



## Flächennutzungsmonitoring IV Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln

IÖR Schriften Band 60 · 2012

ISBN: 978-3-944101-03-3

### **Wie viel neue Wohnbaufläche wird wo nachgefragt? Schlussfolgerungen aus der BBSR-Wohnungsmarktprognoze 2025**

*Matthias Waltersbacher*

Waltersbacher, M. (2012): Wie viel neue Wohnbaufläche wird wo nachgefragt? Schlussfolgerungen aus der BBSR-Wohnungsmarktprognoze 2025. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IV. Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 60, S. 195-203.

# Wie viel neue Wohnbaufläche wird wo nachgefragt? Schlussfolgerungen aus der BBSR- Wohnungsmarktprognose 2025

*Matthias Waltersbacher*

## Zusammenfassung

Die Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 zeigen, dass in vielen Regionen auch in den nächsten Jahren von einer stabilen bzw. wachsenden Wohnungsnachfrage auszugehen ist. Demgegenüber muss eine zunehmende Zahl von Regionen in Zukunft mit Nachfragerückgängen rechnen. Nach der unteren Variante werden bis zum Jahr 2025 in Deutschland im Jahresdurchschnitt ca. 183 000 zusätzliche Wohnungen benötigt. In einer oberen Variante, bei der eine höhere Nettozuwanderung angenommen wird, werden bis 2025 jährlich ca. 256 000 Neubauwohnungen erwartet. Diese Neubaunachfrage wird auch zukünftig eine Entsprechung bei der Inanspruchnahme von Wohnbaulandflächen finden. Pro Tag – so die BBSR-Prognose – wird bis zum Jahr 2025 zwischen knapp 17 ha und ca. 27 ha zusätzliches Wohnbauland für den prognostizierten Neubau benötigt.

Der größte Anteil entfällt dabei auf die verdichteten Umlandkreise. Die Kernstädte weisen zwar einen erheblichen Anteil am Neubaubedarf in Deutschland auf, aufgrund der hier stärkeren Anteile von Geschosswohnungsbau liegen die prognostizierten Grundstücksflächen anteilig jedoch deutlich darunter. Wenngleich für die ländlichen Kreise nur ein unterdurchschnittlicher Neubaubedarf berechnet wird, zeigen diese jedoch aufgrund der hohen Dominanz des freistehenden Hauses einen überdurchschnittlichen Anteil. Auch wenn das Wohnbauland nur ein Teil der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche darstellt, zeigen die Berechnungen, dass mit der in Zukunft relativ niedrigen Bautätigkeit eine Annäherung an das 30-ha-Ziel möglich erscheint.

## 1 Einführung

Die Wohnungsbautätigkeit und damit die Nachfrage nach neuen Wohnungen wird als die treibende Kraft der zusätzlichen Siedlungsflächeninanspruchnahme gesehen. Die rückläufige Wohnungsbautätigkeit im vergangenen Jahrzehnt – eine Halbierung der Bautätigkeit von 2001 bis 2010 – hat zu einer deutlichen Verlangsamung der Neuinanspruchnahme von Siedlungsfläche geführt. Aktuell nehmen die Gebäude- und zugehörigen Freiflächen einschließlich Betriebsflächen knapp 40 % des Flächenzuwachses ein, was ungefähr 30 ha pro Tag entspricht (Hoymann et al. 2012, 4). Zur Erreichung des 30-ha-Ziels im Jahr 2020 kommt es deswegen vornehmlich darauf an, zukünftig eine

angepasste Neubautätigkeit bzw. einen flächensparenden Wohnungsbau zu befördern. Wie hoch die bis zum Jahr 2020 zu erwartende Neubautätigkeit ausfallen wird, zeigen die Ergebnisse der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025. Mit den Prognoseergebnissen können zentrale Anhaltspunkte zur zukünftigen Siedlungsflächeninanspruchnahme aufgezeigt werden.

