

Wohnbaulandprognosen – Stärken, Schwächen, neue Ansätze

4. Dresdner Flächennutzungssymposium

Irene Iwanow

15.6.2012



Agenda

1. Ziele
2. Ansätze
3. Grundlagen des IÖR-Wohnungsmarktmodells
4. Ausblick

Agenda

1. Ziele

2. Ansätze

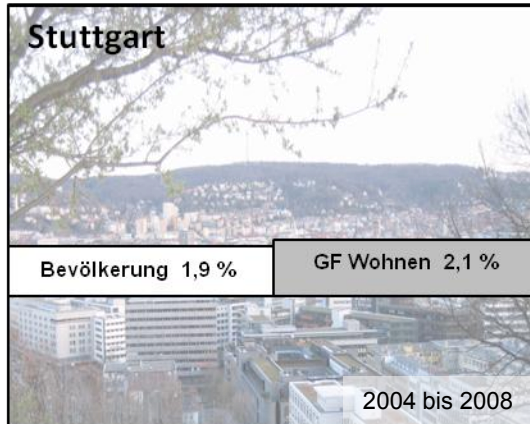
3. Grundlagen des IÖR-Wohnungsmarktmodells

4. Ausblick

Wofür werden Wohnbaulandprognosen benötigt?

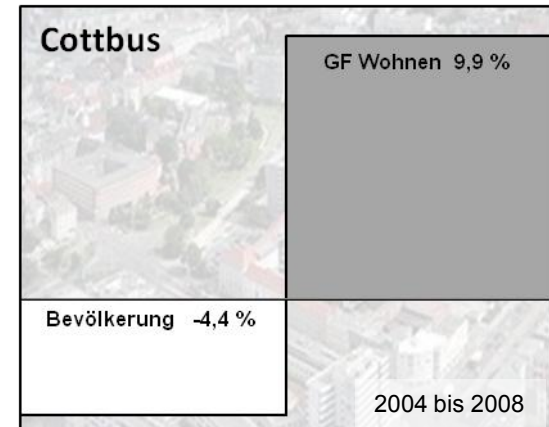
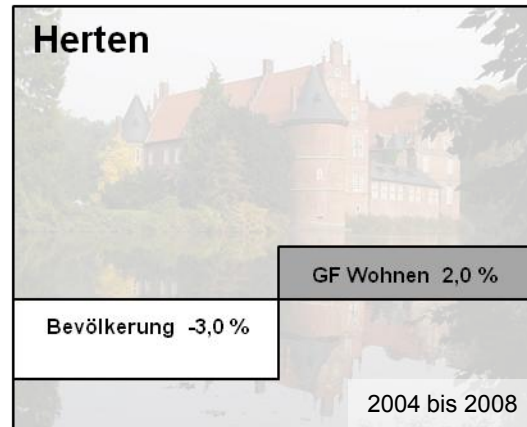
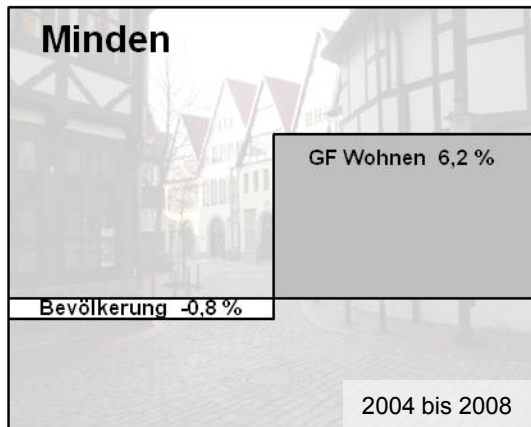
- Kommunal- und Regionalplanung formulieren Zielvorstellungen der Flächenentwicklung auf der Basis von Leitbildern und Prognosen
- Wohnbaulandabschätzungen - Bestandteil der Flächennutzungsplanung
- Abschätzung der künftigen Nachfrage nach Flächen für Wohnzwecke (Bestand, Neubau)
- Wichtige Voraussetzung: Berücksichtigung kommunaler und regionaler Rahmenbedingungen (z. B. Demographie, Wirtschaft)

