



Frühjahrstagung am 13. April 2010 in Düsseldorf

Aktuelle Wohnungsmarktprognosen im Vergleich

Beiträge von Dr. André Scharmanski (BBSR),
Kerstin Jochimsen (NRW.BANK),
Zusammenfassung der Diskussion



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Die Wohnungsmarktprognose 2025 des BBSR

Ausgewählte Ergebnisse mit Fokus auf NRW

Dr. André Scharmanski

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),

KomWoB-Frühjahrstagung, 13. April 2010



ALARMIERENDE STUDIE



In 15 Jahren droht uns Wohnungsnot

EXPERTEN WARREN VOR SOZIALEN UNRUHEN +++ NIEDERSACHSEN, HESSEN &
BERLIN BESONDERS BETROFFEN

18.03.2010 - 16:24 UHR

Google-Anzeigen

[Verkaufen statt Kündigen](#)

Wir zahlen ihnen bis zu 200% vom Rückkaufswert! Hotline 0800-1884500
www.sk-sachwert.ag

[Endstation Obdachlosigkeit?](#)

Eine neue alarmierende Studie sagt voraus: Spätestens in 15 Jahren wird
Wohnraum richtig knapp, vor allem solcher, den man sich leisten kann!
Wohnungsnot in Deutschland! Experten warnen vor sozialen Unruhen!



SPIEGEL ONLINE

17. März 2010, 16:52 Uhr

Regionenvergleich

Verbände warnen vor Wohnungsnot

Mieterbund, Gewerkschaften und Bauwirtschaft schlagen Alarm. Wegen mangelnder Staatsförderung würden zu wenige Wohnungen und Häuser gebaut, klagen sie und untermauern dies mit einer Studie. Ihr zufolge wird die Lage vor allem in reichen Großstädten problematisch - das Ergebnis ist aber nicht unumstritten.

Berlin - Geringverdiener und Rentner könnten in den kommenden Jahren Opfer einer neuen Wohnungsknappheit in Deutschland zu werden - davor warnen Bauwirtschaft, Mieterbund und Gewerkschaften. In ihrem Auftrag hat das Forschungsinstitut Prognos eine Studie zur Zukunft des Wohnraums erstellt. Das Ergebnis: 2025 soll es in drei Viertel aller deutschen Regionen einen Mangel geben. Die Folge wären steigende Mieten vor allem bei Ein-Personen-Haushalten.

Die Verbände hinter der Studie haben sich zu der Initiative "Impulse für den Wohnungsbau" zusammengeschlossen und verlangen vom Staat, Neubauten mit Steuererleichterungen und Krediten zu fördern. Abseits dieser politischen Forderungen ist die Studie aber interessant, weil die Ergebnisse klarmachen, in welchen Regionen Wohnraum am knappsten ist. Die Studie unterscheidet zwischen Gegenden mit vielen Haushalten mit überdurchschnittlichem Nettoeinkommen und solchen mit unterdurchschnittlichem Einkommen:

- Spitzenreiter bei den reichen Regionen ist demnach München. Dort sollen 2025 mehr als 13 Wohnungen je 100 Haushalte fehlen. Rund um Hamburg und Stuttgart sieht es ähnlich aus.
- Bei den ärmeren Regionen stehen Oldenburg, Osnabrück und das Emsland vor der schärfsten Wohnungsknappheit.
- Im Osten Deutschlands gibt es dagegen einen deutlichen Überschuss an Wohnungen - mit Ausnahme von Berlin, Rostock und Dresden.

Der Mieterbund warnt angesichts der Ergebnisse vor einer Ghettoisierung der Städte in arme und reiche Viertel und einem Anstieg der Kriminalität. Jährlich würden nur 175.000 Wohnungen gebaut - 200.000 zu wenig, sagte Bundesdirektor Lukas Siebenkotten. Am Ende drohten deutlich steigende Mieten und "Unbezahlbarkeit angemessenen Wohnraums" für immer mehr Menschen. Der soziale Wohnungsbau sei "nahezu vollständig zum Erliegen gekommen", es mangle vor allem an altersgerechten Wohnungen.

Dass es in Deutschland bald zu wenig Wohnungen gibt, ist unter Experten allerdings umstritten. "Das ganze Gerede von Wohnungsknappheit ist Unsinn", sagt Harald Simons vom Forschungsinstitut Empirica. In Wahrheit gebe es ein Gleichgewicht zwischen Neubauten und Nachfrage. "Der von wenigen Ausnahmeregionen abgesehen insgesamt ausgeglichene Wohnungsmarkt dürfte Forderungen nach neuen Wohnungsbausubventionen chancenlos bleiben lassen", schreibt Simons in einem Gutachten.

Aktuell werden außerdem erstmals seit dem Wegfall der Eigenheimzulage 2007 wieder mehr Wohnungen gebaut. Das Statistische Bundesamt teilte mit, im Vergleich zu 2008 sei die Zahl der Baugenehmigungen 2009 um 1,9 Prozent auf 178.000 gestiegen. Von den 178.000 genehmigten Wohnungen im vergangenen Jahr waren 154.100 Neubauten; im Rest sind unter anderem Umbauten an bestehenden Häusern oder Anbauten enthalten.

Die Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt dagegen veranschlagt den jährlichen Bedarf auf mindestens 250.000 - und argumentiert mit Problemen für den Arbeitsmarkt. Gewerkschaftschef Klaus Wiesebergel beklagt, dass die Förderung von Neubauten gekappt wurde: "Durch den dramatischen Rückgang der Zahl der fertiggestellten Wohnungen sind in den vergangenen Jahren Zehntausende Arbeitsplätze weggefallen."



Autor: Britta Kriechel

08. Februar 2010



Vorlesen

Rat der Immobilienweisen: Keine neue Wohnungsnot in Sicht

Wiesbaden, 2.2.2010 – Der von Immobilien Zeitung und Zentralem Immobilien Ausschuss (ZIA) initiierte Rat der Weisen der Immobilienwirtschaft hat heute sein Frühjahrsgutachten auf dem Immobilienkongress Quo Vadis vorgestellt. In ihrer Prognose für das Jahr 2010 gehen die Experten von drastisch steigenden Leerständen an den deutschen Büromärkten aus. Dafür sei entgegen anderslautender Veröffentlichungen die Sorge vor einer neuen Wohnungsnot völlig unbegründet. Ähnliches gelte für die befürchtete Kreditklemme, deren Auftreten für dieses Jahr nicht ausgeschlossen, aber als eher unwahrscheinlich eingestuft wird.

Der Rat der Immobilienweisen besteht seit seiner Gründung 2002 durch die Immobilien Zeitung aus Vertretern führender unabhängiger Forschungsinstitute. Mitglieder sind BulwienGesa, GfK GeoMarketing und empirica. Neu hinzugekommen ist im vergangenen Jahr Prof. Wolfgang Wiegand, Mitglied im Sachverständigenrat der Bundesregierung, für die Analyse der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, innerhalb derer sich die Märkte für Büros, Wohnungen und Einzelhandel entwickeln. *Das Gutachten kann zum Preis von 129 Euro bestellt werden unter: www.iz.de.*



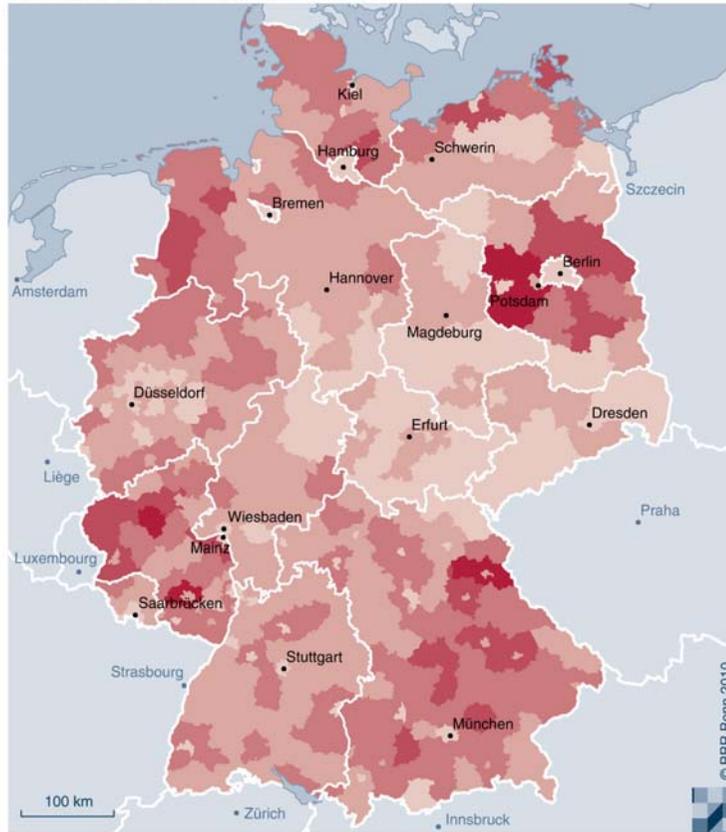
- Bautätigkeit und Mietpreisentwicklung**
- Methodik der BBSR-Wohnungsmarktprognose**
- Bevölkerung und Haushalte bis 2025**
- Wohneigentum und Wohnflächenkonsum**
- Wohnflächennachfrage**
- Neubaubedarf**
- Diskussion**

Baufertigstellungen 2006 bis 2008



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Bautätigkeit Wohnungen EZFH 2006 bis 2008



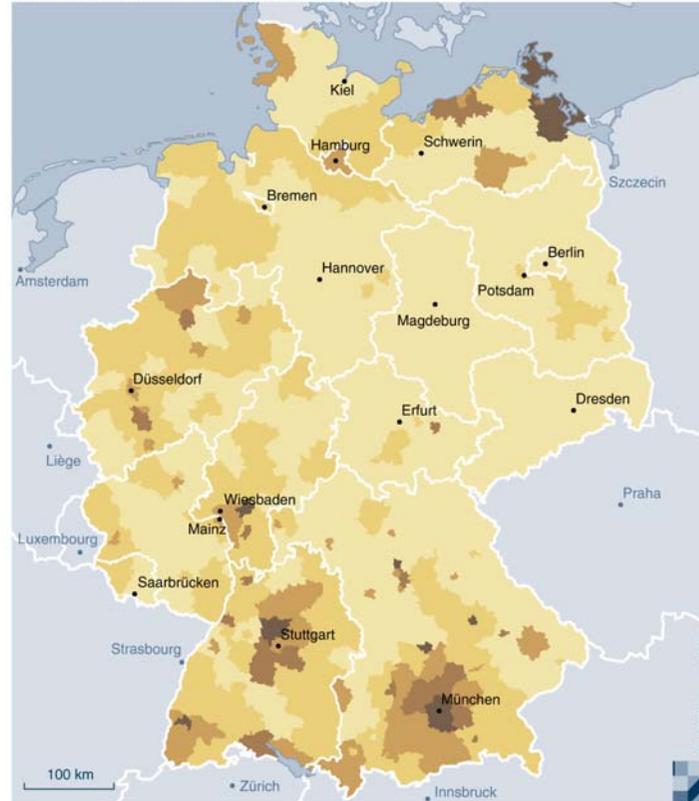
**Jährlich fertiggestellte Wohnungen
in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern
je 1 000 Einwohner 2006 bis 2008**



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkt-
beobachtungssystem, Statistik der
Baufertigstellungen des Bundes und
der Länder
Geometrische Grundlage: BKG,
Kreise, 31.12.2008

Anmerkung:
In der kreisfreien Stadt München ohne
die Nachmeldungen im Jahr 2006

Bautätigkeit Wohnungen MFH 2006 bis 2008



**Jährlich fertiggestellte Wohnungen
in neuen Mehrfamilienhäusern
je 1 000 Einwohner 2006 bis 2008**



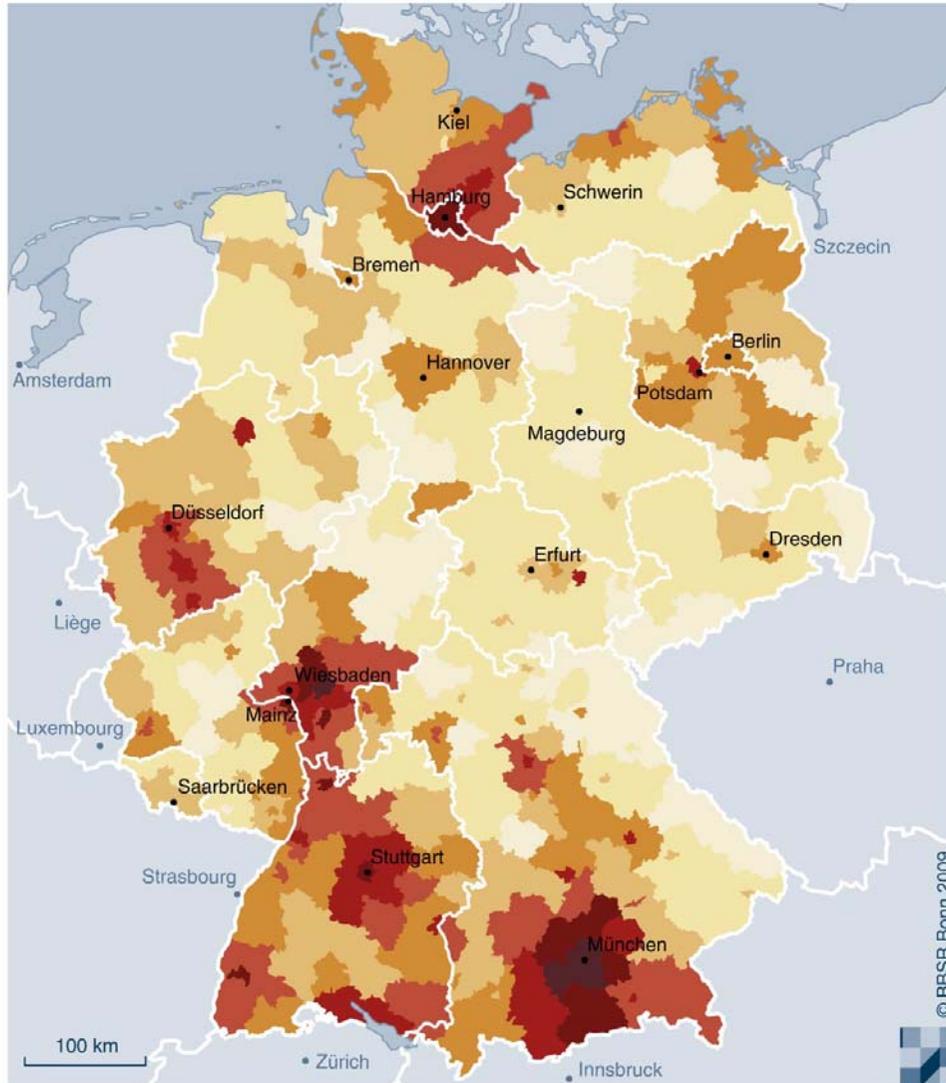
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkt-
beobachtungssystem, Statistik der
Baufertigstellungen des Bundes und
der Länder
Geometrische Grundlage: BKG,
Kreise, 31.12.2008

Anmerkung:
In der kreisfreien Stadt München ohne
die Nachmeldungen im Jahr 2006

Stagnation und Entspannung aber Ausdifferenzierung



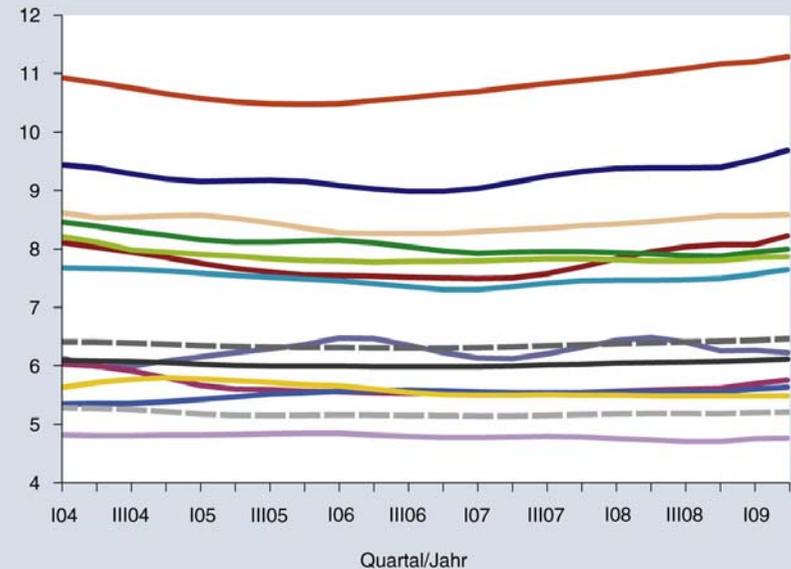
Neu- und Wiedervermietungsflächen Wohnungen 2009 1. Halbjahr



Datenbasis: BBR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN Immodaten GmbH
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2008

Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsflächen in ausgewählten Großstädten 2004 bis 2009 1. Halbjahr

Angebotsmiete nettokalt
in € je m² Wohnfläche



Großstädte



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN Immodaten GmbH © BBSR Bonn 2010



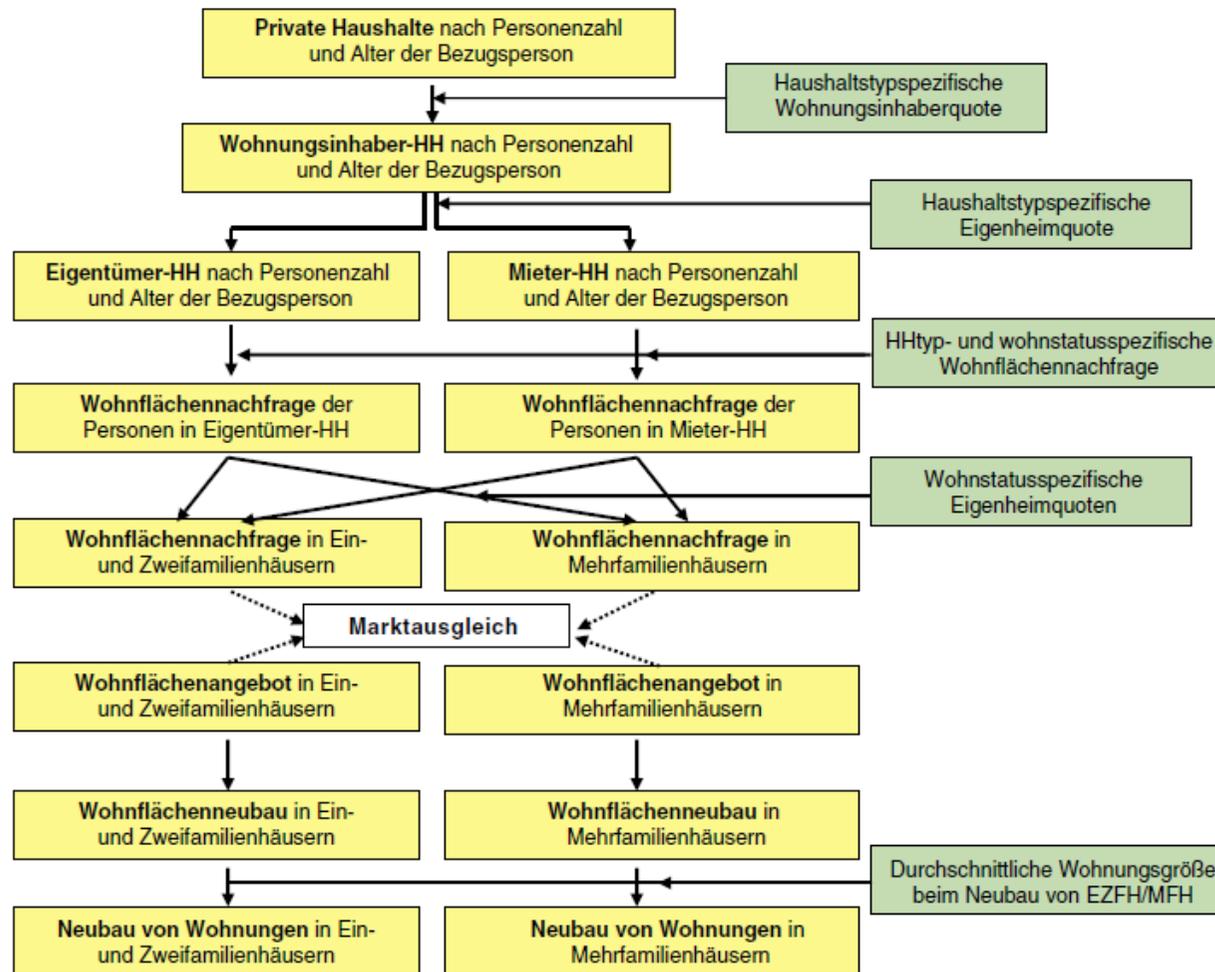
Wohnungsmarktprognosen des BBSR/BBR

- Zeitliche Periodizität von 3-5 Jahren
- Prognosehorizont von 15 Jahren
- Bundesweite Betrachtung
- Regionalisierte Berechnungen mit Ergebnissen auf Kreisebene
- Bottom-Up: Gesamtergebnis als Summe der Kreisergebnisse
- Berechnung der zukünftigen Neubaunachfrage auf der Grundlage demographischer Modelle und sozioökonomischer Einflussgrößen

