



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/0990

Der Oberbürgermeister

V/61-612-47-18-gr

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.04.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	02.05.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnbausiedlungsflächen
- m. Erg. v. 28.04.16

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Ergänzend zu der o. g. Vorlage wird die Stellungnahme der Verwaltung vom 28.04.2016 zur Frage von Rh. Scholz (CDU) aus der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 18.04.2016 zur Kenntnis gegeben.

Die Anlage zu dieser Stellungnahme der Verwaltung kann in farbiger Darstellung im Ratsinformationssystem Session eingesehen werden.

Nachrichtlich erhalten die Mitglieder der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I diese Ergänzung ebenfalls zur Kenntnis.

Wohnbausiedlungsflächen, Vorlage Nr. 2016/0990 (ö)

In der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 18.04.2016 hat Rh. Scholz (CDU) folgende Frage zur Vorlage Nr. 2016/0990 gestellt:

Rh. Scholz (CDU) möchte von der Verwaltung bis zum Rat wissen, wie sich der in der Vorlage genannte Gesamtbedarf von maximal rund 2.500 Wohneinheiten (WE) für Leverkusen bis 2020 nach der Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV NRW) errechnet und ob der Berechnung die aktuellen Zahlen und Prognosen zugrunde liegen. Seiner Einschätzung nach dürfte der Gesamtbedarf nur bei ca. 1.000 WE liegen.

Stellungnahme:

In einem Fachgespräch zur Flächen- und Standortentwicklung am 15.02.2016 hat Herr Daams (MBWSV NRW) einen Vortrag über eine Prognose der regionalen Wohnungsneubaunachfrage und den Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen gehalten. Diese Präsentation ist die Grundlage für den zweiten Absatz der Vorlage Nr. 2016/0990. Die Vorlage Nr. 2016/0990 dient dazu, die politischen Gremien über die aktuelle Diskussion und Prognosen des Bauministeriums zu informieren. Eine detaillierte Betrachtung der Zahlen für Leverkusen unter Berücksichtigung der stadteigenen Daten erfolgt im weiteren Prozess.

Die oben genannte Präsentation von Herrn Daams wird als Anlage beigelegt.

Weitere Informationen sind auf folgenden Internetseiten veröffentlicht:

http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/Daten_und_Fakten/index.php

http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/pdf_container/2016-02-29-Wohnungsnachfrage_und_Flaechenbedarf.pdf

http://www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2016/64RR_TOP4_Vortrag_Daams.pdf

https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/MBWSV_NRW_Wohnungsnachfrage_Fluechtlinge.pdf

Stadtplanung

Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein- Westfalen sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr mit Unterstützung der Wohnungsmarktbeobachtung der
NRW.BANK

Reiner Daams
Abteilung Wohnungsbau
Referatsleiter IV.3

Wohnungsneubaunachfrage in Nordrhein-Westfalen bis 2020

Gliederung:

1. Wohnungsnachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen
2. demografisch bedingte Neubaunachfrage bis 2020
3. Gesamtnachfrage bis 2020
4. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020
5. Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040

1. Wohnungsnachfrage in Nordrhein-Westfalen durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und
den zu erwartenden Familiennachzug bedingte zusätzliche
Neubaunachfrage
 - Basis: eigene Berechnungen gemeinsam mit der NRW.BANK
in 2 Varianten

Annahmen im Hinblick auf die Flüchtlinge :

- insgesamt 250.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 2015 und 2016
- je Flüchtling mit Bleibeperspektive folgt im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug
- Damit müssen mittelfristig 500.000 Menschen eine Wohnung finden.
- durchschnittliche Haushaltsgröße / Wohnungsbelegung:
durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt = 200.000 Haushalte

2 regionale Verteilungsvarianten:

- a) Verteilung der Flüchtlinge nach Landesschlüssel: die Haushalte bleiben in den Kommunen, auf die sie nach der Erstaufnahme verteilt werden
- b) Verteilung der Haushalte entsprechend der Verteilung der bereits hier ansässigen Zuwanderer der jeweiligen Nationalität mit Aufenthaltsrecht: die Wohnortwahl der Flüchtlinge entspricht derjenigen ihrer bereits früher zugewanderten Landsleute

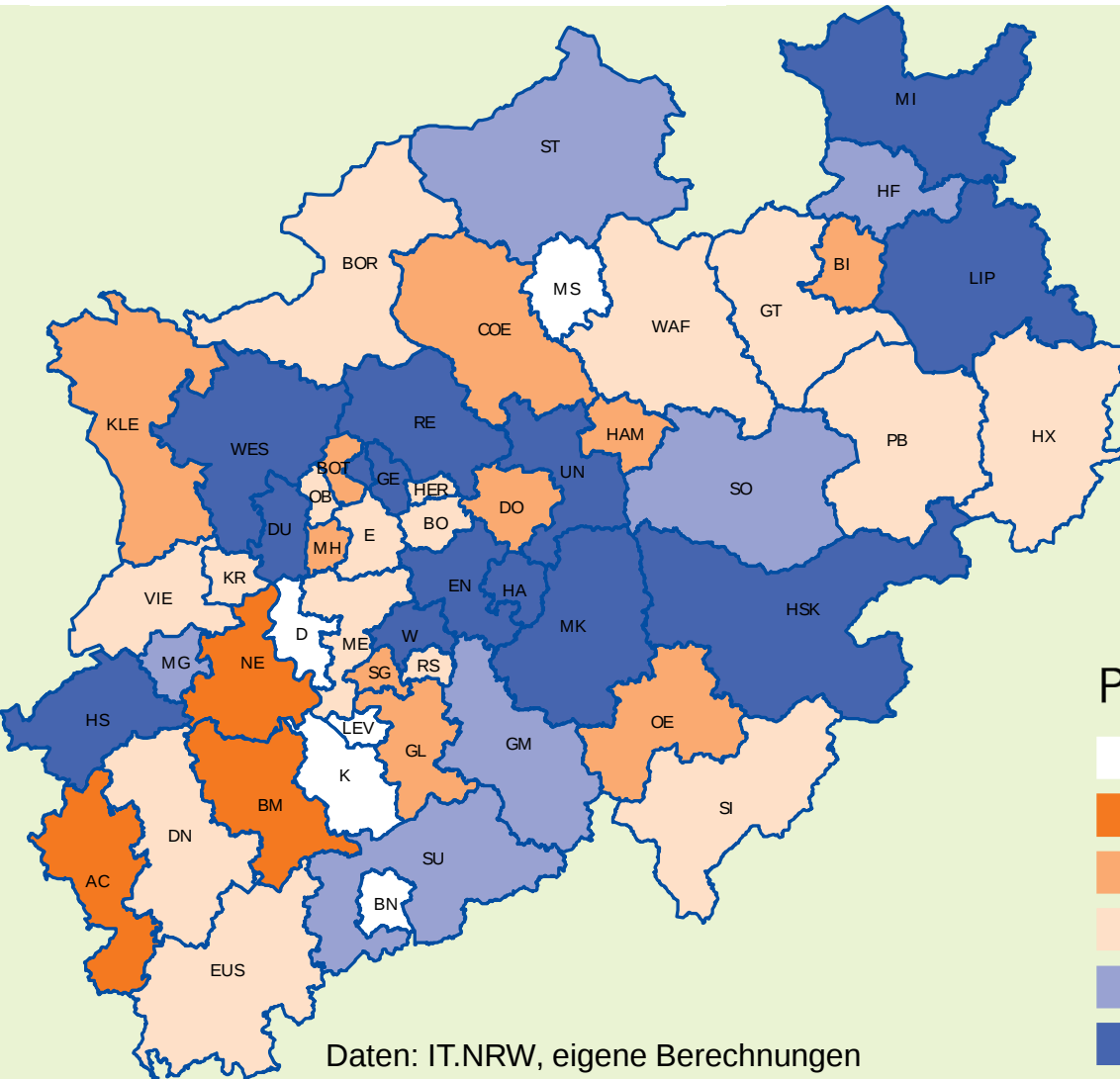
Annahmen im Hinblick auf die Wohnungsmärkte:

