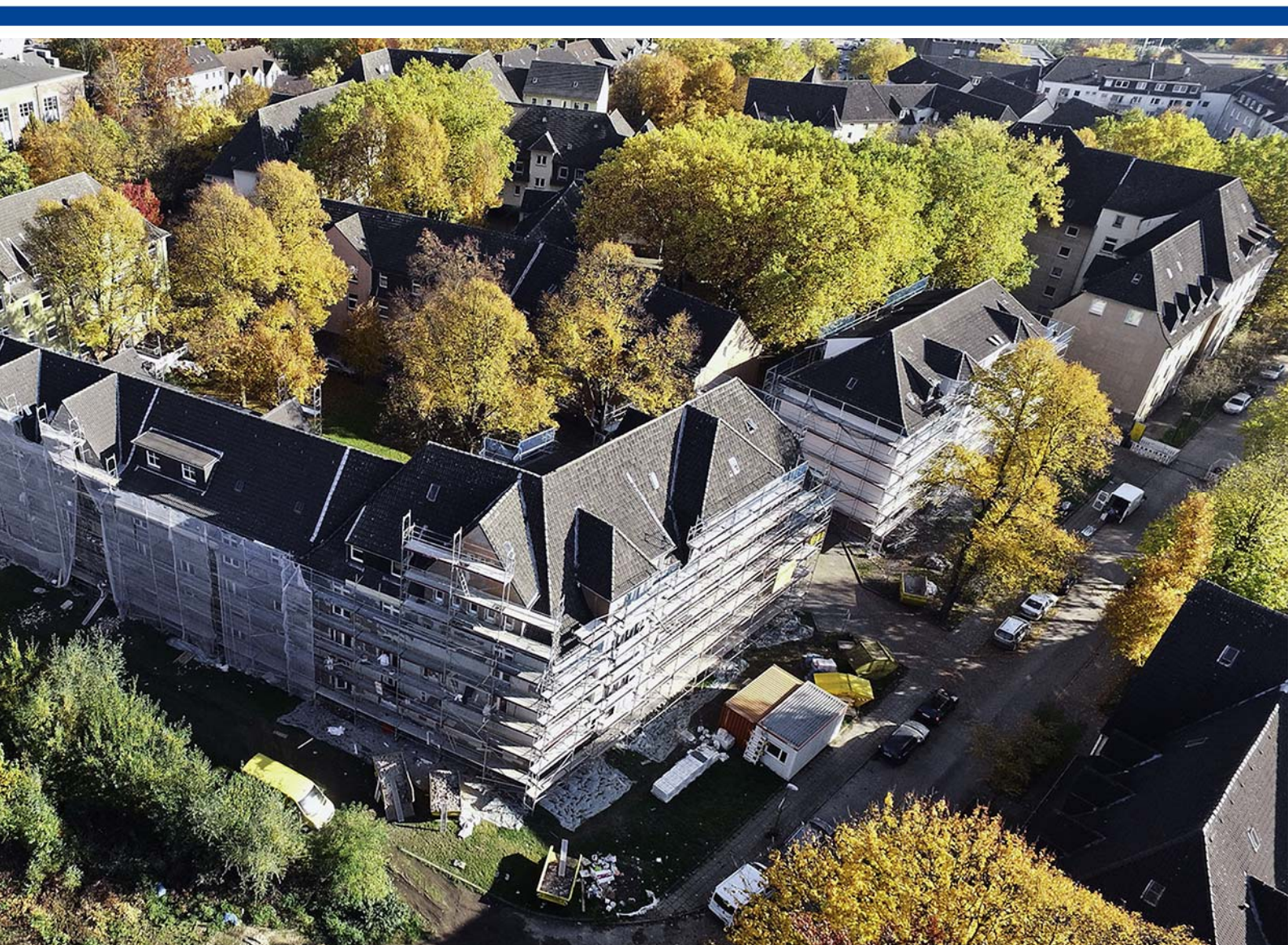


Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Thema

# Entwicklung der Privathaushalte bis 2040

Ergebnisse der IT.NRW-Modellrechnung für Nordrhein-Westfalen



# Inhalt

Einführung .....	3
1 Grundlagen und Methodik der Modellrechnung 2014 bis 2040/2060 .....	4
2 Entwicklung der Haushalte seit 2004 .....	5
3 Regionale Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen .....	6
4 Unterschiede zur Modellrechnung 2012 .....	10
5 Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt .....	11

# Einführung

Seit dem Jahresende 2015 liegt die neue Modellrechnung von IT.NRW zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte vor. Für die Kreise und kreisfreien Städte erfolgte die Berechnung bis zum Zeithorizont 2040, auf Landesebene bis 2060.

Die Veröffentlichung der Modellrechnung baut auf der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Frühjahr 2015 auf. Alle Ergebnisse sind über die Landesdatenbank online verfügbar. Ein erläuternder Band der Reihe „Statistische Analysen und Studien“ ergänzt die Rohdaten und stellt einige Entwicklungen grafisch und tabellarisch dar.