Diskrepanz Bevölkerungs- und Flächenentwicklung



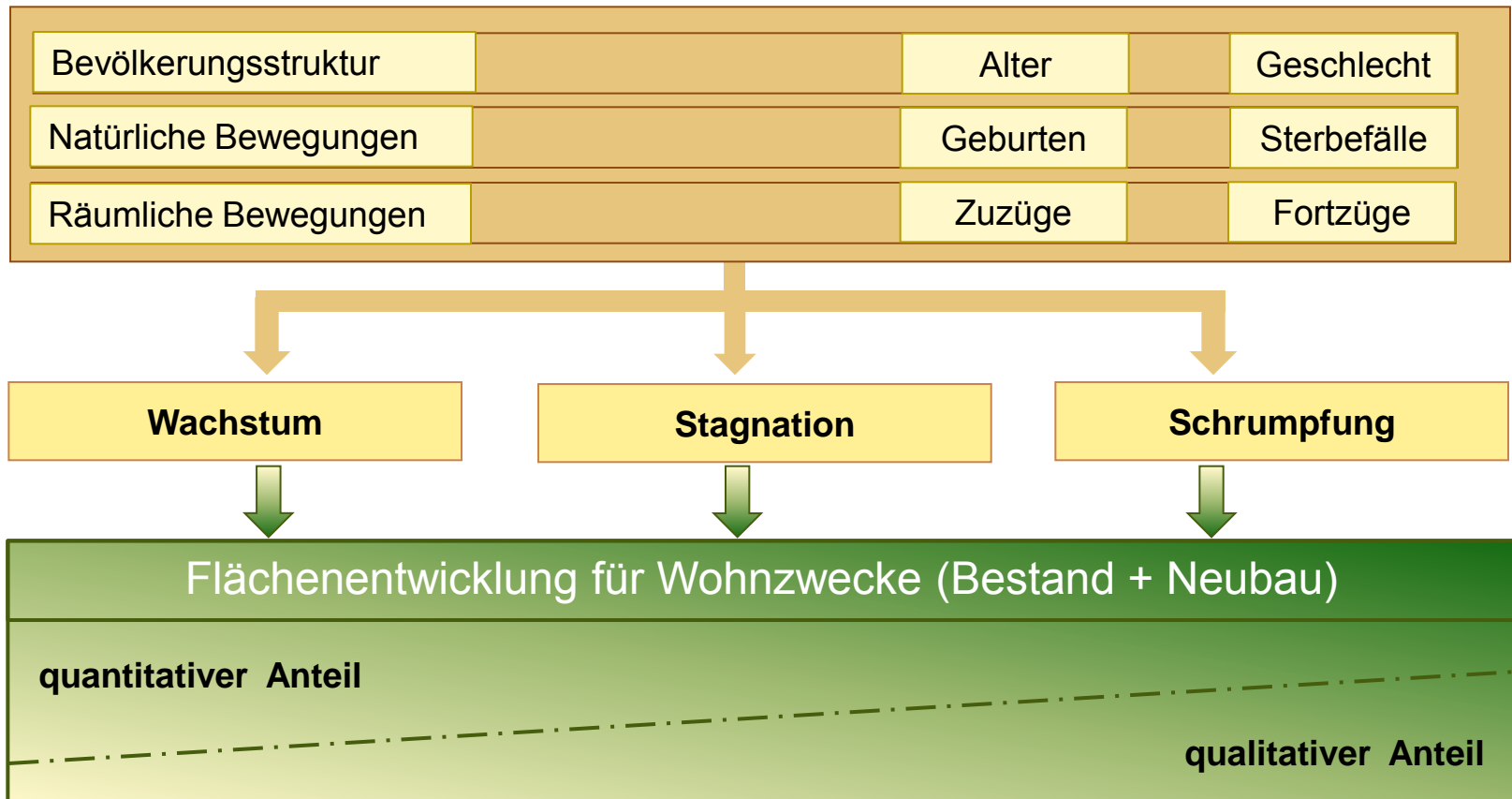
GF: Gebäude- und Freiflächen

- Abkopplung der Dynamik der Gebäude- und Freiflächenentwicklung für Wohnen von Trends der Einwohnerentwicklung
- Ursachen vielfältig, z.B.
 - ➔ Unterschiede in gebauter Gebäudestruktur
 - ➔ Wohnungsneubau trotz Wohnungsleerstand
 - ➔ unterschiedliche Planungspraxis



Quelle: Statistische Landesämter, Internet

Bevölkerungs- und Flächenentwicklung



Agenda

1. Ziele

2. Ansätze

3. Grundlagen des IÖR-Wohnungsmarktmodells

4. Ausblick

Ansätze kommunaler Wohnbauflächenprognosen

Abschätzung der Ansprüche an Flächen für Wohnen:

Variante 1: Abschätzung der Veränderung der Bevölkerungszahl und des steigenden Wohnflächenkonsums der Einwohner

Variante 2: Disaggregation kreisbezogener Bevölkerungs-, Wohnungsneubau- und Flächenprognosen

