

Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035

Kursorische Einschätzung

Auftraggeber:

Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung

Ansprechpartner:

Ludger Baba, Philipp Schwede, Lukas Weiden

Projektnummer:
2017033

Datum:
20. Juli 2017

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabenstellung.....	1
2.	Ausgewählte Aspekte der Angebotsanalyse.....	1
2.1	Wohnungsbestand und aktueller Wohnstatus.....	1
2.2	Angebotsentwicklung: Baugenehmigungen und -fertigstellungen.....	5
3.	Ausgewählte Aspekte der Nachfrageanalyse	9
3.1	Regionale Nachfragetrends.....	9
3.2	Regionale Investitionsnachfrage	11
3.3	Definition des Versorgungszieles „Wohnen“	13
4.	Nachfrageprognose	16
4.1	Bevölkerungsprognose	16
4.2	Wohnungsneubaubedarfsprognose	20
4.3	Geförderter Mietwohnungsneubau.....	23
4.4	Wohnbauflächenbedarfsprognose	24
5.	Methodenanhang.....	25
5.1	Haushaltsprognose.....	25
5.2	Wohnungsnachfrageprognose.....	27
5.2.1	Demographische Effekte	28
5.2.2	Steigende Ein-/Zweifamilienhausquote bzw. Eigentümerquote	29
5.2.3	Regionale Diskrepanzen der Überschüsse/Defizite.....	29
5.2.4	Ersatzbedarf.....	30
5.2.5	Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze	30
5.2.6	Wohnungsnachholbedarf.....	30

1. Aufgabenstellung

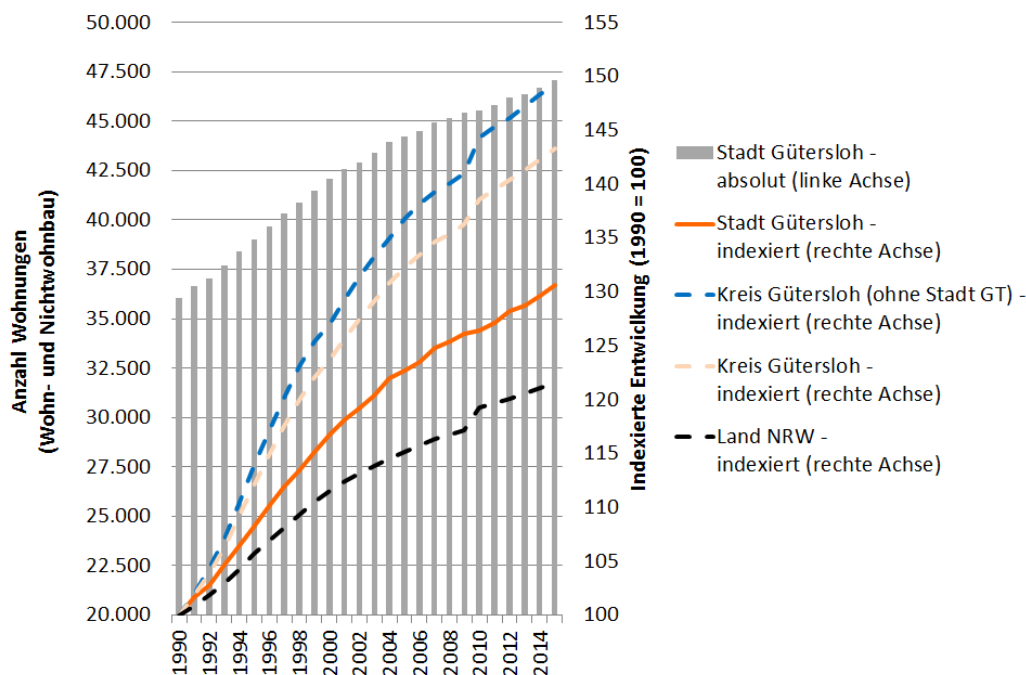
Der Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gütersloh hat empirica mit der Erstellung einer cursorischen Einschätzung des künftigen Wohnungsbedarfes der Stadt Gütersloh bis zum Jahr 2025 beauftragt. Mit dem Auftrag verbunden sind noch weitere ausgewählte Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung auf der Angebots- und Nachfrageseite, die im nachfolgenden dargestellt werden.

