



Flächennutzungsmonitoring II Konzepte – Indikatoren – Statistik

IÖR Schriften Band 52 · 2010

ISBN: 978-3-941216-47-1

Regionalisierte Wohnungsprognosen – Grundlage für Flächenbedarfsberechnungen

Irene Iwanow

Iwanow, I. (2010): Regionalisierte Wohnungsprognosen – Grundlage für Flächenbedarfsberechnungen. In: Meinel, G.; Schumacher, U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring II. Konzepte – Indikatoren – Statistik. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 52, S. 249-264.

Regionalisierte Wohnungsprognosen – Grundlage für Flächenbedarfsberechnungen

Irene Iwanow

Zusammenfassung

Bevölkerungsschrumpfung und entspannte Wohnungsmärkte tragen dazu bei, dass die nachfragenden Haushalte ihre differenzierten Wohnwünsche zunehmend besser realisieren können. Dabei gewinnen regionale Wohnungsmarktanalysen und -prognosen zunehmend an Bedeutung. Gerade kleinräumige Wohnungsprognosen können entscheidend dazu beitragen, dass realistischere Abschätzungen der regionalen Wohnbauland-, Wohnungsneubau- und Leerstandsentwicklungen besser gelingen, da die Rahmenbedingungen auf den kommunalen und regionalen Wohnungsmärkten spezifischer erfasst werden können. Im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) wurde dafür ein spezifischer Prognoseansatz entwickelt, der in diesem Beitrag kurz umrissen wird und dessen Anwendungsmöglichkeiten in der Kommunal- und Regionalplanung anhand von Anwenderbeispielen gezeigt werden.

1 Einführung

Erste Einschätzungen zu den möglichen Auswirkungen von Bevölkerungsschrumpfung und Alterung auf die Wohnungsnachfrage- und Wohnbaulandentwicklungen bestehen meist darin, dass in schrumpfenden Städten und Regionen zukünftig keine Wohnungen mehr neu gebaut werden müssen und neue Flächenausweisungen nicht mehr notwendig sein werden. Obwohl aus ökologischer Sicht eine solche Einschätzung wünschenswert wäre, geht sie völlig an der Realität vorbei. Dafür gibt es zwei Gründe. In einfachen Wohnbaulandabschätzungen wird meist nicht berücksichtigt, dass man nicht von der Bevölkerungsdynamik allein auf die Wohnbaulandentwicklung schließen kann, da nicht die Einwohner selbst, sondern ihr Zusammenleben in Haushalten die Grundlage einer Wohnungsbedarfsprognose bilden. Zweitens reicht es für Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfsberechnungen nicht aus, nur die Versorgung der Haushalte schlechthin zu betrachten, vielmehr wird es immer so sein, dass diese auch bestrebt sein werden, ihre Wohnsituation immer besser an ihre eigentlichen Wohnvorstellungen anzupassen. Dafür sind sowohl Umzüge in eine neue Mietwohnung als auch der Erwerb oder Bau eines Eigenheimes klassische Beispiele.

2 Bevölkerung- und Flächenentwicklung

Alle Bevölkerungsprognosen weisen darauf hin, dass zukünftig in immer mehr Städten und Regionen mit Bevölkerungsschrumpfung zu rechnen ist. Manche Regionen werden in naher Zukunft auch weiterhin durch Bevölkerungswachstum gekennzeichnet sein, doch grundsätzlich kann nicht davon ausgegangen werden, dass dies auch in fernerer Zukunft so bleiben wird. Unabhängig davon, ob in der Vergangenheit Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsschrumpfung stattgefunden hat, stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche, aber auch die Gebäude- und Freifläche für Wohnen, weiter an. „Regionen mit hoher Bevölkerungsdynamik verzeichneten die intensivste Neubautätigkeit. Nur in Ostdeutschland hatte der Wohnungsbau in der zweiten Hälfte der 90er Jahre eine kaum an Nachfragepotenzialen orientierte Intensität.“ (Siedentop et al. 2003, 78). Eigene Analysen zur Bevölkerungs- sowie Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung zeigen, dass im Zeitraum 1997 bis 2001 in Westdeutschland die Bevölkerung um 0,9 % und die Siedlungs- und Verkehrsfläche um 4,0 % gestiegen ist. Ganz anders sieht die Entwicklung in Ostdeutschland aus. Im gleichen Zeitraum sank die Zahl der Einwohner um 2,1 % und parallel dazu nahm die Siedlungs- und Verkehrsfläche um 6,3 % zu. Eine solche Divergenz lässt sich nicht problemlos erklären und bedarf dynamischer Explorationsmodelle. An wichtigen methodischen Grundlagen für einen solchen Ansatz wird im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) gearbeitet.

Wie kann eine derartige, zunächst unlogisch erscheinende Entwicklung zustande kommen? Betrachtet man die Zusammenhänge zwischen der Einwohnerentwicklung und dem Zuwachs an Gebäude- und Freiflächen für Wohnen auf der Ebene der Bundesländer, so lassen sich ähnliche Aussagen, wie sie Siedentop 2003 beschrieb, auch in jüngster Vergangenheit feststellen. Als Länderbeispiele für Einwohnerzuwächse wurden Bayern und Baden-Württemberg gewählt. Es gibt zwar in den Zeiträumen 1996 bis 2000, 2000 bis 2004 und 2004 bis 2008 nicht immer einen direkten Zusammenhang zwischen der Einwohnerentwicklung (Abb. 1) und der Veränderung der Gebäude- und Freifläche für Wohnen (Abb. 2), dennoch lässt sich für beide Länder neben den Einwohnerzuwächsen eine deutliche Flächenzunahme erkennen.

Anders sieht es für den Freistaat Sachsen aus. Hier zeigen sich auch bei kontinuierlicher Bevölkerungsschrumpfung für alle drei Zeiträume ebenfalls erhebliche Zuwächse der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen. Die Bundesländer Niedersachsen und Brandenburg waren in zwei bzw. einem der betrachteten Zeiträume durch Einwohnergewinne und in den anderen Zeiträumen durch Einwohnerverluste geprägt (Abb. 1). Trotzdem nahm die Gebäude- und Freifläche für Wohnen in beiden Bundesländern in allen drei Zeiträumen ebenfalls weiter zu (Abb. 2).

