



Wohnungsbaunachfrage und Flächenentwicklung

**37. Sitzung des Trägerkreises „Allianz für die Fläche“
am Mittwoch den 28.09.2016**

Reiner Daams
Abteilung Wohnungsbau, Referatsleiter IV.3



Wohnungsbaunachfrage NRW

1. empirische Grundlagen



Modellrechnungen über die

1. demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage
2. durch Zuwanderung von Flüchtlingen bedingte Wohnungsneubaunachfrage
3. Flächenbedarf durch die Wohnungsneubaunachfrage bis 2020

→ Ausblick auf die Haushalteentwicklung bis 2040



1. Demografisch bedingte Wohnungsneubaunachfrage

- Basis: Haushaltemodellrechnung von IT.NRW auf Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung 2015
- Entwicklung bis 2020 in NRW:
 - ➔ Zahl der Haushalte steigt um 312.500 Haushalte (+ 3,7 %)
 - ➔ Wohnungsneubaunachfrage nach Nutzung des strukturellen Leerstands: rund 280.000 Wohnungen

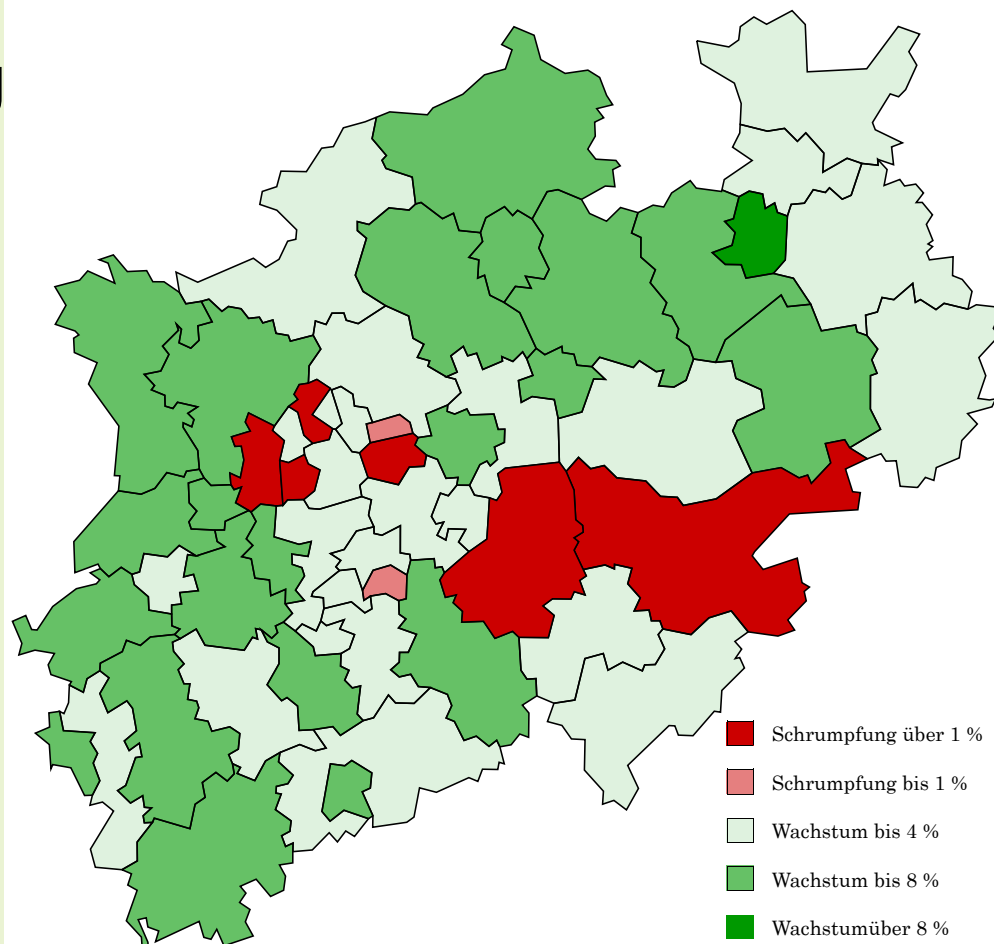
Empirische Grundlage Nachfrageentwicklung



