



Flächennutzungsmonitoring IV Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln

IÖR Schriften Band 60 · 2012

ISBN: 978-3-944101-03-3

Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze

*Irene Iwanow, Daniel Eichhorn, Holger Oertel,
Sylke Stutzriemer, Robin Gutting*

Iwanow, I.; Eichhorn, D.; Oertel, H.; Stutzriemer, S.; Gutting, R. (2012): Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IV. Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 60, S. 205-215.

Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze

Irene Iwanow, Daniel Eichhorn, Holger Oertel, Sylke Stutzriemer, Robin Gutting

Zusammenfassung

Wohnbaulandprognosen werden oft noch sehr normativ aus dem Trend der Bevölkerungsentwicklung und dem steigenden Wohnflächenkonsum der Einwohner erstellt. Unter den Bedingungen des demografischen Wandels gerät diese Praxis jedoch in erhebliche Schwierigkeiten. Warum sind Wohnbaulandausweisungen noch notwendig, wenn sowohl die Einwohnerzahl sinkt als auch die Zahl leer stehender Wohnungen zunimmt? Handelt es sich hier vorrangig um steigende Flächenansprüche der Haushalte oder um Effekte veränderter Lebensweisen? In Schrumpfungsräumen lassen schnelle Einschätzungen zunächst keinen zusätzlichen kommunalen Flächenbedarf für Wohnen erkennen und dennoch nimmt die Flächenneuanspruchnahme für Wohnzwecke weiter zu. So wird deutlich, dass die herkömmlichen methodischen Ansätze für kommunale Wohnbaulandprognosen nicht mehr ausreichen und weitere Einflussfaktoren der Flächenentwicklung berücksichtigt werden müssen. Neue Modelle, welche die kleinräumigen Nachfrageentwicklungen sowie die Divergenzen zwischen Angebots- und Nachfragestruktur abbilden können, sind noch rar. Der folgende Beitrag zeigt, welche methodischen Stärken und Schwächen kommunale Prognoseansätze haben und stellt wichtige Grundgedanken der kommunalen Wohnungsprognosen des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) vor.

1 Einführung

Wohnbaulandprognosen sind nicht nur für Akteure der Wohnungswirtschaft (z. B. Investoren, Wohnungsunternehmen, Banken) eine wichtige Grundlage und Orientierungshilfe für langfristige strategische Entscheidungen. Auch die kommunale Flächennutzungsplanung bedarf, neben einer umfassenden Bestandserhebung sowie planerischen und politischen Leitbildern, einer Legitimation durch fundierte Bedarfsabschätzungen bzw. Prognosen (Finkeldei, Koppitz 2005, 97). Als Entscheidungsunterstützung dienen Wohnbaulandprognosen der Feststellung, ob ein Flächenbedarf für den Neubau bestimmter Gebäudetypen besteht. Ist der Wohngebäudebestand nicht ausreichend und daher die Neuanspruchnahme von Flächen für Wohnzwecke erforderlich, gibt eine Wohnbaulandprognose Auskunft darüber, wie viele Flächen welcher Nutzungsart voraussichtlich benötigt werden (ebd.). Die Flächenbedarfsermittlung ist somit kein Instrument, welches für einen längeren Zeitraum nur einmal Verwendung findet. Aufgrund sich ständig ändernder Rahmenbedingungen (demografischer Wandel, Singularisierung

etc.) sollte sie in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden, um raumrelevante Entscheidungen durch eine fundierte Analyse der zukünftigen Entwicklung zu unterstützen (Finkeldei, Koppitz 2005, 98). Dabei spielt es weniger eine Rolle, ob die Prognose tatsächlich in allen Einzelheiten eintritt. Insbesondere für Kommunen haben allein die Vorausschätzungen schon einen großen Nutzen, da hiermit kommunale Akteure für zukünftige räumliche Entwicklungen frühzeitig sensibilisiert und Handlungsbedarfe (Rückbau, Neuausweisung etc.) aufgezeigt werden können (ebd.).