Variante 3: Wohnungsbedarfsprognose und durchschnittliche Grundstücksgrößen

Variante 4: Wohnungsmarktprognose und Flächenbedarf

Gliederung der Wohnbaulandprognosen

Schritt 1: Ermittlung des **Wohnungsbedarfs**

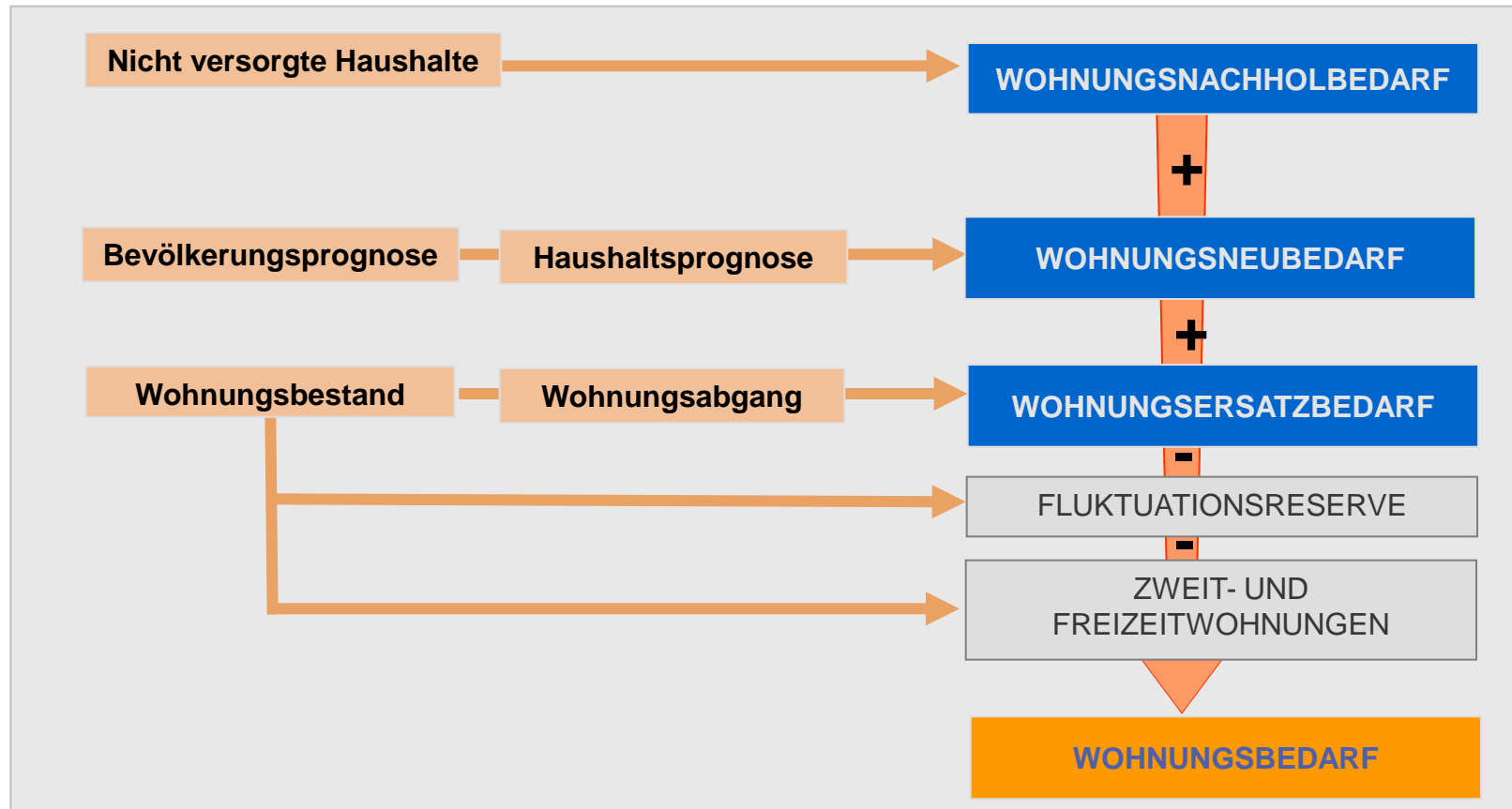
- ➔ Wie viele Wohnungen werden zur Versorgung der Haushalte mit Wohnraum benötigt?
- ➔ Für wie viele Wohnungen welchen Typs besteht ein Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau?

Schritt 2: Ermittlung des **Flächenbedarfs**

- ➔ Wie viele Gebäude welchen Gebäudetyps könnten in den kommenden 10 bis 15 Jahren neu gebaut werden?
- ➔ Welche Flächen werden dafür benötigt?