Regionale Ergebnisse der Haushaltemodellrechnung 2014 - 2020:

stärkstes Wachstum:
Bielefeld: + 8,7 %

stärkste Schrumpfung:
Mülheim a. d. Ruhr: - 3,4 %



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



2. durch Zuwanderung von Flüchtlingen bedingte Wohnungsneubaunachfrage

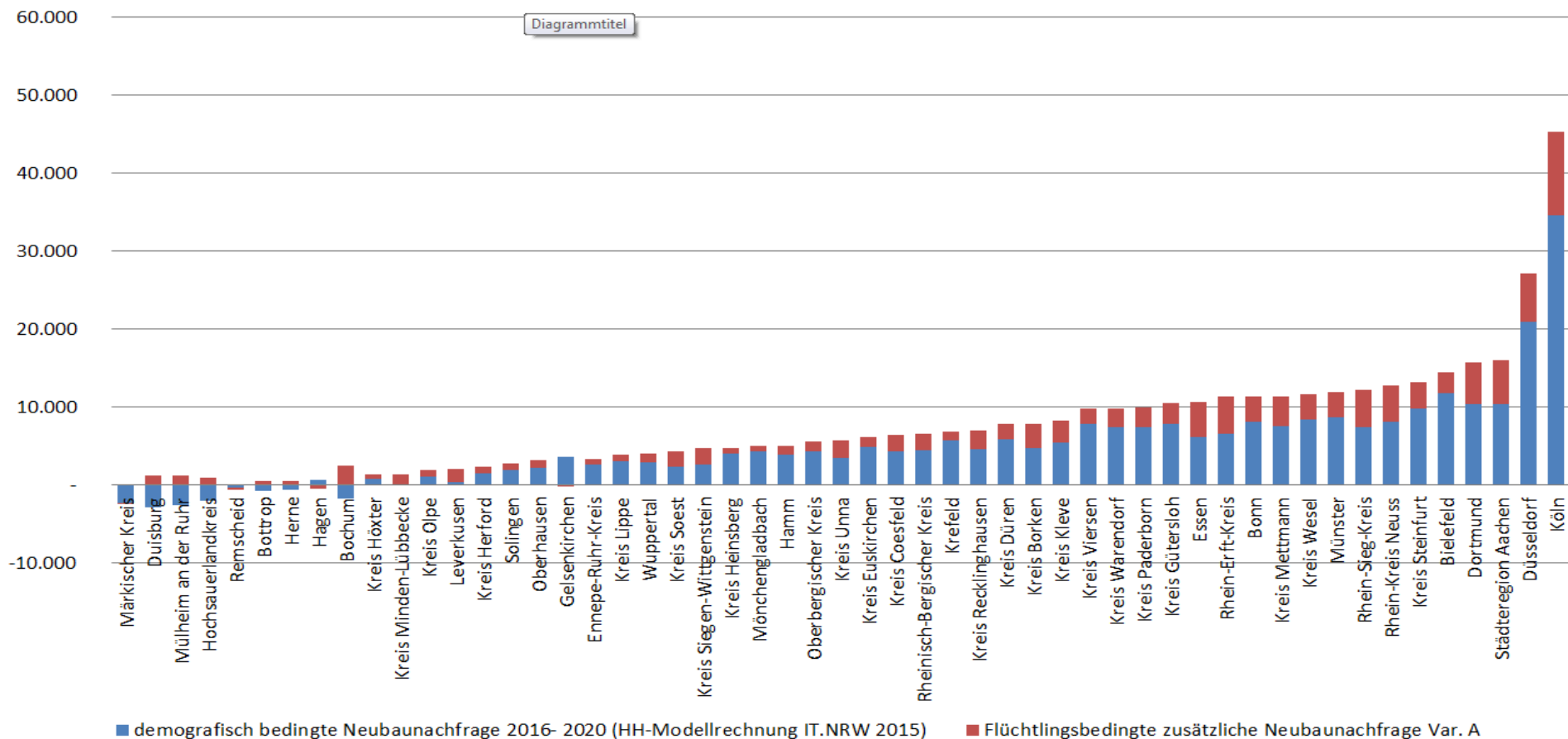
Annahmen der Modellrechnung von MBWSV / NRW.BANK

