

Methodik der BBSR- Wohnungsmarktprognose 2030

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

3. Sitzung Forum KomWoB
Methodik der Wohnungsbedarfsprognosen
Köln, 22.03. 2017



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



- Der gesetzliche Auftrag für die demographischen Prognosen des BBSR findet sich im § 25 Abs. 1 Raumordnungsgesetz: Führung eines Informationssystems zur räumlichen Entwicklung des Bundesgebiets
- Dieser Auftrag wird (vor allem) umgesetzt in der Laufenden Raumb Beobachtung und der Raumordnungsprognose und daraus ergibt sich auch die Zweckgebundenheit der demographischen Prognosen
- Mit der Teilprognose „Wohnungsmarkt“ soll die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Teilräumen Deutschlands prognostiziert werden. Daraus leiten sich Berechnungen zum Neubaubedarf / Angebotsüberhang ab. Adressat ist in erster Linie die Wohnungspolitik des Bundes

BBSR-Prognosen – die Modelle

Bevölkerungsprognose

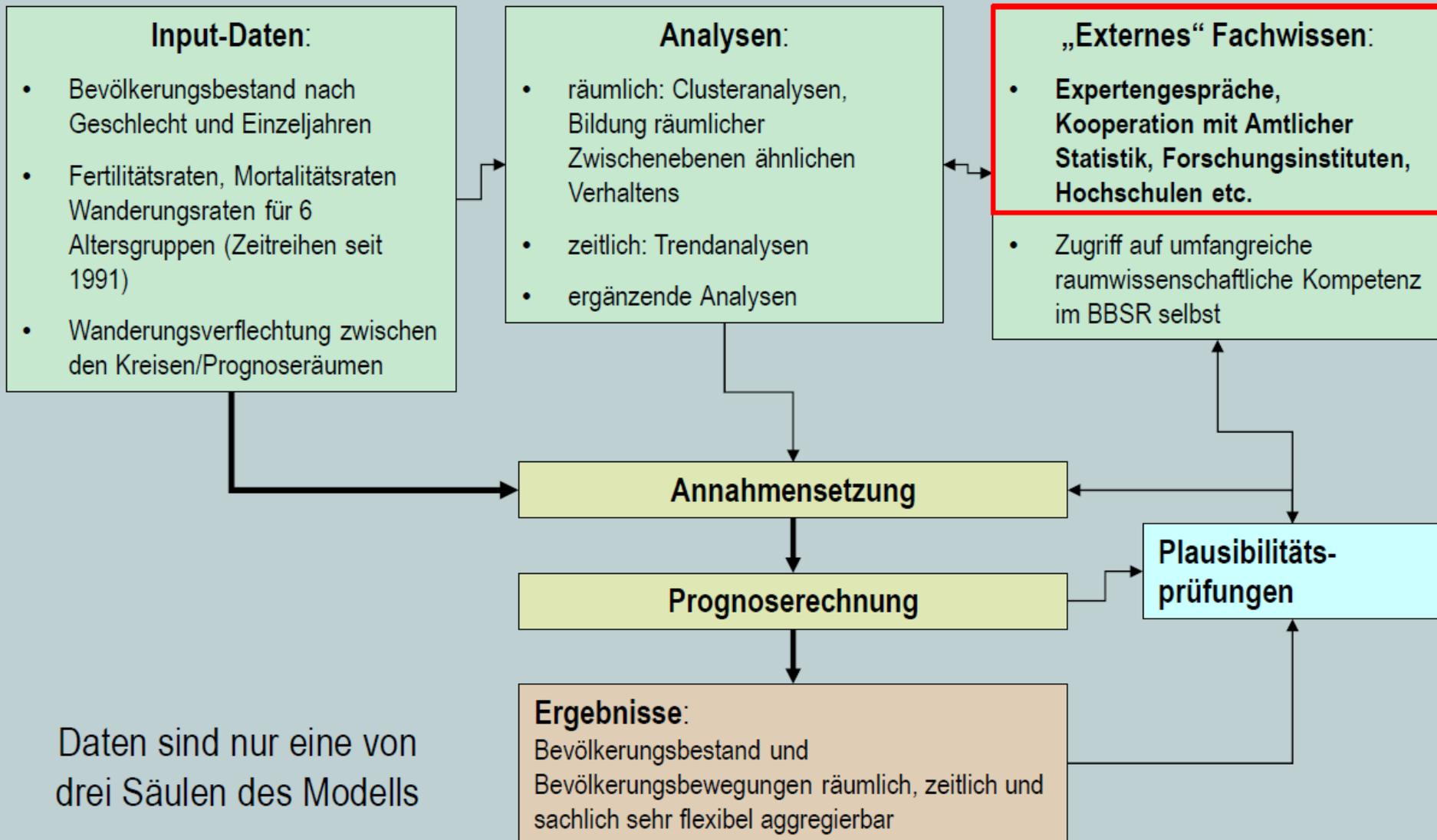


Haushaltsprognose

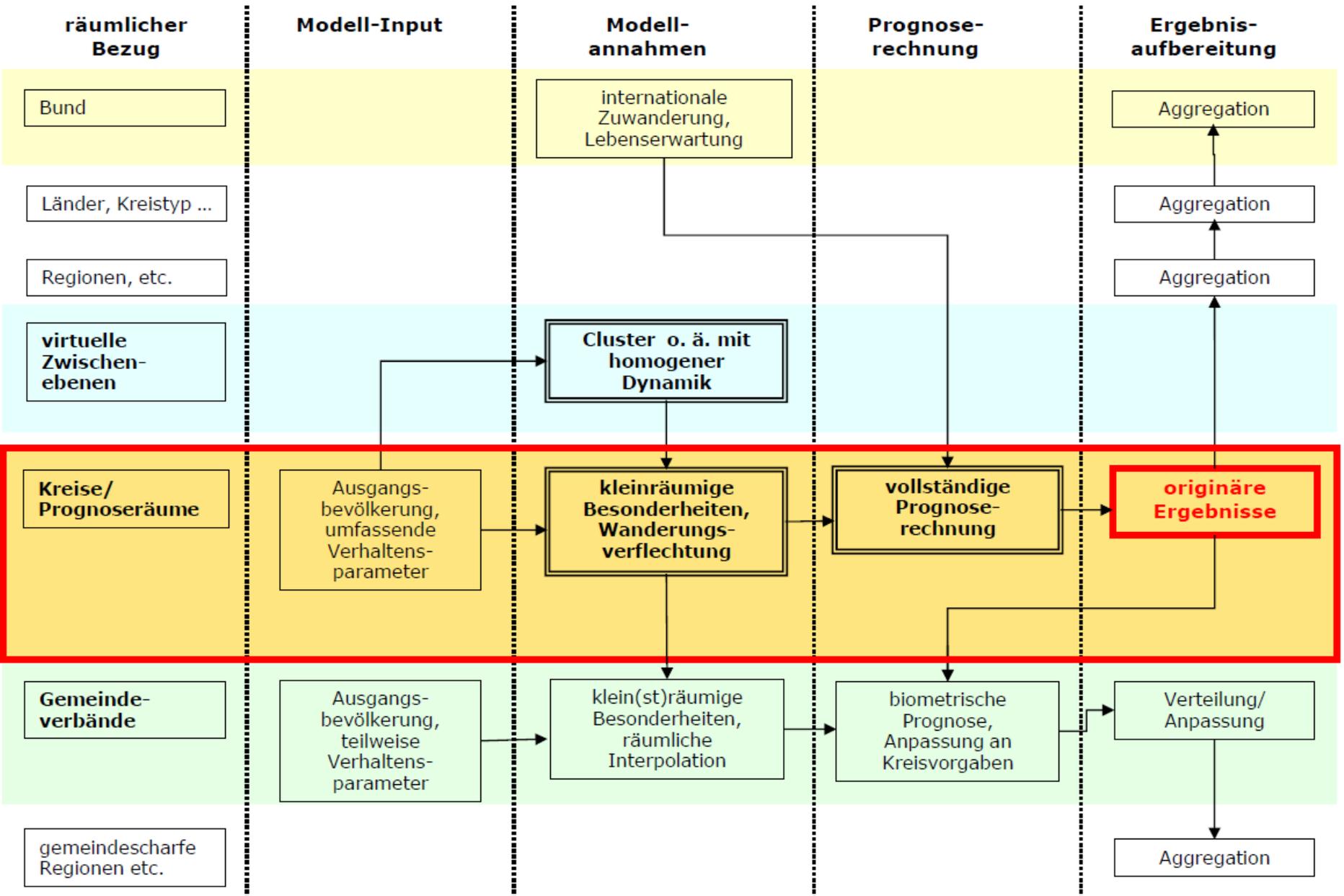


Wohnungsprognose

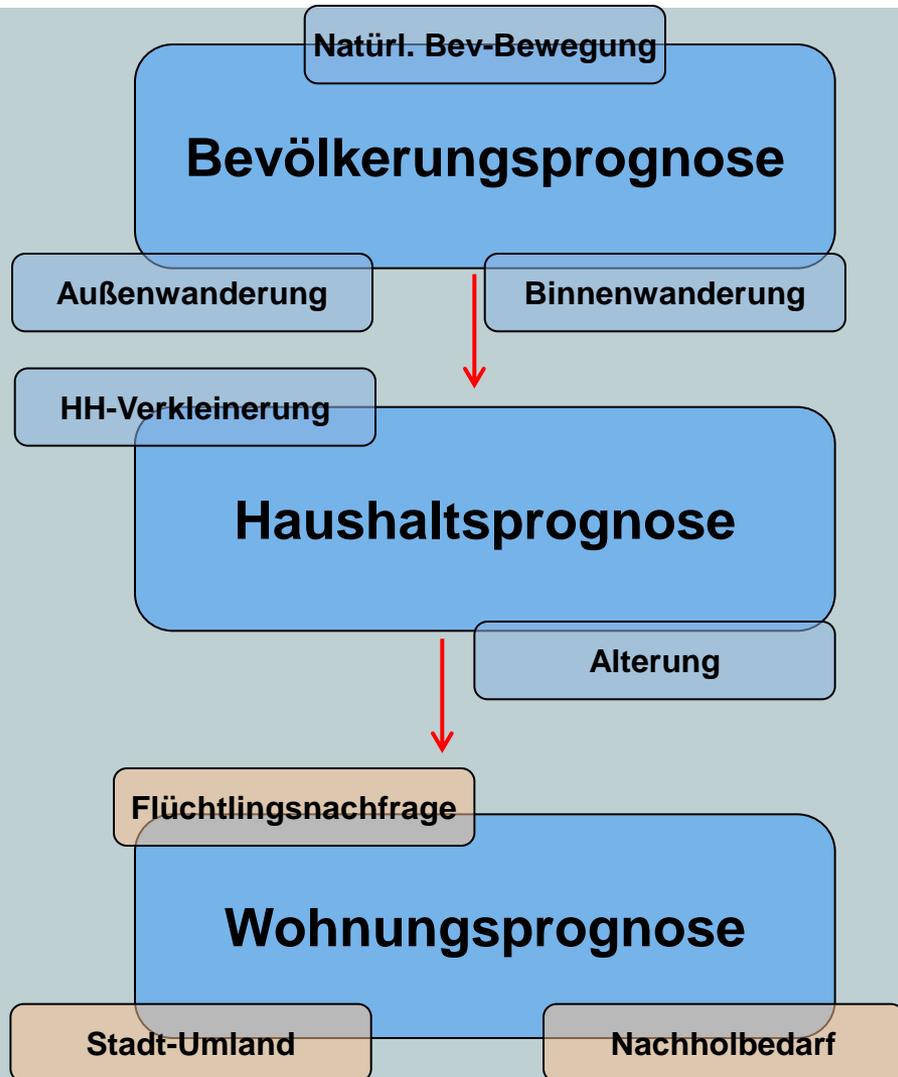
Die drei Säulen



Räumliche Bezugssysteme und Prognoseerstellung



BBSR-Prognosen – die Modelle



- Bevölkerungszahl 2012 bis 2035
- Altersstruktur (1-Jahres-Klassen)
- Wanderungen:
Binnenwanderung: 412 mal 412 Kreise
Außenwanderung: Saldo aus Zu- und Abw.
