steht der maximale Haushaltsanstieg mit rund 16 % in der Stadt Köln dem kräftigsten Rückgang von -7 % im Märkischen Kreis gegenüber. Somit zeigen sich in allen Szenarien die deutlichen Unterschiede zwischen den prosperierenden und wachsenden Städten sowie den eher peripheren schrumpfenden Kreisen.

Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040

Haushaltsprognose Szenario 0 (IT.NRW)

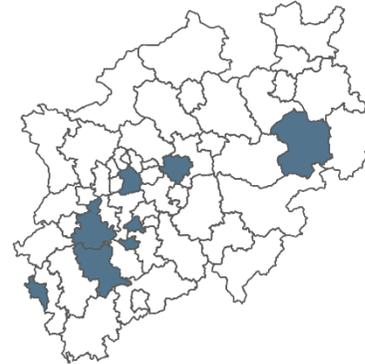
Wachstum zwischen 0% und 2%



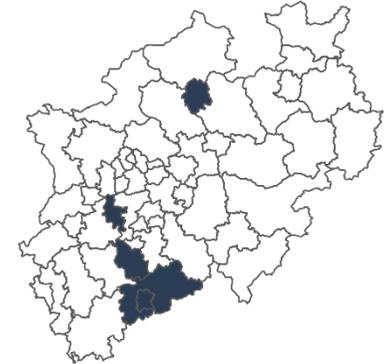
Wachstum zwischen 2% und 4%



Wachstum zwischen 4% und 8%



Wachstum um mehr als 8%



Rückgang zwischen 0% und -2%



Rückgang zwischen -2% und -4%



Rückgang zwischen -4% und -8%



Rückgang um mehr als -8%



Abbildung 15: Veränderung der Haushalte 2018 bis 2040 in Szenario 0
Quelle: Datengrundlage: IT.NRW, Darstellung: GEWOS (ungerundete Werte)

	Wohnungsmarktrelevante Haushalte			
	Stand	Veränderung bis 2040		
	2018	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2
Nordrhein-Westfalen	8.574.340	2%	1%	3%
Aachen, Städteregion	270.800	4%	0%	2%
Aachen, ehem. Kreis	142.700	3%	2%	4%
Aachen, krfr. Stadt	128.100	5%	3%	6%
Bielefeld, krfr. Stadt	160.900	2%	1%	3%
Bochum, krfr. Stadt	187.700	-3%	-5%	-3%
Bonn, krfr. Stadt	162.900	13%	12%	15%
Borken, Kreis	155.500	1%	1%	4%
Bottrop, krfr. Stadt	56.700	-5%	-4%	-3%
Coesfeld, Kreis	94.400	4%	3%	5%
Dortmund, krfr. Stadt	301.000	4%	3%	5%
Duisburg, krfr. Stadt	243.700	-5%	-5%	-2%
Düren, Kreis	120.000	2%	1%	3%
Düsseldorf, krfr. Stadt	331.200	13%	11%	14%
Ennepe-Ruhr-Kreis	162.000	-4%	-4%	-3%
Essen, krfr. Stadt	299.100	4%	0%	2%
Euskirchen, Kreis	86.900	0%	0%	2%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	128.700	-2%	-2%	1%
Gütersloh, Kreis	158.900	3%	1%	4%
Hagen, krfr. Stadt	94.900	-3%	-4%	-1%
Hamm, krfr. Stadt	82.000	-1%	-2%	0%
Heinsberg, Kreis	113.700	4%	3%	5%
Herford, Kreis	115.200	0%	-2%	0%
Herne, krfr. Stadt	120.800	-2%	-2%	0%
Hochsauerlandkreis	78.600	-7%	-8%	-6%
Höxter, Kreis	63.700	-8%	-9%	-6%
Kleve, Kreis	139.500	3%	0%	3%
Köln, krfr. Stadt	545.600	15%	13%	16%
Krefeld, krfr. Stadt	115.100	-1%	-1%	2%
Leverkusen, krfr. Stadt	79.800	6%	5%	7%
Lippe, Kreis	161.900	-4%	-5%	-3%
Märkischer Kreis	198.900	-10%	-10%	-7%
Mettmann, Kreis	237.000	1%	0%	2%
Minden-Lübbecke, Kreis	138.500	-3%	-4%	-2%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	131.300	2%	-3%	-1%
Mülheim, krfr. Stadt	88.000	-1%	-2%	-1%
Münster, krfr. Stadt	154.800	12%	10%	12%
Oberbergischer Kreis	105.900	-6%	-6%	-5%
Oberhausen, krfr. Stadt	123.800	-4%	-5%	-4%
Olpe, Kreis	59.800	-6%	-7%	-5%
Paderborn, Kreis	136.600	5%	4%	6%
Recklinghausen, Kreis	302.700	-3%	-4%	-3%
Remscheid, krfr. Stadt	54.200	-5%	-4%	-3%
Rhein-Erft-Kreis	214.900	7%	6%	9%
Rheinisch-Bergischer Kreis	133.800	2%	1%	3%

	Wohnungsmarktrelevante Haushalte			
	Stand	Veränderung bis 2040		
	2018	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2
Rhein-Kreis Neuss	210.600	7%	6%	8%
Rhein-Sieg-Kreis	271.800	8%	7%	9%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	129.700	-2%	-3%	-1%
Soest, Kreis	137.200	-1%	-1%	1%
Solingen, krfr. Stadt	78.100	4%	4%	6%
Steinfurt, Kreis	190.900	4%	2%	4%
Unna, Kreis	188.800	-4%	-5%	-3%
Viersen, Kreis	137.900	-1%	-1%	0%
Warendorf, Kreis	121.800	1%	0%	2%
Wesel, Kreis	214.500	-2%	-2%	-1%
Wuppertal, krfr. Stadt	181.400	2%	1%	4%

Tabelle 11: Prognose der Haushalte nach Kreisen und kreisfreien Städten in Szenario 0, Szenario 1 und Szenario 2

Anmerkung: gerundete Werte

Quelle: GEWOS (Szenario 0 basierend auf IT.NRW)

Ergebnisse Dekonzentrationsszenario

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Haushalte gemäß Ergebnissen des Dekonzentrationsszenarios für die relevanten Kreise und kreisfreien Städte dargestellt.

	Wohnungsmarktrelevante Haushalte		
	Stand 2018	Veränderung bis 2040	
		Szenario 0	Szenario 3
Bonn, krfr. Stadt	162.900	13%	3%
Düsseldorf, krfr. Stadt	331.200	13%	10%
Köln, krfr. Stadt	545.600	15%	10%
Münster, krfr. Stadt	154.800	12%	-2%
Duisburg, krfr. Stadt	243.700	-5%	-4%
Krefeld, krfr. Stadt	115.100	-1%	0%
Mülheim, krfr. Stadt	88.000	-1%	0%
Coesfeld, Kreis	94.400	4%	6%
Mettmann, Kreis	237.000	1%	5%
Leverkusen, krfr. Stadt	79.800	6%	9%
Rhein-Erft-Kreis	214.900	7%	13%
Rheinisch-Bergischer Kreis	133.800	2%	7%
Rhein-Kreis Neuss	210.600	7%	12%
Rhein-Sieg-Kreis	271.800	8%	14%
Steinfurt, Kreis	190.900	4%	6%
Warendorf, Kreis	121.800	1%	3%
Nordrhein-Westfalen	8.574.340	2%	2%

Tabelle 12: Prognose der Haushalte in Szenario 3 (Dekonzentration) im Vergleich zu Szenario 0

Quelle: GEWOS

Gemäß Annahmen des Dekonzentrationsszenarios wird es 2040 rund 8.752.300 wohnungsmarktrelevante Haushalte geben – gegenüber 2018 entspricht das einem Anstieg um rund 2 %. Der relative Anstieg ist somit gleich wie in Szenario 0, in absoluten Zahlen gibt es eine geringfügige Differenz zwischen Szenario 0 und Szenario 3, die auf die Modellrechnung zurückzuführen ist. Wandert eine Person von der Stadt in einen Umlandkreis, wird dieser Person aufgrund der Berücksichtigung von unterschiedlichen Haushaltsvorstandsquoten je Gemeindegrößenklasse (vgl. Kapitel 4.1.) eine andere Wahrscheinlichkeit im Haushaltsbildungsprozess zugeteilt.

4.3. Haushaltsverkleinerung (Szenario 4) und Haushaltsvergrößerung (Szenario 5)

Zusätzlich wird für die Neubaubedarfsprognose im Rahmen des vorliegenden Gutachtens – neben dem demografischen Einfluss auf zukünftige Haushaltszahlen – eine Verhaltensänderung im Haushaltsbildungsprozess berücksichtigt. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des Szenarios 0 werden zwei weitere Varianten der Haushaltsprognose berechnet: Szenario Haushaltsverkleinerung und Szenario Haushaltsvergrößerung.

Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Bei der Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland im Zeitverlauf (vgl. Abbildung 16) spielen demografische Gründe (Demografische Alterung der Gesellschaft, Zahl der Kinder im Haushalt) und verhaltensbedingte Veränderungen (z.B. Trennungen, spätere Familiengründung, Trend zu Singularisierung) zusammen.

Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Privathaushalten in Deutschland

Personen pro Haushalt

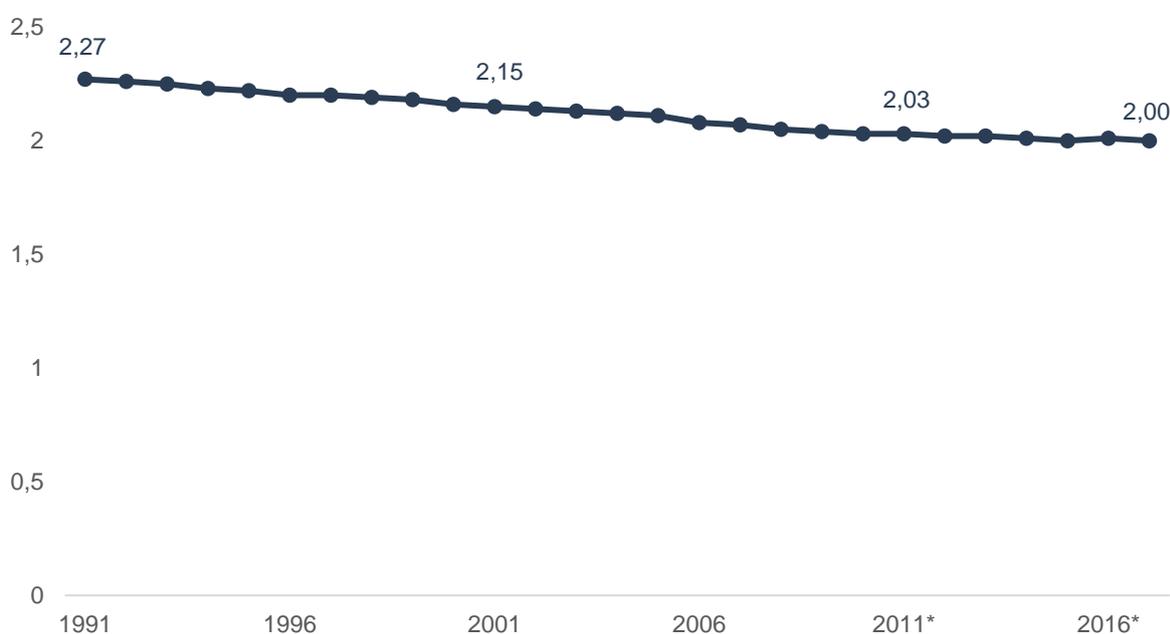


Abbildung 16: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland

Anmerkung: *) Die Vergleichbarkeit der Zeitreihe ist eingeschränkt auf Grund methodischer Veränderungen

Quelle: Destatis (2018)

Das Szenario Haushaltsverkleinerung geht von einem sich fortsetzenden Trend hin zu kleineren Haushalten (Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte) aus. Eine Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität könnten für kleinere Haushalte sprechen. Weiterhin können steigende Ausbildungszeiten zur Folge haben, dass immer mehr Menschen in bestimmten Lebensphasen allein oder nur zu zweit einen Haushalt gründen. Hohe Wohnkosten und ein knappes (bezahlbares) Wohnungsangebot am Wohnungsmarkt oder unerwartete wirtschaftliche Rahmenbedingungen können zu Veränderungen hin zu größeren Haushalten, insbesondere der jüngeren Generationen, führen.

Für die Ableitung der Verhaltensänderung im Rahmen der Haushaltsverkleinerungsvariante bzw. der Haushaltsvergrößerungsvariante wurde die Haushaltsvorstandsquoten der Mikrozensususerhebungen der Jahre 2016 bis 2018 für Nordrhein-Westfalen (differenziert nach Gemeindegrößenklassen) analysiert. Die Betrachtung eines längeren Zeitraums ist nicht möglich, da die Mikrozensususerhebung im Jahr 2016 methodische Veränderungen vorgenommen hat, wodurch ein direkter Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich ist.

Für die Ableitung der **Haushaltsverkleinerungsvariante (Szenario 4)** wurden die jährlichen Wachstumsraten der unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen in die Zukunft extrapoliert. Das bedeutet, dass sich beispielsweise bei einer Wachstumsrate von 0,8 %²⁹ die Wahrscheinlichkeit zur Bildung eines Einpersonenhaushaltes jährlich um 0,8 % erhöht. Diese Trendfortschreibung erfolgte bis zum Jahre 2030, danach wurde unterstellt, dass die Quoten auf dem Niveau von 2030 konstant bleiben. Die Wahrscheinlichkeit zur Bildung eines Einpersonenhaushaltes erhöht sich damit beispielsweise in der Gemeindegrößenklasse 50.000 bis 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner von rund 15 % im Jahr 2018 auf rund 17 % im Jahr 2030. In einigen Fällen

²⁹ Die jährliche Wachstumsrate für Einpersonenhaushalte in Gemeinden zwischen 50.000 und 100.000 gemeldeten Personen.

fielen die Wachstumsraten von Haushaltsgrößen in einzelnen Gemeindegrößenklassen zu hoch und damit unplausibel aus, so dass zum Teil Plausibilisierungen mit dem Mittelwert für Nordrhein-Westfalen vorgenommen wurden.³⁰

Die Variante zur **Haushaltsvergrößerung (Szenario 5)** stellt die konträre Entwicklung dar. Das bedeutet, dass beispielsweise die positive Wachstumsrate von 0,8 % zur Bildung eines Einpersonenhaushalts in der Gemeindegrößenklasse 50.000 bis 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner ein negatives Vorzeichen erhält und sich die Wahrscheinlichkeiten zur Bildung eines Einpersonenhaushalts bis zum Jahre 2030 jährlich verringern. In den darauffolgenden Jahren bis zum Ende des Prognosezeitraumes wurden die Quoten wieder konstant gehalten. Im Ergebnis liegt die Wahrscheinlichkeit zur Bildung eines Einpersonenhaushalts in Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl zwischen 50.000 und 100.000 im Jahr 2030 dann beispielsweise bei rund 14 %. Zum Vergleich: 2018 lag die Wahrscheinlichkeit bei 15 %.

Ergebnisse

Entsprechend der Annahmen wird sich im Haushaltsverkleinerungsszenario die Zahl der kleinen Haushalte (1- und 2-Personenhaushalte) erhöhen und die der größeren reduzieren, wohingegen im Haushaltsvergrößerungsszenario von einem Anstieg der Zahl der größeren Haushalte (3-, 4- und mehr Personenhaushalte) und einer Reduktion der Zahl der kleineren Haushalte ausgegangen werden kann.

Im Haushaltsverkleinerungsszenario kommt es zu einem Anstieg der Haushaltszahl um 5 % in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040. Dieser Entwicklung liegt die Annahme zugrunde, dass sich insbesondere die Wahrscheinlichkeiten zur Bildung eines 1-Personenhaushalts erhöhen, während sich die Wahrscheinlichkeiten zur Bildung eines 3-Personenhaushalts stark verringern werden. Somit gibt es bei gleichbleibender Bevölkerungszahl (Szenario 0) mehr Einwohnerinnen und Einwohner, die Haushalte bilden, wodurch die Zahl der Haushalte ansteigt. Wie im Szenario 0 zeigen der Märki-

³⁰ Ein Sonderfall stellt die Gemeindegrößenklasse mit 20.000 bis 50.000 Personen dar. Hier sind die jährlichen Wachstumsraten zur Bildung eines Ein- und Zweipersonenhaushalts negativ, während die zur Bildung eines Haushalts mit mindestens drei Personen positiv sind. Das Resultat ist eine Haushaltsvergrößerung. Somit schreibt in diesem Fall die Haushaltsvergrößerungsvariante die tatsächliche Entwicklung in die Zukunft fort und die Haushaltsverkleinerungsvariante bildet die gespiegelte Entwicklung ab.

sche Kreis, Höxter, der Hochsauerlandkreis und der Oberbergische Kreis die deutlichsten Rückgänge der Haushaltszahl, allerdings fällt der Rückgang aufgrund der veränderten Haushaltsbildungsannahmen weniger stark aus als im Szenario 0. Die Städte Köln, Bonn, Düsseldorf und Münster, für die unter den Annahmen des Szenarios 0 mit einem kräftigen Bevölkerungsanstieg gerechnet wird, zeigen eine verstärkte Dynamik bei der Entwicklung der Haushaltszahl (vgl. Tabelle 13)

Das Haushaltsvergrößerungsszenario bildet die konträre Entwicklung ab. Das bedeutet, dass sich die Wahrscheinlichkeit zur Bildung von großen Haushalten erhöht, während sich die Wahrscheinlichkeit zur Bildung eines Einpersonenhaushalts verringert. Im Ergebnis stagniert die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2040. Das Haushaltsvergrößerungsszenario ist damit das einzige Szenario, das keinen Anstieg der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte für Nordrhein-Westfalen insgesamt prognostiziert. In diesem Szenario sind ebenfalls die Städte mit überdurchschnittlich hohem Bevölkerungszuwachs auffällig und zeigen trotz der veränderten Haushaltsbildungspräferenzen zugunsten der größeren Haushalte ein zum Teil kräftiges Haushaltswachstum (Düsseldorf, Bonn, Köln, Münster).

Die auf Kreisebene unterschiedlichen Entwicklungen können in der folgenden Tabelle nachvollzogen werden.

	Wohnungsmarktrelevante Haushalte			
	Stand	Veränderung bis 2040		
	2018	Szenario 0	Haushaltsver- kleinerung	Haushaltsver- größerung
Nordrhein-Westfalen	8.574.340	2%	5%	0%
Aachen, Städteregion	270.800	4%	8%	1%
Aachen, ehem. Kreis	142.700	3%	6%	1%
Aachen, krfr. Stadt	128.100	5%	10%	1%
Bielefeld, krfr. Stadt	160.900	2%	6%	0%
Bochum, krfr. Stadt	187.700	-3%	0%	-6%
Bonn, krfr. Stadt	162.900	13%	17%	9%
Borken, Kreis	155.500	1%	2%	0%
Bottrop, krfr. Stadt	56.700	-5%	-1%	-7%
Coesfeld, Kreis	94.400	4%	5%	3%
Dortmund, krfr. Stadt	301.000	4%	6%	3%
Duisburg, krfr. Stadt	243.700	-5%	-2%	-6%
Düren, Kreis	120.000	2%	4%	0%
Düsseldorf, krfr. Stadt	331.200	13%	16%	11%
Ennepe-Ruhr-Kreis	162.000	-4%	-1%	-5%
Essen, krfr. Stadt	299.100	4%	6%	3%
Euskirchen, Kreis	86.900	0%	2%	-1%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	128.700	-2%	1%	-4%
Gütersloh, Kreis	158.900	3%	5%	1%
Hagen, krfr. Stadt	94.900	-3%	0%	-6%
Hamm, krfr. Stadt	82.000	-1%	1%	-2%
Heinsberg, Kreis	113.700	4%	5%	3%
Herford, Kreis	115.200	0%	2%	-2%
Herne, krfr. Stadt	120.800	-2%	2%	-5%
Hochsauerlandkreis	78.600	-7%	-6%	-9%
Höxter, Kreis	63.700	-8%	-6%	-8%
Kleve, Kreis	139.500	3%	5%	1%
Köln, krfr. Stadt	545.600	15%	18%	14%
Krefeld, krfr. Stadt	115.100	-1%	2%	-3%
Leverkusen, krfr. Stadt	79.800	6%	10%	3%
Lippe, Kreis	161.900	-4%	-1%	-5%
Märkischer Kreis	198.900	-10%	-8%	-12%
Mettmann, Kreis	237.000	1%	3%	-1%
Minden-Lübbecke, Kreis	138.500	-3%	-1%	-4%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	131.300	2%	5%	0%
Mülheim, krfr. Stadt	88.000	-1%	3%	-4%
Münster, krfr. Stadt	154.800	12%	16%	9%
Oberbergischer Kreis	105.900	-6%	-4%	-7%
Oberhausen, krfr. Stadt	123.800	-4%	-1%	-7%
Olpe, Kreis	59.800	-6%	-5%	-7%
Paderborn, Kreis	136.600	5%	7%	3%
Recklinghausen, Kreis	302.700	-3%	-1%	-5%
Remscheid, krfr. Stadt	54.200	-5%	-1%	-8%
Rhein-Erft-Kreis	214.900	7%	9%	5%

	Wohnungsmarktrelevante Haushalte			
	Stand	Veränderung bis 2040		
	2018	Szenario 0	Haushaltsver- kleinerung	Haushaltsver- größerung
Rheinisch-Bergischer Kreis	133.800	2%	4%	0%
Rhein-Kreis Neuss	210.600	7%	8%	5%
Rhein-Sieg-Kreis	271.800	8%	10%	7%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	129.700	-2%	0%	-3%
Soest, Kreis	137.200	-1%	1%	-3%
Solingen, krfr. Stadt	78.100	4%	8%	1%
Steinfurt, Kreis	190.900	4%	5%	3%
Unna, Kreis	188.800	-4%	-2%	-5%
Viersen, Kreis	137.900	-1%	2%	-2%
Warendorf, Kreis	121.800	1%	2%	0%
Wesel, Kreis	214.500	-2%	1%	-3%
Wuppertal, krfr. Stadt	181.400	2%	6%	-1%

Tabelle 13: Veränderung der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten in 2040 Szenario Haushaltsverkleinerung und Szenario Haushaltsvergrößerung

Quelle: GEWOS

5. Neubaubedarf

5.1. Quantitativer Neubaubedarf

Der Grundgedanke zur Bestimmung des quantitativen Wohnungsbedarfs folgt der Logik, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Die vorausgeschätzte Anzahl und Struktur der Haushalte bis zum Jahr 2040 bilden damit eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Für die Berechnung des quantitativen Neubaubedarfs wird der Nachfrageentwicklung (Haushaltsprognose) das Wohnungsangebot bis zum Jahr 2040 gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand³¹ ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch diese Bilanzierung zwischen dem Angebot und der Nachfrage kann der zukünftige Neubaubedarf bestimmt werden. Dabei lassen sich folgende Komponenten unterscheiden: Nachholbedarf / Angebotsüberhang, demografisch bedingter Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve sowie Ersatzbedarf.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes

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.