- Wohnungsleerstand zu Ende 2014 berechnet auf der Basis Zensus 2011 und der erfassten Bautätigkeit und der Haushalteentwicklung der Jahre 2012-2014
- Das Jahr 2015 bleibt hinsichtlich der Bautätigkeit und der allgemeinen demografischen Entwicklung unberücksichtigt, da Daten noch nicht verfügbar sind.
- 3% Leerstand als Fluktuationsreserve für die Funktionsfähigkeit des Marktes.
- 50% des darüber liegenden rechnerischen Leerstands wird als aktivierbar angenommen.
- Durch Schrumpfung entstehende Wohnungskapazitäten werden zur Wohnungsversorgung von Flüchtlingshaushalten genutzt.
- Qualitativ bedingte Neubaunachfrage (Ersatzbedarf) bleibt unberücksichtigt

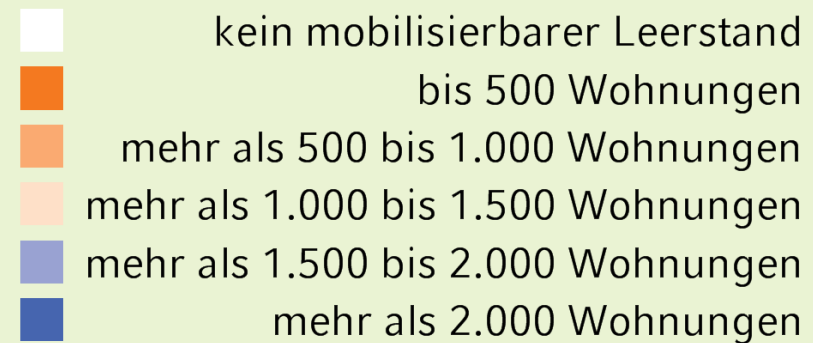


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Potentiell mobilisierbarer Leerstand



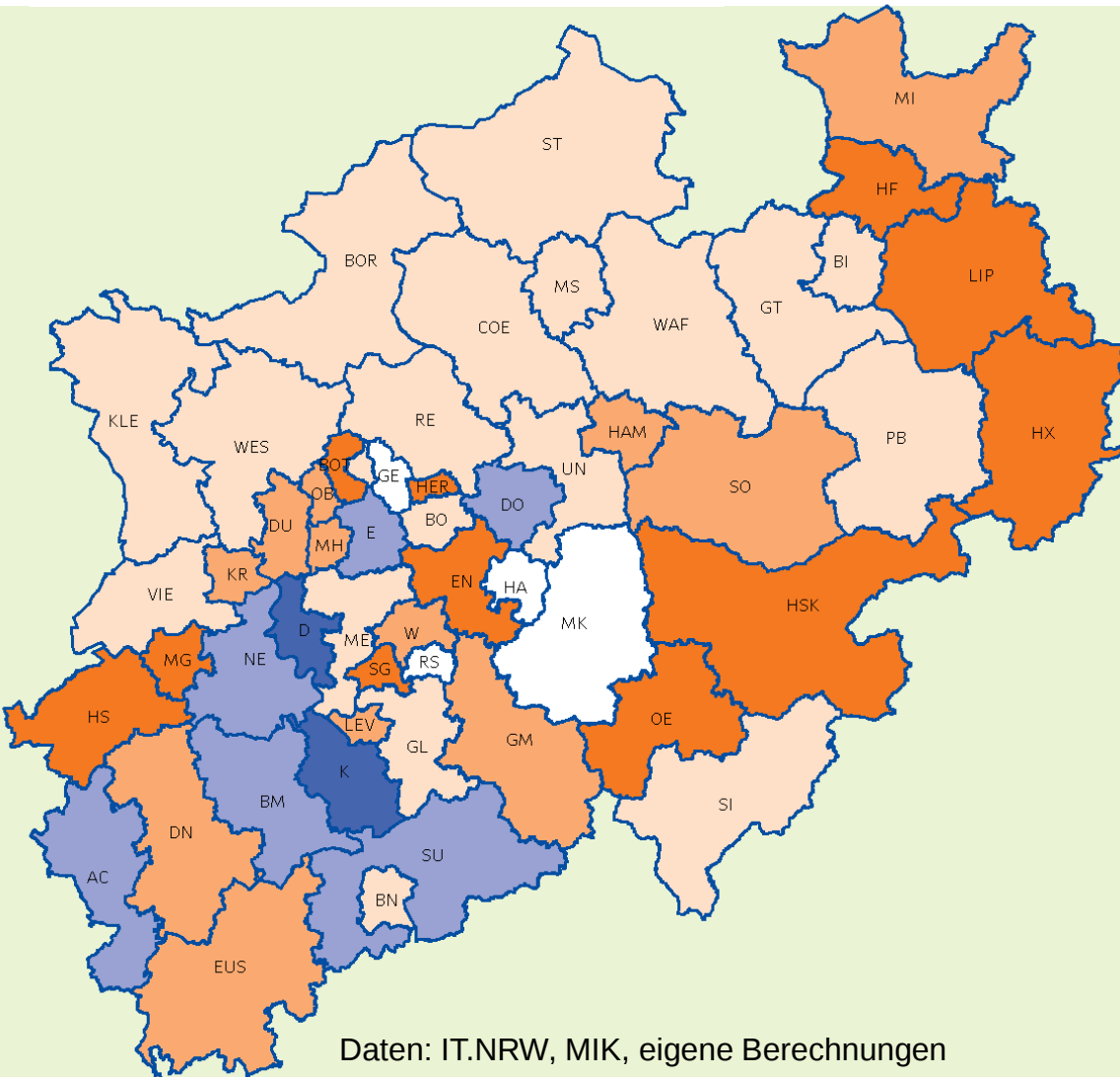
Daten: IT.NRW, eigene Berechnungen

**Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020**



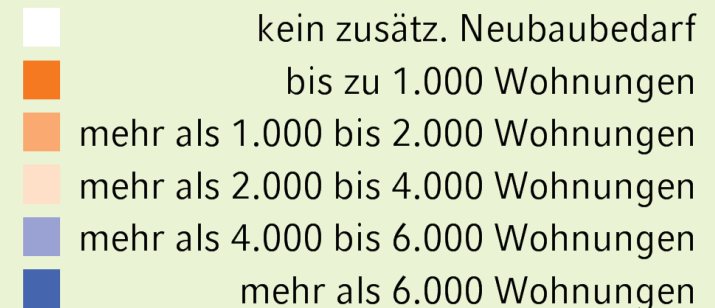
NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