2 Kommunale Wohnbaulandprognosen

Standortentscheidungen zur Errichtung neuer Wohnimmobilien erfolgen auf mehreren Maßstabsebenen. Im regionalen Maßstab stehen vor allem die Lage der Arbeits- und Ausbildungsplätze als Zentrum des Suchraumes für Wohnstandorte im Blickfeld von Wohnbaulandausweisungen. Jede Kommune und jeder Standort innerhalb der Kommune verfügen über ganz spezifische Lageeigenschaften als Wohnstandort, für Versorgungseinrichtungen des täglichen oder langfristigen Bedarfs, für Erholungsmöglichkeiten sowie Verkehrs- und soziale Infrastruktureinrichtungen. Allein diese Aspekte lassen intraregional eine sehr differenzierte Nachfrage erwarten. Hinzu kommen teilweise große Diskrepanzen zwischen den Kommunen hinsichtlich des vorhandenen demografischen Potenzials. Je größer diese Unterschiede sind, desto problematischer wird es, wenn sie in Wohnbaulandprognosen unbeachtet bleiben und tatsächlich vorhandenes Nachfragepotenzial in den Kommunen unterschätzt wird.

2.1 Ziele von Wohnbaulandausweisungen

Die Nachfrager suchen Wohnbauland, weil sich deren sozio-ökonomische Lage, ihre Wohninteressen, der Arbeitsort oder ihr Lebensstil verändert haben. Dazu kommen Subventionsangebote von Bund und Land, die ggf. den Eigentumserwerb und Mobilitätsaufwendungen erleichtern und die Wohnstandortwahl sowie den gewünschten Gebäudetyp beeinflussen. Der Handlungsrahmen der Kommune als potenzieller Baulandanbieter wird durch demografische Entwicklungen (Alterung und Wanderungsverhalten), kommunale Finanzen und die mit Ausweisung von Neubaugebieten verbundene Hoffnung auf eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Finanzen bestimmt (Verband Region Stuttgart und Ökonsult GbR 2006, 7). So wird die Kommune zum einen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorgepflicht genügen und zum anderen Abwanderungs- und Stagnationsprozessen begegnen bzw. Zuwanderung fördern. Dabei genügt es nicht, nur die fiskalischen Vorteile in Form von Steuern und höheren Einnahmen aus den Schlüsselzuweisungen zu betrachten, sondern in die Bilanzen sind auch die Aufwendungen für Unterhaltung bzw. Ausbau der Infrastruktur einzubeziehen (Difu 2007; Schiller et al. 2009, 20). Insofern sind Kommunen an einer schnellen und unkom-

plizierten, aber auch möglichst genauen Abschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs interessiert. Gerade unter Schrumpfbedingungen sind jedoch nicht mehr alle bisherigen Prognoseinstrumente einsetzbar.

2.2 Gliederung von Wohnbaulandprognosen

Wohnbaulandprognosen zielen inhaltlich auf die Frage ab, wie viel Fläche für Wohnen in Zukunft benötigt wird. Finkeldei und Koppitz beschreiben, dass sich die Wohnbauflächenbedarfsermittlung aus zwei Teilschritten zusammensetzt. Im ersten Schritt wird der künftige Wohnungsbedarf ermittelt, in welchem eine Abschätzung erfolgt, wie viele Wohnungen zur Versorgung der Haushalte mit Wohnraum zukünftig benötigt werden. Darauf aufbauend erfolgt in einem zweiten Schritt die Ermittlung des Flächenbedarfs. Dabei wird eingeschätzt, wie viele Gebäude welchen Typs im prognostizierten Zeitraum gebaut und welche Flächen für diese Wohnungen benötigt werden. Unterschiede bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs liegen vor allem in den methodischen Ansätzen der Ermittlung des Neubaubedarfs begründet, wobei entweder nur die rein quantitative Versorgung der Haushalte mit Wohnraum oder auch eine qualitative Versorgung im Mittelpunkt der Betrachtung stehen kann.

