Wieviel neue Wohnbaufläche wird wo nachgefragt? Schlussfolgerungen aus der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

Diplom-Geogr. Matthias Waltersbacher

Referatsleiter „Wohnungs- und Immobilienmärkte“

4. Flächennutzungssymposium

Dresden, 15.06.2012

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Einführung

- **Siedlungsflächenentwicklung stark von der Wohnungsbautätigkeit abhängig**
- **Zu Hochzeiten der Bautätigkeit über 70% Anteil der Gebäude- und zugehörigen Freiflächen am Siedlungsflächenzuwachs**
- **Aktuell ca. 40% Anteil am Siedlungsflächenzuwachs**
- **Zu erwartende Wohnungsbautätigkeit mit entscheidend an der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung**

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

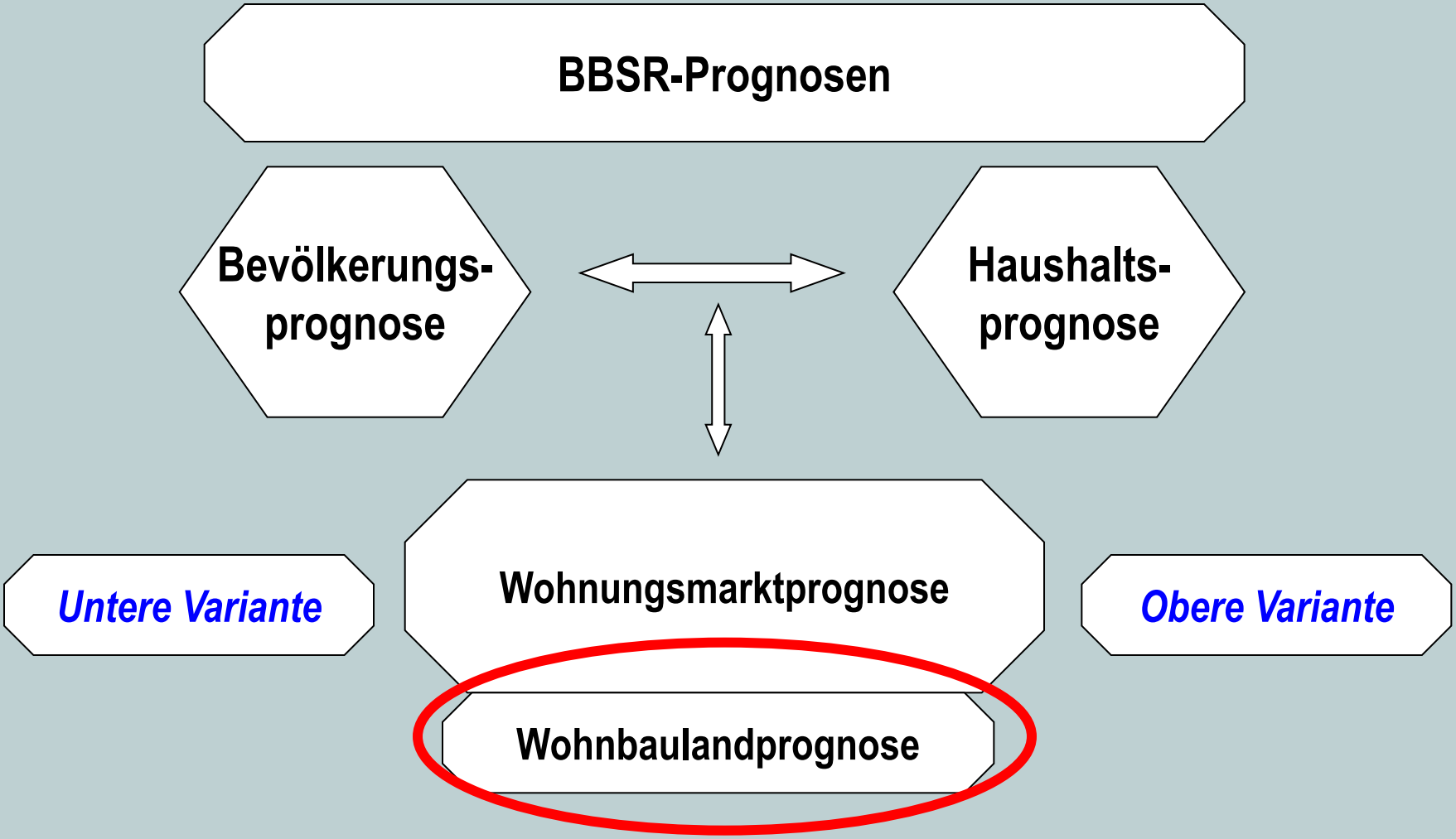
Einführung

- Prognostische Berechnungen basieren auf den Entwicklungen am aktuellen Rand
- Trends werden fortgeschrieben, Strukturveränderungen extrapoliert
- BBSR-Prognosen regionalisiert in einem Bottom-Up-Ansatz
- Wohnbaulandprognose als zusätzliche Berechnung im Wohnungsmarktmodell

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Beschreibung des Wohnungsmarktes anhand von Indikatoren

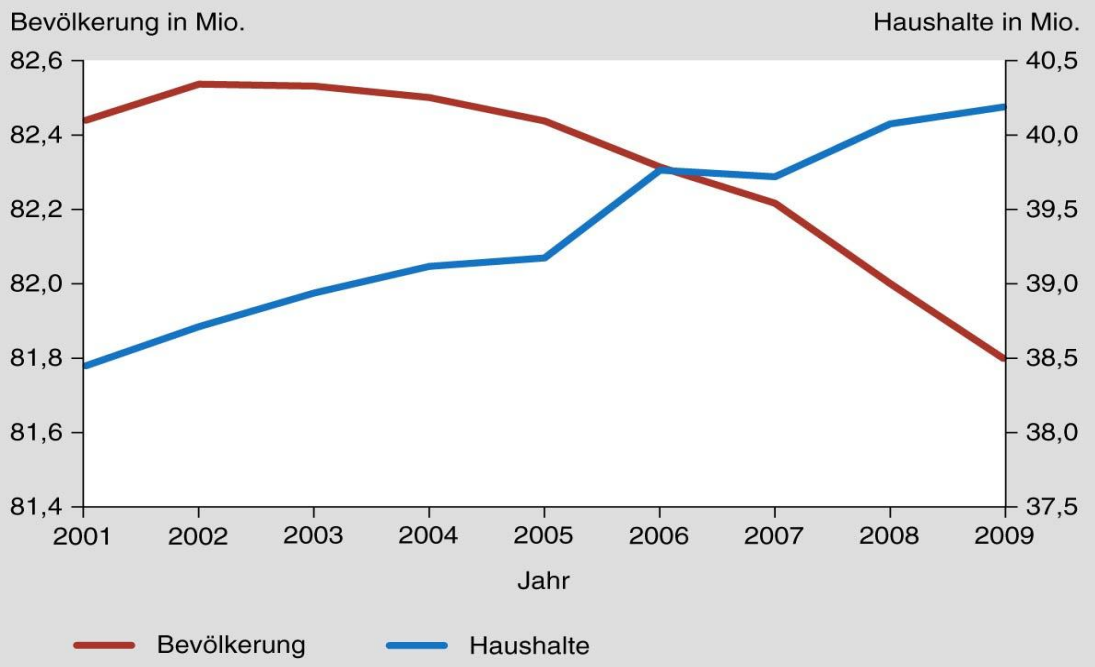
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