Haushalte sind die wichtigste Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt. Anhand

ihrer Zahl können Kommunen den quantitativen Wohnraumbedarf ermitteln. Ergänzend zu den umfangreichen Darstellungen von IT.NRW bietet die Wohnungsmarktbeobachtung der NRW.BANK mit diesem Papier Abbildungen und Hinweise zu einigen zusätzlichen Aspekten der Haushaltemodellrechnung, etwa der Entwicklung der Zahl großer Haushalte und der Haushaltezahl in ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten.

Alle Informationen und Daten zur Modellrechnung, auf die diese Publikation sich bezieht, finden Sie kostenfrei auf der Website von IT.NRW:  
[https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pres\\_331\\_15.html](https://www.it.nrw.de/presse/pressemitteilungen/2015/pres_331_15.html)

# 1 Grundlagen und Methodik der Modellrechnung 2014 bis 2040/2060

Mit der aktuellen Modellrechnung liegt nicht nur eine vom Basisjahr 2014 auf einen Zeithorizont bis 2040/2060 erweiterte Berechnung vor, sondern auch die erste, die sich auf die Ergebnisse des Zensus 2011 stützt.

Sie basiert auf der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung und Daten aus dem Mikrozensus. Letztere wurden hinzugezogen, um die Haushaltsbildungs- und Veränderungsprozesse der letzten Jahre fortschreiben zu können.

Die Berechnungsmethode ist gegenüber der Vorgängeranalyse gleich geblieben: Die Bevölkerung in privaten Haushalten am Ort der Hauptwohnung sowie Personen mit Nebenwohnsitz wurden als Basisbevölkerung herangezogen. Mithilfe der Mikrozensusergebnisse wurde ermittelt, welche Anteile die einzelnen Haushaltsgrößen an allen Haushalten hatten. Um

die Zahl der künftigen Haushalte zu berechnen, wurden diese Quoten im Anschluss mit den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung (auf Kreisebene) multipliziert.

## **Unwägbarkeiten durch den aktuellen Flüchtlingszuzug**

Aufgrund des aktuellen Flüchtlingszuzugs unterliegt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und damit auch die Haushalteentwicklung besonderen Unwägbarkeiten. Gleichzeitig zeigen die Mikrozensusergebnisse der Jahre 2012 bis 2014, dass es in Bezug auf Haushaltsstrukturen kaum Veränderungen gab.<sup>1</sup> IT.NRW veröffentlicht daher im Rahmen dieser Modellrechnung nur eine Variante und verzichtet auf die Fortschreibung aktueller Trends.

---

<sup>1</sup> vgl. Cicholas, Ulrich/Ströker, Dr. Kerstin: Auswirkungen des demografischen Wandels. Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen (= Statistische Analysen und Studien, Band 85) Düsseldorf 2015, S. 4

## 2 Entwicklung der Haushalte seit 2004

Seit dem Jahr 2004 steigt die Zahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen mit kleineren Schwankungen kontinuierlich an. Auch nachdem die Zahl durch den Zensus 2011 nach unten korrigiert wurde, setzt sich die Wachstumstendenz fort (Abb. 1).

In vielen Regionen beruhte das Wachstum jedoch lange Zeit nicht auf einer positiven Bevölkerungsentwicklung, sondern war das Ergebnis von Haushaltsbildungsprozessen: Trotz sinkender Einwohnerzahlen kann die Zahl der Haushalte gleich bleiben oder steigen, weil in einem Haushalt im Durchschnitt immer weniger Menschen leben. Da es immer mehr Singles und immer weniger Familien mit mehreren Kindern gibt, sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße seit Jahren mit der gleichen Kontinuität wie die Zahl der Haushalte ansteigt.

### Positive Wanderungssalden aus der Bevölkerungsvorausberechnung beeinflussen die Haushaltmodellrechnung

Seit 2012 wächst Nordrhein-Westfalen wieder – hauptsächlich durch Wanderungsgewinne – und damit auch die Zahl der Städte und Kreise, deren Haushaltewachstum durch eine tatsächliche Zunahme der Bevölkerungszahl begründet ist. Die positiven Wanderungssalden, die bereits Einfluss auf das Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung genommen haben, schlagen sich auch in der Haushaltmodellrechnung bis 2060 nieder.

Der Wachstumstrend wird sich nach den Ergebnissen von IT.NRW noch ungefähr bis zur Mitte der 2040er-Jahre fortsetzen, bevor die Zahl der Haushalte wieder zurückgeht. Im Jahr 2060 wird es dennoch rund 0,7 Prozent mehr Haushalte geben als im Basisjahr 2014.