- insgesamt 250.000 Flüchtlinge mit Bleibeperspektive in NRW in den Jahren 2015 und 2016
- im Schnitt eine weitere Person als Familiennachzug = **500.000 Personen**
- durchschn. Haushaltsgröße der Zugewanderten: 2,5 Personen je Haushalt = **200.000 Wohneinheiten (WE)**
- abzüglich mobilisierbarer Wohnungsleerstand **ca. 80.000 WE**
- **Mittelfristiger Bedarf an zusätzlichem Wohnraum: rund 120.000 Wohnungen**

Modellrechnung Wohnungsneubaunachfrage



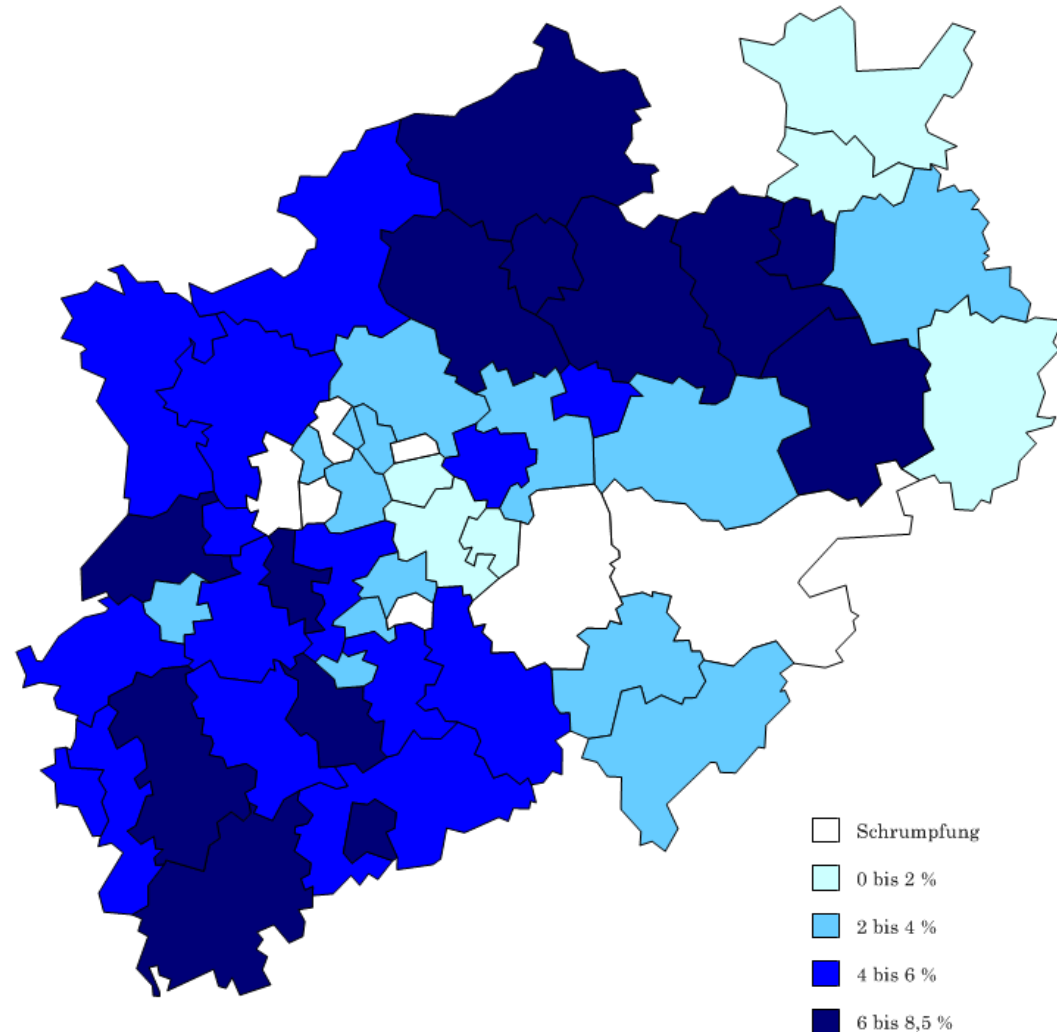
Summe aus der bis 2020 demografisch bedingten und der durch die
Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 und 2016 bedingten
Wohnungsneubaunachfrage in den Kreisen und kreisfreien Städten (Var. A)