- Haushaltszahl 2012 bis 2035
- Haushaltsgrößenstruktur
- Haushaltsaltersstruktur
- Wohnungsnachfrage: 15 HH-Typ nach Größe und Alter
- Nachfragende Haushalte 2012 bis 2030
- Wohnflächeninanspruchnahme je HH
- Wohneigentum je HH
- Ersatzbedarf und Leerstandsnutzung
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

BBSR-Wohnungsprognose 2030 – Die Module

Prognose der Wohnungsnachfrager

- Zahl der Haushalte nach 15 Haushaltstypen
- Alter kombiniert mit Haushaltsgröße

Trendprognosen der Pro-Kopf-Wohnflächen

- 15 Haushaltstypen und deren Pro-Kopf-Wohnflächen
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2010

Trendprognosen der Wohneigentumsquote

- 15 Haushaltstypen und deren Wohneigentumsquote
- Zeitreihenanalysen 1990 bis 2010

Leerstandswiedernutzung

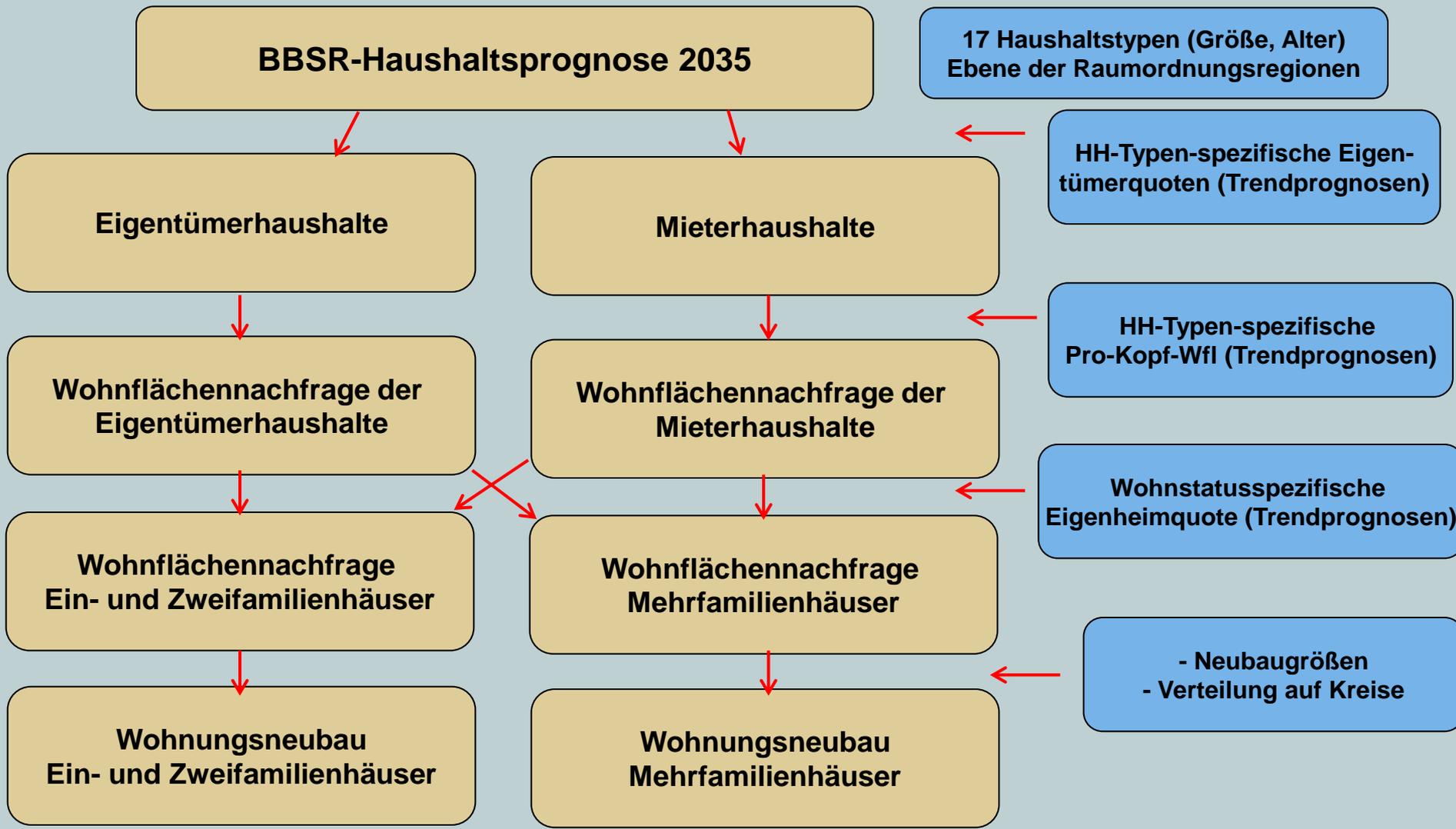
Wohnflächennachfrage und Neubaubedarf

- Wohnflächennachfrage 15 Haushaltstypen
- Getrennt nach Selbstnutzer/Mieterhaushalte
- Neubaubedarf pro Jahr 2015 bis 2030

Verteilung Stadt-Umland

Ersatzbedarf

BBSR-Wohnungsmarktprognose – das Modell



Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035

- Neuberechnung der demographischen Prognosen auf der Grundlage des Zensus (Bevölkerungskorrektur)
- Berücksichtigung aktuell höherer Außenwanderungsgewinne
- Einschwenken der Außenwanderung nach 5 Jahren auf ein durchschnittliches Niveau (200 Tsd. Außenwanderungssaldo)