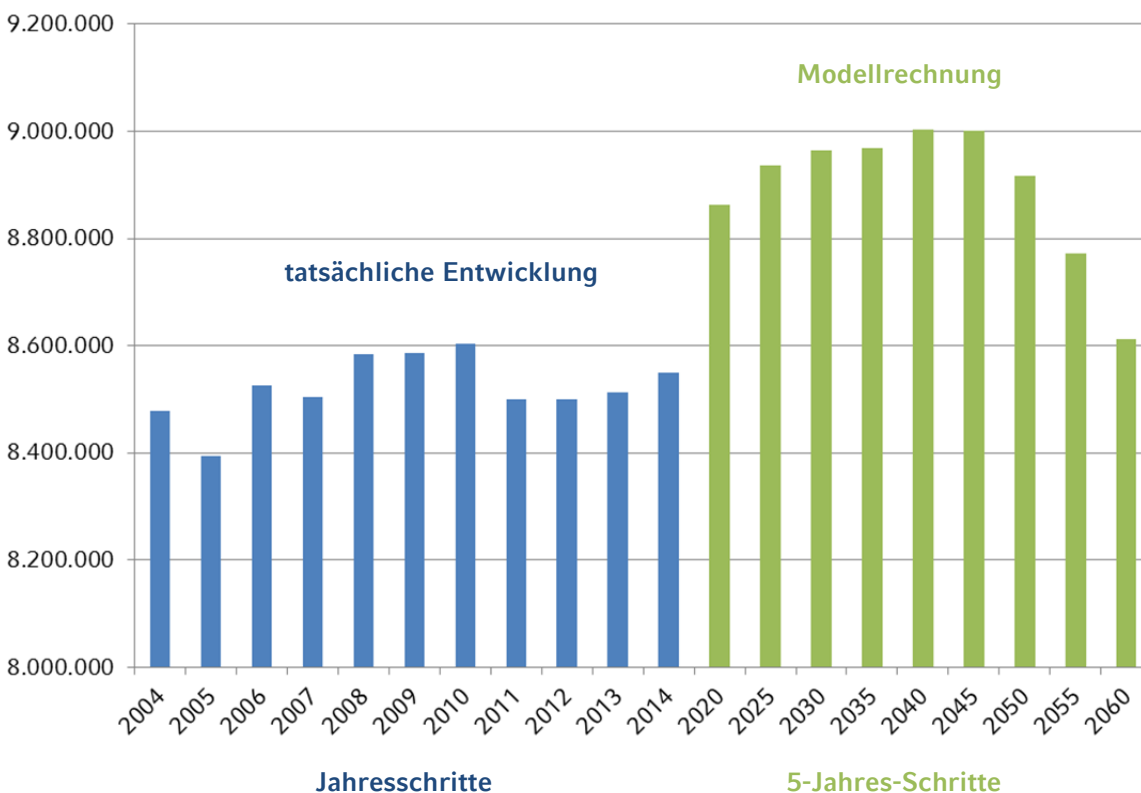


Abb. 1: Tatsächliche (blau) und vorausberechnete (grün) Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen 2004 bis 2060, gerundet (Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW/ Mikrozensus (2004 bis 2014) bzw. IT.NRW/ Haushaltmodellrechnung (2020 bis 2060))

## 3 Regionale Ergebnisse für Nordrhein-Westfalen

### Zunahme der Haushaltszahlen vor allem in wirtschaftsstarken Regionen, Abnahme in Süd- und Ostwestfalen

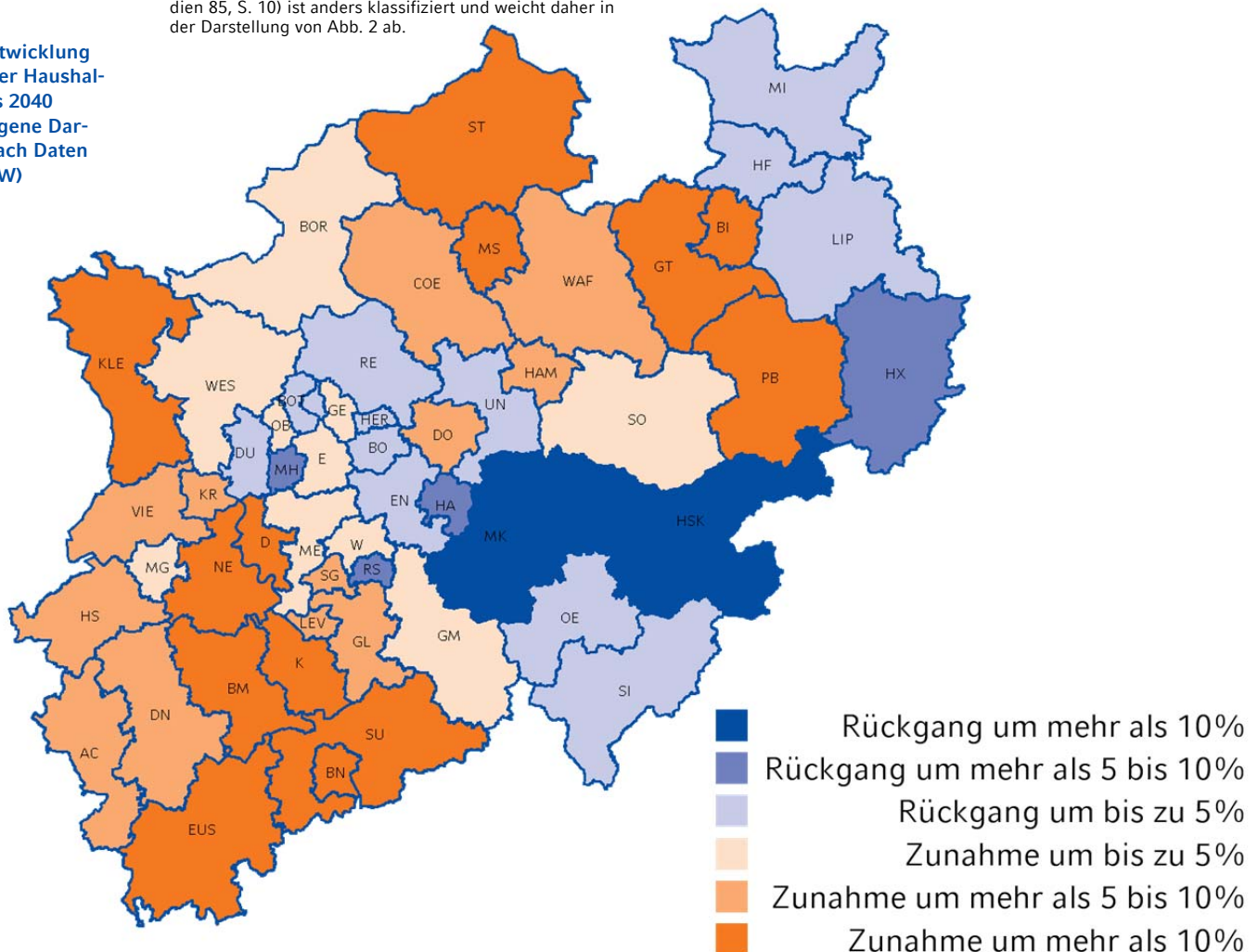
Unterhalb der Landesebene bietet die Modellrechnung Daten bis zum Jahr 2040 an. Während 35 der kreisfreien Städte und Kreise mit einer Zunahme der Zahl der Haushalte zu rechnen haben, geht die Zahl in 18 von ihnen zurück. Abb. 2 zeigt, dass sich die Rückgänge auf Teile des Ruhrgebiets und des Bergischen Landes, Südwestfalen und das östliche Ostwestfalen beschränken.<sup>2</sup> Am deutlichsten fällt der Rückgang im Märkischen Kreis aus: Bis 2040 wird die Zahl der Haushalte dort um rund 13 Prozent abnehmen. Auch im Hochsauerlandkreis werden knapp zehn Prozent weniger Haushalte leben als