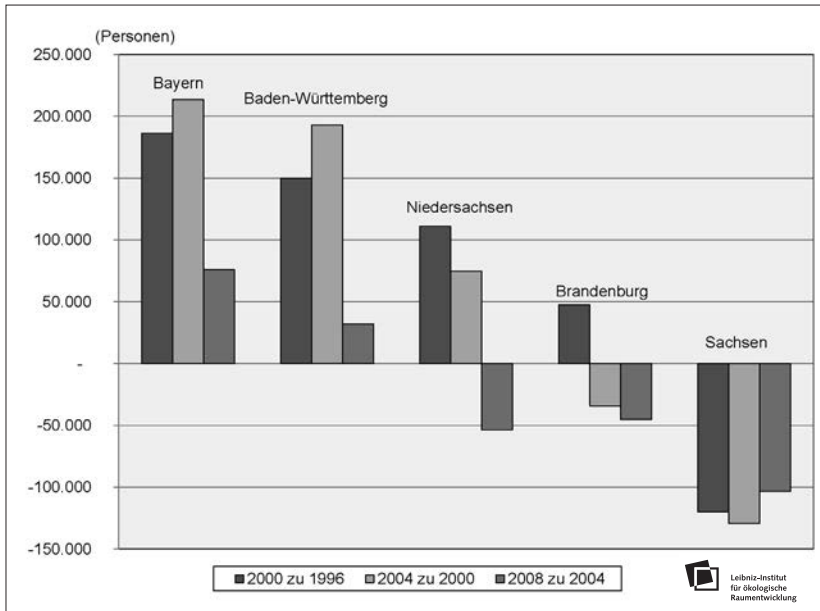


Abb. 1: Einwohnerentwicklung in ausgewählten Ländern 1996 bis 2008 (Quelle: IÖR, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Februar 2010; Statistische Landesämter: <https://www.genesis.destatis.de>, März 2010)

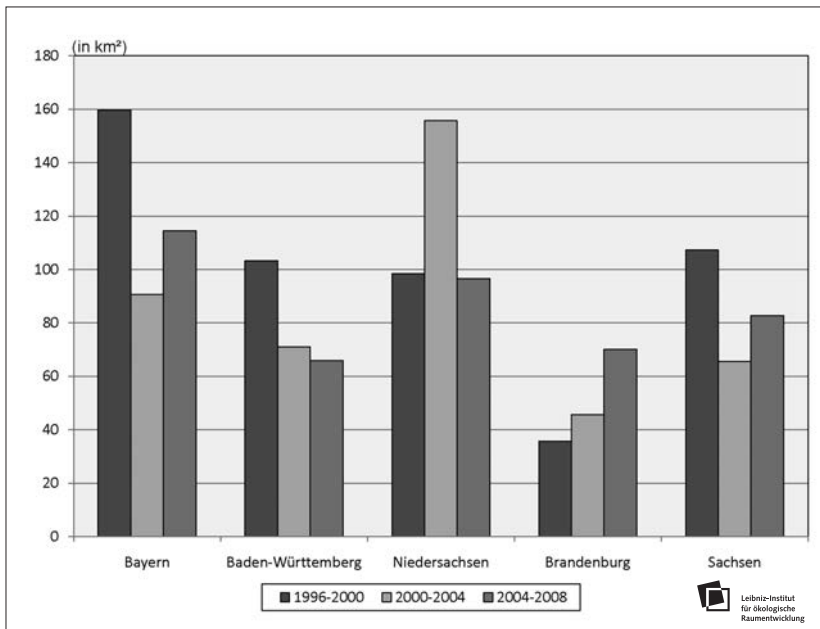


Abb. 2: Veränderung der Gebäude- und Freifläche Wohnen in ausgewählten Ländern 1996 bis 2008 (Quelle: IÖR, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Februar 2010; Statistische Landesämter: <https://www.genesis.destatis.de>, März 2010)

Eine deutlichere Korrespondenz der Entwicklung der Gebäude- und Freiflächen für Wohnen zeigt sich zur Haushaltsentwicklung (Abb. 3). Hier ist zu erkennen, dass trotz unterschiedlicher Einwohnerentwicklungen (Wachstum oder Schrumpfung) in allen fünf ausgewählten Bundesländern die Zahl der Privathaushalte weiter gestiegen ist. Dies erklärt zumindest ansatzweise, dass allein schon aus einer rein quantitativen Betrachtungsweise heraus Wohnungsbau, insbesondere aber Wohnungsneubau, stattgefunden haben wird, um die neuen Haushalte auch mit entsprechendem Wohnraum versorgen zu können.

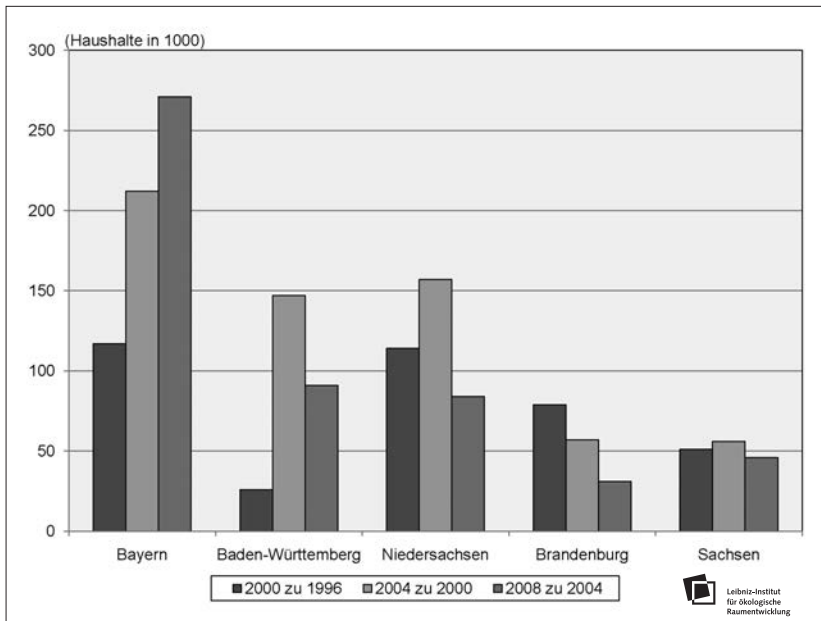


Abb. 3: Haushaltentwicklung in ausgewählten Ländern 1996 bis 2008
(Quelle: IÖR, Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Februar 2010; Statistische Landesämter: <https://www.genesis.destatis.de>, März 2010)

Insgesamt ist ersichtlich, dass ein direkter Analogieschluss aus der Dynamik der Einwohnerentwicklung auf die Wohnbauflächenentwicklung nicht möglich ist. So sollte eine Einschätzung der zukünftigen Dynamik der Wohnbauflächenentwicklung auch nicht allein aus den demographischen Veränderungen oder der Flächenentwicklung der vergangenen Jahre abgeleitet werden. Über die demographischen Einflüsse hinaus müssen zusätzliche Determinanten der Wohnbauflächenentwicklung betrachtet und ihre Interdependenzen analysiert werden.