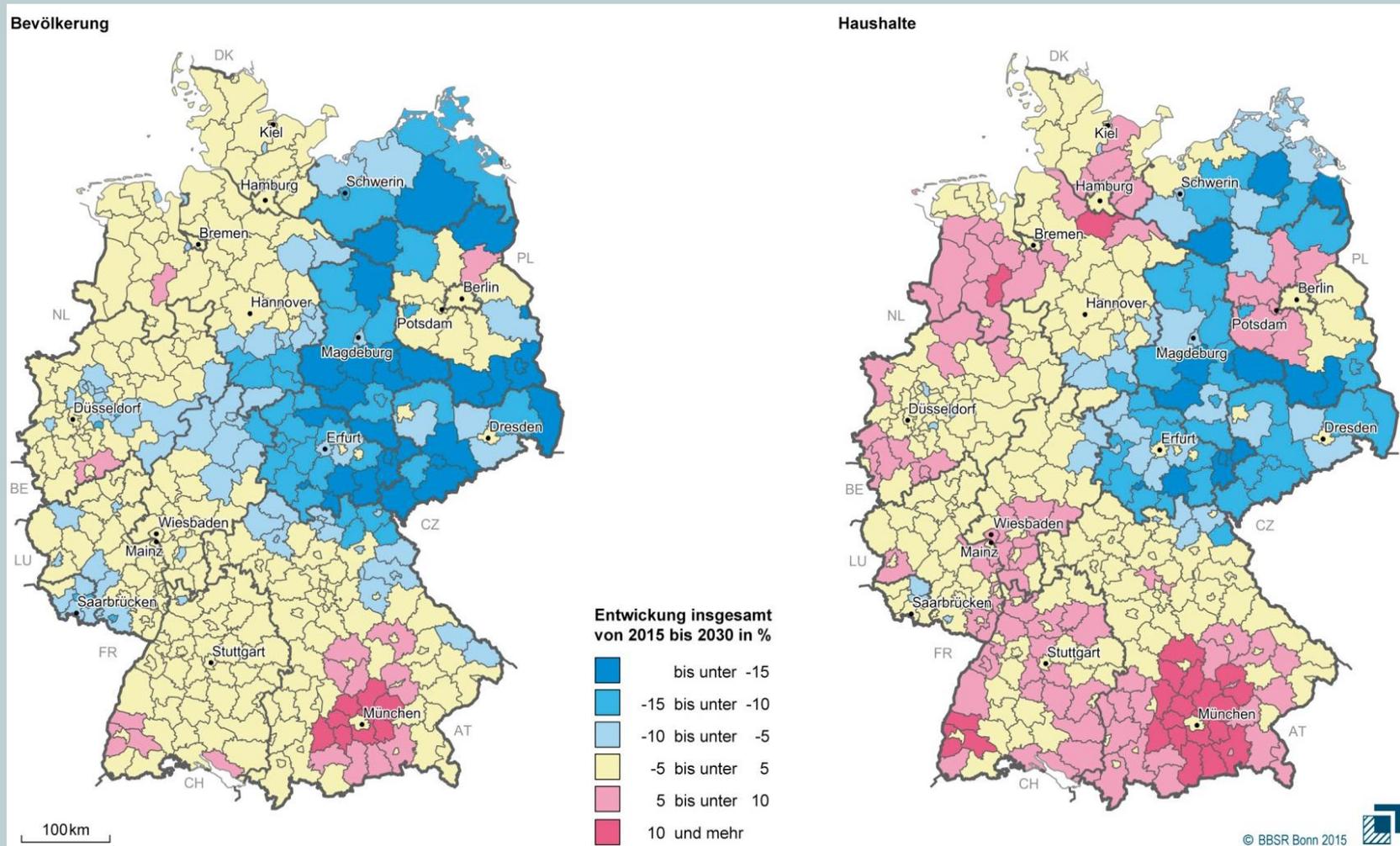
Demographische Grundlagen: BBSR-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035 - Fazit

- Die Berücksichtigung eines aktuell hohen Außenwanderungssaldos führt prognostisch zu noch zunehmender Bevölkerungszahl (81,0 Mio. bis 2017) und deutlich zunehmender Haushaltszahl (41,5 Mio. bis 2025)

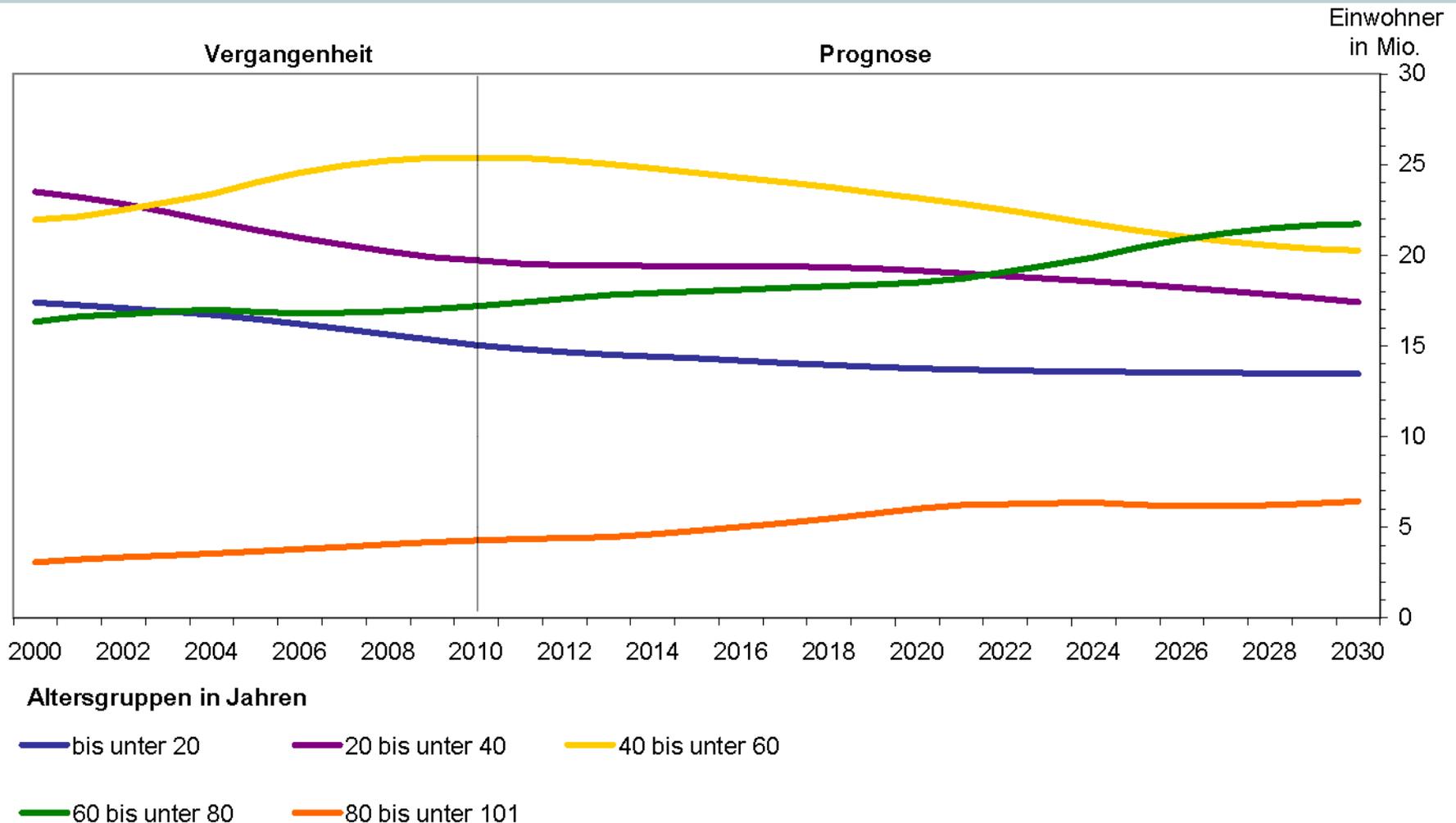
	2015	2020	2025	2030
Bevölkerung	81,0	80,8	80,2	79,3
Haushalte	40,8	41,3	41,5	41,3

- Durch die rasche Überführung des hohen Saldos in einen gemäßigten Außenwanderungsgewinn sind die Prognoseergebnisse ab 2020 eher durch leichtes Schrumpfen bzw. durch Stagnation gekennzeichnet
- Räumliches Muster

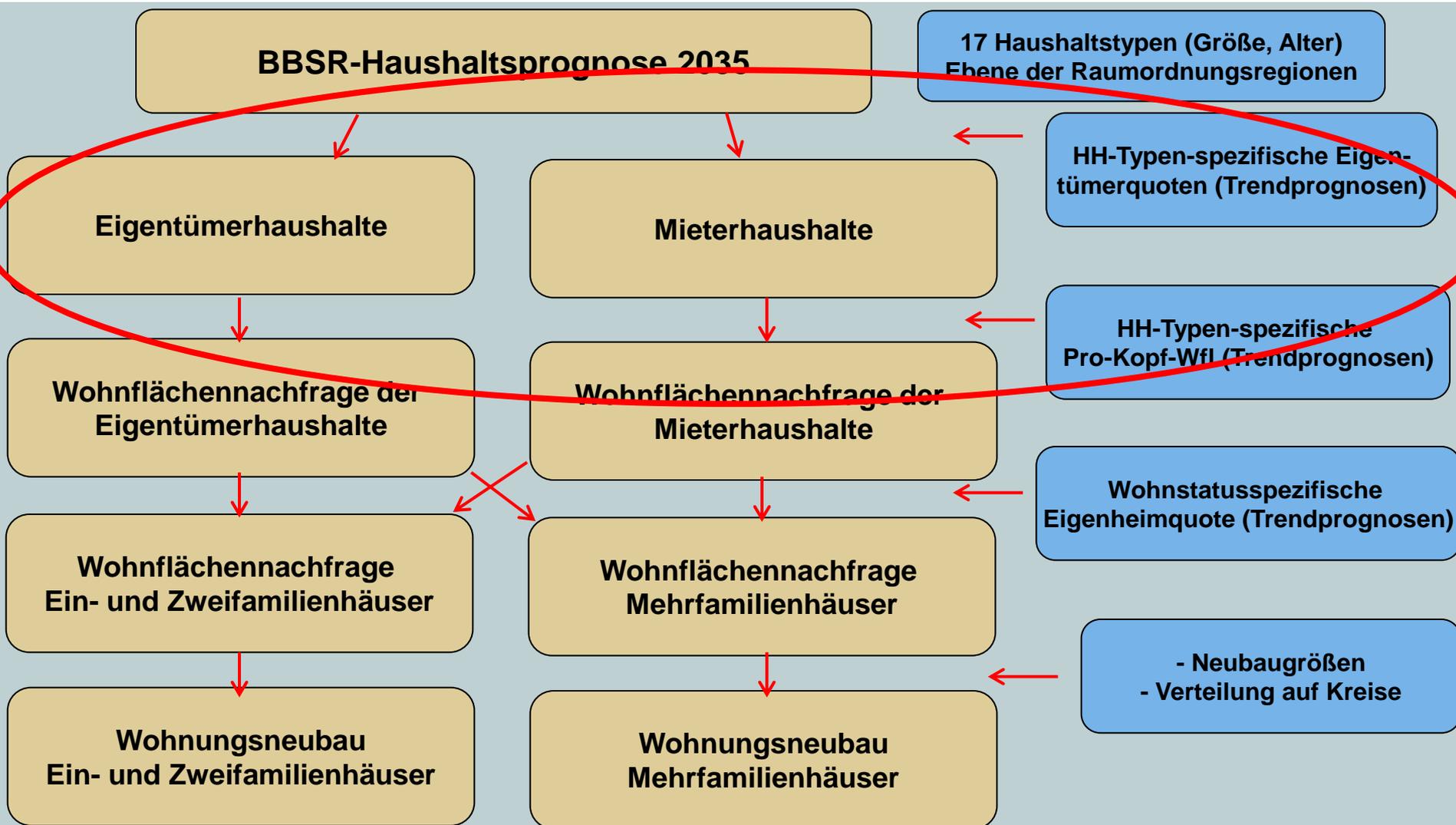
Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 2015 bis 2030