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

Fluktuationsreserve ist der Bedarf an Wohnungen, der notwendig ist, um Umzugsketten und temporäre Leerstände aufgrund von Modernisierung zu ermöglichen.

Ersatzbedarf (Abriss, Abgang) ist der Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abrisses und der Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt.

³¹ Wie bei der Nachfrage wird das Angebot auf wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestand ausgerichtet; Ferien- und Freizeitwohnungen sowie Wohnheimplätze werden aus dem Wohnungsbestand herausgerechnet.

In den nachfolgenden Absätzen werden die einzelnen Komponenten im Detail beschrieben und ihre Darstellung in den Ergebnistabellen anhand von Beispielen erläutert. Die Beispiele wurden so ausgewählt, dass die Erläuterungen auf Wachstumsmärkte und Schrumpfungsmärkte Bezug nehmen sowie ggf. spezielle Rahmenbedingungen in bestimmten Kreisen bzw. kreisfreien Städten aufgezeigt werden. Die dargestellten Werte beziehen sich auf die Ergebnisse des Szenarios 0. Ausgangspunkt der Prognose ist der 01.01.2018, der Prognosehorizont erstreckt sich bis zum 01.01.2040 mit Unterteilung in vier Prognoseabschnitte: 01.01.2018 bis 01.01.2025, 01.01.2025 bis 01.01.2030, 01.01.2030 bis 01.01.2035, 01.01.2035 bis 01.01.2040.

Nachholbedarf / Angebotsüberhang

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird eine sogenannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) als erforderlich angesehen, zum Beispiel um Spielräume für Modernisierungen zu sichern, ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten oder auch kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen. Die Höhe solcher einer Fluktuationsreserve wird meist zwischen 2 % und 3 %, teilweise auch mit 3 % bis 5 % angegeben.³² In dieser Untersuchung wird eine Fluktuationsquote von 3 % angesetzt. Durch die Berücksichtigung der Fluktuationsreserve kann sich für angespannte Wohnungsmärkte ein Nachholbedarf (Wohnungsdefizit) im Ausgangsjahr ergeben, wenn der Leerstand unterhalb von 3 % liegt. Umgekehrt ergibt sich bei Leerstand oberhalb der Fluktuationsreserve ein Angebotsüberhang. Der Nachholbedarf bzw. der Angebotsüberhang beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten im Ausgangsjahr.³³

Sofern Nachholbedarf in einer Region besteht muss dieser Bedarf kurzfristig abgebaut werden, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zu gewährleisten. Im Rahmen der vorliegenden Neubaubedarfsprognose wurde angenommen, dass der Nachholbedarf im ersten Prognosezeitraum bis 2025 wirksam wird. In den nachfolgenden Prognosejahren wird die Komponente Nachholbedarf in den Berechnungen nicht mehr berücksichtigt. Tatsächlich ist ein kurzfristiger Abbau des ermittelten Wohnungsdefizits

³² Rink & Wolff (2015)

³³ Die Abschätzung des Leerstandes im Ausgangsjahr basiert auf einer eigenen Fortschreibung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes (vgl. Kapitel 5.5. Wohnungsleerstand)

insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten mit gegenwärtig geringem Leerstand eine nicht unwesentliche Herausforderung, die sich über das Jahr 2025 hinweg erstrecken kann. Dies ist bei der Interpretation der Ergebnisse, vor allem für die Prognosezeiträume ab 2025, zu beachten.

Sofern ein Angebotsüberhang im Ausgangsjahr besteht (Wohnungsangebot übersteigt die Zahl Haushalte inkl. definierter Fluktuationsreserve von 3 %), wurde für die Abschätzung des quantitativen Neubaubedarfes angenommen, dass diese leerstehenden Wohnungen bei Ableitung des Ersatzbedarfes zu berücksichtigen sind (vgl. Beispiel Steinfurt im Abschnitt Ersatzbedarf).³⁴ Anders als der Nachholbedarf (der nur im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 wirksam wird, vgl. im vorherigen Absatz) wird ein Angebotsüberhang im Ausgangsjahr über den gesamten Prognosezeitraum im Rahmen des quantitativen Neubaubedarfes berücksichtigt. Bei der Ableitung der qualitativen Nachfrage wird hingegen angenommen, dass der Angebotsüberhang im Ausgangsjahr – ohne Modernisierung – *nicht* geeignet ist, die qualitative Nachfrage aufgrund veränderter Wohnpräferenzen aufzufangen.

³⁴ Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde der Angebotsüberhang dem Ersatzbedarf gegenübergestellt. Sofern Ersatzbedarf notwendig ist, wurde der Ersatzbedarf um den Angebotsüberhang reduziert. Dies liegt der Annahme zu Grunde, dass es sich bei leerstehenden Wohnungen potenziell häufiger um nicht mehr bedarfsgerechte bzw. sanierungsbedürftige Bestände handelt und diese Wohnungen abgerissen werden.

Beispiele:

In **Köln** lag der Leerstand im Ausgangsjahr 2018 unter 3 % und der vorhandene Wohnungsbestand lag damit unterhalb des definierten Sollwohnungsbestandes (Addition von Haushalten mit der definierten Fluktuationsreserve). Daher ergibt sich ein Nachholbedarf (Wohnungsdefizit). Unter der Maßgabe eines Defizitabbaus bis 2025 beläuft sich der Neubaubedarf der Komponente **Nachholbedarf** bei einem gleichmäßigen Abbau im ersten Prognosezeitraum auf **1.590 Wohneinheiten pro Jahr**. In den nachfolgenden Prognosezeiträumen wird diese Komponente hingegen nicht mehr wirksam (unter der Annahme eines Abbaus bis 2025).

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Köln, krfr. Stadt	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	8.150	1.590	1.550	4.870	150
2025-2030	5.360	0	1.520	3.730	120
2030-2035	4.660	0	1.500	3.060	90
2035-2040	4.830	0	1.480	3.260	100
2018-2040 *	5.970	510	1.510	3.830	120

Tabelle 14: Nachholbedarf Beispiel Köln

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Im **Hochsauerlandkreis** lag der Wohnungsleerstand im Ausgangsjahr 2018 über der definierten Fluktuationsreserve von 3 %. Es gibt also einen Angebotsüberhang in der Region. In den Ergebnistabellen für den Neubaubedarf wird daher eine **0** unter der Komponente **Nachholbedarf** über alle Prognosezeiträume hinweg angegeben.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Hochsauerlandkreis	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	0	0	0	0	0
2025-2030	0	0	0	0	0
2030-2035	0	0	0	0	0
2035-2040	0	0	0	0	0
2018-2040 *	0	0	0	0	0

Tabelle 15: Nachholbedarf Beispiel Hochsauerlandkreis

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve

Bei einem Anstieg der Haushaltszahl und somit der Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich ein demografisch bedingter Zusatzbedarf, der die Anzahl der am Wohnungsmarkt zusätzlich bereitzustellenden Wohnungen für die neu gebildeten Haushalte beschreibt.

Die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Fluktuationsreserve wird nicht nur im Rahmen des Nachholbedarfes wirksam, sondern ist im gesamten Prognoseverlauf als eine Komponente des Neubaubedarfes zu berücksichtigen, wenn die Zahl der Nachfragenden ansteigt. Steigt die Nachfrage im Prognoseverlauf beispielsweise um 1.000 Haushalte, ist es im Sinne eines funktionierenden Wohnungsmarkts nicht ausreichend, 1.000 Wohneinheiten zu schaffen (demografisch bedingter Zusatzbedarf), sondern es müssen weitere 30 Wohneinheiten als Fluktuationsreserve realisiert werden, damit eine Fluktuationsquote von 3 % am Wohnungsmarkt gewährleistet bleibt. In den Ergebnistabellen ist die Fluktuationsreserve als Neubaubedarf dann ausgewiesen, wenn demografisch bedingter Zusatzbedarf besteht.

Beispiele:

In **Köln** ergibt sich im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 ein *demografisch bedingter Zusatzbedarf in der Höhe von 4.870 Wohneinheiten pro Jahr*. Um über einen Angebotsüberhang im Sinne der definierten Fluktuationsreserve zu verfügen, müssen daher zusätzlich rund *150 Wohneinheiten pro Jahr als Fluktuationsreserve* errichtet werden.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Köln, krfr. Stadt	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	8.150	1.590	1.550	4.870	150
2025-2030	5.360	0	1.520	3.730	120
2030-2035	4.660	0	1.500	3.060	90
2035-2040	4.830	0	1.480	3.260	100
2018-2040 *	5.970	510	1.510	3.830	120

Tabelle 16: Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve Beispiel Köln

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Im **Hochsauerlandkreis** ergibt sich im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 *kein demografisch bedingter Zusatzbedarf*. Daher wird auch *kein Neubaubedarf in Form der Fluktuationsreserve* wirksam.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes (Szenario 0)					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Hochsauerlandkreis	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	0	0	0	0	0
2025-2030	0	0	0	0	0
2030-2035	0	0	0	0	0
2035-2040	0	0	0	0	0
2018-2040 *	0	0	0	0	0

Tabelle 17: Zusatzbedarf und Fluktuationsreserve Beispiel Hochsauerlandkreis

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Ersatzbedarf (Abgang, Abriss)

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes wird keine Neubautätigkeit berücksichtigt, jedoch werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen, wodurch es im Prognosezeitraum in der rechnerischen Betrachtung zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes kommt.

Im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik werden von den Statistischen Landesämtern Daten zu Bauabgängen veröffentlicht. In der Statistik werden „[...] Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (mit und ohne Baumaßnahmen) geändert wird.“³⁵ Der statistisch festgestellte Wohnungsabgang betrug laut Statistik der Bauabgänge von IT.NRW in Nordrhein-Westfalen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2018 rund 6.100 Wohnungen pro Jahr. Gemessen am Wohnungsbestand ergibt das eine durchschnittliche jährliche Abgangsrate von 0,07 %.³⁶ Der Wohnungsabgang wird allerdings in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik nicht vollständig erfasst, da nicht alle baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen gemeldet werden. Das betrifft insbesondere Wohnungsabgänge, für die keine besondere Genehmigung des Bauamtes erforderlich ist. Aus Sicht von Experten ist davon auszugehen, dass die Bauabgangsstatistik im Bundesdurchschnitt lediglich ein Viertel der tatsächlichen Wohnungsverluste erfasst.³⁷ Die Größenordnung des Wohnungsabganges kann somit nicht empirisch abgeleitet, sondern muss normativ festgelegt werden. In Rahmen von Wohnbedarfsprognosen wird in der Regel eine jährliche Abgangsquote zwischen 0,1% und 0,3% des Wohnungsbestandes angenommen.³⁸ Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird ein durchschnittlicher Abgang von 0,3 % des Wohnungsbestandes pro Jahr angenommen, wobei unterschiedliche Quoten, differenziert nach Baujahr auf Basis der Bauabgangsstatistik für Nordrhein-Westfalen abgeleitet wurden (vgl. Tabelle 18). Die höchsten Abgangsraten zeigten sich dabei bei Wohnungen, die zwischen 1919 und 1948 errichtet wurden, gefolgt von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1919 sowie Wohnungen, die zwischen 1949 und 1970 errichtet wurden.

³⁵ Destatis (2020b), S. 7

³⁶ IT.NRW (2020b) (Statistische Berichte Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen)

³⁷ NRW.BANK (2011), S. 4

³⁸ Siehe dazu bspw. BBSR (2015), NBank (o.J.)

Angenommen Abgangsquoten	
Vor 1919	0,4%
1919 bis 1948	0,6%
1949 bis 1970	0,4%
1971 bis 1980	0,1%
1981 und später	0,0%
Mittelwert	0,3%

Tabelle 18: Abgangsquoten nach Baualtersklassen

Quelle: GEWOS; Datengrundlage: IT.NRW (2020b) (Statistische Berichte Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen)

Der Differenzierung nach Baualtersklassen liegt die Annahme zugrunde, dass Teile der Wohnungsbestände als nicht sanierungswürdig einzustufen sind und diese potenziell häufiger abgerissen werden. Für eine tiefergreifende Untersuchung wären Daten zum gegenwärtigen Modernisierungs- und Sanierungszustand des Wohnungsbestandes notwendig. Dazu gibt es gegenwärtig in Deutschland allerdings keine amtlichen Statistiken und Datengrundlagen. Daher wurde die Dimension auf Basis der Wohnungsabgänge nach Baualtersklassen abgeschätzt. Das Baujahr lässt Rückschlüsse auf jeweils typische Bautypen und den Bauzustand zu. Mit diesem Vorgehen können auch regionale Unterschiede im Wohnungsbestand in die Prognoseberechnung mit aufgenommen werden. Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in den Kreisen und kreisfreien Städten wurde auf Basis der Zensusergebnisse abgeleitet.³⁹

Die Ergebnisse des Wohnungsabgangs bilden die Grundlage für die Bestimmung des Ersatzneubaubedarfs. In Wachstumsmärkten müssen die dem Wohnungsbestand durch Wohnungsabgang verlorengelassenen Wohnungen als Ersatzneubau wieder zugeführt werden. In schrumpfenden Märkten ist hingegen kein Ersatzneubau notwendig oder ein teilweiser Ersatzneubau ausreichend, um den quantitativen Bedarf zu decken.

Beispiele:

³⁹ Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand liegen vorwiegend durch Daten des Zensus 2011 vor. Von den Statistischen Landesämtern wird der Wohnungsbestand für Länder, Kreise und Gemeinden unter Verwendung der Bautätigkeitsstatistik jährlich fortgeschrieben, allerdings umfasst die Fortschreibung nicht alle Merkmale. So wird das Baualter nicht ausgewiesen.

In **Köln** ist unter den angenommenen Abgangsquoten im Zeitraum 2018 bis 2025 ein Wohnungsabgang in der Höhe von 10.800 Wohneinheiten zu erwarten (\cong 1.550 Wohnungen p.a. im 7-Jahres-Durchschnitt). Vor dem Hintergrund des prognostizierten dynamischen Haushaltswachstums ist der *Ersatzbedarf in vollem Umfang* als Komponente des Neubaubedarfes zu berücksichtigen.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Köln, krfr. Stadt	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	8.150	1.590	1.550	4.870	150
2025-2030	5.360	0	1.520	3.730	120
2030-2035	4.660	0	1.500	3.060	90
2035-2040	4.830	0	1.480	3.260	100
2018-2040 *	5.970	510	1.510	3.830	120

Tabelle 19: Ersatzbedarf Beispiel Köln

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Basierend auf den angenommenen Abgangsquoten ergibt sich für den **Kreis Steinfurt** im Zeitraum 2018 bis 2025 ein Wohnungsabgang in der Höhe von rund 2.910 Wohneinheiten (\cong 420 Wohnungen p.a. im 7-Jahres-Durchschnitt). Laut den Prognoseergebnissen in Szenario 0 ist zukünftig mit einem Anstieg der Haushalte in Steinfurt zu rechnen. Daher ist der Wohnungsabgang zu kompensieren. Da im Ausgangsjahr 2018 der Wohnungsbestand geringfügig über der Fluktuationsreserve von 3 % liegt, reduziert sich der Ersatzneubedarf im Zeitraum 2018 bis 2025 jedoch um die Höhe des Angebotsüberhanges⁴⁰:

$$2.910 \text{ Wohnungsabgänge} - 0 \text{ Angebotsüberhang} =$$

Ersatzneubaubedarf von 2.550 Wohneinheiten, das entspricht im 7-Jahres-Durchschnitt einem *Ersatzneubau von rund 360 Wohneinheiten pro Jahr* im Zeitraum 2018 bis 2025

⁴⁰ Wie im Beispiel Steinfurt erläutert, wird für die Darstellung in den Ergebnistabellen der Ersatzbedarf im Falle eines Angebotsüberhanges im Ausgangsjahr um diesen reduziert. Dies liegt der Annahme zu Grunde, dass es sich bei leerstehenden Wohnungen potenziell häufiger um nicht mehr bedarfsgerechte Bestände handelt und diese damit nicht zur Deckung des Zusatzbedarfes herangezogen werden können. Im Rahmen der tatsächlich stattfindenden Marktprozesse ist jedoch davon auszugehen – und im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Flächeninanspruchnahme auch erstrebenswert –, dass die Flächen von abgerissenen Gebäuden bzw. Wohnungen für die Deckung des Zusatzbedarfes herangezogen werden.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes (Szenario 0)					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Steinfurt, Kreis	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	1.060	0	360	680	20
2025-2030	720	0	410	300	10
2030-2035	420	0	410	20	0
2035-2040	490	0	400	90	0
2018-2040 *	710	0	390	310	10

Tabelle 20: Ersatzbedarf Beispiel Steinfurt

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Im **Hochsauerlandkreis** ist laut den Ergebnissen der Haushaltsprognose zukünftig mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Unter den getroffenen Annahmen im Szenario 0 wird die Zahl der Haushalte im Zeitraum 2018 bis 2025 um rund 2.200 (\cong 310 Haushalten p.a. im 7-Jahres-Durchschnitt) zurückgehen. Basierend auf den angenommenen Abgangsquoten ergibt sich im gleichen Zeitraum ein Wohnungsabgang in der Höhe von rund 2.300 Wohneinheiten (\cong 330 Wohnungen p.a.). Weiterhin ist ein Angebotsüberhang im Ausgangsjahr 2018 zu beachten. Daher ist es nicht notwendig Wohnungsabgänge zu ersetzen bzw. Ersatzneubau zu realisieren. In der Ergebnistabelle für den Neubaubedarf wird eine 0 unter der Komponente Nachholbedarf ausgewiesen.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes (Szenario 0)					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Hochsauerlandkreis	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	0	0	0	0	0
2025-2030	0	0	0	0	0
2030-2035	0	0	0	0	0
2035-2040	0	0	0	0	0
2018-2040 *	0	0	0	0	0

Tabelle 21: Ersatzbedarf Beispiel Hochsauerlandkreis

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

Laut Haushaltsprognose im Szenario 0 wird die Zahl der Haushalte, und somit die Wohnungsnachfrage, in **Bochum** bis 2025 zurückgehen. Für einen Teil des Wohnungsabganges muss dennoch Ersatzneubau geschaffen werden, da die Zahl der Wohnungsabgänge höher ausfällt als der Rückgang der Wohnungsnachfrage: Im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 sinkt die Zahl der Haushalte im Szenario 0 um rund

1.100, durch Wohnungsabgänge werden dem Wohnungsmarkt im gleichen Zeitraum allerdings rund 4.100 Wohneinheiten entzogen.⁴¹ Das entspricht einer Differenz von rund 3.000 Wohnungen. Weiterhin ist ein Wohnungsüberhang in der Höhe von rund 800 Wohneinheiten (nach Abzug der Fluktuationsreserve) im Ausgangsjahr zu berücksichtigen:

4.100 Wohnungsabgänge - 1.100 Rückgang der Haushalte - 800 Angebotsüberhang im Ausgangsjahr = Ersatzneubaubedarf von 2.200 Wohneinheiten; das entspricht im 7-Jahres-Durchschnitt einem *Ersatzneubau von rund 310 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2018 bis 2025*

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes (Szenario 0)					
Ø Neubaubedarf pro Jahr (Szenario 0)					
Bochum, krfr. Stadt	Insgesamt	Nachholbedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuationsreserve
2018-2025	310	0	310	0	0
2025-2030	110	0	110	0	0
2030-2035	100	0	100	0	0
2035-2040	440	0	440	0	0
2018-2040 *	240	0	240	0	0

Tabelle 22: Ersatzbedarf Beispiel Bochum

Anmerkung: * Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) 2018-2040 als Durchschnitt der 22 Prognosejahre

Quelle: GEWOS

⁴¹ Bochum ist von einem hohen Anteil an Wohnungen, die in der Nachkriegszeit errichtet wurden, gekennzeichnet, für diese Baualterklasse wird eine vergleichsweise hohe Abgangsquote angewandt.