im Jahr 2014.

Auf der anderen Seite können vor allem die Arbeitsplatzzentren entlang der Rheinschiene und einige ländliche Regionen mit wachsenden Haushaltszahlen rechnen. Vor allem die Stadt Köln wird deutlich an Haushalten gewinnen: Bis 2040 wächst die Haushaltszahl um etwas mehr als ein Fünftel. In Düsseldorf und Münster werden ebenfalls je rund 16 Prozent mehr Haushalte leben. Neben den rheinischen Umlandkreisen sind auch die Kreise Paderborn (ca. +13%) und Gütersloh (ca. +12%) sowie Steinfurt, Kleve (je ca. +11%) und Euskirchen (ca. +10%) unter den Kreisen mit deutlicher Zunahme der Haushaltszahlen.

<sup>2</sup> Bitte beachten: Die von IT.NRW mit denselben Daten erstellte und veröffentlichte Karte (Stat. Analysen und Studien 85, S. 10) ist anders klassifiziert und weicht daher in der Darstellung von Abb. 2 ab.

Abb. 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014 bis 2040 (Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW)



Die Entwicklung der Haushaltszahlen verläuft über den Zeitraum 2014 bis 2040 nicht überall gleichmäßig. Anhand der Modellrechnung lassen sich die Kreise und kreisfreien Städte grob in drei Gruppen einteilen: Neben Städten und Kreisen, die kontinuierlichen Haushaltszuwachs bzw. kontinuierlichen Rückgang an Haushalten zu erwarten haben, gibt es auch Städte und Kreise, in denen die Haushaltszahl zunächst noch zunimmt und erst zu einem späteren Stichtag der Modellrechnung zu sinken beginnt.

Landesweit wird der Prozess des Haushaltewachstums ungefähr um das Jahr 2040 abgeschlossen sein. Für den darauffolgenden Zeitraum geht IT.NRW von einer sinkenden Haushaltezahl aus, so dass im Jahr 2060 nur noch rund 0,7% mehr Haushalte in Nordrhein-Westfalen leben werden als 2014. Auch einige Städte und Kreise, die in Abb. 2 eine positive Entwicklung der Haushaltezahl aufweisen, müssen sich langfristig trotzdem auf rückläufige Haushaltszahlen einstellen.