Aktuelle Entwicklung

- **Demographisch: Bevölkerungsrückgang und Haushaltszuwächse**

Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Deutschland 2001 bis 2008



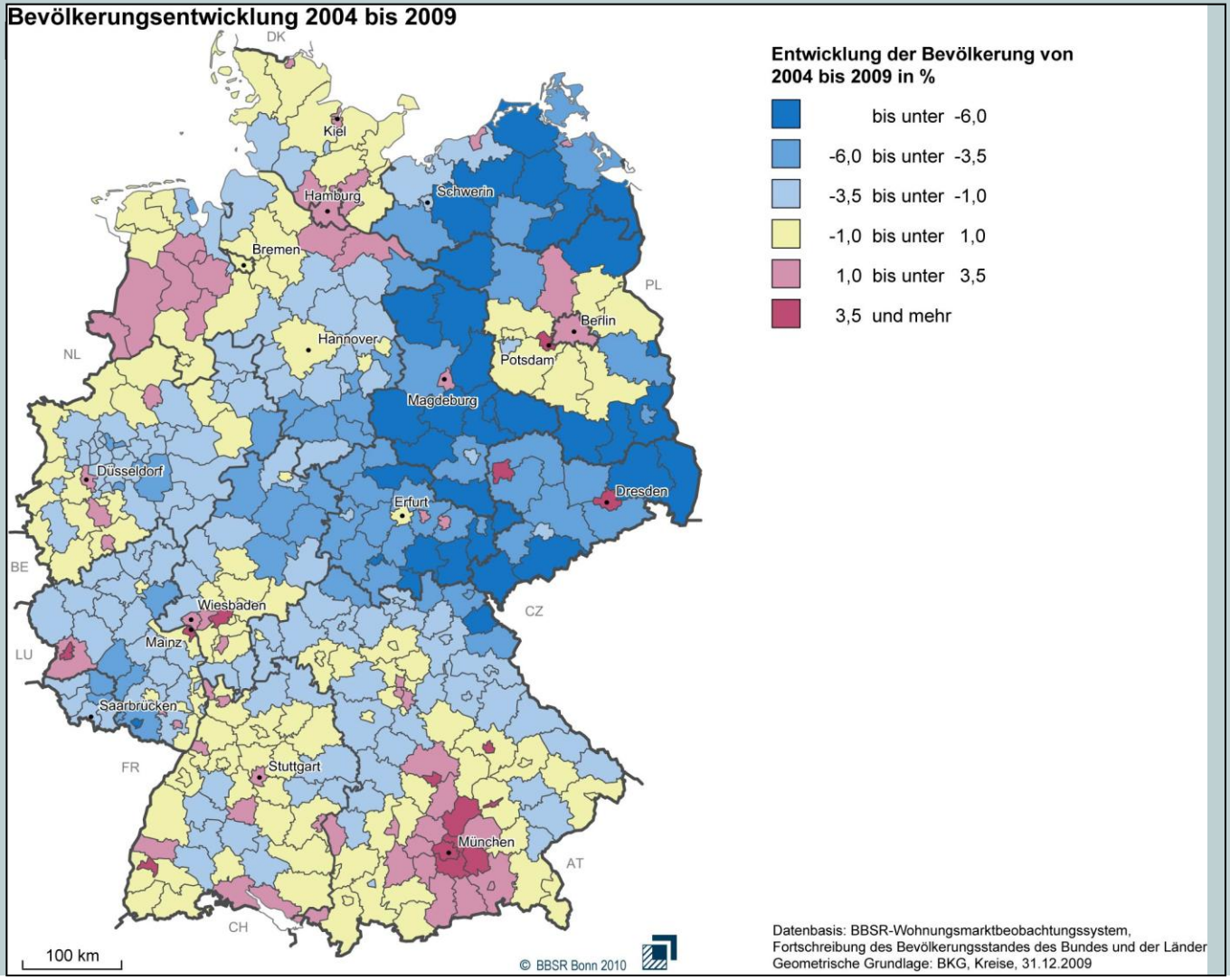
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem,
Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder,
Statistisches Bundesamt: Mikrozensus

© BBSR Bonn 2011

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Aktuelle Entwicklung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

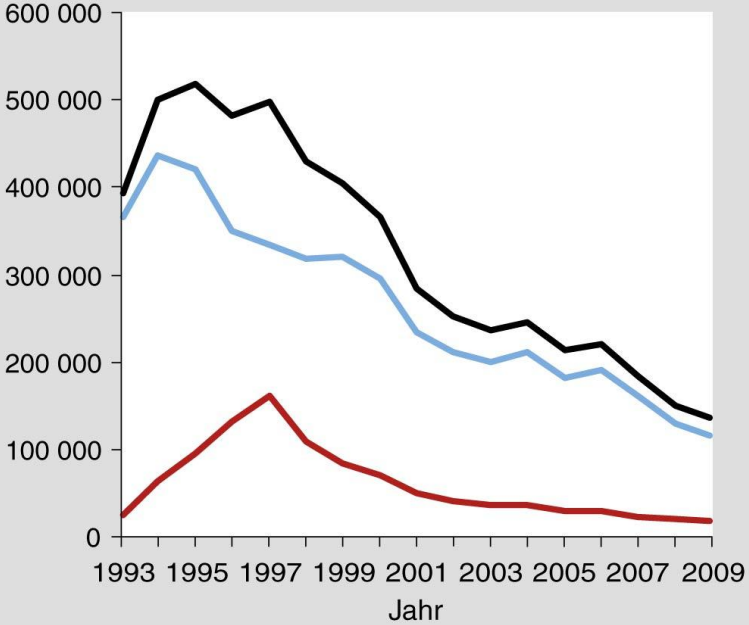
Fazit

Aktuelle Entwicklung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bautätigkeit insgesamt

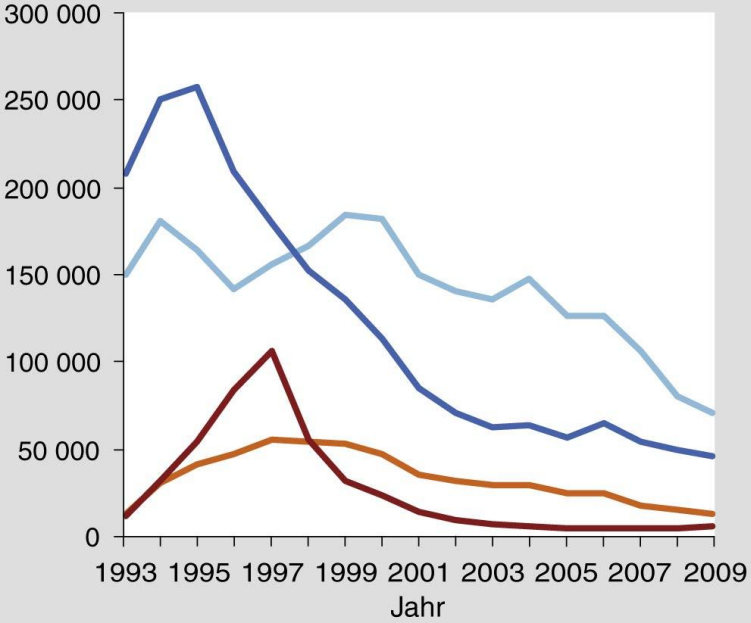
fertiggestellte Wohnungen



Deutschland
Westdeutschland
Ostdeutschland

Bautätigkeit nach der Gebäudeart

fertiggestellte Wohnungen



Westdeutschland - Ein- und Zweifamilienhäuser
Westdeutschland - Mehrfamilienhäuser
Ostdeutschland - Ein- und Zweifamilienhäuser
Ostdeutschland - Mehrfamilienhäuser