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes
Ø Neubaubedarf pro Jahr 2018 bis 2040 (Szenario 0)

	Insgesamt	Nachhol- bedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuations- reserve
Nordrhein-Westfalen	30.900	1.450	14.780	14.230	440
Aachen, Städteregion *	1.280	60	720	480	10
Aachen, ehem. Kreis	580	0	370	200	10
Aachen, krfr. Stadt	700	60	340	280	10
Bielefeld, krfr. Stadt	590	0	410	180	10
Bochum, krfr. Stadt	240	0	240	0	0
Bonn, krfr. Stadt	1.520	130	410	940	30
Borken, Kreis	380	10	290	80	0
Bottrop, krfr. Stadt	0	0	0	0	0
Coesfeld, Kreis	370	30	170	170	10
Dortmund, krfr. Stadt	1.400	0	810	570	20
Duisburg, krfr. Stadt	60	0	60	0	0
Düren, Kreis	380	0	290	80	0
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.110	160	970	1.920	60
Ennepe-Ruhr-Kreis	0	0	0	0	0
Essen, krfr. Stadt	1.430	0	840	570	20
Euskirchen, Kreis	200	0	150	50	0
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	40	0	40	0	0
Gütersloh, Kreis	550	20	340	180	10
Hagen, krfr. Stadt	0	0	0	0	0
Hamm, krfr. Stadt	160	0	160	0	0
Heinsberg, Kreis	390	0	190	190	10
Herford, Kreis	190	0	180	10	0
Herne, krfr. Stadt	90	0	90	0	0
Hochsauerlandkreis	0	0	0	0	0
Höxter, Kreis	0	0	0	0	0
Kleve, Kreis	510	30	290	180	10
Köln, krfr. Stadt	5.970	510	1.510	3.830	120
Krefeld, krfr. Stadt	250	0	220	30	0
Leverkusen, krfr. Stadt	470	30	210	220	10
Lippe, Kreis	0	0	0	0	0
Märkischer Kreis	0	0	0	0	0
Mettmann, Kreis	680	0	590	90	0
Minden-Lübbecke, Kreis	50	0	50	0	0
Mönchengladbach, krfr. Stadt	430	0	300	120	0
Mülheim, krfr. Stadt	250	20	230	0	0
Münster, krfr. Stadt	1.390	120	380	860	30
Oberbergischer Kreis	0	0	0	0	0
Oberhausen, krfr. Stadt	50	0	50	0	0
Olpe, Kreis	0	0	0	0	0
Paderborn, Kreis	630	40	280	310	10
Recklinghausen, Kreis	150	0	150	0	0
Remscheid, krfr. Stadt	0	0	0	0	0
Rhein-Erft-Kreis	1.240	90	480	640	20

Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes					
Ø Neubaubedarf pro Jahr 2018 bis 2040 (Szenario 0)					
	Insgesamt	Nachhol- Bedarf	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Fluktuations- reserve
Rheinisch-Bergischer Kreis	430	0	310	120	0
Rhein-Kreis Neuss	1.230	90	490	630	20
Rhein-Sieg-Kreis	1.720	100	580	1.010	30
Siegen-Wittgenstein, Kreis	180	0	150	30	0
Soest, Kreis	230	0	230	0	0
Solingen, krfr. Stadt	340	0	180	150	0
Steinfurt, Kreis	710	0	390	310	10
Unna, Kreis	90	0	90	0	0
Viersen, Kreis	280	0	270	10	0
Warendorf, Kreis	320	0	230	80	0
Wesel, Kreis	340	10	320	20	0
Wuppertal, krfr. Stadt	600	0	430	160	10

Tabelle 23: Komponenten des quantitativen Neubaubedarfes Szenario 0 für die Kreise und kreisfreien Städte

Anmerkung: Jährlicher Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) als Durchschnitt der 22 Prognosejahre; Mögliche Abweichungen in der Summenbildung 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

Quantitativer Neubaubedarf insgesamt
Ø Neubaubedarf pro Jahr 2018 bis 2040

	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Nordrhein-Westfalen	30.900	26.640	34.590	30.670	40.440	25.240
Aachen, Städteregion *	1.280	1.090	1.390	1.280	1.750	920
Aachen, ehem. Kreis	580	500	620	580	760	470
Aachen, krfr. Stadt	700	590	780	700	1.000	460
Bielefeld, krfr. Stadt	590	490	650	590	830	420
Bochum, krfr. Stadt	240	140	310	240	530	40
Bonn, krfr. Stadt	1.520	1.430	1.710	760	1.860	1.260
Borken, Kreis	380	390	600	380	480	330
Bottrop, krfr. Stadt	0	0	30	0	80	0
Coesfeld, Kreis	370	350	430	500	440	350
Dortmund, krfr. Stadt	1.400	1.190	1.550	1.400	1.690	1.200
Duisburg, krfr. Stadt	60	50	350	160	380	0
Düren, Kreis	380	350	460	380	510	300
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.110	2.790	3.330	2.610	3.540	2.780
Ennepe-Ruhr-Kreis	0	0	70	0	160	0
Essen, krfr. Stadt	1.430	910	1.190	1.430	1.740	1.240
Euskirchen, Kreis	200	200	270	200	290	150
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	40	70	210	40	220	0
Gütersloh, Kreis	550	450	690	550	710	460
Hagen, krfr. Stadt	0	0	50	0	140	0
Hamm, krfr. Stadt	160	120	200	160	240	100
Heinsberg, Kreis	390	370	470	390	480	330
Herford, Kreis	190	120	190	190	320	110
Herne, krfr. Stadt	90	80	160	90	230	0
Hochsauerlandkreis	0	0	0	0	0	0
Höxter, Kreis	0	0	0	0	0	0
Kleve, Kreis	510	320	520	510	660	420
Köln, krfr. Stadt	5.970	5.410	6.080	4.480	6.620	5.490
Krefeld, krfr. Stadt	250	250	390	320	420	130
Leverkusen, krfr. Stadt	470	420	500	600	610	360
Lippe, Kreis	0	0	50	0	190	0
Märkischer Kreis	0	0	0	0	0	0
Mettmann, Kreis	680	620	810	1.150	940	530
Minden-Lübbecke, Kreis	50	0	80	50	160	0
Mönchengladbach, krfr. Stadt	430	110	240	430	620	300
Mülheim, krfr. Stadt	250	180	250	280	420	110
Münster, krfr. Stadt	1.390	1.190	1.370	380	1.680	1.180
Oberbergischer Kreis	0	0	0	0	70	0
Oberhausen, krfr. Stadt	50	10	90	50	240	0
Olpe, Kreis	0	0	0	0	0	0
Paderborn, Kreis	630	600	730	630	770	520
Recklinghausen, Kreis	150	30	250	150	430	0
Remscheid, krfr. Stadt	0	0	0	0	10	0

Quantitativer Neubaubedarf insgesamt

Ø Neubaubedarf pro Jahr 2018 bis 2040

	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
Rhein-Erft-Kreis	1.240	1.220	1.470	1.870	1.490	1.090
Rheinisch-Bergischer Kreis	430	400	500	750	570	310
Rhein-Kreis Neuss	1.230	1.140	1.350	1.710	1.400	1.100
Rhein-Sieg-Kreis	1.720	1.550	1.790	2.500	2.000	1.560
Siegen-Wittgenstein, Kreis	180	100	240	180	300	90
Soest, Kreis	230	200	330	230	360	120
Solingen, krfr. Stadt	340	330	400	340	470	230
Steinfurt, Kreis	710	600	760	940	830	670
Unna, Kreis	90	20	110	90	250	0
Viersen, Kreis	280	240	360	280	430	190
Warendorf, Kreis	320	280	400	450	410	280
Wesel, Kreis	340	310	450	340	580	190
Wuppertal, krfr. Stadt	600	550	760	600	910	370

Tabelle 24: Quantitativer Neubaubedarf für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0 bis 5

Anmerkung: Jährlicher Neubaubedarf (inkl. Nachholbedarf) als 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

5.2. Qualitative Neubaunachfrage

Bei der Ermittlung des quantitativen Wohnungsneubaubedarfs wird im Wesentlichen die Zahl der Wohnung der Zahl der Haushalte gegenübergestellt. Ausschlaggebend für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist aber nicht nur die absolute Zahl der Wohnungsnachfragenden, sondern Wohnungen werden auch dann neu gebaut, wenn sich die qualitativen Wohnbedarfe der Haushalte verändern und das vorherrschende Angebot im Bestand diese Wohnpräferenzen nicht bedienen kann.

Die Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Wohnungstypen orientiert sich zunächst an haushaltsspezifischen Bedarfen: Ein junger Erwachsener, der in die erste eigene Wohnung zieht, stellt 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. Die Variablen Alter und Größe des Haushaltes beeinflussen dabei insbesondere die Ansprüche an die Größe, aber auch an die Ausstattungsqualität der Wohnung. Das bedeutet, durch eine zukünftige Veränderung der Haushaltsstruktur (Haushaltsgröße, Alter des Haushalts) können sich Neubaubedarfe ergeben, wenn das Wohnungsangebot im Bestand nicht mit den Wohnbedarfen der Haushaltstypen zusammenpasst. Bei einer Berücksichtigung dieses Wandels der Wohnbedarfe kann eine zusätzliche Wohnungsneubaunachfrage nicht nur in Wachstumsregionen – wie dies bei den quantitativen Wohnungsneubaubedarfen der Fall ist – sondern auch in Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen bestehen. Denn trotz sinkender Anzahl von Haushalten kommt es durch demografische Entwicklungen zu einer Veränderung in der Struktur der Haushalte.

Neben den Veränderungen in der Nachfragestruktur können Präferenzverschiebungen der einzelnen Haushaltstypen hinsichtlich ihrer Wohnvorstellungen – etwa Präferenzen für größere Wohnungen oder für eine bessere Ausstattung – dazu führen, dass andere qualitative Wohnungsmerkmale nachgefragt werden als sie im Wohnungsbestand zu finden sind. In wachsenden Märkten werden die gewünschten Qualitäten in der Regel durch die Realisierung der quantitativen Neubaubedarfe befriedigt. Qualitative Neubaunachfrage ist damit mengenmäßig vor allem in Regionen mit rückläufigen

Haushaltszahlen relevant, wenn die veränderten nachgefragten Qualitäten im Bestand nicht zu finden sind.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Wohnungsgröße, die Nachfrage nach einem bestimmten Segment (EZFH / MFH) und die Präferenz für Neubau (als Proxy-Variabel für hohe Ausstattungsqualität und hohen Wohnkomfort) als entscheidende Faktoren des Wohnbedarfes bestimmter Haushaltstypen berücksichtigt.

Komponenten der qualitativen Wohnungsnachfrage

- a) 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.

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

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

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

Die zukünftige Nachfrage der Haushalte nach bestimmten qualitativen Wohnbedarfen ergibt sich durch die Verknüpfung des Trends des Wohnflächenkonsums der einzelnen Haushaltstypen (b) und/oder der segmentspezifischen Nachfrage (c) bzw. der Präferenz für Neubauwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität (d) mit dem künftigen Mengengerüst der Haushalte (a). Führen die abgeleiteten Wohnpräferenzen zu einer Nachfragesteigerung nach bestimmten Wohnungsgrößen und/oder nach einem bestimmten Segment und/oder nach Wohnungen mit moderner Ausstattung, die das vorherrschende Wohnungsangebot bzw. den bisher ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarf übersteigt, ergibt sich eine qualitative Neubaunachfrage.

Die Bestimmung der Wohnpräferenzen hinsichtlich Wohnungsgröße, Neubau und Segment wurde auf Grundlage der Zusatzerhebungen zur Wohnsituation des Mikrozensus durchgeführt.⁴² Zu beachten ist, dass die gegenwärtige Wohnsituation von Haushalten auch Formen abbilden kann, die nicht den konkreten Präferenzen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen. Dies gilt vermutlich insbesondere für angespannte Märkte, in denen der Umzug in eine passendere Wohnung in Folge eines mangelnden Angebotes nicht erfolgen kann. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Wohnsituation von einem Großteil der Haushalte auch ihren tatsächlichen Wohnpräferenzen hinsichtlich Größe und Qualitätsaspekten nahekommt und die Mikrozensusergebnisse somit eine gute Grundlage bieten, die Wohnpräferenzen und daraus resultierend die qualitative Neubaunachfrage zu ermitteln. Es handelt sich bei dieser Ableitung der qualitativen Neubaunachfrage um jenes *Nachfragepotenzial*, das aus heutiger Sicht basierend auf den Präferenzen der verschiedenen Haushaltstypen zu erwarten ist.

⁴² Alle vier Jahre findet die Mikrozensus (MZ)-Zusatzerhebung zu Bestand und Struktur der Wohneinheiten sowie der Wohnsituation der Haushalte in Deutschland statt. Diese Mikrozensus-Zusatzerhebung ergänzt und aktualisiert die in größeren Zeitabständen als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen. Die aktuellsten Daten liegen basierend auf der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 vor.

Verschiebungen in der Haushaltsstruktur

Die Veränderung der Struktur der Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt ist ein wesentlicher Aspekt, um die Entwicklung der qualitativen Neubaunachfrage einschätzen zu können. In einem ersten Schritt erfolgt eine Typisierung der Nachfragenden anhand der Haushaltsgröße und des Alters des Haushaltsvorstandes (vgl. Tabelle 25).

Größe des Haushalts	Alter des Haushaltsvorstandes				
	18 bis 25	25 bis 44	45 bis 64	65 bis 80	80+
1-PHH	Starterhaushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters	Ältere Single- und Paarhaushalte	Seniorenhaushalte	Hochbetagte Haushalte
2-PHH					
3-PHH	Junge Mehrpersonenhaushalte	Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien			
4+-PHH					

Tabelle 25: Haushaltstypen nach Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstandes

Anmerkung: Die Methodik der Haushaltsgenerierung durch Haushaltsvorstandsquoten lässt innerhalb der Gruppe der Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern keine Unterscheidung zwischen Familienhaushalten mit Kindern und Mehrpersonenhaushalten, deren Mitglieder in keiner familiären Beziehung im Sinne der Kernfamilie zueinanderstehen, zu. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilien kann es sich bspw. um eine studentische Wohngemeinschaft handeln oder um das Zusammenleben von Geschwistern. Ebenso ist keine Unterscheidung zwischen Paarhaushalten und Alleinerziehenden mit Kindern möglich. Die Abgrenzung der Gruppe der Seniorenhaushalte orientiert sich an der noch immer häufig verwendeten Abgrenzung „65plus“ als Ende des „Erwerbsalters“ bzw. als Beginn des „Rentenalters“.

Quelle: GEWOS

Aus den Haushaltsprognosen lassen sich die zukünftigen Veränderungen der einzelnen Haushaltstypen bis 2040 ableiten. Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich wird, sind für Nordrhein-Westfalen gemäß den Ergebnissen des Szenarios 0 die deutlichsten Zunahmen bei den Seniorenhaushalten und hochbetagten Haushalten zu erwarten, die Zahl der übrigen Haushaltstypen geht im Vergleich zu 2018 bis 2040 zurück.

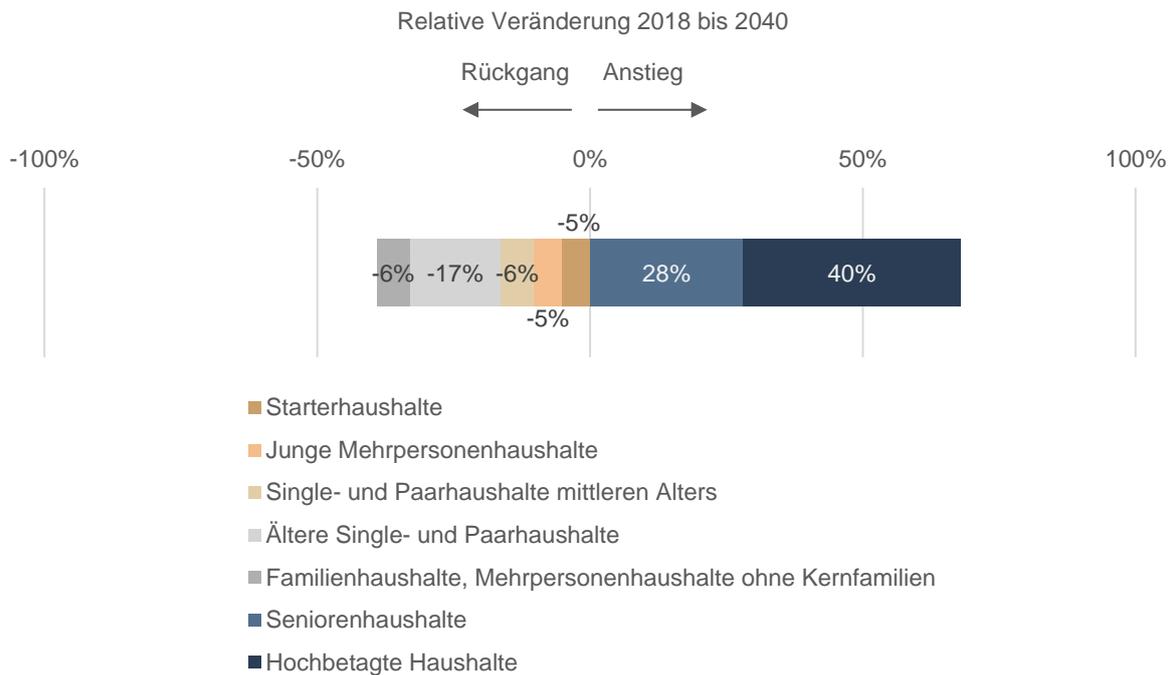
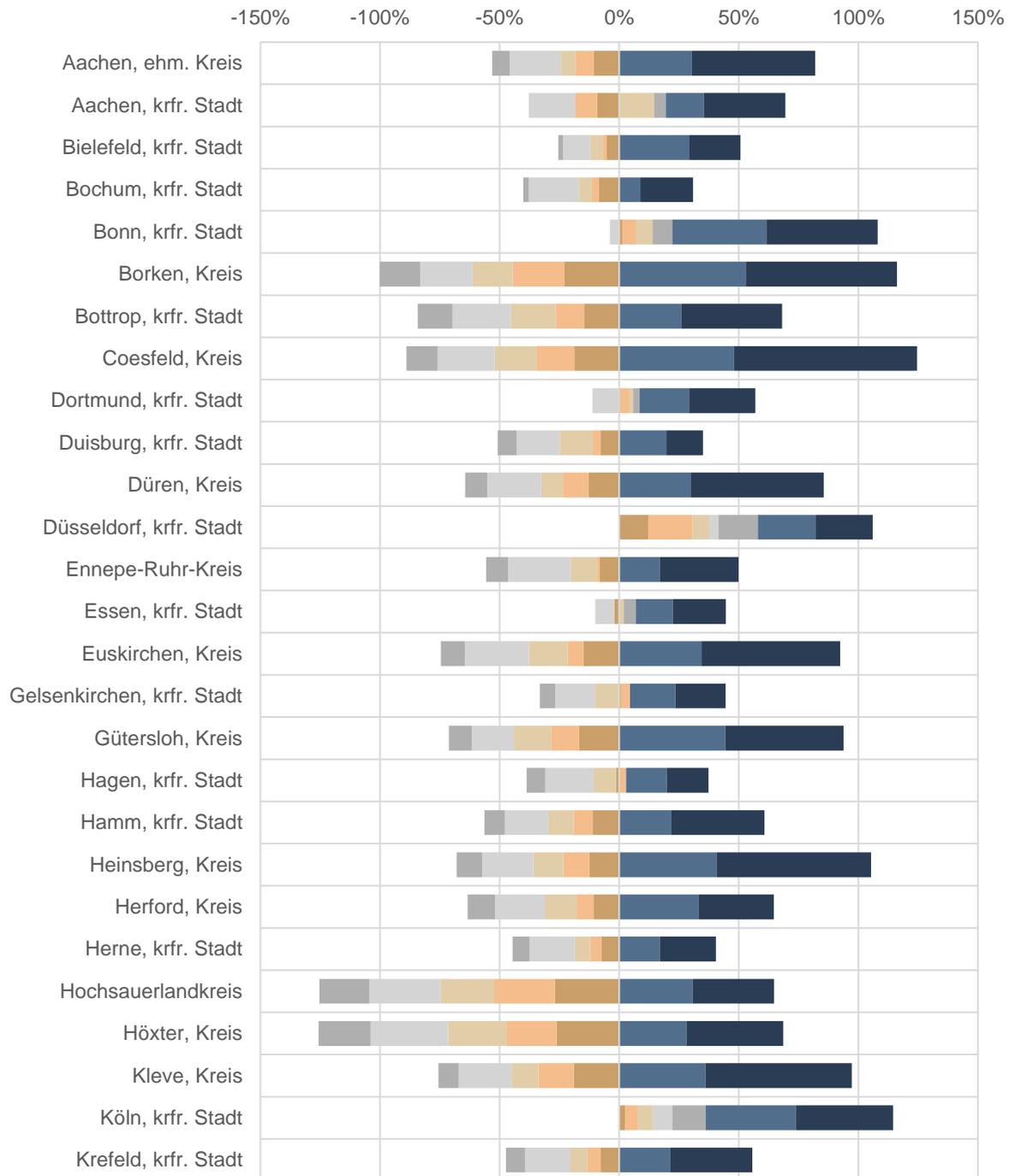


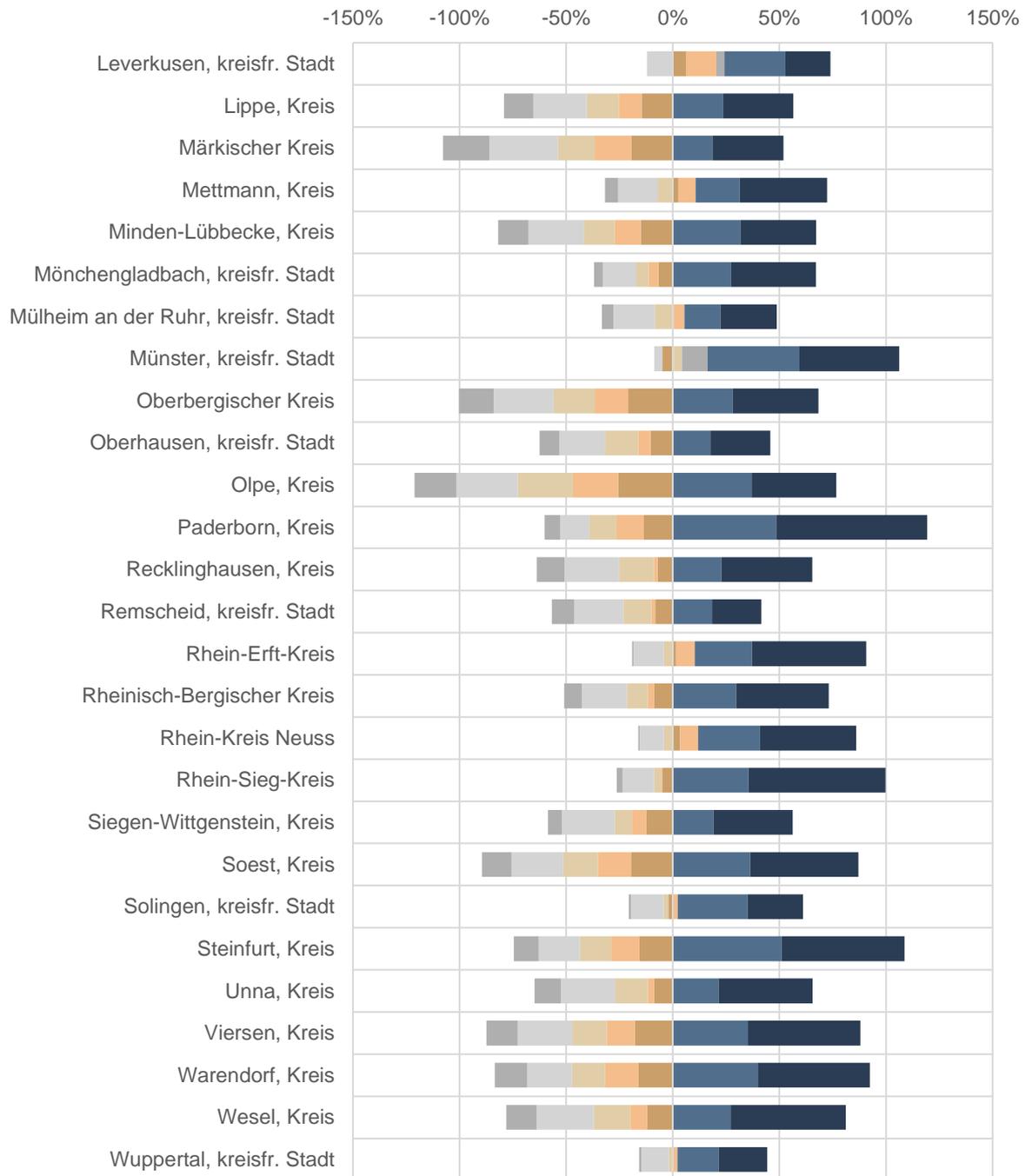
Abbildung 17: Entwicklung der Haushaltstypen in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040 (Szenario 0)
Quelle: GEWOS

Lesehilfe: Die Zahl der **hochbetagten Haushalte** wird gemäß den Prognoseergebnissen des Szenarios 0 bis 2040 um rund 40 % im Vergleich zum Ausgangsjahr 2018 ansteigen. Auch die Zahl der **Seniorenhaushalte** wird bis 2040 kräftig ansteigen (+28 %). Während diese beiden Haushaltstypen zukünftig anwachsen werden, wird die Zahl der übrigen Haushaltstypen sinken. Der stärkste Rückgang ist bei den **älteren Single- und Paarhaushalte** zu erwarten (-17 %). Auch die Zahl der **Single- und Paarhaushalte mittleren Alters** und der **Familienhaushalte / Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien** wird zukünftig zurückgehen (jeweils -6 % bis 2040). Für die **Starterhaushalte** und **jungen Mehrpersonenhaushalte** wird ebenfalls eine rückläufige Entwicklung erwartet (jeweils -5 % bis 2040).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Entwicklung der Haushaltstypen bis 2040 in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten im Szenario 0 dargestellt.



