

Einflüsse zur Erklärung und Prognose der Wohnbauflächenneuanspruchnahme

Bundesarbeitskreis „Wohnungsmarktbeobachtung der Länder“

13. November 2015

Institut für Wohnen und Umwelt

Darmstadt

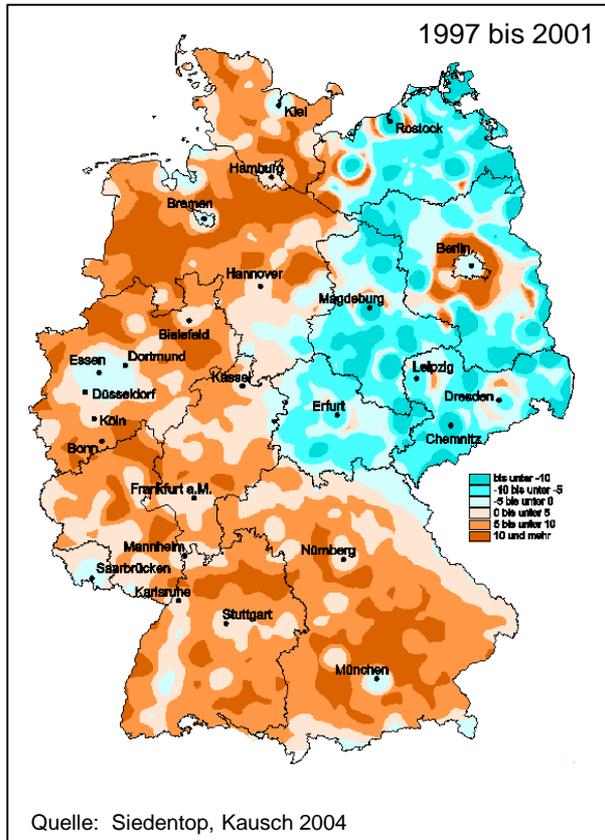
Irene Iwanow, Robin Gutting

Agenda

1. Motivation
2. Systematisierung Einflussfaktoren
3. IÖR-Modell und Subsysteme
4. Szenarien Wohnbauflächenbedarf
5. Fazit

Ergebnisse gemeindespezifischer Analysen

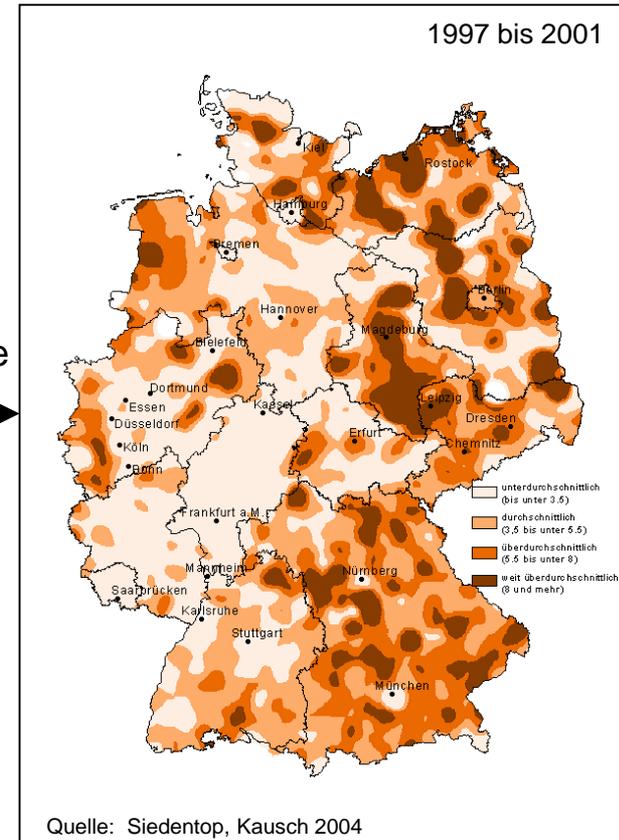
Bevölkerungsentwicklung



+ 0,9 %
- 2,1 %

Westdeutschland
Ostdeutschland

Siedlungs- und Verkehrsfläche

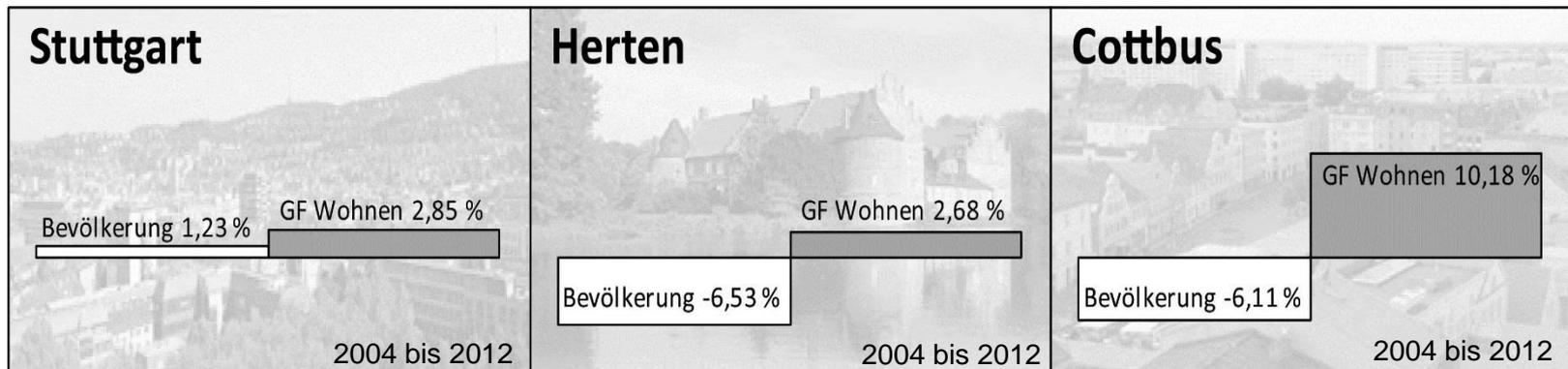


+ 4,0 %
+ 6,3 %

Nichtlineare
dynamische
Erklärungsmodelle

fehlen

Kommunale Flächenentwicklung Wohnen bei unterschiedlicher Bevölkerungsdynamik



Quelle: Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015

Ursachen vielfältig, z.B.

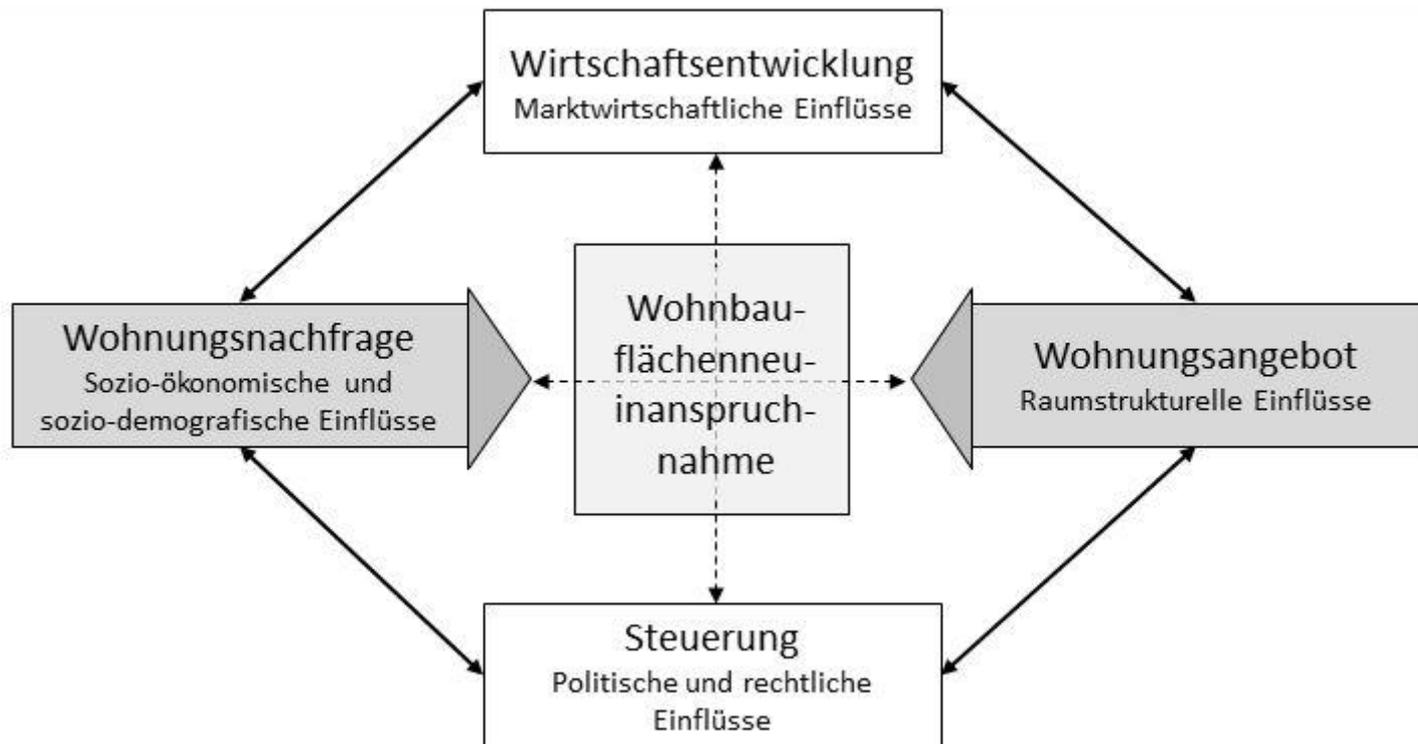
- Unterschiede Alters- und Haushaltsstruktur
- Unterschiede in neugebauter Gebäudestruktur
- Wohnungsleerstand
- unterschiedliche Planungspraxis