Wohnungsbedarfsprognosen

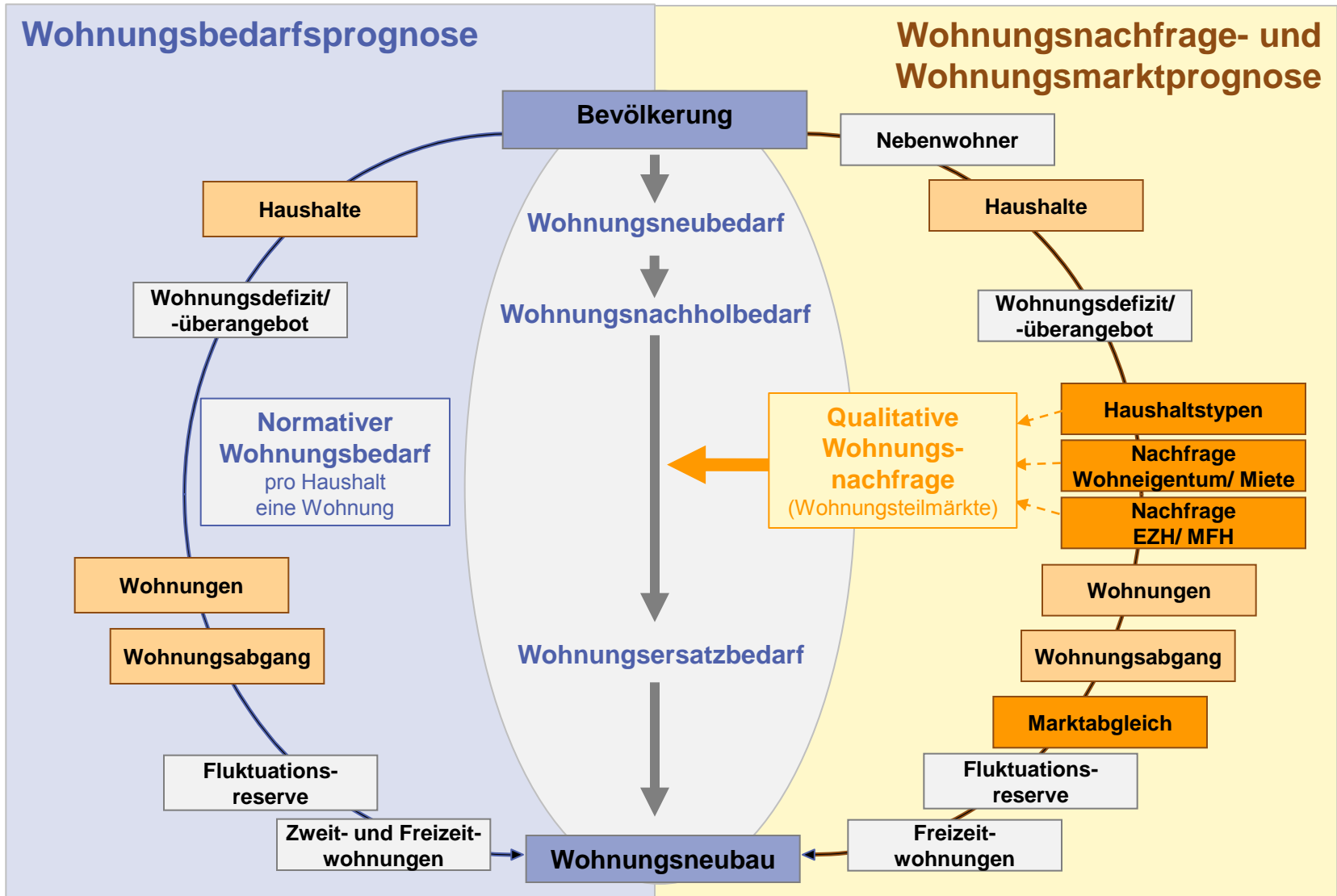
Grundstruktur eines Komponentenmodells



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Duwendag (1970)

Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsnachfrage- und Wohnungsmarktprognose



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Iwanow et al. (2006)

Stärken / Schwächen

	Stärken	Schwächen
Wohnungsbedarfsprognosen	<ul style="list-style-type: none">• Einsetzbar für kommunale Ebene• Gut verständliches Modell• Ergebnisse leicht kommunizierbar	<ul style="list-style-type: none">• Keine Differenzierung nach EZH, MFH möglich• Ungeeignet für schrumpfende Kommunen• Datenproblem Haushalte
Wohnungsmarktprognosen	<ul style="list-style-type: none">• Differenzierung nach EZH und MFH möglich• Integration einer Nachfrageprognose• Integration von Effekten aus Bevölkerungsschrumpfung möglich	<ul style="list-style-type: none">• Zeit- und Datenaufwendig• rechentechnische Unterstützung erforderlich• Erhebliche Datenprobleme• Einschränkung regionaler Differenzierungsmöglichkeiten

Agenda

1. Ziele
2. Ansätze
3. Grundlagen des IÖR-Wohnungsmarktmodells
4. Ausblick

Wichtige Einflussfaktoren der Flächenentwicklung für Wohnen

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Arbeitsplätze, Preisentwicklung, ...

2. Demografische Rahmenbedingungen

Bevölkerungsbewegungen, Bevölkerungsstruktur, ...

3. Sozio-ökonomische Rahmenbedingungen

Haushaltsveränderungen, Lebensstile, Wohnwünsche, ...