- Starterhaushalte
- Junge Mehrpersonenhaushalte
- Single- und Paarhaushalte mittleren Alters
- Ältere Single- und Paarhaushalte
- Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien
- Seniorenhaushalte
- Hochbetagte Haushalte



- Starterhaushalte
- junge Mehrpersonenhaushalte
- Single- und Paarhaushalte mittleren Alters
- Ältere Single- und Paarhaushalte
- Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien
- Seniorenhaushalte
- Hochbetagte Seniorenhaushalte

Abbildung 18: Entwicklung der Haushaltstypen in den Kreisen und kreisfreien Städten 2018 bis 2040 (Szenario 0)
Quelle: GEWOS

Veränderung der Nachfrage bestimmter Wohnungsgrößen

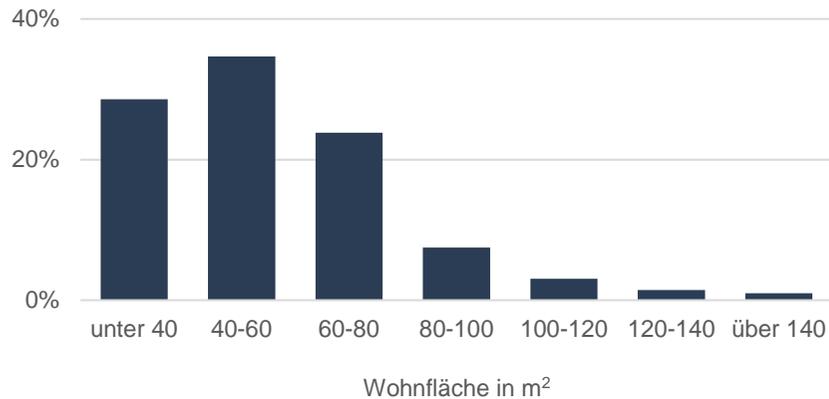
Die Wohnungsgrößen werden im Mikrozensus als Wohnflächen in Klassen von jeweils 20 m² erfasst. Die kleinste Wohnflächenklasse bilden dabei Wohnungen bis zu 40 m², die größten Wohnungen werden in einer Wohnflächenklasse von über 140 m² erfasst. Eine Analyse der einzelnen Haushaltstypen und ihrer Verteilung nach Wohnflächenkategorien zeigt, dass beispielsweise Starterhaushalte, die sich häufig noch in der Ausbildung befinden und noch keine Familie gegründet haben, in kleineren Wohnungen leben. Während der Familienbildung erhöhen Haushalte ihren Wohnflächenkonsum. Weiterhin wird die Nachfrage in der mittleren Lebensphase stark vom Einkommen und anderen sozioökonomischen Faktoren beeinflusst. Bei älteren Haushaltstypen kommt der sogenannte Remanenzeffekt zum Tragen: Familien verbleiben in ihren angestammten Wohnungen, auch wenn diese, etwa durch den Auszug der Kinder, zu groß geworden ist. Dieses Phänomen wird in einem vergleichsweise erhöhten Wohnflächenverbrauch sichtbar. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Bedeutung der einzelnen Wohnflächenkategorien für die einzelnen Haushaltstypen.⁴³

⁴³ Die Abbildung zeigt die Werte über alle Gemeindegrößenklassen hinweg. Für die Berechnung wurden die Werte, differenziert nach Gemeindegrößenklassen, als Grundlage herangezogen.

Haushaltstypen und ihre Wohnflächen (Mikrozensus 2018)

Anteile der einzelnen Haushaltstypen nach Wohnflächenkategorien

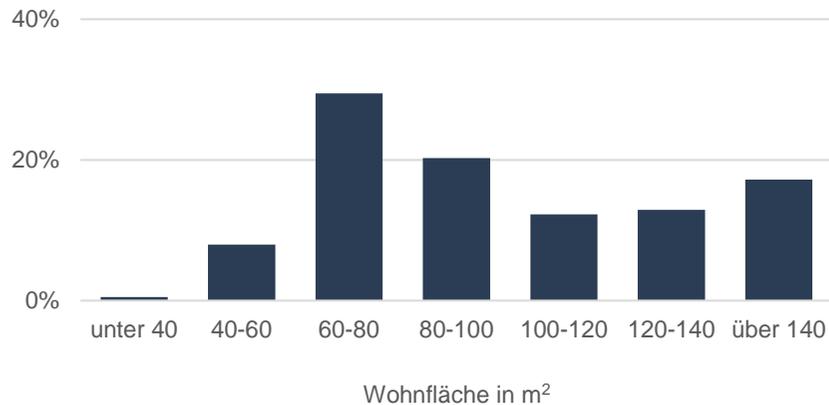
Starterhaushalte



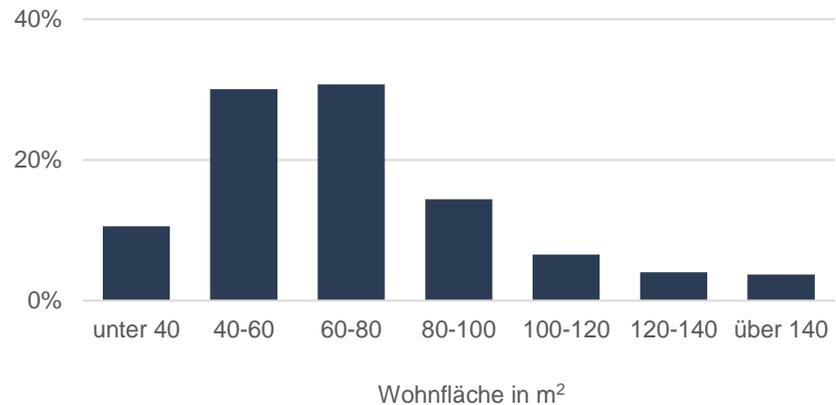
Lesehilfe:

Etwa 9 von 10 Starterhaushalten lebten 2018 in Wohnungen mit einer Fläche unter 80 m². Vor allem Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² sind von Bedeutung für diesen Haushaltstyp: Rund 35 % der Starterhaushalte lebten in Wohnungen dieser Wohnflächenkategorie. Rund 30 % der Starterhaushalte bewohnten eine Wohnung mit einer Fläche unter 40 m² und rund 25 % lebten in einer Wohnung zwischen 60 m² und 80 m².

Junge Mehrpersonenhaushalte



Single- und Paarhaushalte mittleren Alters



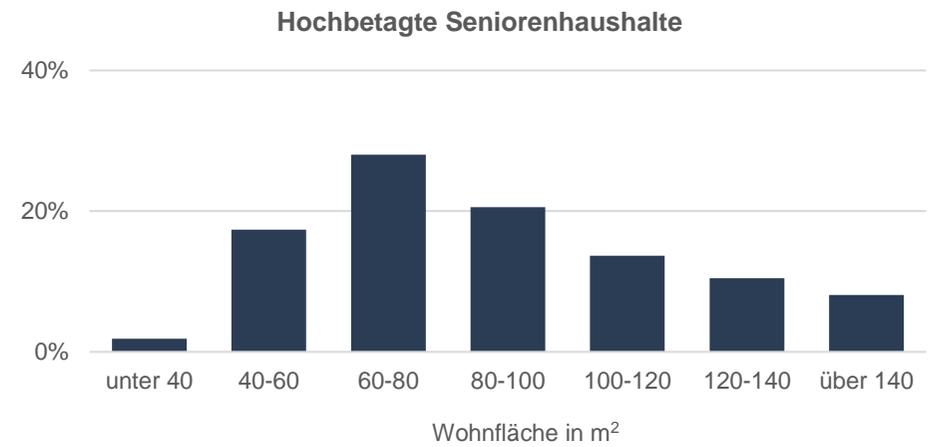
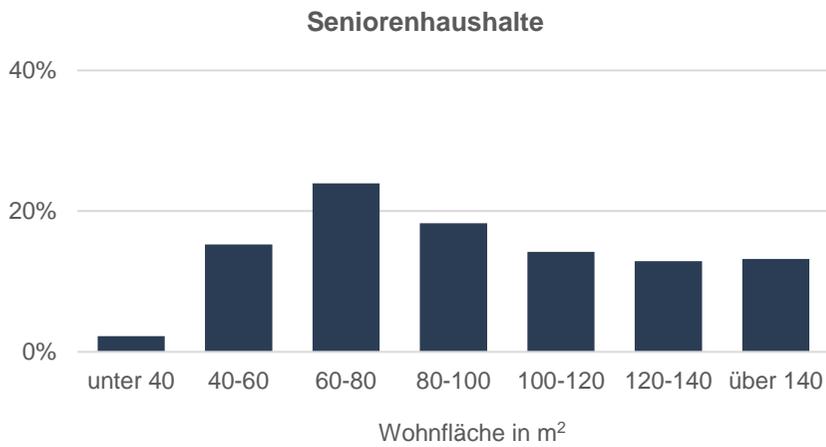
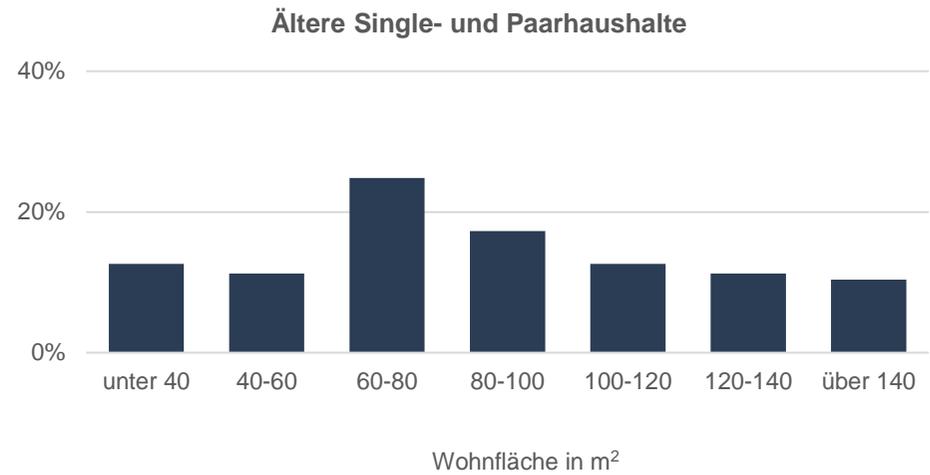
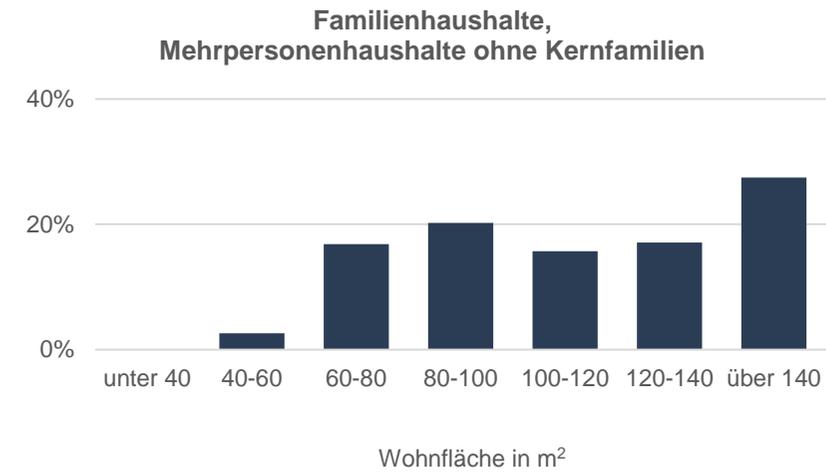


Abbildung 19: Haushaltstypen nach Wohnflächenkategorien
Quelle: GEWOS; Datengrundlage: Destatis (2019d) (Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018)

Eine Zeitreihenanalyse des Wohnflächenkonsums seit 2006 zeigt, dass der Anteil der Haushalte, die in größeren Wohnungen (ab 80 m²) leben, ansteigt. Im Umkehrschluss sinkt der Anteil der Haushalte, die in kleineren Wohnungen (bis 80 m²) leben. Der Wohnflächenkonsum je Haushalt ist damit im vergangenen Jahrzehnt angestiegen. Diese Entwicklung lässt sich in allen Gemeindegrößenklassen beobachten. Besonders stark wächst der Wohnflächenkonsum dabei in den Gemeindegrößenklassen unter 20.000 sowie in Kommunen mit 200.000 bis 500.000 gemeldeten Personen. Hinweise auf eine Trendabschwächung in Großstädten mit über 500.000 gemeldeten Personen sind vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte und Fragestellungen zur Bezahlbarkeit von Wohnraum zwar vorhanden, hier lässt sich allerdings noch nicht feststellen, ob der Sättigungspunkt tatsächlich bereits erreicht wurde. Die Ergebnisse aus den anderen Gemeindegrößenklassen zeigen auf, dass großzügige Wohnflächen bevorzugt werden, soweit sie bezahlbar sind.

Die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage der einzelnen Haushaltstypen nach bestimmten Wohnungsgrößen basiert auf einer linearen Trendfortschreibung der vergangenen Entwicklung⁴⁴ bis 2030. Danach werden die Präferenzen nach Wohnfläche je Haushaltstyp konstant gehalten. 2018 lebten laut Mikrozensus rund 25 % der Single- und Paarhaushalte mittleren Alters in Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 80 m². Mit Blick auf die Trendfortschreibung ist zu erwarten, dass dieser Haushaltstyp zukünftig vermehrt größere Wohnungen nachfragen wird. Basierend auf der Trendfortschreibung sinkt der Anteil an Single- und Paarhaushalten, die Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60 m² und 80 m² nachfragen, bis 2030 auf 23 %. Für die darauffolgenden Jahre wird von einem konstanten Anteil von 23 % ausgegangen.

Qualitative Nachfrage aufgrund eines veränderten Wohnflächenkonsums ergibt sich dann, wenn die Nachfrage nach einer bestimmten Wohnflächenkategorie innerhalb eines Prognosezeitraums ansteigt. Dann entspricht die abgeleitete qualitative Nachfrage dieser Differenz (bspw. Nachfrage in 2025 minus Nachfrage in 2018).

⁴⁴ Es wurde der Trend der Jahre 2006 bis 2018 herangezogen. In einigen unplausiblen Fällen wird die Trendentwicklung manuell angepasst. Als Referenz dient dabei der Mittelwert über alle Gemeindegrößenklassen hinweg.

Für die Ableitung der aus den Präferenzen nach bestimmten Wohnflächen resultierenden Neubaunachfrage wird angenommen, dass die primäre Präferenz nach einer bestimmten Wohnflächenkategorie – basierend auf anderweitigen Qualitäts-, Lage- und Preismerkmalen – von geringfügig kleineren bzw. größeren Wohnungen substituiert werden kann. In der vorliegenden Untersuchung wurde angenommen, dass Nachbarkategorien jeweils als potenzielle Substitute für die primär nachgefragte Wohnflächenkategorie fungieren können (vgl. Tabelle 26).

Primäre Präferenz nach Wohnungen in der Kategorie...	Mögliche Substitute
unter 40 m ²	40 m ² bis unter 60 m ²
40 m ² bis unter 60 m ²	unter 40 m ² 60 m ² bis unter 80 m ²
60 m ² bis unter 80 m ²	40 m ² bis unter 60 m ² 80 m ² bis unter 100 m ²
80 m ² bis unter 100 m ²	60 m ² bis unter 80 m ² 100 m ² bis unter 120 m ²
100 m ² bis unter 120 m ²	80 m ² bis unter 100 m ² 120 m ² bis unter 140 m ²
120 m ² bis unter 140 m ²	100 m ² bis unter 120 m ² 140 m ² und mehr
140 m ² und mehr	120 m ² bis unter 140 m ²

Tabelle 26: Wohnflächenkategorien und mögliche Substitute
Quelle: GEWOS

Relevant für die ermittelten Neubaubedarfe sind diese potenziellen Substitute insofern, dass angenommen wird, freiwerdende Wohnungen in einer Kategorie können die ansteigende Nachfrage in einer Nachbarkategorie (zum Teil oder gänzlich) auffangen. Beispiel: Steigt die Nachfrage nach Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m² um rund 1.000, wird abgeglichen, ob die Nachfrage in der Nachbarkategorie, in diesem Fall Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m² ebenfalls ansteigt. Steigt die Nachfrage auch in der Kategorie 40 m² und 60 m², wird der Anstieg der Nachfrage um 1.000 nach Wohnungen mit einer Fläche unter 40 m² zur Gänze als Neubaubedarf wirksam. Ist in

der Kategorie 40 m² und 60 m² allerdings ein Rückgang der Nachfrage, bspw. um 400 Nachfragende zu erwarten, können diese 400 freiwerdenden Wohnungen einen Teil der Nachfrage von 1.000 nach Wohnungen unter 40 m² befriedigen. Für den Neubaubedarf ist somit nur ein Anstieg um 600 Nachfragende relevant. In der nachfolgenden Abbildung ist dieser Abgleichprozess als Schaubild dargestellt.



Abbildung 20: Schaubild Substitutionsprozess Wohnfläche; Quelle: GEWOS

Unsicherheiten der Trendfortschreibung

Für die vorliegende Untersuchung wird der Trend der Vergangenheit hinsichtlich des Wohnflächenkonsums der verschiedenen Haushaltstypen in die Zukunft extrapoliert, das heißt es werden keine kausalen Ansätze für die Wahl bestimmter Wohnflächenkategorien – bspw. für die Wahl größerer Wohnungen – herangezogen. Die auf die Wohnflächenwahl einwirkenden Determinanten sind vielfältig: Sozioökonomische und marktwirtschaftliche Faktoren sowie politische und planerische Einflüsse wirken auf den Wohnflächenverbrauch. Die zukünftige Entwicklung dieser Faktoren kann jedoch nicht valide prognostiziert werden.

Eine steigende Wohnflächennachfrage ist auch das Ergebnis steigenden Wohlstands. Die Einkommenssituation von Haushalten auf der einen Seite und die Wohnkosten (z.B. Zins, Tilgung, Betriebskosten oder Miete) auf der anderen Seite werden die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen maßgeblich beeinflussen. Welche Konsequenzen die Auswirkungen der Corona-Pandemie mittel- bis langfristig auf die wirtschaftliche Situation der Haushalte haben werden, ist zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht abzuschätzen. Im untersuchten Trend der Vergangenheit sind auch die Jahre nach der Finanzkrise 2008 enthalten. Aus der Zeitreihe lassen sich keine langfristigen Auswirkungen hinsichtlich eines Rückganges der Nachfrage nach größeren Wohnungen aufgrund beengter finanzieller Spielräume von Haushalten beobachten.

Die Aufmerksamkeit, die durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie dem Zuhause – das für viele in diesen Tagen Büro, Kindergarten, Fitnessstudio und Café gleichzeitig war – zu Teil wird, lenkt den Blick auch auf Fragen rund um die Wohnverhältnisse. Ein „erweitertes Wohnzimmer“ stand in diesen Tagen aufgrund der geschlossenen Geschäfte, Spielplätze, Cafés und Kneipen nicht zur Verfügung. Als offene Frage bleibt, wie sich die derzeit gemachten Erfahrungen perspektivisch auf das Verständnis von Lebensqualität und damit auf die Wohnflächennachfrage auswirken werden.

Segmentspezifische Nachfrage

Neben der Frage, welche Wohnungsgrößen und welche Ausstattungsmerkmale von Haushalten präferiert werden, ist für den notwendigen Neubaubedarf relevant, welche Art des Wohnens in Bezug auf Gebäudetypen (EZFH oder Wohnung in MFH) von den Haushaltstypen nachgefragt werden. Die segmentspezifische Ableitung der Nachfrage wird im Detail im Kapitel 5.4. dargestellt. Für die qualitative Neubaunachfrage relevant ist die segmentspezifische Nachfrage dann, wenn sie in einem bestimmten Segment – mehrheitlich betrifft es das EZFH-Segment – das vorhandene Angebot übersteigt. Auf Basis einer quantitativen Betrachtung könnte diese Nachfrage nach einer bestimmten Art des Wohnens jedoch durch Angebotsüberhänge im anderen Segment aufgefangen werden kann. Quantitativ betrachtet ergibt sich daher kein Neubaubedarf, diese Nachfrage ist aber im Rahmen der qualitativen Nachfrage zu berücksichtigen. Die segmentspezifische Nachfrage wird der bisher ermittelten qualitativen Nachfrage gegenübergestellt und für die finale Neubaunachfrage im Sinne einer zusätzlichen Neubaubedarfnachfrage berücksichtigt, wenn sie die bisher ermittelte Nachfrage übersteigt.