## **2 Aktuelle Trends der Wohnungsnachfrage in Deutschland und seinen Regionen**

Die Nachfrage nach Wohnungen wird im Wesentlichen durch demographische Entwicklungen bestimmt. Im Zeitraum bis 2010 hat sich die Bevölkerungszahl Deutschlands leicht rückläufig entwickelt. Erst im letzten Jahr stieg sie wieder auf nunmehr 81,8 Mio. geringfügig an. Demgegenüber ist die Zahl der Haushalte in den letzten Jahren weiter auf mittlerweile 40,3 Mio. gestiegen. Regional ergeben sich jedoch erhebliche Unterschiede in der demographischen Entwicklung, sodass von einer regional deutlichen Ausdifferenzierung zwischen Wachstums- und Schrumpfräumen ausgegangen werden kann. Insbesondere die Kernstädte haben in den letzten Jahren wieder vermehrt an Bevölkerung gewonnen, während ländliche Räume insbesondere in Ost- aber auch in Teilen Westdeutschlands, z. T. deutliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen hatten.

Die Neubautätigkeit von Wohnungen ist vor dem Hintergrund einer leicht schrumpfenden Bevölkerung seit Mitte der 1990er Jahre bis in das Jahr 2009 rückläufig. Das betrifft gleichermaßen die Segmente Eigenheime wie Mehrfamilienhäuser. Es zeigt sich hierbei eine stärkere räumliche Konzentration der Bautätigkeit auf die städtischen Teilräume. Dort konzentriert sich auch weiterhin der Geschosswohnungsbau. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern hat vor allem in Umlandgemeinden nach wie vor eine hohe Bedeutung. Aktuelle Bautätigkeitszahlen aus dem Jahr 2011 zeigen, dass sowohl die Baufertigstellungen mit einem Plus von knapp 15 % als auch insbesondere die Baugenehmigungen mit einem deutlichen Zuwachs von 22 % gegenüber dem Vorjahr die Talsohle des Jahres 2009 hinter sich gelassen haben. Dennoch wird sich die deutliche Verschiebung des Wohnungsbauvolumens vom Neubau zu Bestandsinvestitionen weiter fortsetzen. Letztere bleiben mit fast 80 % Anteil am Wohnungsbauvolumen die dominierende Investitionsart (BBSR 2011a, 65). Investiert wird somit immer stärker in bestehende Gebäude und weniger in den „flächenverbrauchenden“ Neubau.

## **3 Zukünftige Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2025**

Wie hoch und in welchen Regionen eine zusätzliche Wohnungsnachfrage künftig zu erwarten ist, zeigt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025 als grundsätzlich nachfrageorientiertes Prognosemodell auf: Der prognostizierte Wohnungsneubau resultiert im Wesentlichen aus demographischen und verhaltensbedingten Gründen der nachfragen-

den Haushalte. Dabei wird eine Berechnung von zwei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zu Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Außenwanderung und Binnenwanderung vorgenommen. Dies greift Anforderungen an eine variabelere Einbeziehung von wichtigen quantitativen und qualitativen Stellgrößen auf. Insbesondere die Verwendung einer Variante mit niedrigerer Zuwanderung berücksichtigt die in den letzten Jahren geringere Zuwanderung und erlaubt die Berechnung von kurzfristigen Nachfrageentwicklungen. Auf längere Sicht mit möglicherweise wieder höheren Zuwanderungszahlen (siehe Jahr 2011) kann durchaus die obere Variante für einen mittel- bis langfristigen Nachfrageausweis Verwendung finden.

Bei dem notwendigen Wohnungsneubau handelt es sich um zusätzliche, neu zu errichtende Wohnungen, die zum größten Teil auf noch unbebauten Flächen entstehen. Ein Teil des zusätzlichen Flächenbedarfs kann jedoch auch durch Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.), durch Nachverdichtung von Wohnsiedlungen und die Aktivierung von Brachflächen befriedigt werden. Wie hoch sich dieser Anteil – und damit die Bedeutung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Gemeinden und Städte – darstellt, wird lokal bzw. regional beeinflusst und entschieden. Die BBSR-Wohnungsmarktprognose trifft hierzu keine Aussagen.

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose erwartet in der unteren Variante eine Erhöhung der Wohnflächennachfrage um rund 6 % bis zum Jahr 2025. Diese Zunahme wird ausschließlich von den Eigentümerhaushalten getragen. Daraus leitet sich ein jährlicher Neubaubedarf von 183 000 Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2025 ab, 154 000 Wohnungen in West- und 29 000 Wohnungen in Ostdeutschland. Im Prognosezeitraum schwächt sich die Nachfrage ab (siehe auch Abb. 1).