BBSR-Wohnungsmarktmodell



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



© BBR Bonn 2005

© BBSR Bonn 2010



Wohnungsmarktprognosen des BBSR/BBR

- Zeitliche Periodizität von 3-5 Jahren
- Prognosehorizont von 15 Jahren
- Bundesweite Betrachtung
- Regionalisierte Berechnungen mit Ergebnissen auf Kreisebene
- Bottom-Up: Gesamtergebnis als Summe der Kreisergebnisse
- Berechnung der zukünftigen Neubaunachfrage auf der Grundlage demographischer Modelle und sozioökonomischer Einflussgrößen
- Erstmalige Verwendung von Varianten

Rahmendaten für die Wohnungsmarktprognose 2025



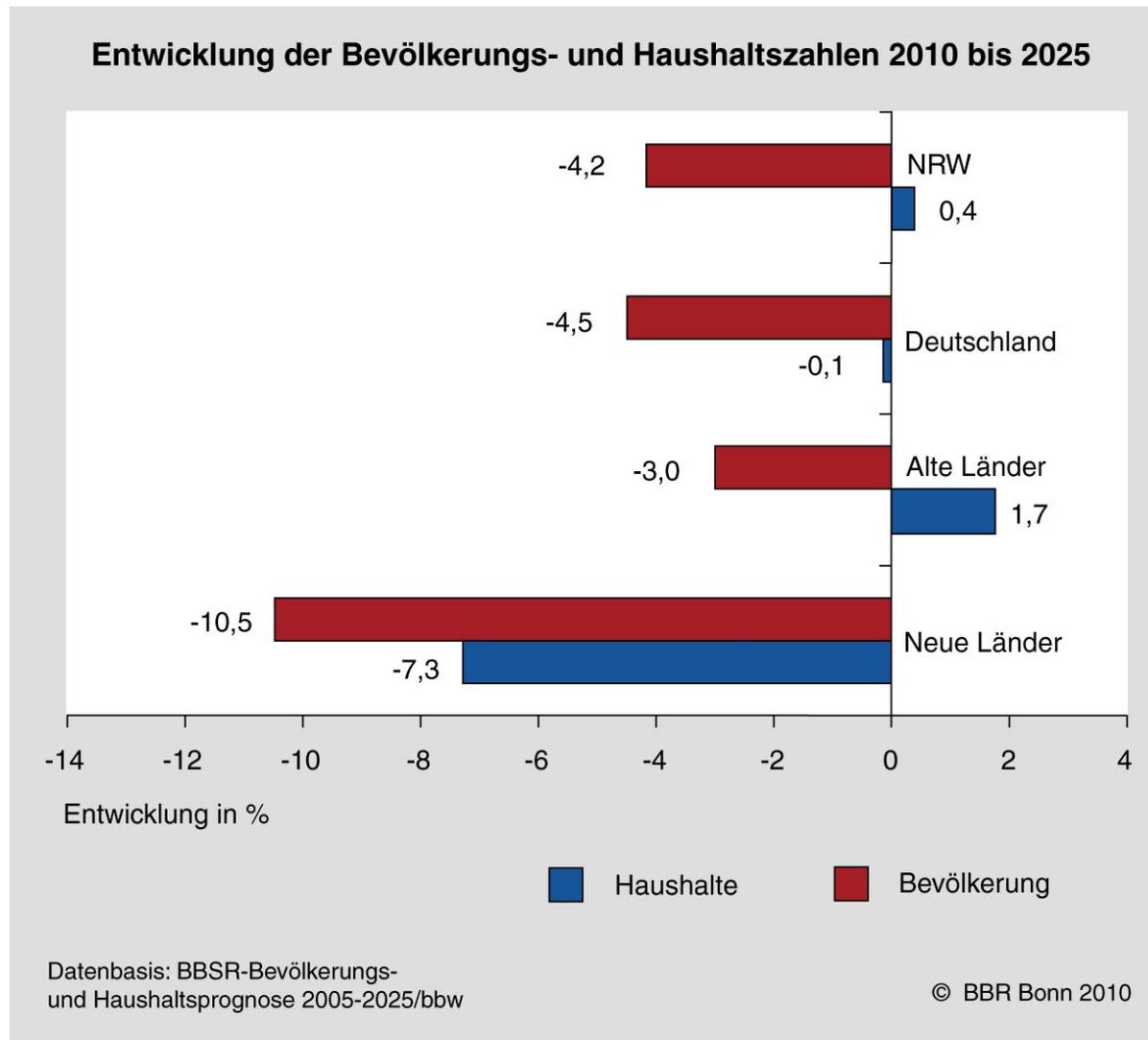
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Wohnungsmarktprognose 2025	Wanderungsannahmen	
	mit dem Ausland	innerhalb Deutschlands
untere Variante	stabil auf dem niedrigen Niveau der jüngeren Vergangenheit (Außenwanderungssaldo: 65 000 bis 70 000 p.a.)	modifizierte Wanderungsmuster mit stärkerer Konzentration auf die Städte und wirtschaftsdynamischen Agglomerationen
obere Variante	höherer Außenwanderungssaldo von jährlich ca. 200 000, im Prognosezeitraum steigend	Binnenwanderungsverflechtungen weitgehend mit den bisherigen stabilen Trends

Künftige Dynamik von Bevölkerung und privaten Haushalten bis 2025



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

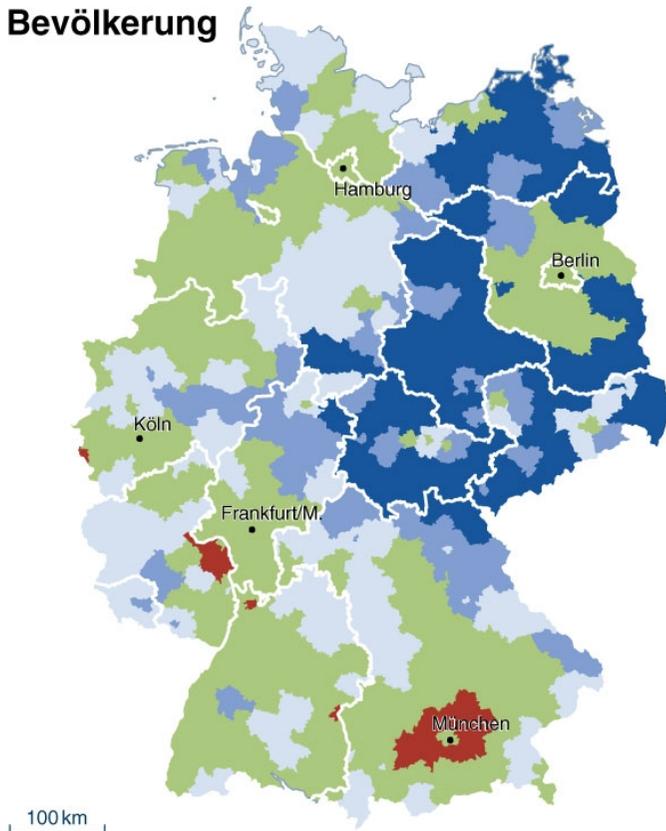


Künftige Dynamik von Bevölkerung und privaten Haushalten bis 2025 auf Kreisebene



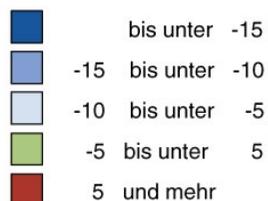
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Bevölkerung



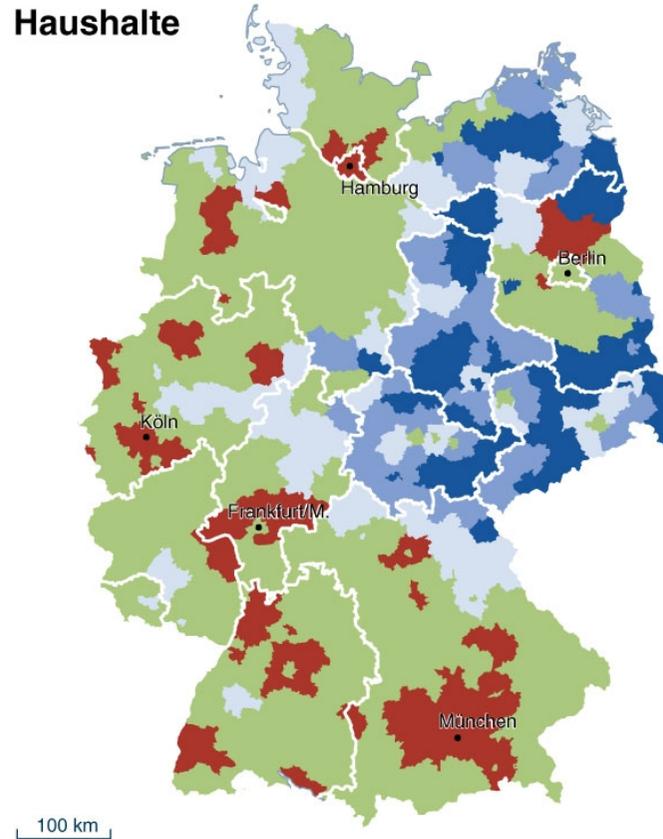
© BBR Bonn 2009

Veränderung der Zahl der Bevölkerung 2010 bis 2025 in %



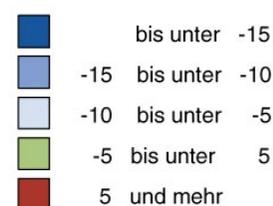
Dr. André Scharmanski, BBSR

Haushalte



© BBR Bonn 2009

Veränderung der Zahl der privaten Haushalte 2010 bis 2025 in %



© BBSR Bonn 2010

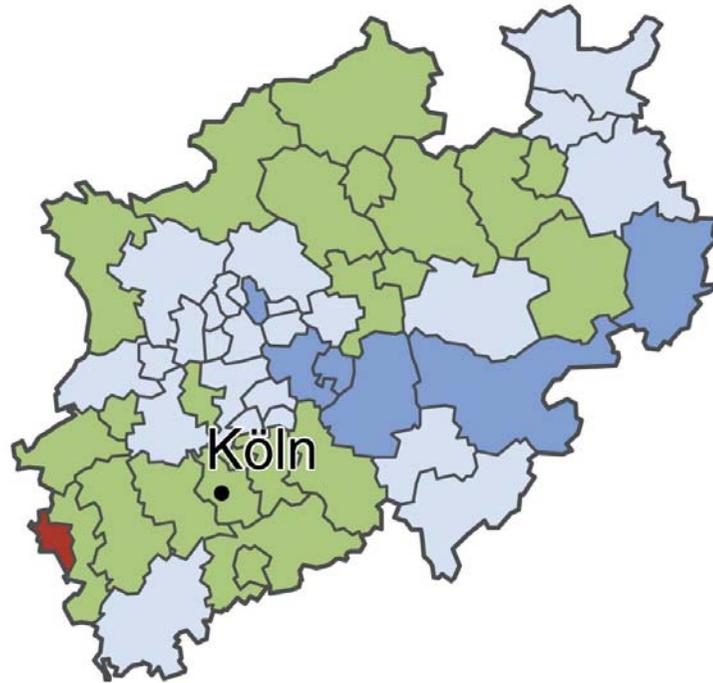
Düsseldorf, den 13. April 2010

Künftige Dynamik von Bevölkerung und privaten Haushalten bis 2025 auf Kreisebene



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

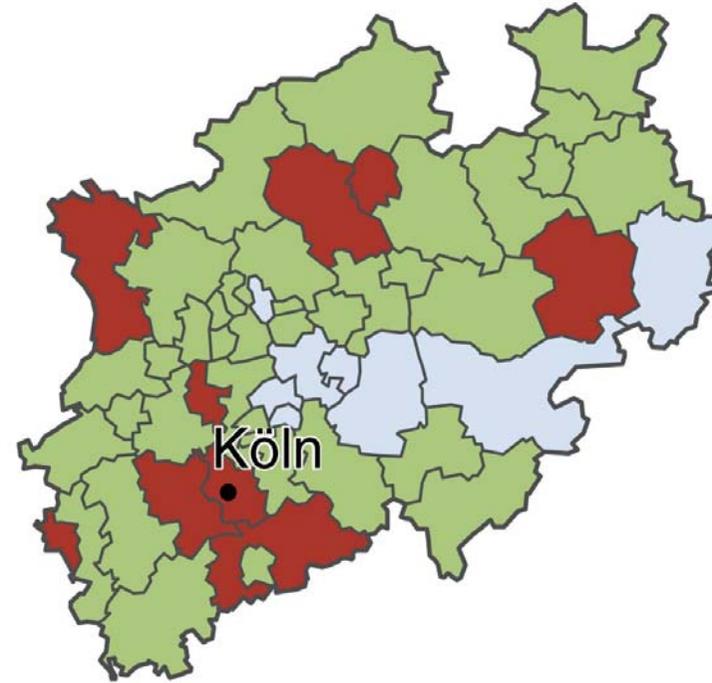
Bevölkerung



50 km

© BBR Bonn 2010

Haushalte



50 km

© BBR Bonn 2010

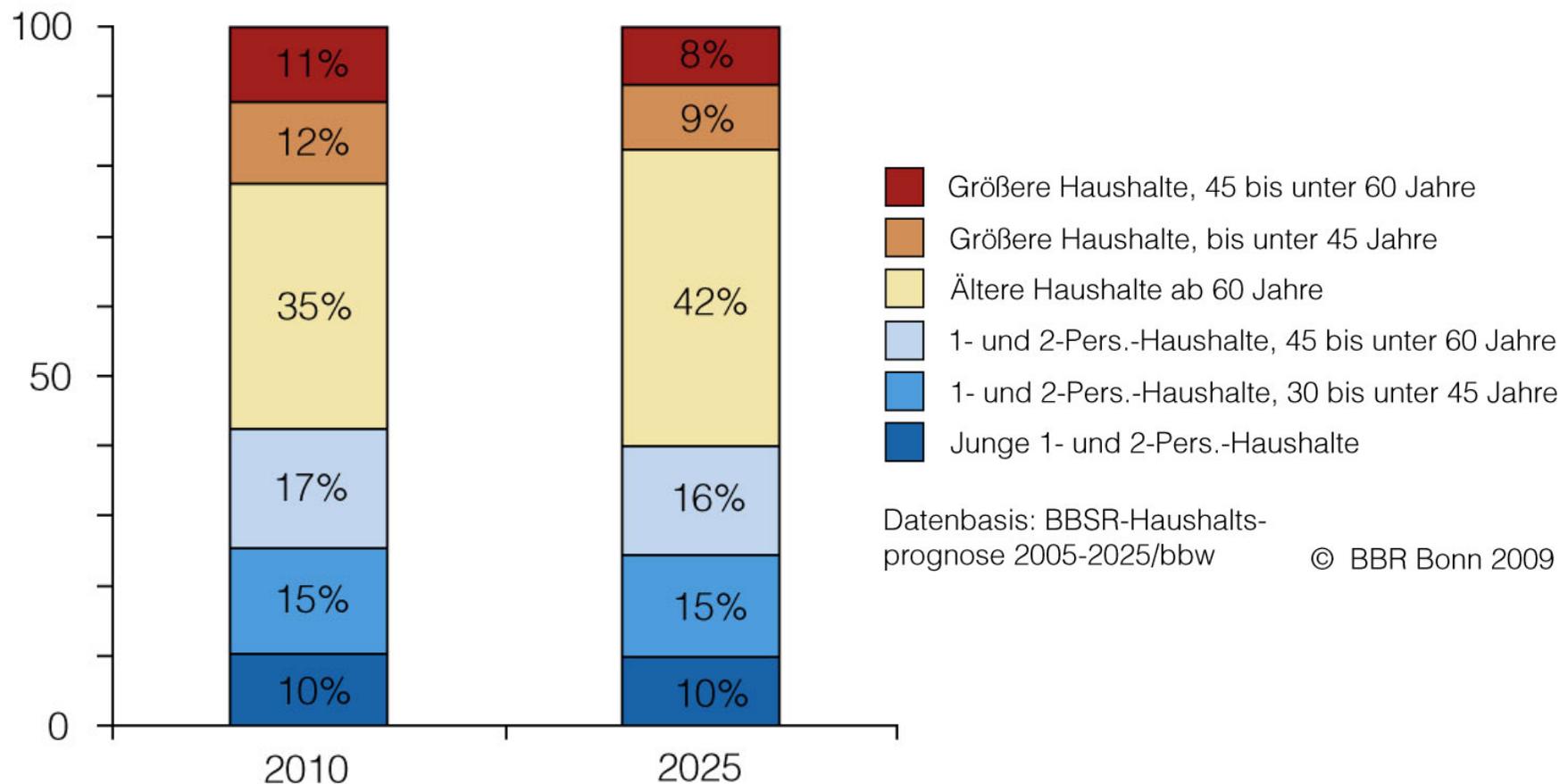
Bundesweite Trends: Alterung, Individualisierung und niedrige Kinderzahl



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Haushaltstypen 2010 und 2025