Neubaupräferenz

Als weiteres Merkmal für die Wohnpräferenz von Haushalten wird die Präferenz für Neubau als Proxy-Variable für die neueste Ausstattungsqualität in die Bedarfsprognose mit aufgenommen. Die Präferenz für Neubau wird über die Wohnungen in Gebäuden der jüngsten Baualtersklasse abgeleitet. Im Mikrozensus 2018 ist die jüngste Baualtersklasse als „2011 oder jünger“ definiert.⁴⁵ Die Haushalte, die in Wohnungen in Gebäuden der jüngsten Baualtersklasse wohnen, werden als Nachfragende mit Neubaupräferenz definiert. Um eine jährliche Nachfrage nach Neubau (sprich Erstbezug) zu erhalten, wird die Haushaltszahl durch acht geteilt (2011 bis 2018 = 8 Jahre, Annahme einer Gleichverteilung). Für die weitere Berechnung werden die Anteile an den jeweiligen Haushaltstypen gebildet; diese Anteile je Haushaltstyp werden konstant in die Zukunft fortgeschrieben. Laut Mikrozensus 2018 lebten rund 5 % aller Familienhaushalte/Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilien in einem Gebäude der Baul-

⁴⁵ Aufgrund der unterschiedlichen Zeitspannen, die die jüngste Baualtersklasse in den verschiedenen Mikrozensusserhebungen umfasst, konnte anders als bei der Wohnflächennachfrage kein Trend abgeleitet werden. Für die weitere Berechnung werden anders als bei den Wohnflächenpräferenzen daher lediglich die Daten für 2018 herangezogen.

tersklasse „2011 oder jünger“. Teilt man diesen Wert durch acht um die jährliche Nachfrage zu erhalten, ergibt das 0,6 %. Für die Prognoseberechnung wird dieser Anteil im Prognoseverlauf konstant gehalten. Unter den getroffenen Annahmen treten somit jährlich 0,6 % der Familienhaushalte/Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie als Nachfragende mit Neubaupräferenz auf dem Wohnungsmarkt auf. Wenn die Zahl der Nachfragenden mit Neubaupräferenz die bisher ermittelte qualitative Nachfrage übersteigt, ergibt sich eine zusätzliche qualitative Nachfrage.

Ableitung qualitative Neubaunachfrage

Sofern in Kreisen bzw. kreisfreien Städten quantitativer Neubaubedarf ermittelt wird, wird dieser von der abgeleiteten qualitativen Nachfrage abgezogen, unter der Annahme, dass dieser Neubau entsprechend den Wohnpräferenzen der Haushalte errichtet wird. Die qualitative Neubaunachfrage ist daher tendenziell umso höher, je geringer der quantitative Neubaubedarf in der Region ist. Mengenmäßig wird eine qualitative Nachfrage somit vor allem in Schrumpfungsregionen wirksam. In Wachstumsregionen lässt sich die qualitative Nachfrage ableiten, wenn sich durch Nachfrageveränderungen zusätzliche Nachfrage ergibt, die den ermittelten quantitativen Wohnungsneubaubedarf übersteigt. Die nachfolgende Abbildung gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Leitfragen und Arbeitsschritte für die Ableitung der qualitativen Neubaunachfrage.

1. Qualitative Nachfrage

Wie entwickeln sich die Haushaltstypen bis 2040? Welche Bedarfe haben bestimmte Haushaltstypen hinsichtlich der Wohnungsgröße? Welche Art des Wohnens wird von den Haushalten nachgefragt? Welche Neubaupräferenz geht von bestimmten Haushaltstypen aus?

Die **Haushaltsentwicklung** wird mit den Wohnpräferenzen (Wohnflächen, Neubau) verknüpft. Bei den **Wohnflächenpräferenzen** für die jeweiligen Haushaltstypen erfolgt eine Trendfortschreibung der vergangenen Entwicklung (ansteigender Wohnflächenkonsum) bis 2030, danach wird von konstanten Präferenzen (je Haushaltstyp) ausgegangen. Qualitative Nachfrage aufgrund eines veränderten Wohnflächenkonsums ergibt sich dann, wenn die Nachfrage nach einer bestimmten Wohnflächenkategorie innerhalb eines Prognosezeitraums ansteigt. Es wird die Annahme getroffen, dass der primäre Bedarf nach bestimmten Wohnflächenkategorien durch die Nachbarkategorien substituiert werden kann.

Segmentspezifische Nachfrage wird auf Basis der Haushaltsstruktur abgeleitet, und ist für die Neubaunachfrage relevant, wenn sie durch bisher ausgewiesene qualitative Nachfrage nicht gedeckt wird.

Die **Neubaupräferenz** je Haushaltstyp wird konstant in die Zukunft fortgeschrieben. Die Neubaupräferenz ist für die Neubaunachfrage relevant, wenn die Nachfrage nach Neubau über der bisher ermittelten qualitativen Nachfrage liegt.

2. Abgleich mit quantitativen Neubaubedarfen

In welchem Ausmaß kommen veränderte Qualitäten durch den quantitativen Bedarf auf den Markt?

3. Qualitative Neubaunachfrage

Liegt die qualitative Nachfrage über den ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarfen, wird eine qualitative Neubaunachfrage ausgewiesen.

Liegen die qualitative Nachfrage unter den ausgewiesenen quantitativen Neubaubedarfen, wird keine qualitative Neubaunachfrage wirksam, da nachgefragte Qualitäten durch den quantitativen Neubau auf den Markt kommen.

Abbildung 21: Leitfragen und Arbeitsschritte qualitative Neubaunachfrage, Quelle: GEWOS

In den nachfolgenden Beispielen wird die Darstellung des qualitativen Neubaubedarfes in den Ergebnistabellen erläutert.

*Für **Köln** wird in Szenario 0 eine dynamische Haushaltsentwicklung prognostiziert. Demensprechend ist auch der prognostizierte quantitative Neubaubedarf hoch. Unter der Annahme, dass durch die Realisierung der quantitativen Neubaubedarfe die Wohnpräferenzen der Haushalte auf den Markt kommen, ist in Köln im Prognoseverlauf **keine qualitative Neubaunachfrage** zu verzeichnen: Gemäß der Ergebnisse des Szenarios 0 steigt die Zahl der Haushalte im Zeitraum 2018 bis 2025 um rund 34.100 an. Dementsprechend ergibt sich auch bei der Wohnflächennachfrage ein Zusatzbedarf von rund 34.100 (\cong 4.900 Wohneinheiten p.a.).*

*4.900 Nachfrage aufgrund Veränderung der
Wohnflächenpräferenz p.a. (im Zeitraum 2018-2025) <
8.150 quantitativer Neubaubedarf p.a. (im Zeitraum 2018-2025)
→ daher ist keine qualitative Neubaunachfrage auszuweisen*

Hinsichtlich der Nachfrage nach Neubau mit moderner Ausstattung ist von rund 1.900 Haushalten mit Neubaupräferenz pro Jahr auszugehen. Diese Nachfrage kann ebenfalls bereits im Zuge der quantitativen Neubaubedarfe befriedigt werden.

Da davon auszugehen ist, dass im Zuge des quantitativen Neubaubedarfes die veränderten Wohnqualitäten auf den Markt kommen, ist der qualitativen Nachfrage der ausgewiesene quantitative Neubaubedarf gegenüberzustellen. Übersteigt wie im Falle von Köln der quantitative Neubaubedarf die qualitative Nachfrage, wird keine qualitative Neubaunachfrage zusätzlich wirksam. In der Ergebnistabelle ist daher eine Null in der Spalte qualitative Neubaunachfrage ausgewiesen:

Komponenten der qualitativen Neubaunachfrage				
Ø Nachfrage pro Jahr (Szenario 0)				
Köln, krfr. Stadt	Insgesamt	davon aufgrund Veränderung der Wohnflächenpräferenz	davon aufgrund segmentspezifischer Nachfrage	davon aufgrund Neubaupräferenz
2018-2025	0	0	0	0
2025-2030	0	0	0	0
2030-2035	0	0	0	0
2035-2040	0	0	0	0
2018-2040 *	0	0	0	0

Tabelle 27: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Köln

Quelle: GEWOS

Für **Steinfurt** ist laut den Ergebnissen des Szenarios 0 zukünftig mit einem Haushaltswachstum zu rechnen. Damit ergibt sich auch ein quantitativer Neubaubedarf. Vor allem in den ersten Prognosejahren wird gemäß dem Szenario 0 ein kräftiger Anstieg der Haushaltszahl zu verzeichnen sein, während mittel- und langfristig der Anstieg abflacht. Vor diesem Hintergrund variieren der ausgewiesene quantitative Neubaubedarf und somit auch die qualitative Nachfrage im zeitlichen Verlauf. So wird bspw. im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 unter den getroffenen Annahmen keine qualitative Neubaunachfrage wirksam. Im Prognosezeitraum 2035 bis 2040 hingegen wird ein geringerer quantitativer Neubaubedarf ausgewiesen, in Folge dessen fällt die ausgewiesene qualitative Neubaunachfrage höher aus. Durch das Abflachen des Haushaltswachstums, wodurch sich die Verschiebungen beim Wohnflächenkonsum tendenziell im Bestand wieder ausgleichen können, speist sich die qualitative Nachfrage nun primär aus der segmentspezifischen Nachfrage und der Neubaupräferenz der Haushalte:

0 Nachfrage aufgrund von Veränderungen bei den Wohnflächenpräferenzen

(im Zeitraum 2035-2040)

segmentspezifische Nachfrage nach EZFH in Höhe von 4.580

(im Zeitraum 2035-2040)

→ *davon wird eine Nachfrage in Höhe von 2.450 im Rahmen des quantitativen Neubaubedarfes abgedeckt*

→ *es bleibt eine qualitative segmentspezifische Nachfrage nach EZFH von 2.130*

(≙ 430 segmentspezifische Nachfrage p.a.) (im Zeitraum 2035-2040)

Neubaupräferenz von rund 3.250 Haushalten (im Zeitraum 2035-2040)

→ *die 2.330 im Segment der EZFH werden durch den quantitativen Neubaubedarf gedeckt (im Zeitraum 2035-2040)*

→ *es bleibt eine Neubaupräferenz in Höhe von 920 MFH*

($\hat{=}$ 180 qualitative Neubaupräferenz p.a.) (im Zeitraum 2035-2040)

In der Summe der Neubaupräferenz und der segmentspezifischen Nachfrage ergibt sich für den im Zeitraum 2035-2040 folgendes:

qualitative Neubaunachfrage in Höhe von 3.060 ($\hat{=}$ 610 p.a.) (im Zeitraum 2035-2040)

→ *segmentspezifisch gibt es bei den EZFH eine Nachfrage in Höhe von 2.130 ($\hat{=}$ 430 segmentspezifische Nachfrage p.a.)*

→ *eine Neubaupräferenz gibt es bei den MFH in Höhe von 920 ($\hat{=}$ 180 qualitative Neubaupräferenz p.a.)*

Komponenten der qualitativen Neubaunachfrage				
Ø Nachfrage pro Jahr (Szenario 0)				
Steinfurt, Kreis	Insgesamt	davon aufgrund Veränderung der Wohnflächenpräferenz	davon aufgrund segmentspezifischer Nachfrage	davon aufgrund Neubaupräferenz
2018-2025	0	0	0	0
2025-2030	250	80	40	130
2030-2035	540	0	300	240
2035-2040	610	0	430	180
2018-2040 *	320	20	170	130

Tabelle 28: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Steinfurt

Quelle: GEWOS

Im **Hochsauerlandkreis** ist unter den getroffenen Annahmen kein quantitativer Neubaubedarf notwendig. Unter Berücksichtigung der Verschiebungen in der Haushaltsstruktur und der Wohnpräferenzen ist allerdings eine jährliche qualitative Neubaunachfrage von rund 480 Wohneinheiten im Durchschnitt des gesamten Prognosezeitraumes zu erwarten. Die qualitative Neubaunachfrage basiert sich dabei zur Gänze auf Neubaupräferenzen der Haushalte. Durch den starken Rückgang der Haushalte können Präferenzverschiebungen beim Wohnflächenkonsum und bei der segmentspezifischen Nachfrage ohne Neubau befriedigt werden. Freiwerdende Wohnungen im Be-

stand können prinzipiell die veränderten Präferenzen auffangen. Unter den Annahmen, dass ein Anteil an Haushalten einen Neubau mit moderner Ausstattungsqualität gegenüber Bestandsobjekten präferiert, ist dennoch von einem qualitativen Neubaubedarf auszugehen:

*Neubaupräferenz von rund 470 Haushalten p.a. (im Zeitraum 2018-2025) -
 0 Nachfrage aufgrund von Verschiebungen bei den
 Wohnflächenpräferenzen (im Zeitraum 2018-2025) -
 0 quantitativer Neubaubedarf (im Zeitraum 2018-2025)
 = 470 qualitative Neubaunachfrage im Prognosezeitraum 2018-2025*

Komponenten der qualitativen Neubaunachfrage				
Ø Nachfrage pro Jahr (Szenario 0)				
Hochsauerland- kreis	Insgesamt	davon aufgrund Veränderung der Wohnflächen- präferenz	davon aufgrund segmentspezifi- scher Nachfrage	davon aufgrund Neubaupräferenz
2018-2025	470	0	0	470
2025-2030	520	0	0	520
2030-2035	500	0	0	500
2035-2040	430	0	0	430
2018-2040 *	480	0	0	480

Tabelle 29: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Hochsauerlandkreis
 Quelle: GEWOS

In **Duisburg** ist in den ersten Prognosezeiträumen unter den getroffenen Annahmen mit keinem quantitativen Neubaubedarf zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Verschiebungen in der Haushaltsstruktur und der Wohnpräferenzen ist allerdings eine jährliche qualitative Neubaunachfrage von rund 650 Wohneinheiten im Durchschnitt des Prognosezeitraumes zu erwarten. Die Bedarfe variieren dabei zeitlich deutlich: Im Prognosezeitraum 2018 bis 2025 ist mit einer qualitativen Nachfrage nach rund 380 Wohneinheiten pro Jahr zu rechnen, der sich wie folgt zusammensetzt:

*Aufgrund Veränderungen bei den Wohnflächenpräferenzen ergibt sich im Zeitraum 2018 bis 2025 eine jährliche qualitative Nachfrage von **rund 210 Wohneinheiten**.*

Weiterhin ergibt sich eine segmentspezifische Nachfrage in der Höhe von 170 Wohneinheiten. Da diese Nachfrage allerdings kleiner ist als die bisher abgeleitete

qualitative Nachfrage, von der angenommen wird, dass sie nach den Präferenzen der Haushalte auf dem Markt kommt, ist diese für die finale Neubaunachfrage nicht zusätzlich zu berücksichtigen:

210 qualitative Nachfrage Wohnflächenpräferenz p.a. (im Zeitraum 2018-2025) >

170 segmentspezifische Nachfrage p.a. (im Zeitraum 2018-2025)

→ *segmentspezifische Nachfrage wird für finale Ableitung nicht berücksichtigt*

Betrachtet man die Neubaupräferenz von Haushalten, ergibt sich eine Nachfrage von rund 380 Haushalten pro Jahr nach Neubau. Da im Zuge der Nachfrage nach veränderten Wohnungsgrößen, die nicht im Bestand befriedigt werden können, bereits Neubaunachfrage wirksam wird, ist die Neubaupräferenz von rund 380 Haushalten nicht zu Gänze zusätzlich als Neubaunachfrage zu berücksichtigen, sondern als Differenz in der Ableitung der qualitativen Neubaunachfrage mitaufzunehmen:

Neubaupräferenz von rund 380 Haushalten p.a. (im Zeitraum 2018-2025) >

Nachfrage nach rund 210 Wohneinheiten aufgrund Verschiebungen

bei den Wohnflächenpräferenzen p.a. (im Zeitraum 2018-2025)

→ *Differenz in Höhe 170 wird als Neubaupräferenz wirksam*

210 qualitative Nachfrage Wohnflächenpräferenz p.a. (im Zeitraum 2018-2025) +

170 qualitative Neubaupräferenz p.a. (im Zeitraum 2018-2025) =

380 qualitative Neubaunachfrage p.a. (im Zeitraum 2018-2025)

Komponenten der qualitativen Neubaunachfrage				
Ø Nachfrage pro Jahr (Szenario 0)				
Duisburg, krfr.Stadt	Insgesamt	davon aufgrund Veränderung der Wohnflächen- präferenz	davon aufgrund segmentspezifi- scher Nachfrage	davon aufgrund Neubaupräferenz
2018-2025	380	210	0	170
2025-2030	700	80	200	430
2030-2035	890	0	330	560
2035-2040	720	0	300	420
2018-2040 *	650	80	190	380

Tabelle 30: Qualitative Neubaunachfrage Beispiel Duisburg

Quelle: GEWOS

In der nachfolgenden Tabelle ist die jährliche qualitative Neubaunachfrage im Durchschnitt des Prognosezeitraumes für Szenario 0 dargestellt.

Qualitative Neubaunachfrage Szenario 0		
Ø Nachfrage pro Jahr 2018 bis 2040		
	Insgesamt	davon aufgrund Neubaupräferenz
Nordrhein-Westfalen	14.960	9.850
Aachen, Städteregion *	80	20
Aachen, ehem. Kreis	140	50
Aachen, krfr. Stadt	30	20
Bielefeld, krfr. Stadt	30	0
Bochum, krfr. Stadt	190	130
Bonn, krfr. Stadt	0	0
Borken, Kreis	400	140
Bottrop, krfr. Stadt	230	190
Coesfeld, Kreis	190	60
Dortmund, krfr. Stadt	10	0
Duisburg, krfr. Stadt	650	380
Düren, Kreis	170	100
Düsseldorf, krfr. Stadt	10	0
Ennepe-Ruhr-Kreis	530	450
Essen, krfr. Stadt	0	0
Euskirchen, Kreis	280	150
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	350	230
Gütersloh, Kreis	250	140
Hagen, krfr. Stadt	360	290
Hamm, krfr. Stadt	130	100
Heinsberg, Kreis	230	60
Herford, Kreis	400	220
Herne, krfr. Stadt	210	160
Hochsauerlandkreis	480	480
Höxter, Kreis	250	240
Kleve, Kreis	320	150
Köln, krfr. Stadt	0	0
Krefeld, krfr. Stadt	70	70
Leverkusen, krfr. Stadt	450	210
Lippe, Kreis	770	610
Märkischer Kreis	570	570
Mettmann, Kreis	60	0
Minden-Lübbecke, Kreis	670	480
Mönchengladbach, krfr. Stadt	60	0
Mülheim, krfr. Stadt	80	40
Münster, krfr. Stadt	0	0
Oberbergischer Kreis	570	480
Oberhausen, krfr. Stadt	520	0
Olpe, Kreis	240	220
Paderborn, Kreis	230	70

Qualitative Neubaunachfrage Szenario 0		
Ø Nachfrage pro Jahr 2018 bis 2040		
	Insgesamt	davon aufgrund Neubaupräferenz
Recklinghausen, Kreis	960	710
Remscheid, krfr. Stadt	190	170
Rhein-Erft-Kreis	60	0
Rheinisch-Bergischer Kreis	90	30
Rhein-Kreis Neuss	90	0
Rhein-Sieg-Kreis	190	0
Siegen-Wittgenstein, Kreis	340	290
Soest, Kreis	730	640
Solingen, krfr. Stadt	20	0
Steinfurt, Kreis	320	130
Unna, Kreis	710	640
Viersen, Kreis	310	220
Warendorf, Kreis	200	100
Wesel, Kreis	540	460
Wuppertal, krfr. Stadt	170	20

Tabelle 31: Qualitative Neubaunachfrage für die Kreise und kreisfreien Städte im Szenario 0

Anmerkung: Jährlicher qualitative Neubaunachfrage 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

5.3. Notwendiger Neubau insgesamt

Aus dem quantitativen Neubaubedarf und der qualitativen Neubaunachfrage ergibt sich in der Zusammenführung der notwendige Neubau insgesamt. Der notwendige Neubaubedarf ergibt sich nicht als einfache Summenbildung der Teilkomponenten, sondern es gibt auch Wechselbeziehungen und Gegenüberstellungen zwischen den Komponenten. Das Schaubild auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht die Zusammenführung der einzelnen Komponenten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rahmenbedingungen in Wachstums- und Schrumpfungskreisen sowie Besonderheiten in der Ausgangslage bzw. Entwicklung. Da Kreise und kreisfreie Städte im Zeitverlauf unterschiedliche Entwicklungen aufweisen, kann sich die Zusammensetzung des notwendigen Neubaubedarfes im Prognoseverlauf unterschiedlich gestalten.

Der Neubaubedarf für Nordrhein-Westfalen insgesamt beläuft sich bis Anfang 2040 in Szenario 0 auf rund 1.008.930 Wohneinheiten (\cong rund 45.860 WE p.a. im Durchschnitt der 22 Prognosejahre).⁴⁶ Dieser Neubaubedarf gliedert sich in rund 679.900 Wohneinheiten quantitativen Neubaubedarf (\cong rund 30.900 WE p.a) und zusätzlich rund 329.030 Wohneinheiten qualitative Neubaunachfrage (\cong rund 14.960 WE p.a). Zu beachten ist hierbei, dass die qualitative Nachfrage auch in Städten und Kreisen mit negativer Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu berücksichtigen ist. In dieser Untergliederung wird zudem davon ausgegangen, dass der quantitative Neubaubedarf bereits in den tatsächlich nachgefragten Qualitäten umgesetzt wird. Der quantitative Neubaubedarf teilt sich wiederum in 31.920 Wohneinheiten Nachholbedarf, 313.030 Wohneinheiten Zusatzbedarf (Demografie), 9.680 Wohneinheiten Fluktuationsreserve und 325.270 Wohneinheiten Ersatzbedarf (Abgang, Abriss). Für den Nachholbedarf wird angenommen, dass dieser bis 2025 zu errichten ist, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu schaffen. Bei der Betrachtung der einzelnen Prognosezeiträume ist zu berücksichtigen, dass Neubaubedarfe über den definierten Prognosezeitraum hinweg wirksam sein können und sich damit die Bedarfe in der nächsten Periode erhöhen, wenn die Neubauleistung unter dem abgeleiteten Neubaubedarf liegt.

⁴⁶ Die Gesamtsumme ergibt sich auf Basis der positiven Neubaubedarfe in den Kreisen und kreisfreien Städten.