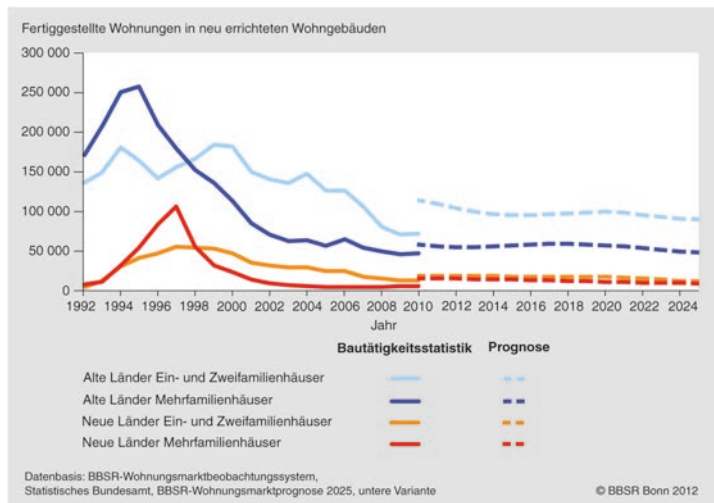


Abb. 1: Aktuelle Bautätigkeit und prognostizierter Neubaubedarf in Deutschland bis 2025 (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)

Das errechnete Neubauergebnis für die obere Variante beläuft sich in den Jahren 2010 bis 2025 bundesweit auf rund 256 000 Wohneinheiten p. a. und liegt damit rund 80 000 Wohnungen p. a. über dem ermittelten Neubauniveau der unteren Variante.

Neben der rein zahlenmäßigen Veränderung der nachfragenden Haushalte bewirken verhaltensbedingte Parameter eine Erhöhung der Wohnungsnachfrage. Die in Zukunft noch steigende Wohneigentumsquote und ebenso leicht steigende Pro-Kopf-Wohnflächen der Haushalte können auch bei Bevölkerungsrückgang zu stabilen Nachfrageentwicklungen beitragen. Insbesondere der Eigenheimbau erhält von der noch zunehmenden Wohneigentumsbildung der Haushalte erhebliche Impulse.

Dabei bestehen deutliche regionale Unterschiede in der zukünftigen Entwicklung der Wohnflächennachfrage. In den alten Ländern wächst die Nachfrage nach Wohnfläche von 2010 bis 2025 um rund 0,4 % pro Jahr, während sie in den neuen Ländern stagniert (0,03 % p. a.). Die Nachfrageimpulse gehen dabei ausschließlich vom Eigentumssegment aus (alte Länder +1 % p. a., neue Länder +1,2 % p. a.), während die Entwicklung im Mietwohnungssegment sowohl in den alten als auch neuen Ländern mit -0,2 % bzw. -0,7 % p. a. deutlich rückläufig ist.

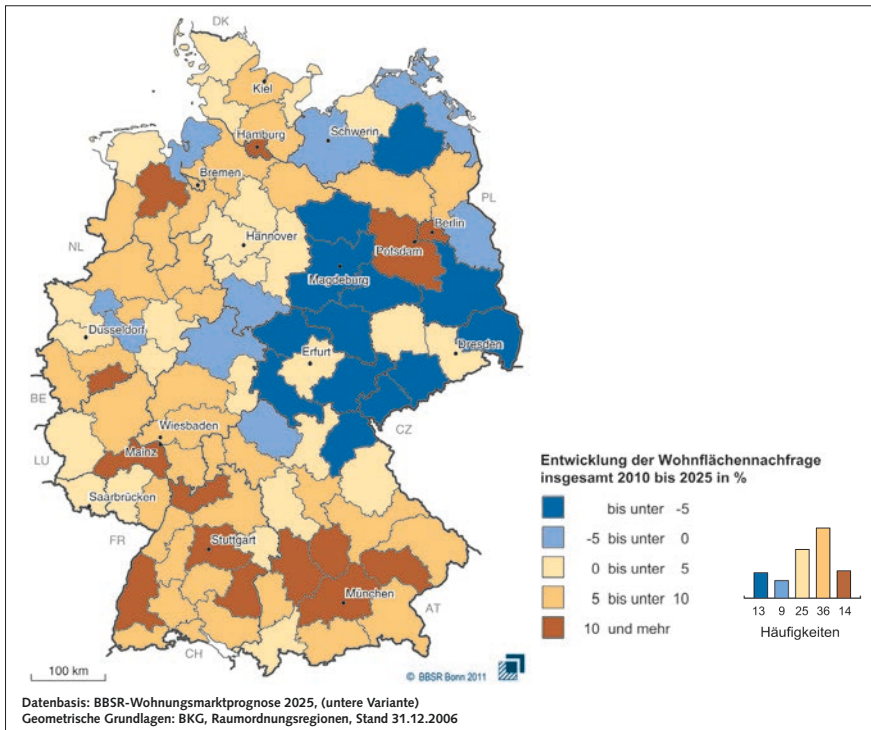


Abb. 2: Entwicklung der Wohnflächennachfrage 2010 bis 2025  
(Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)