2.3 Kommunale Prognoseansätze im Vergleich

Da Wohnbaulandausweisungen durch die Kommune erfolgen, interessieren in erster Linie Prognoseansätze, die durch die Kommune selbst erarbeitet werden können. Darüber hinaus gibt es interessante methodische Ansätze für größere regionale Einheiten, z. B. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2011, 7 f.) und empirica (Bayrische Landesbodenkreditanstalt 2011, 104 ff.). Informationen zu den Flächenprognosen des BBSR auf Kreisebene können den Beiträgen von Waltersbacher und Goetzke et al. in diesem Band entnommen werden.

2.3.1 Methodische Grundlagen

Die Erarbeitung kommunaler Wohnbaulandprognosen basiert i. A. auf vier verschiedenen methodischen Zugängen. Die einfachsten Wohnbaulandprognosen beruhen auf einer Bevölkerungsprognose und trendbezogenen Überlegungen zur Steigerung des Wohnflächenkonsums pro Einwohner. Diese Prognosen kommen in wachsenden Regionen schnell und einfach zu robusten Ergebnissen. In stagnierenden sowie schrumpfenden Regionen führt dieser Ansatz jedoch zu größeren Ungenauigkeiten, da aus Bevölkerungsschrumpfung nicht direkt auf Wohnbauflächenentwicklungen geschlossen werden kann (Iwanow, Stutzriemer 2012, 13 ff.).

Eine zweite einfache Vorgehensweise besteht darin, vorhandene kreisbezogene Prognosen anhand bestimmter Kriterien (z. B. Bevölkerungsanteil) auf die jeweiligen Kom-

munen zu disaggregieren. Obwohl das Herunterbrechen von Strukturdaten für den ex-post-Zeitraum teilweise möglich ist (Menge 2008, 48 ff.), muss aufgrund der Vernachlässigung unterschiedlicher kommunaler Ausgangsbedingungen und Dynamiken eine Disaggregation von Kreisdaten im ex-ante-Zeitraum nicht mehr den Gegebenheiten in den Kommunen entsprechen.

Der Wohnbauflächenbedarf kann aber auch über kommunale Wohnungsbedarfsprognosen und die Einbeziehung von durchschnittlichen Grundstücksgrößen ermittelt werden. Obwohl die demografische Entwicklung sehr gut abgedeckt werden kann, fehlt eine mögliche Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach Wohnungsteilmärkten, sodass v. a. in schrumpfenden Kommunen eine Unterschätzung des Bedarfes möglich ist.

Am aufwendigsten sind Wohnbaulandprognosen auf der Basis von Wohnungsmarktprognosen, welche auch Differenzierungen der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes nach Teilmärkten mit einbeziehen, was eine Berücksichtigung qualitativer Wohnwünsche ermöglicht. Schrumpfung und Wachstum in den einzelnen Kommunen werden jedoch in kreisbezogenen Prognosen weiterhin noch miteinander verrechnet. Die kommunalen Wohnungsprognosen des IÖR berücksichtigen diesen Aspekt und werden im Kapitel 3 vorgestellt.

2.3.2 Wohnungsbedarfs- und Wohnungsmarktprognosen

Wohnungsmarktprognosen sind den Wohnungsbedarfsprognosen (Duwendag 1970, 37) methodisch deutlich überlegen, da die Nachfrage der Haushalte nicht allein auf einen Zuwachs der Haushaltzahl reduziert wird, falls dieser überhaupt noch gegeben ist. Wohnungsbedarfsprognosen verfolgen das Ziel, lediglich den Mindestbedarf an Wohnungen zu ermitteln, der notwendig ist, damit sich jeder neue Haushalt mit Wohnraum versorgen kann. Der verwendete normative Ansatz „eine Wohnung je Haushalt“ berücksichtigt dabei keine weiteren quantitativen und qualitativen Anforderungen. Wohnungsbedarfsprognosen setzen sich insbesondere aus zwei Hauptkomponenten zusammen: Erstens dem Wohnungsneubedarf, der aus der Veränderung der Haushaltzahl resultiert und zweitens dem Wohnungsersatzbedarf, der sich durch Abrisse, Umwidmungen und Zusammenlegungen von bestehendem Wohnraum ergibt. Weitere Komponenten, wie die für Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen notwendige Fluktuationsreserve und die Zahl der Zweit- und Freizeitwohnungen, sind in den Wohnungsbedarfsprognosen integriert, besitzen aber eine eher untergeordneter Bedeutung. Außerdem werden in der Regel bestehende Wohnungsdefizite bzw. -überangebote berücksichtigt (Abb. 1 links).