Quantitativer Neubaubedarf

Qualitative Neubaunachfrage

<p>Typ A Wachstumsregion mit Leerstand <u>unter</u> Fluktuationsreserve von 3 %</p>	<p>Nachholbedarf + Ersatzbedarf + Zusatzbedarf + Fluktuationsreserve</p>	<p><i>Qualitative Nachfrage wird durch quantitativen Bedarf gedeckt</i></p>
<p>Typ B Wachstumsregion mit Leerstand <u>unter</u> Fluktuationsreserve von 3 % mit qualitativer Nachfrage</p>	<p>Nachholbedarf + Ersatzbedarf + Zusatzbedarf + Fluktuationsreserve</p>	<p>+ Wohnflächenpräferenz <i>Weitere qualitative Nachfrage wird durch bisher abgeleiteten Neubaubedarf gedeckt</i></p>
<p>Typ C Wachstumsregion mit Leerstand <u>über</u> Fluktuationsreserve von 3 %</p>	<p>- Angebotsüberhang + Ersatzbedarf + Zusatzbedarf + Fluktuationsreserve</p>	<p>+ Wohnflächenpräferenz + segmentspezifische Nachfrage, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt + Neubaupräferenz, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt</p>
<p>Typ D Schrumpfsregion mit hohem Wohnungsabgang und qualitativer Nachfrage</p>	<p>- Angebotsüberhang + Ersatzbedarf</p>	<p>+ Wohnflächenpräferenz + segmentspezifische Nachfrage, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt + Neubaupräferenz, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt</p>
<p>Typ E Schrumpfsregion mit qualitativer Nachfrage</p>		<p>+ Wohnflächenpräferenz + segmentspezifische Nachfrage, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt + Neubaupräferenz, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt</p>
<p>Typ F Schrumpfsregion mit qualitativer Nachfrage basierend auf Neubaupräferenz und segmentspezifischer Nachfrage</p>		<p>+ segmentspezifische Nachfrage, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt + Neubaupräferenz, die bisherig abgeleiteten notwendigen Neubau übersteigt</p>
<p>Typ G Schrumpfsregion mit qualitativer Nachfrage alleinig aus Neubaupräferenz</p>		<p>Neubaupräferenz</p>

Abbildung 22: Schaubild Zusammenführung notwendiger Neubaubedarf, Anmerkung: Nachholbedarf ist lediglich für den ersten Prognosezeitraum relevant; bei der Ableitung der qualitativen Nachfrage wird angenommen, dass der Angebotsüberhang im Ausgangsjahr nicht geeignet ist die qualitative Nachfrage aufgrund veränderter Wohnpräferenzen aufzufangen. Quelle: GEWOS

Betrachtet man lediglich den quantitativen Neubaubedarf, so weisen 44 der 54 Prognoseeinheiten (inkl. der Unterteilung der Städtereion Aachen) einen Neubaubedarf bis zum Jahr 2040 im Szenario 0 auf. Da sich der quantitative Neubaubedarf aus den Komponenten Ersatzbedarf, Nachholbedarf und Zusatzbedarf zusammensetzt, zeigen insbesondere Kreise und kreisfreie Städte mit kräftigem Haushaltswachstum einen quantitativen Neubaubedarf bis zum Jahresbeginn 2040.

Die Städte Bonn, Köln, Münster und Essen weisen bis 2040 keine qualitative Wohnungsnachfrage auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der ausgewiesene quantitative Neubaubedarf die Nachfrageveränderungen bezogen auf Wohnflächenpräferenzen bzw. Präferenz nach moderner Ausstattung auffangen kann. In der Stadt Düsseldorf, die ebenfalls eine dynamische Nachfrageentwicklung zu verzeichnen haben wird und für die ebenfalls ein hoher quantitativer Bedarf ausgewiesen wird, ergibt sich die qualitative Nachfrage aufgrund der Nachfrageverschiebung hin zu größeren Wohnungen und dem Segment EZFH. Die höchste qualitative Neubaunachfrage weisen Schrumpfungsregionen auf. Durch den Rückgang von Haushalten reduziert sich numerisch der Wohnbedarf. Allerdings gibt es auch in diesen Regionen Verschiebungen hinsichtlich der Haushaltsstrukturen sowie Präferenzverschiebungen, sodass eine qualitative Nachfrage wirksam wird.

In den nachfolgenden Tabellen wird der notwendige Neubau insgesamt im Durchschnitt des Prognosezeitraumes für das Szenario 0, aufgeteilt nach Prognosezeiträumen und nach den sechs Szenarien, dargestellt.

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubaubedarf	davon quantitativer Neubaubedarf	davon 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
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

Notwendiger Neubau insgesamt (Szenario 0)			
Ø Neubau pro Jahr 2018 bis 2040			
	Notwendiger Neubaubedarf	davon quantitativer Neubaubedarf	davon qualitative Neubaunachfrage
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 32: Notwendiger Neubau für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0

Anmerkung: Jährlicher notwendiger Neubau im Durchschnitt der 22 Prognosejahre; Mögliche Abweichungen in der Summenbildung 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	2030-2035	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	2030-2035	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 33: 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

Notwendiger Neubaubedarf
Ø Neubaubedarf 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
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

Notwendiger Neubaubedarf						
Ø Neubaubedarf pro Jahr 2018 bis 2040						
	Szenario 0	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5
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 34: Notwendiger Neubaunachfrage 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

Wohnungsneubaubedarf in m²

Zur Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfes in m² wird das Mengengerüst des ermittelten Neubaubedarfes in Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche differenziert nach Segmenten (EZFH / MFH) verknüpft. Grundlage für die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung sind die Ergebnisse des Mikrozensus 2018 differenziert nach Gemeindegrößenklasse. Da bei der Ableitung der qualitativen Neubausnachfrage ein steigender Wohnflächenkonsum angenommen wird, erfolgt analog dazu auch eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung bis 2030. Beispiel: Die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohnung im MFH-Segment in Großstädten über 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner betrug im Jahr 2018 laut Mikrozensus 67,5 m². Durch die Trendfortschreibung steigt die durchschnittliche Wohnfläche bis 2030 auf 69,2 m² an. Der ausgewiesene Neubaubedarf im Segment MFH wird mit dem jeweils ermittelten Wert multipliziert.

Der Wohnungsneubaubedarf in m² für die einzelnen Kreise und kreisfreien Städte ist in den Ergebnistabellen der einzelnen Szenarien dargestellt.

5.4. Nachfrage nach Segment (EZFH / MFH)

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

Einzelne Alterskohorten weisen ein jeweils typisches Nachfrageverhalten nach EZFH bzw. nach Wohnungen in MFH auf. Die Ergebnisse des Mikrozensus zeigen, dass der Anteil der Haushalte, die in einem EZFH leben, mit zunehmendem Alter ansteigt (vgl. Abbildung 23).

Anteile der Haushalte in EZFH differenziert nach Alter und Gemeindegrößenklassen in NRW

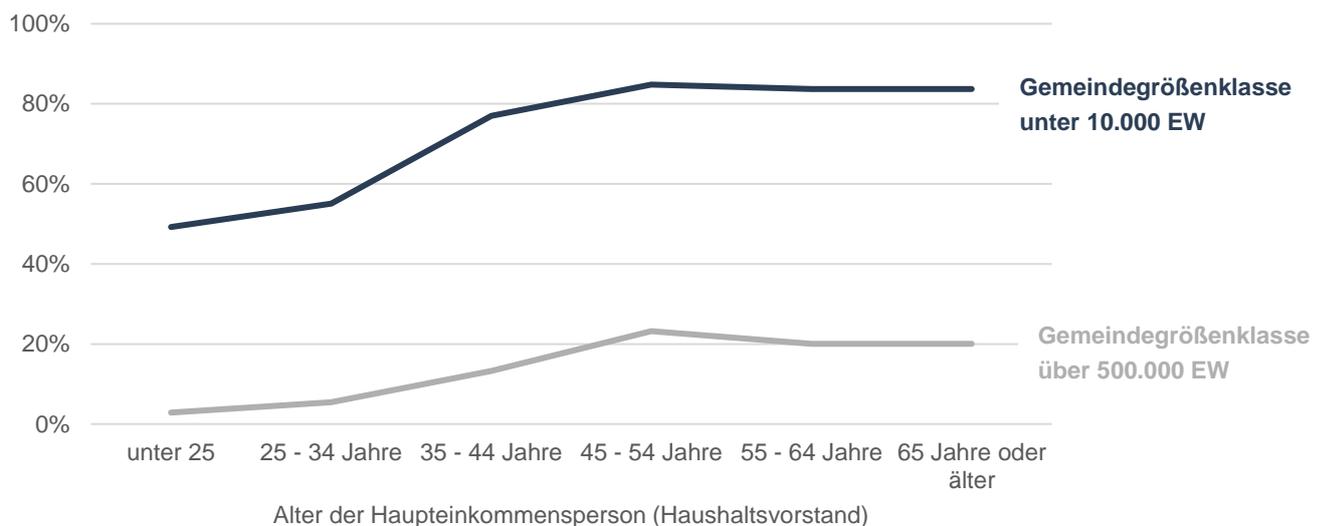


Abbildung 23: Anteile der Haushalte in EZFH nach Alter der Haupteinkommensperson in NRW 2018 in der größten Gemeindegrößenklasse (über 500.000 EW) und der kleinsten Gemeindegrößenklasse (unter 10.000 EW)

Quelle: IT.NRW (2019d) (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018)

Lesehilfe: In der Gemeindegrößenklasse über 5000.000 gemeldeten Personen in NRW wohnen lediglich 3 % der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 25 Jahren in einem EZFH, das bedeutet im Umkehrschluss, dass 97 % dieser Haushalte in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus wohnen. Bei Haushalten mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 45 bis 54 Jahren leben hingegen rund 23 % in einem EZFH. In der Gemeindegrößenklasse unter 10.000 gemeldeten Personen leben knapp die Hälfte der Haushalte (49 %) mit einem Haushaltsvorstand unter 25 Jahren in einem EZFH, im Alter zwischen 45 und 54 Jahren sind es sogar 85 %.

Neben dem Alter des Haushaltsvorstandes spielen auch siedlungsstrukturelle Unterschiede eine wesentliche Rolle bei der Nachfrage nach EZFH. Ein hoher Anteil an Haushalten in einem EZFH ist in jenen Regionen sichtbar, wo ausreichend viel Fläche für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht und die Bodenpreise relativ günstig

sind. Dies betrifft vor allem eher ländlich geprägte Regionen mit vergleichsweise geringer Einwohnerdichte.

Die altersspezifische Nachfrage der Haushalte nach EFZH im Rahmen des quantitativen Neubaubedarfes wird aus den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 für Nordrhein-Westfalen, differenziert nach den verschiedenen Gemeindegrößenklassen abgeleitet, und für jeden Kreis bzw. für jede kreisfreie Stadt auf die Zahl der bewohnten EZFH im Ausgangsjahr 2018 kalibriert. Auf diese Weise werden kleinräumige siedlungsstrukturelle Charakteristika der Kreise und kreisfreie Städte in der Berechnung berücksichtigt. Die altersspezifischen Anteile der Nachfrage nach Segmenten werden im Rahmen der Abschätzung des quantitativen Neubaubedarfes konstant in die Zukunft fortgeschrieben. Die Nachfrage nach MFH ergibt sich aus der Differenz zwischen der Zahl der Haushalte insgesamt und der abgeleiteten EZFH-Nachfrage. Der quantitative Neubaubedarf nach EZFH und MFH setzt sich aus den zuvor dargestellten Komponenten Nachholbedarf, Zusatzbedarf (Demografie) und Fluktuationsreserve sowie Ersatzbedarf (Abriss, Abgang) zusammen.

Die Verteilung der qualitativen Neubaunachfrage auf EZFH und auf Wohnungen in MFH basiert bezogen auf den veränderten Wohnflächenpräferenzen auf einer Matrix von Wohnflächen nach Segmenten. Je Wohnflächenkategorie entfällt ein gewisser Anteil auf EZFH bzw. auf MFH. Datenbasis ist der Mikrozensus 2018. Für die Nachfrage aufgrund von Neubaupräferenzen wurde die Verteilung nach Segmenten gemäß den Ergebnissen des Mikrozensus 2018 herangezogen.

Wie sich der Neubedarf konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt zum einen von den Nachfragepräferenzen der Bevölkerung und zum anderen davon ab, 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.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Nachfrage nach Segment unter den Annahmen des Szenarios 0 dargestellt.

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
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

Nachfrage nach Segment		
Ø Nachfrage pro Jahr 2018 bis 2040 (Szenario 0)		
	EZFH	MFH
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 35: Notwendiger Neubaunachfrage nach Segmenten für die Kreise und kreisfreien Städte Szenario 0

Anmerkung: Jährlicher Neubaubedarf 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

5.5. Wohnungsleerstand

Die dargestellten Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und darauf aufbauend zu den Neubaubedarfen zeigen, 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. Generell zeigen niedrige Leerstandsquoten eine gewisse Wohnungsknappheit am Markt an, wohingegen hohe Quoten auf einen Wohnungsüberschuss hindeuten. Rink & Wolff (2015) haben Leerstandskategorien abgeleitet, die eine erste Einschätzung ermöglichen:⁴⁷

- Leerstand bis 2 %: sehr niedrig
- Leerstand von 2 % bis 3 %: niedrig
- Leerstand 3 % bis 5 %: angemessen
- Leerstand von 5 % bis 7 %: moderat
- Leerstand von 7 % bis 10 %: hoch
- Leerstand von 10 % bis 15 %: sehr hoch
- ab 15 %: extrem hoch

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.⁴⁸ 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 dem Fall eine Marktgängigkeit der Wohnungen und eine Rentabilität der Vermietung nicht mehr gegeben ist.

Die wesentliche Herausforderung bei der Untersuchung von Leerstand ist die unzureichende Datenlage. Die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 stellt bisher die einzige flächendeckende, kleinräumige und nach Segmenten differenzierte

⁴⁷ Rink & Wolff (2015)

⁴⁸ 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 (vgl. Kapitel 5.2.).

Vollerhebung leerstehender Wohnungen dar. Eine jährliche amtliche regional differenzierbare Statistik zu leerstehenden Wohnungen gibt es in Deutschland nicht. Daher müssen eigene Abschätzungen von Leerständen in den Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen vorgenommen werden. Die Abschätzungen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsleerstände des Zensus 2011 und der seither stattgefundenen Haushaltsentwicklung bzw. der Entwicklung des Wohnungsbestandes. Den Rückgängen der Leerstände in den Wachstumskernen in Nordrhein-Westfalen seit 2011 stehen Zunahmen in ländlich-peripheren Kreisen gegenüber.

Der zu erwartende Rückgang an Haushalten in bestimmten Landesteilen wie im Märkischen Kreis oder im Hochsauerlandkreis 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 hier 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 quantitative und qualitative Wohnungsneubau 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. Nach der Klassifikation von Rink & Wolff würde das einen extrem hohen Leerstand bedeuten. In Schrumpfungsregionen müssen die Herausforderungen des Leerstandsmanagements bzw. der Abriss nicht mehr marktgängiger Bestände verstärkt diskutiert werden.

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, vgl. Kapitel 5.1.) in den Bereich der definierten Fluktuationsreserve von 3 % zu heben. Den kommunalen Verwaltungen werden hier größte Anstrengungen abgefordert, um in ausreichendem Volumen baureife Liegenschaften zur Verfügung stellen zu können.

Wohnungsleerstand

Szenario 0 (IT.NRW)

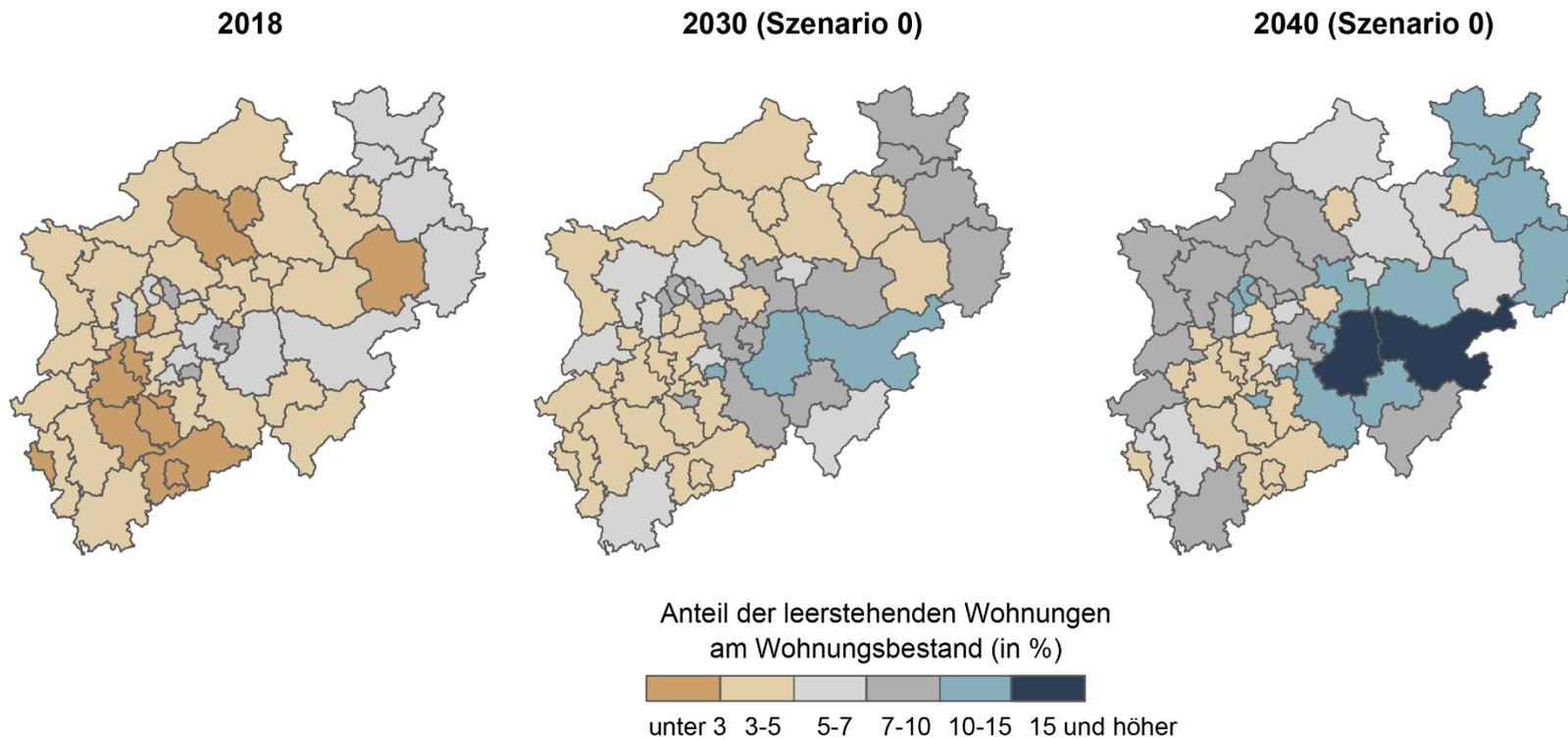


Abbildung 24: Entwicklung des Leerstandes insgesamt (Szenario 0)

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

Quelle: GEWOS

6. Fokusthemen

In den nachfolgenden Kapiteln 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?

Der Fokus des Gutachtens liegt auf der Ableitung des zukünftigen Neubaubedarfes. Die nachfolgenden Betrachtungen sind daher in der Detailtiefe nicht mit den zuvor ausgearbeiteten Kapiteln zu vergleichen.

6.1. 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 dem Bedarf nach Wohnraum von *Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren und älter*. Hinweise, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.⁴⁹ Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Dabei steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr

⁴⁹ Nobis & Kuhnimhof (2018)

mit zunehmendem Alter deutlich an (vgl. Abbildung 25). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.⁵⁰

Personen, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind

Anteil an der Gesamtbevölkerung

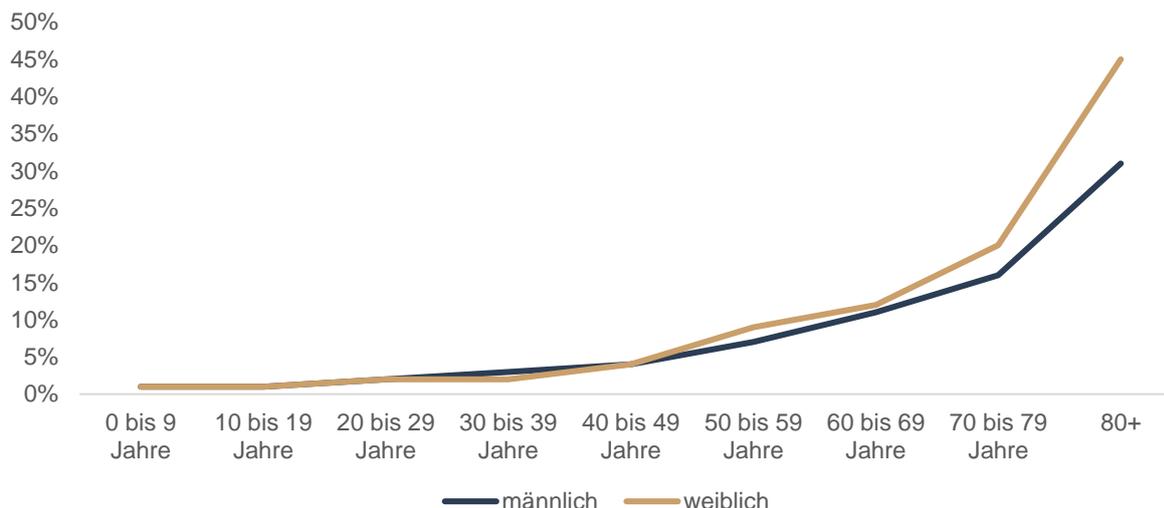


Abbildung 25: Anteil der Personen differenziert nach Alter und Geschlecht, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind
Quelle: Nobis & Kuhnimhof (2018), S.99

Diese Anteile, die in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht ausgewiesen sind, werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung⁵¹, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerrelevanten Haushalte wird angenommen, dass etwa 35 % dieser Personen gemeinsam mit einer bewegungseingeschränkten Person in der angestammten Wohnung leben.⁵²

Zur Ableitung von Handlungsbedarfen und der Quantifizierung möglicher Versorgungslücken soll den ermittelten Nachfragenden nach altersgerechtem Wohnraum der Bestand an für die Zielgruppe geeigneten Wohnungen gegenübergestellt werden. Die

⁵⁰ Nobis & Kuhnimhof (2018), S.100

⁵¹ Somit wird gewährleistet, dass Personen in stationären Einrichtungen nicht als Nachfragende für altersgerechten Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt gezählt werden.

⁵² Gewichteter Durchschnitt von Seniorinnen und Senioren in Partnerschaft unter Berücksichtigung der Ehepartnerschaften und der nichtehelichen Gemeinschaften gemäß Prognos (2014, S. 25).