Die Ergebnisse der Prognose zeigen, dass die Entwicklungsdynamik auf regionaler Ebene gespalten bleibt. Überdurchschnittlich hohe Zuwächse bei der Wohnflächennachfrage sind vor allem in München, Berlin, Hamburg, Bonn und Stuttgart sowie in Teilen Brandenburgs, Nordniedersachsens, Bayerns und Baden-Württembergs zu erkennen. Im Gegensatz dazu sind Regionen mit negativer Entwicklung vor allem in den neuen Ländern sowie in Teilen Niedersachsens, in Nordhessen, im Ruhrgebiet und in Oberfranken zu finden. Die Spannweite der Nachfrageentwicklung nach Wohnfläche reicht insgesamt von einem Zuwachs um insgesamt 14 % in München bis zu einem Rückgang um knapp 10 % in Halle/Saale.

#### 4 Vom Wohnungsneubau zur Wohnbaulandnachfrage

Für eine quantitative Abschätzung des Wohnbaulandbedarfs werden die Neubauprognosewerte über durchschnittliche Grundstücksgrößen in Wohnbauland umgerechnet. Da aber Grundstücksgrößen je nach Bebauung und Verstädterungsgrad deutlich voneinander abweichen, werden empirisch abgeleitete, nach BBSR-Kreistypen differenzierte Grundstücksgrößen (ebenfalls unterschieden nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern) in Ansatz gebracht. Die Grundstücksgrößen werden hierbei aus den aktuellen Gutachterbefragungen des BBSR sowie des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschüsse, also mittels empirisch hergeleiteter Durchschnittsgrößen, ermittelt. Das Tableau der verwendeten Grundstücksgrößen verdeutlicht Tabelle 1. Dabei wurden verschiedene Bautypen wie freistehendes Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus sowie Doppelhaushälfte mit differenzierten Quoten zu einer zusammengefassten Grundstücksgröße subsummiert.

Tab. 1: Durchschnittliche Grundstücksgrößen im Wohnungsneubau Deutschlands 2008  
(Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)

|  | Kernstädte |     | Verdichtetes Umland |     | Ländlicher Raum |     |
|--|------------|-----|---------------------|-----|-----------------|-----|
|  | West       | Ost | West                | Ost | West            | Ost |
| Individueller Wohnungsbau<br>untere Variante | 438        | 486 | 488                 | 549 | 640             | 737 |
| Individueller Wohnungsbau<br>obere Variante  | 414        | 461 | 479                 | 539 | 640             | 737 |
| Mehrfamilienhäuser<br>(je Wohnung)           | 115        | 115 | 115                 | 115 | 115             | 115 |

Aufgrund der zwischen den beiden Varianten der Wohnungsmarktprognose bestehenden Quotierungsunterschiede (Anteile Bautypen im individuellen Wohnungsbau) ergeben sich hier abweichende Grundstücksgrößen zwischen unterer und oberer Variante, während beim Geschosswohnungsbau eine einheitliche Grundstücksgröße gewählt wird.

Die rechnerischen Verknüpfungen von zukünftigem Wohnungsneubau und durchschnittlichen Grundstücksgrößen ergeben, dass pro Jahr knapp 70 Mio. Quadratmeter (untere Variante) bzw. knapp 100 Mio. Quadratmeter (obere Variante) zusätzliche Grundstücksflächen für den prognostizierten Neubau benötigt werden.