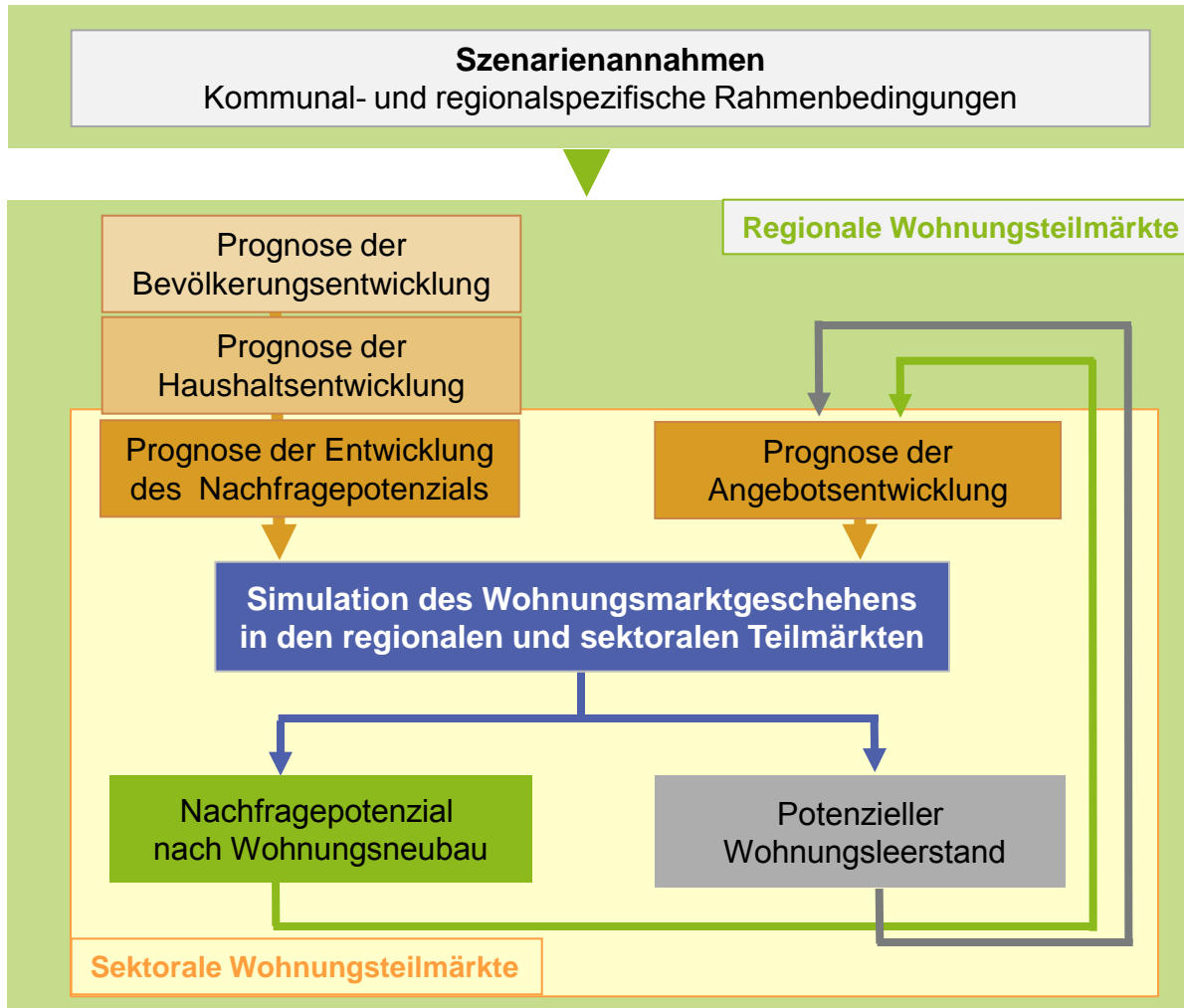
4. Raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Wohnungsbestandsstruktur, Landschaftliche Attraktivität, ...

5. Planerische, rechtliche und politische Rahmenbedingungen

Bauleitplanung, Fördermöglichkeiten, ...