3 Wohnungsmarktmodell

Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs in den Flächennutzungsplänen dienten in der Vergangenheit meist Wohnungsbedarfsprognosen (Koppitz,

Schwarting 2005, 97 ff.). Diese basieren auf einem relativ einfachen Ansatz und sind als Komponentenmodelle konzipiert. Wohnungsbedarfsprognosen bestehen aus drei wesentlichen Komponenten: dem Neubedarf, dem Nachholbedarf und dem Ersatzbedarf (Höbel, Kühne-Büning 2005, 215 ff.). Der Wohnungsneubedarf erklärt sich aus dem Zuwachs der mit Wohnraum neu zu versorgenden Haushalte. Im Gegensatz dazu beschreibt der Nachholbedarf, wie viele Wohnungen im Basisjahr der Prognose bereits fehlen, damit für alle mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte auch eine eigene Wohnung zur Verfügung steht. Der Wohnungsersatzbedarf benennt die Zahl neu zu bauender Wohnungen, die infolge von Wohnungsabgängen sonst zukünftig am Wohnungsmarkt fehlen würden.

Vor dem Hintergrund von Bevölkerungs- und Haushaltsschrumpfung wird deutlich, dass die Wohnungsbedarfsprognosen mit einigen methodischen Mängeln behaftet sind. So können zwar Wohnungsüberhänge im Sinne eines negativen Nachholbedarfs berücksichtigt werden, aber die Bezeichnung Nachholbedarf ist dann nicht mehr zutreffend. Außerdem ist in den herkömmlichen Wohnungsbedarfsprognosen bedeutungslos, ob es sich um Wohnungen des gesuchten Wohnungstyps handelt oder nicht. Abschätzungen zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf müssen deshalb zukünftig differenzierter sein. Im Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) wurde deshalb ein neuer Ansatz für kleinräumige Wohnungsprognosen entwickelt (Iwanow et al. 2006).

Versucht man die Ergebnisse der Wohnungsprognosen des IÖR in das Komponentenschema der Wohnungsbedarfsprognosen zu übertragen, so zeigt sich, dass sich die Ergebnisse der regionalisierten IÖR-Prognosen von den Wohnungsbedarfsprognosen dadurch unterscheiden, dass in den IÖR-Prognosen auch die Wohnwünsche jener Haushalte einbezogen werden, die bereits mit Wohnraum versorgt sind, aber denen keine passenden Wohnungsangebote im entsprechenden Teilmarkt zur Verfügung stehen. Die IÖR-Prognosen weisen deshalb gegenüber den Wohnungsbedarfsprognosen eine zusätzliche Komponente aus. Sie beschreibt, wie hoch die Zahl nachfragender Haushalte ist, für die wunschgerechte Wohnungsangebote fehlen und deshalb durch Wohnungsneubau befriedigt werden sollten (Abb. 4).

Die Spezifik des regionalisierten Wohnungsmarktmodells des IÖR liegt darin, dass die Analyse und Prognose der Bevölkerungs-, Haushalts- und Nachfrageentwicklungen auf der kommunalen Ebene ansetzt. Dadurch wird es möglich, die Wohnungsbau- und Wohnbaulandbedürfnisse in wachsenden und schrumpfenden Kommunen genauer zu erfassen und zu prognostizieren, weil divergierende Nachfrageentwicklungen in räumlicher Nähe nicht mehr zu einer regionalen Einheit zusammengefasst werden müssen. Für eine reale Abbildung der tatsächlichen Wohnungsmarktprozesse ist es aber wichtig, auch regionale Ausgleichsmechanismen zwischen Nachfrage und Angebot einzubeziehen. Dazu dient ein simulierter Marktgleich auf regionaler Ebene.

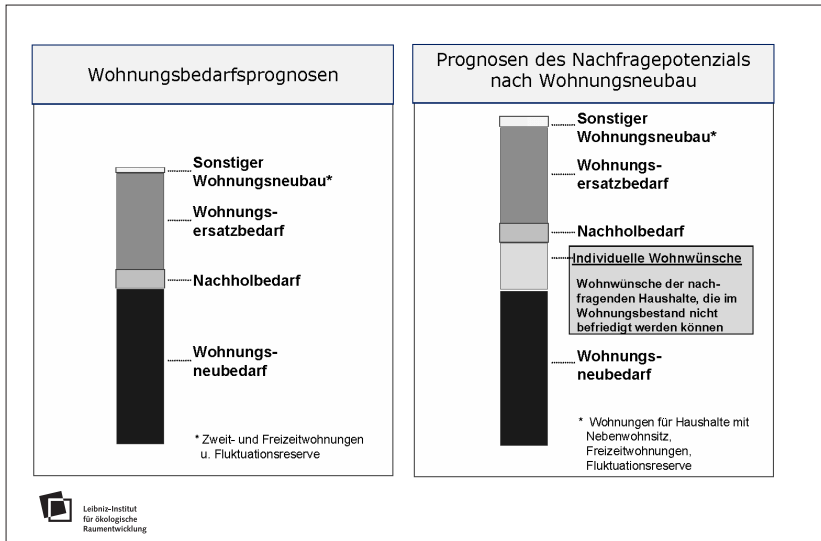


Abb. 4: Komponenten der Wohnungsbedarfsprognosen und Prognoseergebnisse der Wohnungsprognosen des IÖR (Quelle: Eigene Darstellung)

Im Wohnungsmarktmodell des IÖR wird der Begriff Nachfrage in einem erweiterten Sinne „... als (Konsum)Nachfrage von privaten Haushalten nach der Nutzung eines langlebigen Produktes, nämlich nach der periodenbezogenen Leistungsabgabe aus dem Investitionsgut Wohnung“ (Behring, Börsch-Supan, Goldrian 1988, 45) verstanden. Danach richtet sich die Nachfrage auch auf die weitere Nutzung der schon bewohnten Wohnungen und weicht somit von dem Begriff Nachfrage als Suche nach einer neuen Wohnung und dem damit verbundenen Wohnungswechsel ab. In diesem Sinne wird auch die Entscheidung der Haushalte zur Weiternutzung ihrer derzeitigen Wohnung als Wohnungsnachfrage interpretiert (Iwanow 2008,10).