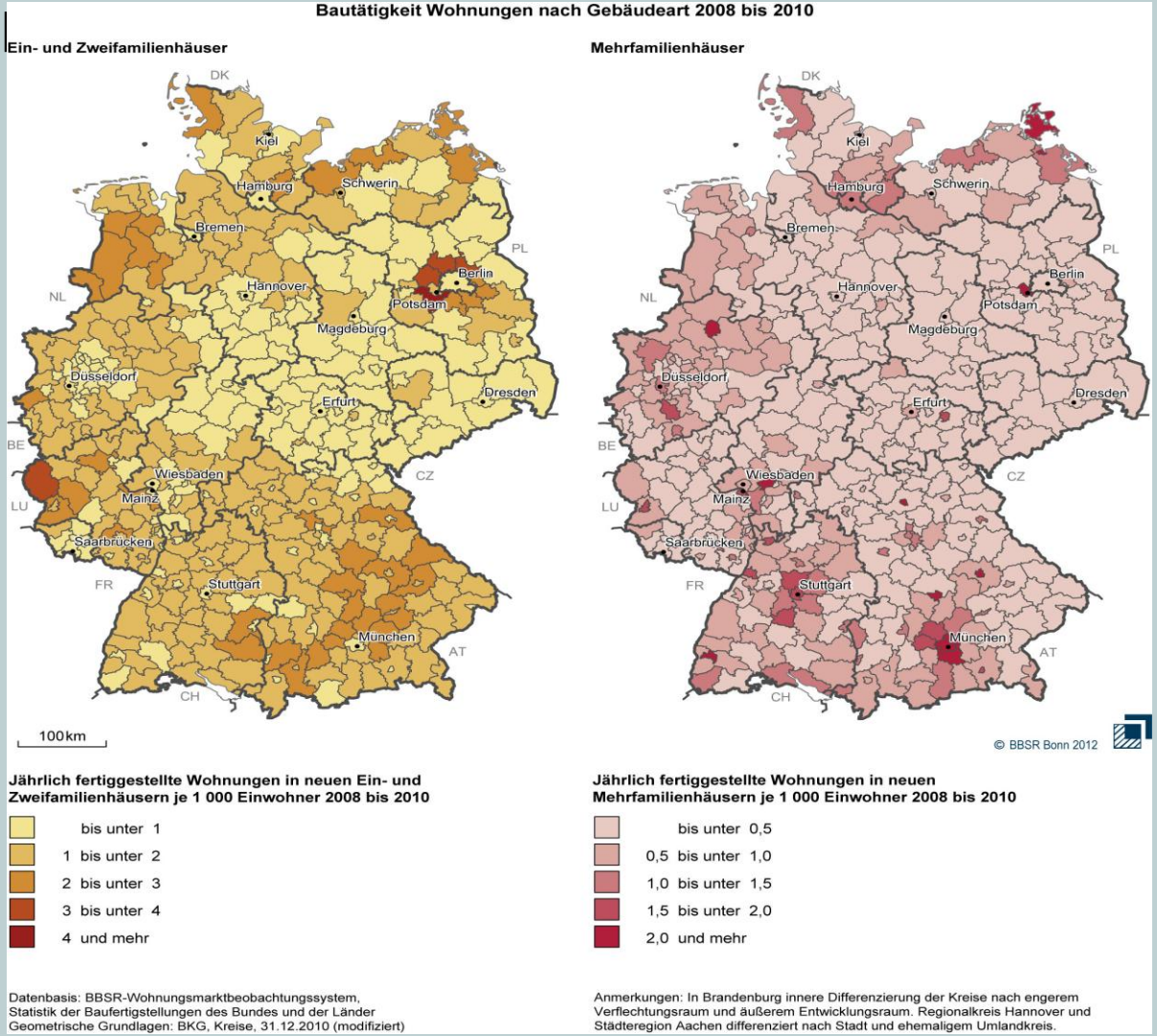
Anmerkung: fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, ohne Wohnheime; einschließlich der umfangreichen Nachmeldungen in der Stadt München 2004 und 2006
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Statistisches Bundesamt: Fachserie 5, Reihe 1 Bautätigkeit

© BBSR Bonn 2010

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohnbaulandnachfrage
Fazit

Aktuelle Entwicklung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung



Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

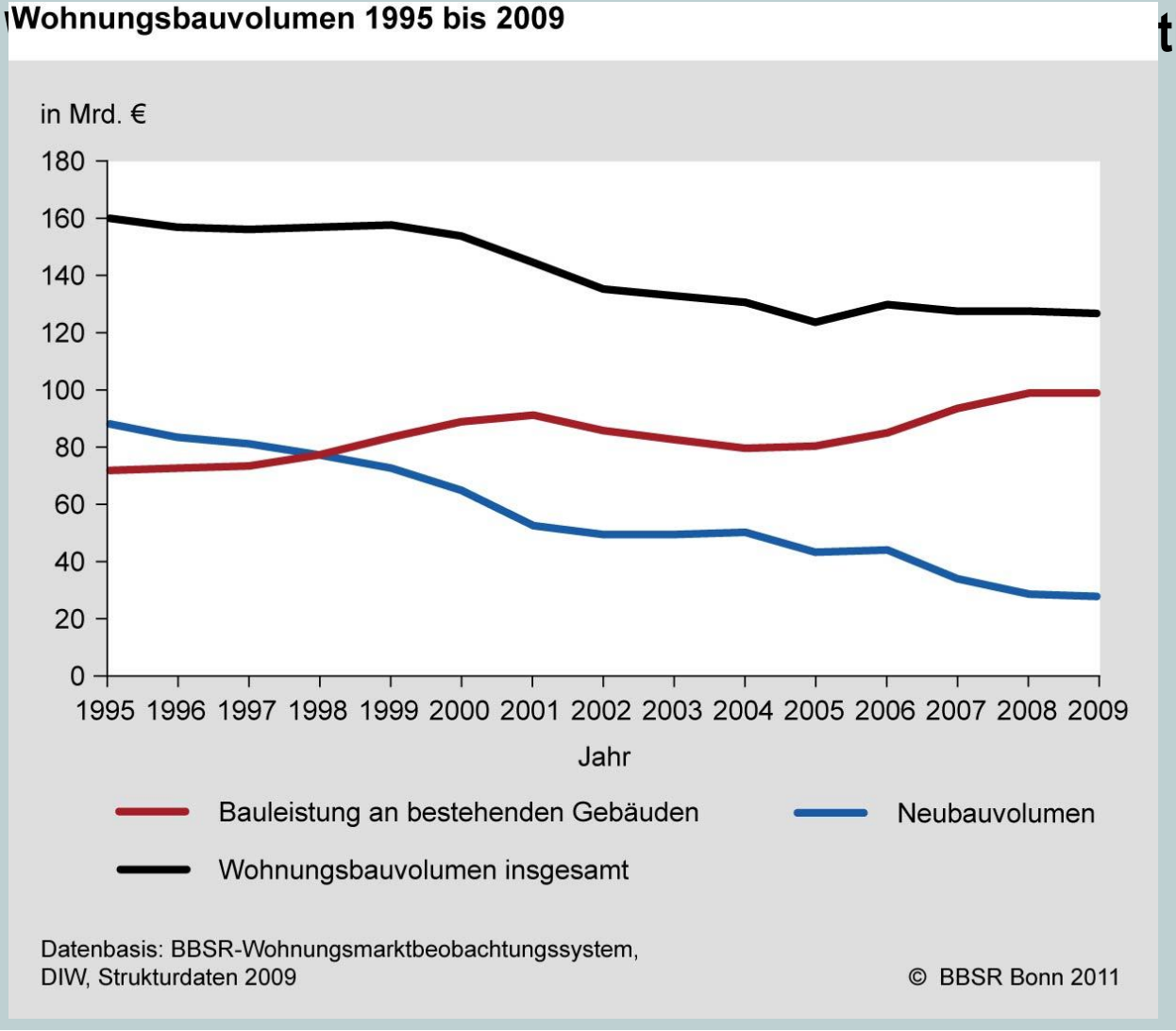
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