Wohnungsmarktprognosen auf der Basis von Wohnungsnachfrageprognosen gehen einen Schritt weiter. Diese Prognosen berücksichtigen neben dem reinen normativen Bedarf auch qualitative Aspekte, wie die Wohneigentumswünsche der Haushalte. Für die

Entwicklung der künftigen Wohnungsnachfrage ist es erfahrungsgemäß nicht ausreichend, allein auf den errechneten und damit prognostizierten „normativen Wohnungsneubaubedarf“ abzielen. Die Einschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung muss sich auch am Wandel und neu entstehenden Wohnwünschen ausrichten. In den meisten Wohnungsnachfrageprognosen werden Unterscheidungen nach dem Rechtsverhältnis der Wohnung (Wohneigentum oder Mietwohnung) und nach dem Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus) vorgenommen (Abb. 1 rechts). Weitere Komponenten der Nachfrage- bzw. Marktprognosen sind mit den Wohnungsbedarfsprognosen nahezu identisch.

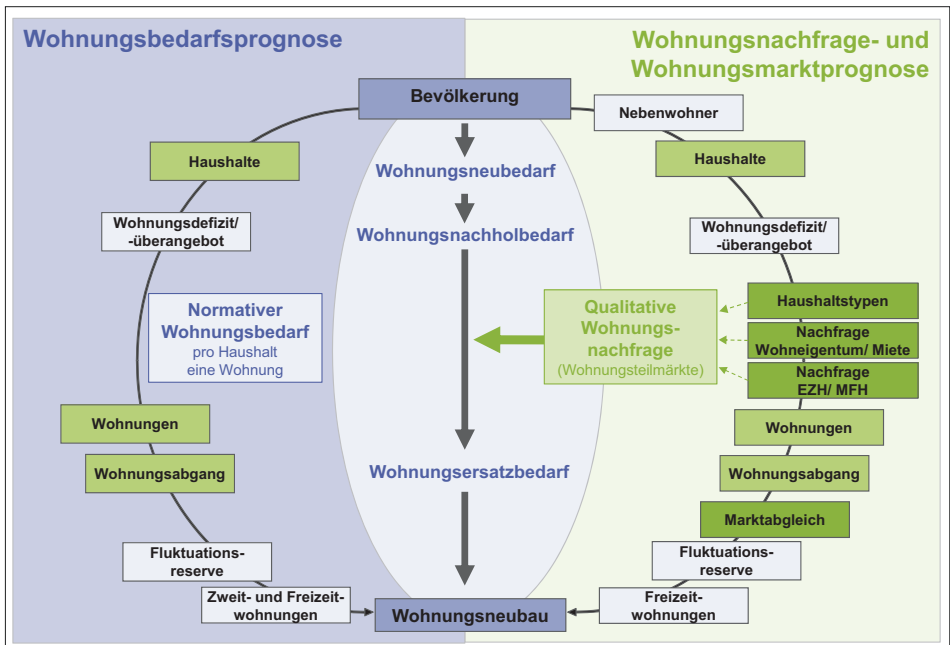


Abb. 1: Komponenten der Wohnungsbedarfs- und Wohnungsmarktprognosen
(Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Iwanow et al. 2006, 89)

Vom Datenbedarf und vom Bearbeitungsaufwand her sind Wohnungsbedarfsprognosen wesentlich weniger aufwendig als Wohnungsmarktprognosen und deshalb für die Kommunalverwaltungen einfacher zu realisieren. Anders sieht es für Wohnungsmarktprognosen aus. Diese sind bislang von der Kommune ohne Vergabe einer Studie an Externe kaum selbst zu erarbeiten. Eine wichtige Unterstützung für die Kommunen kann deshalb das IÖR-Internet-Rechenprogramm „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ bieten. Außerdem gilt zu beachten, dass es in additiven Modellansätzen zu überhöhten Wohnungsneubaubedarfszahlen kommen kann, da entstehende Wohnungsleerstände kaum berücksichtigt werden können.