Veränderung der Altersstruktur im Prognosezeitraum



Die Segmente der Wohnungsnachfrage



Trendprognosen – Lange Zeitreihen für die Darstellung der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen

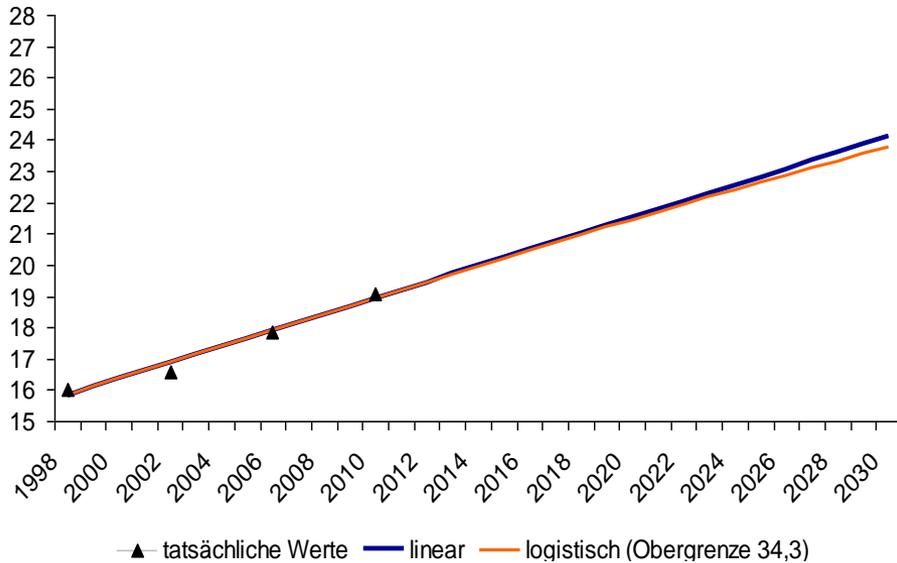
- Neben der quantitativen Entwicklung der Zahl der Haushalte sind strukturelle und verhaltensbezogene Veränderungen bei den Haushalte nachfragerrelevant
- So kann die Nachfrage nach Eigenheimen auch dann anhalten, wenn die Zahl der Haushalte in einer Region insgesamt schrumpft
- Durch Alterung und Individualisierung der Haushalte wächst der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum über das quantitative Mengengerüst hinaus (z.B. Remanenzeffekt, Single-Haushalte etc.)
- Zeitreihen der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnflächen zeigen die Effekte dieser Veränderungen je Haushaltstyp
- Im Ergebnis werden die Mengengerüste der Haushaltsprognose – wie stark verändern sich quantitativ die Haushaltstypen - ergänzt durch Nachfragedeterminanten des einzelnen Haushaltstyps

Trendprognosen Eigentümerquote (Regression)

Beispiele

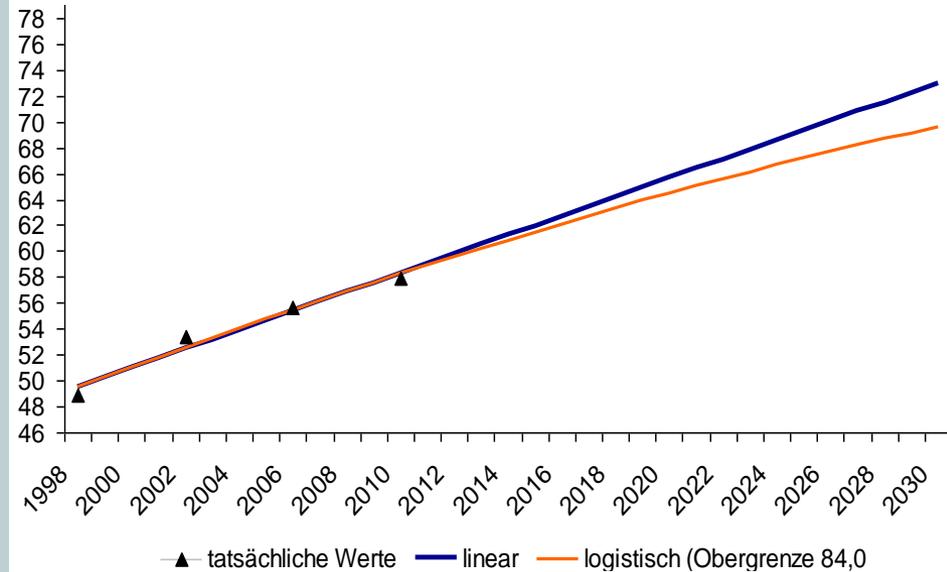
1-Personenhaushalte, 30 bis unter 45 Jahre

Eigentümerquote



4-Personenhaushalte, bis unter 45 Jahre

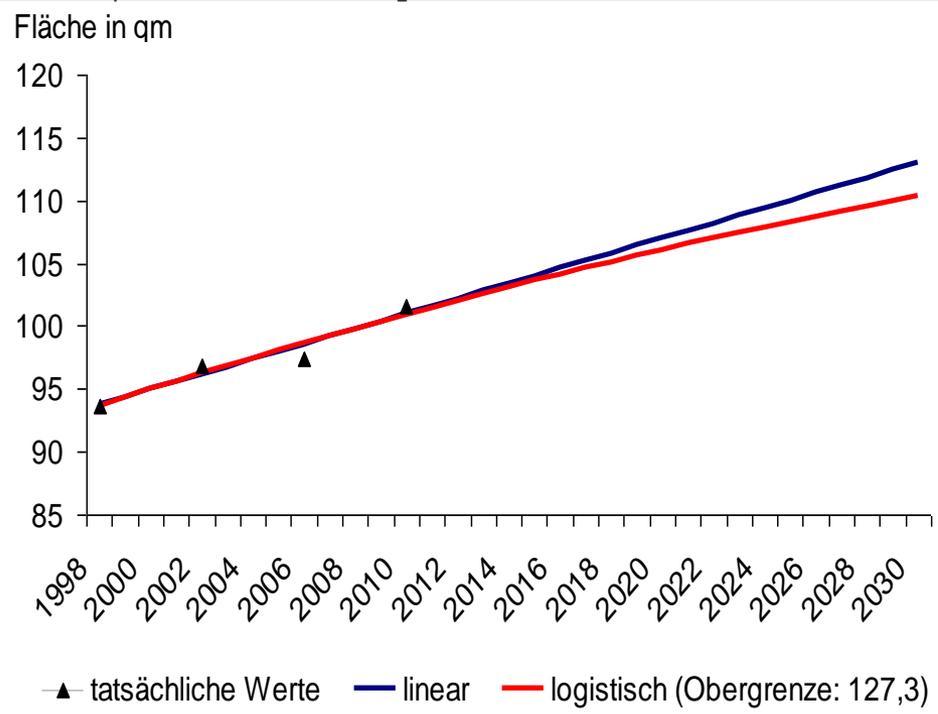
Eigentümerquote



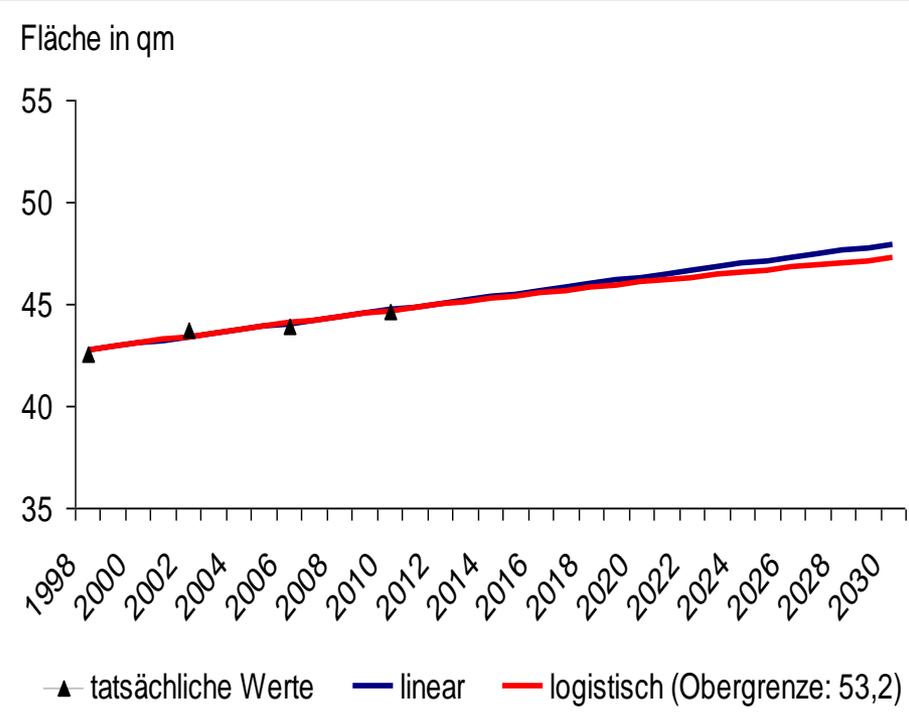
Trendprognosen Pro-Kopf-Wohnfläche (Regression)