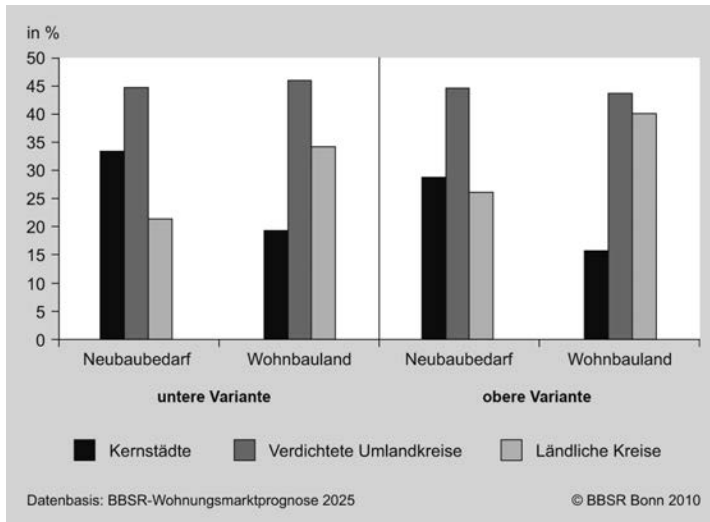


Abb. 3: Wohnungsneubaubedarf und Wohnbauland nach zusammengefassten Kreistypen in Deutschland 2010 bis 2025 (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)

Wie Abbildung 3 zeigt, entfällt der größte Anteil an prognostiziertem zukünftigem Wohnbauland mit über 46 % (untere Variante) bzw. 44 % (obere Variante) auf die verdichteten Umlandkreise. Die Kernstädte weisen zwar einen erheblichen Anteil am Neubaubedarf in Deutschland auf (34 % bzw. 29 %), aufgrund der stärkeren Anteile von Geschosswohnungsbau in den Städten liegen die prognostizierten Grundstücksflächen anteilig jedoch deutlich darunter (19 % bzw. 16 %). Wenngleich für die ländlichen Kreise nur ein unterdurchschnittlicher Neubaubedarf berechnet wird, zeigen diese jedoch aufgrund der hohen Dominanz des freistehenden Hauses einen weit höheren prognostizierten Wohnbauanteil – insbesondere für die obere Variante des Prognosemodells.

## 5 Wohnbaulandnachfrage und 30-ha-Ziel?

Die tägliche Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsfläche) ist zwar in den letzten Jahren in der Tendenz abnehmend, aber noch deutlich entfernt von dem in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie für 2020 festgelegten 30-Hektar-Ziel. Ein wesentlicher Faktor der Flächenneuanspruchnahme ist dabei die jährlich hinzukommende zusätzliche Wohnbaulandausweisung. Hier zeigen die Berechnungen der BBSR-Wohnungsmarktprognose, dass aufgrund des zukünftig relativ niedrigen Wohnungs-

bauniveaus eine geringere Flächeninanspruchnahme prognostiziert werden kann. Die Berechnungen prognostizieren zusätzliches Wohnbauland pro Tag von 19 ha (untere Variante) bzw. 27 ha (obere Variante) bis zum Jahr 2025. Der größte Bedarf wird dabei in den verdichteten Umlandkreisen und in den ländlichen Kreisen gesehen.

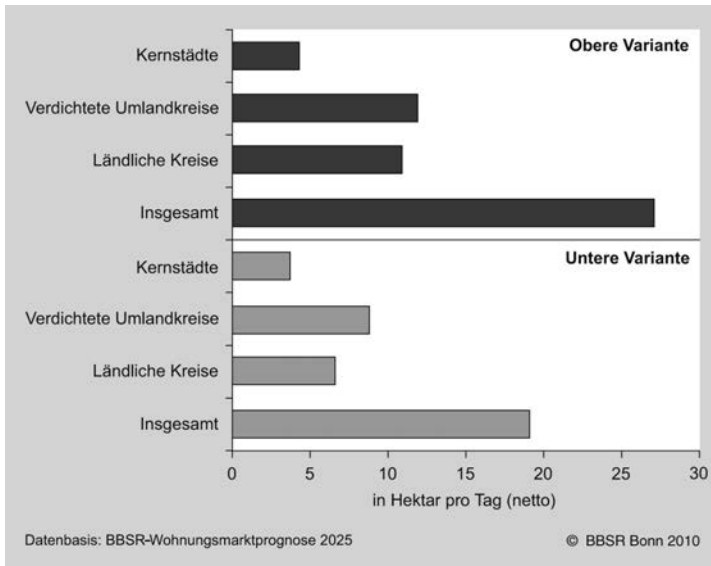


Abb. 4: Wohnbaulandprognose in Deutschland 2010 bis 2025 (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)