Die Wohnungsnachfrage der Haushalte richtet sich aber nicht nur auf irgendeine Wohnung, sondern auf jenen Wohnungstyp, der auch seinen Wohnvorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entspricht. Deshalb ist es erforderlich, den Wohnungsmarkt zusätzlich nach sektoralen Wohnungsteilmärkten zu untergliedern. Im einfachsten Sinne kann das eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sein. Dies bietet sich vor allem dann an, wenn Wohnungsprognosen für mehrere Kommunen oder Regionen erstellt werden sollen (vgl. Kap. 5.4). Handelt es sich aber um eine Wohnungsnachfrageprognose für nur eine Kommune, so ist meist eine weitere Differenzierung der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern für eine genauere Wohnungsmarktanalyse und -prognose sinnvoll (vgl. Kap. 5.3).

4 Erreichbare Ergebnisse

Entsprechend verschiedener Fragestellungen der Praxis und unterschiedlicher zeitlicher Aufwendungen für die Prognoseerstellung können mit dem Wohnungsmarktmodell des IÖR auch mehrere Qualitätsstufen der Ergebnisse erreicht werden. Je nach der interessierenden Fragestellung der Planungspraxis reicht es manchmal aus, die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu prognostizieren. Aufbauend auf diesen Ergebnissen lässt sich abschätzen, wie viele Wohnungen für die neuen Haushalte benötigt werden oder wie viele Wohnungen ohne Wohnungsabriss zukünftig überzählig sein dürften, wenn die Wohnungsabgänge und der Wohnungsneubau unberücksichtigt blieben. Beispielhafte Ergebnisse aus zwei Forschungsaufträgen des IÖR werden in den Kapiteln 5.1 (Bevölkerungsprognose) und 5.2 (Haushaltsprognose) vorgestellt.

Anspruchsvollere Ergebnisse erhält man, wenn zusätzlich zu den Prognosen zur Haushaltsentwicklung auch Differenzierungen nach verschiedenen Wohnungsteilmärkten erarbeitet werden. Damit können auch konträre Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten dargestellt und prognostiziert werden. Anhand von einem Beispiel aus der IÖR-Forschung werden mögliche Ergebnisse diskutiert (vgl. Kap. 5.3). Aufbauend auf diesen Ergebnissen können, z. B. in der Stadtplanung, Einschätzungen zur Höhe neuer Flächenausweisungen und zum Umgang mit potenziellen Wohnungsleerstandsentwicklungen erarbeitet werden. Die Erstellung derartiger differenzierter Wohnungsnachfrageprognosen erfordert jedoch erheblichen Analyseaufwand. Meist sind dafür Spezialanalysen aus dem Einwohnermelderegister oder anderen Datenquellen erforderlich.

Am kompliziertesten und zugleich zeitaufwendigsten, für die Immobilienwirtschaft sowie die Regional- und Kommunalplaner aber auch am aussagekräftigsten, sind die Ergebnisse vollständiger Wohnungsprognosen. In Ergänzung zu den vorhergehenden Prognoseaussagen werden in die kompletten Wohnungsprognosen auch die Entwicklungen der Wohnungsbestände mit einbezogen sowie die Interdependenzen zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung berücksichtigt. Als Beispiele vollständiger Wohnungsprognosen werden ausgewählte Ergebnisse länderbezogener Wohnungsprognosen vorgestellt (vgl. Kap. 5.4). Für die Erstellung kompletter regionalisierter Wohnungsprognosen sind erwartungsgemäß sowohl der Zeitaufwand als auch die Datenanforderungen am höchsten.

5 Prognosebeispiele

5.1 Szenarien kleinräumiger Bevölkerungsentwicklungen

Im Auftrag der Stadtverwaltung Dresden erstellte das IÖR für die Stadt-Umland-Region Dresden eine Studie zur Bevölkerungsentwicklung bis 2021 in den einzelnen Kommu-

nen. Basis der Bevölkerungsprognose ist ein Komponentenmodell mit der Prognose der kommunalen natürlichen Bevölkerungsbewegungen sowie der Veränderung der Altersstrukturen unter Berücksichtigung verschiedener Verhaltensannahmen. Unterschiedliche Wanderungsannahmen bildeten die Grundlage für Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen in der Stadt-Umland-Region Dresden. Die Wanderungsannahmen wurden insbesondere auf der Basis von Ex-Post-Analysen und Trendfortschreibungen ermittelt.

Die Ergebnisse der IÖR-Studie zeigen, dass zukünftig weniger als die Hälfte der Kommunen langfristig noch mit Bevölkerungswachstum rechnen können. Die Spannweite der prognostizierten kommunalen Einwohnerentwicklungen reicht dabei von -15,7 % bis +5,1 % (Eichhorn 2008, 75). Neben der prognostizierten Gesamtbevölkerung, dargestellt am Szenario 1, können auch altersgruppenspezifische kommunale Bevölkerungsentwicklungen ausgewiesen werden. Insbesondere die junge Bevölkerung von 15 bis 45 Jahren und die Bevölkerung über 65 Jahre zeigt ein ähnliches Bild der Einwohnerab- bzw. -zunahme. Differenzierter sieht die Einwohnerentwicklung in der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen aus (Abb. 5). In dieser Altersgruppe kommt es teilweise noch zu einem Einwohnerzuwachs, teilweise aber auch zu Einwohnerrückgängen. Detaillierte Bevölkerungsprognosen nach Altersgruppen sind insbesondere für die verschiedenen Fachbereiche der Kommunalplanung von besonderem Interesse.