Systematisierung Erklärungsansätze

Kriterium	Erklärungsansatz	
	Qualitative Orientierung	Quantitative Orientierung
Einbezogene Flächennutzungsarten	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt 	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungs- und Verkehrsfläche im Sinne der amtlichen Statistik Flächennutzung Wohnen
Methodische Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Dokumenten- und Sekundärdatenanalysen 	<ul style="list-style-type: none"> Hypothesen Statistische Modelle Kettenmodelle Prognosemodelle
Differenzierung der Einflussfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> einzelne Einflüsse Instrumente Einflussgrössengruppen Angebot und Nachfrage 	<ul style="list-style-type: none"> einzelne Einflüsse Angebot einzelne Einflüsse Nachfrage weitere Einflüsse Instrumente
Räumliche Differenzierung	<ul style="list-style-type: none"> meist Deutschland 	<ul style="list-style-type: none"> Deutschland Raumordnungsregionen Kreisebene Kommunen
Differenzierung nach Marktsegmenten	<ul style="list-style-type: none"> undifferenziert EZH und MFH 	<ul style="list-style-type: none"> undifferenziert EZH und MFH Strukturtypen der Wohnbebauung

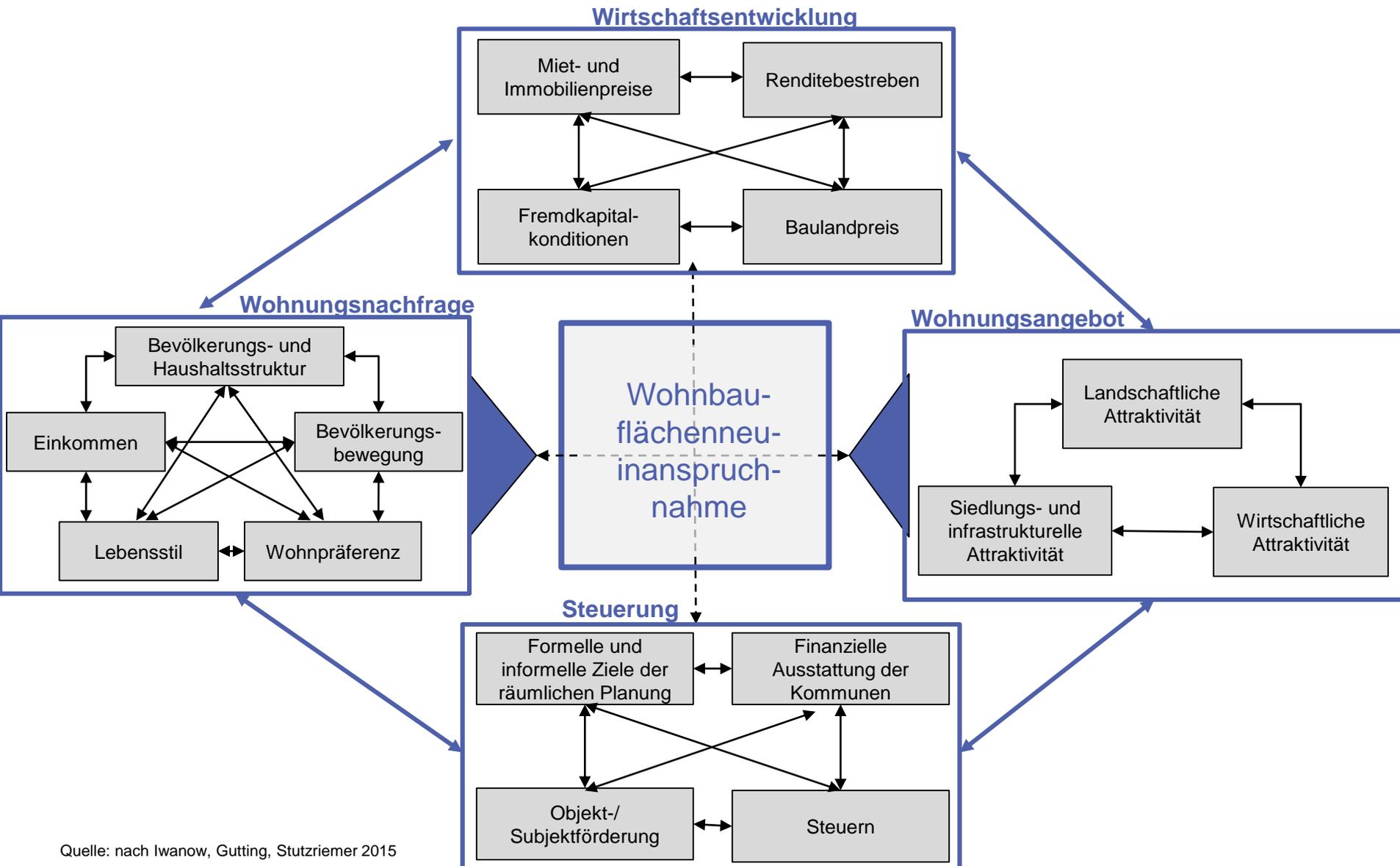
Quelle: Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015, 45

Wirkungskonzept Einflussfaktoren Wohnbauflächenneuanspruchnahme



Quelle: Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015, 49

Einflussfaktoren und ihre Interdependenzen



Quelle: nach Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015

IÖR-Modell

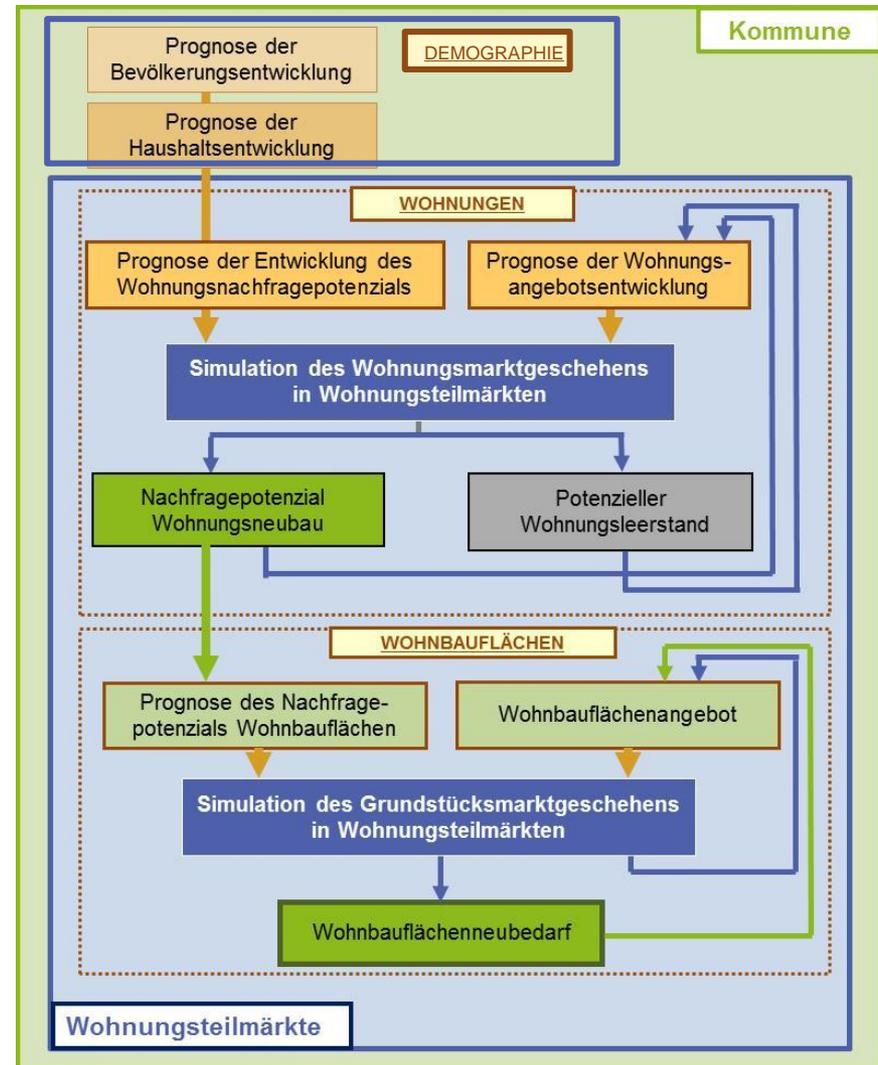
Kommunale Wohnungs- und Wohnbauflächen- prognosen

Erstellung kommunaler modellgestützter
Szenarien in drei Subsystemen:

Demographie

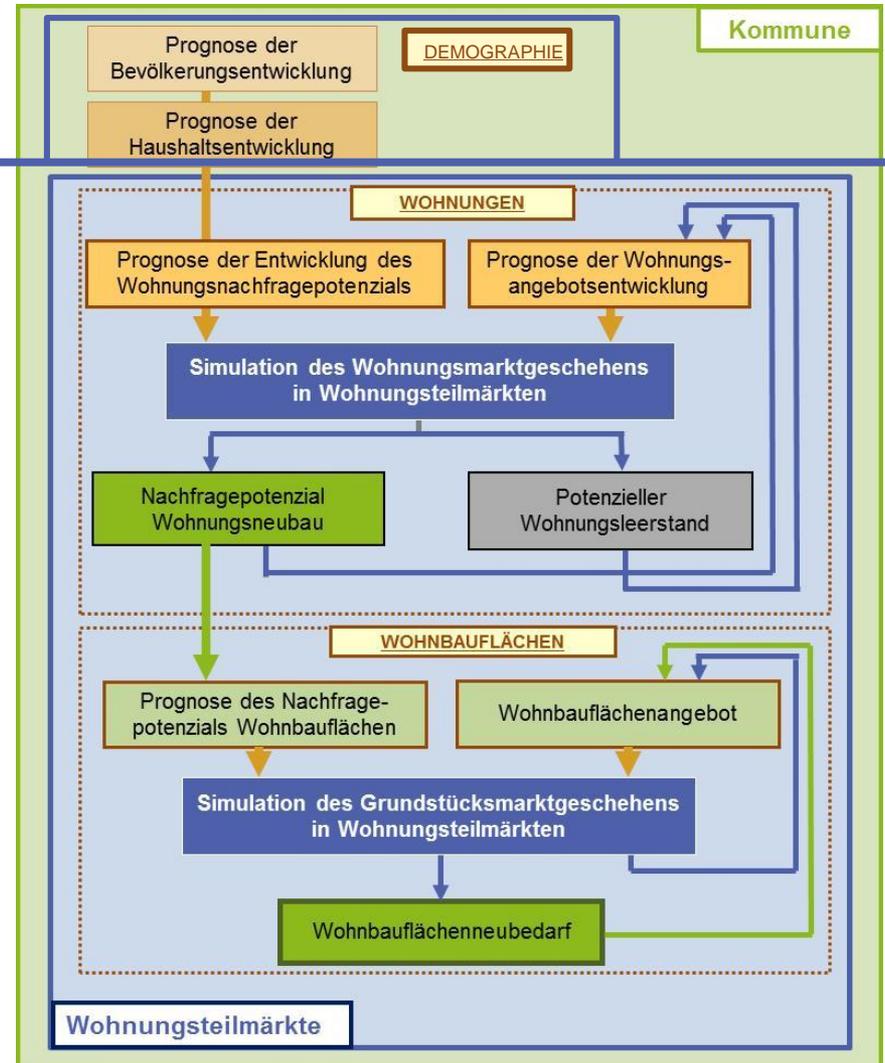
Wohnungen

Wohnbauflächen



Quelle: nach Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015

Subsystem Demographie



Quelle: nach Iwanow, Gutting, Stutzriemer (2015), im Erscheinen

Bevölkerungsstruktur

- Bevölkerungszahl mit Altersstruktur
- Gemeinschaftsunterkünfte
- Nebenwohner

Bevölkerungsbewegungen (Dynamik)

- Altersklassenspezifische Fruchtbarkeit, Geburten
- Altersklassenspezifische Sterbefälle
- Altersklassenspezifische Wanderungen
 - Wirtschaftsentwicklung
 - Arbeitskräftenachfrage durch Unternehmen
 - Realisierung Wohnwünsche (Lebensstile)

Haushaltszahl und Haushaltsstruktur

- Haushaltstypen

Haushaltsbildungsverhalten (Dynamik)

- Altersklassen- und gemeindetypspezifische Verhaltensänderungen

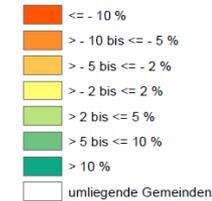
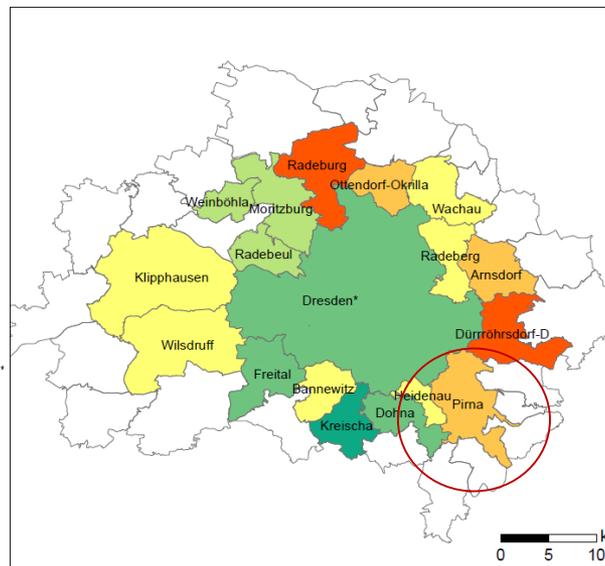
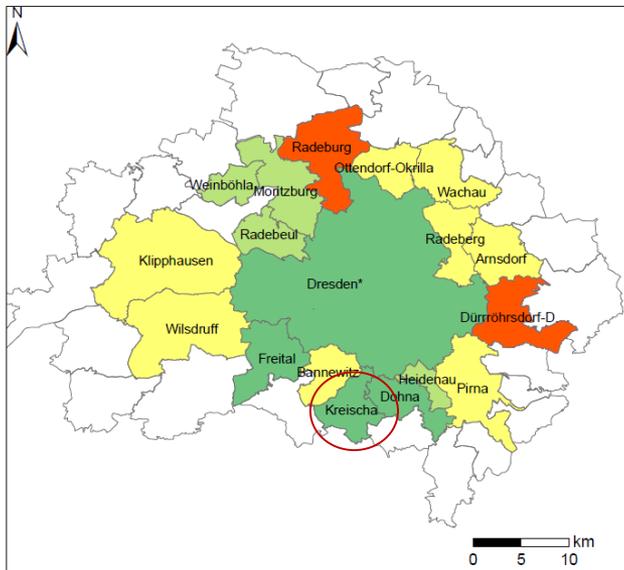
Subsystem Demographie

Beispiel Erlebnisregion Dresden

Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ 2012 bis 2027

Bevölkerungsentwicklung

Haushaltsentwicklung



* Berechnung auf Grundlage von Kommunaldaten

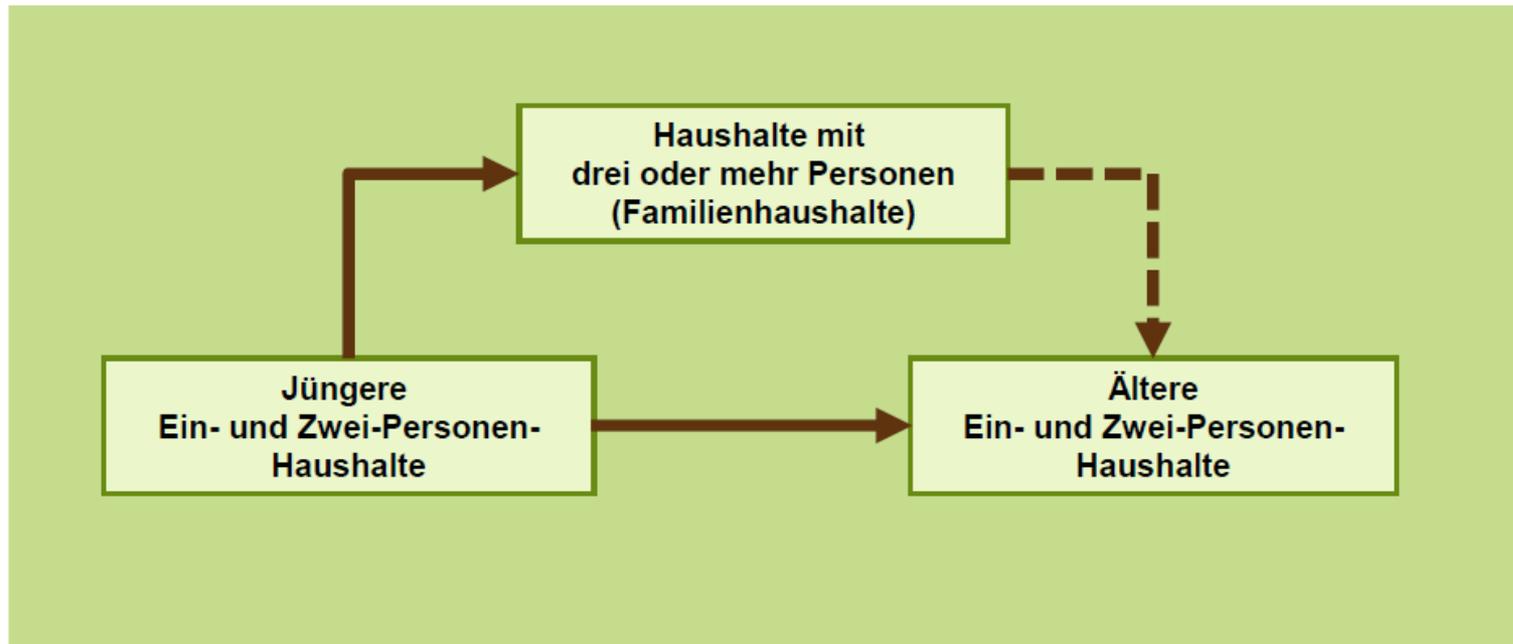
Datenquelle:
 Statistikdaten: Statistische Daten des Landes Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden, eigene Bechnungen
 Geometriedaten: © GeoBasis-DE / BKG (2013)
 Stand: 17.03.2015
 Bearbeiterin: Dipl.-Geogr. Mandy Reimann, IÖR Dresden



Quelle: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden (2015),
 Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden

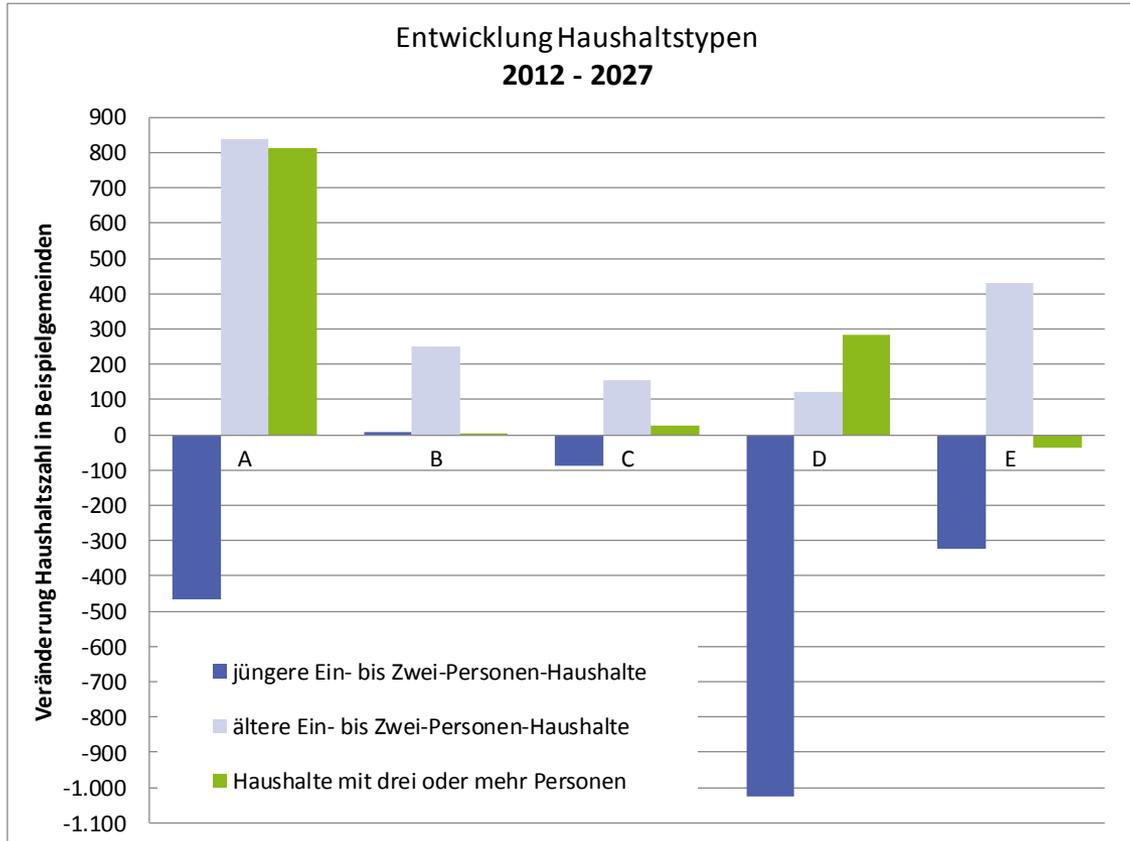
Differenzierung Haushalte nach Nachfragergruppen

Haushaltstypen auf Basis von Lebenszyklen



Quelle: IÖR-Prognosesystem

Kommunale Haushaltsstrukturentwicklungen

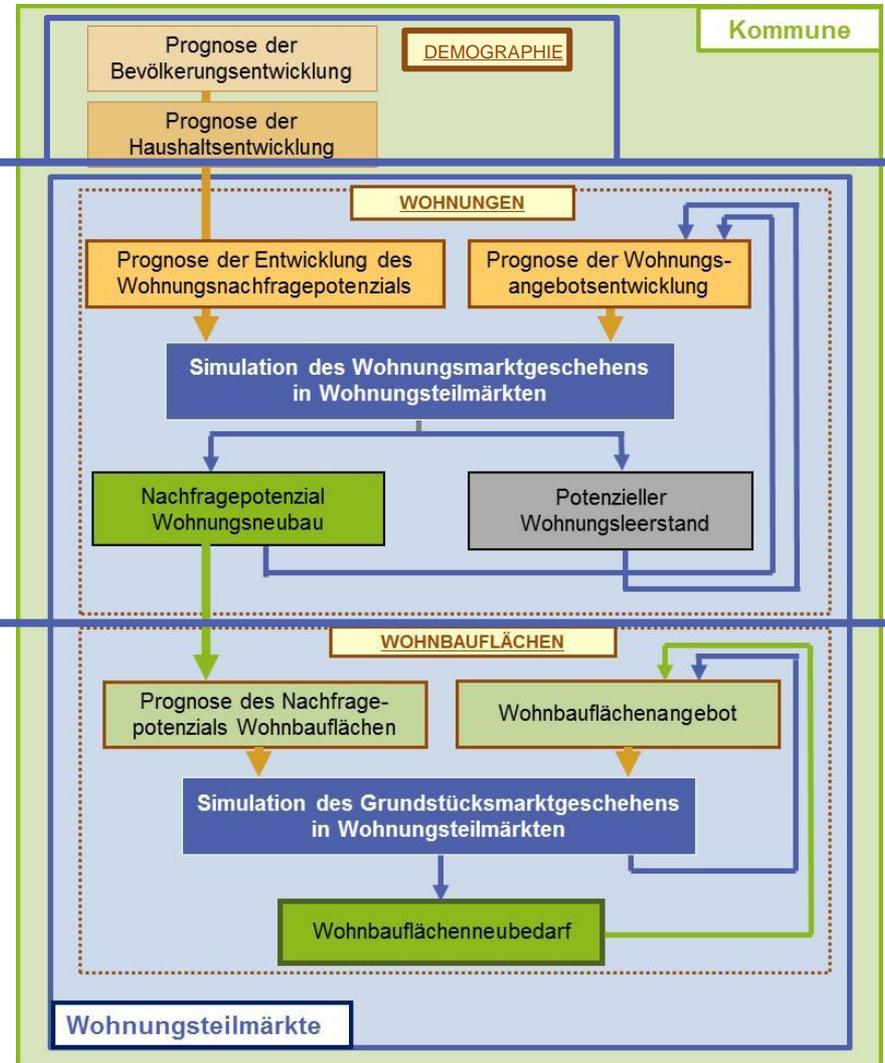


Entwicklung 2012 bis 2027

Gemeinde	Bevölkerung	Haus-halte
A	+ 9,7%	+ 6,1 %
B	+ 7,4 %	+ 13,6 %
C	+ 2,3 %	+ 2,6 %
D	+ 0,0 %	- 3,2 %
E	- 0,1 %	+ 1,1 %

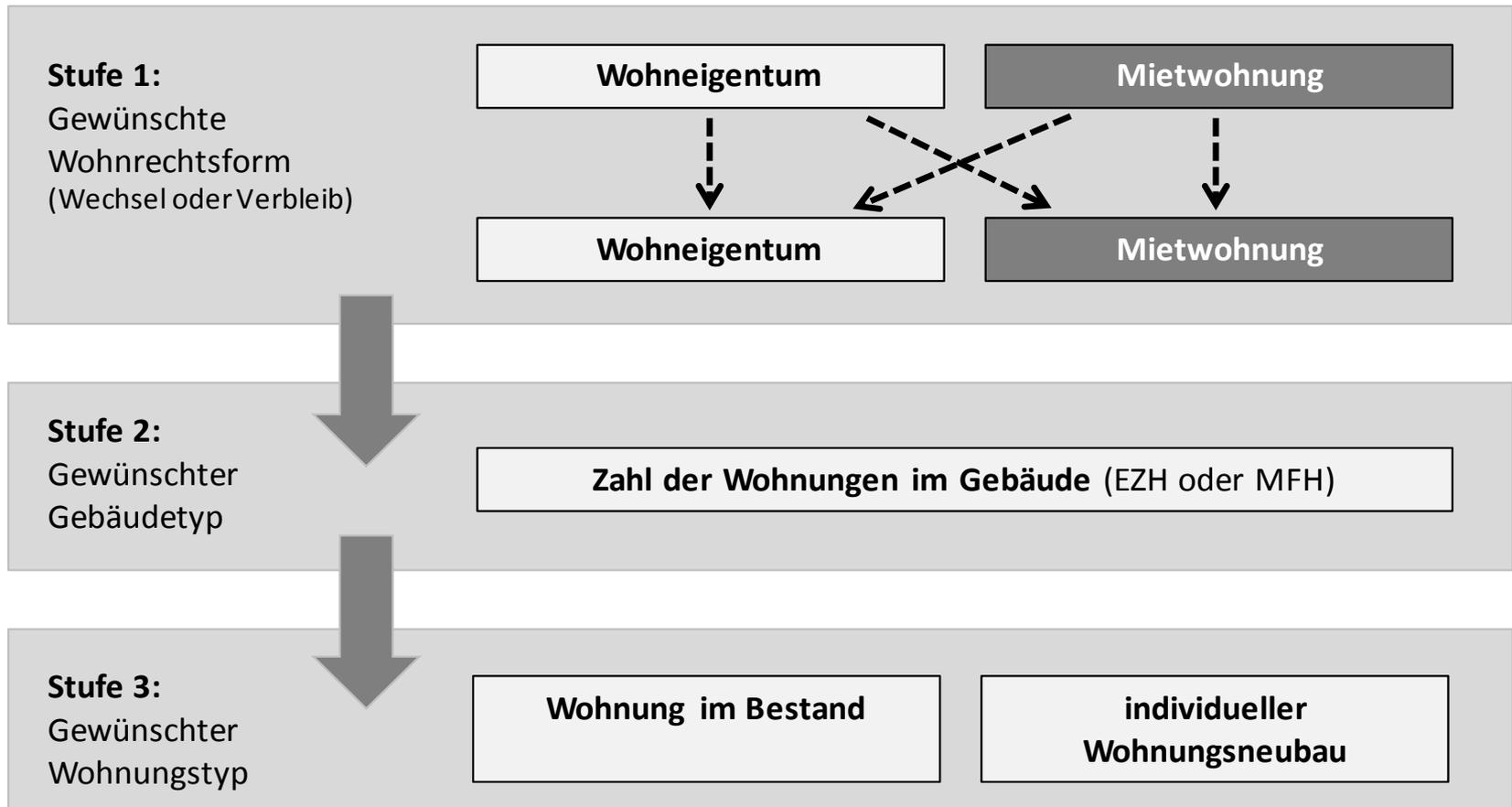
Quelle: eigene Berechnungen, Datenbasis: FDZ, Sonderauswertung Zensus 2011