2. Ausgewählte Aspekte der Angebotsanalyse

2.1 Wohnungsbestand und aktueller Wohnstatus

- In der Stadt Gütersloh gab es Ende 2015 gut 47.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Seit 1990 ist die Zahl der Wohnungen um mehr als 11.000 bzw. um über 30 % gestiegen.
- Noch stärker hat die Zahl der Wohnungen mit fast 50 % im Landkreis, ohne Stadt Gütersloh, zugenommen. Im Land NRW stieg die Zahl der Wohnungen dagegen nur um etwas mehr als 20 %.

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes



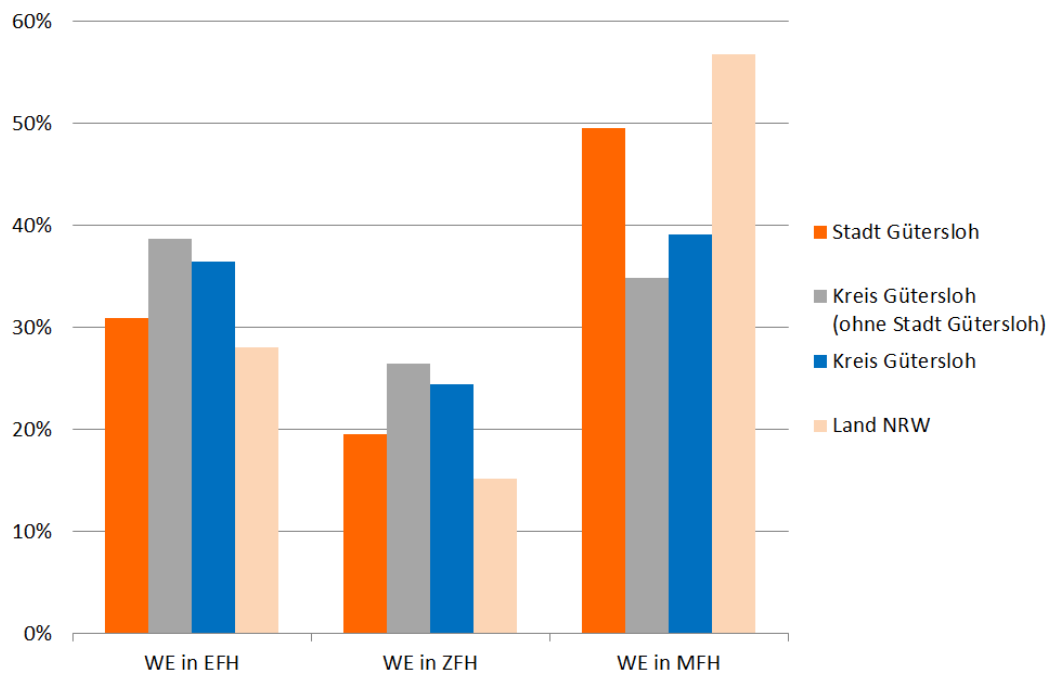
Bis 2009: Ergebnisse der Fortschreibung basierend auf der GWZ von 1987, ab 2010: Ergebnisse der Fortschreibung basierend auf der GWZ von 2011.

Quelle: IT NRW

empirica

- Knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes, nur in Wohngebäuden, besteht in der Stadt aus Einfamilienhäusern, weitere knapp 20 % in Zweifamilienhäusern und die anderen 50 % in Mehrfamilienhäusern.
- Deutlich geringer ist mit einem Drittel der Geschosswohnungsanteil im Landkreis, ohne die Stadt Gütersloh. Knapp zwei Drittel des Wohnungsbestandes befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- In NRW ist der Geschosswohnungsbestand nochmals höher, der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 43 % deutlich niedriger.