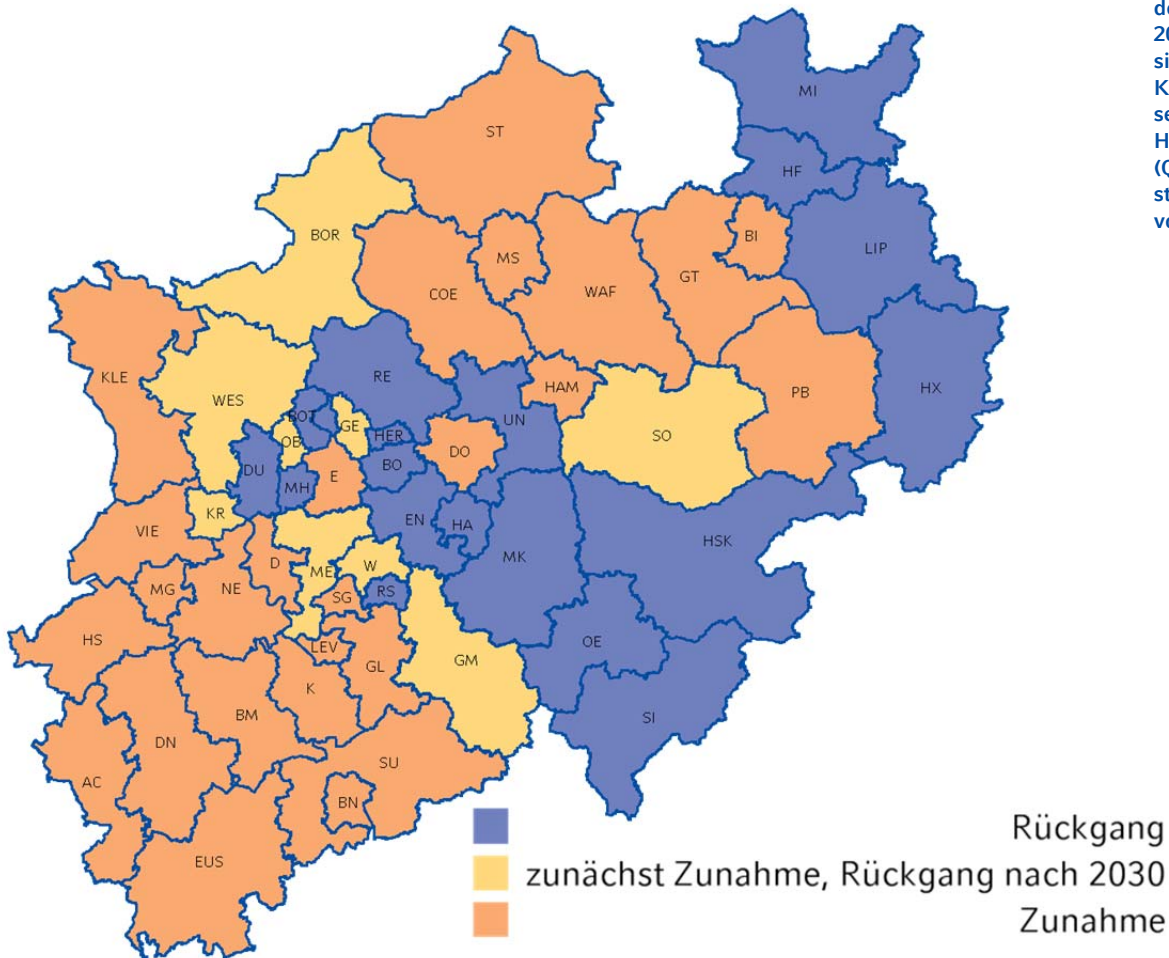
Abb. 3 bietet einen Überblick darüber, um welche Städte und Kreise es sich dabei handelt.<sup>3</sup> Obwohl dort im Jahr 2040 voraussichtlich mehr Haushalte leben werden als 2014, erstreckt sich das Wachstum nicht über den gesamten Modellrechnungszeitraum, sondern kehrt sich bereits um das Jahr 2030 wieder in Schrumpfung um.

**Nicht nur große Haushalte, sondern auch Kleinfamilien werden fast überall weniger**

Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird, entsprechend den Entwicklungen der vergangenen Jahre, auch in Zukunft weiter zunehmen. Ausgenommen davon sind lediglich einige Städte und Kreise, die bereits heute von rückläufigen Haushaltszahlen betroffen sind. Die Rückgänge erstrecken sich in diesen Fällen auf alle Haushaltsgrößen.

<sup>3</sup> In die Kategorie „zunächst Zunahme, Rückgang nach 2030“ sind diejenigen Städte/Kreise eingeordnet, deren Saldo bei der Entwicklung der Haushaltszahl nach dem Jahr 2030 negativ ist.