Subsystem Wohnungsmarkt



Quelle: nach Iwanow, Gutting, Stutzriemer (2015)

Wohnwünsche der Nachfragergruppen



Quelle: IÖR-Prognosesystem

Szenarien- annahmen Wohnwünsche Stufe 1

Wohnrechtsform

Nachfragergruppen

Szenarienannahmen Wohnwünsche „Umzugs- und Bleibewahrscheinlichkeiten“ (Zeithorizont: 5 Jahre)*

Jüngere Ein- und Zwei-
Personen-Haushalte
(jünger 55 Jahre)

Umzüge	Eigentum	Miete
Eigentum	98,8	1,2
Miete	3,9	96,1

Ältere Ein- und Zwei-
Personen-Haushalte
(55 Jahre und älter)

Umzüge	Eigentum	Miete
Eigentum	99,5	0,5
Miete	0,1	99,9

Haushalte mit drei
oder mehr Personen

Umzüge	Eigentum	Miete
Eigentum	97,5	2,5
Miete	10,0	90,0

Quelle: Sonderauswertung Kommunale Bürgerumfrage 2014,
Landeshauptstadt Dresden
* Angaben in Prozent

Quelle: IÖR-Prognosesystem

Szenarienannahmen Stufe 2

Gewünschter Gebäudetyp

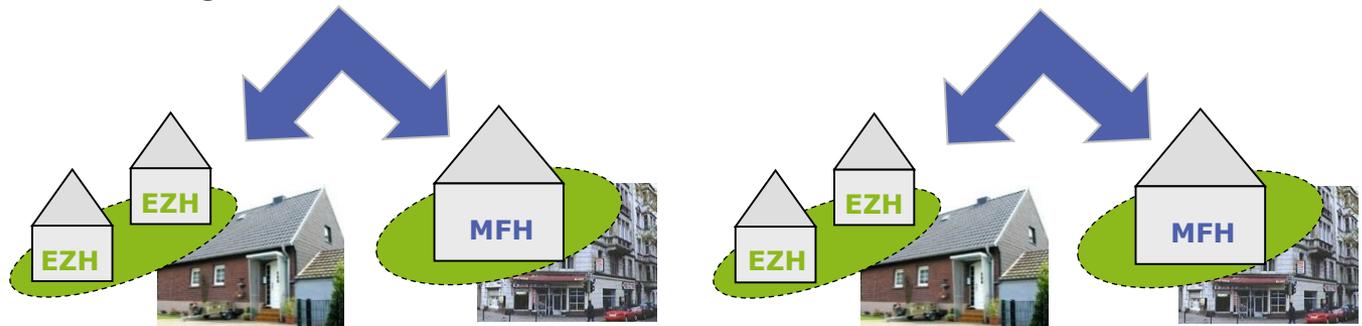
Stufe 2:
Gewünschter
Gebäudetyp

Zahl der Wohnungen im Gebäude
(EZH oder MFH)

Beispielgemeinde

Eigentümer-Haushalte

Mieter-Haushalte



Jüngere Ein- und Zwei-
Personen-Haushalte:

81,3 %

18,7 %

30,9 %

69,1 %

Ältere Ein- oder Zwei
Personen-Haushalte:

89,3 %

10,7 %

42,0 %

58,0 %

Haushalte mit drei oder
mehr Personen:

92,8 %

7,2 %

43,9 %

56,1 %

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung, IÖR-Prognosesystem, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen 2014

Szenarienannahmen Wohnwünsche Stufe 3 : „Gewünschter Wohnungstyp beim Wohnwunsch Wohneigentum“

Anteil der Wohnhaushalte mit Wohnwunsch Wohneigentum
Annahmen z. B. lt. BBSR-Studie

- Investition in Neubau 44 %
- Erwerber einer Gebrauchtimmoblie 56 %

Quelle: BBSR 2009, IÖR-Prognosesystem

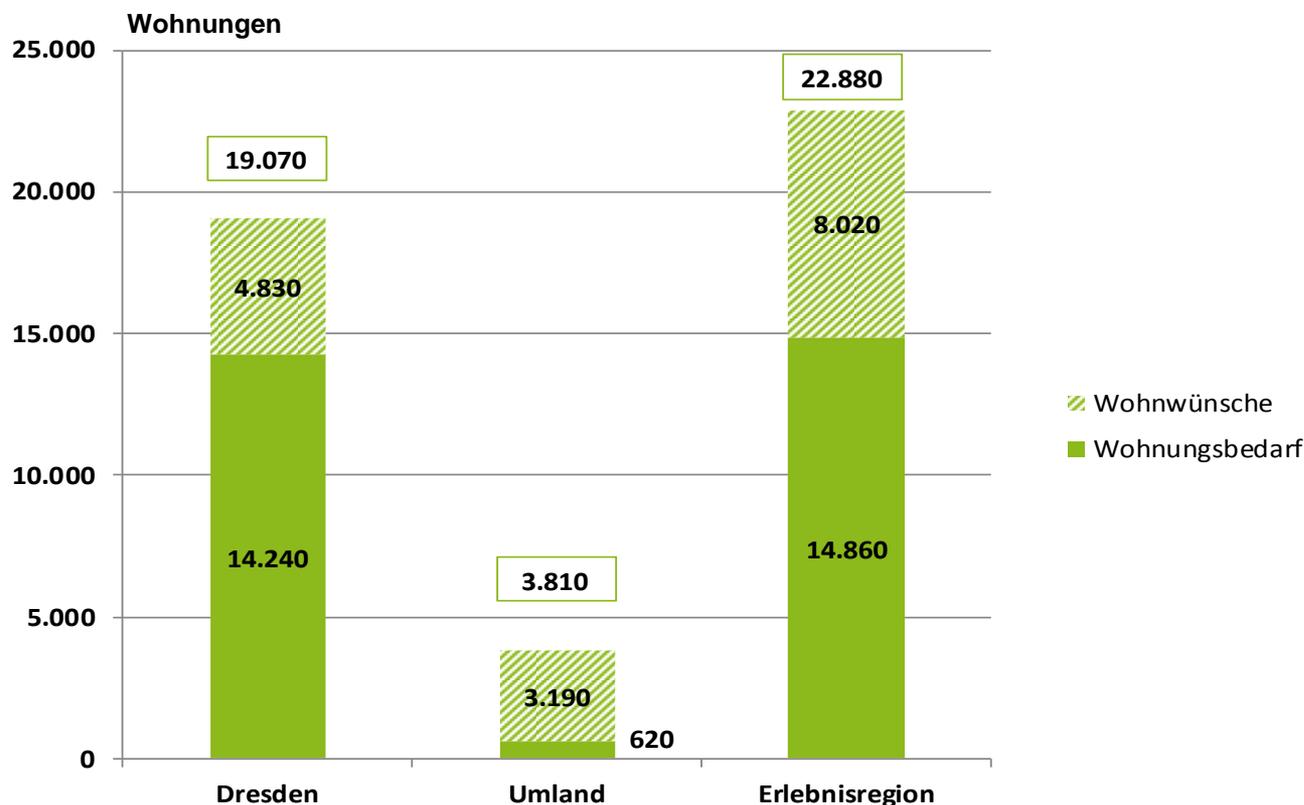
Nachfragerstruktur

- Wohnsituation der Haushaltstypen
 - Wohnrechtsform
 - Gebäudestruktur

Nachfrageentwicklung (Dynamik)

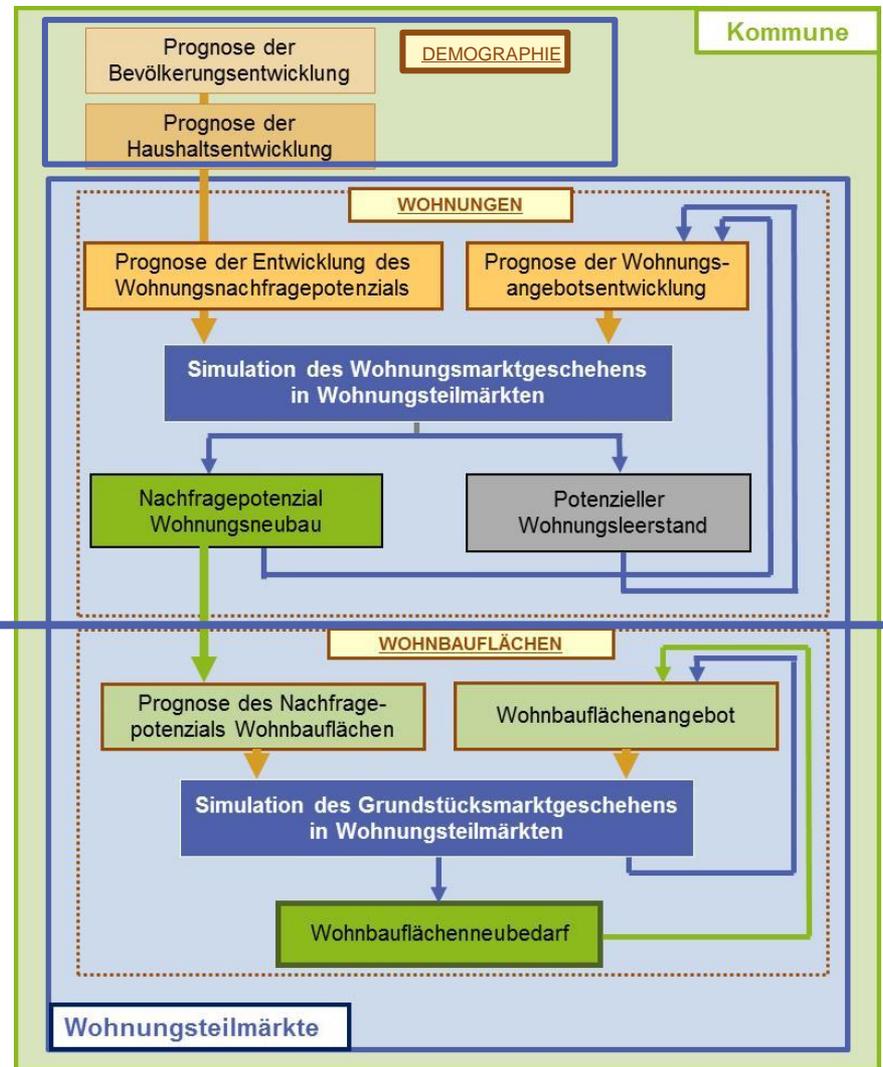
- Wohnwünsche
 - Nachfragergruppen
 - Wechsel Wohnrechtsform
 - Gewünschter Gebäudetyp
 - Gewünschter Wohnungstyp
- Indirekte Einflüsse auf die Wohnwünsche
 - Lebensstile → Geomilieus
 - Kaufkraft → Geomilieus
 - Miet- und Kaufpreise

Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau 2012 bis 2027



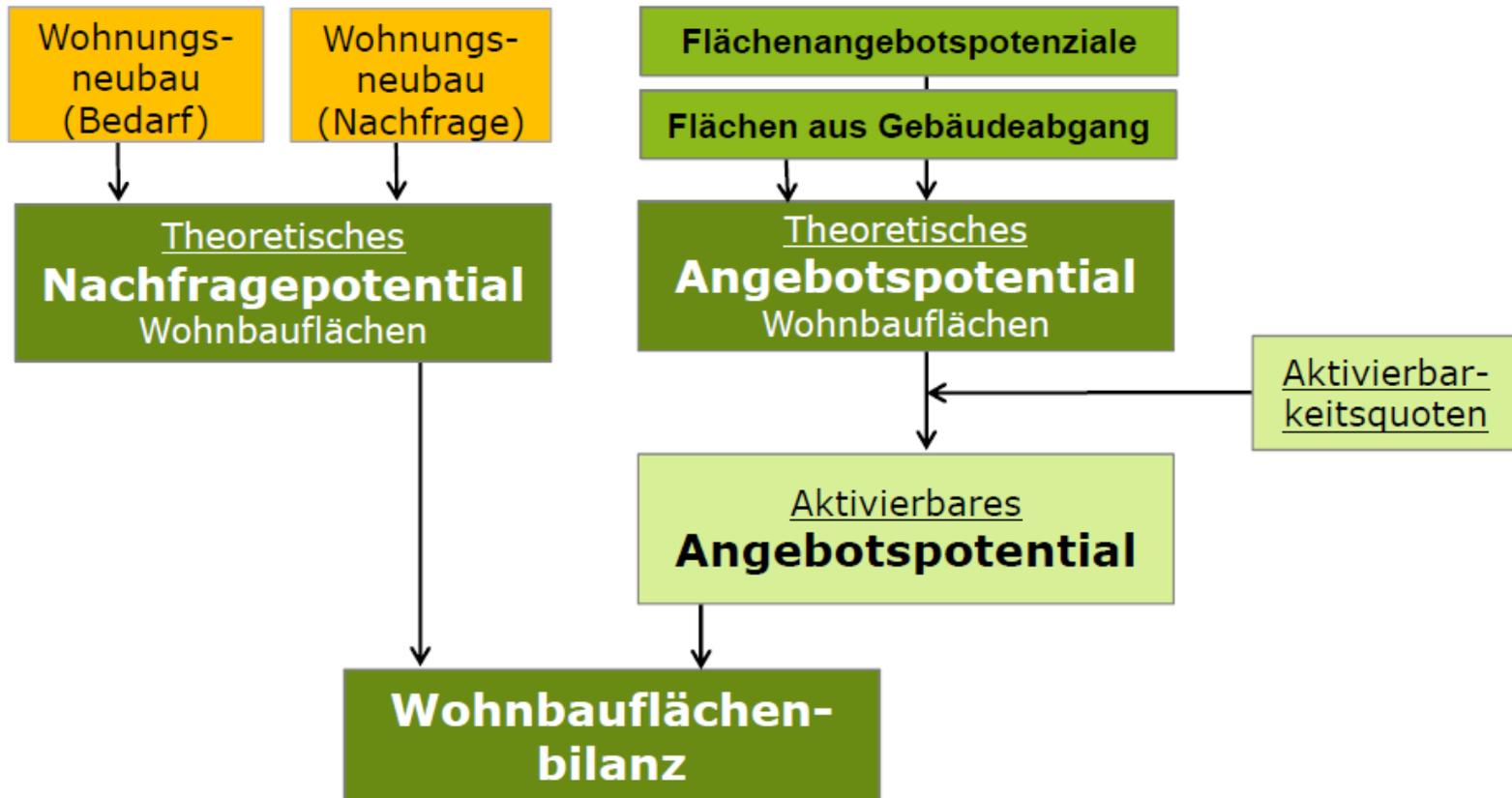
Quelle: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden (2015),
Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden

Subsystem Wohnbauflächen



Quelle: nach Iwanow, Gutting, Stutzriemer (2015)