Var. A: Verteilung der Haushalte nach
Landesschlüssel

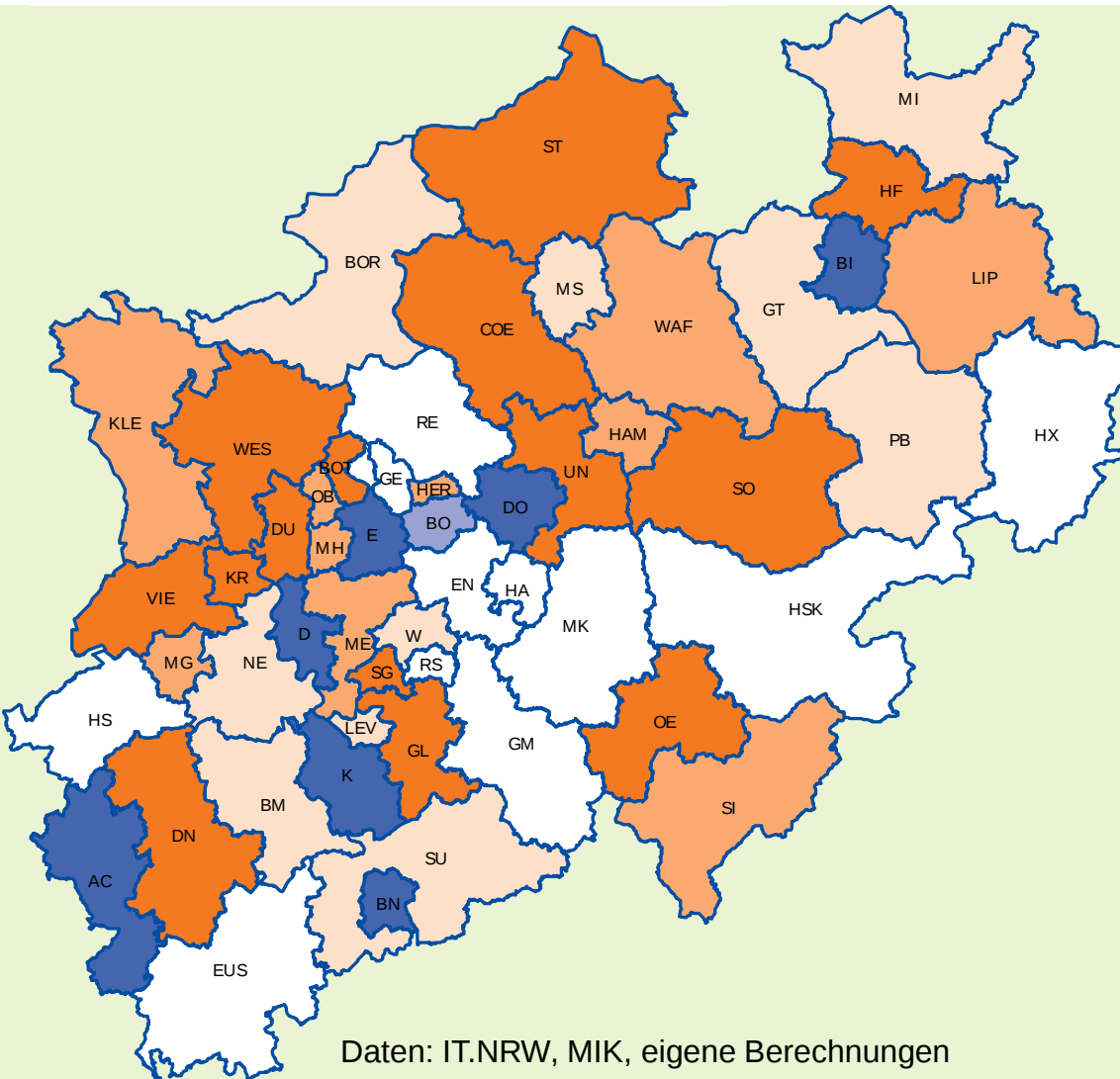


Daten: IT.NRW, MIK, eigene Berechnungen



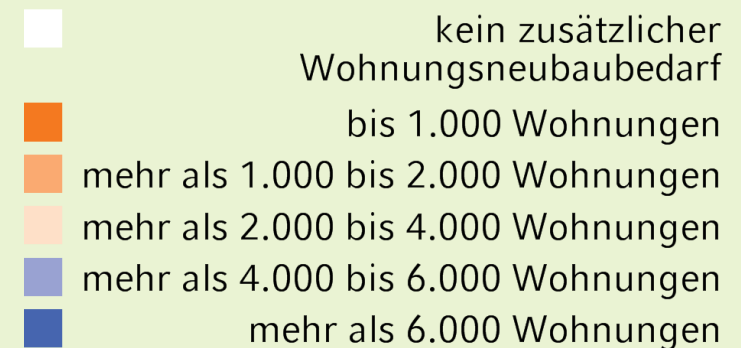
NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nach Nutzung Leerstand

Var. B: Verteilung der Haushalte analog
Verteilung bereits hier ansässiger Personen
mit Aufenthaltsrecht der jeweiligen
Nationalität



Neubaunachfrage Flüchtlinge Ergebnisse auf Landesebene:

- Mittelfristige zusätzliche Wohnungsnachfrage durch den Zuzug von Flüchtlingen in den Jahren 2015 und 2016 und nachfolgendem Familiennachzug: rund 200.000 Haushalte
- Mobilisierbarer Wohnungsleerstand: rund 80.000 Wohnungen
- Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nach Nutzung des Leerstands je nach Verteilung der Haushalte zwischen rund 120.000 und 130.000 Wohnungen

2. demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

- Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015



Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/60

- Referenzzeitraum: 2011 – 2013
- Fertilität: konstante Entwicklung
- Lebenserwartung:
 - Anstieg um 5,2 Jahre für ein neugeborenes Mädchen,
 - um 6,3 Jahre für einen neugeborenen Jungen bis 2060



Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung 2014 bis 2040/60

Wanderungsannahmen:

- Landesbinnenwanderung: alters- und geschlechtsspezifische Fortschreibung des Referenzzeitraums 2011 bis 2013
- Wanderungssaldo mit anderen Bundesländern:
2014 - 2017: - 15.000 Personen
2018 - 2034: - 10.000 Personen
ab 2035: - 5.000 Personen
- Außenwanderung: Jährlicher Wanderungssaldo:
2014 - 2015: + 100.000 Personen
2016 - 2017: + 85.000 Personen
2018 - 2019: + 75.000 Personen
2020 - 2024: + 70.000 Personen
2025 - 2029: + 65.000 Personen
ab 2030: + 60.000 Personen



Methode der Haushaltemodellrechnung 2014 bis 2040/60

- Ermittlung von alters- und geschlechtsspezifischen Quoten für einzelne Haushaltstypen aus den Ergebnissen des Mikrozensus im Referenzzeitraum 2012 bis 2014 in den Kreisen und kreisfreien Städten
- Multiplikation der ermittelten Quoten mit den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung
- Dadurch jährlich regional differenzierte Haushaltsgrößen (NRW-Durchschnitt konstant bei rund 2,05 Personen je Haushalt)



landesweites Ergebnis der Haushaltemodellrechnung 2014 bis 2020

- Die Zahl der Haushalte in NRW steigt um 312.500 Haushalte bzw. um + 3,7 %.
- Nach Nutzung des regional z. T. vorhandenen strukturellen Leerstands (50 % des Leerstands oberhalb der Fluktuationsreserve von 3 %) verbleibt bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 280.000 Wohnungen in NRW.