Abbildung 2: Wohnungen in Wohngebäuden 2015 nach Anzahl der WE

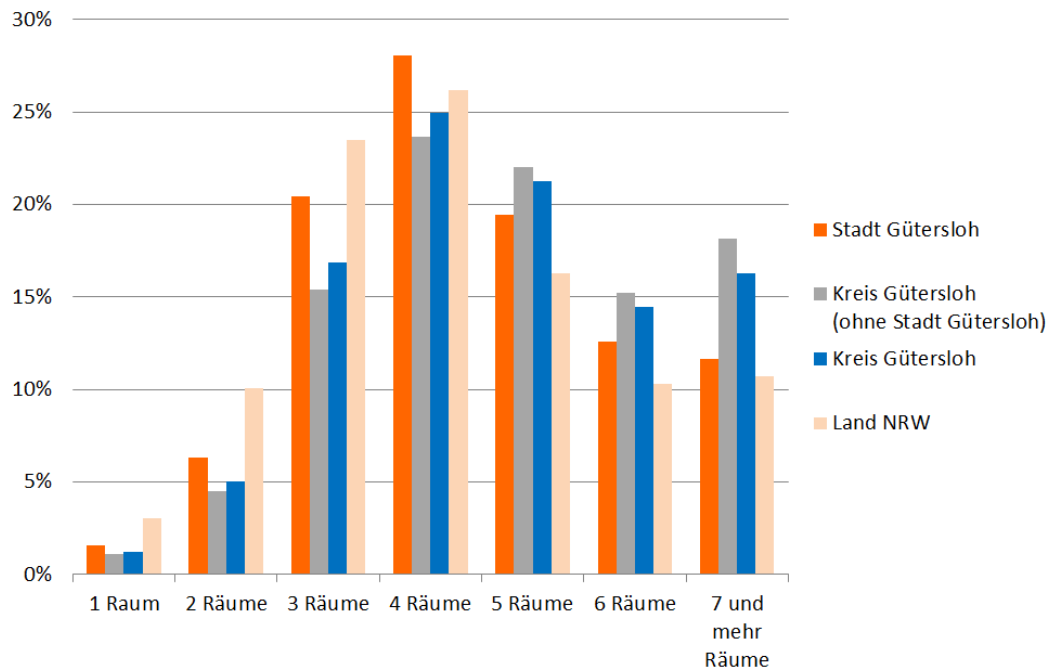


Quelle: IT NRW

empirica

- Entsprechend dem hohen Anteil an Einfamilienhäusern im Landkreis haben hier die Wohnungen in der Tendenz mehr Zimmer als in der Stadt Gütersloh und im Land NRW. Im Durchschnitt des Landes haben die Wohnungen nochmals deutlich weniger Zimmer als in der Stadt Gütersloh.

Abbildung 3: Wohnungsbestandes 2015 nach Anzahl der Zimmer



Quelle: IT NRW

empirica

- In der Stadt Gütersloh gab es Ende 2015 schätzungsweise bis zu 45.000 Wohnhaushalte.¹ Davon lebte rd. jeweils die Hälfte in einer Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. in einem Mehrfamilienhaus.
- Gut 45 % der Wohnhaushalte in der Stadt Gütersloh sind Selbstnutzer, etwa 55 % Mieterhaushalte. Dabei liegt der Anteil von Selbstnutzerhaushalten in Ein- und Zweifamilienhäusern naturgemäß sehr viel höher als im Mehrfamilienhaus. Der auf dem ersten Blick hoch erscheinende Anteil von fast 30 % Mieterhaushalten im Ein- und Zweifamilienhaussegment, erklärt sich auch durch die Einliegerwohnungen in den Zweifamilienhäusern.
- Im Landkreis, inkl. Stadt, ist der Anteil von Wohnhaushalten, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben mit 60 % höher als in der Stadt Gütersloh. Auch der Anteil der Selbstnutzer fällt mit weit über 50 % höher aus.
- Mit zunehmendem Alter der Haushaltsvorstände steigt auch der Anteil der Selbstnutzerhaushalte. Erst in sehr hohem Alter nimmt die Selbstnutzerquote

¹ Im Zensus 2011 werden Wohnhaushalte abgebildet. Alle Personen, die in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts. Hierbei werden auch Nebenwohnsitzpersonen berücksichtigt, wodurch es zu Differenzen zur Einwohnerzahl kommen kann. In Deutschland nicht meldepflichtige Personen werden bei der Bildung von Haushalten nicht berücksichtigt.

bedingt durch freiwilligen oder erzwungenen Umzug in eine (altersgerechte) Mietwohnung wieder ab.

Tabelle 1: Wohnstatus der Wohnhaushalte nach Altersgruppen und Gebäudeart 2015 (Ca.-Angaben)

nach Altersgruppen	Stadt Gütersloh			Kreis Gütersloh		
	Insgesamt	davon		Insgesamt	davon	
		Selbstnutzer	Mieter		Selbstnutzer	Mieter
unter 20	142	28,6%	76,9%	549	32,9%	67,1%
20-29	3.508	18,5%	90,1%	12.216	21,3%	78,7%
30-39	6.402	34,3%	69,3%	20.967	39,5%	60,5%
40-49	8.353	48,2%	51,0%	29.893	55,5%	44,5%
50-59	9.535	51,2%	47,1%	33.419	58,9%	41,1%
60-69	6.688	53,8%	43,6%	22.187	61,9%	38,1%
70-79	5.461	52,4%	45,5%	19.624	60,3%	39,7%
80 und älter	3.460	47,5%	51,9%	12.389	54,7%	45,3%
Insgesamt	43.550	45,7%	54,3%	151.246	52,7%	47,3%