Anteil in %



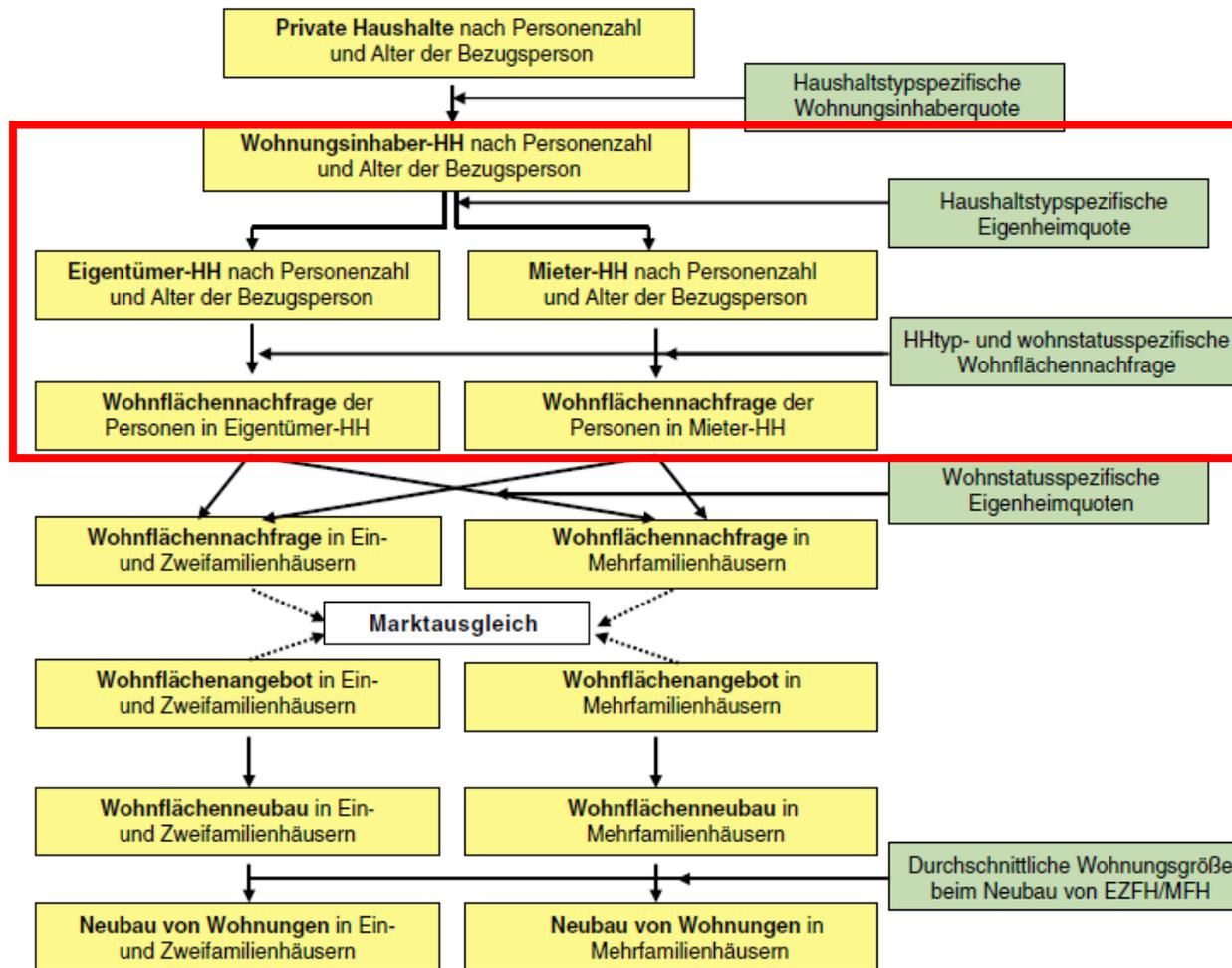
Datenbasis: BBSR-Haushalts-
prognose 2005-2025/bbw

© BBR Bonn 2009

BBSR-Wohnungsmarkmodell



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



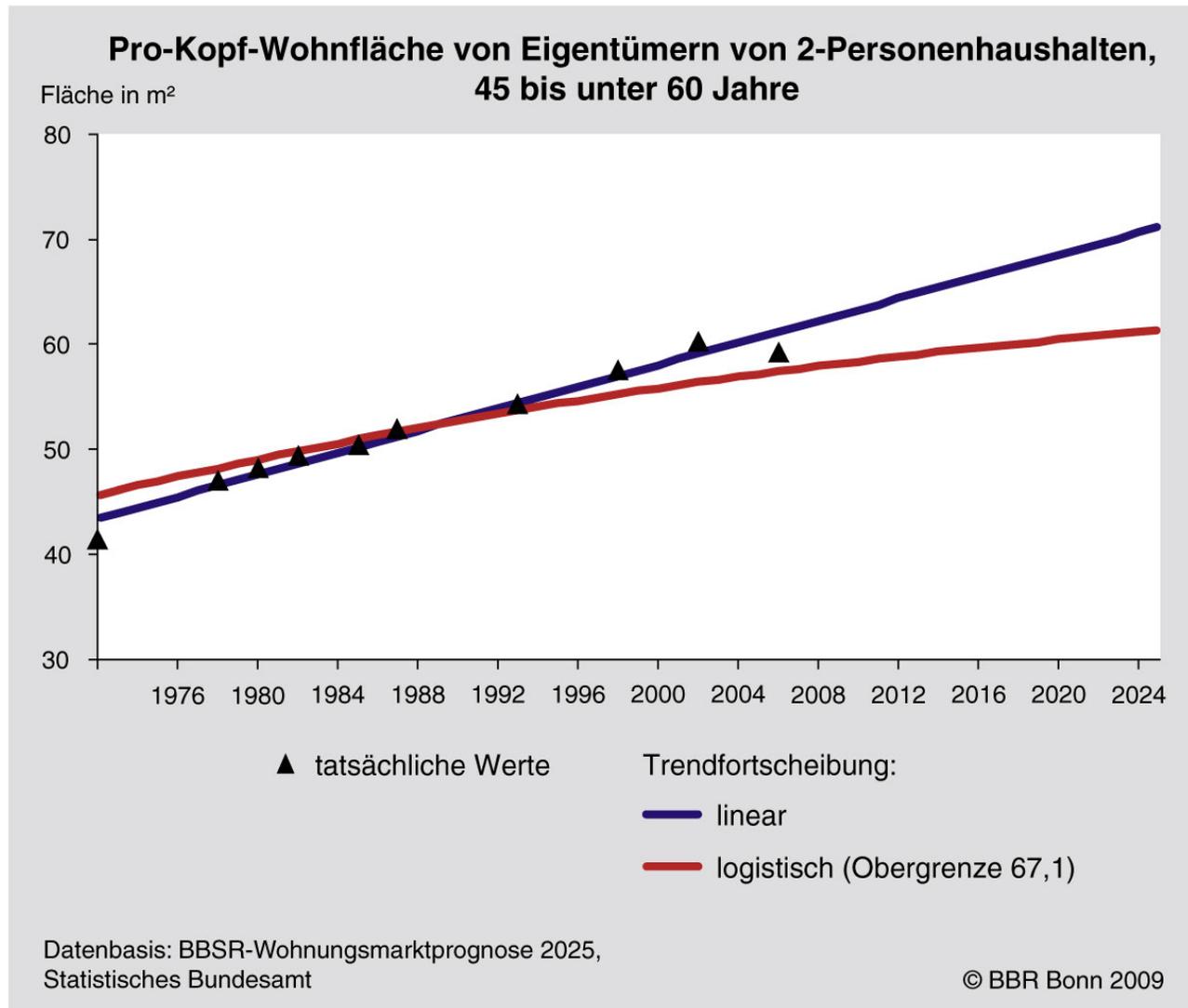
© BBR Bonn 2005

© BBSR Bonn 2010

Aktualisierung der Trendprognosen (alte Länder)



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

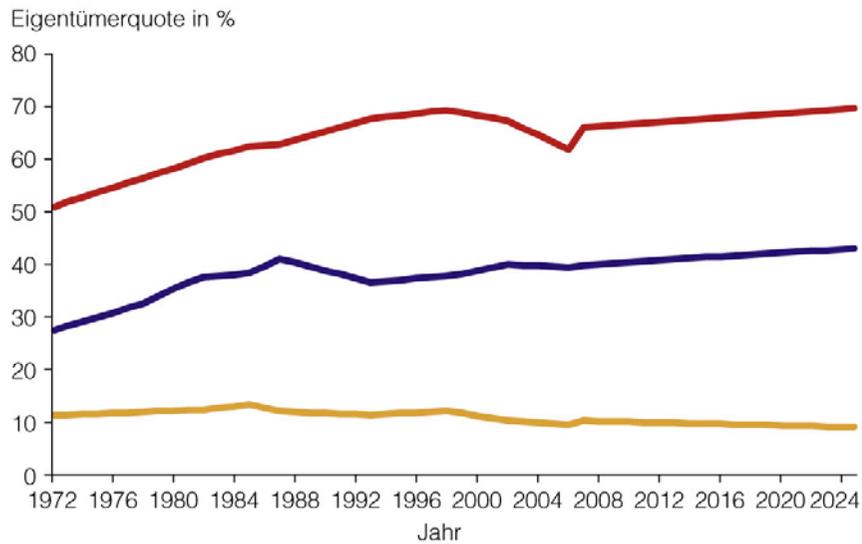


Trendprognosen ausgewählter Haushaltstypen

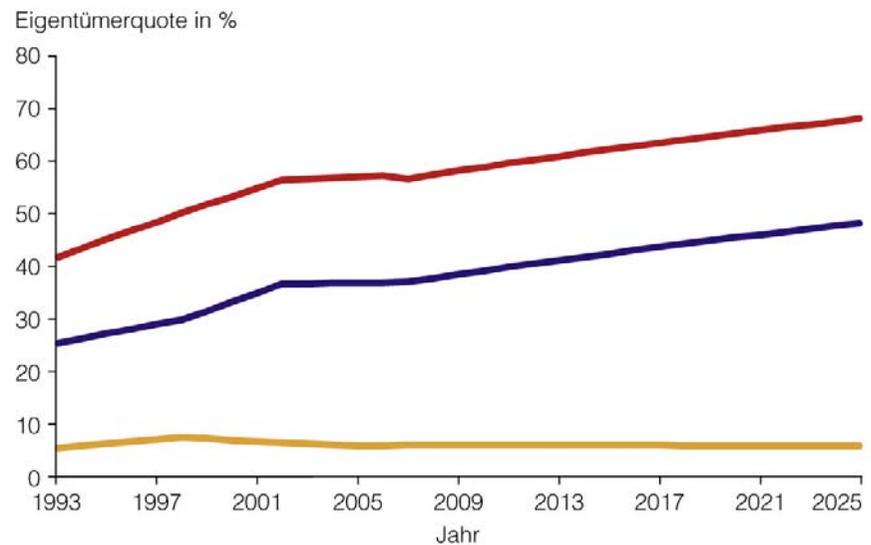


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Eigentümerquote ausgewählter Haushaltstypen in den alten Ländern



Eigentümerquote ausgewählter Haushaltstypen in den neuen Ländern



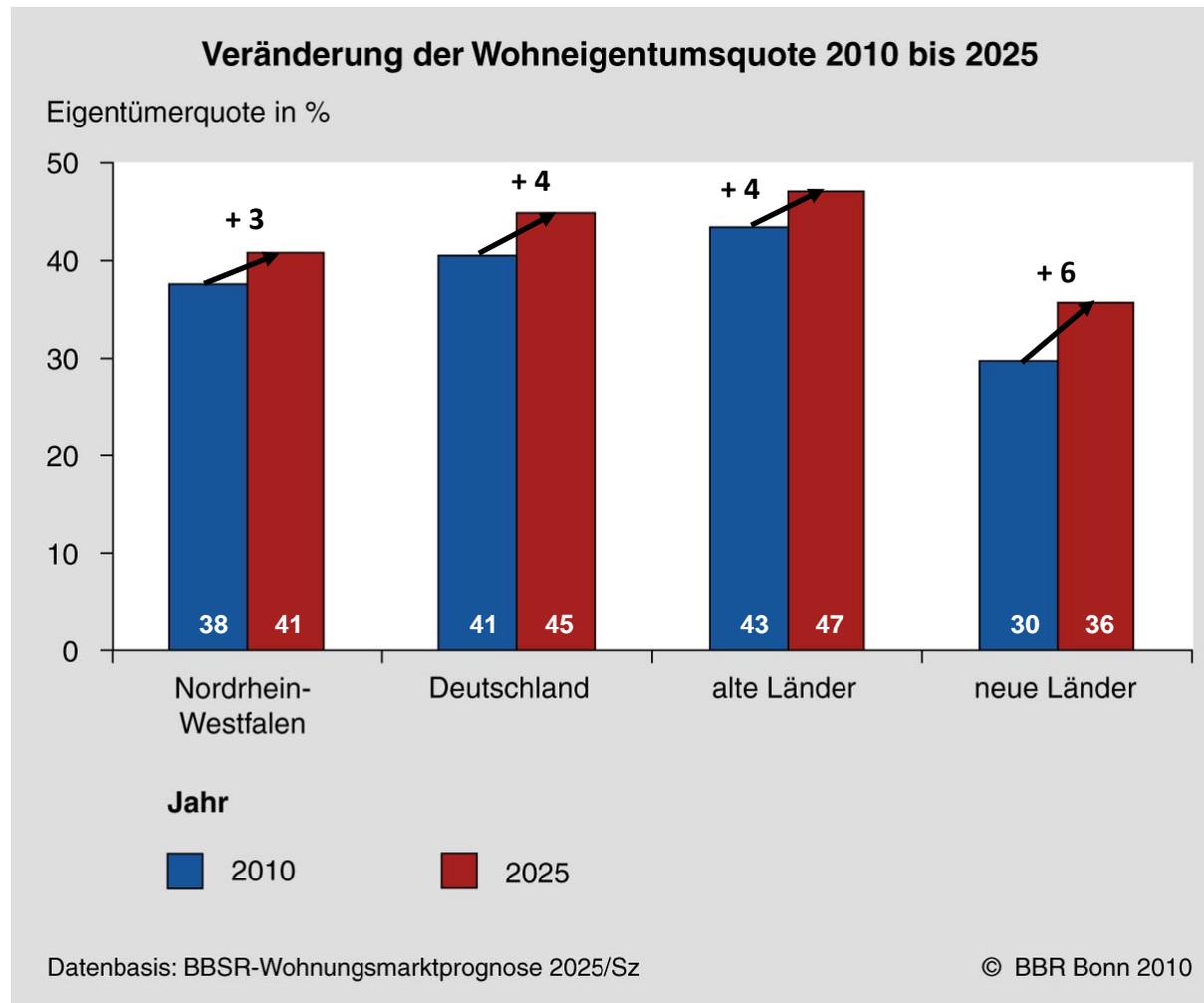
Haushaltstyp

- 2-Personenhaushalte bis unter 30 Jahre
- 3-Personenhaushalte unter 45 Jahre
- 3-Personenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre

Veränderung der Wohneigentumsquote bis 2025



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

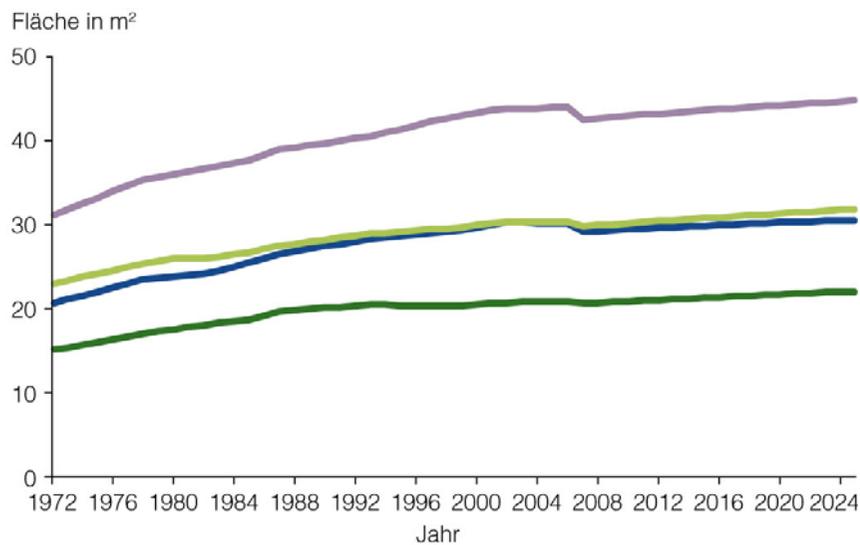


Trendprognosen ausgewählter Haushaltstypen

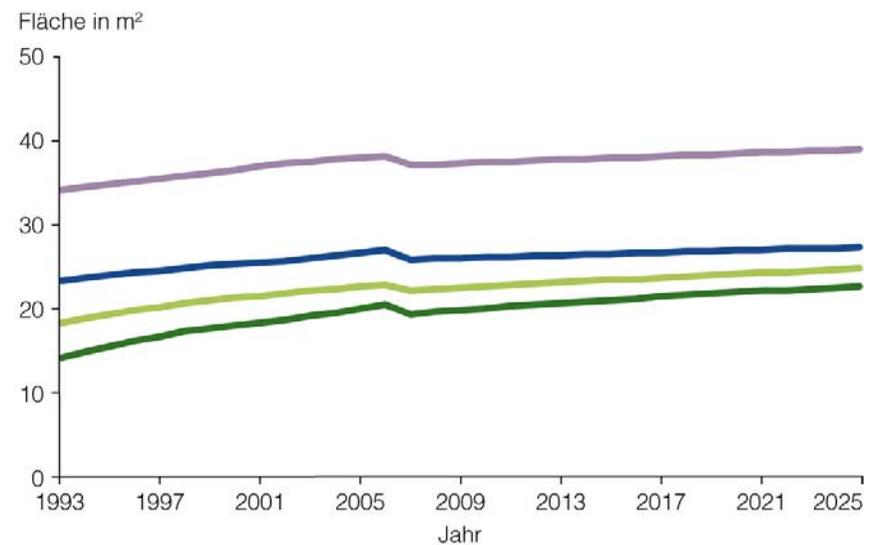


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Pro-Kopf-Wohnfläche von Eigentümern und Mietern ausgewählter Haushaltstypen in den alten Ländern



Pro-Kopf-Wohnfläche von Eigentümern und Mietern ausgewählter Haushaltstypen in den neuen Ländern



Eigentümer

- 3-Personenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre
- 5 und mehr-Personenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre

Mieter

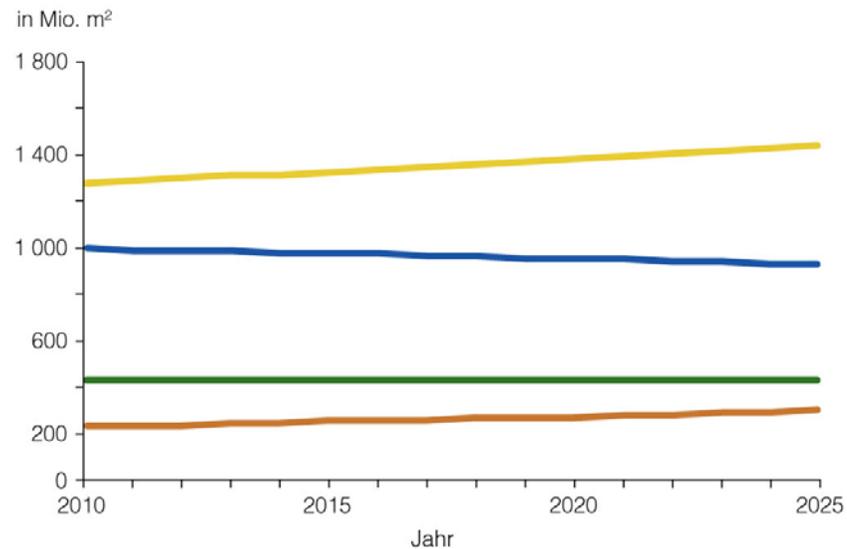
- 3-Personenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre
- 5 und mehr-Personenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre

Steigende Wohnflächennachfrage durch Eigentümerhaushalte



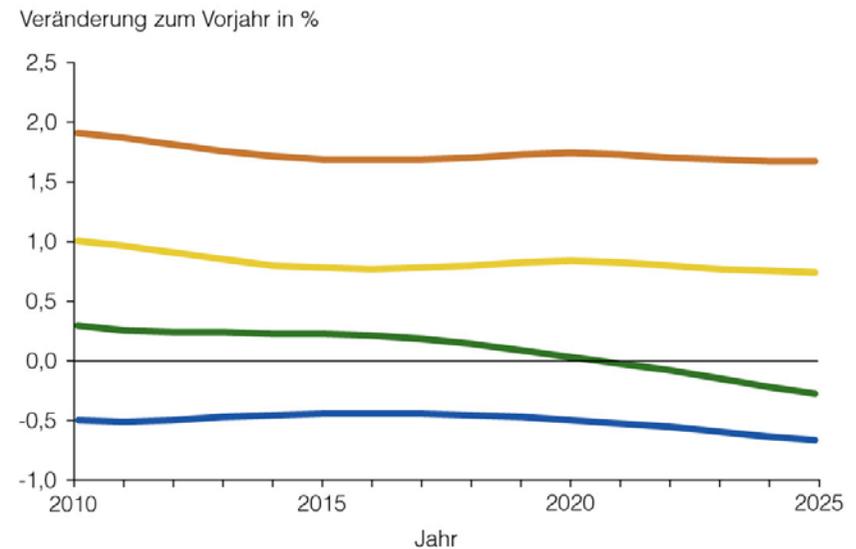
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Wohnflächennachfrage bis 2025



Eigentümer

- in Mehrfamilienhäusern
- in Ein- und Zweifamilienhäusern



Mieter

- in Mehrfamilienhäusern
- in Ein- und Zweifamilienhäusern

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

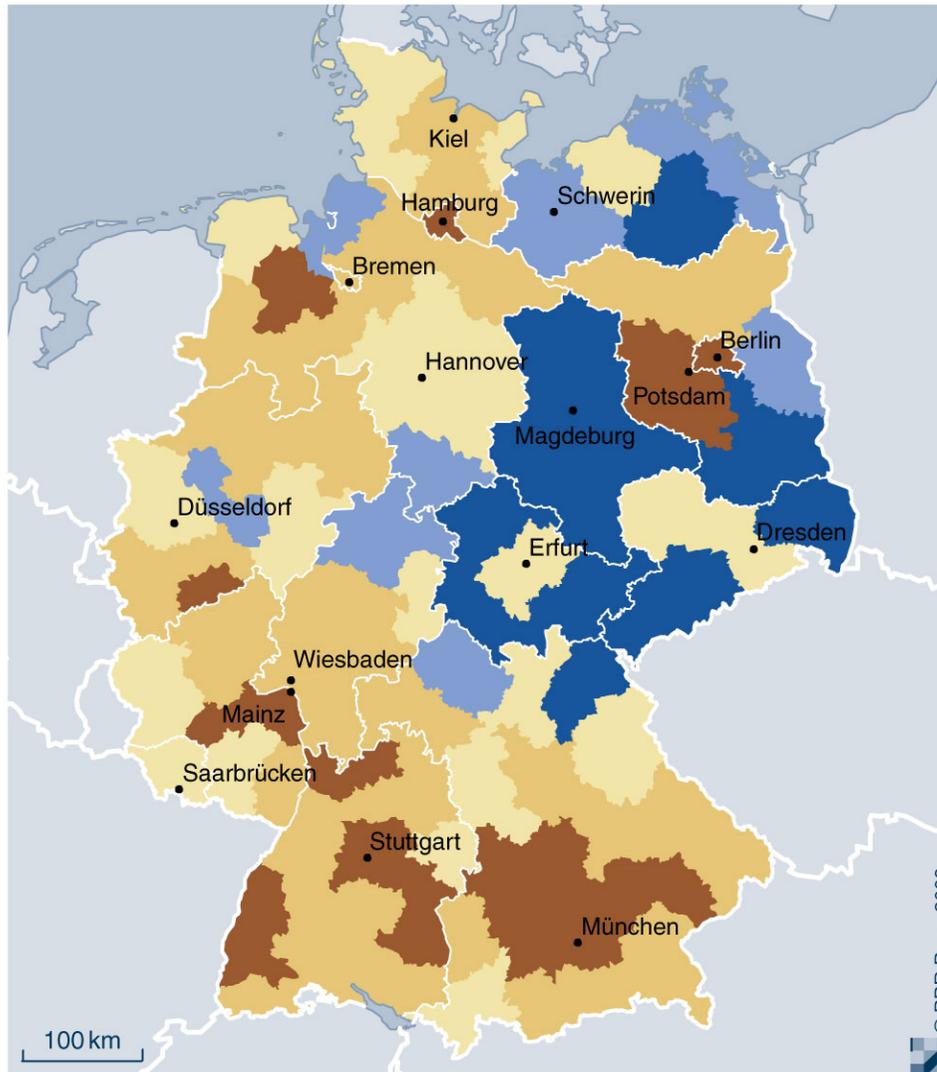
© BBR Bonn 2009

Regionale Entwicklung der Wohnflächennachfrage



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

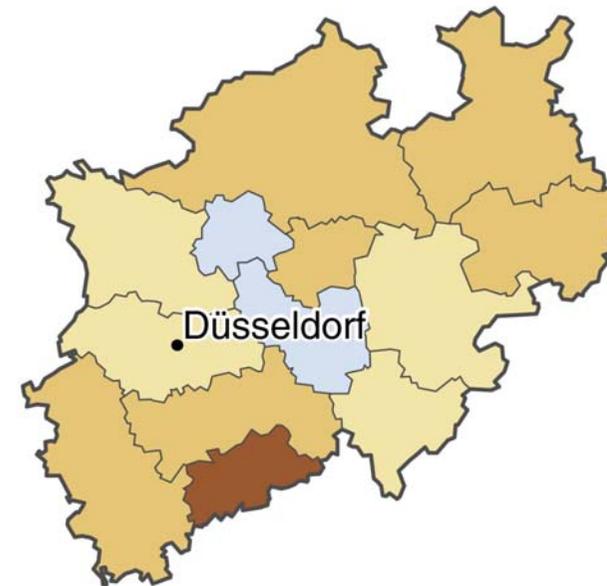
Entwicklung der Wohnflächennachfrage



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2010 bis 2025 in %

- -10 bis unter -5
- -5 bis unter 0
- 0 bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006

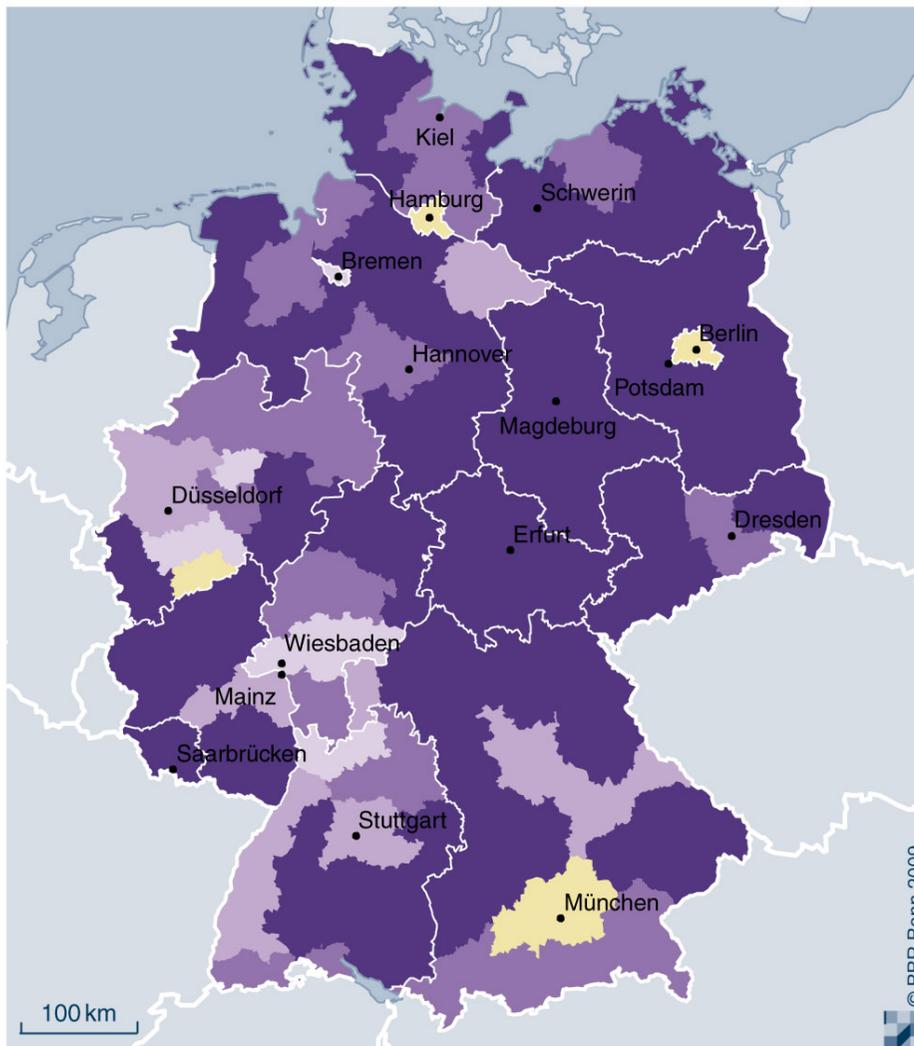


Perspektivische Leerstands Betrachtung im vermieteten Geschosswohnungsbau



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

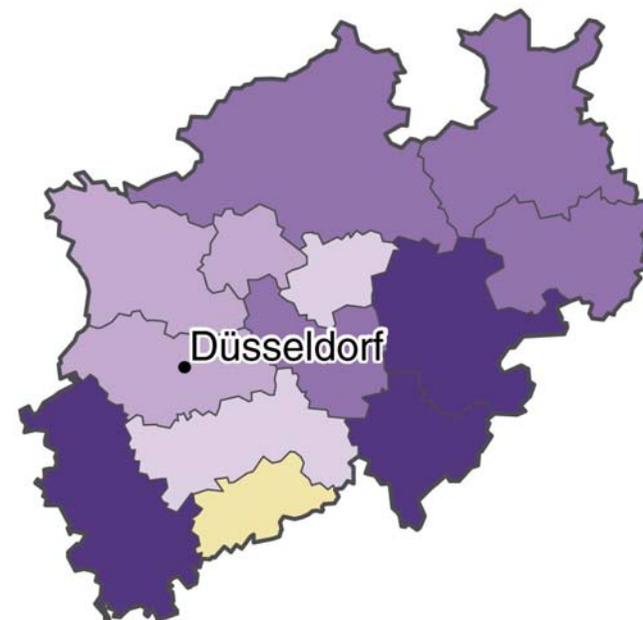
Abschätzung des Leerstandsrisikos in Mehrfamilienhäusern bis 2025



Zu erwartendes Leerstandsrisiko in Mehrfamilienhäusern

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlagen: BKG, Raumordnungsregionen, Stand 31.12.2006



Von der Wohnflächennachfrage zur Neubauprognose



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Die **Neubaunachfrage** wird im wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- die **demographisch** bedingte Nachfrage
- die **verhaltensbedingte** Nachfrage (Wohneigentum, Präferenzen)
- den **Ersatzbedarf** aus der wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude. Die Annahmen hierzu sind mit 0,2 % Ersatzquote p.a. im Einfamilienhausbereich und 0,3 % im Geschosswohnungsbau gängige Größen

Methodisch: Umrechnung der jährlichen zusätzlichen Nachfrage nach Wohnfläche über empirisch ermittelte regionalisierte Neubaugrößen in Neubaustückzahlen

Neubaubedarf in Deutschland, alte und neue Länder, NRW



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Deutschland	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	115 000	122 000	115 000	107 000
Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	68 000	71 000	70 000	62 000
Neubau Wohnungen insgesamt	183 000	193 000	185 000	169 000

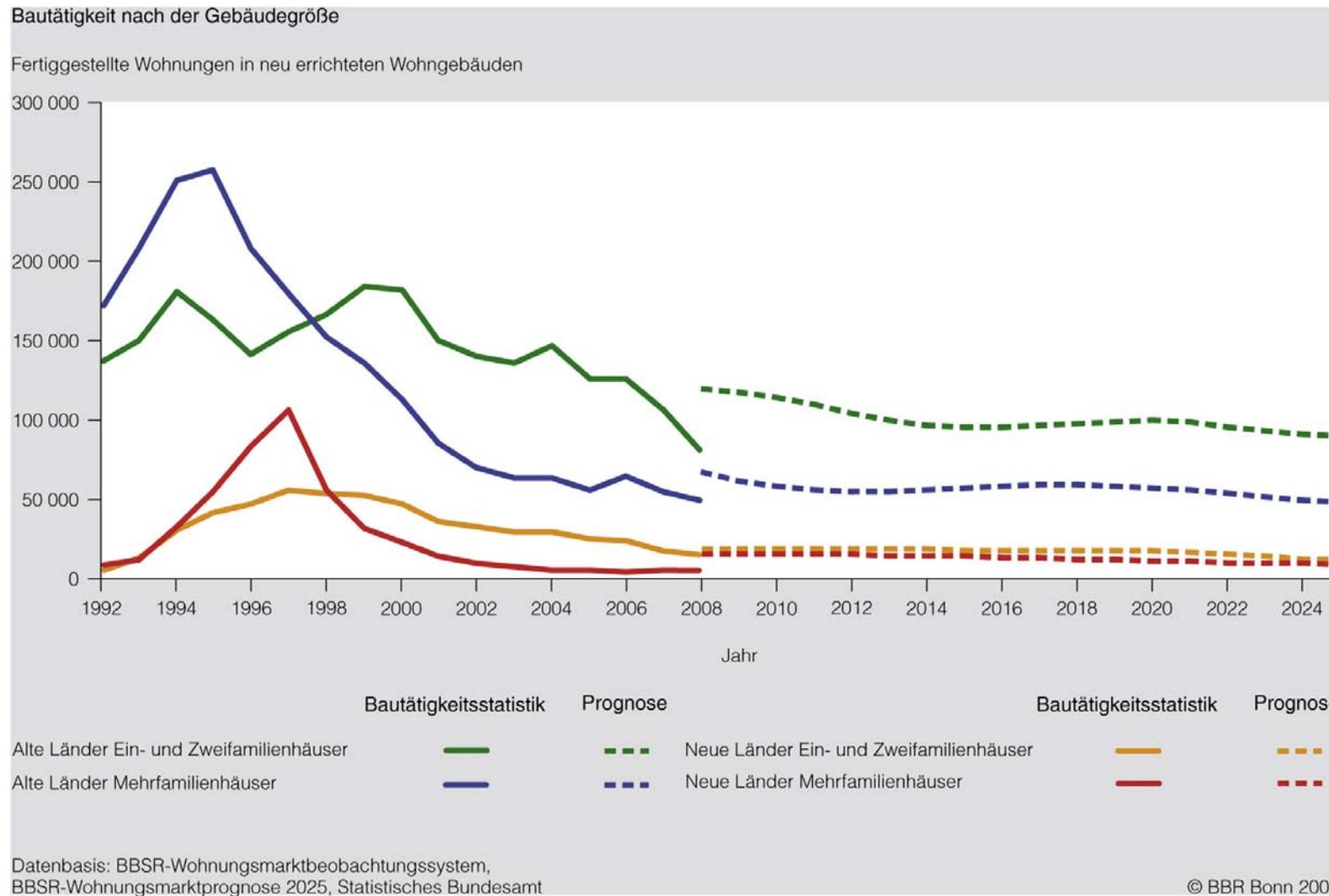
NRW	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Neubau Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	23 000	24 000	23 000	22 000
Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	11 000	10 000	12 000	10 000
Neubau Wohnungen insgesamt	34 000	34 000	35 000	33 000

Neubau in den alten Ländern	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	98 000	103 000	97 000	93 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	55 000	56 000	58 000	52 000
Wohnungen insgesamt	154 000	159 000	155 000	145 000
Neubau in den neuen Ländern	2010 bis 2025 p.a.	2010 bis 2015 p.a.	2016 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	17 000	19 000	18 000	14 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	12 000	15 000	12 000	10 000
Wohnungen insgesamt	29 000	33 000	30 000	24 000

Neubaubedarf in Deutschland bis 2025



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

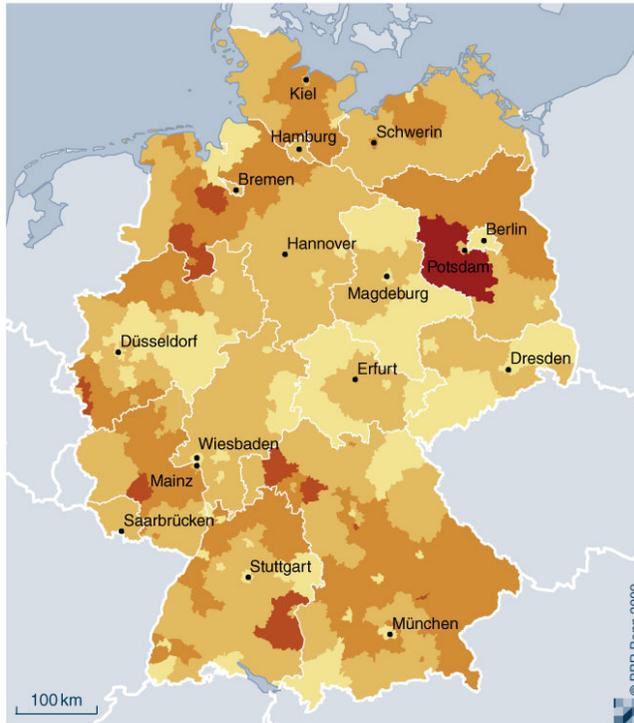


Neubauprognose regional differenziert

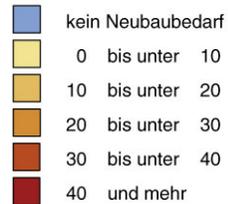


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Ein- und Zweifamilienhäuser - Kreise

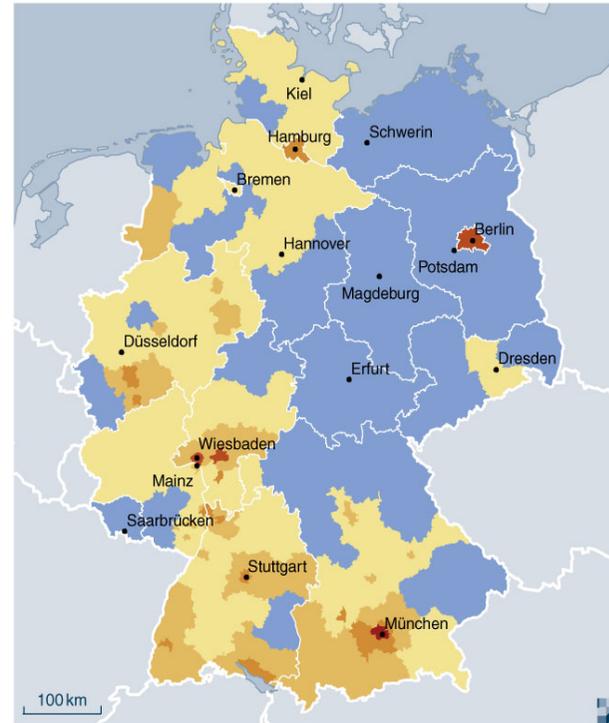


Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen
in EZFH je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025