Modellrechnung Wohnungsneubaunachfrage



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



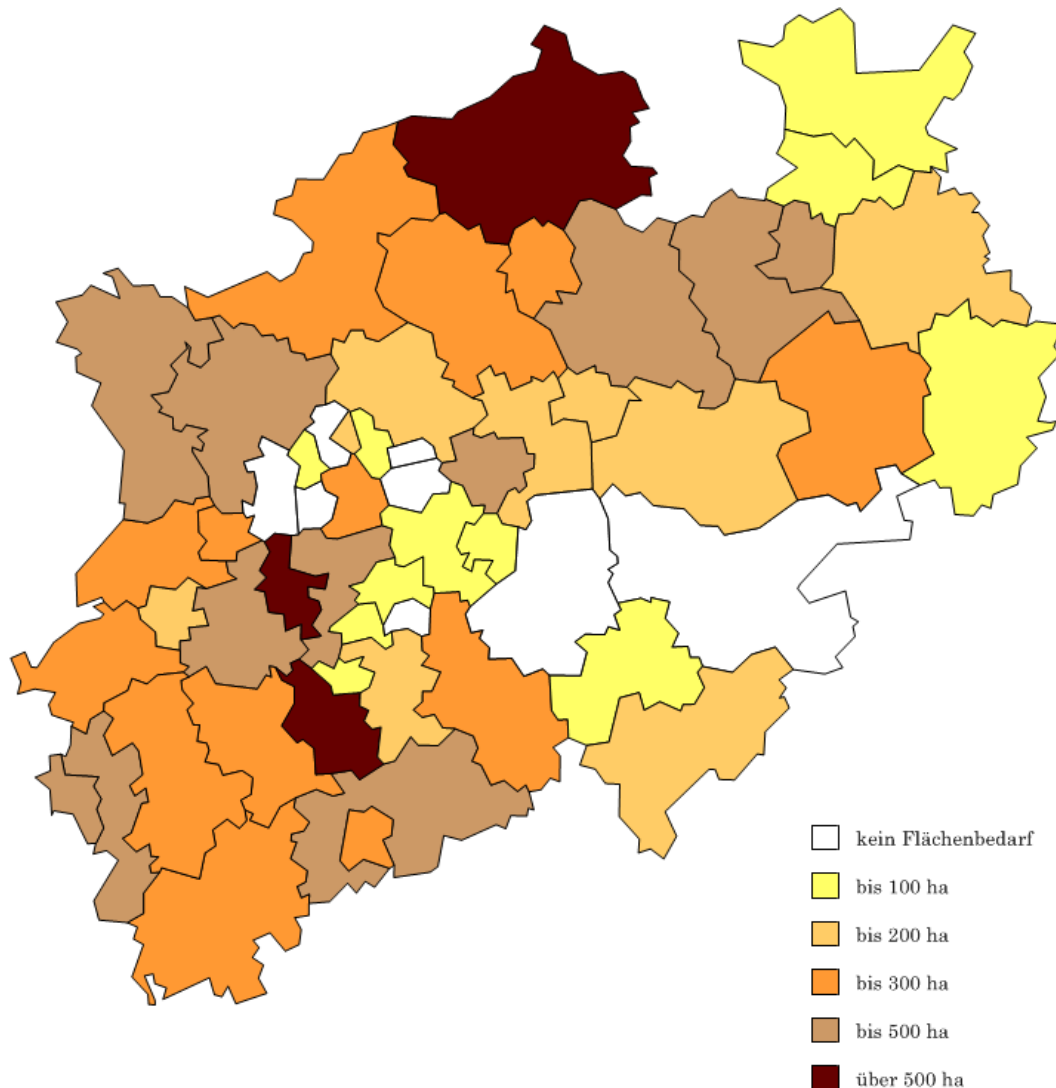


Gesamtergebnis bis 2020 auf Landesebene:

- Wohnungsneubaunachfrage von rund 400.000 Wohnungen
- 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.