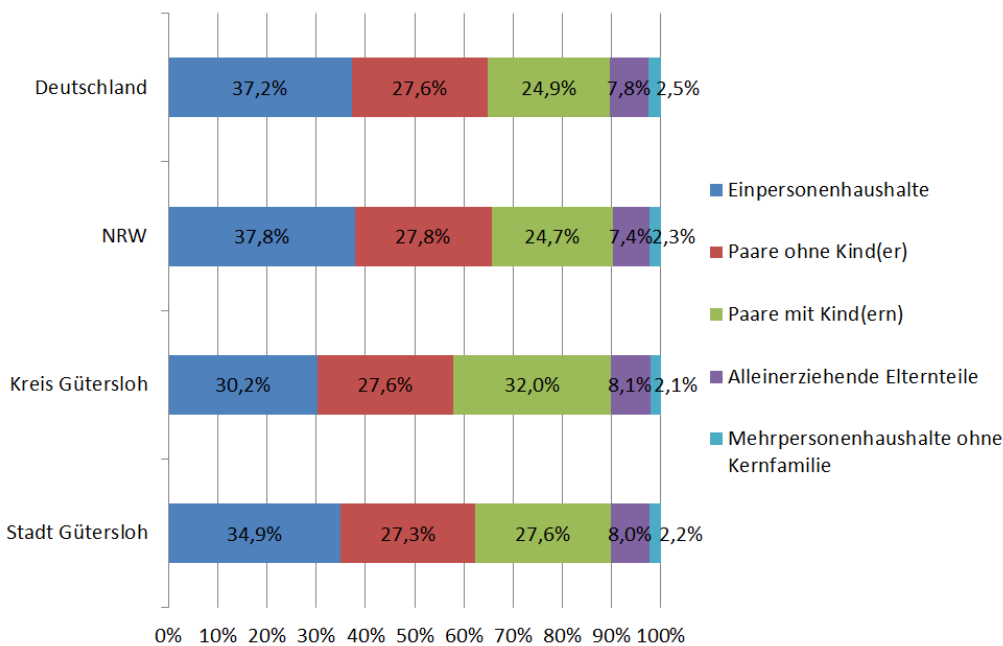
nach Gebäudeart	Stadt Gütersloh			Kreis Gütersloh		
	Insgesamt	davon		Insgesamt	davon	
		Selbstnutzer	Mieter		Selbstnutzer	Mieter
in EZFH	22.257	71,5%	28,5%	92.006	74,3%	25,7%
in MFH	21.293	18,6%	81,4%	59.239	19,6%	80,4%
Insgesamt	43.550	45,7%	54,3%	151.246	52,7%	47,3%

Quelle: Wohn- und Gebäudezensus 2011, eigene Fortschreibung

empirica

- In der Stadt Gütersloh leben im Vergleich zum Durchschnitt des Bundes und des Landes noch relativ viele Familien bzw. Paare mit Kindern, im Kreis Gütersloh ist sogar fast noch jeder Dritte Privathaushalt ein Paar mit Kindern.
- Der mit 35 % vergleichsweise geringe Anteil an Einpersonenhaushalte erklärt sich vor allem durch den geringeren Anteil an älteren Einwohnern über 60 Jahre.