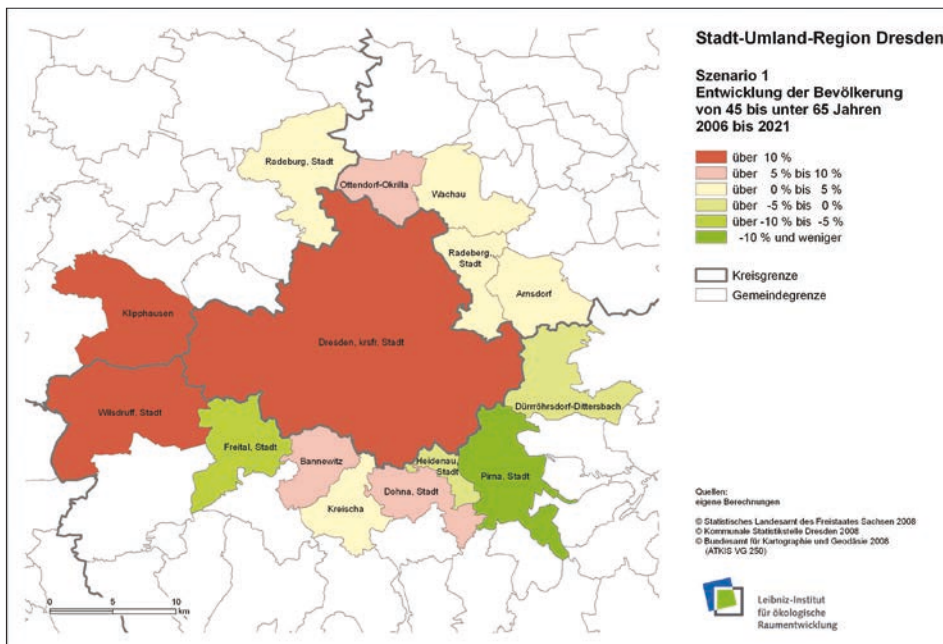


Abb. 5: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der 45- bis 65-Jährigen in der Stadt-Umland-Region Dresden im Zeitraum 2006 bis 2021, Szenario 1 (Quelle: Eichhorn 2008, 24)

5.2 Prognostizierte Haushaltsentwicklung

In einem weiteren Schritt zur Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs kann die Entwicklung der Privathaushalte prognostiziert werden. Die methodische Grundlage dieses Prognosemoduls bildet ein im IÖR entwickelter statistischer Ansatz auf der Basis der kommunalen Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung. Hinzu kommen Szenarienannahmen zum zukünftigen Haushaltsbildungsverhalten der einzelnen altersklassenspezifischen Bevölkerungsgruppen. Aufbauend auf der Prognose der Gesamtzahl der Haushalte ist eine Differenzierung nach drei Haushaltstypen möglich. Diese sind so gewählt, dass sie als Basis zur Darstellung wichtiger Nachfragegruppen dienen und einen einfachen Lebensphasenansatz der Haushalte nachbilden:

- Haushaltstyp „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“
- Haushaltstyp „Haushalte mit drei und mehr Personen“
- Haushaltstyp „Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“

Am Beispiel einer Haushaltsprognose für die Stadt Reutlingen, die im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg erstellt wurde, ist erkennbar, dass auch bei einem kontinuierlichen Anstieg der Zahl der Privathaushalte in Reutlingen die Entwicklung der einzelnen Haushaltstypen diskontinuierlich und gegensätzlich verlaufen kann (Abb. 6). Während die Zahl der „Älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ durch eine relativ starke Dynamik geprägt sein wird, ist in den beiden anderen Haushaltstypen zunächst mit einem Anstieg und später wieder mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte zu rechnen. Die Zahl der „Jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“ dürfte dann zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal ansteigen.

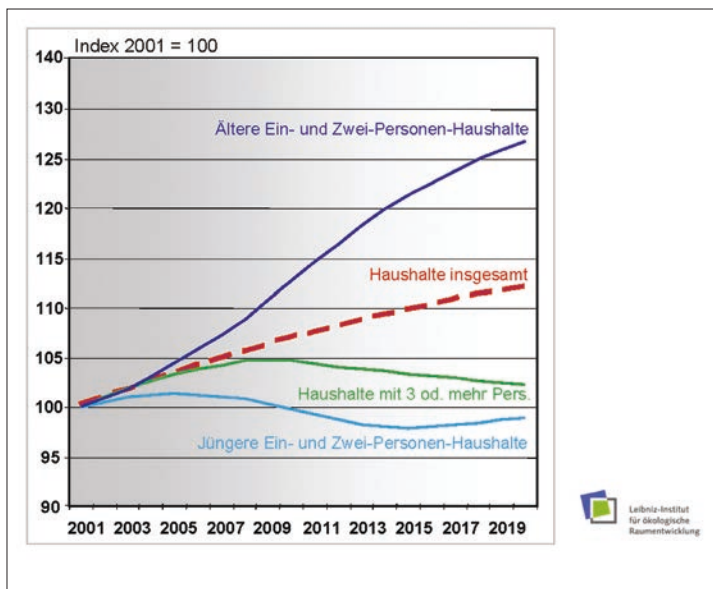


Abb. 6: Prognostizierte Haushaltsentwicklung für die Stadt Reutlingen nach Haushaltstypen für den Zeitraum 2001 bis 2020 (Quelle: Schöfl et al. 2005, 7; Datenbasis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

5.3 Prognostizierte Nachfrageentwicklung

Werden neben der Prognose der Haushaltstypen noch weitere Informationen zur zukünftigen Nachfrageentwicklung benötigt, so sind darüber hinaus Differenzierungen nach auszuwählenden Wohnungsteilmärkten möglich. Dafür muss jedoch zuerst der Wohnungsbestand nach verschiedenen Gebäudetypen differenziert werden, mit deren Hilfe die einzelnen Wohnungsteilmärkte beschrieben werden können. Für eine teilmarktbezogene Nachfrageprognose ist dann eine Analyse zu den in den einzelnen Teilmärkten wohnenden Haushalten bzw. Haushaltstypen erforderlich.