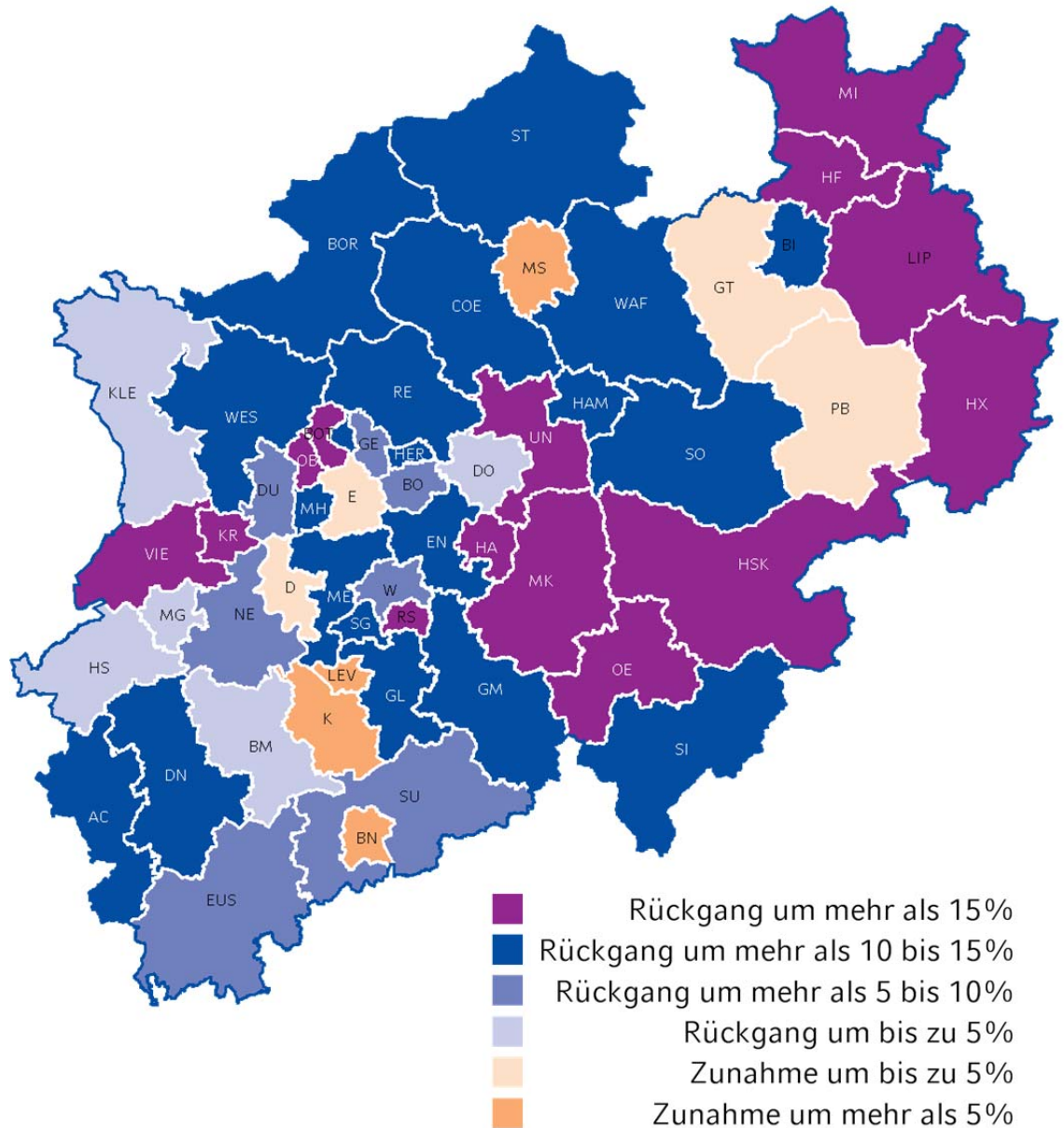
Abb. 3: Entwicklung der Haushaltszahl 2014 bis 2040 – Übersicht über Städte und Kreise mit zeitversetzt einsetzendem Haushalterückgang (Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW)



Demgegenüber geht auch in den meisten Regionen, die mit wachsenden Haushaltszahlen rechnen können, die Zahl größerer Haushalte zurück. Dies betrifft bereits Haushalte mit drei Personen (Abb. 4). Eine Ursache dafür ist, dass die potenzielle Elterngeneration immer kleiner wird und entsprechend absolut weniger Kinder geboren werden. Die Zahl der Familienhaushalte nimmt ab.

Eine Zunahme an Dreipersonenhaushalten haben bis 2040 lediglich die Kreise Gütersloh (ca. +2%) und Paderborn (ca. +1%) sowie die Städte Düsseldorf (ca. +4%), Essen (ca. +3%), Köln (+15%), Bonn (+17%), Leverkusen (+11%) und Münster (+17%) zu erwarten. Im Vergleich dazu wird die Zahl der Haushalte mit drei Personen im Sauerland und in Teilen Ostwestfalens um ein Drittel zurückgehen.

Abb. 4: Entwicklung der Haushalte mit 3 Personen 2014 bis 2040  
(Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW)