Abbildung 4: Private Haushalte nach Familientyp 2011

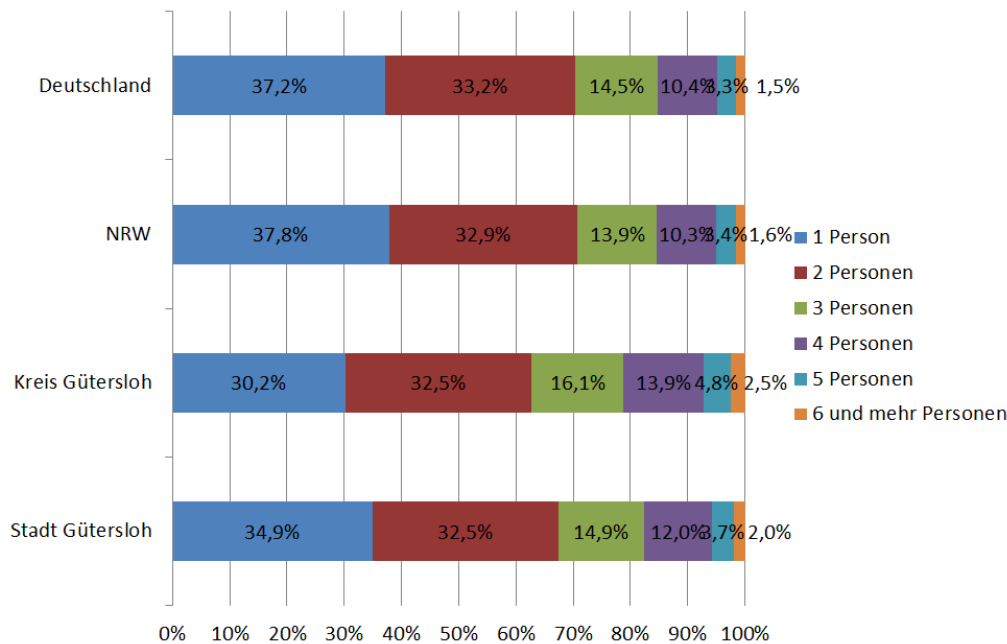


Quelle: IT NRW, Zensus 2011

empirica

- Angesichts des höheren Anteils an Familienhaushalten, fällt auch die Zahl der im Haushalt lebenden Personen in der Stadt und im Kreis größer aus.

Abbildung 5: Private Haushalte nach Haushaltsgröße 2011

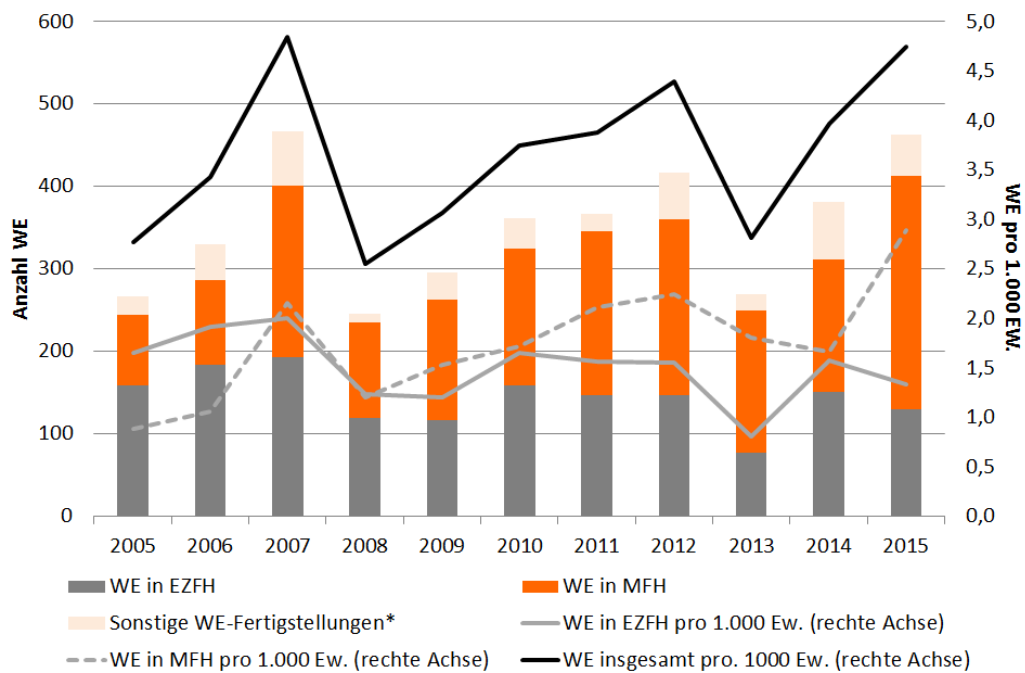


Quelle: IT NRW, Zensus 2011

empirica

2.2 Angebotsentwicklung: Baugenehmigungen und -fertigstellungen

- Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in der Stadt Gütersloh 360 Wohnungen neu gebaut, mit steigender Tendenz (Ausnahme 2013).
- Die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen entfielen dabei auf den Geschosswohnungsbau, fast 40 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und weitere gut 10 % waren Wohnungen im Nichtwohnungsbau sowie Baumaßnahmen im Bestand.
- In den letzten Jahren hat sich im Trend die Schere zwischen dem Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhaussegment geöffnet. Während in der ersten Hälfte des Jahrzehnts noch das Einfamilienhaussegment bei den Fertigstellungen dominierte, wurden im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 gut 2 Wohnungen pro 1.000 Einwohner p.a. im Geschoss fertiggestellt, aber nur noch 1,4 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abbildung 6: Wohnungsfertigstellungen in der Stadt Gütersloh