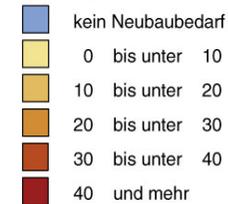


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

Mehrfamilienhäuser - Kreise



Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen
in MFH je 10 000 Einwohner 2010 bis 2025

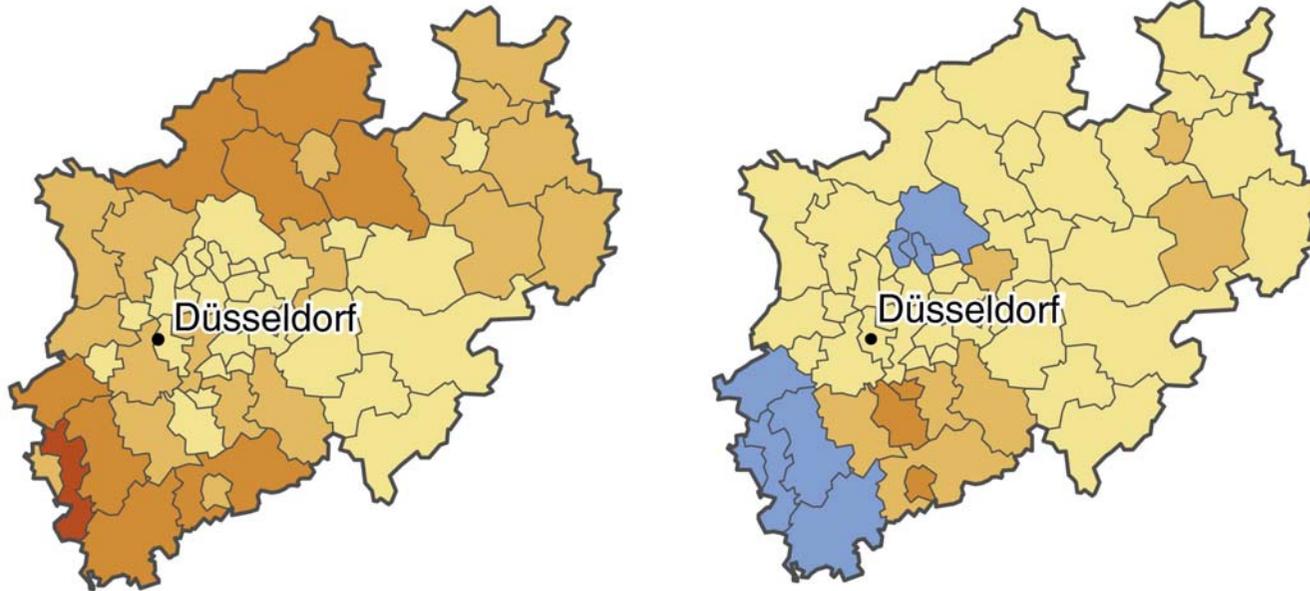


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, Stand 31.12.2006

Neubauprognose regional differenziert



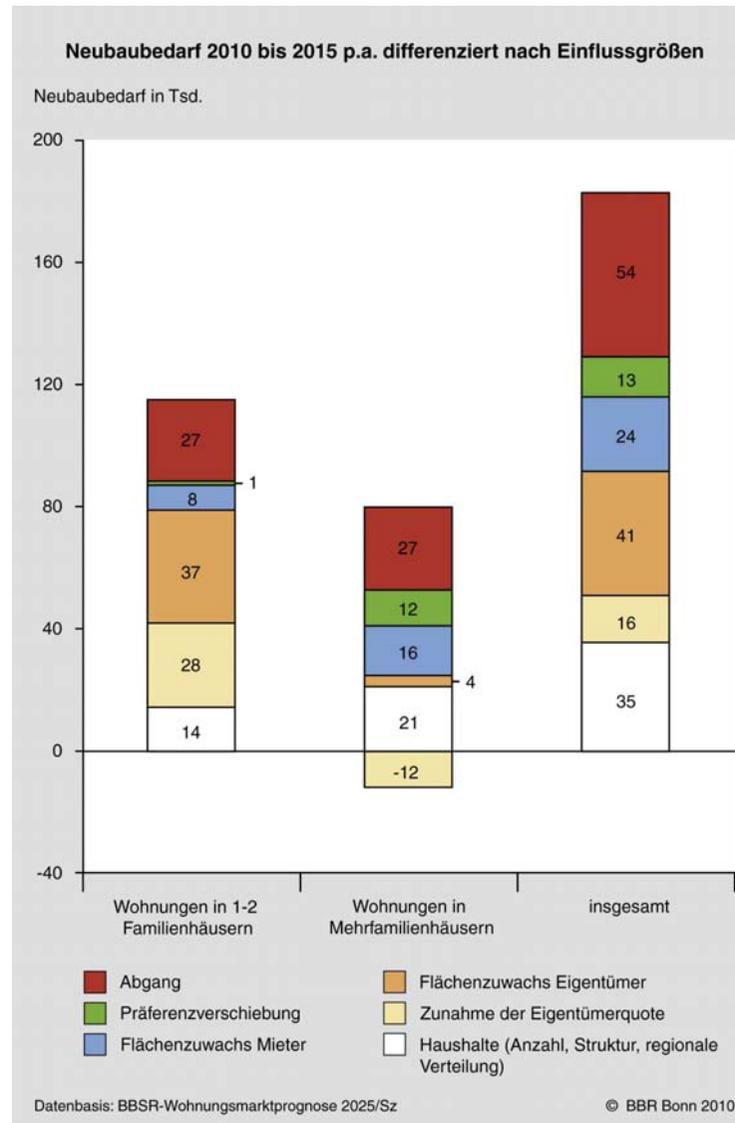
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Bundesweiter Neubaubedarf 2010 bis 2015 p. a. differenziert nach Einflussgrößen



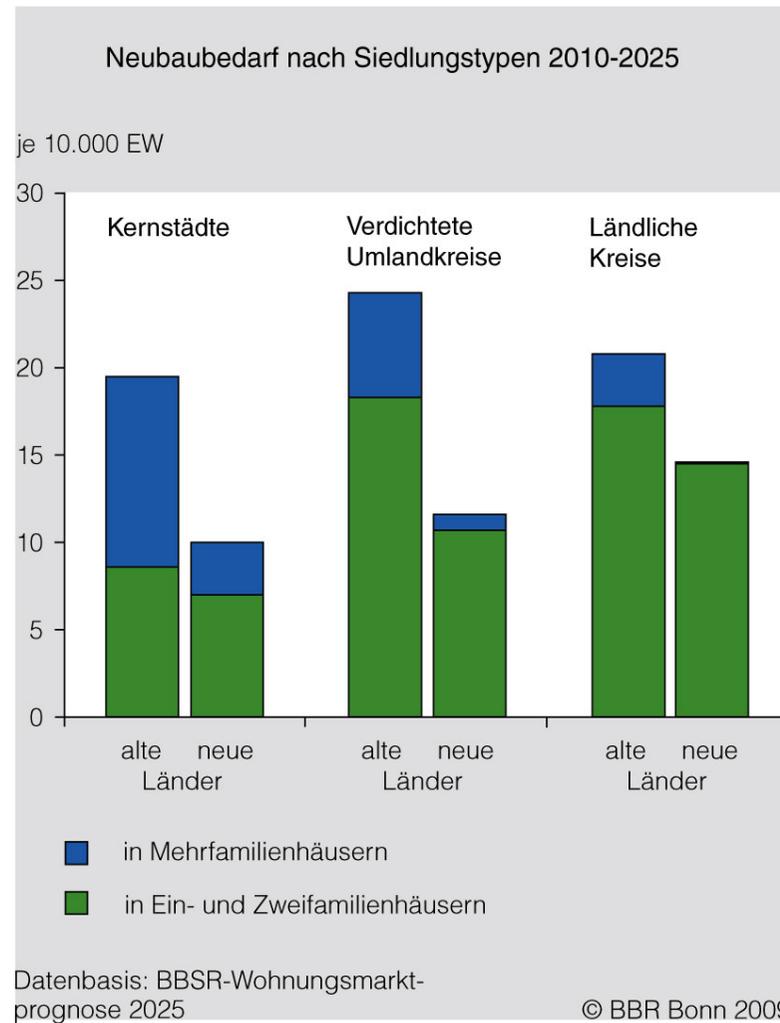
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Neubauprognose regional differenziert



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Fazit Neubauprognose



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

- Keine bundesweite Wohnungsnot in 15 Jahren erkennbar
- Aber: regional und lokal können Angebotsengpässe auftreten
- Die Nachfrage in Nordrhein-Westfalen konzentriert sich in den meisten Kreisen auf den Eigenheimbereich – z.B. LK Aachen (p.a. 31 Wohnungen je 10.000 EW), Düren (30), Steinfurt (26), Warendorf (27)
- Ausnahmen sind Bonn (p.a. 28 Wohnungen je 10.000 EW), Köln (25), Leverkusen (23), Bielefeld (11) und Dortmund (10), deren Neubaubedarf v.a. für den Geschosswohnungsbau prognostiziert wird
- Für einige Regionen rückt der Aspekt der rückläufigen Nachfrage bzw. das Leerstandsrisiko zukünftig in den Vordergrund



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. André Scharmanski

andre.scharmanski@bbr.bund.de

Matthias Waltersbacher

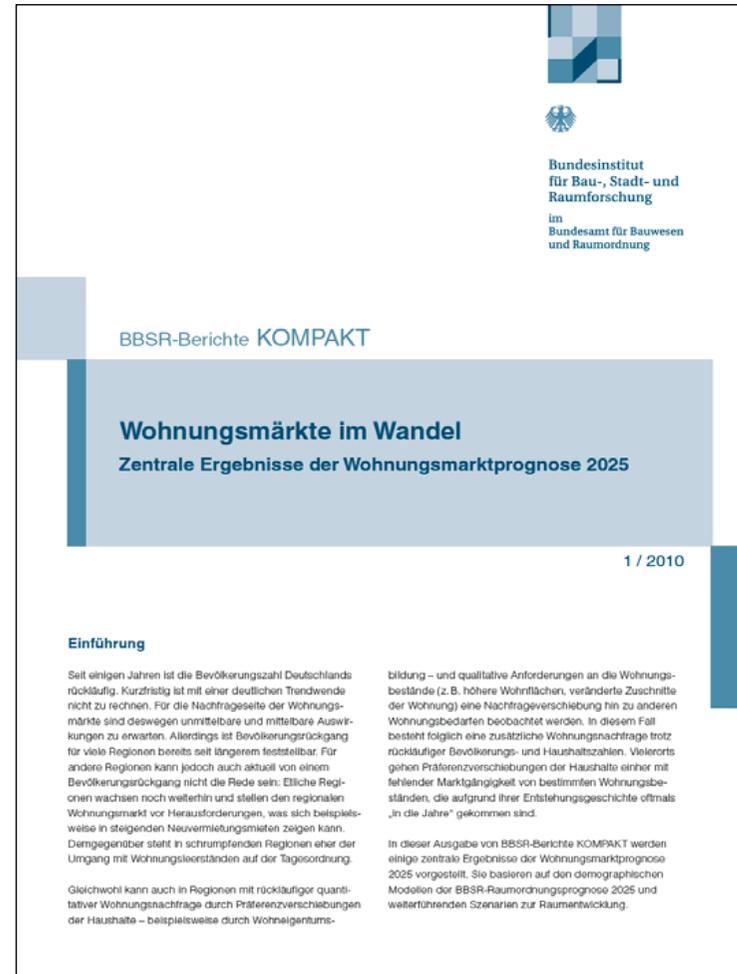
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Deichmanns Aue 31-37

53179 Bonn

www.bbsr.bund.de



Forum KomWoB - Frühjahrstagung 2010 am 13.04.2010 bei der
NRW.BANK in Düsseldorf

Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose des BBSR im Kontext anderer Prognosen



Gliederung

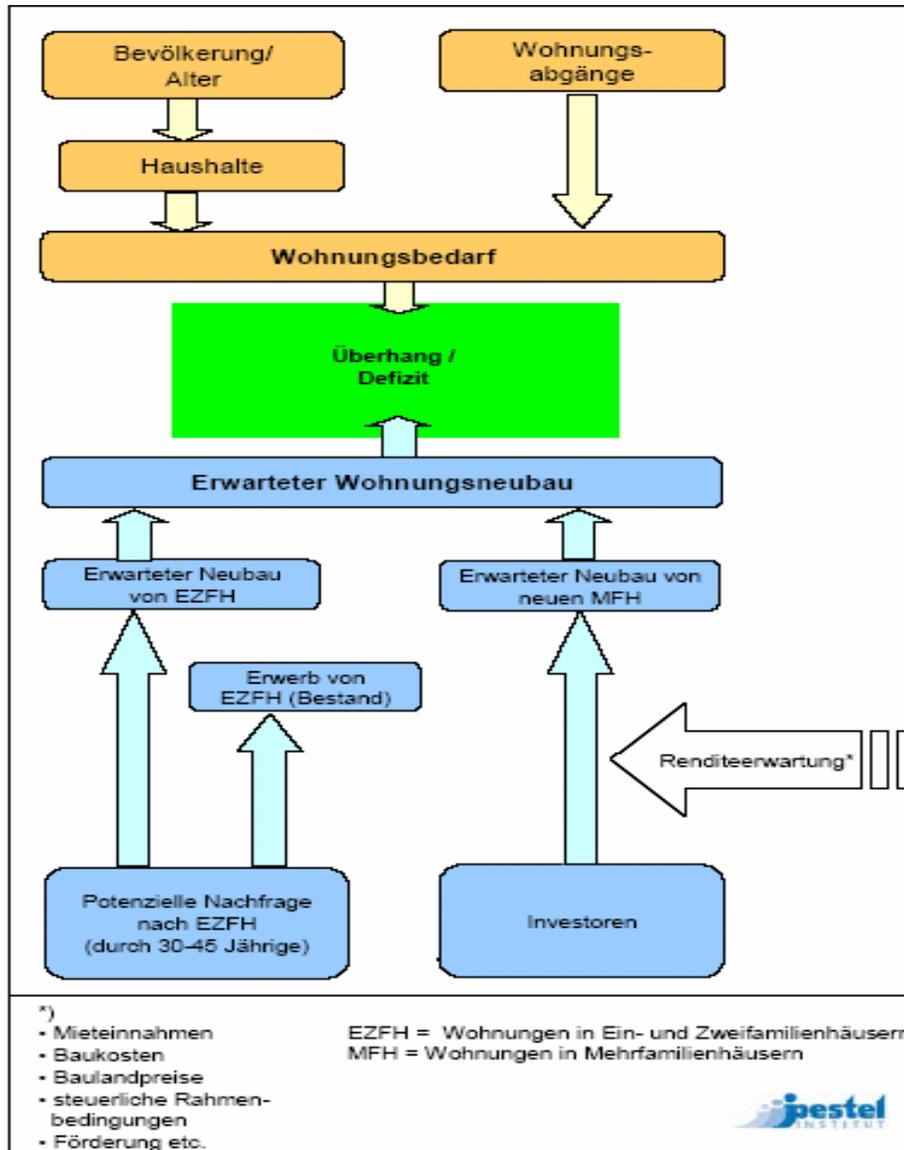
1. Bedarfsberechnungen zum Wohnungsmarkt in NRW

- 1.1 Pestel-Gutachten 2006 zum zukünftigen Wohnungsbedarf
- 1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009
- 1.3 Fazit

2. Vergleich bundesweiter Studien

- 2.1 „Wohnungsmärkte im Wandel“ - Wohnungsmarktprognose (BBSR)
- 2.2 „Wohnungsmangel in Deutschland? Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“
(Eduard-Pestel-Institut 2009)
- 2.3 „Wohnungsmangel in Deutschland. Auswirkungen und Ansätze zur Überwindung“
(Prognos AG 2010)

1.1 Pestel-Gutachten 2006 zum zukünftigen Wohnungsbedarf

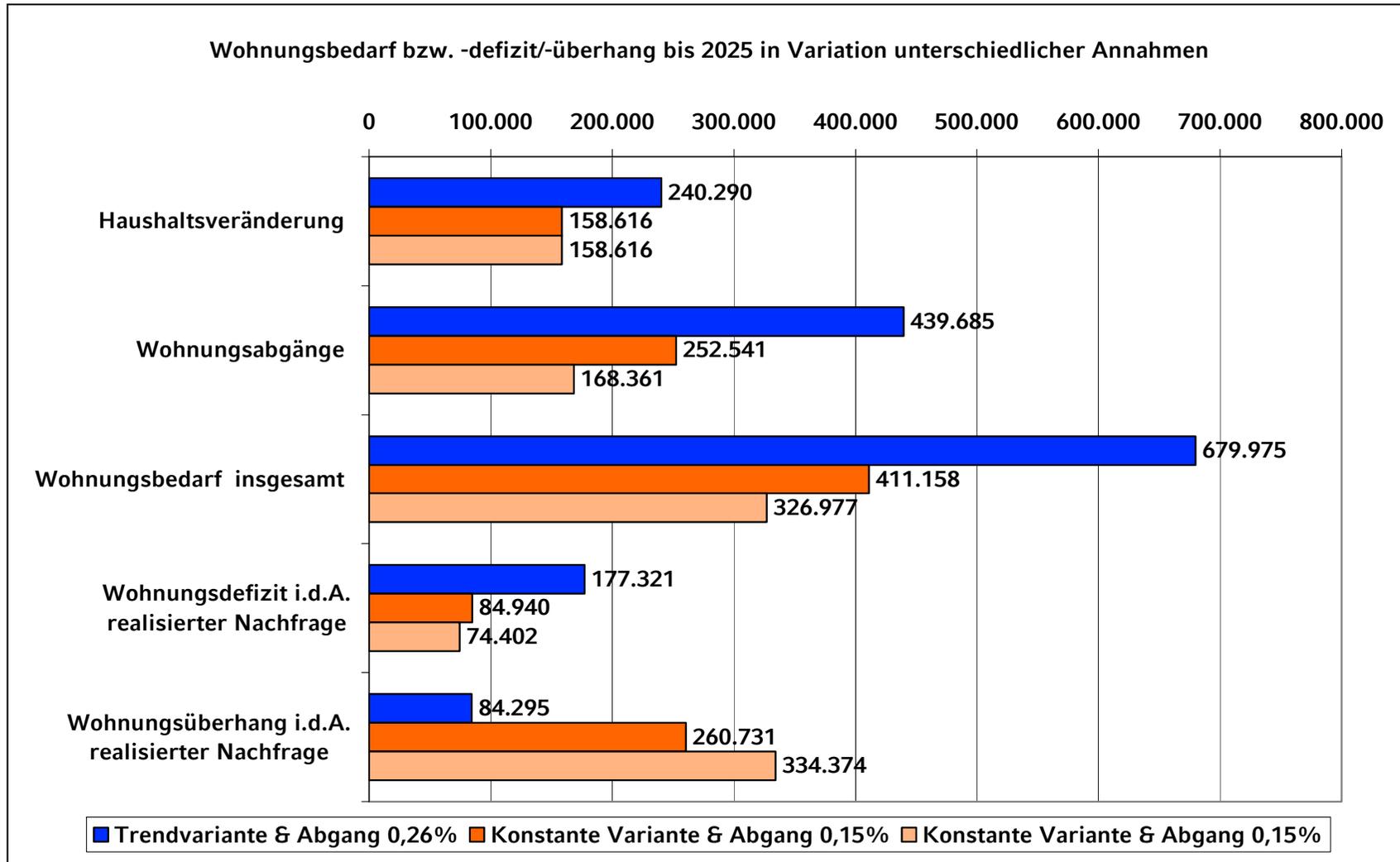


Modell des Eduard-Pestel-Instituts

1. Bestimmung des Wohnungsbedarfs als Soll-Größe
 für jeden zukünftigen Haushalt eine Wohnung abzüglich
 regional differenzierter Wohnungsabgänge