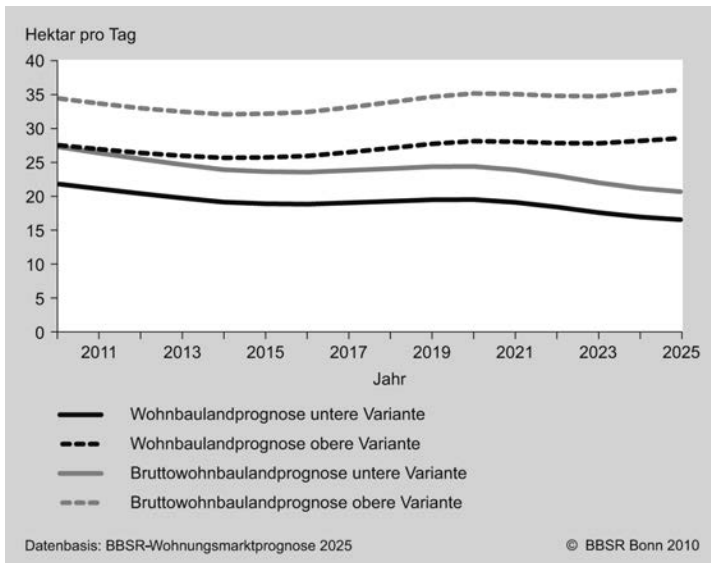


Abb. 5: Wohnbaulandabschätzung in Deutschland 2010 bis 2025 (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025)



Im gesamten Zeitablauf zeigt sich, dass der Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland abnehmen wird (untere Variante). Rechnet man zum Nettowohnbauland einen geschätzten Anteil von 25 % für Nebenflächen für die Erschließung der Grundstücke (innere Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung etc.) hinzu (= Bruttowohnbauland), so würde im Jahr 2020 ein Grundstücksbedarf von unter 25 ha pro Tag in der unteren Variante erreicht. Auch die obere Variante würde mit 35 ha pro Tag nicht so weit entfernt vom 30-ha-Ziel liegen, zumal ein nicht unerheblicher Teil des Grundstücksbedarfs durch Innenentwicklung befriedigt werden könnte.

## 6 Fazit

Die Ergebnisse der Wohnbaulandabschätzung in Deutschland bis 2025 (insbesondere der unteren Variante) machen deutlich, dass das 30-ha-Ziel bei der Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche unter Betonung von Maßnahmen der Innenentwicklung durchaus erreicht werden kann. Da der zukünftige Wohnbaulandbedarf im Wohnungsprognosemodell rein quantitativ ohne Berücksichtigung von kommunalen Handlungsstrategien der Bauleitplanung u. ä. dargestellt wird, ist eine weitere Diskussion der Ergebnisse unerlässlich. Der quantitative Rahmen sollte dabei stets qualitativ durch thematische Differenzierungen – Neuausweisung von Wohnbauland, bestehende und noch nicht in Wert gesetzte Baugebiete, Nachverdichtung, Flächenrecycling, Baulückenschließung etc. – ergänzt werden.

## 7 Literatur

- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2012): Immobilienmarktbericht Deutschland 2011. Oldenburg.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Raumordnungsprognose 2025/2050, Berichte 29/2009, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011a): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Analysen Bau.Stadt.Raum 5/2011, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011b): Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau.Stadt.Raum 4/2011, Bonn.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): 30-ha-Ziel realisiert – Konsequenzen des Szenarios Flächenverbrauchsreduktion auf 30 ha im Jahr 2020 für die Siedlungsentwicklung. Forschungen 148, Bonn.
- Demary, M.; Voigtländer, M. (2009): Immobilien 2025. Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte. Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft. IW-Analysen 50, Köln.
- Dosch, F.; Beckmann, G. (2011): Auf dem Weg, aber noch nicht am Ziel – Trends der Siedlungsflächenentwicklung. BBSR-Berichte KOMPAKT 10/2011, Bonn.

- Hoymann, J.; Dosch, F.; Beckmann, G. (2012): Trends der Siedlungsflächenentwicklung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2012, Bonn.
- Siedentop, S.; Weis, M.; Fina, S. et al. (2011): Integrierte Szenarien der Raumentwicklung in Deutschland. Ergebnisse eines Ressortforschungsprojektes im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Berlin.
- Waltersbacher, M.; Scharmanski, A. (2010a): The long-term demand potential in the German market for residential property. In: Real Estate Banking – Committed to Professionalism. vdp, Berlin, 46-56.
- Waltersbacher M.; Scharmanski, A. (2010b): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2010. Bonn.