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



Ergebnis auf Landesebene:

- Wohnflächenbedarf in NRW bis 2020: rund 11.000 Hektar Wohnbauland

Strategieziel der Wohnungsbauoffensive



- Wohnungsbauoffensive 2015 gestartet
- als gemeinsame Strategie zusammen mit dem Bündnis für Wohnen
- Konsequente Steigerung des Wohnungsneubaus,
 - sowohl gefördert
 - als auch frei finanziert

→ Wohnraum für alle!



Wohnungsbauoffensive

Neubau-
förderung

Leerstands-
mobilisierung
Bestands-
aufwertung

Flächen-
mobilisierung

Empirische Grundlage: Wohnungsmärkte / Bevölkerungsentwicklung



- **Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus**
 - Konditionenverbesserung in der Mietwohnungsförderung (Tilgungsnachlässe)
 - Schaffung des Förderprogramms RL Flü
 - Verbesserung der Prozessqualitäten in der Wohnraumförderung
- Unterstützung der Kommunen und Unternehmen bei der Aktivierung des Wohnungsleerstands
- Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Wohnungsbauflächen

Wohnraumförderung – Förderergebnis 2015



- Knapp 9.200 Wohnungen mit Mitteln des Wohnraumförderungsprogramms gefördert = Steigerung von 37 % gegenüber 2014
- Das Spezialprogramm zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge hat innerhalb eines halben Jahres seit Auflegung 79 Mio € Fördervolumen erreicht und hat über 1.000 Wohnungen geschaffen
- Erzieltes Fördervolumen: 660 Mio € (2014: 524 Mio €)
- Massive Steigerung auch bei den investiven Bestandsmaßnahmen; Förderzahlen bei der energetischen Sanierung haben sich mit nun 2.582 geförderten Wohnungen gegenüber 2014 fast verdoppelt

Wohnraumförderung – Entwicklung 2016



- Positiver Trend des Förderjahrs 2015 setzt sich fort
- Wohnraumförderungsprogramm wurde für die Jahre 2016 und 2017 von 800 Mio. € auf 1,1 Mrd. € erhöht. Davon stehen *für den Mietwohnungsbau* nach allen diesjährigen Mittelzuweisungen ca. 825 Mio € zur Verfügung.
- Zum Stichtag 31.08.2016 sind 124,1 % mehr Fördermittel für die Neuschaffung von Mietwohnungen (ink. Wohnheimplätze) vergeben worden als im Vorjahr.
- Bewilligte und beantragte Maßnahmen ergeben bereits ein Volumen von etwa 756 Mio €.
- Der Anteil des Wohnraums primär für Flüchtlinge liegt bei 21 %.

Säule 2 der Wohnungsbauoffensive



- Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus
- **Leerstandsmobilisierung / Bestandsaufwertung:**
Unterstützung der Kommunen und Unternehmen bei der
Aktivierung des Wohnungsleerstands
 - Baustein Förderung geringinvestiver Investitionen in der RL Flü
 - Besser wohnen / Energetische Sanierung plus zur Aufwertung großer Wohnquartiere
 - Online-Plattform zur Vermittlung verfügbarer Wohnungen
- Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Wohnungsbauflächen

Säule 3 der Wohnungsbauoffensive



- Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus
- Unterstützung der Kommunen und Unternehmen bei der Aktivierung des Wohnungsleerstands
- **Unterstützung der Kommunen bei der Mobilisierung von Wohnungsbauflächen**
 - Dialogplattform Bündnis für Wohnen
 - Fachveranstaltungen: Grundstücksgipfel, Fachplanerkonferenz, Bauwirtschaftskonferenz u.a.
 - 6 Regionalkonferenzen