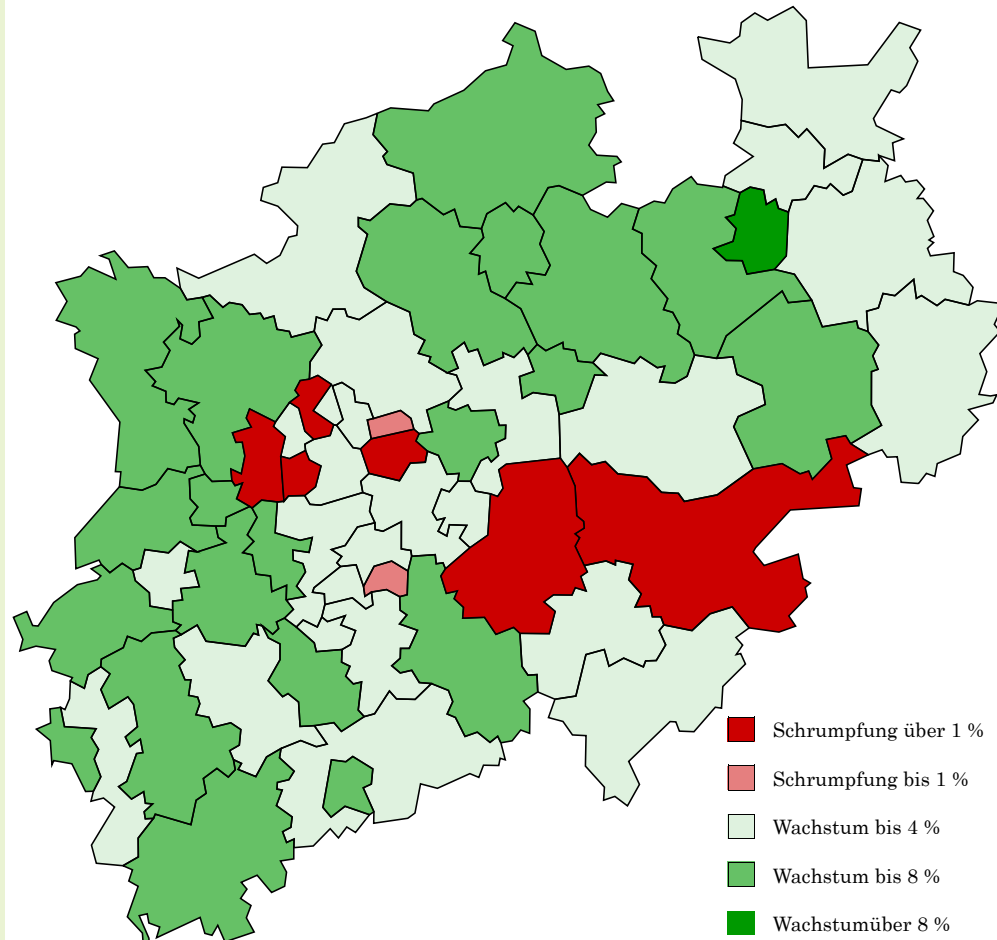
Regionale Ergebnisse der Haushaltemodellrechnung 2014 - 2020:

stärkstes Wachstum:

Bielefeld: + 8,7 %

stärkste Schrumpfung:

Mülheim an der Ruhr: - 3,4 %



Quelle: IT.NRW Haushaltemodellrechnung 2015
Darstellung: MBWSV, Referat IV.3



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



3. **Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene:**

- Insgesamt entsteht in Nordrhein-Westfalen bis 2020 eine Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen.
- Die Wohnungsmärkte bleiben regional extrem heterogen. In 6 bzw. 7 Kreisen und kreisfreien Städten besteht keine quantitative Neubaunachfrage, in allen anderen Kreisen und Städten wächst der Wohnungsmarkt. Die Bandbreite liegt zwischen einer Schrumpfung um über 2 % und einem Wachstum von 11 % in den nächsten 5 Jahren.

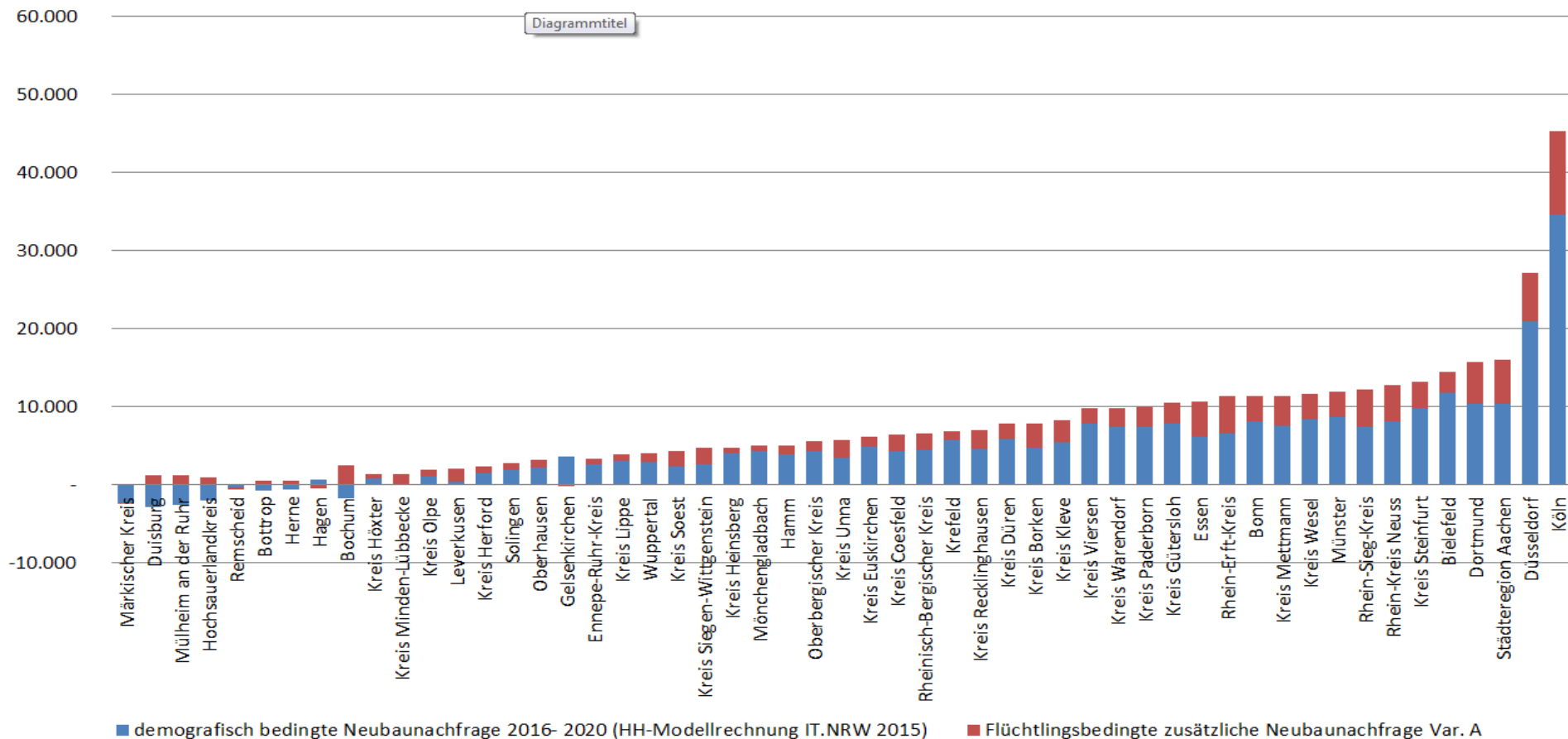


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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