Am Beispiel einer Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt Dresden werden ausgewählte Ergebnisse der IÖR-Forschung zur Wohnungsnachfrageentwicklung für sieben Wohnungsteilmärkte gezeigt. Diesen liegt eine Differenzierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes nach der Gebäude- und Wohngebietsgröße, dem Baujahr des Gebäudes sowie der Einschätzung der Wohnlage zu Grunde. Von den sieben gebildeten Wohnungsteilmärkten bezieht sich ein Typ auf die Ein- und Zweifamilienhausbebauung und 6 Typen beschreiben qualitative Differenzierungen der Mehrfamilienhausbebauung:

- TM 1: Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- TM 2: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre bis 1945 und ab 1991 in guter Wohnlage
- TM 3: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre bis 1945 und ab 1991 in mittlerer Wohnlage
- TM 4: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre bis 1945 und ab 1991 in einfacher Wohnlage
- TM 5: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre 1946 bis 1969
- TM 6: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre 1970 bis 1990 (Wohngebiete mit höchstens 3 000 Wohnungen)
- TM 7: Mehrfamilienhausbebauung der Baujahre 1970 bis 1990 (Wohngebiete mit mehr als 3 000 Wohnungen)

Die Haushaltsanalyse für Dresden zeigte, dass im Basisjahr der Prognose in den einzelnen Teilmärkten bis auf die Teilmärkte 3 und 4 nahezu gleich viele Haushalte wohnten (Abb. 7 „Nachfragende Haushalte 2001“). Die unter „Veränderung der Nachfrage 2001 bis 2015“ angegebenen Haushaltszahlen sind die Ergebnisse der Nachfrageprognose, die sich als Summe der erwarteten Veränderungen der Wohnwünsche der Haushaltstypen in Kombination mit der Veränderung der Zahl der Haushalte in jedem Typ ergeben. Die Basis hierfür bildet eine differenzierte Umzugsanalyse der Dresdner Einwohner in verschiedenen Altersklassen.









Bebauungsstrukturtyp & Wohnlage → Wohnungsteilmarkt	Nachfragende Haushalte 2001	Veränderung der Nachfrage 2001-2015	Leerstehende Wohnungen 2001
 TM 1	30 000 Haushalte	+ 9 000 Haushalte	3 000 Wohnungen
 TM 2	38 000 Haushalte	+ 5 000 Haushalte	5 000 Wohnungen
 TM 3	78 000 Haushalte	+ 12 000 Haushalte	15 000 Wohnungen
 TM 4	13 000 Haushalte	+ 1 000 Haushalte	4 000 Wohnungen
 TM 5	33 000 Haushalte	+ 2 000 Haushalte	4 000 Wohnungen
 TM 6	37 000 Haushalte	- 4 000 Haushalte	4 000 Wohnungen
 TM 7	23 000 Haushalte	- 6 000 Haushalte	6 000 Wohnungen
 Dresden	252 000 Haushalte	+ 19 000 Haushalte	41 000 Wohnungen

Abb. 7: Prognostizierte Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Dresden nach Wohnungsteilmärkten für den Zeitraum 2001 bis 2015, Szenario „Gebremster Neubau von Mehrfamilienhäusern“ (Quelle: Iwanow 2008, 164)

Für die Stadt Dresden wurde insgesamt ein Haushaltszuwachs von 19 000 Haushalten prognostiziert. Aus Abbildung 7 lässt sich weiterhin erkennen, dass nicht alle Teilmärkte gleichermaßen von der Haushaltsentwicklung profitieren werden. In den Plattenbaugebieten (Teilmärkte 6 und 7) dürfte es trotz Haushaltszuwächsen zu einer rückläufigen Nachfrage bzw. ohne Wohnungsabrisse zu wachsenden Wohnungsleerständen kommen, sofern nicht haushaltsökonomische Restriktionen oder geändertes Wohnverhalten zu anderen Wohnpräferenzen führen. Aus der Gegenüberstellung der prognostizierten Nachfrageentwicklung in den Teilmärkten 1 bis 5 zur angegebenen Zahl leerstehender Wohnungen im Basisjahr der Prognose können Einschätzungen zur zukünftigen Wohnungsmarktlage in den einzelnen Teilmärkten gewonnen werden.

Die Gliederung nach den sieben Wohnungsteilmärkten wurde speziell für Dresden erarbeitet, kann aber ggf. auch auf andere Städte übertragen werden. Sinnvoller ist jedoch ein genauer Zuschnitt der Teilmärkte auf die Größe und spezifische Wohnungsmarktsituation der Kommune. Basis für eigene Prognosen kann das Internet-Rechenprogramm „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ sein. Es steht allen Interessenten unter der Adresse www.ioer.de/wohnpog kostenlos zur Verfügung. Besonders interessant sind Wohnungsnachfrageprognosen, die im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau

Ost bzw. des Pilotprogramms Stadtumbau West erarbeitet wurden. Das Planungsbüro Bachtler, Böhme und Partner (2005, 7 ff.) aus Kaiserslautern erarbeitete z. B. eine differenzierte Nachfrageschätzung mit dem Internet-Rechenprogramm „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ des IÖR für die Pilotstadt Pirmasens in Rheinland-Pfalz. Auf die Darstellung weiterer Ergebnisse wird hier verzichtet. Diese können bei Interesse im ausführlichen Bericht nachgelesen werden (Bachtler, Böhme und Partner 2005).

5.4 Wohnungsmarktprognosen

Gegenüber den im vorhergehenden Kapitel dargestellten möglichen Ergebnissen zur Einschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung erhöht sich der Erkenntnisgewinn bzgl. der zu erwartenden Wohnungsneubau- und Wohnungsleerstandsentwicklungen deutlich, wenn zusätzlich zur Nachfrageentwicklung auch die Angebots- und Marktentwicklung in die Berechnungen integriert werden. Ähnlich wie bei der Wohnungsnachfrage wird auch auf der Angebotsseite der gesamte Wohnungsbestand einbezogen. Für die Prognose ist dieser um die zu erwartenden Wohnungszu- und -abgänge sowie die Entwicklung der Ferien- und Freizeitwohnungen ergänzt. Über eine teilmarktbezogene Marktsimulation erfolgt dann der Abgleich zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung sowie daraus folgend die Ableitung der zukünftigen Bautätigkeit und der Wohnungsleerstandsentwicklung. An zwei ausgewählten Ergebnisbeispielen aus Forschungsaufträgen des IÖR für die Kreditinstitute in Baden-Württemberg und das Ministerium in Brandenburg sollen ausgewählte Ergebnisse dargestellt werden.