2. Bestimmung der Wohnungsnachfrage als IST-Größe
 (1) Erwarteter Wohnungsneubau von Ein- und Zweifamilienhäusern als regional differenzierte (abhängig vom Baulandpreis), altersabhängige Nachfrage
 abzüglich
 des erwarteten Bestandsangebots an Ein- und Zweifamilienhäusern
 (2) Erwarteter Neubau von Mehrfamilienhäusern auf Basis zu erwartender Renditen

1.1 Pestel-Gutachten 2006 zum zukünftigen Wohnungsbedarf



NRW.BANK 2010 Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

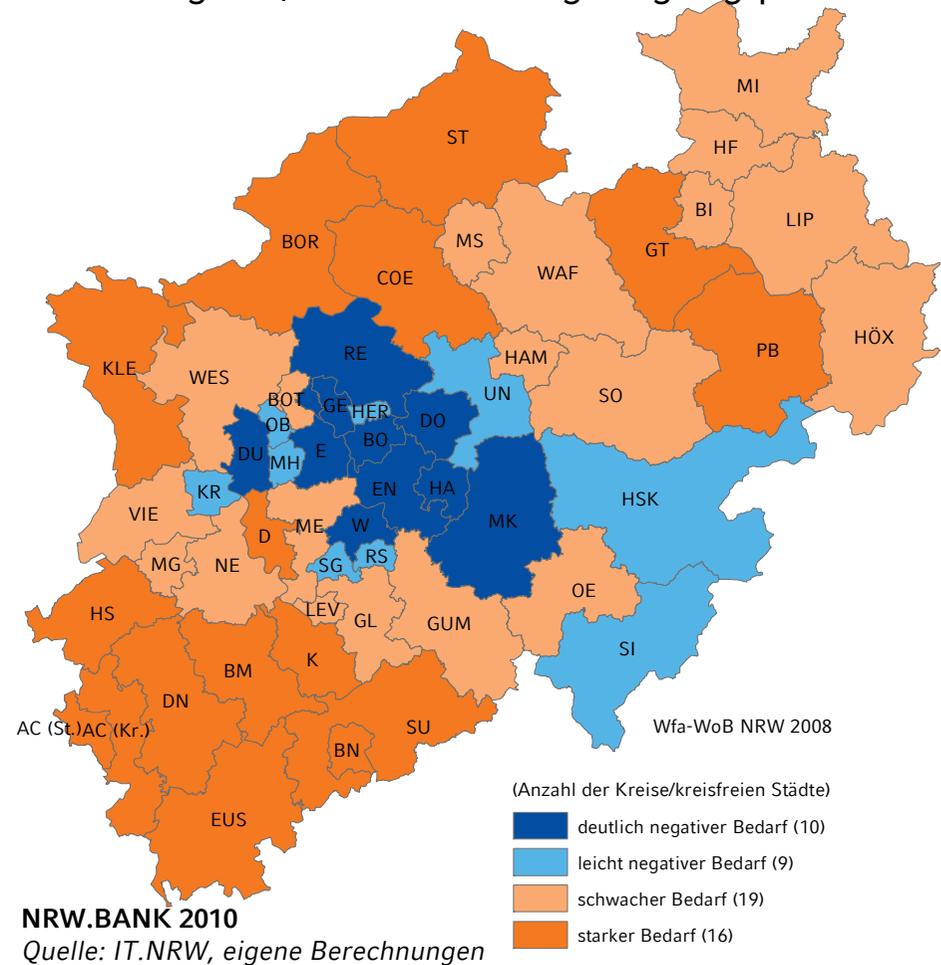
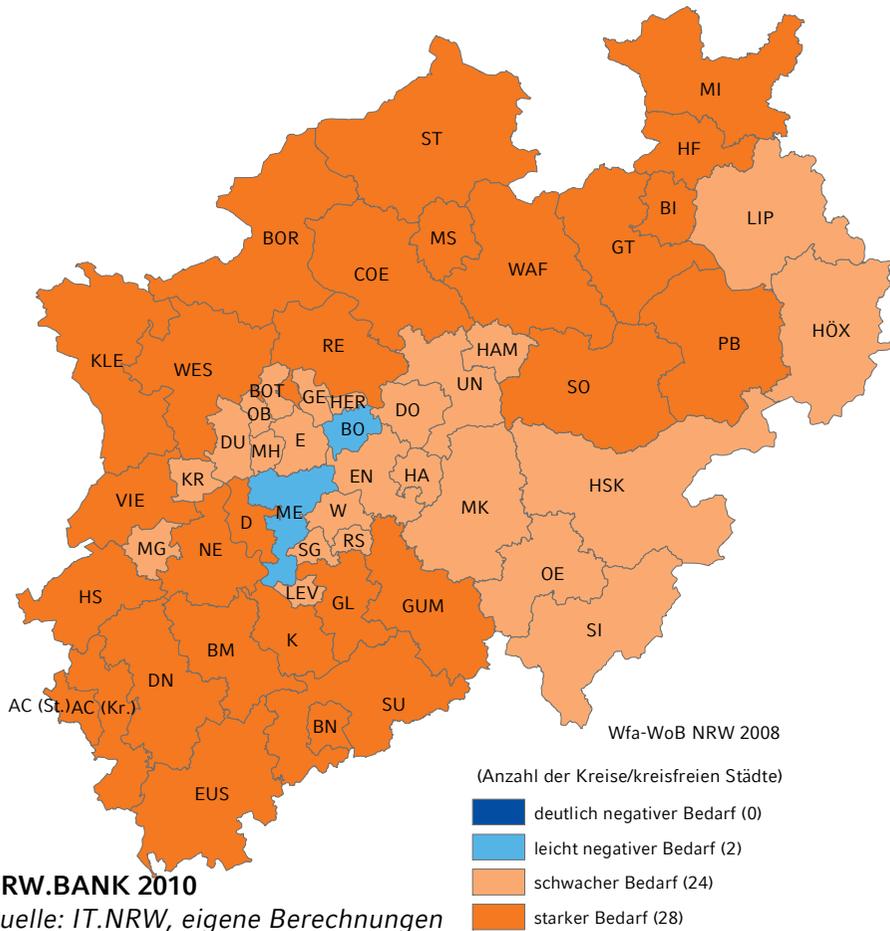
1.1 Pestel-Gutachten 2006 zum zukünftigen Wohnungsbedarf

Berechnung Pestel:

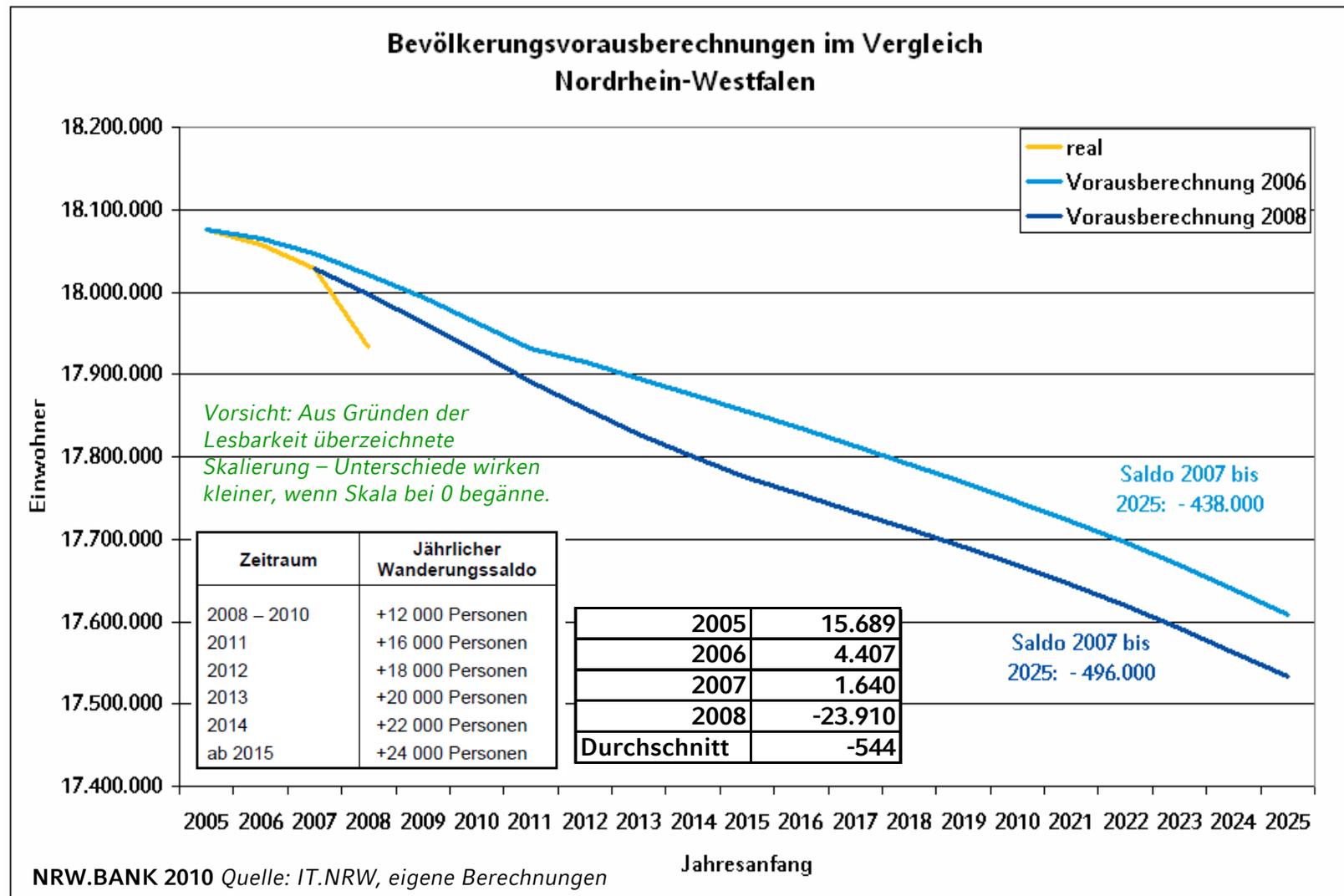
Trendvariante der Haushaltsvoraus-
schätzung + 0,26% Wohnungsabgang p.a.

Alternativberechnung:

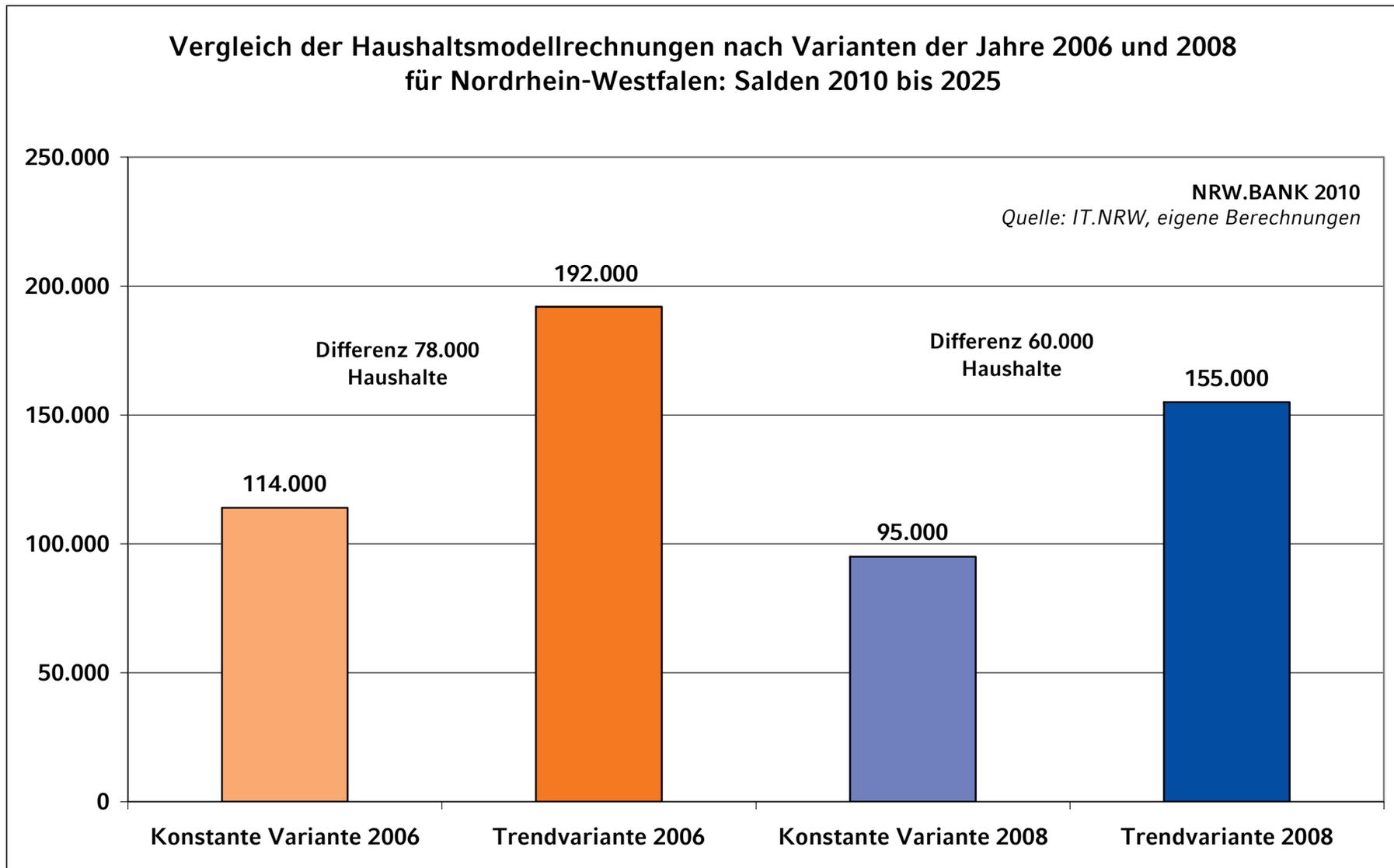
Konstante Variante der Haushaltsvoraus-
schätzung + 0,10% Wohnungsabgang p.a.



1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009 (1)



1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009 (2)

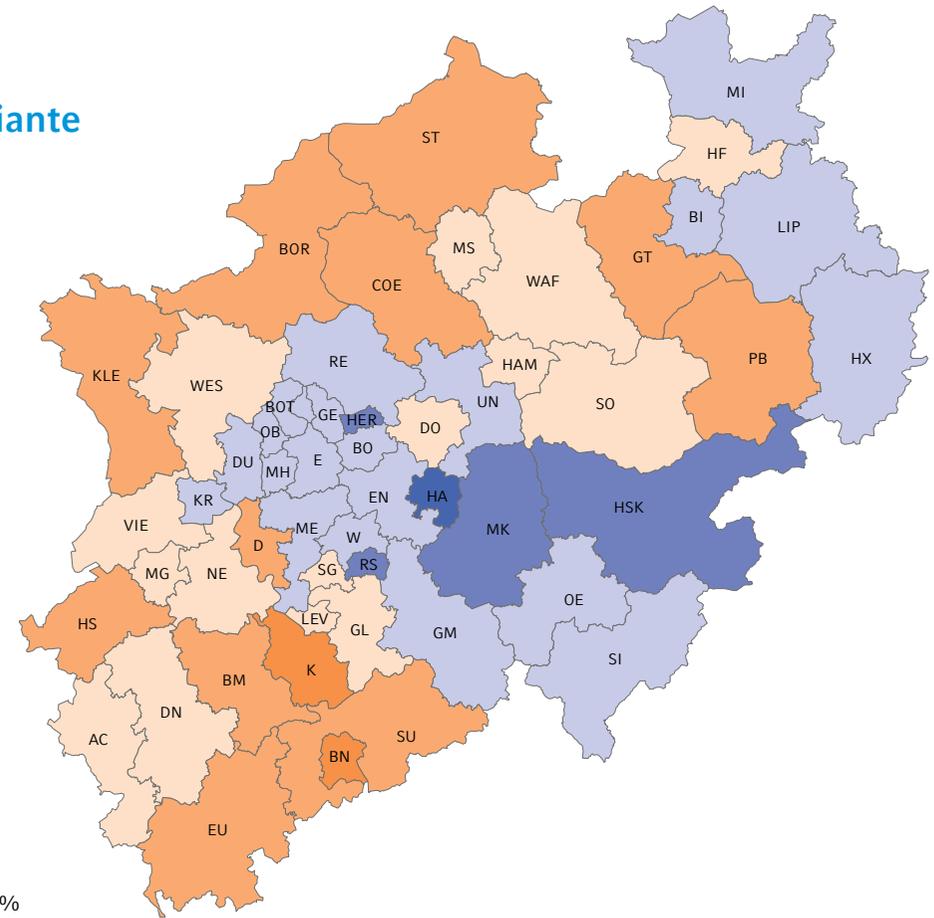
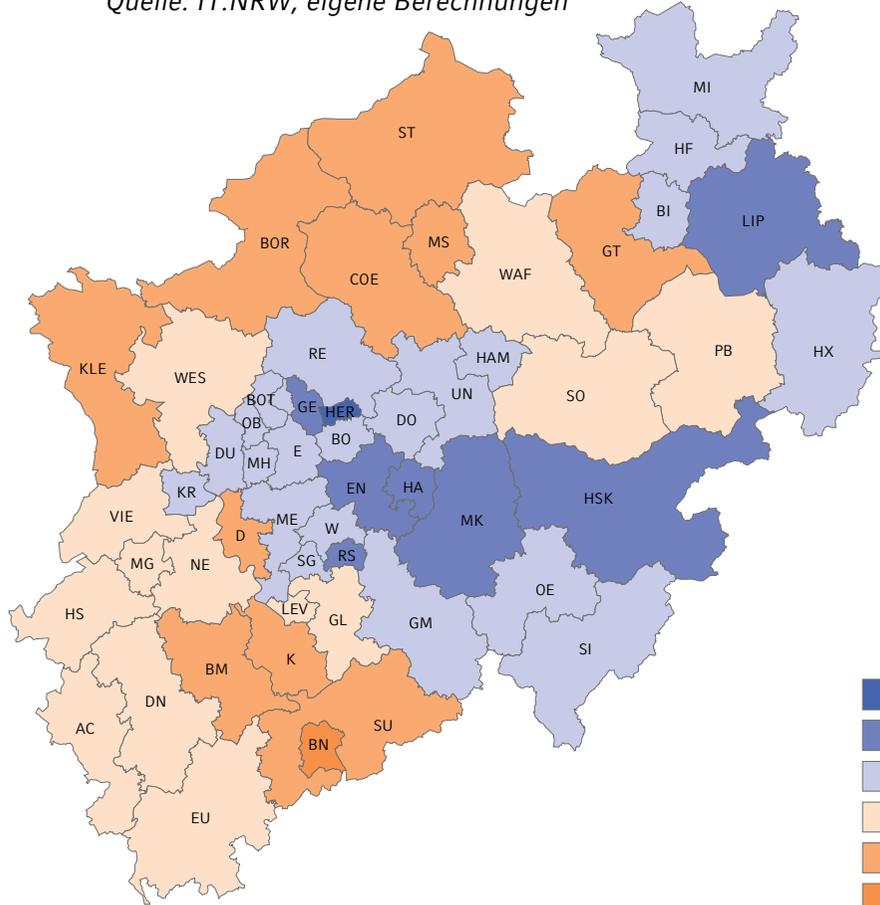