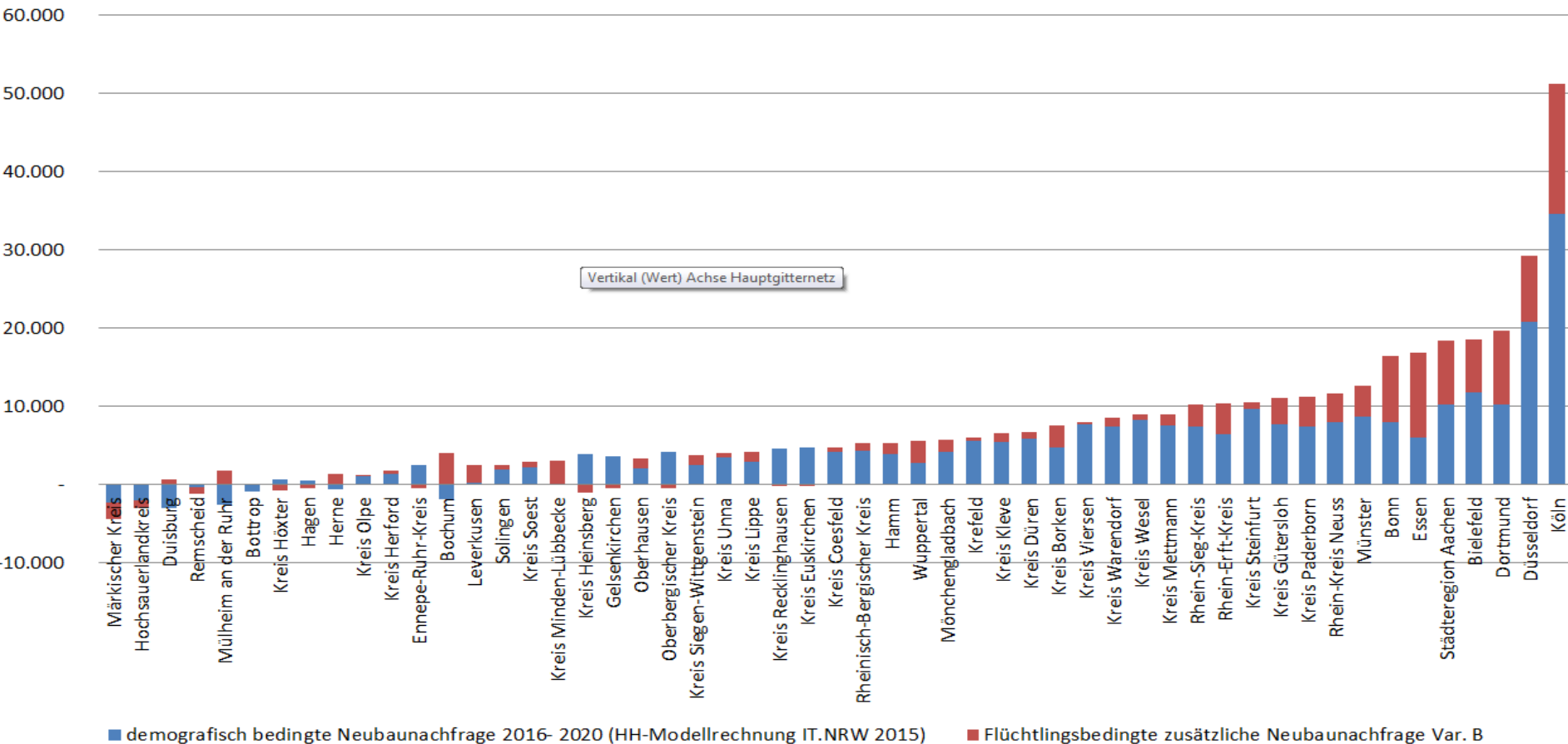


**Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. A)**



**Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020**

**Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. B)**



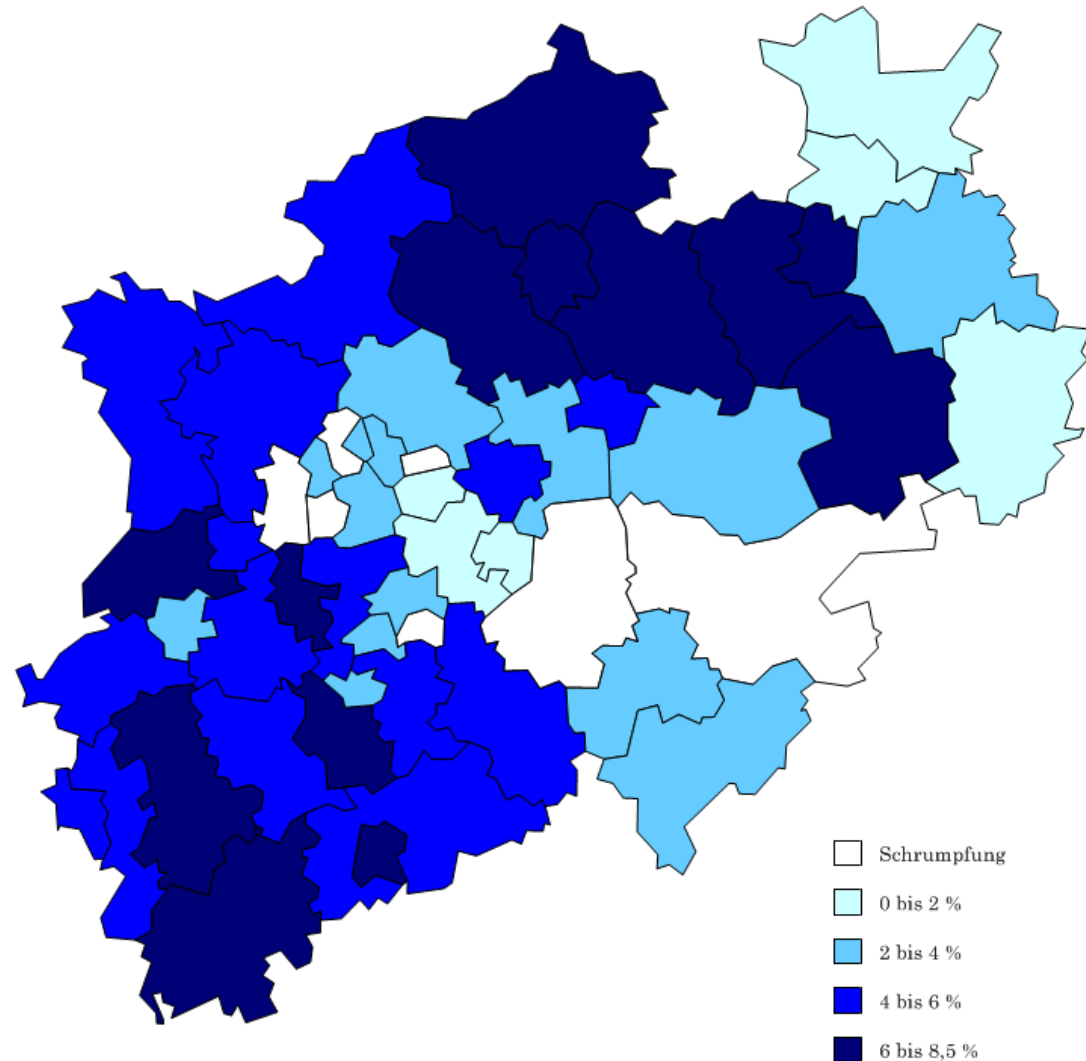


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Wohnungsneubaunachfrage
bis 2020 aufgrund der
demografischen Entwicklung
und der Flüchtlings-
zuwanderung 2015 und 2016
(Variante A)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

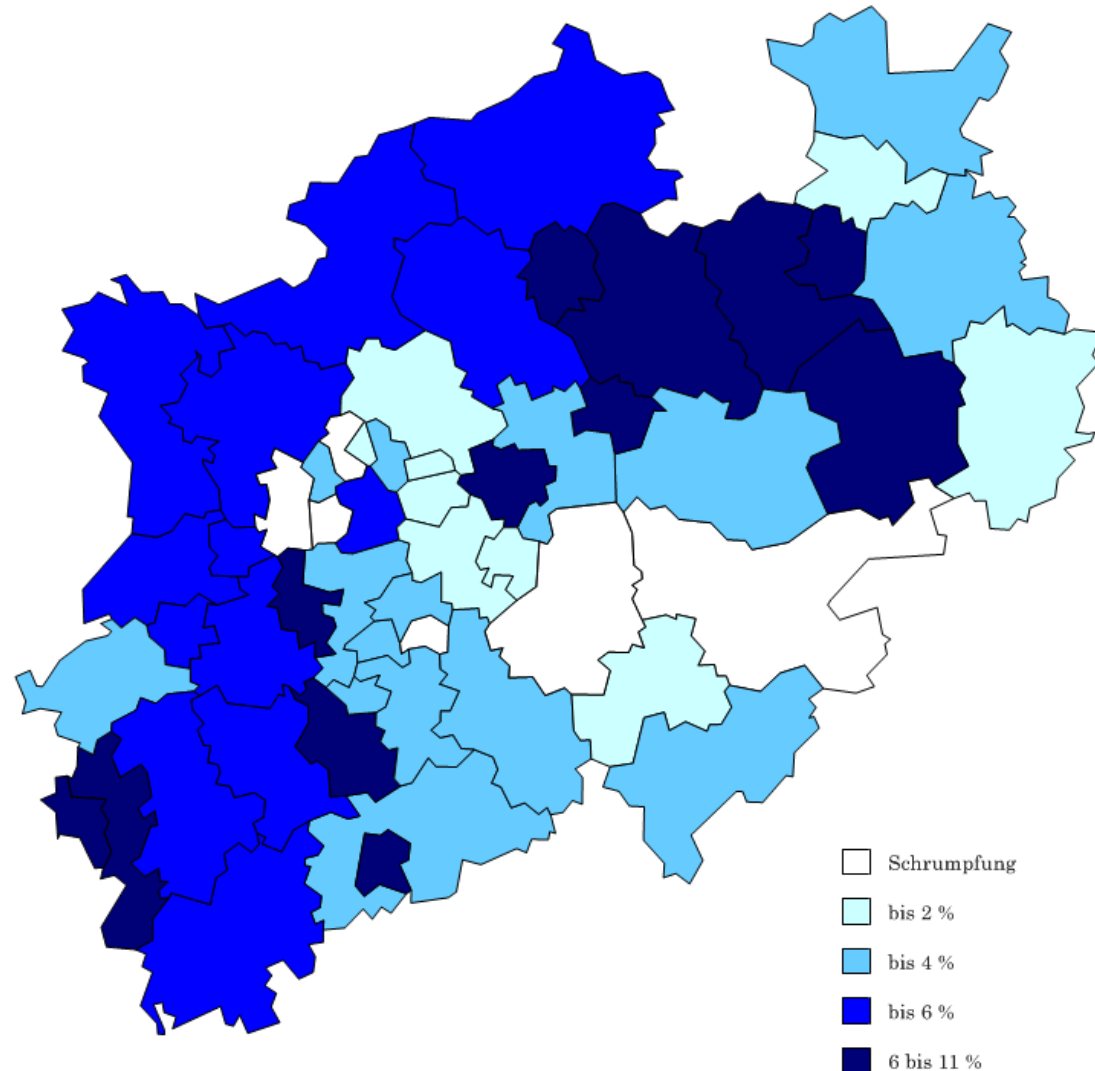


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Wohnungsneubaunachfrage
bis 2020 aufgrund der
demografischen Entwicklung
und der Flüchtlings-
zuwanderung 2015 und 2016
(Variante B)
im Verhältnis zum
Wohnungsbestand am
31.12.2014 in Prozent



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

4. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

Kreise/ kreisfreien Städte werden drei Dichteklassen zugeordnet:

- pauschale Neubau-Bebauungsdichten:
 - die zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge ist generell Nachfrage nach Geschosswohnungen, daher höhere Dichten: 50 / 65 / 80 WE je Ha
 - Die Berechnung der durch die demografisch bedingte Neubaunachfrage erfolgt anhand der im Landesentwicklungsplan angegebenen Richtwerte: 20 / 30 / 40 WE je Ha