Beispiele

**Eigentümer – 1-Personenhaushalte,
60 bis unter 75 Jahre**

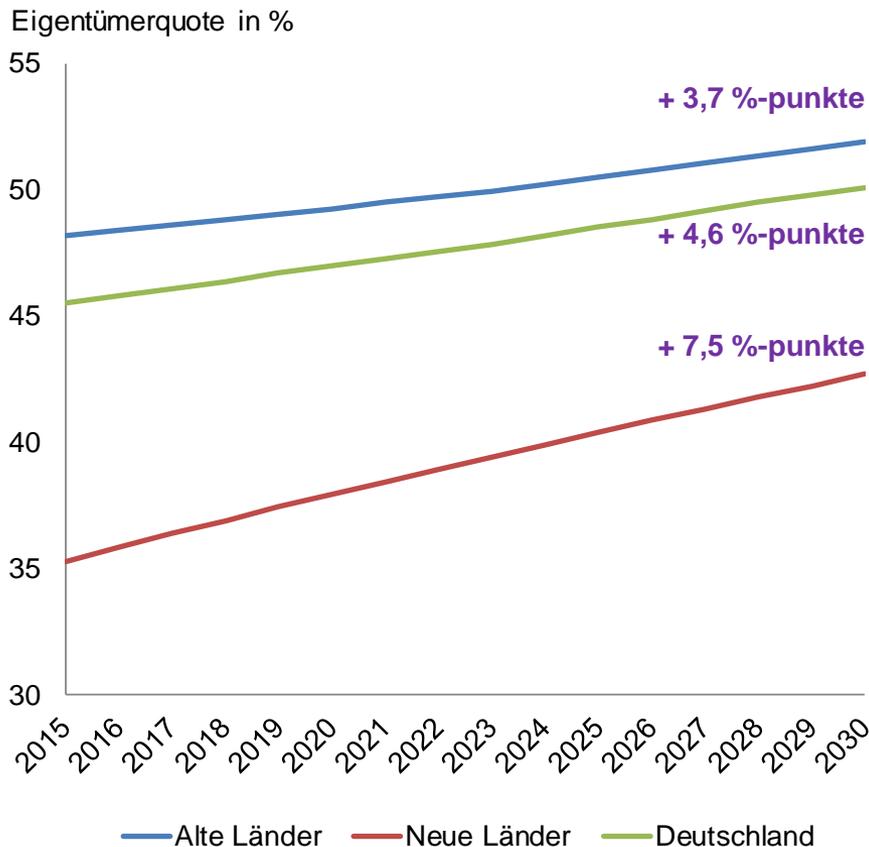


**Eigentümer – 3-Personenhaushalte,
45 bis unter 60 Jahre**

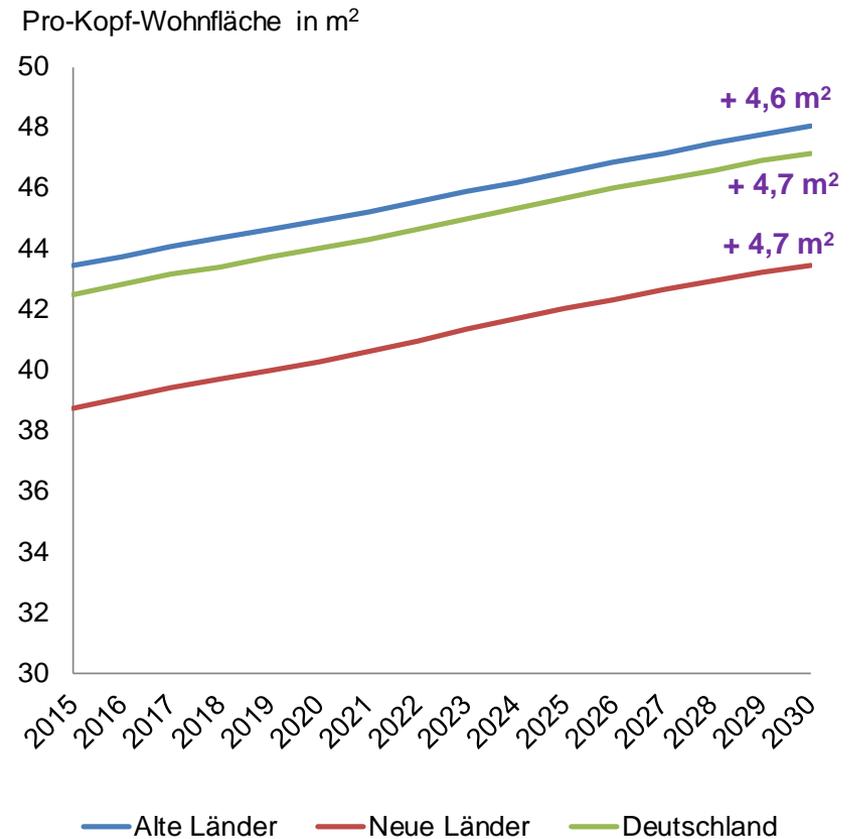


Entwicklung Eigentümerquote und Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030

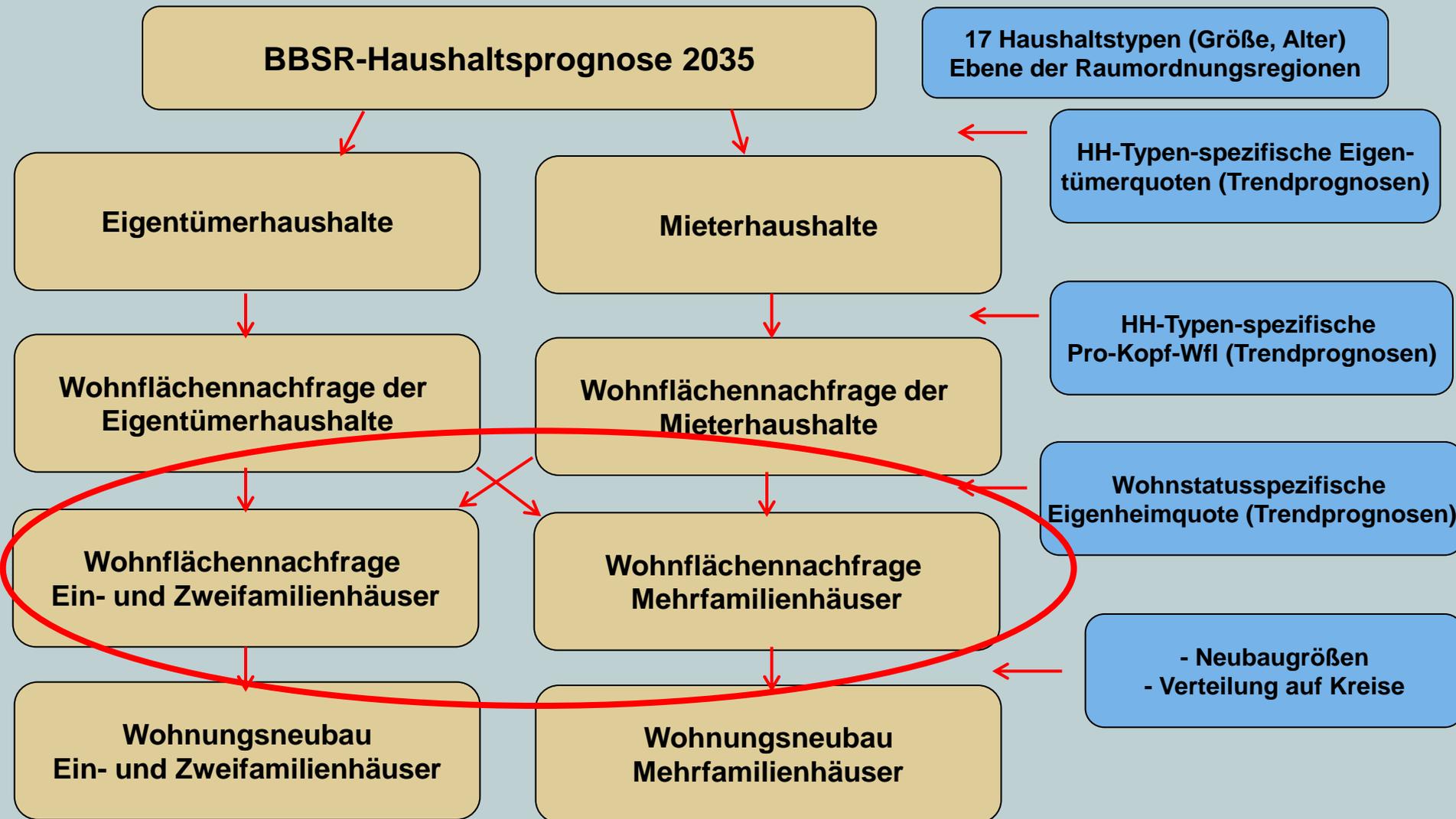
Prognose der Eigentümerquote 2015 bis 2030