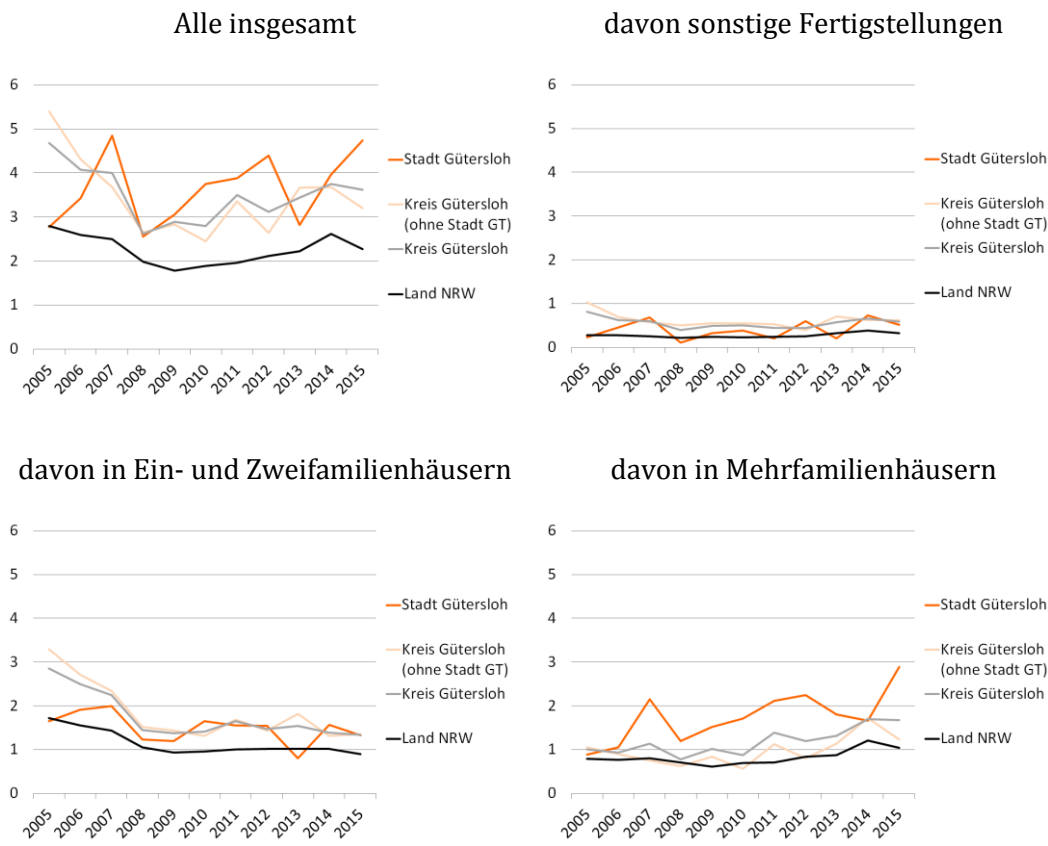
* Fertigstellungen durch Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnbau.

Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

empirica

- In der Stadt Gütersloh wurden in den letzten Jahren pro 1.000 Einwohner deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als im Landkreis, ohne die Stadt, und im Land NRW. Im Vergleich zum Land wurden fast doppelt so viele Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.
- Die relativ hohe Zahl an Fertigstellungen ist dabei vor allem auf das Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen, während bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreis bezogen auf die Zahl der Einwohner in etwa so viele Wohnungen neu gebaut wurden wie in der Stadt.

Abbildung 7: Wohnungsbaufertigstellungen im Vergleich - Wohnungen je 1.000 Einwohner -