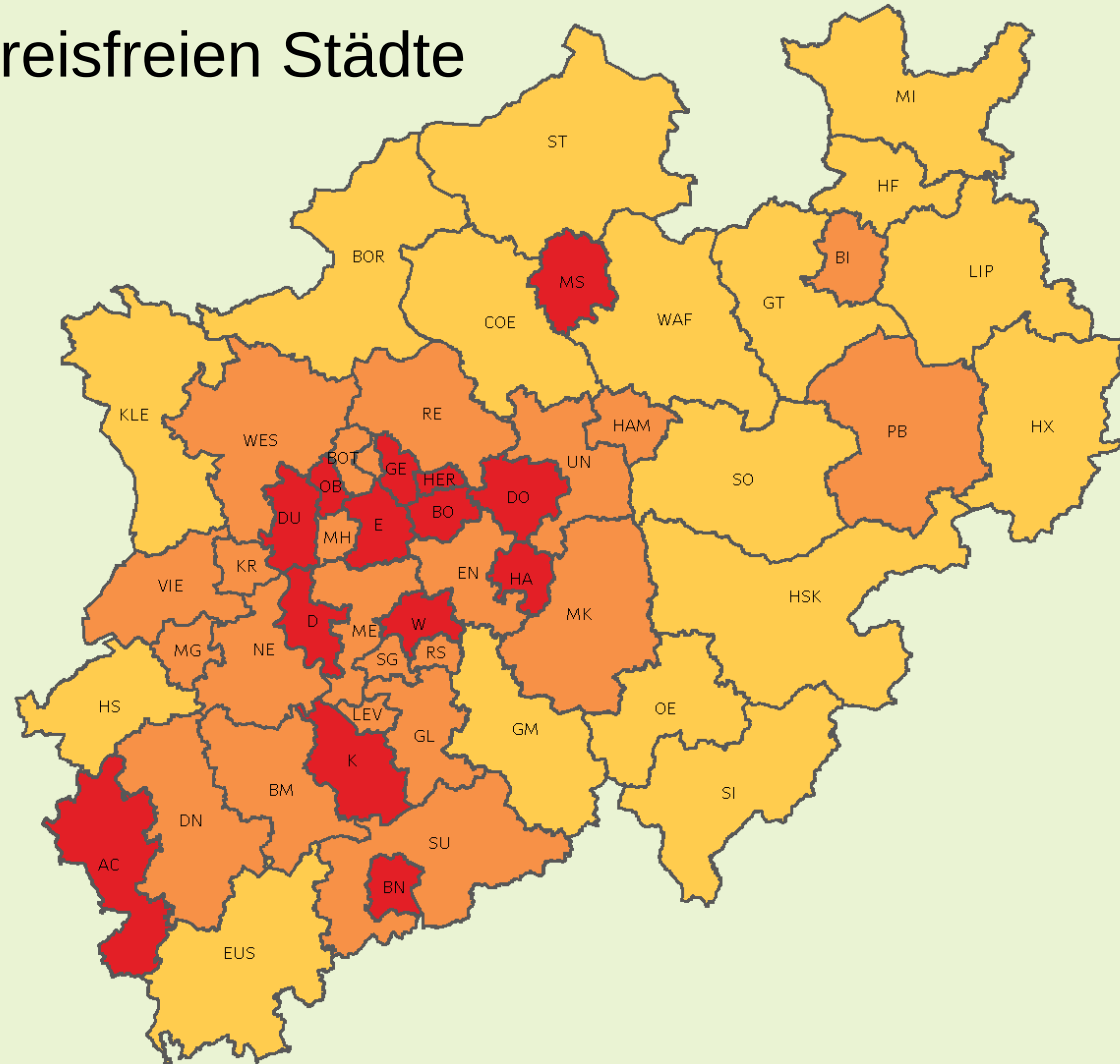


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



Einordnung der Kreise/kreisfreien Städte in Wohndichteklassen

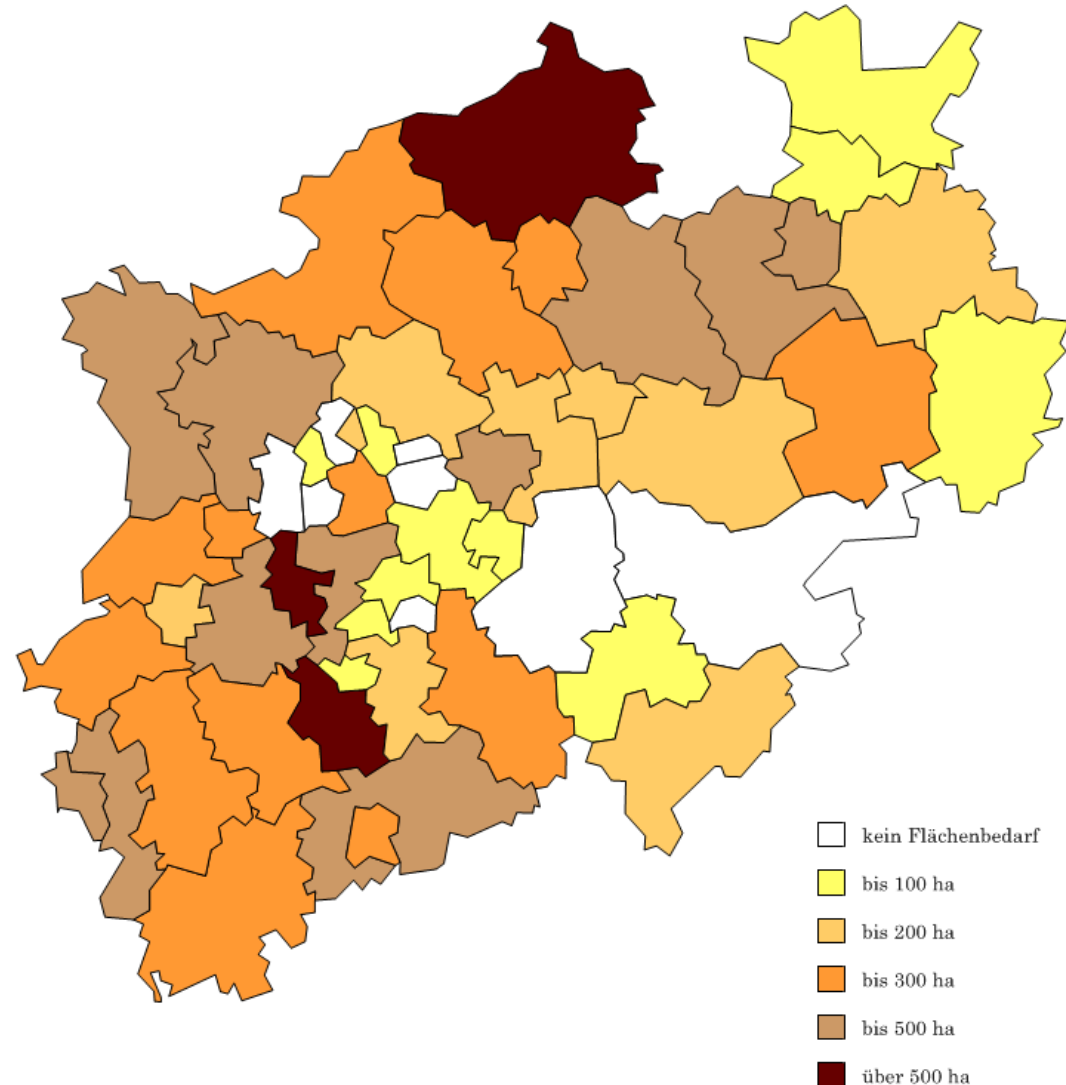


eig. Berechnung nach IT.NRW

- hohe Wohndichte
- mittlere Wohndichte
- niedrige Wohndichte

NRW.BANK 2015

Wohnflächenbedarf bis 2020 aufgrund der Haushalte- entwicklung und der Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 (Variante A)



Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020

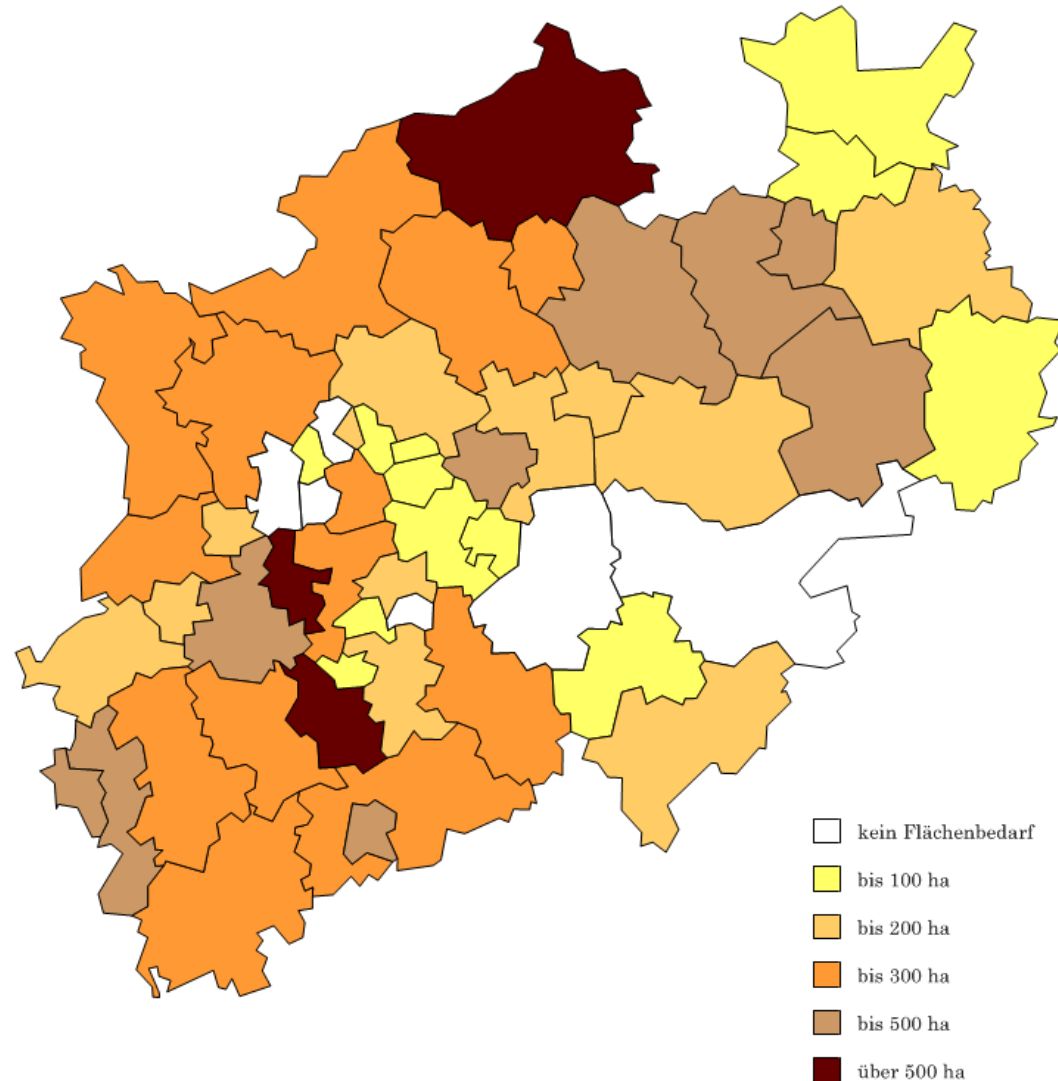


NRW.BANK
Wir fördern Ideen

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



**Wohnflächenbedarf bis 2020
aufgrund der demografischen
Entwicklung und der
Flüchtlingszuwanderung 2015
und 2016 (Variante B)**



**Regionale Wohnungsneubaunachfrage und Baulandbedarf infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen nach Nordrhein-Westfalen
sowie der demografischen Entwicklung bis 2020**

Ergebnis auf Landesebene:

- Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020: rund 11.000 Hektar Wohnbauland
- Der Unterschied zwischen den Varianten ist sehr gering, regional aber z. T. bedeutend.



NRW.BANK
Wir fördern Ideen

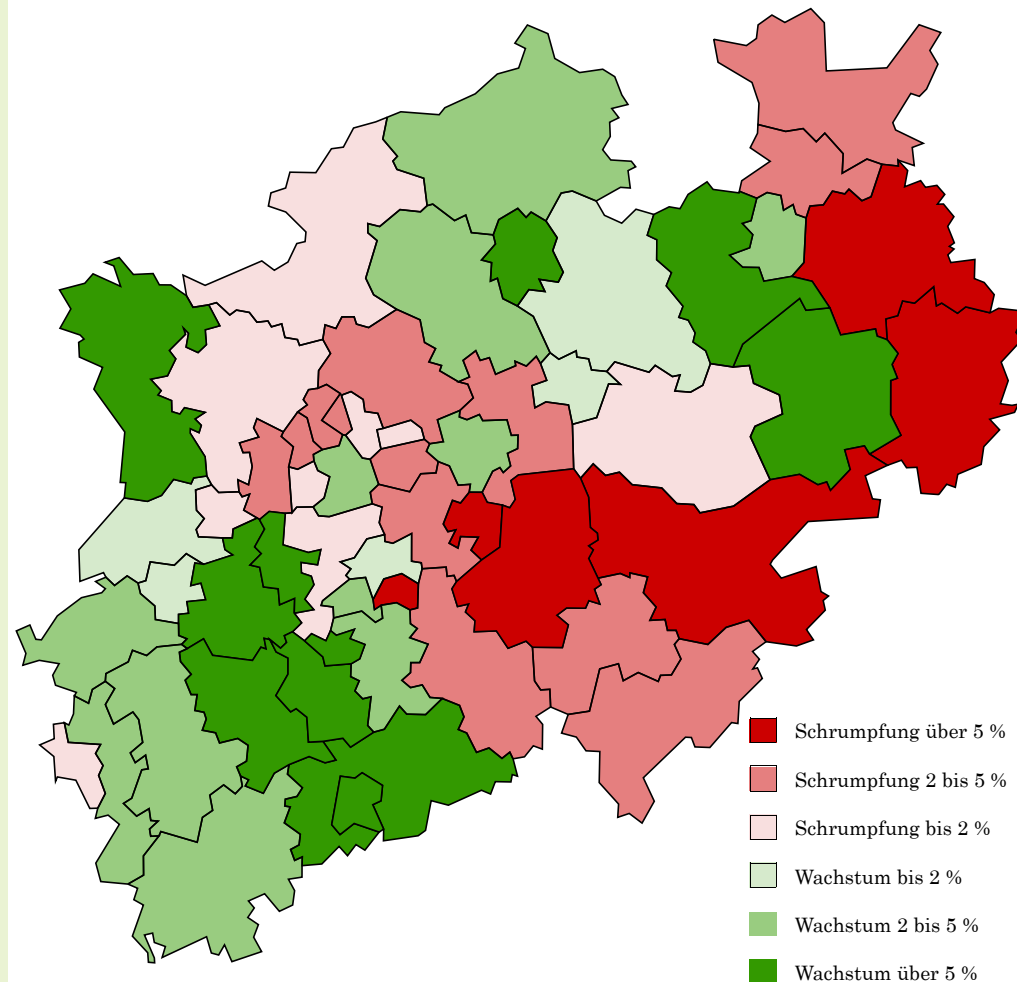
Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



5. Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040

Wie stabil sind die
Wohnungsmärkte nach 2020?

(Ergebnis der Haushaltemodellrechnung
2020 bis 2040 ohne Berücksichtigung
der Flüchtlingszuwanderung)



Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Nachfragen an:

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