5.4.1 Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau

Die Prognose des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen basiert auf einer Prognose der Wohnungsnachfrageentwicklung für die Städte und Gemeinden bzw. bei Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern, ähnlichen demographischen Rahmenbedingungen und gleichzeitiger räumlicher Nähe für Gemeindecluster. Dabei baut die Nachfrageprognose auf der im IÖR erarbeiteten kommunalen Haushaltsprognose auf. Diese wiederum basiert auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2008).

Im Gegensatz zu den Nachfrageprognosen für einzelne Kommunen, wie sie in Kapitel 5.3 vorgestellt wurden, müssen bei landesweiten Nachfrageprognosen auf kommunaler Ebene einheitliche Kriterien für die zu bildenden Wohnungsteilmärkte herangezogen werden. In die berücksichtigte Nachfragedifferenzierung für jede der drei Haushaltstypen sind die folgenden Wohnwünsche einbezogen worden:

- Neu gebautes Eigenheim
- Eigenheimerwerb als Gebrauchtimmobilie
- Neu gebaute Eigentumswohnung
- Erwerb einer Eigentumswohnung im Wohnungsbestand
- Mietwohnung im Mehrfamilienhaus
- Mietwohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus

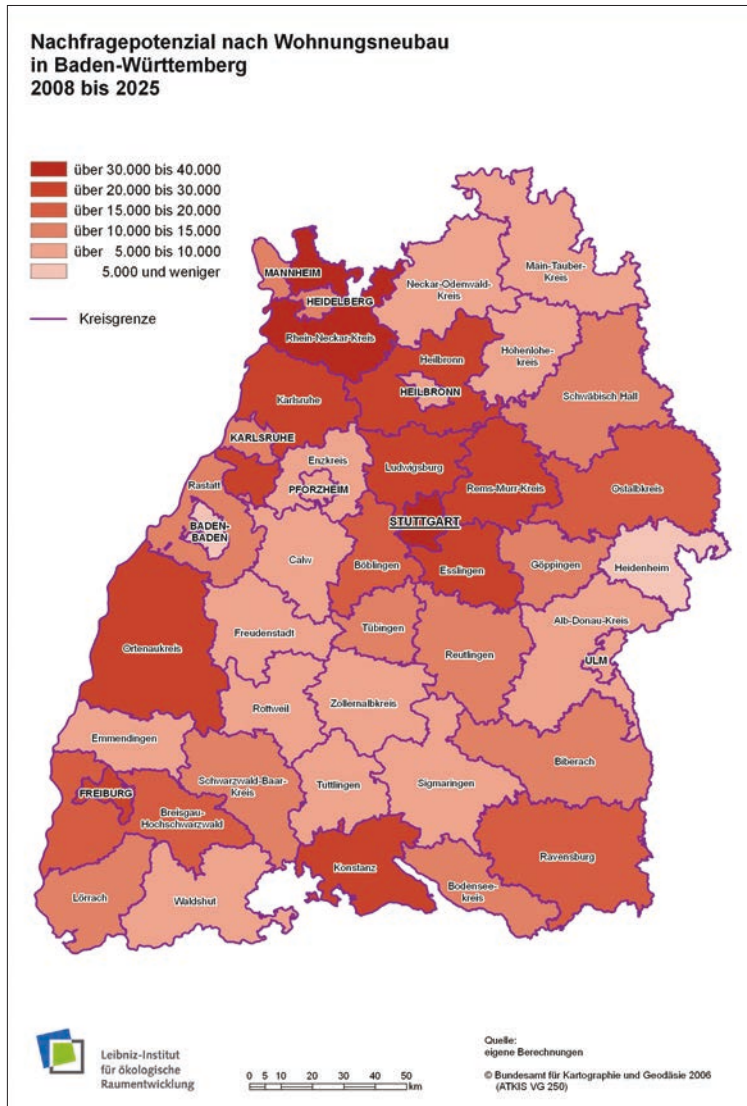


Abb. 8: Prognostiziertes Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für die Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs im Zeitraum 2008 bis 2025 (Quelle: Eichhorn et al. 2009, 73)

Der Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau (Abb. 8) liegt für die beiden Wohnungsteilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser eine Marktsimulation zugrunde. Dafür wurde zusätzlich eine Vorausschätzung der Entwicklung der Wohnungsangebote einschließlich der zu erwartenden Wohnungsabgänge und der im entsprechenden Prognosezeitraum zu erwartenden neu gebauten Wohnungen erarbeitet. Der Marktgleich erfolgte dabei auf der Ebene der Stadt- und Landkreise, so dass passende Wohnungsangebote benachbarter Kommunen einbezogen werden konnten.

Aus der im einzelnen Wohnungsteilmarkt im Wohnungsbestand nicht zu deckenden Nachfrage leitet sich dann die Prognose des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau ab. Die Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung e. V. weist für Baden-Württemberg bis 2025 insgesamt ein Nachfragepotenzial von insgesamt 623 500 Wohnungen aus, das sind durchschnittlich rund 37 000 Wohnungen pro Jahr. Mit zunehmendem Zeithorizont gewinnt dabei der Anteil des Wohnungsneubaus als Ersatz für künftige Wohnungsabgänge immer stärker an Bedeutung (Eichhorn et al. 2009, 70 f.).

5.4.2 Abschätzungen der Wohnungsleerstandsentwicklung

In der Wohnungsprognose für das Land Brandenburg im Auftrag des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung stand eine Abschätzung der zukünftig zu erwartenden Leerstandsentwicklung im Vordergrund des Prognoseinteresses des Auftraggebers. Aus der Studie des IÖR sollten regionalisierte Informationen zu den notwendigen Rückbaupotenzialen im Land Brandenburg abgeleitet werden. Auch hier wurden zunächst aufbauend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg die zukünftigen Haushalts-, Nachfrage- sowie die Angebotsentwicklungen abgeschätzt, ebenso das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau. Die regionale Gliederung des Landes bezieht 14 Teilräume ein. Somit liegen Prognosen für die vier kreisfreien Städte Brandenburgs und für eine Differenzierung der fünf Brandenburgischen Raumordnungsregionen entsprechend ihrer Verflechtung mit Berlin in jeweils zwei Teilräumen: den inneren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum (ohne die kreisfreien Städte) vor (Oertel et al. 2008, 4 f.).