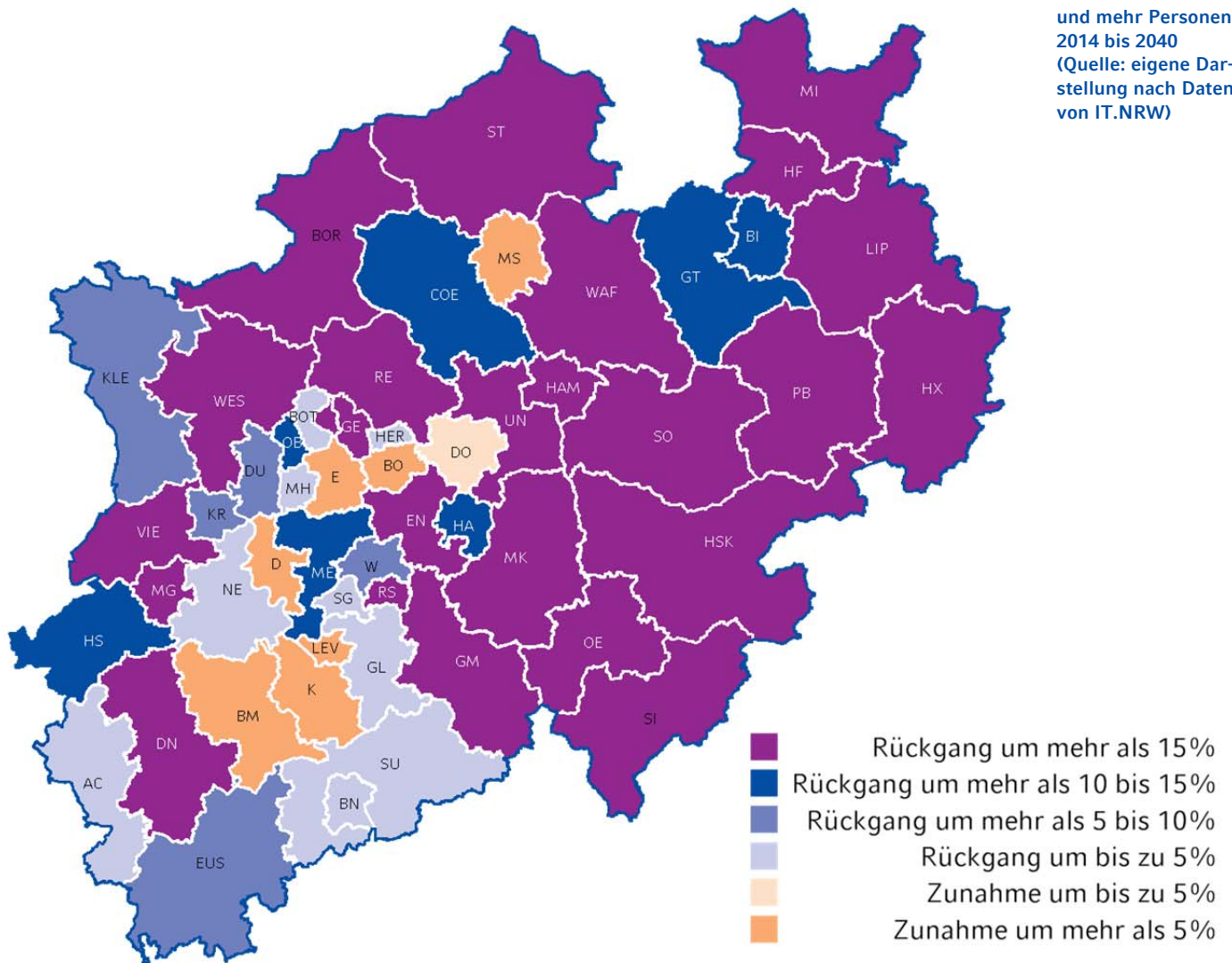




Aber nicht nur in den ohnehin von allgemeinem Haushaltsrückgang betroffenen Regionen ist die Zahl größerer Haushalte rückläufig. Beispiele dafür sind die Kreise in der Rheinschiene, etwa der Rheinisch-Bergische Kreis (-16%) oder der Rhein-Sieg-Kreis (-8%), die in der Vergangenheit vom Zuzug junger Familien aus den

stark nachgefragten, aber auch überdurchschnittlich teuren Kernstädten profitierten. Zwar wächst in diesen Kreisen die Haushaltszahl bis 2040 insgesamt an, das Wachstum basiert aber ausschließlich auf starken Zuwachsraten bei Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Abb. 5: Entwicklung der Haushalte mit 4 und mehr Personen 2014 bis 2040 (Quelle: eigene Darstellung nach Daten von IT.NRW)



In Anbetracht der weiter steigenden Haushaltezahlen in den Kernstädten der Rheinschiene stellt sich die Frage, ob diese Nachfrage mittel- bis langfristig durch die Städte selbst bedient werden kann. Bereits heute sind Wohnbaulandflächen knapp und entsprechend teuer. Gegebenenfalls wird es daher auch zukünftig Haushalte geben, die mangels Angebots in die Umlandkreise ausweichen.

Noch deutlicher wird der Trend zu weniger Familienhaushalten durch die Darstellung der Entwicklung der Haushalte mit vier und mehr Personen (Abb. 5). Besonders Regionen, die in der Vergangenheit verhältnismäßig jung waren, sind davon betroffen. Hatten 2014 im Kreis Steinfurt beispielsweise noch 22 Prozent der Haushalte vier und mehr Mitglieder, werden es 2040 voraussichtlich noch rund 16 Prozent sein.

## 4 Unterschiede zur Modellrechnung 2012

Da für die beiden Modellrechnungen 2012 und 2015 unterschiedliche Datengrundlagen verwendet wurden, ist ein Vergleich der Ergebnisse methodisch unsauber. Dennoch hilft er dabei, die Entwicklung einer Stadt bzw. eines Kreises in den landesweiten Kontext einzuordnen und eventuelle Trendänderungen zu erkennen.