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.⁵³ Allerdings gibt es hierzu keine Datengrundlagen. Daher wird vereinfachend angenommen, dass der zu ermittelnde Bedarf an altersgerechtem Wohnraum durch weitgehend barrierefreie Wohnungen gedeckt werden kann. Als Datengrundlage hierfür können die Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur subjektiven Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion für Nordrhein-Westfalen auf Kreisebene herangezogen werden. Für die vorliegende Untersuchung werden nur Wohnungen berücksichtigt, bei denen alle angegebenen Merkmale der Barrierereduktion innerhalb der Wohnung zutrafen. In der Folge werden diese Wohnungen als „umfassend barrierereduziert“ bezeichnet.⁵⁴ Die Anteile der umfassend barrierereduzierten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand bewegen sich in Nordrhein-Westfalen je nach Kreis bzw. kreisfreier Stadt zwischen rund 1 % (in Leverkusen) und rund 7 % (im Kreis Düren). Im Landesdurchschnitt liegt der Anteil der umfassend barrierereduzierten Wohnung am gesamten Wohnungsbestand laut Mikrozensus 2018 bei rund 2 %. Zu beachten sind hierbei die deutlichen Unterschiede zwischen den einzelnen Baualtersklassen. So sind lediglich 1 % aller Wohnungen, 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.⁵⁵

⁵³ BMVBS (2011)

⁵⁴ 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.

⁵⁵ IT.NRW (2020c) (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018)

Einschätzung von Aspekten der Barrierereduktion im Mikrozensus 2018

Durch die Ergebnisse des Zusatzprogramms zur Wohnsituation im Mikrozensus erstmals Merkmale zur Barrieren in bewohnten Gebäuden und Wohnungen erhoben, 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.

Ergebnisse

Basierend auf der zuvor dargestellten Abgrenzung der Nachfrage (rund 648.800 mobilitätseingeschränkte Haushalte 65+) und dem Angebot (210.200 umfassend barriere-reduzierte Wohnungen) ergibt sich bei einer rechnerischen Gegenüberstellung ein Bedarf an zusätzlich 438.700 umfassend barriere-reduzierten 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 Mobilitäts-einschränkungen, die ebenfalls weitgehend barrierefreie Wohnungen nachfragen.⁵⁶ Zu beachten ist weiterhin, dass umfassend barriere-reduzierte 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 barriere-reduzierten Wohnungen, gefolgt vom Kreis Recklinghausen mit mindestens 18.600 fehlenden umfassend barriere-reduzierten Wohneinheiten. Bezogen auf das Verhältnis Angebot zu Nachfrage stehen in Leverkusen und Rheinisch-Bergischen Kreis mit lediglich rund 10 umfassend barriere-reduzierten Wohnungen je 100 Nachfragende mit 65 Jahren oder älter die geringsten Angebote zur Verfügung. Im Kreis Düren, in dem es landesweit auch den größten Anteil an umfassend barriere-reduzierten Wohnungen am Wohnungsbestand gibt, ist das Angebot mit etwa 90 umfassend barriere-reduzierten Wohnungen je 100 Nachfragenden am größten.

⁵⁶ Aufgrund mangelnder Kenntnis eines Verteilungsschlüssels der mobilitätseingeschränkten Personen unter 65 Jahren auf Haushalte kann die genaue Größe der Versorgungslücke für mobilitätseingeschränkte Personen insgesamt nicht angegeben werden.

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
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

	Ausgangsjahr 2018			
	Nachfragende 65 + mit Mobilitäts- einschränkungen	Umfassend barriere- reduzierten Wohnungen	Versorgungslücke	Angebot je 100 Nachfragenden
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 36: Nachfragende nach altersgerechten Wohnungen, Angebot an umfassend barriere-reduzierten Wohnungen und rechnerische Versorgungslücke 2018 (gerundete Werte)

Quelle: GEWOS; Ableitung der umfassend barriere-reduzierten Wohnungen basierend auf dem Mikrozensus 2018

Es lässt sich festhalten, dass in allen Kreisen und kreisfreien Städten der ermittelte Bedarf an altersgerechtem Wohnraum den Bestand an umfassend barriere-reduzierten Wohnungen übersteigt. Somit besteht bereits im Ausgangsjahr eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Die Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und zunehmender Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.⁵⁷

⁵⁷ Beyer & Lang (2013)

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 mobilitätseingeschränkte Personen im Alter von 65 Jahren oder älter zu rechnen (vgl. Tabelle 37). Der höchste relative Anstieg der Nachfragenden ist für den Kreis Coesfeld (+66 % im Vergleich zu 2018) zu erwarten, gefolgt vom Kreis Paderborn und vom Kreis Borken (jeweils +61 %).

Auch in Szenario 1 und Szenario 2 ergibt sich unter den getroffenen Annahmen eine Zunahme der Nachfrage von mobilitätseingeschränkten Personen im Alter von 65 Jahren oder älter bis 2040 im Vergleich zu 2018 (vgl. Tabelle 37).

	Nachfragende 65 + mit Mobilitätseinschränkungen			
	Ausgangsjahr	Veränderung		
		2018	Szenario 0 2040	Szenario 1 2040
Nordrhein-Westfalen	648.830	36%	36%	37%
Aachen, Städteregion	19.260	36%	35%	36%
Aachen, ehem. Kreis	11.390	43%	42%	43%
Aachen, krfr. Stadt	7.870	26%	24%	25%
Bielefeld, krfr. Stadt	11.870	26%	27%	28%
Bochum, krfr. Stadt	14.360	17%	17%	17%
Bonn, krfr. Stadt	10.510	44%	45%	47%
Borken, Kreis	11.730	61%	61%	62%
Bottrop, krfr. Stadt	4.330	35%	36%	36%
Coesfeld, Kreis	7.530	66%	67%	68%
Dortmund, krfr. Stadt	20.760	24%	24%	24%
Duisburg, krfr. Stadt	18.070	17%	19%	19%
Düren, Kreis	9.510	46%	47%	47%
Düsseldorf, krfr. Stadt	21.070	23%	23%	24%
Ennepe-Ruhr-Kreis	13.170	26%	26%	26%
Essen, krfr. Stadt	22.060	19%	17%	18%
Euskirchen, Kreis	6.980	54%	55%	56%
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	9.390	19%	21%	21%
Gütersloh, Kreis	12.280	53%	53%	54%
Hagen, krfr. Stadt	7.350	17%	18%	19%
Hamm, krfr. Stadt	6.450	32%	32%	33%
Heinsberg, Kreis	8.870	56%	57%	58%
Herford, Kreis	9.950	33%	32%	33%
Herne, krfr. Stadt	5.970	21%	22%	23%
Hochsauerlandkreis	10.210	35%	35%	35%
Höxter, Kreis	5.580	40%	41%	42%
Kleve, Kreis	10.750	54%	51%	52%
Köln, krfr. Stadt	32.080	39%	39%	40%
Krefeld, krfr. Stadt	8.640	28%	29%	30%
Leverkusen, krfr. Stadt	6.290	26%	26%	26%
Lippe, Kreis	13.720	30%	30%	30%
Märkischer Kreis	15.730	28%	28%	29%
Mettmann, Kreis	19.850	30%	30%	31%
Minden-Lübbecke, Kreis	12.140	36%	35%	36%
Mönchengladbach, krfr. Stadt	9.460	34%	33%	34%
Mülheim, krfr. Stadt	7.390	22%	20%	21%
Münster, krfr. Stadt	9.450	49%	48%	49%
Oberbergischer Kreis	10.150	40%	40%	41%
Oberhausen, krfr. Stadt	7.890	25%	25%	26%
Olpe, Kreis	4.720	47%	47%	48%
Paderborn, Kreis	9.310	61%	62%	63%

	Nachfragende 65 + mit Mobilitätseinschränkungen			
	Ausgangsjahr	Veränderung		
		2018	Szenario 0 2040	Szenario 1 2040
Recklinghausen, Kreis	24.050	34%	33%	34%
Remscheid, krfr. Stadt	4.130	22%	23%	24%
Rhein-Erft-Kreis	16.850	43%	44%	45%
Rheinisch-Bergischer Kreis	11.340	41%	41%	42%
Rhein-Kreis Neuss	16.820	38%	38%	39%
Rhein-Sieg-Kreis	21.350	52%	51%	52%
Siegen-Wittgenstein, Kreis	10.290	30%	30%	30%
Soest, Kreis	11.100	46%	47%	48%
Solingen, krfr. Stadt	5.920	30%	31%	31%
Steinfurt, Kreis	14.940	57%	57%	58%
Unna, Kreis	15.190	35%	35%	35%
Viersen, Kreis	11.050	47%	48%	49%
Warendorf, Kreis	10.090	48%	48%	49%
Wesel, Kreis	18.060	42%	42%	42%
Wuppertal, krfr. Stadt	12.850	21%	22%	22%

Tabelle 37: Anstieg der Zahl der Nachfragenden nach altersgerechten Wohnungen bis 2040

Quelle: GEWOS

6.2. 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.“*⁵⁸

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird untersucht, welches potenzielle Freisetzungspotenzial im EZFH-Segment besteht, wenn die Nachfrage von Seniorinnen und Senioren, die aufgrund von Mobilitätseinschränkungen als potenzielle Zielgruppe für 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.⁵⁹

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

⁵⁸ ARL (2018), S. 12

⁵⁹ Die Daten des Mikrozensus Nordrhein-Westfalen im Jahr 2018 zeigen, dass je nach Kreis und kreisfreier Stadt lediglich 1 % bis 11 % aller Seniorinnen und Seniorenhaushalte (Haupteinkommensperson über 65 Jahre) in einer umfassend barriere reduzierten Wohnung wohnen. In Nordrhein-Westfalen insgesamt liegt dieser Anteil bei 4 %. Eine Unterteilung der umfassend barriere reduzierten Wohnungen nach Alter des Haushaltsvorstandes und Segment (EZFH / MFH) ist laut IT.NRW aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich.

Seniorenhaushalten, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind und daher potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen (vgl. dazu Kapitel 6.1. Altersgerechtes Wohnen) verknüpft. Auf diese Weise lässt sich eine Zahl von Seniorenhaushalten in EZFH berechnen, die potenziell altersgerechten Wohnraum nachfragen und somit für den Generationenwechsel relevant sind, im Sinne eines Freisetzungspotenzials für andere Haushaltstypen.

Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen
außerhalb ihres angestammten EZFH

=

Seniorenhaushalte in EZFH

(Haushaltsprognose)

-

Seniorenhaushalte, die in umfassend barriere reduzierten Wohnungen wohnen

(Mikrozensus 2018)

*

Anteil der mobilitätseingeschränkten Seniorenhaushalte

(GEWOS Berechnungen, vgl. Kapitel 6.1)

Die Gründe für einen Umzug von einem EZFH in eine altersgerechte Wohnform müssen nicht immer in einer Mobilitätseinschränkung der Bewohnerinnen und Bewohner liegen. Auch andere Überlegungen wie bspw. zu großes Haus, zentralere Lage, Nähe zu Kindern, können eine wesentliche Rolle in den Umzugsentscheidungen spielen. Allerdings ist eine rechnerische Annäherung über diese vielfältigen Faktoren aufgrund fehlender Dateninformationen nicht möglich. Daher wird die Gruppe der mobilitätseingeschränkten Seniorinnen und Senioren in den Fokus des Freisetzungspotenzials gestellt.

Ergebnisse

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 festhalten. Das entspricht rund 29 % aller Seniorenhaushalte in EZFH. Vor dem Hintergrund, dass für ältere Haushalte eine geringe Wohnmobilität charakteristisch ist⁶⁰ und dass, wie in Kapitel 6.3. 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 der Neubaubedarf für EZFH sich damit reduzieren würde, ist der Neubau im MFH Segment zu intensivieren.

Bis 2040 kommen unter den getroffenen Annahmen des Szenarios 0 rund 152.580 mobilitätseingeschränkte Seniorenhaushalte in EZFH hinzu. In Szenario 1 sind es rund 148.100 Haushalte und in Szenario 2 rund 150.500 Haushalte. In der nachfolgenden Tabelle ist das Freisetzungspotenzial für den Generationenwechsel für die einzelnen Kreise bzw. kreisfreien Städte dargestellt.

⁶⁰ Die überwiegende Mehrheit möchte solange 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		
	2018	Szenario 0 2040	Szenario 1 2040	Szenario 2 2040
Nordrhein-Westfalen	356.210	148.320	148.060	150.500
Aachen, Städteregion	10.800	4.180	4.050	4.140
Aachen, ehem. Kreis	8.070	3.430	3.340	3.400
Aachen, krfr. Stadt	2.730	750	710	740
Bielefeld, krfr. Stadt	5.150	1.770	1.840	1.870
Bochum, krfr. Stadt	4.120	770	770	790
Bonn, krfr. Stadt	3.960	1.810	1.860	1.910
Borken, Kreis	10.660	6.670	6.740	6.820
Bottrop, krfr. Stadt	1.990	710	720	730
Coesfeld, Kreis	6.630	4.330	4.370	4.420
Dortmund, krfr. Stadt	6.190	1.630	1.600	1.640
Duisburg, krfr. Stadt	5.400	1.110	1.170	1.210
Düren, Kreis	7.490	3.830	3.900	3.950
Düsseldorf, krfr. Stadt	3.500	910	910	940
Ennepe-Ruhr-Kreis	5.640	1.620	1.600	1.630
Essen, krfr. Stadt	5.420	1.270	1.170	1.190
Euskirchen, Kreis	6.140	3.200	3.280	3.340
Gelsenkirchen, krfr. Stadt	2.180	430	470	470
Gütersloh, Kreis	9.280	5.080	5.050	5.130
Hagen, krfr. Stadt	2.030	390	390	420
Hamm, krfr. Stadt	3.490	1.130	1.130	1.150
Heinsberg, Kreis	8.220	4.580	4.660	4.720
Herford, Kreis	7.710	2.720	2.650	2.690
Herne, krfr. Stadt	1.540	480	490	510
Hochsauerlandkreis	8.000	2.990	2.990	3.060
Höxter, Kreis	4.700	2.020	2.070	2.100
Kleve, Kreis	9.370	4.960	4.730	4.830
Köln, krfr. Stadt	7.550	3.060	3.070	3.130
Krefeld, krfr. Stadt	3.630	1.020	1.060	1.080
Leverkusen, krfr. Stadt	2.390	650	620	640
Lippe, Kreis	10.120	3.440	3.400	3.440
Märkischer Kreis	8.650	2.910	2.930	2.990
Mettmann, Kreis	9.320	2.860	2.830	2.890
Minden-Lübbecke, Kreis	9.670	3.620	3.600	3.640
Mönchengladbach, krfr. Stadt	4.520	1.730	1.690	1.740
Mülheim, krfr. Stadt	2.490	670	630	650
Münster, krfr. Stadt	3.130	1.620	1.610	1.630
Oberbergischer Kreis	8.210	3.400	3.400	3.440
Oberhausen, krfr. Stadt	2.790	730	730	760
Olpe, Kreis	3.950	2.060	2.060	2.080

	Potenziell nachfragende Haushalte nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH			
	Ausgangsjahr	Veränderung		
		2018	Szenario 0 2040	Szenario 1 2040
Paderborn, Kreis	6.960	4.160	4.200	4.250
Recklinghausen, Kreis	12.020	4.110	4.030	4.090
Remscheid, krfr. Stadt	1.530	400	400	410
Rhein-Erft-Kreis	11.580	5.020	5.100	5.200
Rheinisch-Bergischer Kreis	7.700	3.120	3.120	3.170
Rhein-Kreis Neuss	10.670	4.210	4.210	4.280
Rhein-Sieg-Kreis	16.270	8.240	8.050	8.170
Siegen-Wittgenstein, Kreis	8.410	2.540	2.480	2.510
Soest, Kreis	8.610	4.420	4.500	4.550
Solingen, krfr. Stadt	2.450	750	750	770
Steinfurt, Kreis	13.400	7.840	7.770	7.850
Unna, Kreis	8.920	3.150	3.150	3.210
Viersen, Kreis	8.340	4.070	4.110	4.180
Warendorf, Kreis	8.080	4.280	4.280	4.330
Wesel, Kreis	11.730	4.850	4.860	4.920
Wuppertal, krfr. Stadt	3.510	800	810	840

Tabelle 38: Potenzielle Nachfragende nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH

Quelle: GEWOS

In absoluten Zahlen ergibt sich das größte theoretische Freisetzungspotenzial im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 24.500 potenziellen Nachfragenden nach altersgerechten Wohnformen außerhalb ihres angestammten EZFH bis 2040 (Szenario 0) (16.270 potenzielle Nachfragende im Ausgangsjahr 2018 und Anstieg um rund 8.240 bis 2040). Im Abgleich mit dem ausgewiesenen Neubaubedarf für EZFH (rund 25.400 bis 2040 im Szenario 0) zeigt sich, dass durch einen erfolgreichen Generationenwechsel der notwendige Neubau für EZFH signifikant reduziert werden könnte. In Schrumpfungregionen, in denen der Neubaubedarf primär auf der qualitativen Nachfrage fußt, zeigt sich allerdings auch im Rahmen des Generationenwechsels eine *quantitative Diskrepanz*⁶¹: 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

⁶¹ Adam et al. (2018)

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 EZFH im Ausgangsjahr 2018, übersteigt das theoretische Freisetzungspotenzial durch den Generationenwechsel den ausgewiesenen notwendigen Neubau im EZFH-Segment. Der ausgewiesene notwendige Neubau für EZFH ist allerdings zur Gänze auf der qualitativen Nachfrage zurückzuführen und begründet sich primär auf der Neubaupräferenz von Haushalten (vgl. Kapitel 5.2. Qualitative Neubaunachfrage). Neben einer quantitativen Diskrepanz treten auch *qualitative Diskrepanzen* auf – dies gilt in Schrumpfungsräumen, 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.⁶²

EZFH-Gebiete in Nordrhein-Westfalen stehen also vor regional unterschiedlichen Zukunftsperspektiven. In wachsenden Wohnungsmärkten kann ein erfolgreicher Generationenwechsel zu einer Reduzierung des (quantitativen) Neubaubedarfes für EZFH führen. 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.⁶³

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

⁶² ARL (2018)

⁶³ 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 39: 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

6.3. 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, sodass sich die Situation in den Bundesländern entschärft. So kamen in 2019 rund 26.000 neue Asylsuchende nach Nordrhein-Westfalen. Das sind rund 15 % weniger als noch im Vorjahr.⁶⁴ 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 Verteilung der Asylsuchenden erfolgt durch den Bund nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel.⁶⁵ Erste Anlaufstelle sind in Deutschland die einzelnen Erstaufnahmeeinrichtungen der Länder, da der Bund keine eigenen Einrichtungen hat. In Nordrhein-Westfalen ist dies die LEA in Bochum. In der LEA wird geprüft, ob das Land Nordrhein-Westfalen aufnahmepflichtig ist, oder eine Weiterleitung in ein anderes Bundesland stattfindet. Danach wird dort die in Nordrhein-Westfalen zuständige Erstaufnahmeeinrichtung (EAE, insgesamt 5 in Nordrhein-Westfalen) festgelegt, in welche der Asylsuchende transferiert wird. Nach der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen und der dort stattfindenden Antragsstellung beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) werden die Asylsuchenden in Zentralen Unterbringungseinrichtungen (ZUE) untergebracht. Diese verteilen sich auf alle fünf Regierungsbezirke des Landes.

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

⁶⁴ Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen in WDR (2020)

⁶⁵ BAMF (2019)

oder aufgrund des § 19 Ordnungsbehördengesetz (OBG) in eine Normalwohnung eingewiesen worden sind oder wenn sie sich in Maßnahmen gemäß §§ 67/68 SGB XII befinden.⁶⁶ 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.⁶⁷

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 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. Um die tatsächliche Nachfrageseite abzuschätzen, werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf in den einzelnen Kreisen näher betrachtet. 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 (3.277 Haushalte), Köln (3.277 Haushalte) und Essen (1.078 Haushalte) sowie der Kreis Mettmann (1.264 Haushalte) sind von einer hohen Zahl an wohnungslosen Haushalten 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 benötigen. In den Kreisen und Städten Düsseldorf, Krefeld, Leverkusen,

⁶⁶ Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (2019), S. 3

⁶⁷ IT.NRW (2019e) (Daten zur Wohnungsnotfallberichterstattung)

Borken, Steinfurt, Warendorf, Dortmund und Unna hingegen ist der Anteil an minderjährigen Wohnungslosen vergleichsweise hoch, was dazu führt, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße vergrößert.⁶⁸ 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.

	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
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

⁶⁸ 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.

	Wohnungslose Personen*	Wohnungslose Haushalte
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 40: 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 (2019e) (Daten zur Wohnungsnotfallberichterstattung)

6.4. Wohnungsgröße

Die Wohnfläche, die ein Haushalt in Anspruch nimmt, wird nicht nur durch Alter der Haushaltsvorstände und 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 26). 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). Diese Differenzen in den Durchschnittswerten begründen sich in den unterschiedlichen Wohnungsgrößenstrukturen. Während der Wohnungsbestand in Städten vor allem durch kleinere und mittelgroße Wohnungen geprägt ist, findet man in ländlich geprägten Kreisen, begründet durch EZFH einen hohen Anteil an großen Wohnungen vor.