3 Kommunale IÖR-Flächenabschätzungen Wohnen

Kommunale Wohnungsmärkte unterscheiden sich nicht nur durch Bevölkerungswachstum- oder -schrumpfung und Wohnwünsche der Nachfrager, sondern auch aufgrund vieler anderer kommunaler Spezifika. Hier spielen beispielsweise weiche Standortfaktoren eine besondere Rolle, die über die Attraktivität der Kommune als Wohnstandort und ihre Bevölkerungsdynamik entscheiden.

3.1 Einflüsse auf die Wohnbauflächenentwicklung

Die Einflüsse auf die Flächeninanspruchnahme sind sehr vielfältig. Siedentop et al. (2009, 1) kommen zu dem Schluss, dass neben dem Wanderungsverhalten und wirtschaftlichen Einflüssen vor allem den angebotsbezogenen Erklärungsfaktoren der Siedlungsflächenentwicklung eine hohe Bedeutung zukommt. Dagegen sind die Entwicklung von Beschäftigung, Bruttowertschöpfung, Haushaltseinkommen, Motorisierung etc. auf die Flächenneuanspruchnahme nur von untergeordneter Bedeutung.

Konzentriert man den Fokus nur auf die Flächenentwicklung für die Funktion Wohnen, so wurden von den Autoren fünf Gruppen relevanter Rahmenbedingungen und Einflüsse identifiziert:

- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen** (Anzahl der Arbeitsplätze, Branchenstrukturen, Bauland- und Mietpreise, Steuereinnahmen etc.)
- **Demografische Rahmenbedingungen** (natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegungen, Alters- und Bevölkerungsstruktur etc.)
- **Sozio-ökonomische Rahmenbedingungen** (Haushaltsstruktur und -veränderungen, durchschnittliche Haushaltsgröße, Lebensstile, Wohnwünsche, Einkommensentwicklung etc.)
- **Raumstrukturelle Rahmenbedingungen** (Wohnungs- und Gebäudebestandsstruktur, landschaftliche Attraktivität, ökologische Qualität, inter- und intraregionale Erreichbarkeit etc.)
- **Planerische, rechtliche und politische Rahmenbedingungen** (raumplanerische Ziele, Bauleitplanung, Steuer- und Subventionspolitik, Aktivierung Brachflächen, interkommunale Zusammenarbeit etc.)

Kommunale Wohnbauandprognosen bedürfen demnach neben der Integration quantitativer Einflüsse auch der Berücksichtigung qualitativer Aspekte, welche vor allem in der Ableitung von Szenarienannahmen Berücksichtigung finden.

3.2 Grundaufbau des IÖR-Wohnungsmodell

Die IÖR-Wohnungsprognosen basieren auf einem kommunalspezifischen Ansatz, zu dessen Besonderheiten die Differenzierung nach regionalen und sektoralen Wohnungsteilmärkten sowie der stochastische Modellansatz der Wohnungsnachfrageprognose gehören. Dieser Ansatz baut auf einer kommunalen Bevölkerungsprognose auf, deren Wanderungsannahmen auf kommunalspezifischen Attraktivitäts- und Altersstrukturveränderungen basieren. Die sich anschließende Haushaltsprognose differenziert nach drei Haushaltstypen, welche sich hinsichtlich ihres Nachfrageverhaltens deutlich unterscheiden. Die daraus abgeleitete Prognose des Wohnungsnachfragepotenzials gliedert sich nach sektoralen Wohnungsteilmärkten. Gleiches gilt für die Prognose der Entwicklung des Wohnungsangebotes. In einer Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageentwicklung in den einzelnen Teilmärkten lassen sich die Nachfragepotenziale nach Wohnungsneubau sowie potenzielle Wohnungsleerstandsentwicklungen identifizieren, welche in der Simulation der Wohnungsmarktsituation zum nächsten Prognosezeitpunkt in der Veränderung des Wohnungsangebotes berücksichtigt werden.