1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009 (3)

Haushaltsmodellrechnung 2008 bis 2025: Konstante Variante

NRW.BANK 2010

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

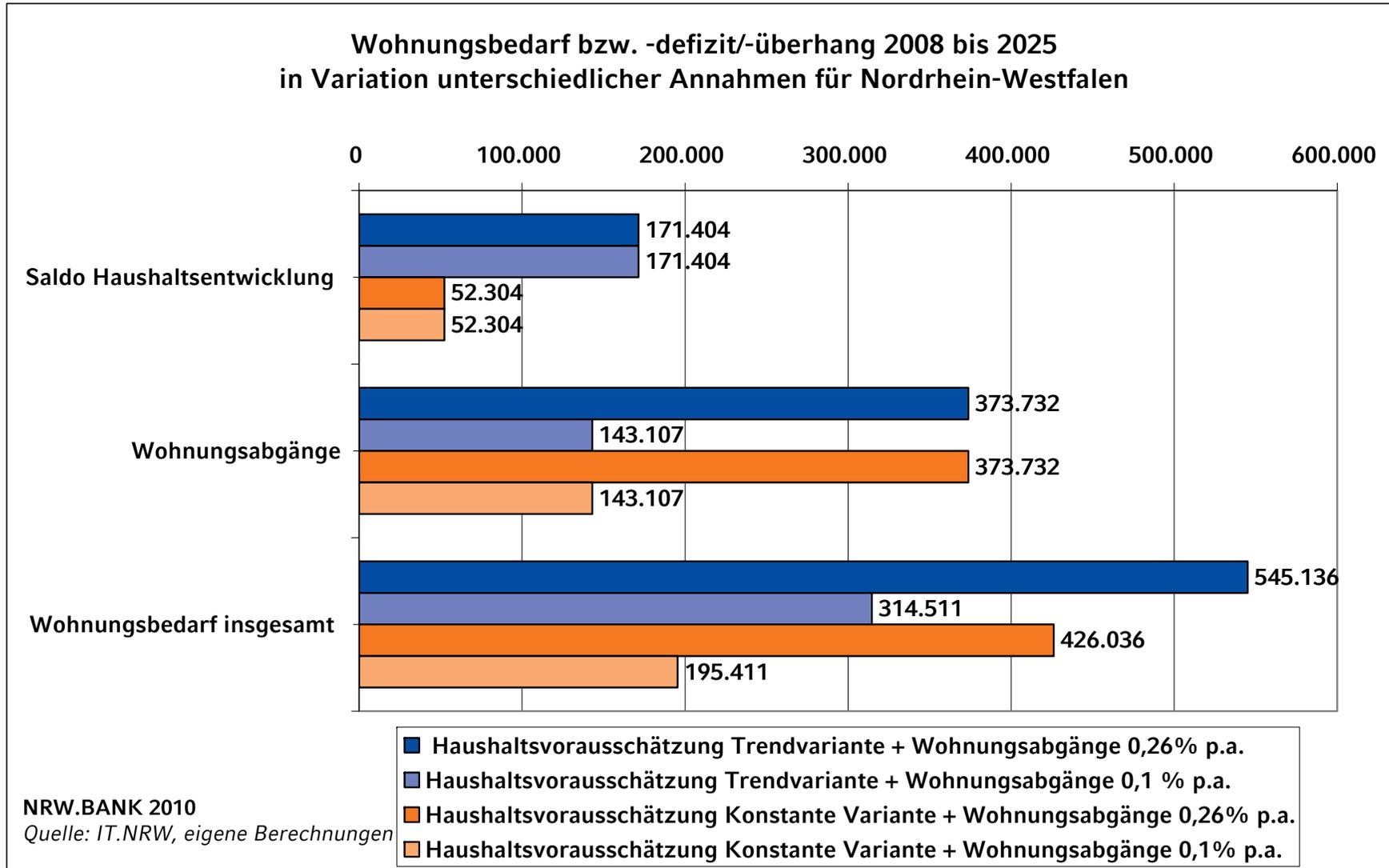


Haushaltsmodellrechnung 2008 bis 2025: Trendvariante

NRW.BANK 2010

Quelle: IT.NRW, eigene Berechnungen

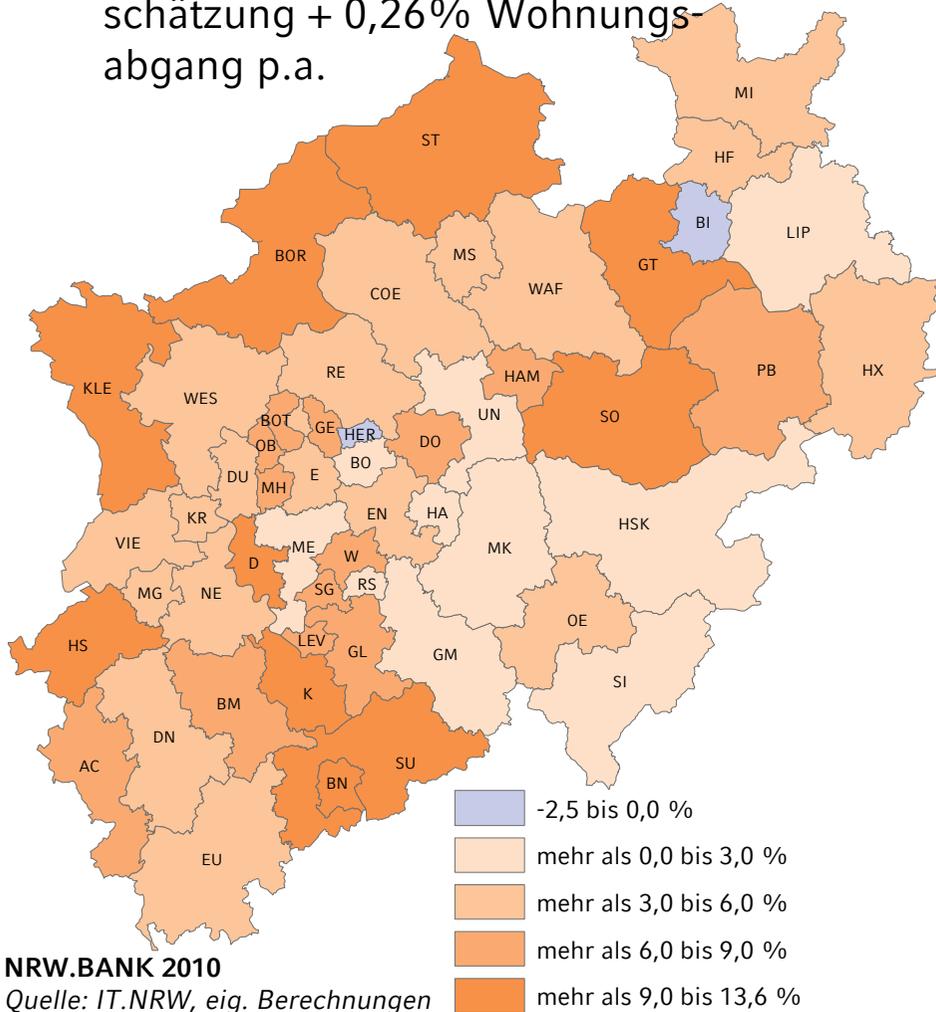
1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009 (4)



1.2 Neuberechnung mit Zahlen 2009 (5)

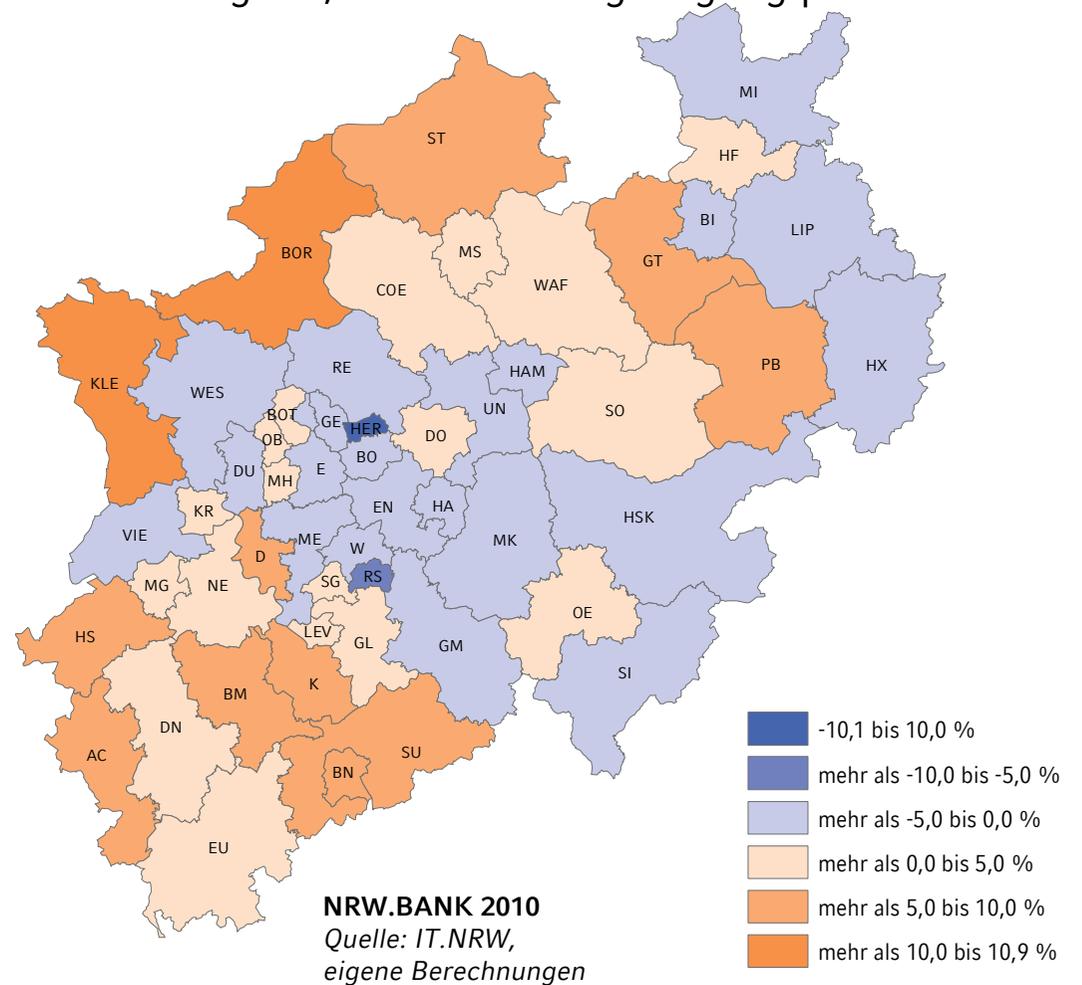
Berechnung Pestel:

Trendvariante der Haushaltsvoraus-
schätzung + 0,26% Wohnungs-
abgang p.a.



Alternativberechnung:

Konstante Variante der Haushaltsvoraus-
schätzung + 0,10% Wohnungsabgang p.a.



1.3 Fazit - allgemein

Die Berechnungen zum zukünftigen Wohnungsbedarf in Nordrhein-Westfalen beschreiben eine **Bandbreite** möglicher Entwicklungen. **Zwei** wichtige **Stellschrauben** bestimmten die Ergebnisse:

1. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2008 geht von hohen **Wanderungssalden** aus, die z. Zt. nicht realen Entwicklung entsprechen. Die darauf aufbauenden Varianten zur Haushaltsmodellrechnung sind entsprechend vorsichtig zu bewerten.
2. Der **Wohnungersatzbedarf**, früher ein rel. kleiner Faktor, macht in den aktuellen Prognosen ca. 69% bzw. 73% des Wohnungsneubedarfs aus. Der „qualitative Wohnungersatzbedarf“ ist jedoch allenfalls als normative Größe zu interpretieren, i. S. eines möglichen bzw. evtl. sinnvollen Volumens zur Marktanpassung bzw. eines theoretischen Marktpotentials.

In der Beschreibung zukünftiger Wohnungsneubedarfe ist es also wichtig, die unterschiedlichen Komponenten differenziert darzustellen und nicht zu summieren.

1.3 Fazit - regional

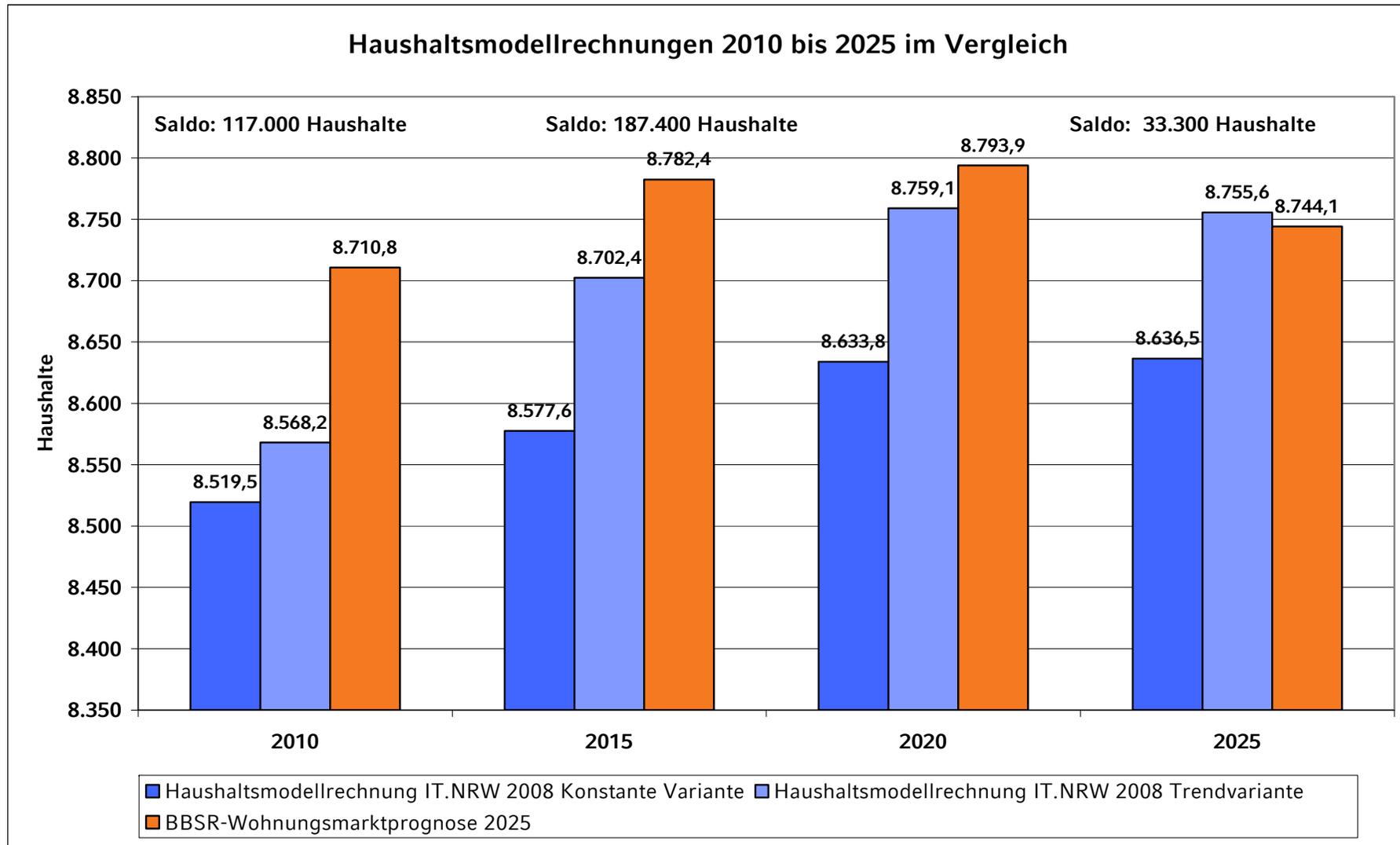
In einigen Regionen ergibt die Berechnung je nach Annahme entweder einen Wohnungsbedarf oder auch einen -überhang (Ostwestfalen, Sauer- und Siegerland, Ruhrgebiet, Bergisches Städtedreieck).

Innerhalb der Regionen ist zu berücksichtigen, dass es in Kreisen mit insgesamt positiver Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auch Kommunen mit rückläufiger Entwicklung geben kann.

Wohnungersatzbedarf kann keinesfalls als Neubaubedarf und als Grundlage für Flächenneuausweisungen bewertet werden – insbesondere nicht in Regionen mit rückläufiger Haushaltsentwicklung.

Auch in Regionen mit rückläufiger Haushaltsentwicklung kann Wohnungsneubau sinnvoll sein – etwa zur Qualitätsanpassung von Beständen. Er führt dann aber zwangsläufig zu Leerständen an anderen Standorten.