Fazit

Aktuelle Entwicklung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

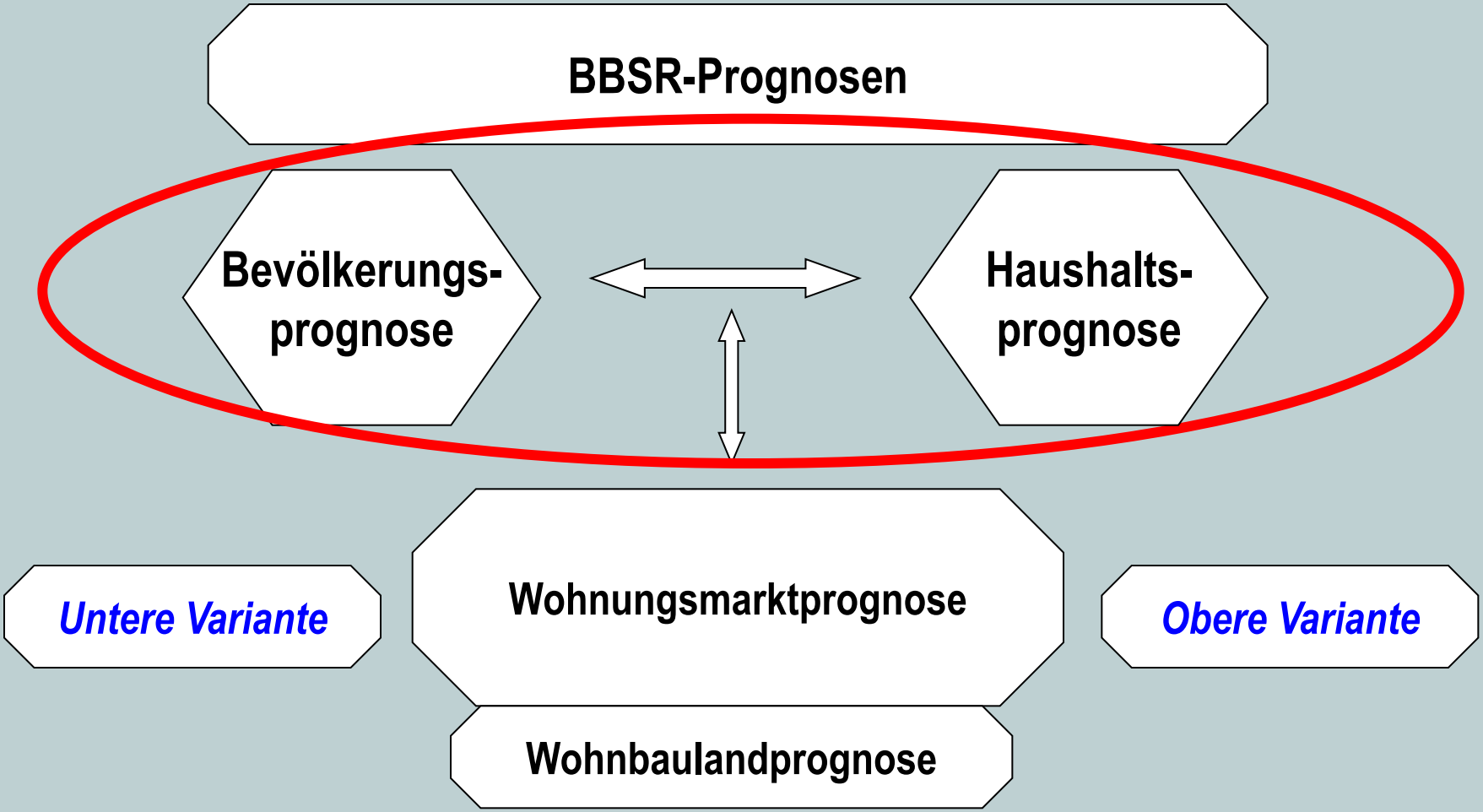
- Im tionen



Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

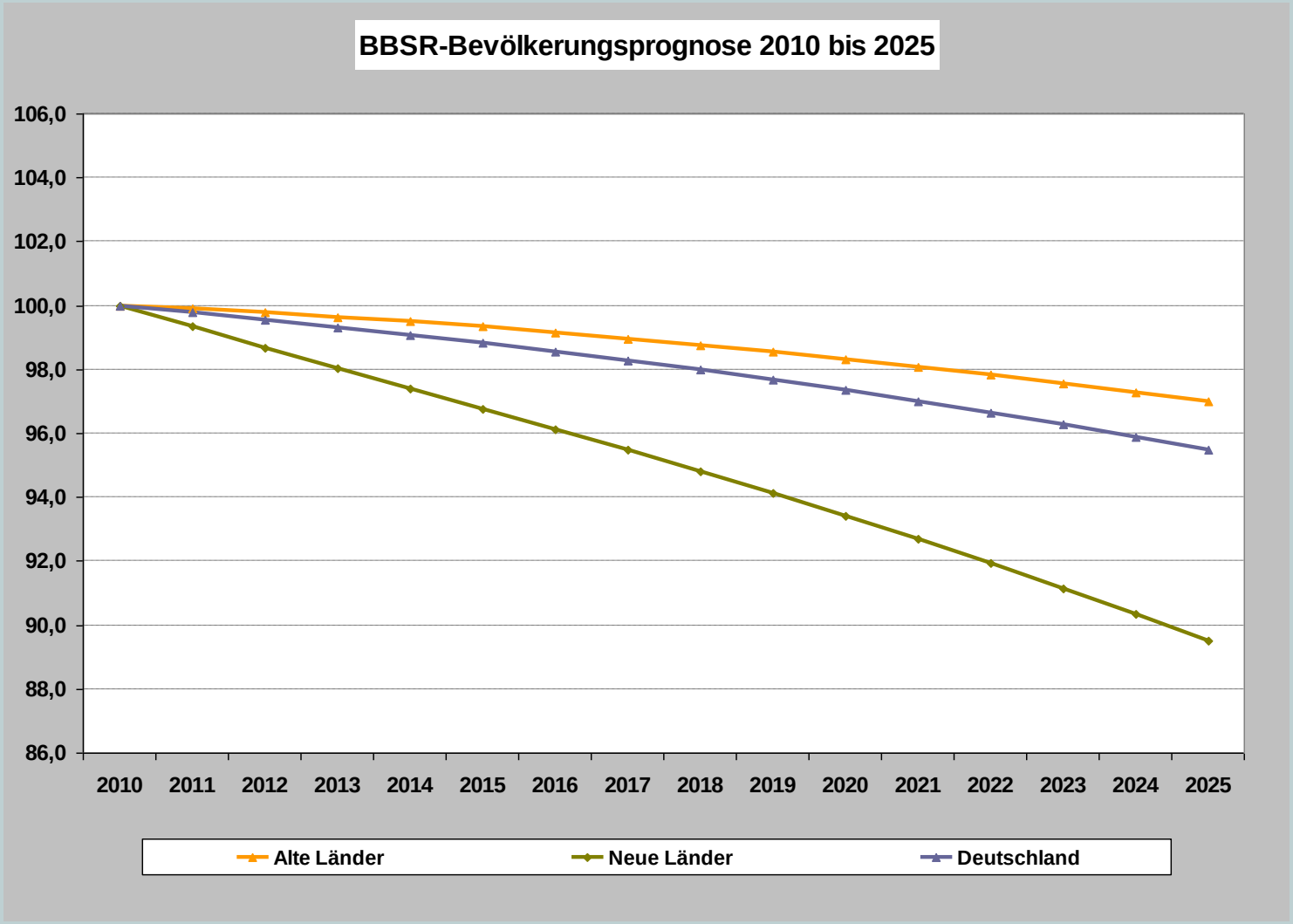
Zukünftige Entwicklung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Zukünftige demographische Entwicklung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Einführung