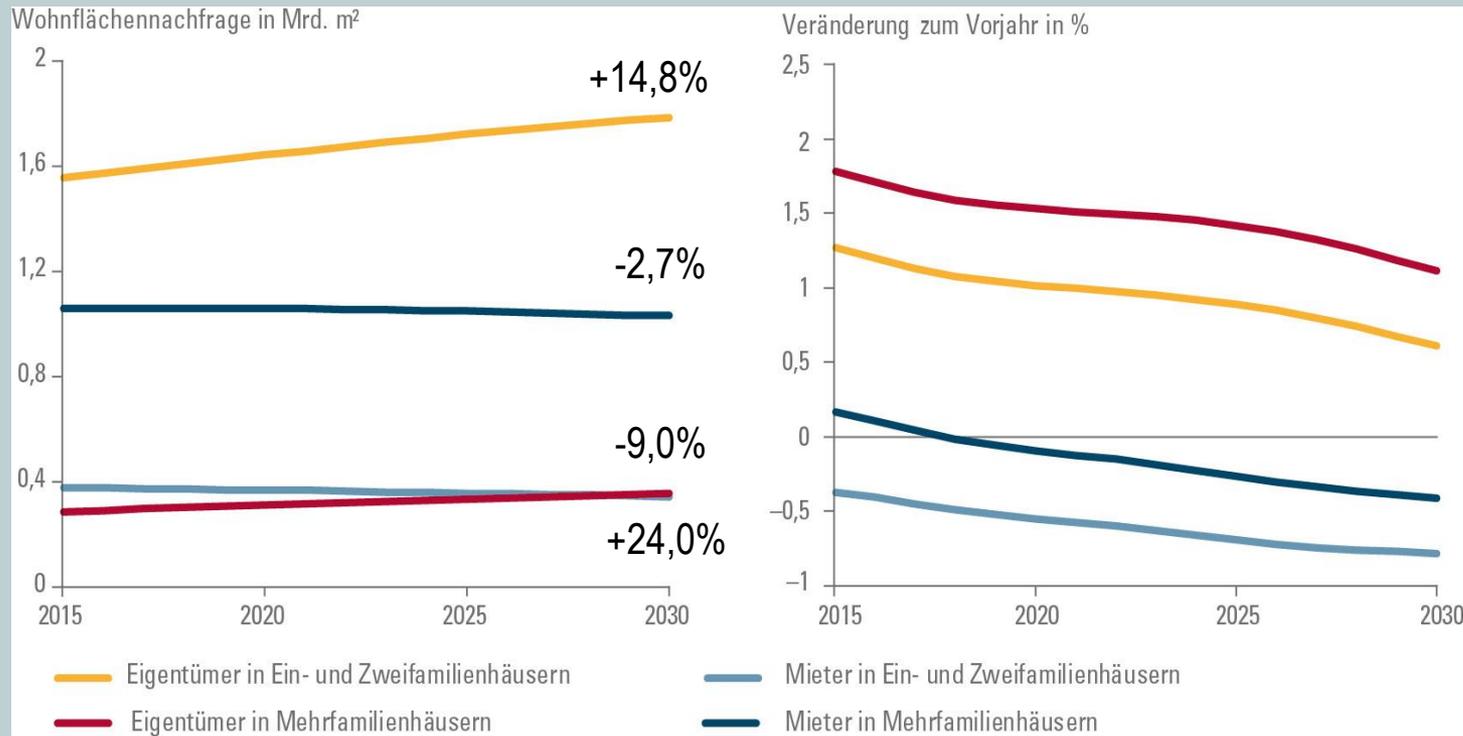
Prognose der Pro-Kopf-Wohnfläche 2015 bis 2030



BBSR-Wohnungsmarktprognose



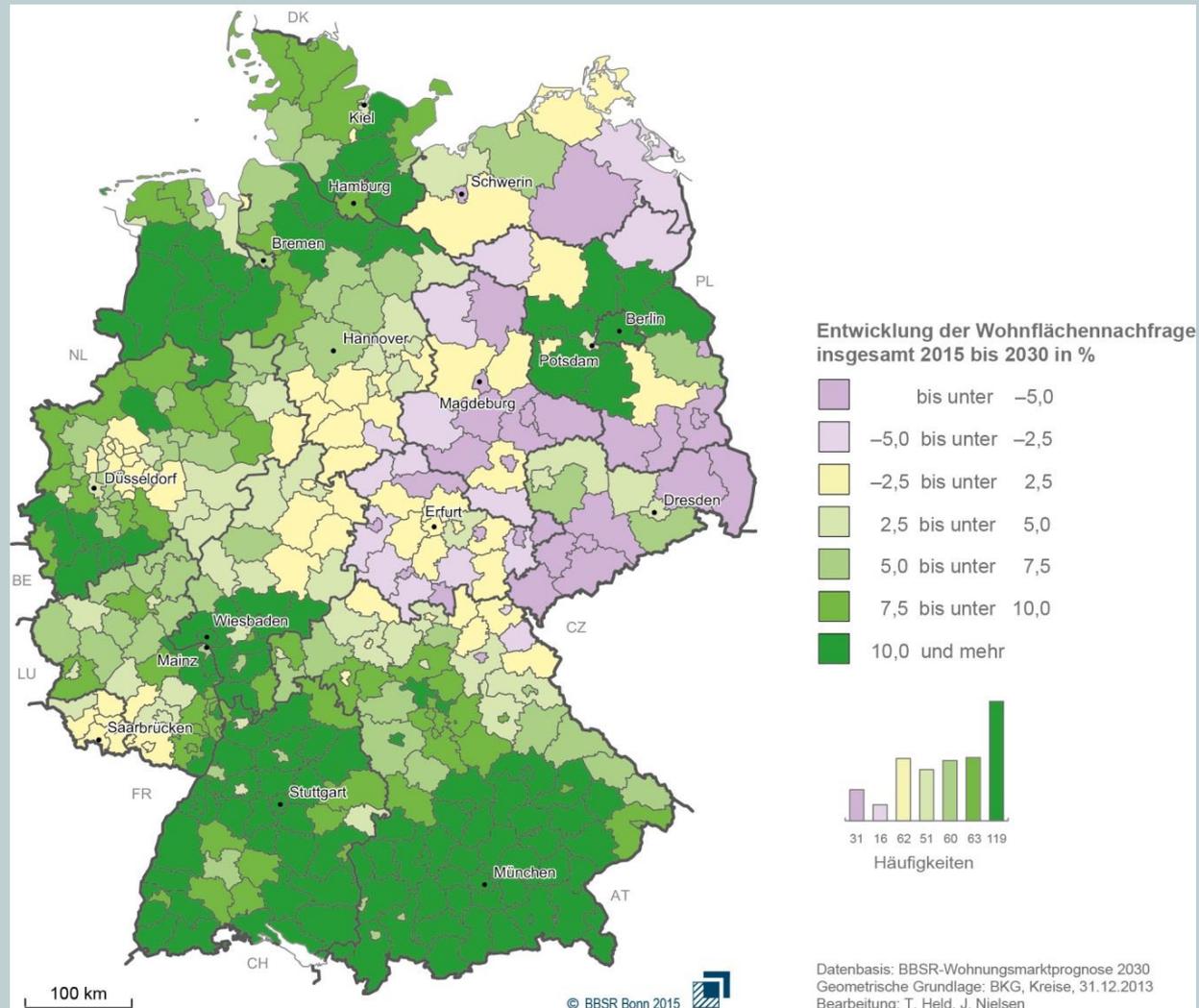
Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030



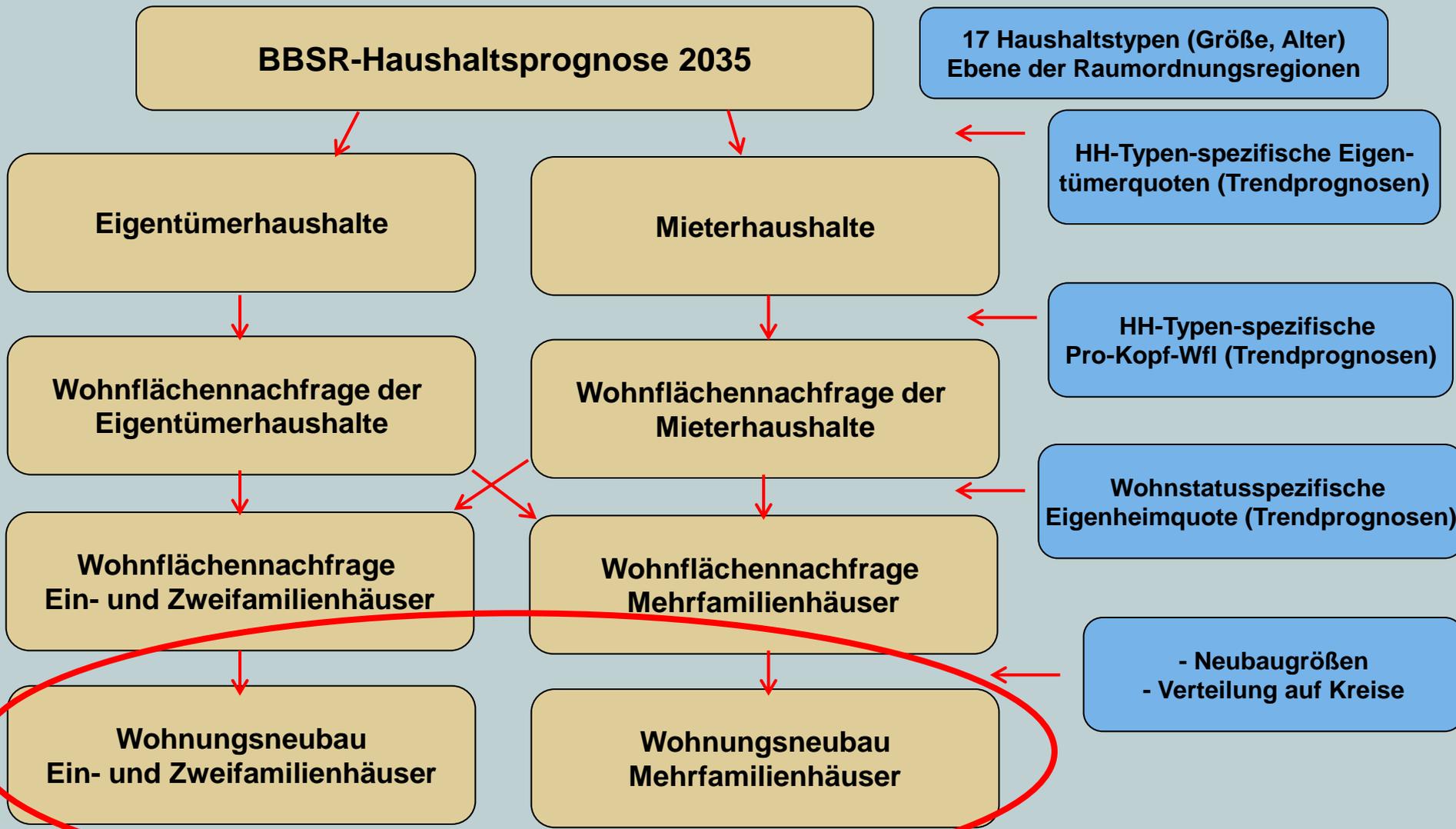
- Die Wohnflächennachfrage steigt in der Prognose insgesamt noch um rund 7 %
- Steigende WNF bei Eigentümerhaushalten (16%), sinkende WNF bei Mietern (-5%)
- Am dynamischsten wird der Eigentumswohnungsmarkt prognostiziert (+24%)