Im Folgenden werden die Haushaltezahlen für den Stichtag 1.1.2030 miteinander verglichen, die in beiden Modellrechnungen enthalten sind.<sup>4</sup>

### **Neue Modellrechnung fällt insgesamt positiver aus**

Für 44 der 53 Kreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen fällt die Haushalteentwicklung positiver aus (Abb. 1): Bei ihnen geht IT.NRW von einer höheren Haushaltezahl zum 1.1.2030 aus als noch in der Berechnung von 2012. Dies ist auf die positiven Wanderungsgewinne der

<sup>4</sup> Da es für die aktuelle Haushaltemodellrechnung nur eine Variante gibt, wird entsprechend die konstante Variante der Modellrechnung 2012 herangezogen.

jüngsten Vergangenheit zurückzuführen, die in die aktuelle Berechnung eingeflossen sind. Insgesamt liegt die Haushaltezahl in Nordrhein-Westfalen zum 1.1.2030 nach der aktuellen Modellrechnung fast 5 Prozent höher als nach der Berechnung von 2012.

Die Ergebnisse beeinflussen die Entwicklung in den einzelnen Städten und Kreisen positiver: Die Stadt Münster kann nach den neuen Daten mit einer stärkeren Zunahme der Zahl der Privathaushalte rechnen als bislang angenommen. Für die Stadt Hagen und den Kreis Höxter, die in den vergangenen Jahren tendenziell von Schrumpfung betroffen waren, ist keine Trendumkehr zu erwarten, sondern lediglich eine weniger stark ausfallende Abnahme der Haushaltezahl.

Für Bonn fällt die neue Modellrechnung negativer aus als die alte, dennoch bleibt die Stadt unter den Städten mit wachsender Haushaltezahl.

## 5 Schlussfolgerungen für den Wohnungsmarkt

Die Haushaltemodellrechnung fällt für viele kreisfreie Städte und Kreise positiver aus als die vorherige Berechnung aus dem Jahr 2012. Dies hängt vor allem mit der zugrundeliegenden Bevölkerungsvorausberechnung zusammen, in der für die Zukunft mit wieder steigenden Zuwanderungszahlen gerechnet wird.

In den meisten Regionen mit zunehmenden Haushaltszahlen basieren diese weniger auf Wanderungsgewinnen als auf einer demografisch bedingten Zunahme der Zahl kleiner Haushalte. Nur für sieben der 53 kreisfreien Städte und Kreise geht die Modellrechnung von einer zunehmenden Zahl von Haushalten mit drei sowie vier und mehr Personen aus. Die überwiegende Mehrheit muss mit einem Rückgang insbesondere bei Familien und einer Zunahme bei (älteren) Single- und Paarhaushalten rechnen. Dort, wo sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte weiter

stark reduziert, verändern sich Zielgruppen und die Nachfrage nach Wohnungen.

Dies bedeutet tendenziell eine Verschiebung und Diversifizierung der Nachfragestruktur weg vom „klassischen Familien-Eigenheim“ und hin zu altersgerechten Wohnungsangeboten.

Bis zum Jahr 2030 steigt in den meisten Kreisen und kreisfreien Städten die Zahl der Haushalte an. Erst für den Zeitraum danach rechnet IT.NRW mit einer Konsolidierung bzw. einem Rückgang. Es ist erforderlich, kontinuierlich die Entwicklung der Haushaltezahl im Blick zu behalten, um auf Trendänderungen rechtzeitig reagieren zu können. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen sind insbesondere notwendig, um die individuelle Situation vor Ort analysieren und passende Strategien zum Umgang mit zunächst steigender, dann wieder rückläufiger Nachfrage zu entwickeln.

**NRW.BANK**

Anstalt des öffentlichen Rechts

Bereich Wohnraumförderung  
Wohnungsmarktbeobachtung

**Sitz Düsseldorf**

Kavalleriestraße 22  
40213 Düsseldorf  
Telefon (0211) 91741-0  
Telefax (0211) 91741-1800

**Sitz Münster**

Friedrichstraße 1  
48145 Münster  
Telefon (0251) 91741-0  
Telefax (0251) 91741-2863

**www.nrwbank.de**  
**info@nrwbank.de**

**Verantwortlich:**

Melanie Kloth

**Redaktionelle Bearbeitung:**

Ann-Kristin Häusler

**Rückfragen:**

Telefon (0211) 91741-1154  
Telefax (0211) 91741-5153  
**wohnungsmarktbeobachtung@nrwbank.de**

**Kartengrundlage**

GfK SE

**Düsseldorf, Februar 2016**

**Rechtlicher Hinweis**

Diese Publikation wurde von der NRW.BANK erstellt und enthält Informationen, für die die NRW.BANK trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Nachdruck und auszugsweise Veröffentlichung sind nach Rücksprache möglich. Bei Bedarf können auch einzelne Tabellen und Abbildungen zur Verfügung gestellt werden.

**Handelsregister:**

HR A 15277 Amtsgericht Düsseldorf  
HR A 5300 Amtsgericht Münster

**Zuständige Aufsichtsbehörde:**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**

DE 223501401