Aktuelle Entwicklung

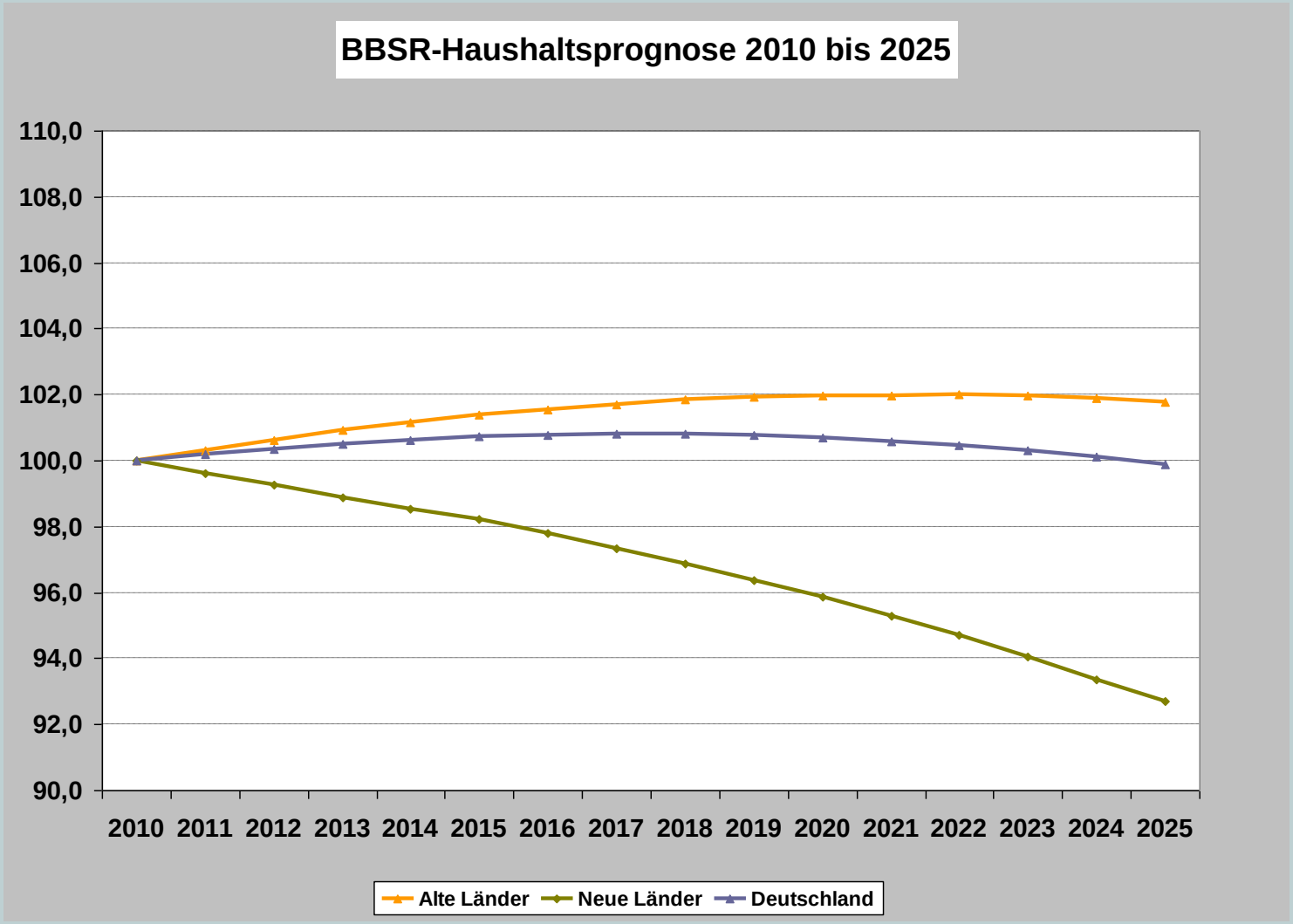
Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

Fazit

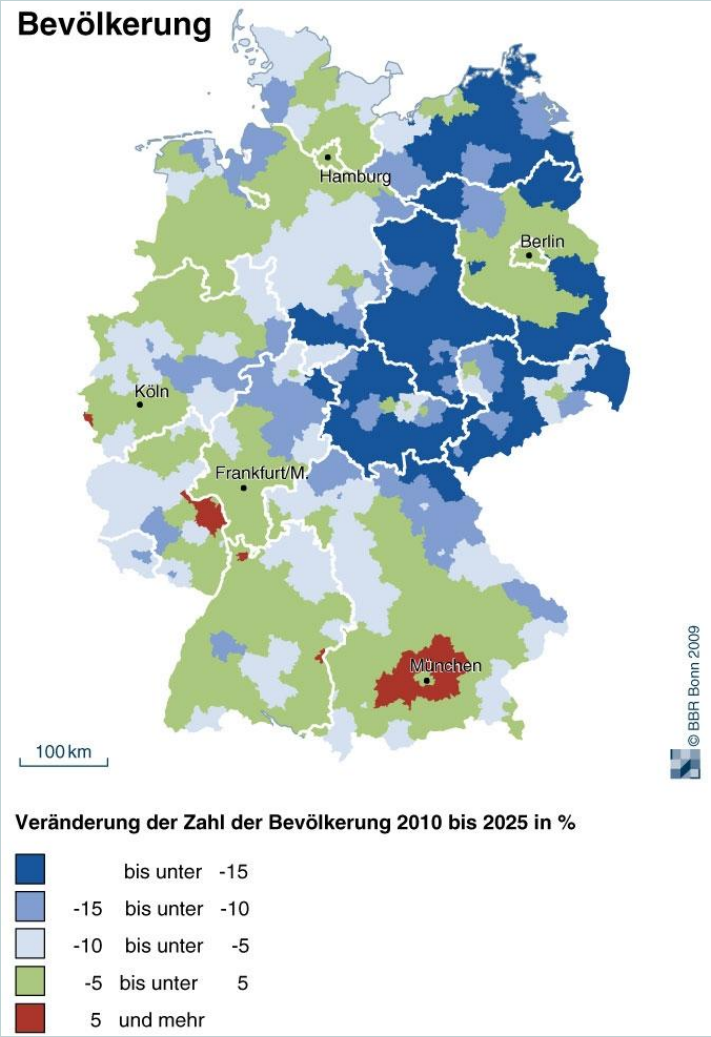
Zukünftige demographische Entwicklung

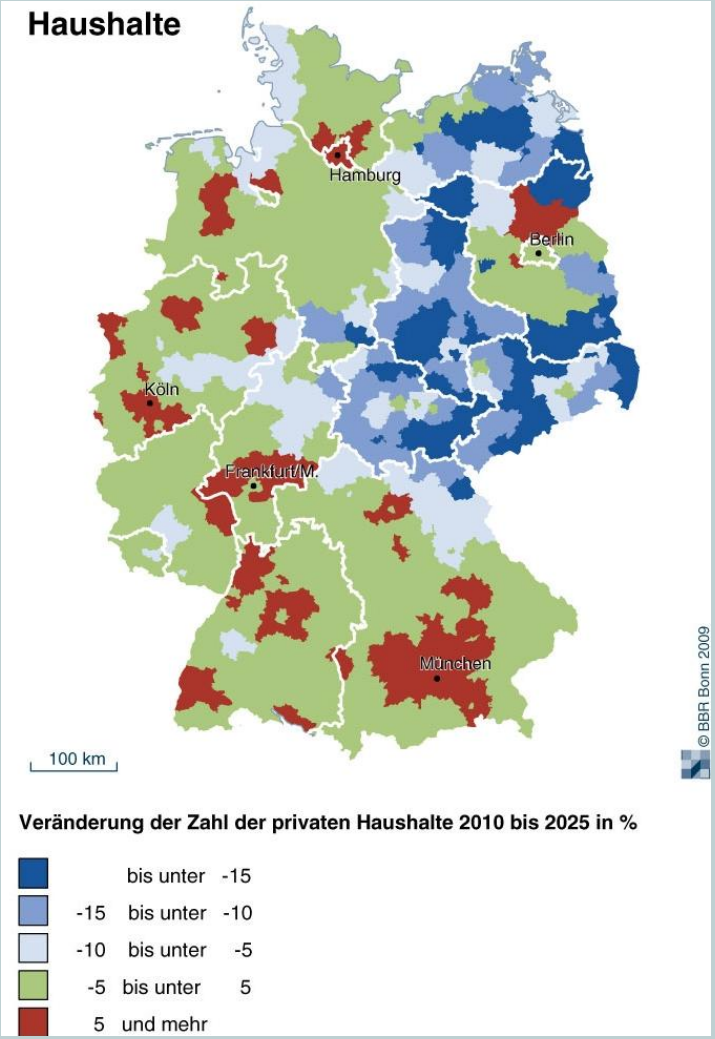


Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Zukünftige demographische Entwicklung