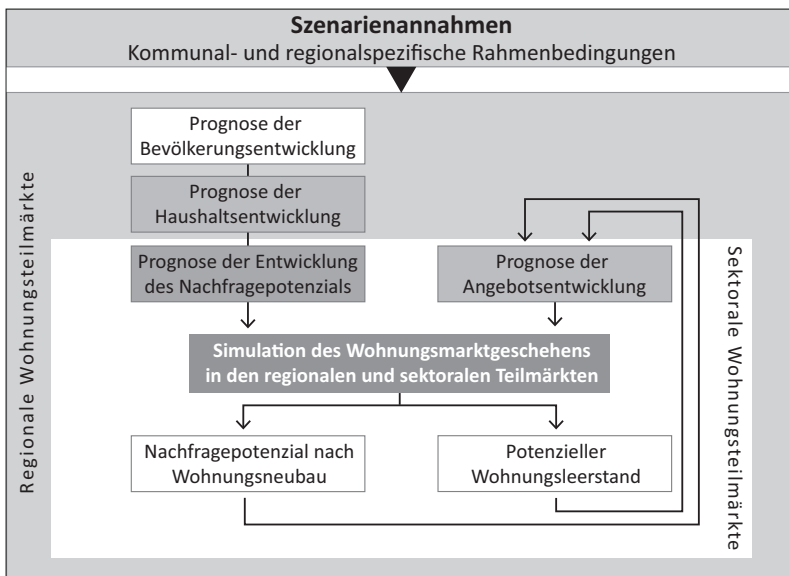


Abb. 2: IÖR-Wohnungsmodell (Quelle: Eigene Darstellung)

Die methodische Besonderheit des IÖR-Wohnungsmodell liegt in der Kleinräumigkeit des Ansatzes und in der Modellierung der Wohnungsnachfrageentwicklung als stochastischen Prozess. Damit dieser Ansatz auch für kleine Kommunen (mindestens 1 000 Einwohner) einsetzbar ist, wird das Nachfrageverhalten auf eine Differenzierung nach drei charakteristischen Haushaltstypen beschränkt. Deren Auswahl beruht auf ei-

nem einfachen Lebenszykluskonzept: „Jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“, „Haushalte mit drei oder mehr Personen“, „Ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte“.

Für Abschätzungen zum Flächenbedarf für Wohnen sollten die Wohnwünsche der Haushalte, die zu Wohnungsneubau und damit zu neuen Flächenbedarfen für Wohnen führen können, so spezifisch wie möglich einbezogen werden. Von allen potenziell zu betrachtenden Wohnwünschen der Haushalte spielt der Wunsch nach Wohneigentum eine hervorgehobene Rolle, weil er besonders häufig zur Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen führt und dies ggf. sogar auch dann, wenn, wie in schrumpfenden Kommunen, ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Gerade in schrumpfenden Kommunen wäre der Erwerb einer Bestandsimmobilie theoretisch möglich, aber die entsprechenden Standortfaktoren bzw. die Wohnqualität der Wohnungsangebote passen ggf. nicht zu den Wohnwünschen der Nachfrager nach einem individuell gebauten Eigenheim. Im IÖR-Modell werden deshalb für größere regionale Einheiten Differenzierungen der Wohnwünsche nach den folgenden sechs Teilmärkten berücksichtigt:

- Wohneigentum: Eigenheime und Eigentumswohnungen, jeweils differenziert nach Bestand und Neubau (vier Teilmärkte)
- Mietwohnungen: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (zwei Teilmärkte)

Für einzelne Kommunen sind auch kommunalspezifische Differenzierungen nach frei wählbaren Strukturtypen der Wohnbebauung möglich. Dafür steht im Internet das IÖR-Internet-Rechenprogramm „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ (www.ioer.de/wohnungsnachfrageprognose) zur Verfügung, in welchem der Nutzer je nach Gemeindegröße zwischen zwei bis sieben Strukturtypen differenzieren kann.