2.1 Wohnungsmärkte im Wandel – BBSR-Wohnungsmarktprognose (1)



NRW.BANK 2010 Quelle: IT.NRW, BBSR

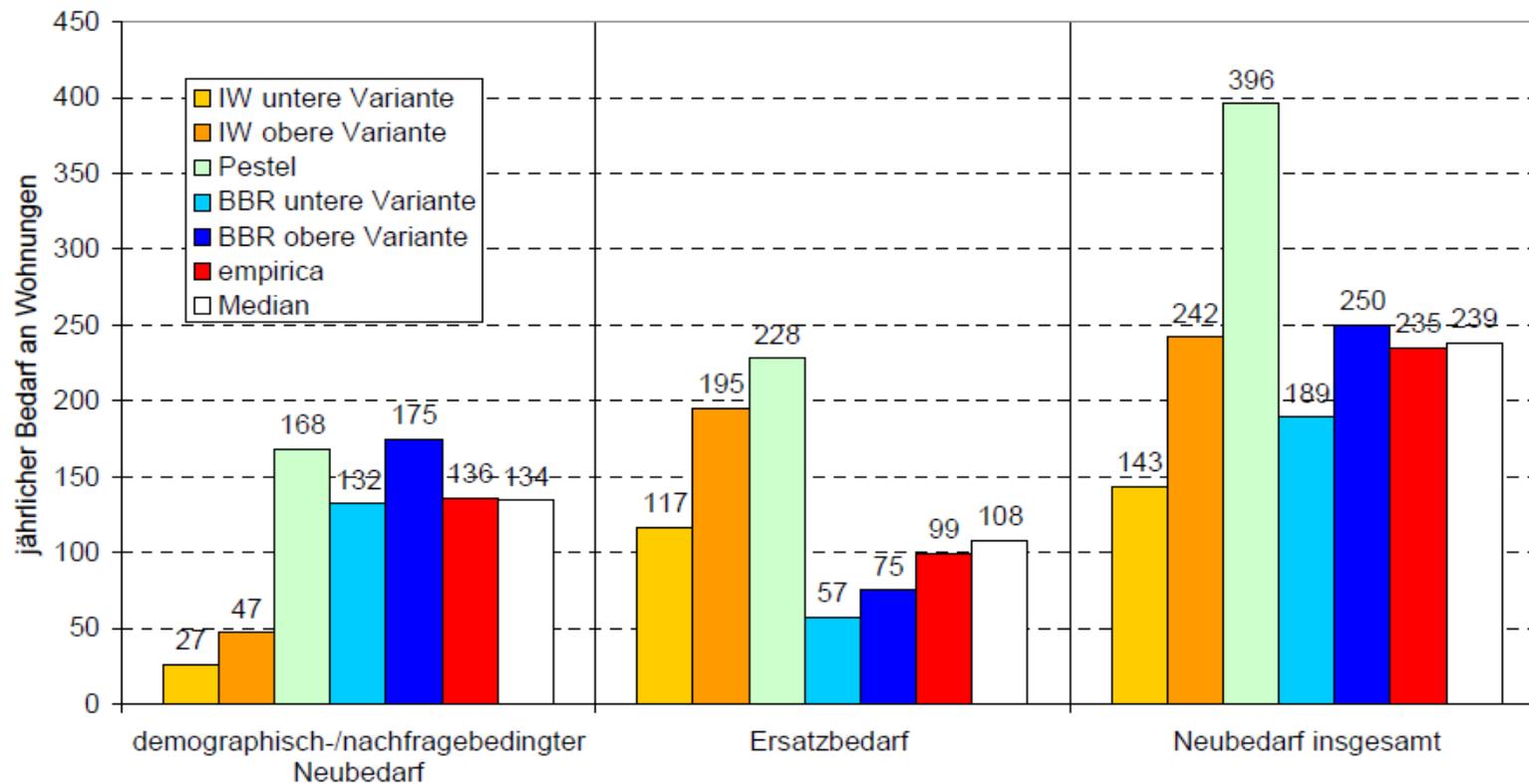
Synopse der Neubauprognosen



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im
Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

Abbildung 1: Vergleich der sechs Prognosevarianten im Zeitraum 2010-2020

jährlicher Wohnungsbedarf absolut



Quelle: IW/Pestel/BBR/empirica

2.1 Wohnungsmärkte im Wandel – BBSR-Wohnungsmarktprognose (2)

Ergebnisbewertung:

Der demographisch bedingte Wohnungsneubedarf liegt mit 33.300 neuen Haushalten (+ 0,4%) zwischen 2010 bis 2025 deutlich unterhalb der Ergebnisse zur Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW 2008 (1,4 % bzw. 2,2%).

Von den 13 ROR in Nordrhein-Westfalen wird in fünf ROR eine rückläufige Haushaltsentwicklung bis 2025 prognostiziert: Arnsberg, Bochum / Hagen, Dortmund, Düsseldorf und Paderborn.

Die der Haushaltsmodellrechnung zugrunde gelegten Annahmen zur Haushaltsbildung enthalten bereits verhaltensbedingte Annahmen, bspw. zur Haushaltsneugründung etc.

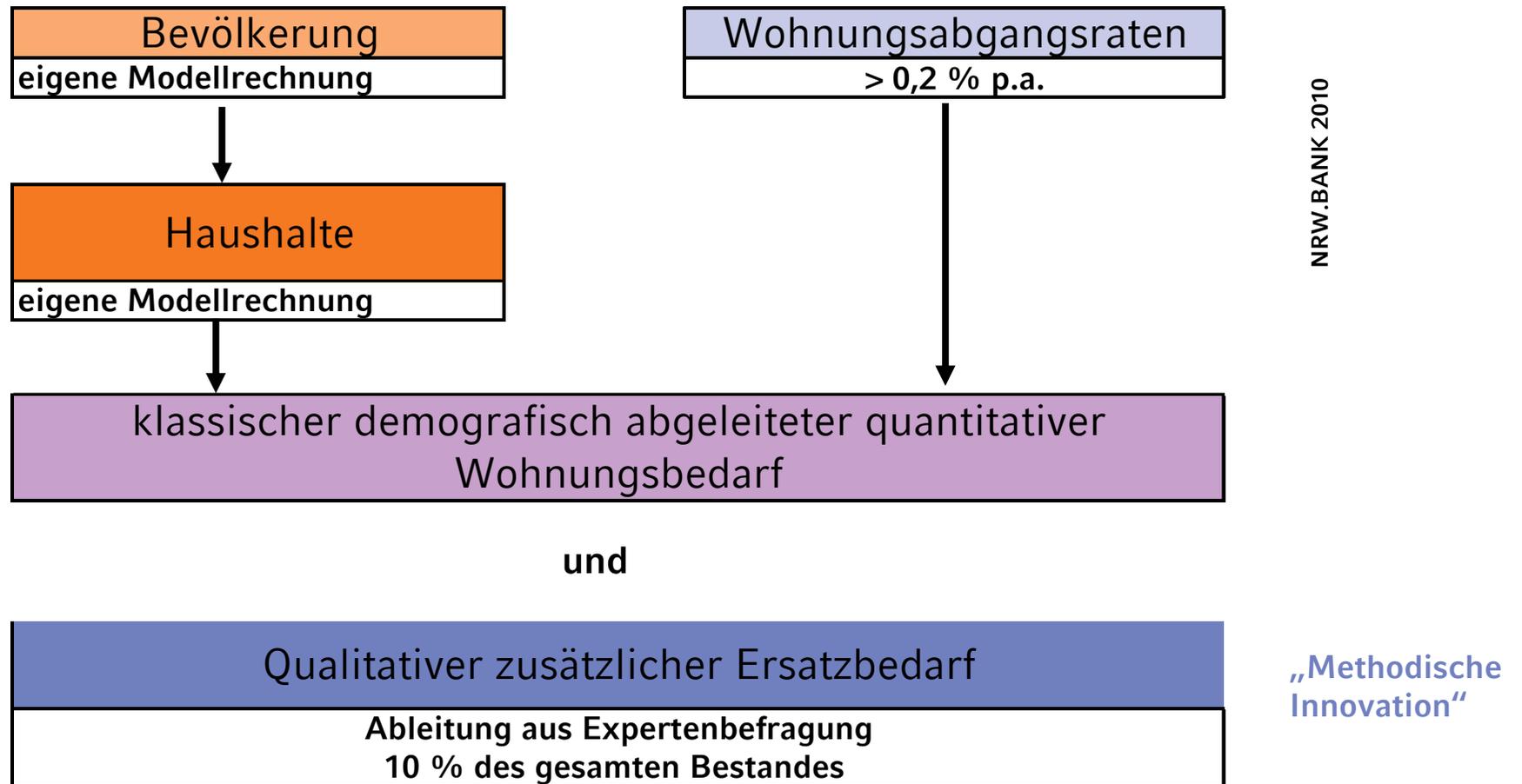
Der Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 wird auf 530.000 Wohnungen beziffert, 369.000 Wohnungen in EFH / ZFH und 169.000 Wohnungen in MFH. Die Komponente Haushaltszuwachs macht damit nur 6,2% des Gesamtvolumens aus.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose beschreiben für nahezu alle Teile NRWs eine zu erwartende Wohnflächennachfrage und einen Wohnungsneubaubedarf für das Segment der EFH / ZFH bis auf die Raumordnungsregion Bochum / Hagen (MK, HA, EN, BO und HER).

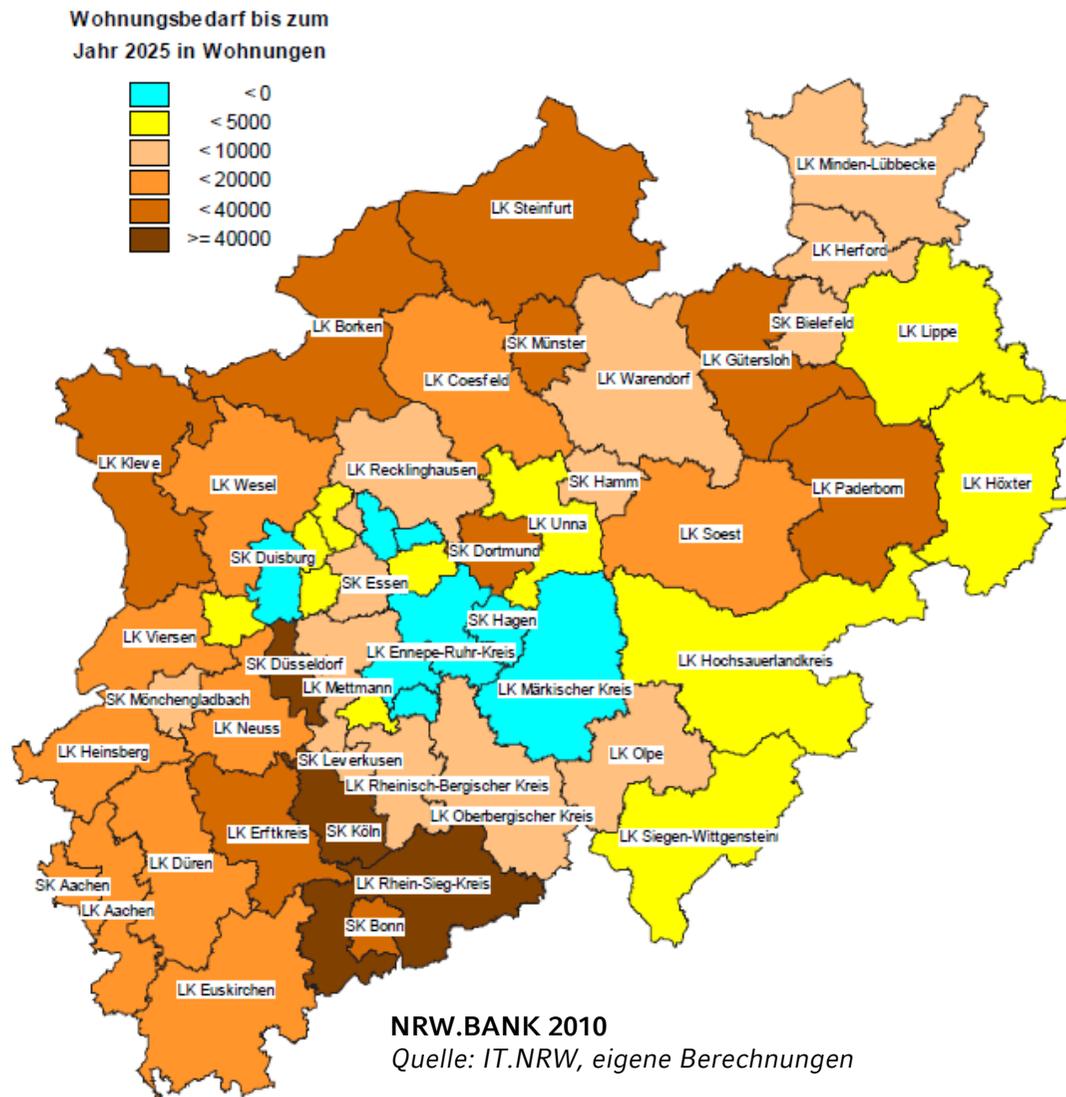
Dies ist auf die unterstellten verhaltensbedingten Annahmen zum Eigentumsquote und zum Wohnflächenverbrauch zurückzuführen.

2.2 Pestel-Studie: Wohnungsmangel in Deutschland (1)?

Auftraggeber: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (viele Bauträger), Deutsche Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V., Bundesverband deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V.



2.2 Pestel-Studie: Wohnungsmangel in Deutschland (2)?



Demografisch
abgeleiteter
Wohnungsbedarf bis
2025 in Nordrhein-
Westfalen

*ohne qualitativen
zusätzlichen Wohnungsbedarf*

2.2 Pestel-Studie: Wohnungsmangel in Deutschland (3)?

Ergebnisse & Bewertung

Für Nordrhein-Westfalen wird ein Bevölkerungsrückgang von -3,5% zwischen 2008 und 2025 berechnet. IT.NRW geht im gleichen Zeitraum von -2,8% aus, das BBSR von -4,2% zwischen 2010 und 2025.

In 35 der 54 nordrhein-westfälischen Kreise und Städte soll die Zahl der Haushalte zunehmen. Diese Einschätzung verläuft deutlich positiver als bei IT.NRW: Hier sollen selbst in der Trendvariante in 24 Kreisen und Städten die Haushaltszahlen zurückgehen und somit kein demografisch bedingter Neubedarf entstehen (in der Konstanten Variante 27 Kreise und Städte).

Nur in den Städten Duisburg, Gelsenkirchen und Hagen sowie im Ennepe-Ruhr-Kreis und im Märkischen Kreis werden negative Wohnungsbedarfe erwartet. Hier sind regionale Abweichungen zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2006 und den Neuberechnungen 2008 festzustellen.

Die Stellgröße „Qualitativer zusätzlicher Wohnungsbedarf“ darf nur als normative Größe interpretiert werden i. S. eines möglichen bzw. sinnvollen Volumens zur Marktanpassung bzw. eines **theoretischen** Marktpotentials.

2.3 Prognos-Studie: Wohnungsmangel in Deutschland (1)?

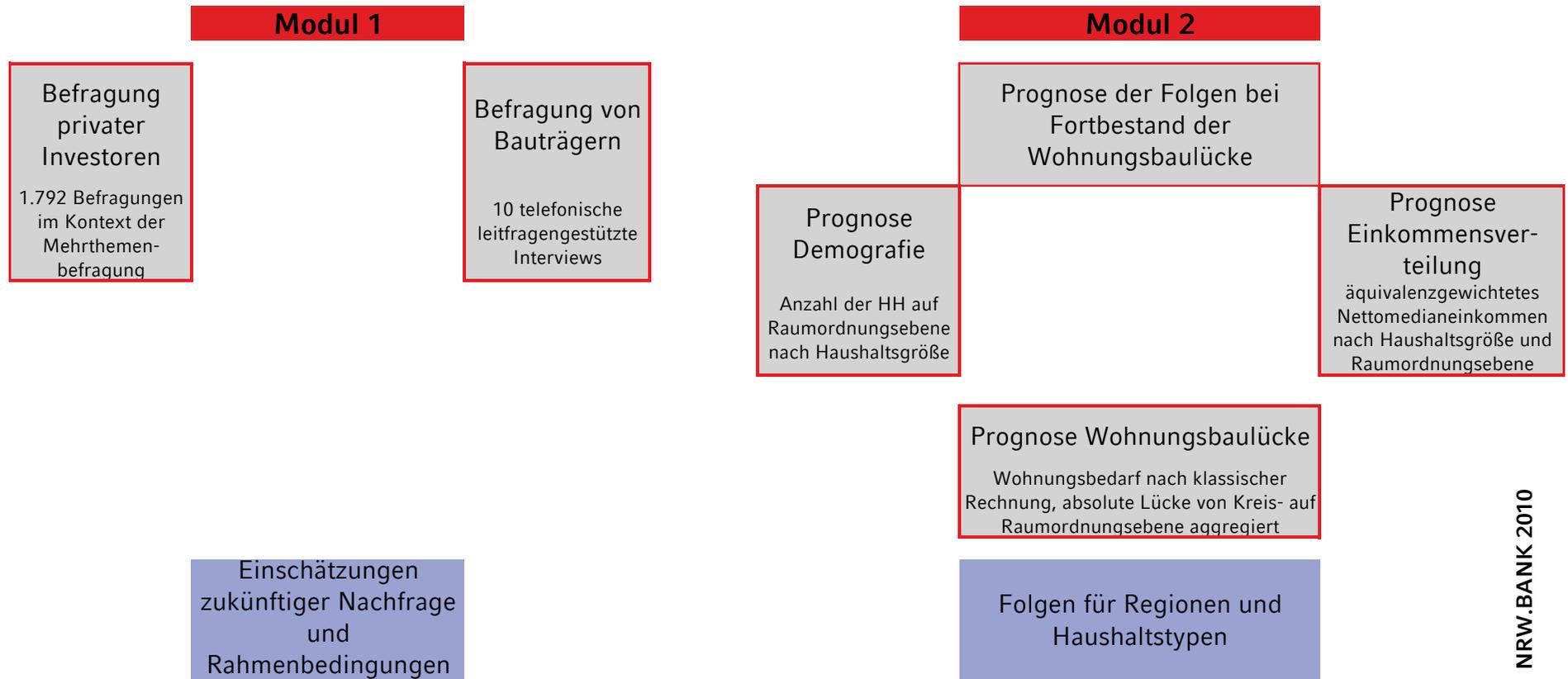
Auftraggeber: Kampagne „Impulse für den Wohnungsbau“ (Mauerstein-Hersteller und Baustoffhandel)

Die Prognos-Studie baut quantitativ auf den Ergebnissen der bundesweiten Pestel-Studie auf und schreibt insbesondere das Mengengerüst fort, das auch den „qualitativ zusätzlichen Ersatzbedarf“ umfasst.

Sie ergänzt um Einschätzungen der Nachfrageseite durch Befragung von Haushalten und Bauträgern.

Kernstück der Studie ist die Typisierung der unterschiedlichen Niveaus der Wohnungsbaulücken mit der zukünftigen Einkommensverteilung auf der Ebene der Raumordnungsregionen.

2.3 Prognos-Studie: Wohnungsmangel in Deutschland (2)?



Diskussion (Niederschrift vom 13.4.)

Der **Ersatzbedarf** war in den klassischen Wohnungsprognosemodellen à la Duwendag ein eher wenig beachteter Faktor.

Tendenziell ist er wohl zu niedrig angesetzt, wenn er nur auf dem Niveau der amtlichen Bauabgangsdaten liegt und amtlich nicht erfasste Abgänge (Zweckentfremdungen, Wohnungszusammenlegungen etc.) nicht genügend berücksichtigt. Aus Berlin z.B. wird seit Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots (ähnlich NRW) eine hohe Dunkelziffer vermutet (Büronutzung, Vermietung als Ferienwohnung an Stadttouristen etc.) – was man übrigens auch bei der Bewertung der Leerstandsdaten berücksichtigen müsste.

Neu ist allerdings der „**qualitative zusätzliche Wohnungs(ersatz)bedarf**“ (Pestel, Prognos). Man könnte ihn zunächst als eine Erfindung von Interessengruppen zur Durchsetzung einer stabilen oder besseren staatlichen Neubauförderung abtun. Allerdings ist das Konzept im Prinzip durchaus einleuchtend: Dass energetisch sehr ineffiziente, in der Bausubstanz minderwertige oder unschöne Wohngebäude einem Neubau weichen müssen, ist nicht nur stadtentwicklungspolitisch wünschenswert, sondern u.U. auch wohnungs-/ betriebswirtschaftlich sinnvoll – zumindest dann, wenn die entsprechenden Marktbedingungen gegeben sind. Wesentlich für die Frage, ob dieser Bedarf umgesetzt wird, sind also die Renditemöglichkeiten (hier könnte die Förderung Einfluss nehmen), aber eben auch die Ziele und Möglichkeiten der Stadtentwicklungspolitik.

Im Rahmen kommunaler Handlungskonzepte zum Wohnen wären gezielte Überlegungen zum „qualitativen Ersatzbedarf“ also ratsam.

Die Wohnungsmarktforschung muss das Konzept weiterentwickeln und konkretisieren. **Die Diskussion wird daher in der AG Methoden fortgesetzt.**