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung





Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

Fazit

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

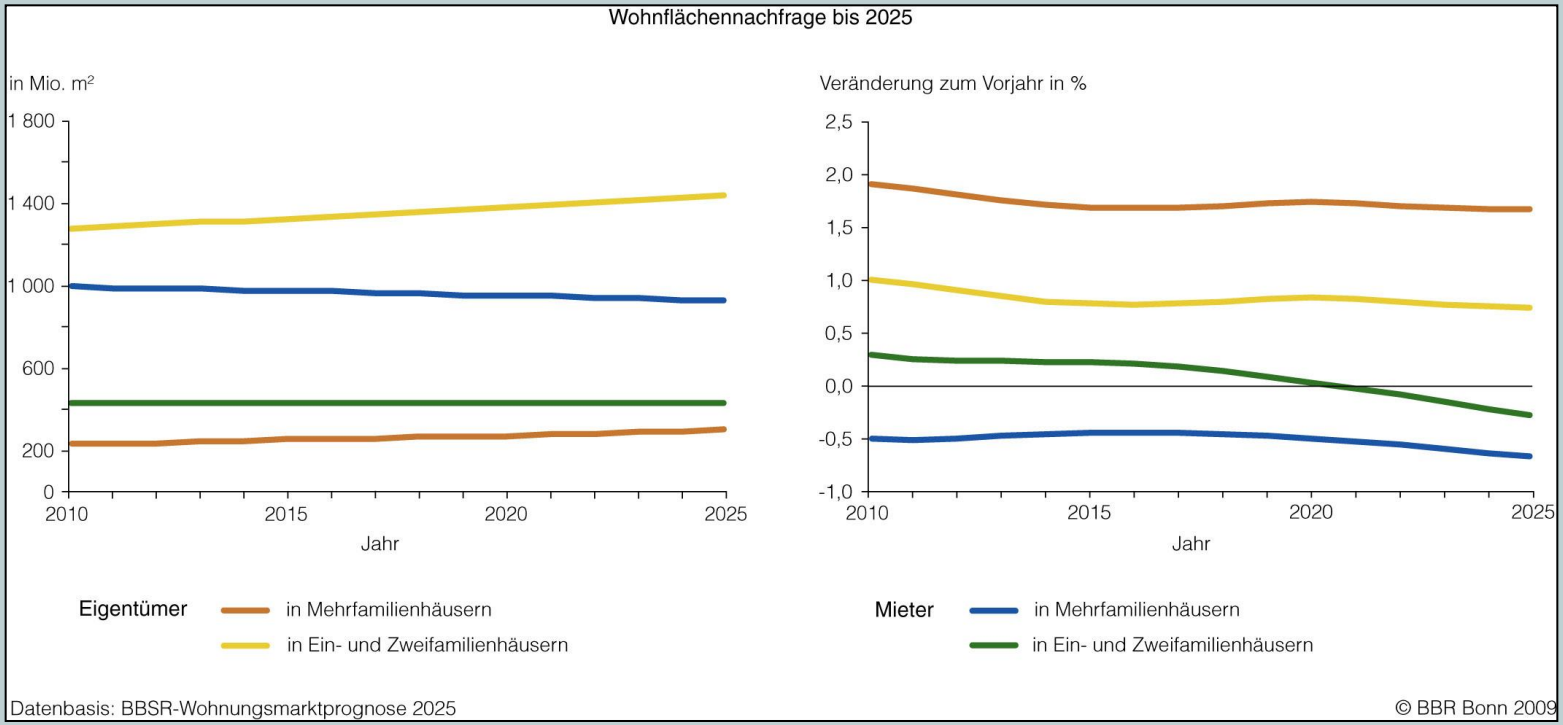
Fazit

Die Wohnungsnachfrage wird im wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- **die demographisch bedingte Nachfrage**
- **die verhaltensbedingte Nachfrage (Wohneigentum, Präferenzen)**
- **den Ersatzbedarf aus der wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude. Die Annahmen hierzu sind mit 0,2 % Ersatzquote p.a. im Einfamilienhausbereich und 0,3 % im Geschosswohnungsbau gesetzt**

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

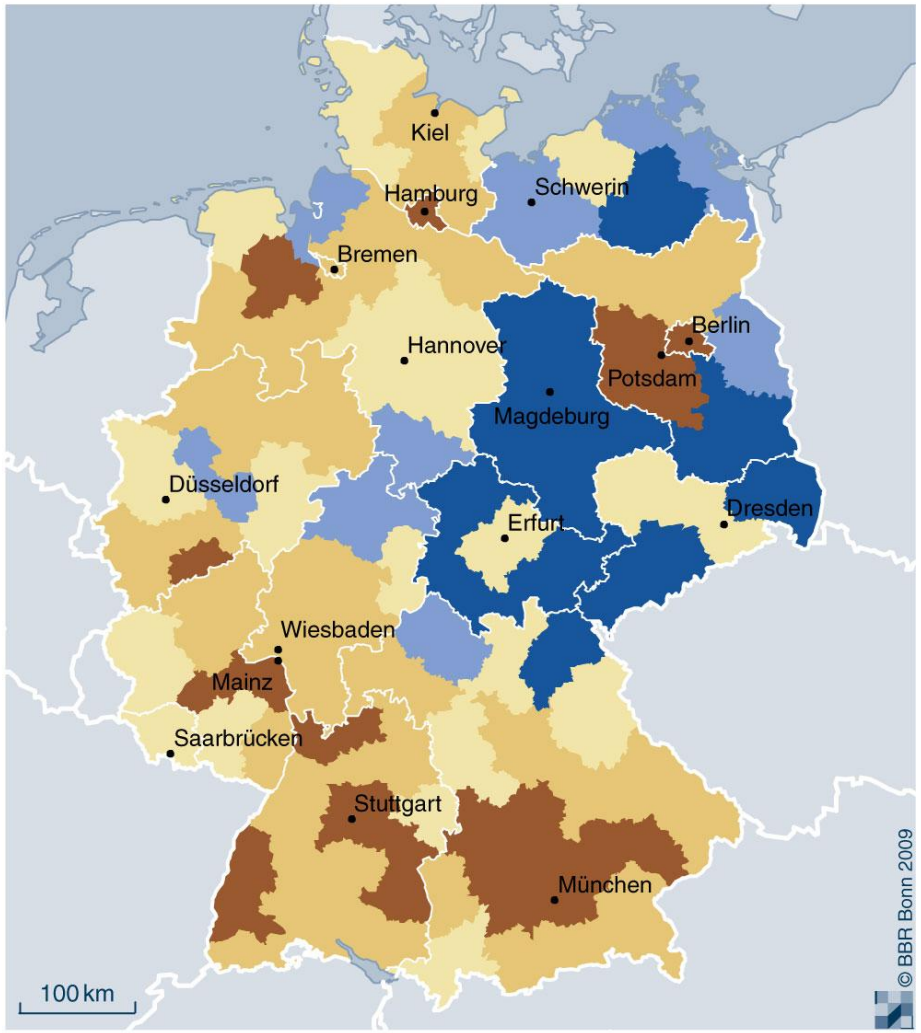


Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Entwicklung der Wohnflächennachfrage