3.3 Anwendungsbeispiel zum Nachfragepotenzial

Vor dem Hintergrund einer langfristigen Perspektive und eines geplanten Wohnungsbauvorhabens wurde in einer von der Stadt Korntal-Münchingen beauftragten Studie das Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau für den Zeitraum 2011 bis 2030 auf der Basis des IÖR-Wohnungsmarktmodells eingeschätzt. Dieses Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau gliedert sich folgendermaßen auf: Wohnungsneubedarf für ca. 600 zusätzlich zu versorgende Haushalte mit Haupt- oder Nebenwohnsitz, Wohnungsneubaupotenzial für 270 Wohnungen zur Befriedigung individueller Wohnwünsche, Wohnungersatzbedarf von ca. 400 Wohnungen sowie sonstigem Wohnungsneubau (Freizeitwohnungen, Mobilitätsreserve) von ca. 40 Wohnungen (Abb. 3).

Modellrechnungen zum Flächenbedarf für Wohnungsneubau auf der Basis von aus GIS-Analysen abgeleiteten Flächenfaktoren geben an, wie viel Fläche für Wohnzwecke erforderlich wäre, falls das gesamte prognostizierte Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau tatsächlich in Bauvorhaben umgesetzt würde. Dabei wird die Möglichkeit der Nutzung von Brachflächen, Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzialen

noch nicht berücksichtigt. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass auf Flächen mit Wohnungsabriss in der Regel ein Ersatzneubau am gleichen Standort möglich ist. Deshalb konzentriert sich ein möglicher zusätzlicher Flächenbedarf vor allem auf die beiden Komponenten Wohnungsneubedarf und Wohnungsneubau zur Befriedigung individueller Wohnwünsche. Für die 910 zu bauenden Wohnungen (Nachfragepotenzial ohne Ersatzbedarf) ergäbe sich bei einem ermittelten Anteil von 47 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ein Gesamtbedarf an Flächen für Wohnungsneubau von 17,6 ha (davon 12,8 ha für Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und 4,8 ha für Neubau von Mehrfamilienhäusern). Eine kluge Flächenhaushaltspolitik bezieht jedoch vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen alle im Bestand aktivierbaren Innenentwicklungs-, Reserve- und Brachflächen ein.

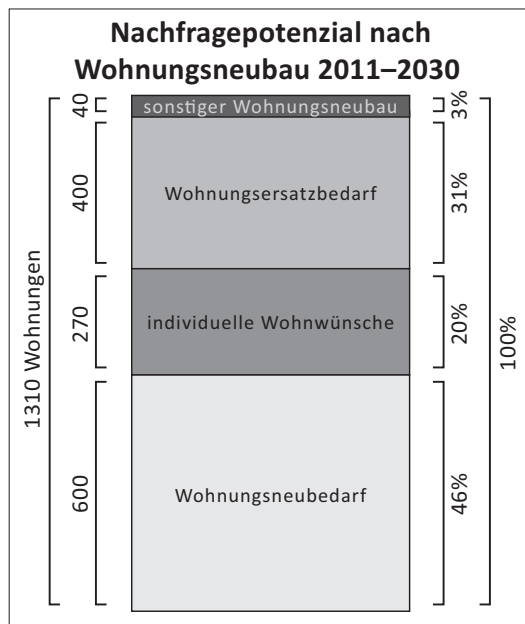


Abb. 3: Ergebnisse der IÖR-Wohnungsprognose (Komponentendarstellung) für Korntal-Münchingen 2011 bis 2030 (Quelle: auf Basis von Eichhorn 2012, 24)