Die Ergebnisse der Marktsimulation zwischen Nachfrage- und Angebotsentwicklung in den einzelnen Teilmärkten enthalten vor allem zwei Kernaussagen: die Prognosen des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau und die Abschätzungen der zu erwartenden Leerstandsentwicklungen in den einzelnen regionalen und sektoralen Wohnungsteilmärkten. Aussagen zur zukünftigen Wohnungsleerstandsentwicklung sind grundsätzlich einfach, weil Informationen zur Leerstandssituation schon im Ex-Post-Zeitraum auf statistischen Schätzungen beruhen, so dass an die ermittelten zukünftigen Leerstandsentwicklungen realistische Erwartungen gestellt werden sollten.

Als ein Ergebnisbeispiel wurde die erwartete Leerstandsentwicklung im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser im Szenario „Bestandspräferenz mit geringer Leerstandsentwicklung“ ausgewählt. Vor allem im Umland von Berlin ist zukünftig mit einer Verringerung der Leerstandsquote infolge weiterer Stadt-Umland-Wanderungen zu rechnen. Anders sieht es im nördlichen, nordwestlichen bis südöstlichen äußeren Entwicklungsraum aus. Dort ist voraussichtlich ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote zu erwarten. Im Jahr 2005 standen im Land Brandenburg 15,9 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer. Eine zusätzliche regionale Differenzierung weist für den engeren Verflechtungsraum 10,8 % und im Äußeren Entwicklungsraum 18,7 % Leerstand aus. Auch in der Zukunft wird die Entwicklung der Leerstände im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser eine höhere Dynamik erreichen (Oertel et al. 2008, 49). Im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser war die landesweite Leerstandsquote mit 7,2 % deutlich geringer.

6 Fazit

Die methodische Grundlage vieler Wohnungsbedarfsprognosen ist heute noch zu ungenau, so dass die Wirkungen unterschiedlicher Triebkräfte für den Wohnungsneubau oft noch zu wenig problemadäquat abgeschätzt werden können. Je nach Zielsetzung der zu prognostizierenden Inhalte und der Auswahl der in das Wohnungsmarktmodell einbezogenen Determinanten können Wohnungsprognosen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Wohnungsbedarfsprognosen haben primär das Ziel, jenen Wohnungsneubau zu prognostizieren, der erforderlich ist, um eine Grundversorgung der Haushalte mit Wohnraum gewährleisten zu können. Hier geht es insgesamt lediglich um ein normatives Konzept der Wohnraumversorgung.

Für Abschätzungen des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs interessanter ist jedoch eine Vorausschätzung der Nachfrage nach Wohnungsneubau. Dafür ist es auch wichtig zu wissen, wie sich die zukünftigen Wohnwünsche entwickeln werden und wie viel Fläche für den Bau neuer Eigenheime und für den Neubau von Geschosswohnungen erforderlich sein wird. Bei den aller 10 bis 15 Jahren zu erarbeitenden Aktualisierungen der Flächennutzungspläne helfen deshalb vor allem kleinräumige Wohnungsprognosen weiter. Der Prognoseansatz des IÖR bietet, insbesondere mit seinen Abschätzungen des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau, gute informatorische Grundlagen für die zukünftigen Wohnbaulandbedarfe einer Kommune bzw. einer Region. Daneben sind mit dem gleichen Ansatz auch Einschätzungen der zu erwartenden regionalen Leerstandsentwicklungen möglich. Entsprechend der Fragestellung der Planungspraxis können unterschiedliche regionale Einheiten gewählt werden. Das Modell der Wohnungsprognosen des IÖR dient so der methodischen Weiterentwicklung regionalisierter Wohnungsmarktmodelle sowie als Instrument für kleinräumige Wohnbaulandabschätzungen.

7 Literatur

- Bachtler, Böhme und Partner (2005): Impulsprojekt Wohnen. Stadtumbau West – Pilotprogramm im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des BMVBW/BBR, Wohnbaustudie im Auftrag der Stadt Pirmasens. Download unter www.stadtumbauwest.de/exwest/newsletterdaten/2005-09-12_Wohnbaustudie.pdf.
- Behring, K.; Börsch-Supan, A.; Goldrian, G. (1988): Wohnungsnachfrageprognose 1995 – Analyse und Prognose der Nachfrage nach Miet- und Eigentümerwohnungen.
- Eichhorn, D. (2008): Analysen und Szenarien zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt-Umland-Region Dresden bis 2021. Studie des IÖR im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden, unveröffentlichter Bericht.
- Eichhorn, D. et al. (2009): Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau für Baden-Württemberg bis 2020 und 2025. Studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen.
- Höbel, R.; Kühne-Büning, L. (2005): Instrumente zur Prognose der Wohnungsmarktentwicklung. In: Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, S. 212-231.
- Iwanow, I. et al. (2006): Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg bis 2015. Mit Ausblick bis 2020. Dresden, IÖR.
- Iwanow, I. (Hrsg.) (2008): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen.
- Koppitz, H.-J.; Schwarting, G. (2005): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis. Grundlagen – Verfahren – Wirkungen.
- Oertel, H. et al. (2008): Qualifizierung der Datenbasis für Stadtumbau und Wohnungsmärkte. Studie im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, unveröffentlichter Bericht.
- Schöfl, G. et al. (2005): BWPLUS-Pilotstudie zur nachhaltigen Entwicklung von Nachkriegssiedlungen (1945-65) unter besonderer Berücksichtigung von Flächenökonomie und Flächenmanagement, Forschungszentrum Karlsruhe. Unveröffentlichter Projektbericht.
- Siedentop, S.; Kausch, S.; Einig, K.; Gössel, J. (2003): Siedlungsstrukturelle Veränderungen im Umland der Agglomerationsräume. Reihe Forschungen Band 114. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2008): Bevölkerungsvorausberechnung für die Kommunen Baden-Württembergs bis 2025, Sonderauswertung für die regionalisierte Wohnungsprognose Baden-Württemberg des IÖR.