Prognose der Wohnflächennachfrage 2015 bis 2030

- Rund 16 % der Kreise erfahren zukünftig einen Rückgang der Wohnflächennachfrage,
- 60 % der Kreise erfahren einen spürbaren Zuwachs von über 5 %.
- Die Spanne der Nachfrageveränderung reicht von -22% (LK Bautzen) bis +19% (LK München).



BBSR-Wohnungsmarktprognose

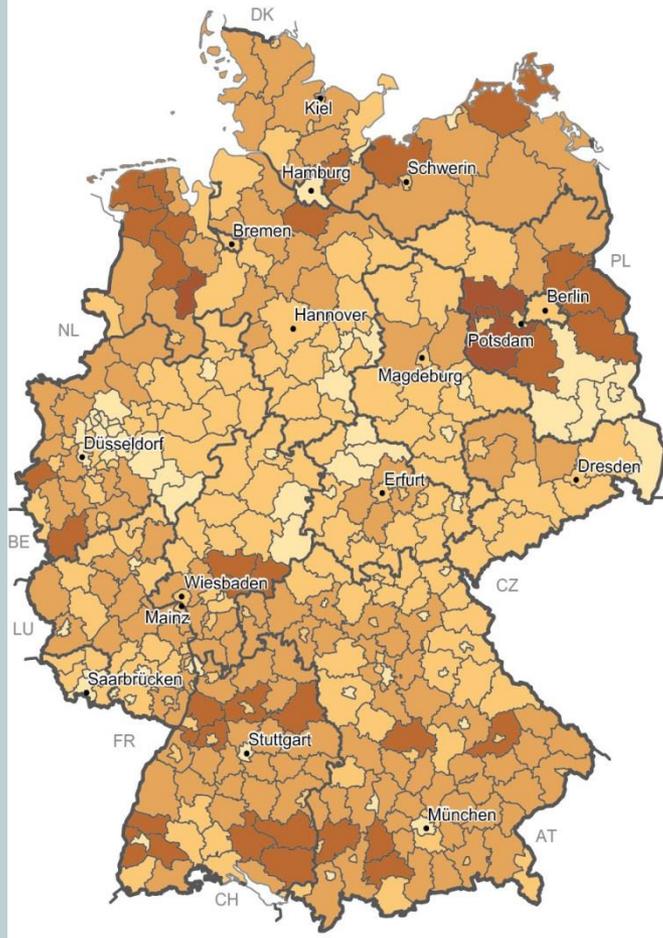


Neubaubedarf in Deutschland bis 2030

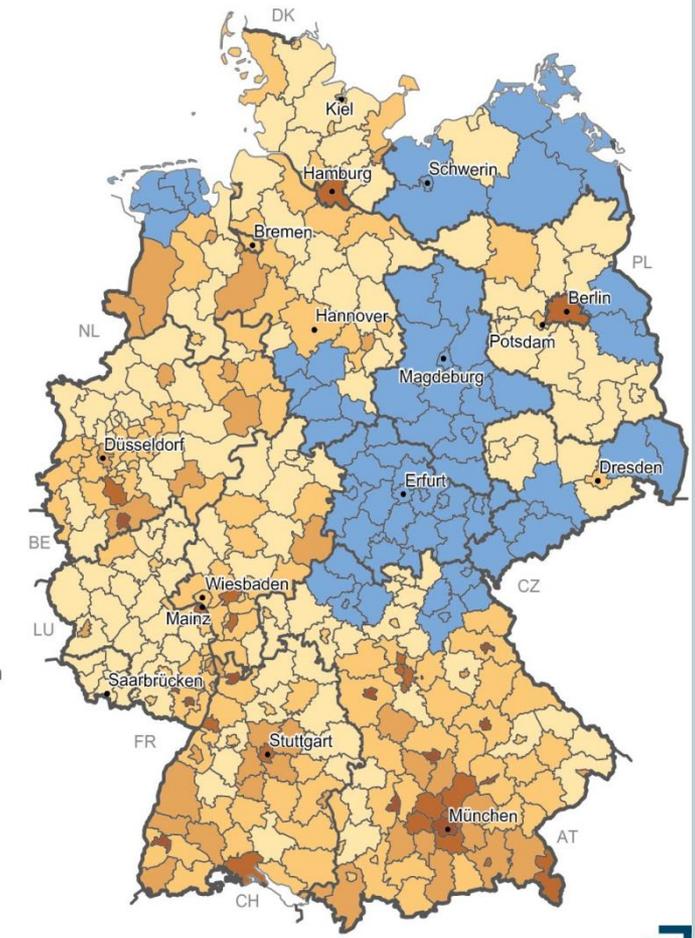
Neubau in Deutschland	2015 bis 2020 p.a.	2021 bis 2025 p.a.	2026 bis 2030 p.a.	2015 bis 2030 p.a.
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	146 000	129 000	105 000	128 000
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	127 000	100 000	75 000	102 000
Wohnungen insgesamt	272 000	229 000	180 000	230 000

Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen 2015 bis 2020 nach Gebäudetypen

Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020

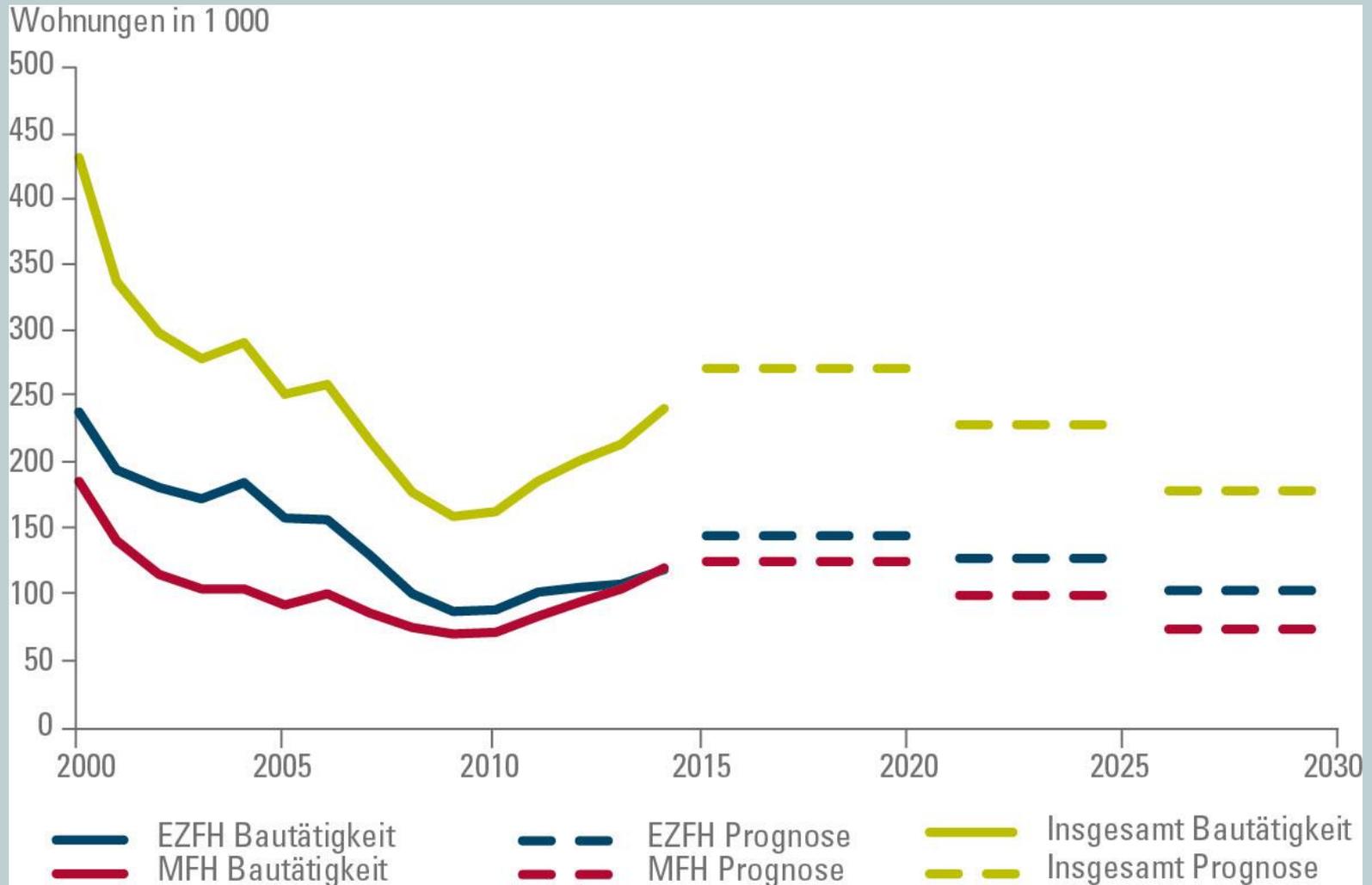
- kein Neubaubedarf
- bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