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2010 bis 2025 in %

- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

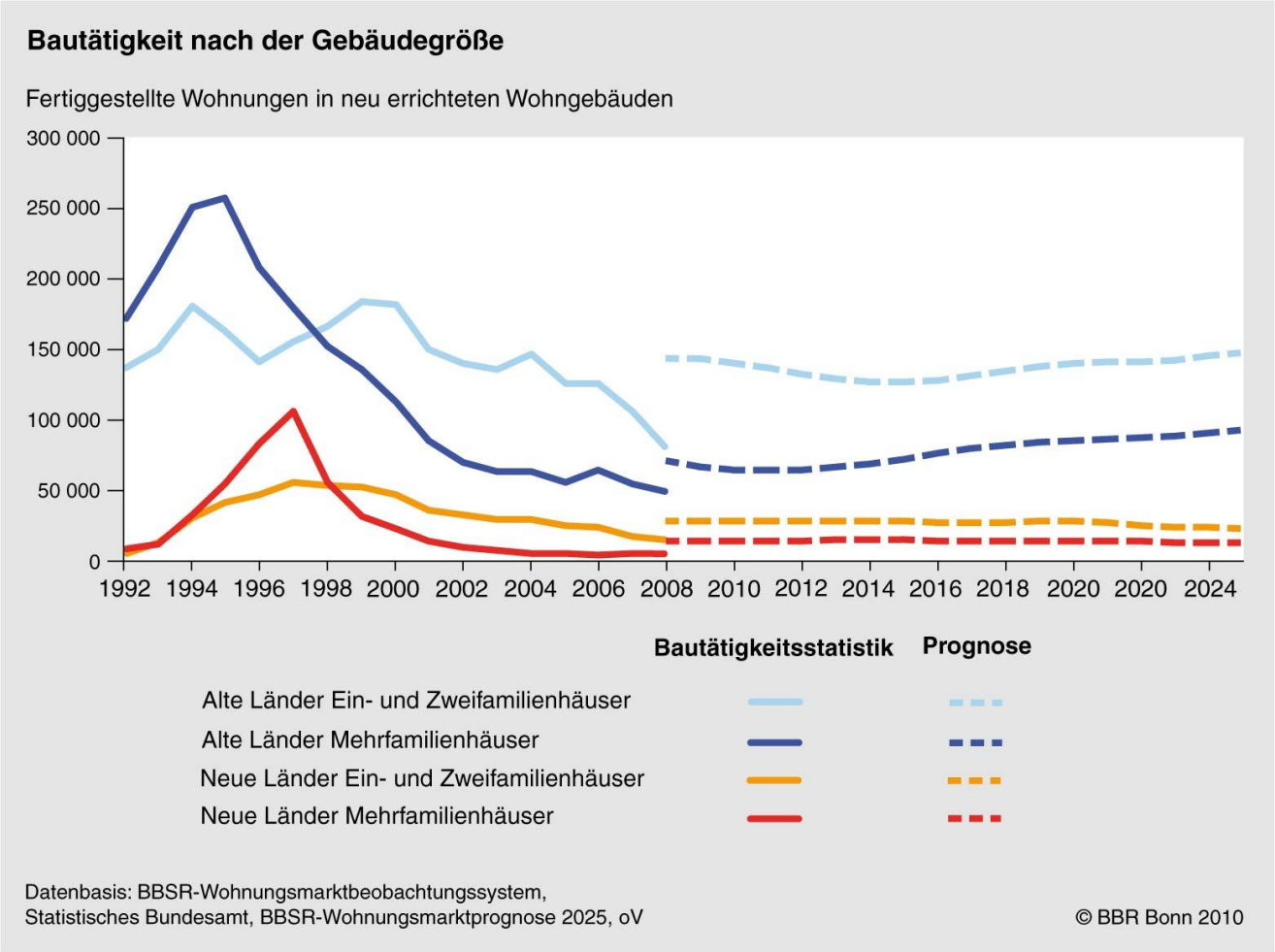
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

Fazit

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Obtenre Wanianttee: 2583 Tssdl. ppa.bbis 2002255



Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Zukünftige Wohnbaulandnachfrage

- **Umrechnung der Neubauergebnisse in Wohnbauland über empirisch abgeleitete Grundstücksgrößen nach Regionstypen und Ost-West-Differenzierung**

Tabelle 8

Durchschnittliche Grundstücksgrößen im Wohnungsneubau 2008 in m²

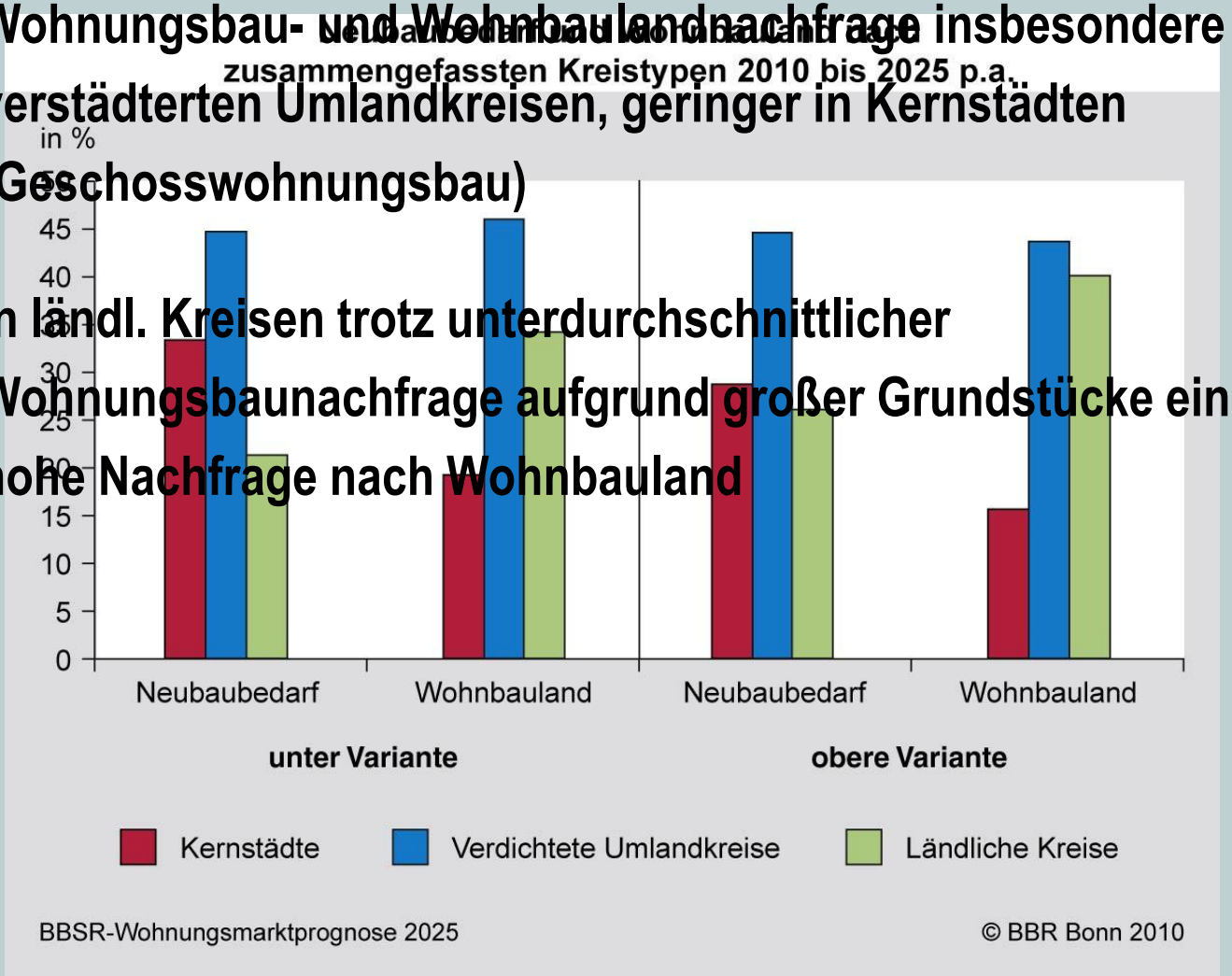
	Kernstädte		Verdichtetes Umland		Ländlicher Raum	
	West	Ost	West	Ost	West	Ost
Ein- und Zweifamilienhäuser	485	537	507	570	640	737
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	300	345	320	360		
Reihenmittelhäuser	200	220	220	230		
Mehrfamilienhäuser je Wohnung	115	115	115	115	115	115

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Zukünftige Wohnbaulandnachfrage

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

- **Wohnungsbau- und Wohnbaulandnachfrage insbesondere in verstädterten Umlandkreisen, geringer in Kernstädten (Geschosswohnungsbau)**
- **in ländl. Kreisen trotz unterdurchschnittlicher Wohnungsbaunachfrage aufgrund großer Grundstücke eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland**