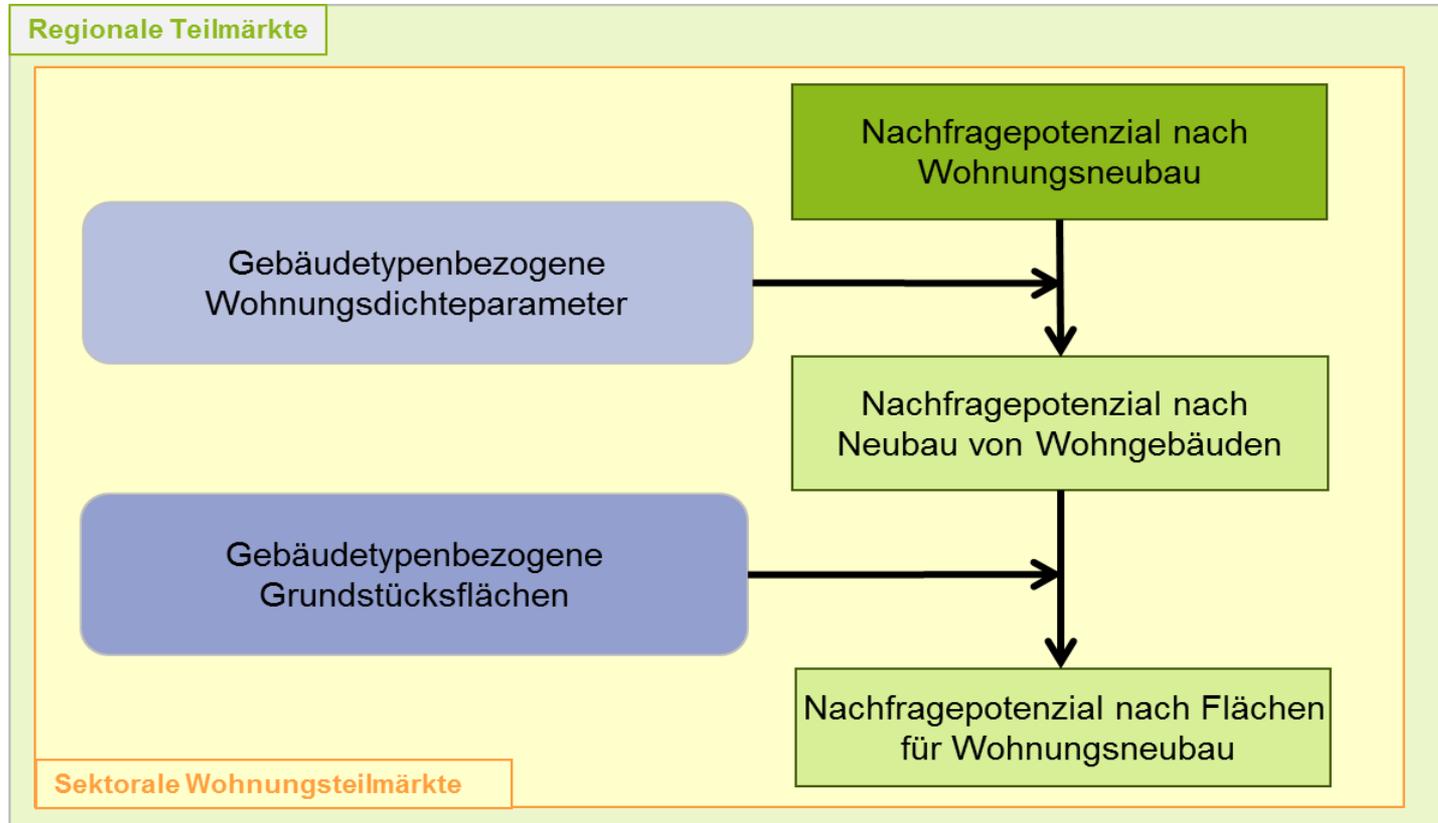
Wohnbauflächenabschätzung



Quelle: IÖR-Prognosesystem

Prognose des Nachfragepotenzial nach Wohnbauflächen IÖR Prognosesystem

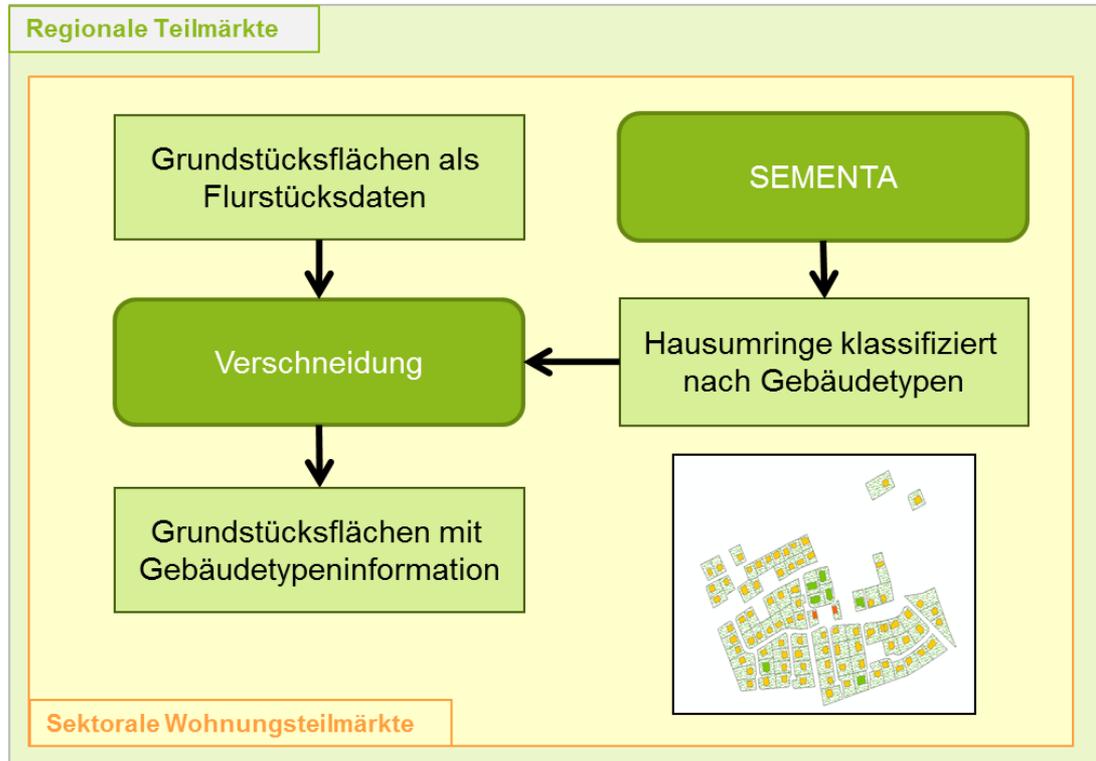
- Methodik -



Quelle: Gutting, Iwanow (2014)

Prognose des Nachfragepotenzial nach Wohnbauflächen IÖR Prognosesystem

- Parameter Grundstücksfläche -



Quelle: Gutting, Iwanow (2014)

Annahmen zu gebäudetypenbezogenen Flächendichteparametern

- Klassifizierung nach Gemeindetypen -

Flächendichteparameter				
Gemeinde- typ	Ø Wohnungen pro Gebäude		Ø Grundstücksfläche in m ²	
	EZH	MFH	EZH	MFH
Großstadt	1,06	7,94	501	834
Mittelstadt	1,08	6,00	687	857
Kleinstadt	1,09	5,08	664	825
Landgemeinde	1,07	3,88	740	1124

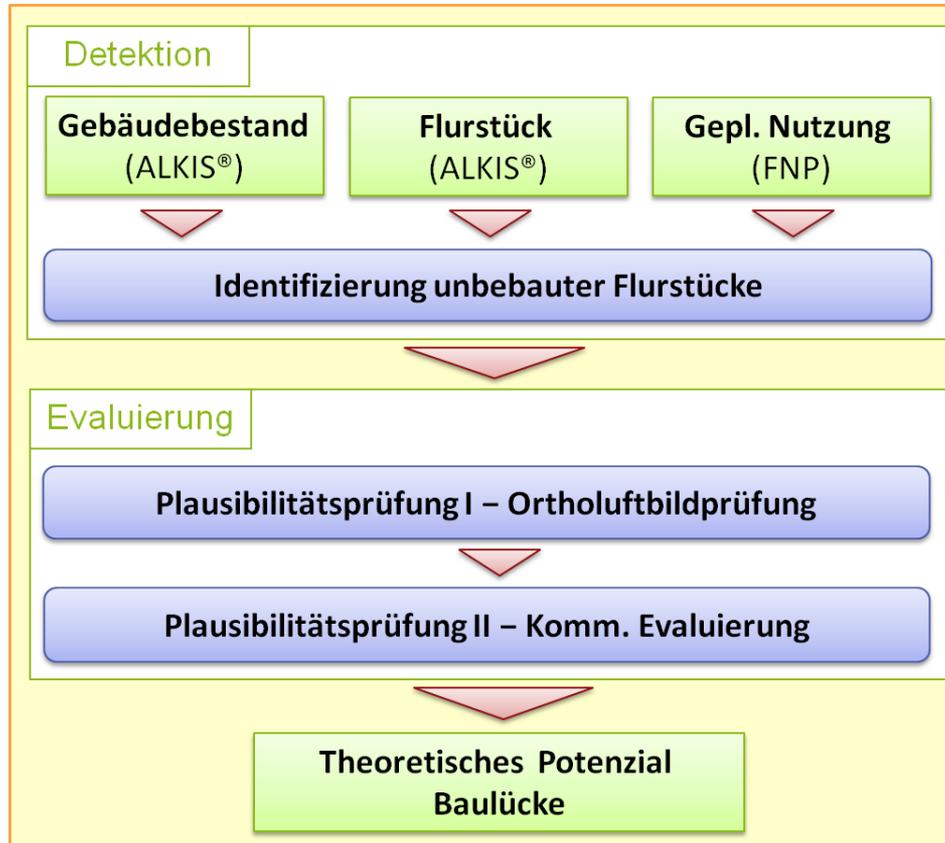
Abhängigkeiten zu:

- Bodenpreis
- Siedlungsstruktur
- Miet- und Immobilienpreise
- ...

Quelle: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden (2015)
Datenbasis: Bautätigkeitsstatistik 2001 bis 2012, StaLa Sachsen, ALKIS/ALK, GeoSN

Prognose des Angebotspotenzials von Wohnbauflächen IÖR Prognosesystem

- Methodik -



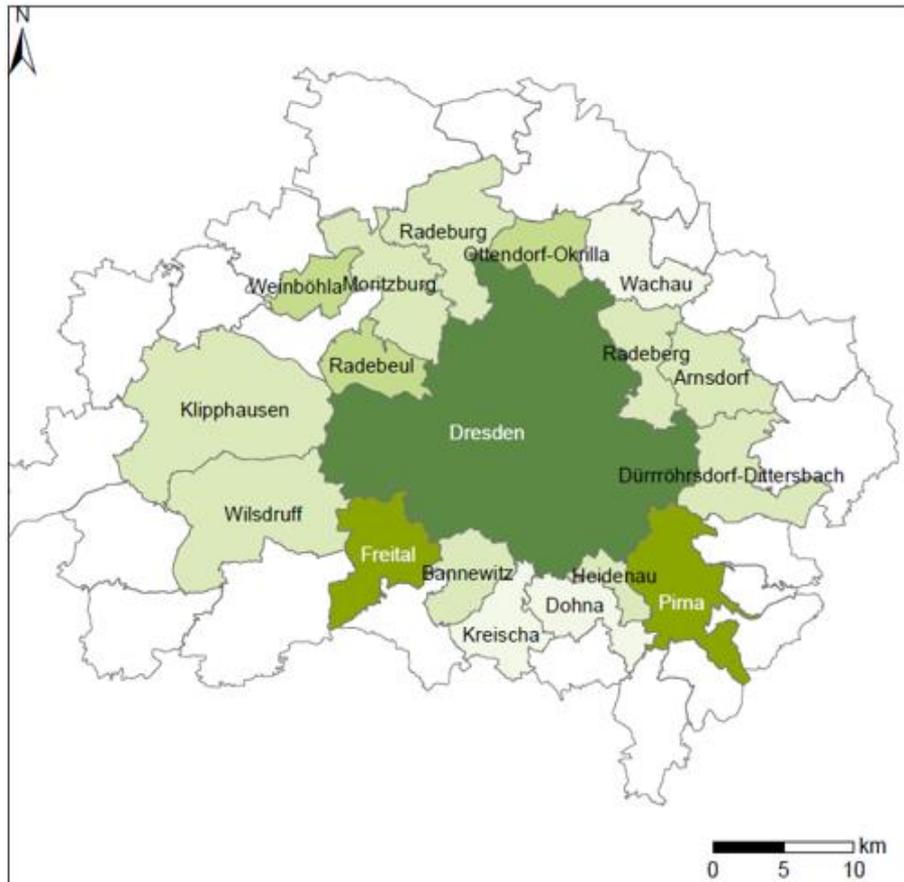
**Angebotspotenzial
Wohnbaufläche**

=

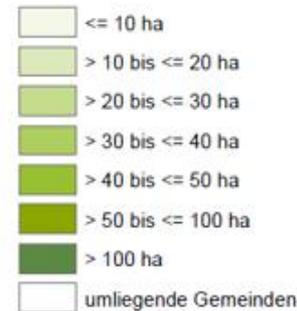
**Innenentwicklungs
-potenzial**

Quelle: IÖR-Prognosesystem, Gutting (2015)

Theoretisches Angebotspotenzial



Theoretisches Angebotspotenzial Netto-Wohnbauflächen in ha



Datenquelle:
Statistikdaten: Statistische Daten des Landes Sachsen und
der Landeshauptstadt Dresden, eigene Bechnungen
Geometriedaten: © GeoBasis-DE / BKG (2013)
Stand: 10.03.2015
Bearbeiterin: Dipl.-Geogr. Mandy Reimann, IÖR Dresden