100km

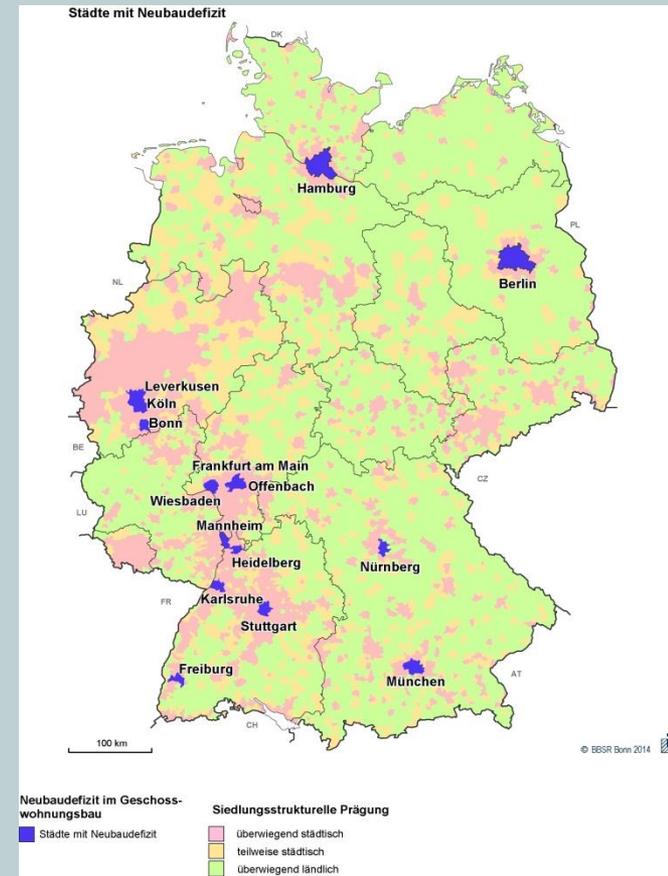
© BBSR Bonn 2015



Aktuelle Bautätigkeit und mittlerer Neubaubedarf bis 2030



- In den letzten Jahren wurde in einigen Regionen deutlich zu wenig gebaut
- Im Prognosemodell ist ein Nachholbedarf nicht implementiert, was der Datenlage (Zensus) geschuldet ist
- Ansatz zur Quantifizierung des Nachholbedarfs:
 - Abgleich Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau mit Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit
- Ergebnis: Nachholbedarf > 100.000 WE in ca. 15 Städten
- Nachholbedarf wird auf Bundesebene von Interessensvertretern z.T. deutlich höher eingeschätzt



Bedarf an Modifizierung der BBSR-Prognosen durch zusätzliche Berechnungen zur Flüchtlingsnachfrage

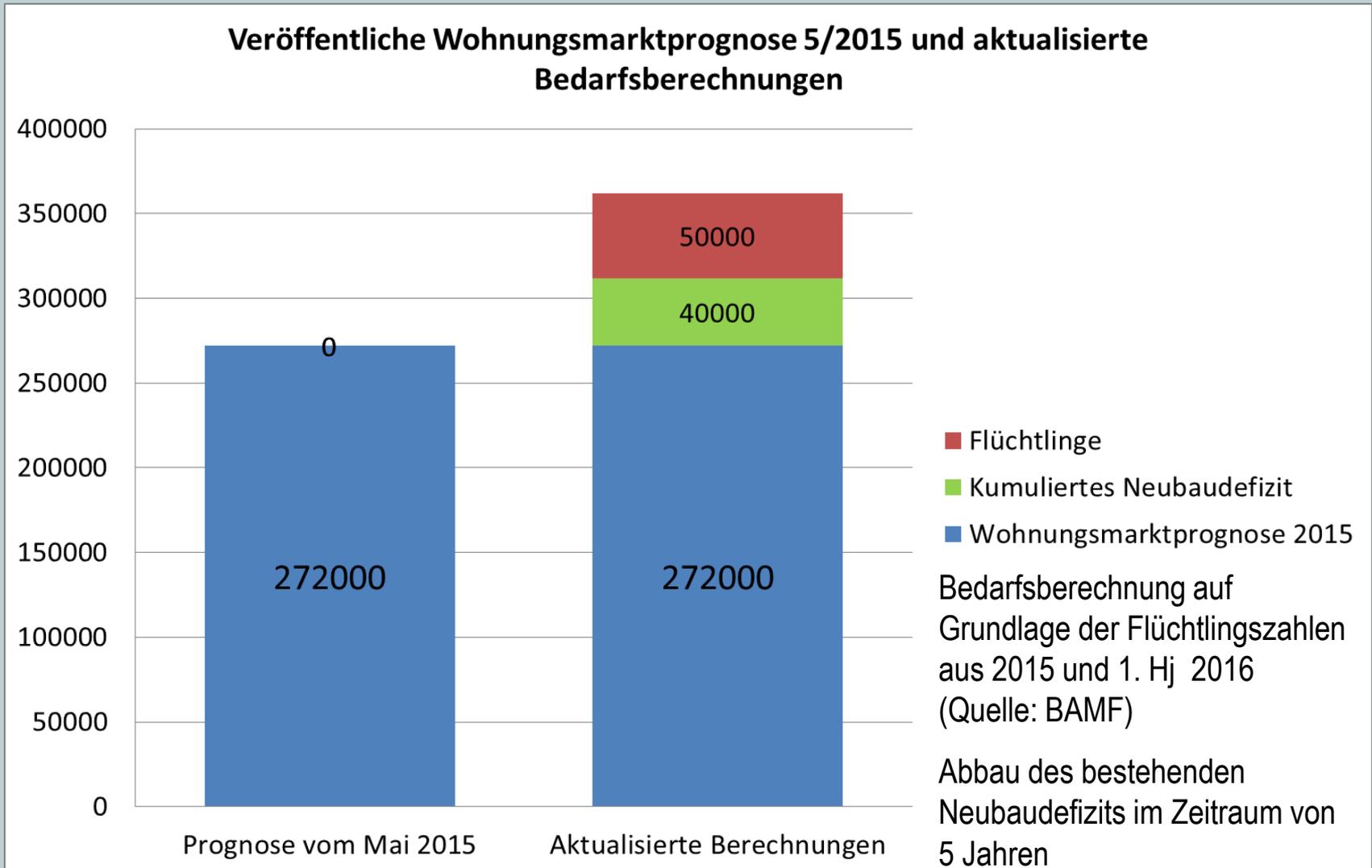
- BBSR-Prognosen basieren auf Stützzeitraum der Entwicklung bis 2013
- Außergewöhnliche Entwicklung in 2014 und vor allem in 2015 nicht absehbar
- Erste Modifikationen der Wohnungsmarkprognose 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung in 2015 und unter der Annahme von hohen überdurchschnittlichen Flüchtlingszahlen in 2016 bis 2020
- Entwicklung in 2016 nach dem ersten Quartal jedoch deutlich abweichend von den getroffenen Szenarienannahmen
- Deutliche Verringerung der Registrierungen, jedoch noch ansteigende Anerkennungszahlen (Time-Lag)
- Neue Berechnungen unter Berücksichtigung der Registrierungs- und der Anerkennungszahlen bis 1. Hj. 2016, keine Annahmen zum weiteren Verlauf

Berechnungen des zusätzlichen Wohnungsbedarfs aufgrund der veränderten Entwicklung seit 2015

- Registrierungen in Easy 2015 und 1. Hj. 2016: 1,157 Mio.
- Positive Entscheidungen laut BAMF 2015 und 1. Hj. 2016: 315 Tsd.
- Prognose der positiven Entscheidungen in 2016 (gesamte Jahr) und 2017: 472 Tsd.
- Abzüglich eines geringen Anteils freiwilliger Rückkehrer
- Prognose des Familiennachzuges (0,5 Personen und 1 Jahr Zeitverzug): 263 Tsd.
- Berechnung der nachfragenden Haushalte bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von 3,0: in 2015 bis 2016: insg. 145 Tsd., in 2017 bis 2018: insg. 104 Tsd.
- Zusätzlicher Wohnungsbedarf p.a. 2015 bis 2019: ca. 50 Tsd. Wohnungen (Massierung in 2016 bis 2018 mit ca. 70 Tsd. Wohnungen p.a.)

Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsbedarf p.a. im Zeitraum bis 2020



- Das Wenn-Dann-Prinzip – die Bedingtheit der Prognose
- die Annahmensetzung bestimmt die Ergebnisse
- Die Zweckgebundenheit der Prognose - Identifikation von politischem Handlungsbedarf und Handlungsspielräumen. Das Nicht-Eintreffen einer Entwicklung kann auch als Erfolg bewertet werden
- Die Fristigkeit der Prognose – kurz-, mittel- oder langfristig? Vergleiche mit der aktuellen Entwicklung zum Teil nicht sinnvoll (Konjunkturelle Einflüsse, Sondereffekte)
- Das Mosaikprinzip – die regionale Differenzierung: bundesweit flächendeckende Ergebnisse in relativ feiner räumlicher Differenzierung (z.Zt. Kreise), das Gesamtbild steht im Vordergrund

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



www.bbsr.bund.de



www.raumbeobachtung.de