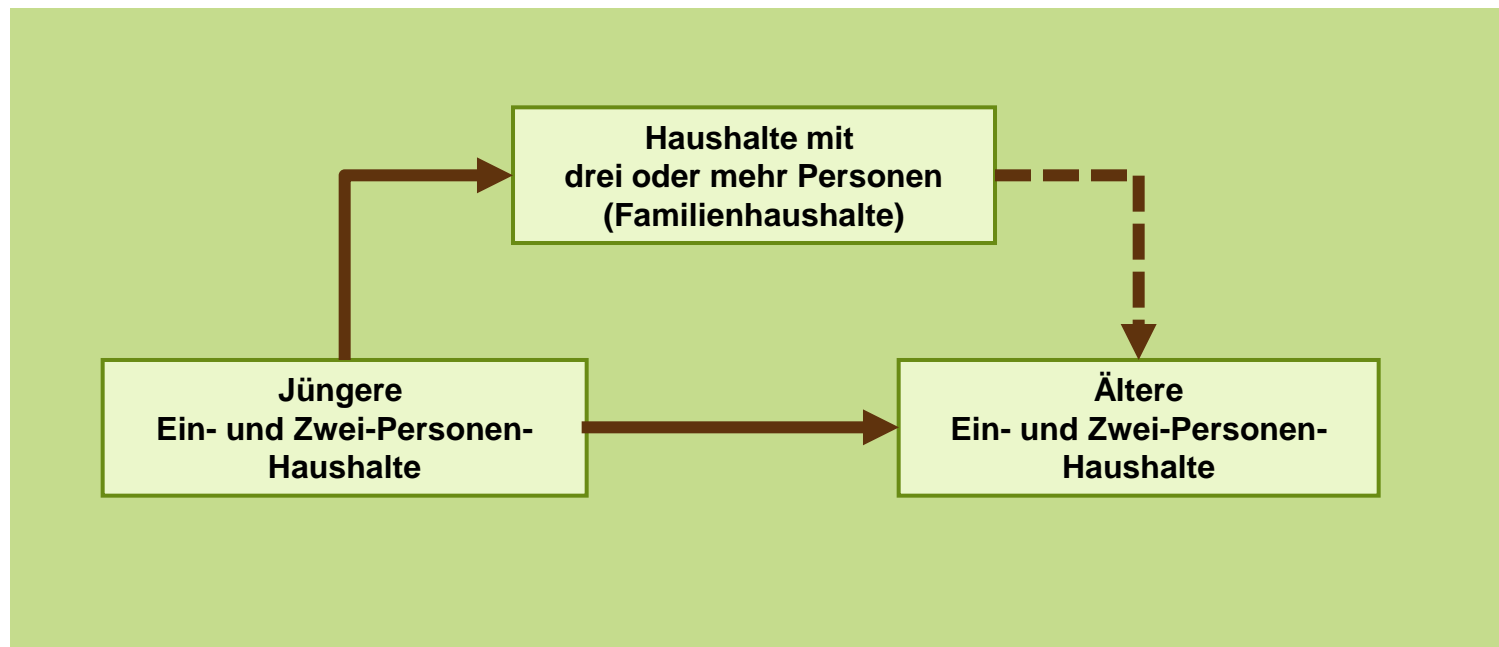
IÖR-Wohnungsmarkmodell



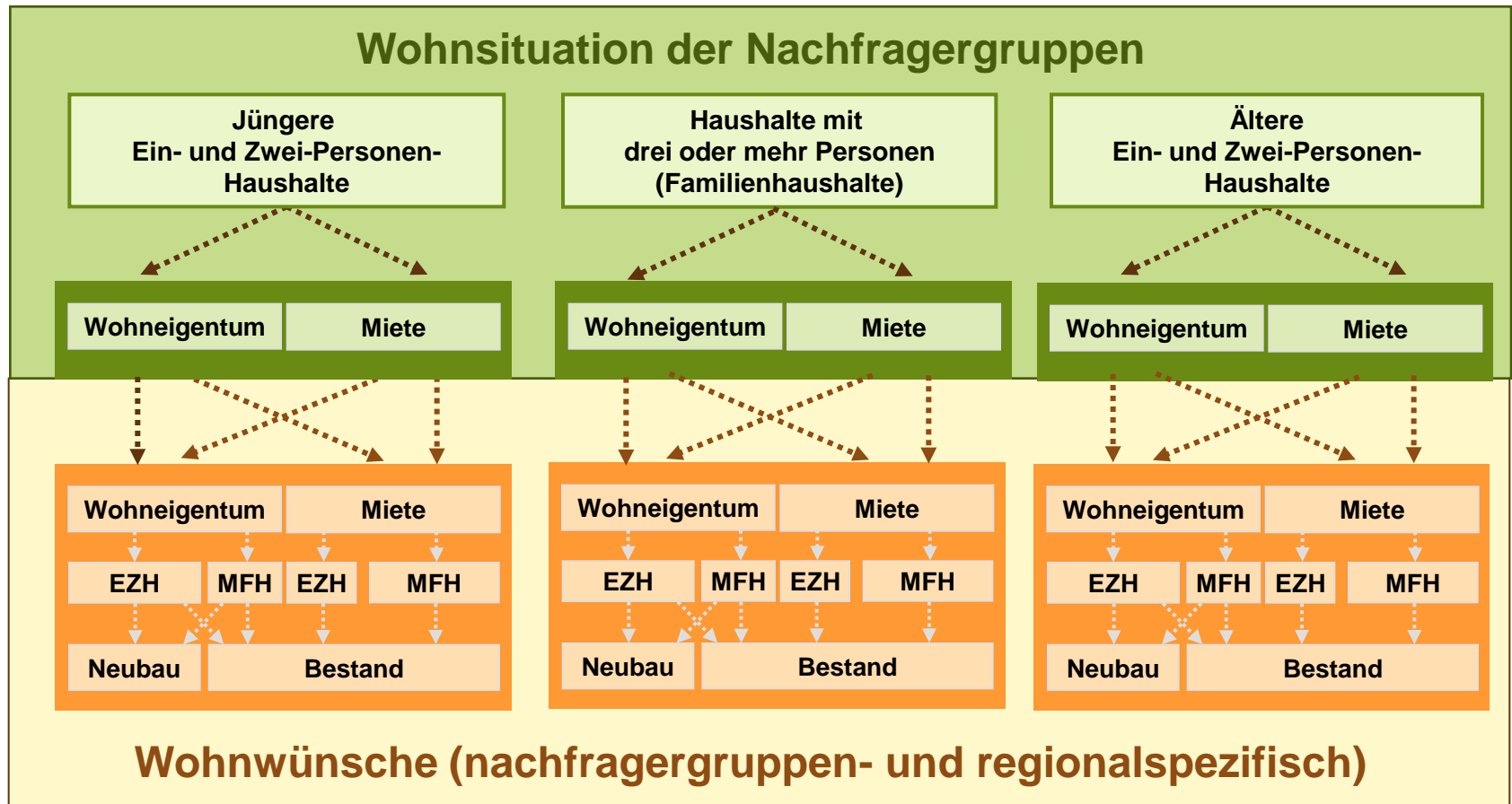
Nachfragergruppen

Basis: einfaches Lebenszykluskonzept

Ziel: Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen auch für Gemeinden mit mind. 1.000 Einwohnern erstellen