Quelle: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden (2015),
Datenbasis: ALKIS 2013

Szenarienannahmen zur Aktivierbarkeit der Theoretischen Angebotspotenziale

Aktivierbarkeitsquoten	Baulücken				Wohnbaustandorte	
	§ 30 BauGB		§ 34 BauGB		Planungserfordernis	
	komm. Eigentum	kein komm. Eigentum	komm. Eigentum	kein komm. Eigentum	komm. Eigentum	kein komm. Eigentum
EZH	90%	90%	90%	20%	90%	20%
MFH	90%	90%	90%	20%	90%	20%
Gesamt	90%	90%	90%	20%	90%	20%

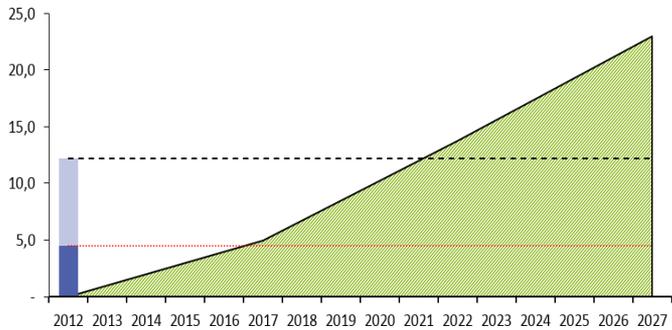
Quelle: Wohnbauflächenprognose 2027 Erlebnisregion Dresden (2015),
Datenbasis: ALKIS 2013

Abhängigkeiten zu:

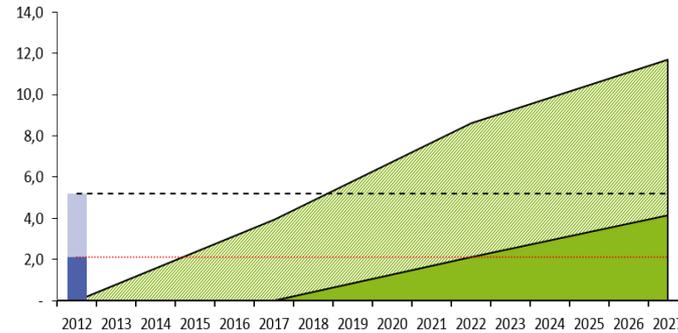
- Bauplanungsrecht (u. a. § 13 BauGB)
- Finanz. Ausstattung der Kommune
- Stadtentwicklungsstrategie (Leitbilder etc.)
- ...

Wohnbauflächenneubedarf - Gemeindeebene -

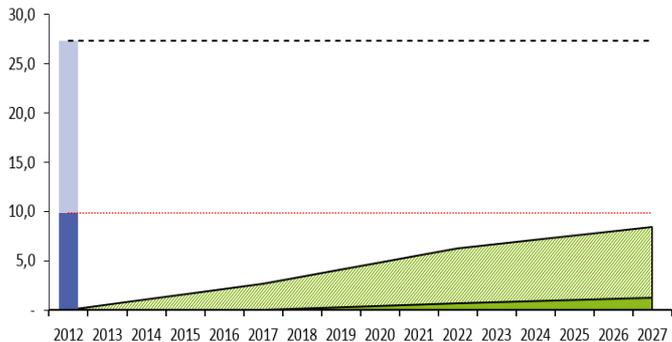
Typ 1



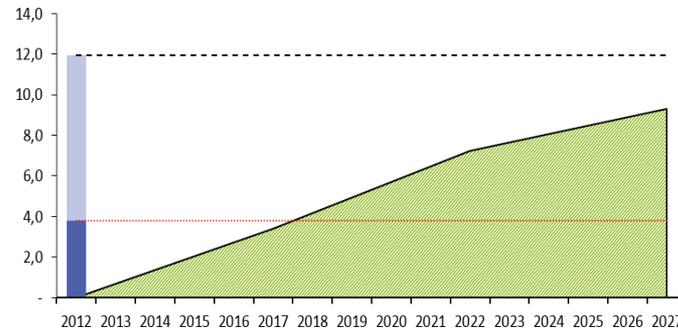
Typ 2



Typ 3



Typ 4



Flächennachfrage

▨ Wohnbauflächen
nachfrage

■ Wohnbauflächen
bedarf

□ theoretisches
Potenzial

■ aktivierbares
Potenzial

Flächenangebote

Quelle: IÖR-Prognosesystem

Ergebnisse Erlebnisregion Dresden

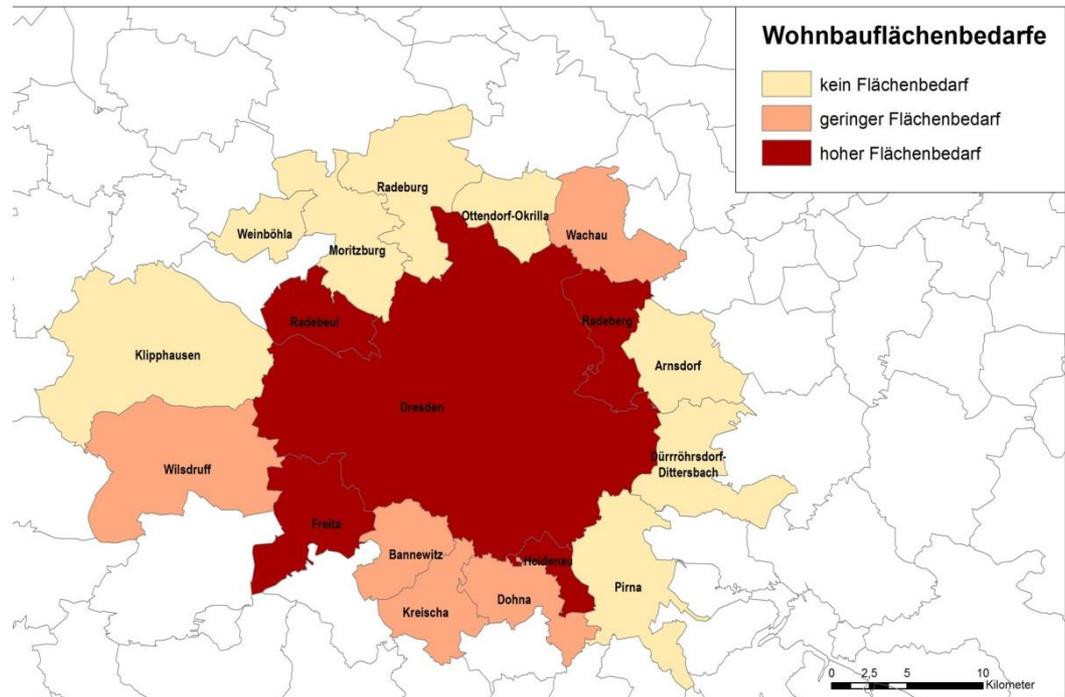
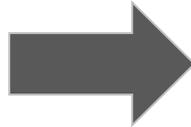
1. Berücksichtigung der Wohnwünsche in Nachfragepotenzialen
 - Erhöhung der nachgefragten Flächenpotenziale insgesamt um Faktor 6 (Umland: Faktor 20, Kernstadt: Faktor 5)
2. Berücksichtigung der Aktivierbarkeit der Angebotspotenziale
 - Verringerung der angebotenen Flächenpotenziale um Faktor 2,7 (Umland: Faktor 2, Kernstadt : Faktor 3)
3. Anteil der Flächen aus Gebäudeabriss an Angebotspotenzialen:
 - Theoretisch (100 %): 18 %
4. Großes Spektrum zur Reduktion des Wohnbauflächenbedarfs ist konkret möglich

Handlungsoptionen

1. „Modernisierung“ der Stadt- und Regionalentwicklung
 - Arbeit mit Szenarien statt Prognosen
2. Spektrum der Handlungsmöglichkeiten:
 - Positionierung, ob Befriedigung aller Wohnwünsche aus prognostizierten Nachfrageentwicklung zeitnah möglich sein soll
 - Aktivierbarkeit der Wohnbauflächenreserven im nichtkommunalen Besitz erhöhen
 - Planungszeiträume verkürzen
 - Interkommunale Kooperation (angrenzende Kommunen)
 -

Einschätzung kommunaler Wohnbauflächenbedarfe Erlebnisregion Dresden

Projektergebnisse
lieferten
konkrete
Szenarien-
angaben
für jede
Kommune
und gesamte
Region



Quelle: Stadtverwaltung Dresden, Basis: IÖR-Studie „Wohnbauflächenprognose 2027 (2015)“

Fazit

Erklärung und Prognose Wohnbauflächenentwicklung

- Zahl der wirkenden Einflüsse auf Flächenentwicklung sehr hoch
- Wirkungszusammenhänge sehr komplex
- Erarbeitete Systematisierung der Einflussfaktoren erscheint brauchbar
- Wirtschaftliche Faktoren lassen sich gut in die Nachfrage- und Angebotsfaktoren modellseitig integrieren
- Optionen der Steuerung wirken auf Faktoren der Nachfrage- und Angebotsseite eher flankierend bzw. steuernd
- Szenarien können Rahmen für erforderlichen Flächenbedarf liefern, jedoch keine Voraussage der konkreten Wohnbauflächenentwicklung

Vielen Dank für Ihr Interesse

Kontakt:

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung
Weberplatz 1
01217 Dresden

Irene Iwanow, Tel.: 0351 / 4679 220, I.Iwanow@ioer.de
Robin Gutting, Tel.: 0351 / 4679 267, R.Gutting@ioer.de