Flächenmobilisierung

- Ausgangslage



- In mehreren Ballungszentren in NRW bleibt Angebot an Baulandflächen hinter Wohnungsbedarf zurück
- Grund: Fehlen geeigneter Flächen in den Hauptzentren
- Städte wachsen über ihre Grenzen hinaus (Schwarmstädte, Überschwappeffekte)
- Herausforderungen können hier nur im regionalen Kontext gelöst werden
- Maßgeblich ist die Entwicklung eines gemeinsamen regionalen Leitbilds und integrierten Raumentwicklungskonzepts mit klaren qualitativen und zeitlichen Zielen für die Bereiche Wohn-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung insb. Mobilität sowie Flächen- und Freiraumschutz
- Insb. die Entwicklung von Siedlungspunkten an vorhandenen oder kurzfristig ausbaufähigen Haltepunkten des ÖPNV müssen aufeinander abgestimmt werden



Ansatz: „Wir als Region!“

- Entwicklung **gemeinsamer Siedlungsstrategien** zwischen Großstadt und Umland auf Augenhöhe
- Gemeinsames **Leitbild „Urbanes Wohnen in der Region“**
- Wahrung des spezifischen **Markenkerns der jeweiligen Region**
- Vorteile für eigene Siedlungsentwicklung durch verbesserte Ausnutzung der **Infrastruktur in Stadt und Umland**
(Win-win-Situation)



Ziel: regionales integriertes Raumentwicklungskonzept mit konkreten Entwicklungsmaßnahmen für:

- Wohn- und Siedlungsentwicklung
- Mobilitätsentwicklung
- Infrastrukturentwicklung
- Freiraumentwicklung

Flächenmobilisierung Regionalveranstaltungen



Auf Initiative und in Kooperation mit den Kommunen der Regionen

Unter Beteiligung aller am Planungsprozess beteiligten staatlichen und kommunalen Ebenen

- 22.6. in Troisdorf für Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis
- 5.7. in Krefeld für Region Düsseldorf
- 7.7. in Leverkusen für Region Köln

- 9.11. in Herford für Region OWL
- 14.12. in Essen für Region Ruhr
- 12.1.2017 in Münster für Region Münster

Flächenmobilisierung Regionalveranstaltungen Erkenntnisse



I. Wohnungsbaubedarf

- wird von Kommunen bestätigt
- Strategien müssen überwiegend von Schrumpfung auf Wachstum umgestellt werden
- Wohnungsmarkt der Stadt breitet sich auf Umland aus
- Kriterien für Wohnortwahl sind weniger kommunale Grenzen als vielmehr Wohnqualitäten, wohnungsnahe Infrastruktur, Mobilitätsanbindung

II. Regionale Kooperationen

- Regionales Interesse an Kooperation ist bei Städten und Kommunen sehr groß
- Vorhandensein von Kooperationen / Netzwerken und deren institutionalisierte Ausgestaltung sind regional sehr unterschiedlich

Flächenmobilisierung Regionalveranstaltungen Erkenntnisse



III. Planungsinstrumente

- Landesentwicklungsplan ermöglicht bedarfsgerechte Planung
- Planungsinstrumente und deren zeitliche Bedarfe müssen in der Praxis synchronisiert und konzentriert werden
- Kommunales Baulandmanagement

IV. Strategie

- Parallelität von Innenentwicklung durch Verdichtung und Transformationsprozesse sowie
- polyzentrische Urbanisierung des Umlands durch Mehrgeschossigkeit
- Verknüpfung von Wohn- und Siedlungsentwicklung mit Mobilitätsentwicklung (SPNV, ÖPNV, Mobilitätsstationen, Rad(schnell)wege), auch in der Förderung



Baulandmobilisierung





Herzlichen Dank für die Aufmerksamkeit.

Nachfragen an:

Reiner Daams

Abteilung Wohnungsbau

Referatsleiter IV.3

T: 0211 – 3843 4234

reiner.daams@mbwsv.nrw.de