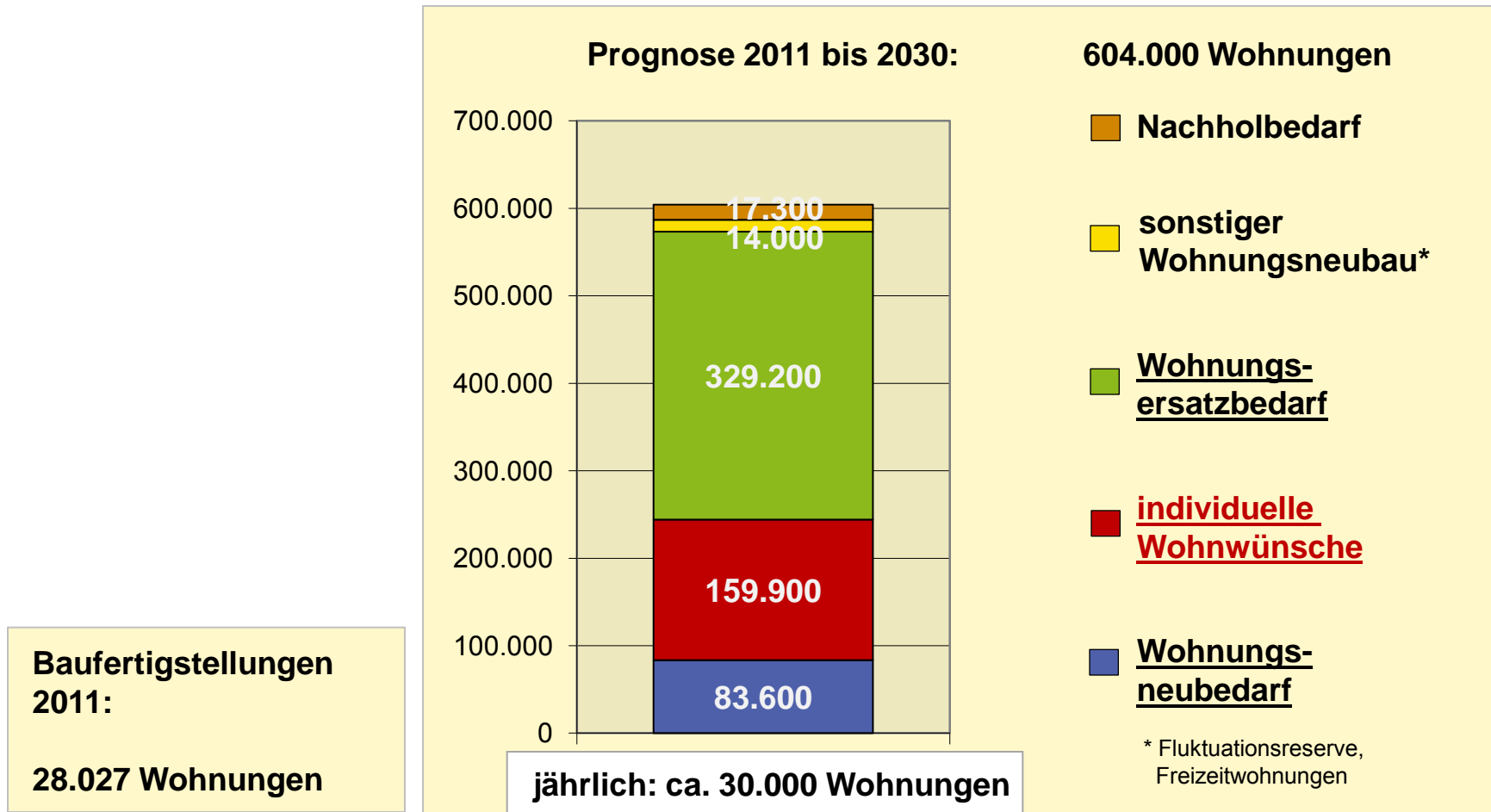


Wohnungsnachfrage - Wohnwünsche



Ergebnisse IÖR-Prognose Baden-Württemberg

Komponentendarstellung



Quelle:
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012

Quelle: Eichhorn (2011)

Spezifika des IÖR-Wohnungsmarktmodells

Abbildung der Prozesse am Wohnungsmarkt über kommunalspezifischen Systemansatz

- ➔ Integration unterschiedlicher Rahmenbedingungen (Wachstum, Schrumpfung, Bestandsentwicklung)
- ➔ Gestiegene Komplexität des Marktmodells (Dynamik der Determinanten, Interdependenzen)
- ➔ Einbeziehung der Wohnwünsche der Haushalte (Wohnqualität)
- ➔ Ableitung modellgestützter Szenarien (Ursache-Wirkungsbeziehungen)
- ➔ Regionalprognosen über Bottom-up-Ansatz

IÖR-Internet-Rechenprogramm – wissenschaftliche Dienstleistung für Kommunalplaner



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

Rechenprogramm zur Erstellung einer Kommunalen Wohnungsnachfrageprognose

Mit dem Rechenprogramm „Kommunale Wohnungsnachfrageprognose“ des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) können individuelle Wohnungsnachfrageprognosen für Kommunen erstellt werden.