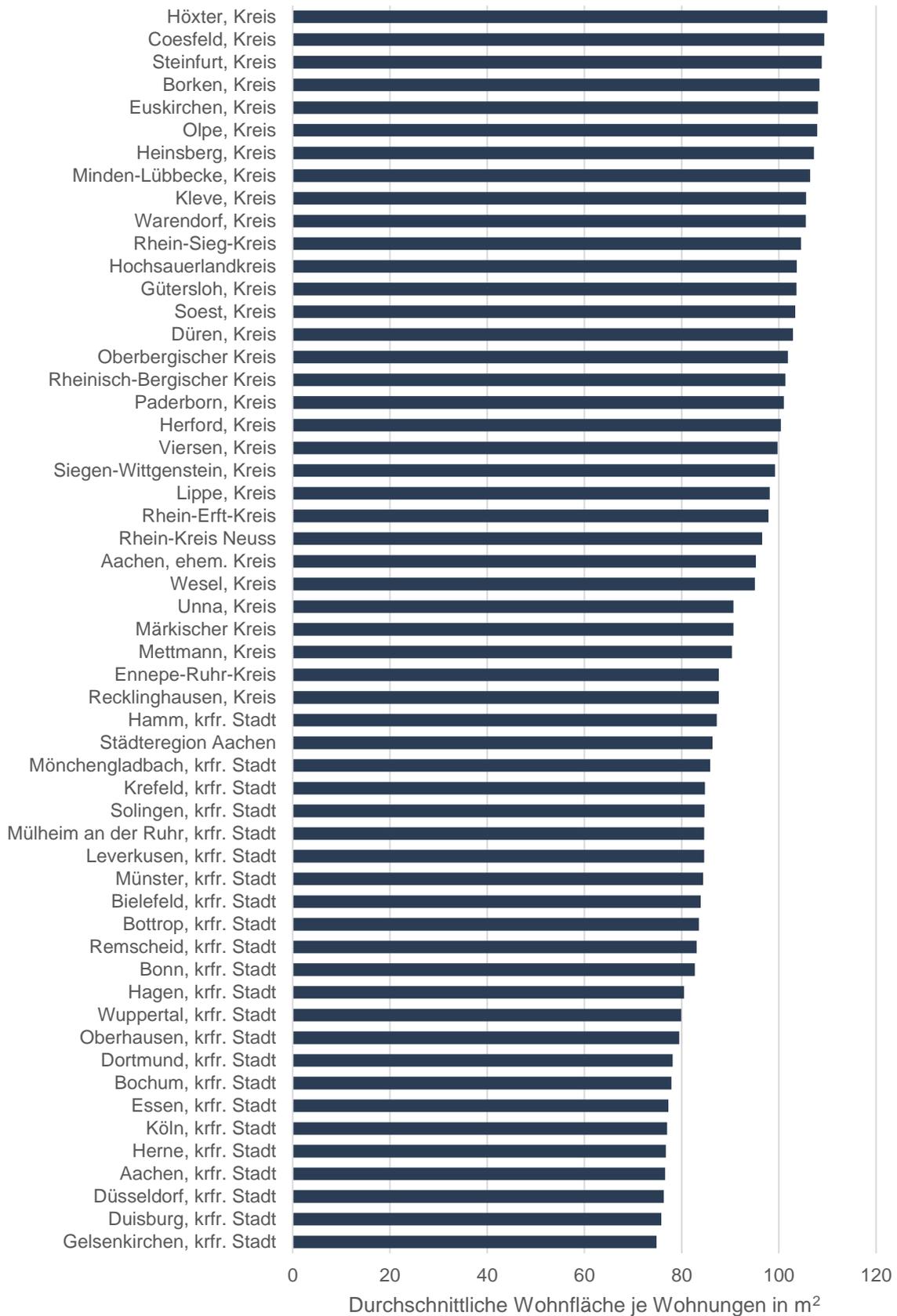


Abbildung 26: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m² Anfang 2018
 Quelle: GEWOS Berechnungen basierend auf Daten des IT.NRW (2020a) (Landesdatenbank NRW)

Welche Wohnungsgrößen zukünftig nachgefragt werden steht in Abhängigkeit mit der Entwicklung der Haushaltstypen. Wie in Kapitel 5.2. dargestellt wurde, unterscheiden sich die Ansprüche an die Größe einer Wohnung zwischen den einzelnen Haushaltstypen (vgl. dazu Abbildung 19). 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-Gebieten, 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 6.2. Generationenwechsel).

Bei einer Betrachtung über alle Preissegment hinweg, ergibt sich kein Defizit für eine bestimmte Wohnungsgröße. Untersuchungen zu Wohnversorgung zeigen allerdings auf, dass insbesondere Einpersonenhaushalte aufgrund ihres häufig geringen Einkommens von einer großen Versorgungslücke bei preisgünstigen Wohnungen betroffen sind.⁶⁹

⁶⁹ Holm et al. (2018)

Studierende als Wohnungsnachfragende

Das Land Nordrhein-Westfalen weist eine vielfältige Hochschullandschaft auf. Nicht nur die aktuell gelisteten Exzellenzuniversitäten RWTH Aachen und Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, sondern auch eine ganze Reihe anderer Hochschulen besitzen als Studienstandort sowohl national wie auch international große Anziehungskraft. Studierende stellen daher eine relevante Zielgruppe mit besonderen Wohnbedarfen dar. Als Nachfragende 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. Im Segment der kleinen Wohnungen konkurrieren Studierende dabei als Singles oder Paare beispielsweise mit Auszubildenden, Alleinerziehenden oder Rentnerinnen bzw. Rentnern, die wie sie preisgünstige Wohnungen nachfragen. Im Segment großer Wohnungen als Wohngemeinschaften konkurrieren sie mit Familienhaushalten mit geringem Einkommen, die eine Mehrzimmerwohnung suchen.

Laut der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks⁷⁰ 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 vor allem Ein- bis max. Drei-Zimmer-Wohnungen nach. Etwa 25 % der Studierenden lebten in einer Wohngemeinschaft (WG), die WG-Quote unter den Studierenden in Nordrhein-Westfalen lag damit unter dem bundesweiten Durchschnitt (30 %). 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 Universitäts-

⁷⁰ 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.

städte zählen, reagieren Studierende auf die Anspannung am Wohnungsmarkt: Zunehmend weniger Studierende wählen eine eigene, private Wohnung, während der Anteil der Studierenden, die in Wohngemeinschaften ziehen, steigt.⁷¹

Mit einem Anteil von knapp 10 % wohnten Studierende in Nordrhein-Westfalen seltener als im Bundesdurchschnitt (12 %) in einem Studierendenwohnheim. Als Gründe für das Wohnheim als gegenwärtige Wohnsituation 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.⁷²

⁷¹ MLP Finanzberatung SE (2019)

⁷² Studierendenwerke Nordrhein-Westfalen (2017)

6.5. Preissegmente

Die Mietkostenbelastung ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der sozialen Versorgungssituation in den Wohnungsmärkten. Laut Ergebnissen des Mikrozensus 2018 lag die durchschnittliche Mietkostenbelastung⁷³ 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.⁷⁴ 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 Mietkostenbelastung. 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 der 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 %).⁷⁵ 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 niedrigem Einkommen haben in der Regel die höchste Kostenbelastung.⁷⁶

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

⁷³ 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, 2019e).

⁷⁴ Destatis (2019e)

⁷⁵ IT.NRW (2019f)

⁷⁶ Destatis (2019f)

Dynamik der Baulandpreise und 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**

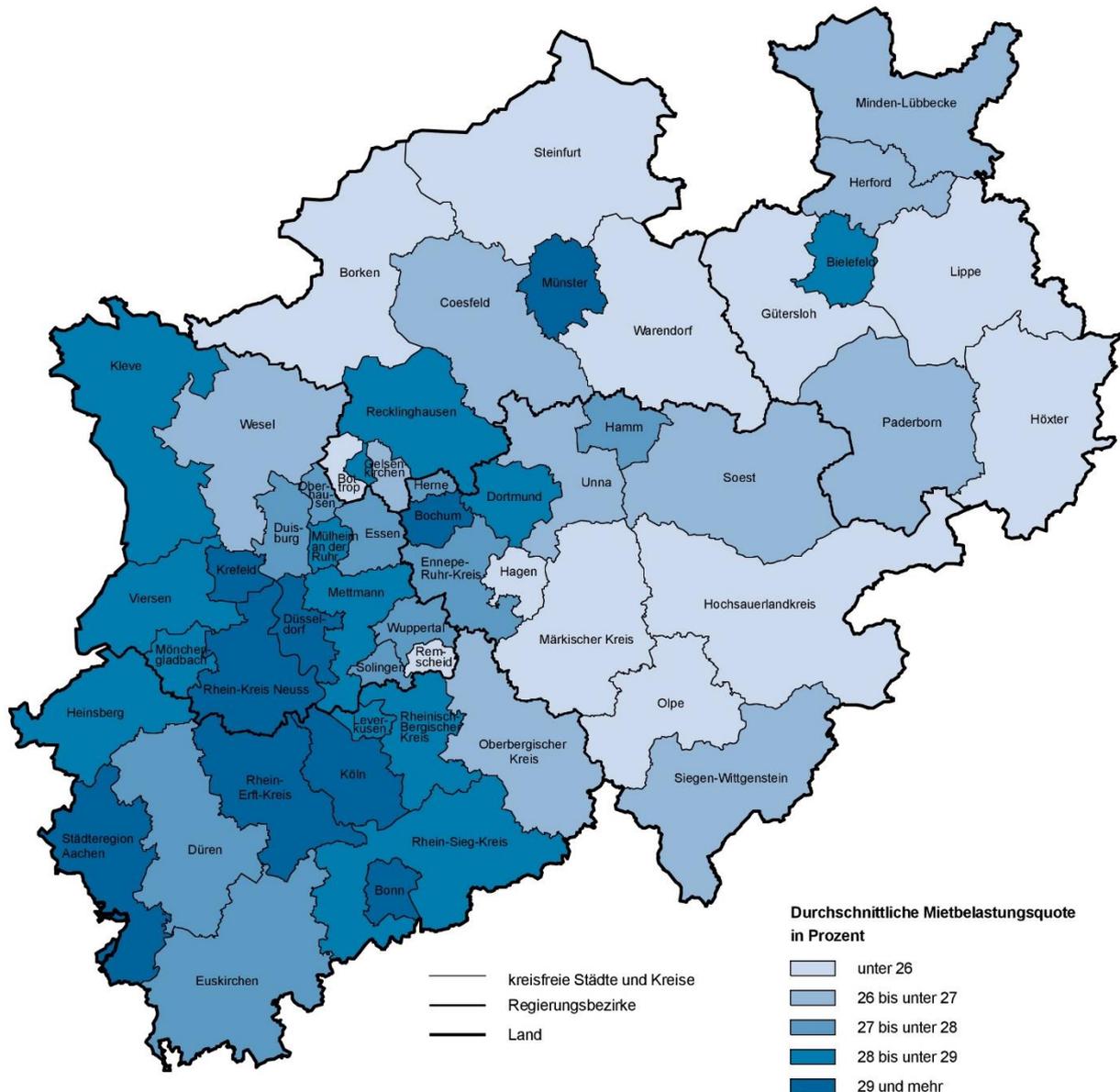


Abbildung 27: Mietkostenbelastung 2018
Quelle: IT.NRW (2019f)

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-erhebung 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 28). Das Haushaltseinkommen ist stark von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig, die aufgrund der lokalen Wirtschaftsstruktur auch räumlich differenziert verlaufen kann. Die wirtschaftliche Entwicklung kann aufgrund der zahlreichen darauf einflussnehmenden Faktoren nicht valide prognostiziert werden. Wie schnell sich die Rahmenbedingungen ändern können, wurde im Frühjahr 2020 durch die Corona-Krise nur allzu deutlich.

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 Seniorinnen bzw. Senioren⁷⁷ einhergeht, ist tendenziell eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum zu rechnen.

⁷⁷ Studien zu 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

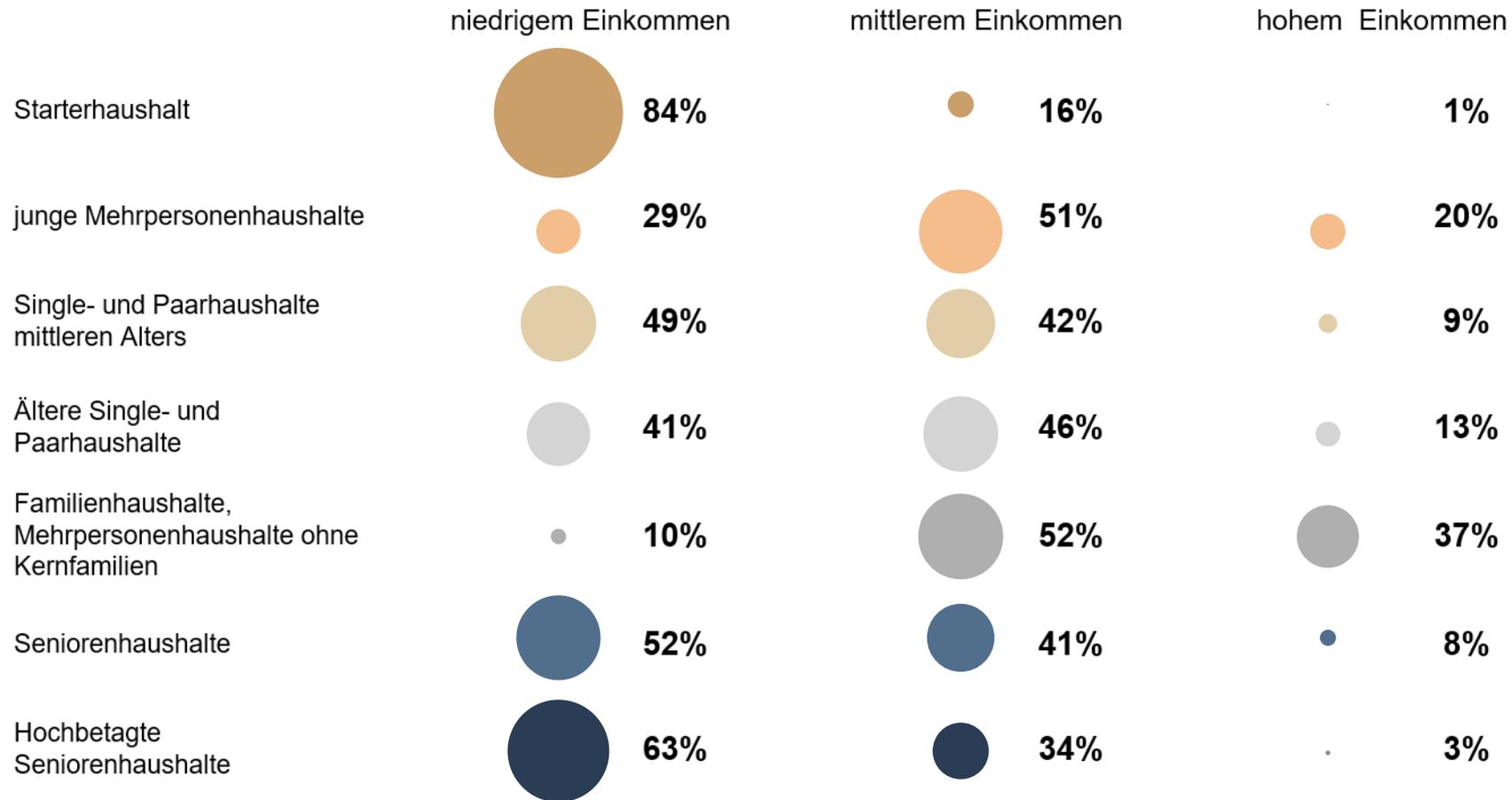


Abbildung 28: Haushaltstypen und Einkommen

Quelle: Darstellung und Berechnung: GEWOS, Daten: Destatis (2019d) (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 Haushaltsnettoeinkommen, mittlere Haushaltsnettoeinkommen: 2.000 bis 4.500 Euro, hohe Haushaltsnettoeinkommen über 4.500 Euro

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 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 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.

7. 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.⁷⁸ Gelingt es, die Neubautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre zu

⁷⁸ Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden umfasst Wohn- und Nichtwohngebäude ohne Wohnheime (Quelle: IT.NRW [2020d])

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 2020.⁷⁹ 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 segmentspezifische Verteilung sollte daher nicht als normativer Bedarf verstanden werden, sondern als Nachfrage, die jedoch von Rahmenbedingungen vor Ort beeinflusst werden

⁷⁹ 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.]

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.⁸⁰ 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 Bestandsflächen gekoppelt. **Flächenmonitoring** und **Baulandumfragen** können verstärkt eingesetzt werden, um aktuelle Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen und Baulandreserven der Kommunen zu erhalten.

⁸⁰ Umweltbundesamt (2019)

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.⁸¹

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.⁸²

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

⁸¹ MHKBG NRW (2020)

⁸² MHKBG NRW (2020)

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 bzw. -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 Schrumpfungprozesses 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 barrieregeduzierten 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 selbstständig 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 MFH⁸³ 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 Vermieterinnen 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.

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.

⁸³ MFH ab Gebäudeklasse 3

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.⁸⁴

⁸⁴ MHKBG NRW (MBWSV NRW) (2016): Handlungskonzept Wohnen – Vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln.

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: Raumforsch 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).

BAMF (2019): Erstverteilung der Asylsuchenden (EASY): Online unter: <https://www.bamf.de/DE/Themen/AsylFluechtlingsschutz/AblaufAsylverfahrens/Erstverteilung/erstverteilung-node.html> (22.05.2020).

BBSR (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/DL_07_2015.pdf;jsessionid=E04627C8C64CC8D43B0C99E5739ED879.live21301?_blob=publicationFile&v=5 (24.04.2020).

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2018): Die Babyboomer gehen in Rente. Was das für die Kommune bedeutet. Im Auftrag der Körber-Stiftung. Online unter: https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Die_Babyboomer_gehen_in_Rente/Thesenpapier_Babyboomer.pdf (05.06.2020).

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.

Bretz, M. (2000): Methoden der Bevölkerungsvorausberechnung. In: Mueller, U., Nauck B., Diekmann, A. (Hrsg.): Handbuch der Demographie. Modelle und Methoden (Band 1). Berlin/Heidelberg/New York: Springer. S. 643–681.

BT-Drucksache 19/8285 vom 13.03.2019: Entwurf eines Fachkräfteeinwanderungsgesetzes. Online unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/082/1908285.pdf> (06.01.2019).

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).

Charisius, H. & Endt, C. (2020): Die verborgenen Toten. In: Süddeutsche Zeitung. 23.04.2020. Online unter: <https://www.sueddeutsche.de/wissen/coronavirus-uebersterblichkeit-pandemie-statistik-tote-1.4884804> (24.04.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2020a): Sterbefallzahlen und Übersterblichkeit. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Corona/Gesellschaft/bevoelkerung-sterbefaelle.html> (05.06.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2020b): Statistik des Bauabgangs. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bauen/bauabgang.pdf?_blob=publicationFile (14.06.2020).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019a): Sterbetafel 2016/2018. Methoden- und Ergebnisbericht zur laufenden Berechnung von Periodensterbetafeln für Deutschland und die Bundesländer. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Sterbefaelle-Lebenserwartung/_inhalt.html#sprg233418 (12.11.2019).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019b): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/haushalte-familien-2010300187004.pdf?__blob=publicationFile (12.11.2019).

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2019c): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien. Ergebnisse des Mikrozensus. Fachserie 1 Reihe 3. Online unter: <file:///C:/Users/SJU-RAS~1/AppData/Local/Temp/pressebroschuere-bevoelkerung.pdf> (12.11.2019).

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

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

Destatis (Statistisches Bundesamt) (2018): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familie. Ergebnisse des Mikrozensus. Fachserie 1 Reihe 3. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html;jsessionid=6DD174456349EF4DAF3643C25F6ECED8.internet8741#sprg233374 (14.09.2020).

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).

Deutsche Bundesbank (2020): Monatsbericht April 2020. Deutsche Bundesbank: Frankfurt am Main.

epd/mig (2020): Arbeitsvermittlung aus dem Ausland geht zurück. In: MIGAZIN. 23.03.2020. Online unter: <https://www.migazin.de/2020/03/23/bundesagentur-arbeitsvermittlung-aus-dem-ausland-geht-zurueck/> (24.04.2020).

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=Versorgungsl%C3%BCcke+an+preisg%C3%BCnstigen+Wohnungen+betroffen+sind> (05.06.2020).

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

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2020b): Statistische Berichte Baufertigstellungen und Bauabgänge in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://www.it.nrw/statistik/wirtschaft-und-umwelt/handwerk-und-bau/bautaetigkeit> (14.09.2020).

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

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

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): Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040. Online unter: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/A469%20201851.pdf> (01.11.2019).

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019c): Haushalte in Nordrhein-Westfalen nach Alter der Haupteinkommensperson, Haushaltsgröße sowie Gemeindegößenklassen im Jahr 2018. Mikrozensus 2018. Persönliche Kommunikation am 24.08.2019.

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019d): Haushalte in Nordrhein-Westfalen nach Alter der Haupteinkommensperson und Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum im Jahr 2018. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018. Persönliche Kommunikation am 15.10.2019.

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

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2019f): 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).

IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2018): Sterbetafel 2015/2017 für Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://www.it.nrw/nrw-durchschnittliche-lebenserwartung-geringueig-angestiegen-93377> (12.01.2019).

Luy, M. (2016): Demographische Kennziffern und Methoden. In: Niephaus, Y., Kreyenfeld, M. & Sackmann, R. (Hrsg.): Handbuch für Bevölkerungssoziologie. Wiesbaden: Springer VS. S. 121 – 152.

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).

NBank (o.J.): Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Online unter: <https://www.nbank.de/media/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/WOM-Bericht-2016.pdf> (03.05.2020).

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).

Oertel, H. (2016): Räumliche Differenzierung des Haushaltsbildungsverhaltens als eine Grundlage kleinräumiger Haushaltsprognosen - eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens. Online unter: <https://d-nb.info/1140735233/34> (09.01.2020).

Preston, S., Heuveline, P. & Guillot, M. (2001): Demography: Measuring and Modeling Population Processes. Oxford: Blackwell Publishers.

Prognos (2014): Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen. Online unter: https://www.prognos.com/uploads/tx_atwpubdb/140729_Evaluation-KfW-Programm-Altersgerecht-Umbauen.pdf (20.11.2019).

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2020): Wirtschaft unter Schock –Finanzpolitik hält dagegen. Frühjahrsgutachten #1-2020. Online unter: http://gemeinschaftsdiagnose.de/wp-content/uploads/2020/04/GDF2020_V2_unkorrigierte_Langfassung.pdf (20.04.2020).

Rink, D. & Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011, in: Raumforschung und Raumordnung, Bd. 73, H. 5, S. 311–325.

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>

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.

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).

Wu, J., McCann, A., Katz, J. & Peltier, E. (2020): 36,000 Missing Deaths: Tracking the True Toll of the Coronavirus Crisis. In: New York Times. 23.04.2020. Online unter: <https://www.nytimes.com/interactive/2020/04/21/world/coronavirus-missing-deaths.html> (24.04.2020).

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).

The Economist (2020): Tracking Covid-19 excess deaths across countries. 16.04.2020. The Economist Group Limited. Online unter: https://www.economist.com/graphic-detail/2020/04/16/tracking-Covid-19-excess-deaths-across-countries?fsrc=newsletter&utm_campaign=the-economist-today&utm_medium=newsletter&utm_source=salesforce-marketing-cloud&utm_term=2020-04-16&utm_content=article-image-4 (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).

Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (o.J): Glossar. Online unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de/#Glossary>: (15.10.2019).

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@mhkgb.nrw.de
Internet: www.mhkgb.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@mhkgb.nrw.de

Erarbeitung

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG
Lena Brune, Sandra Juraszovich, 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 3, Foto Ministerin Scharrenbach: © F. Berger / MHKGB

© 2020 / MHKGB W-306

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

Bitte die Veröffentlichungsnummer **W-306** 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.