4 Fazit

Allein schon die Betrachtung großer Unterschiede hinsichtlich der Bevölkerungsdynamik und -strukturentwicklung machen deutlich, dass für Wohnbaulandabschätzungen Modelle unterhalb der Kreisebene notwendig sind. Für kommunale Abschätzungen des zukünftigen Flächenbedarfs für Wohnen reichen Wohnungsbedarfsprognosen als Basis nicht mehr aus, weil qualitative Wohnwünsche der Haushalte nicht genügend erfasst werden können. Zudem erfolgt eine Verrechnung mit nicht passenden Angeboten in an-

deren Marktsegmenten und mit Wohnungsleerständen. Vielmehr sind nach Teilmärkten differenzierte Wohnungsmarktmodelle als Grundlage für Abschätzungen des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnbauland unabdingbar. Entscheidenden Einfluss auf dessen Höhe besitzen die in der Wohnungsmarktprognose integrierte Nachfrageprognose sowie die Möglichkeit der Einbeziehung der vorhandenen Wohnungsleerstände. Differenzierte Nachfrageprognosen tragen insbesondere dazu bei, den Verantwortlichen in Politik und Wohnungswirtschaft sowie Investoren die möglichen unterschiedlichen Trends der Wohnungsmarktentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf die einzelnen Marktsegmente abzubilden und der Kommunalplanung verbesserte Grundlagen für die Flächennutzungsplanung bereit zu stellen. Der höhere Aufwand oder die Vergabe einer Studie scheinen sich deshalb für die Kommune in jedem Fall auszuzahlen.

5 Literatur

- Bayrische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarkt Bayern 2011 – Beobachtung und Ausblick. München.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 4, Bonn.
- Difu (2007): Difu-Berichte 2/2007 – neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse?
<http://www.difu.de/node/5015> (Zugriff: Juni 2012).
- Duwendag, D. (1970): Methoden und Determinanten einer Wohnungsbedarfs-, Kosten- und Mietprognose für die Bundesrepublik Deutschland bis 1975. Westfälische Wilhelms-Universität Münster.
- Eichhorn, D. (2012): Entwicklung des Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau in der Stadt Korntal-Münchingen bis 2030. IÖR, Dresden.
- Finkeldei, J.; Koppitz, H.-J. (2005): Inhaltliche Planungsschritte. In: Koppitz, H.-J.; Schwarting, G. (Hrsg.): Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis. Schmidt (Erich), Berlin.
- Iwanow, I.; Eichhorn, D.; Seidel, Y.; Kausch, S.; Effenberger, K.-H. (2006): Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg bis 2015. Mit Ausblick bis 2020. IÖR, Dresden.
- Iwanow, I.; Stutzriemer, S. (2012): Flächenentwicklung für Wohnzwecke. In: Public Health Forum 20 (2012) 75, 13-15.
- Menge, H. (2008): Regionen runter brechen – gibt das nur Bruch? In: Stadtforschung und Statistik 2/2008, 48-55.
- Schiller, G.; Gutsche, J.-M.; Siedentop, S.; Deilmann, C. (2009): Von der Außen- zur Innenentwicklung in Städten und Gemeinden – Das Kostenparadoxon der Baulandentwicklung. Umweltbundesamt (Hrsg.), Texte 31/2009.
http://www.umweltbundesamt.de/uba-infomedien/mysql_medien.php?anfrage=Kennnummer&Suchwort=3858 (Zugriff: Juni 2012).

- Siedentop, S. et al. (2009): Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Schriftenreihe Forschungen Heft 139, Bonn.
- Verband Region Stuttgart; Ökonsult GbR (2006): Neubaugebiete und demografische Entwicklung – Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart.
http://www.region-stuttgart.org/fileadmin/regionstuttgart/04_Informationen_und_Download/04_01_Veroeffentlichungen/04_04_03_Schriftenreihe/schriftenreihe_25_Neubaugebiete.pdf (Zugriff: Juni 2012).