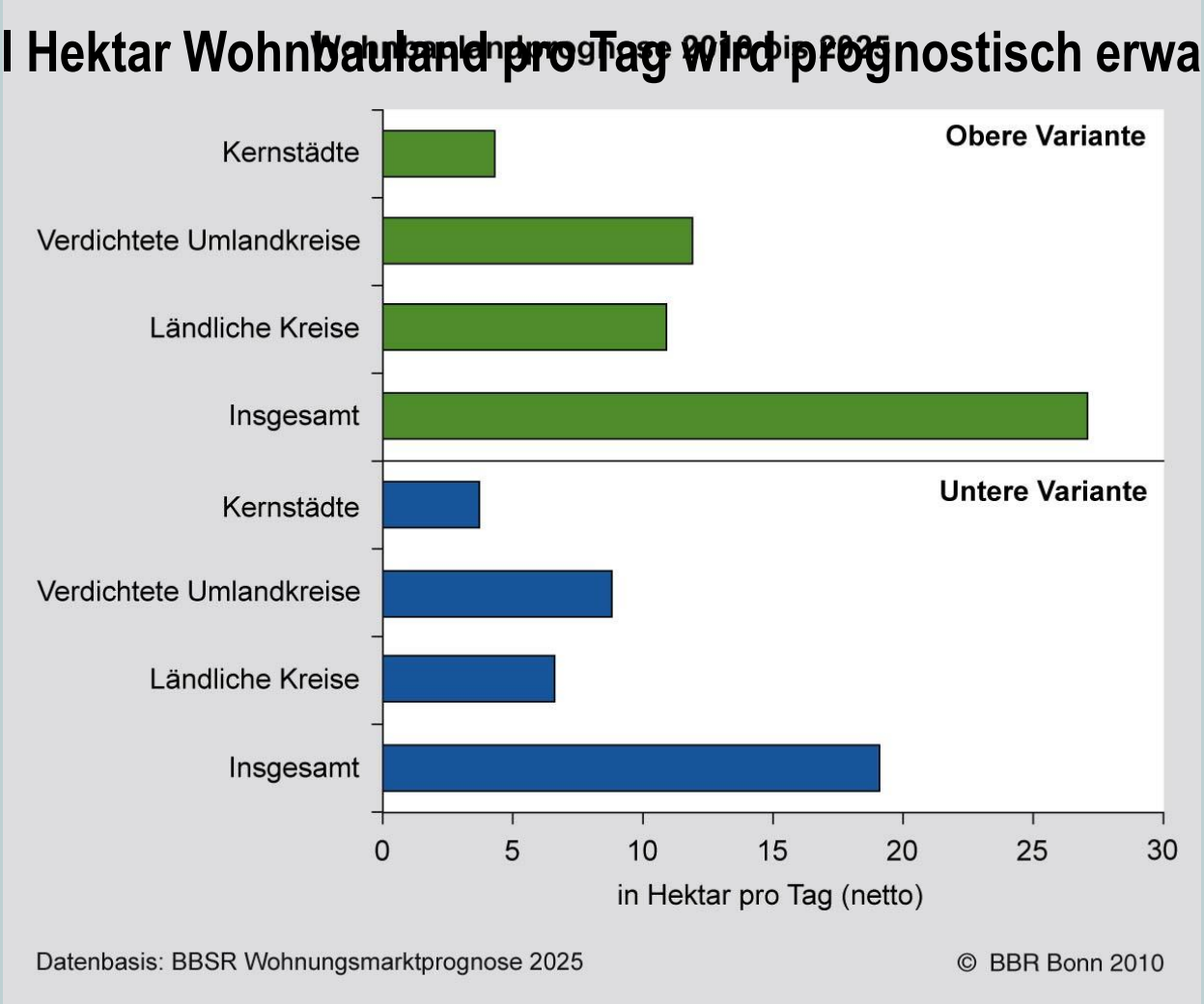


Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Zukünftige Wohnbaulandnachfrage

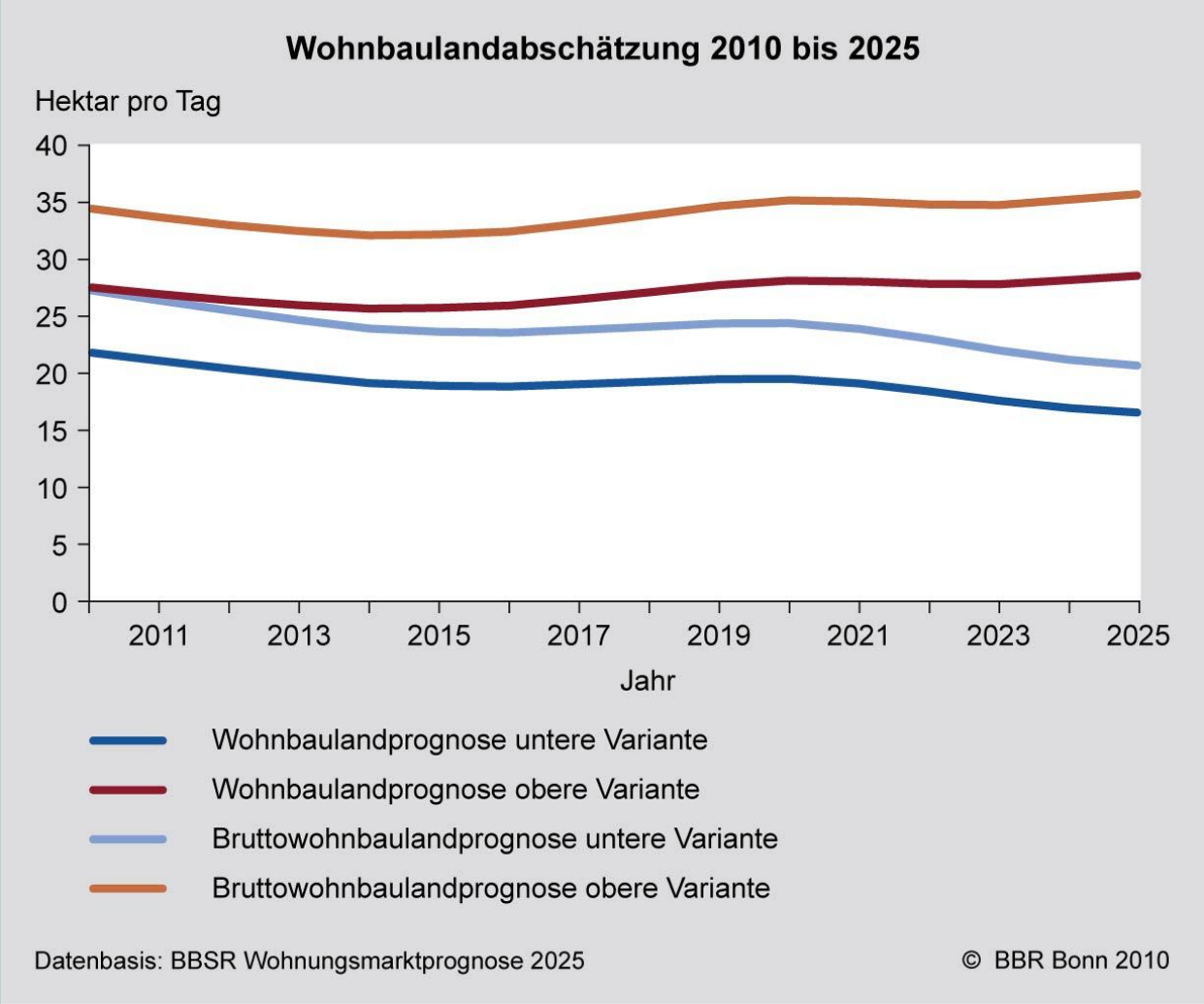
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Wieviel Hektar Wohnbauland pro Tag wird prognostisch erwartet?



Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohnbaulandnachfrage
Fazit

Zukünftige Wohnbaulandnachfrage und 30 Hektar Ziel



Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Fazit

- Eine sich leicht erhöhende bundesweite Wohnungsbautätigkeit ist in den nächsten Jahren zu erwarten, jedoch nicht Rückkehr zu hohen Zahlen – Unsicherheit Kapitalmarkt und Finanzkrise
- Vielerorts kaum noch zusätzliche Nachfrage (Neue Bundesländer, Saarland, Südniedersachsen, Nordhessen, Ruhrgebiet etc.)
- Die prognostizierte Nachfrage konzentriert sich in den meisten Kreisen auf den Eigenheimbereich und damit auf den Gebäudetyp mit überdurchschnittlicher Grundstücksfläche
- 30-ha-Ziel angesichts der Ergebnisse der Wohnbaulandprognose nicht unrealistisch? – abhängig von anderen Flächennutzungen, die stärker in den Vordergrund rücken

Einführung
Aktuelle Entwicklung
Zukünftige demographische Entwicklung
Zukünftige Wohnungsnachfrage
Zukünftige Wohn-baulandnachfrage
Fazit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt:

Dipl. Geograph Matthias Waltersbacher

matthias.waltersbacher@BBSR.Bund.de

http://www.bbsr.bund.de

http://www.raumbeobachtung.de

Einführung

Aktuelle Entwicklung

Zukünftige demographische Entwicklung

Zukünftige Wohnungsnachfrage

Zukünftige Wohn-baulandnachfrage

Fazit