Die Besonderheiten des Programms sind dabei:

- Möglichkeit der getrennten Berechnung von Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen
- Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach 3 Haushaltstypen und bis zu 7 Wohnungsteilmärkten
- Berechnung der Nachfrage in Form von Szenarien
- Dateninputs kommen vom jeweiligen Nutzer
- Zeithorizont 15 Jahre in drei 5-Jahresabschnitten
- Basisjahr frei wählbar
- Übersichtliche und graphische Darstellung der Ergebnisse


Das IÖR-Rechenprogramm bietet der Kommunalplanung bei der Erstellung differenzierter Wohnungsprognosen und Stadtumbaukonzepte eine wichtige Unterstützung.

Szenarienbeispiele:



Bevölkerung, Private Haushalte, Wohnungsnachfrage

49935 Besucher



erstellte Prognosen

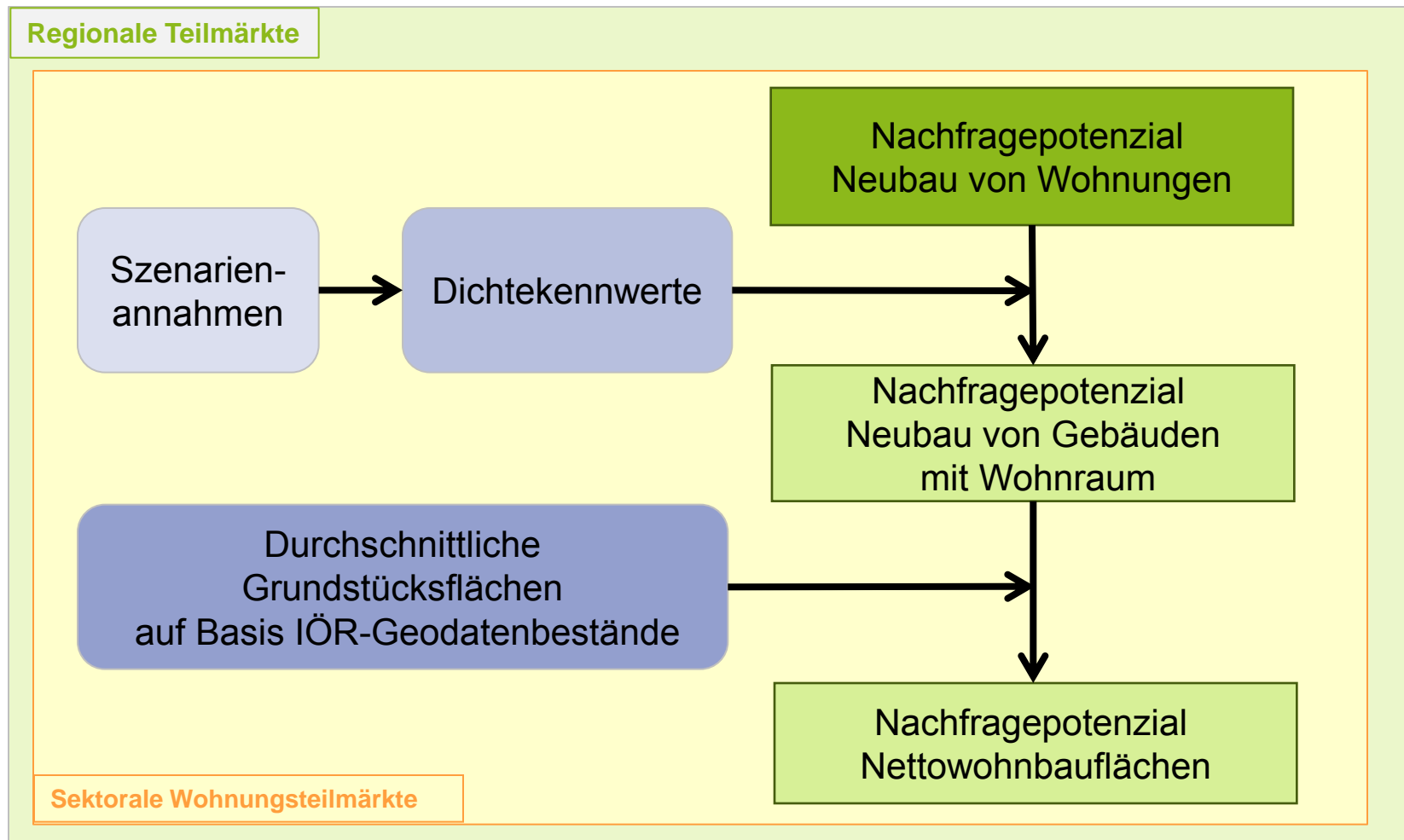
Startseite
Konzept
notwendige Daten
Prognoserechnung
Kontakt / Impressum
IÖR

www.ioer.de/Wohnungsprognose

Agenda

1. Ziele
2. Ansätze
3. Grundlagen des IÖR-Wohnungsmarktmodells
4. Ausblick

Schritt 2: Flächenbedarf für Wohnen



Kontakte

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung,
Weberplatz 1, 01217 Dresden

Irene Iwanow,
I.Iwanow@ioer.de, Tel: 0351 / 4679 220

Daniel Eichhorn
D.Eichhorn@ioer.de, Tel: 0351 / 4679 249

Holger Oertel
H.Oertel@ioer.de, Tel: 0351 / 4679 249

Sylke Stutzriemer
S.Stutzriemer@ioer.de, Tel: 0351 / 4679 268