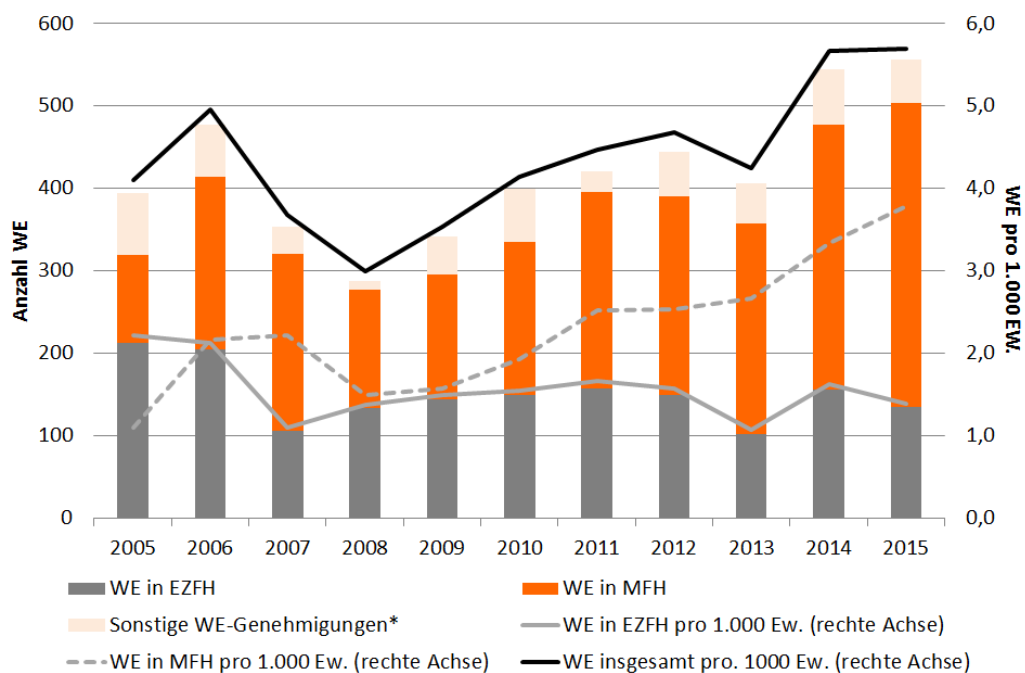


* Fertigstellungen durch Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnbau.

Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

empirica

- Auch die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen ist in der Stadt Gütersloh in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Im Mittel wurden in den letzten zehn Jahren gut 420 Wohnungen neu genehmigt, zuletzt näherte sich die Zahl der 600er-Schwelle.
- Wie bei den Fertigstellungen geht die Zunahme vor allem auf das Geschosswohnungsbausegment zurück, während die Zahl der neu genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren zwischen 100 und 160 Einheiten schwankte.

Abbildung 8: Wohnungsbaugenehmigungen in der Stadt Gütersloh

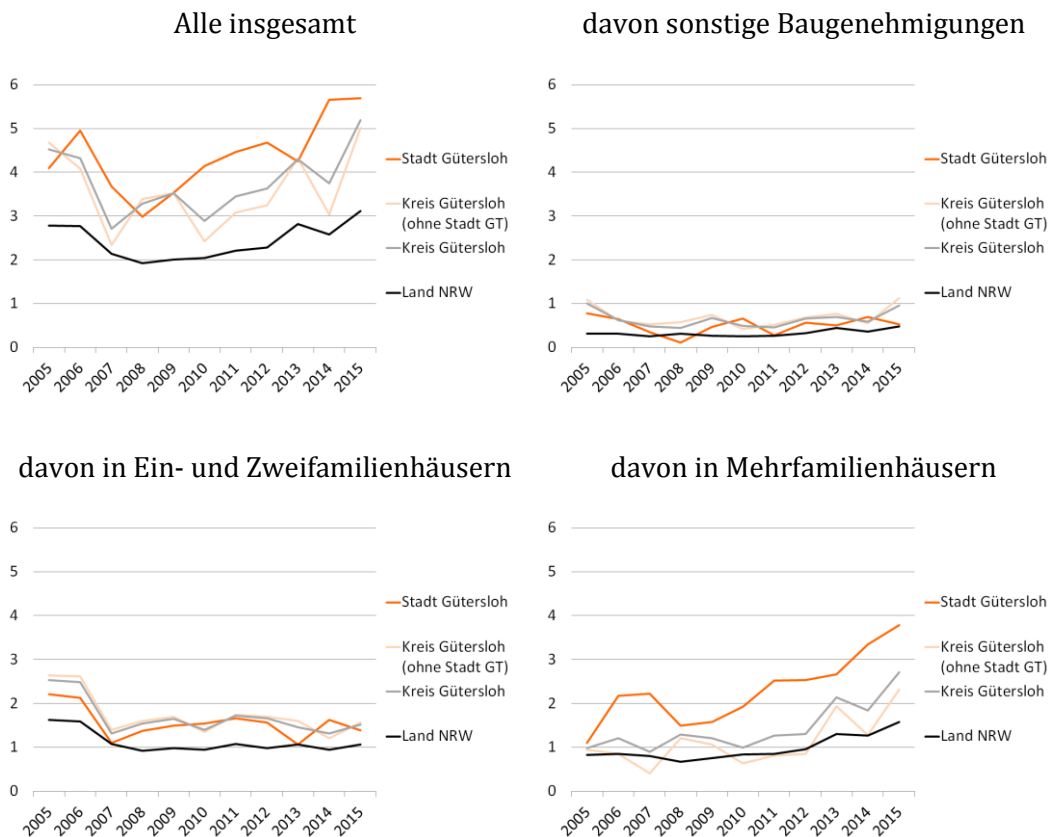
* Genehmigungen durch Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnbau.

Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

empirica

- Damit liegt die Zahl der Baugenehmigungen wie die der Fertigstellungen deutlich über dem Niveau des Landkreises, ohne Stadt, und über dem des Landes. Mit fast 5 genehmigten Wohnungen pro 1.000 Einwohnern jährlich im Zeitraum 2006 bis 2015 hat die Stadt Gütersloh fast doppelt so viele Wohnungen neu genehmigt wie im Land NRW insgesamt.

Abbildung 9: Wohnungsbaugenehmigungen im Vergleich - Wohnungen je 1.000 Einwohner -



* Fertigstellungen durch Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnbau.

Quelle: IT NRW, eigene Berechnungen

empirica

3. Ausgewählte Aspekte der Nachfrageanalyse

3.1 Regionale Nachfragetrends

Die aktuelle Nachfrage ist sehr stark dominiert durch eine im Vergleich zu den ersten Jahren des neuen Jahrtausends zunehmende Verknappung an Wohnraum mit der Folge steigender Preise. Damit rückt natürlich automatisch der Fokus in der Wohnungspolitik wieder auf das Segment des preisgünstigen Wohnraums zu Versorgung einkommensschwacher Haushalte. Durch den Zuzug von Flüchtlingen, die zunehmend in den regulären Wohnungsmarkt integriert werden müssen, verschärft sich die Situation noch.

Diese konjunkturelle Entwicklung ist begleitet durch die strukturelle Entwicklung einer zunehmenden Alterung der Gesellschaft. Die Zunahme älterer Haushalte ist der entscheidende Grund für die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße einerseits und dem zunehmenden Wohnflächenkonsum der Haushalte andererseits. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2011 in der Stadt Gütersloh bei rd. 44 m². Sie wird mit der Alterung der Gesellschaft zukünftig weiter steigen. Darüber hinaus steht zu vermuten, dass die langfristig in Gütersloh verbleiben-

den Flüchtlinge durch Familiennachzug oder auch Familiengründung künftig viel mehr als heute große Wohnungen nachfragen werden.

Es ist ein Irrtum zu glauben, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl kleinerer Haushalte die Nachfrage nach größeren Wohnungen abnimmt. Vielmehr bleibt die Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum trotz zurückgehender Anzahl an Familienhaushalten auch künftig hoch. Die Anzahl nachrückender Familienhaushalte ist geringer als die Anzahl wegfallender älterer Familienhaushalte durch Auszug der Kinder. Die älteren Haushalte verbleiben aber ganz überwiegend in ihren familiengerechten Wohnungen und blockieren damit einen Nachzug neu gegründeter Familienhaushalte. Neue Familien finden deshalb im Bestand nicht ausreichend familiengerechten Wohnraum.

Neben den Familien bestimmt im Trend die Alterung der Gesellschaft ganz wesentliche die zukünftige Entwicklung auf den Wohnungsmarkt. Die Auswirkungen, die durch diese beiden Trends mit dem Standort, dem Wohnumfeld und den nachgefragten Wohnungen verbunden sind, sind in nachfolgenden Tabellen beschrieben.

Standort- und Objektpräferenzen von Älteren

Standort / Wohnumfeld

- Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung
- Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche
- ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung
- Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen
- Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft
- Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft
- Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit
- Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege in das Quartier (z.B. durch betreutes Wohnen, Pflegekerne im Quartier)

Wohnraum

- Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage
- Barrierefreie bzw. -arme Erschließung der Gebäude
- Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator)
- Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- Im EG geschützte Lage, z.B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt)
- Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür
- Wohnungen mit mindestens 1,5, besser zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. drei Zimmern oder mehr für Paare
- Großzügige private Freiflächen (Balkon/ Terrassen/ Mietergarten)
- Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung
- Abstellmöglichkeit in der Wohnung
- Bodengleiche Dusche im Bad
- Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld

- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Verkehrssichere, verkehrsarme Wegeverbindungen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sport-/Bewegungsflächen
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Gebäude und Wohnung

- Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer; jedoch Priorität einer hohen Zimmeranzahl gegenüber der Wohnfläche
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten (inklusive verschließbare) im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)
- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten hausnahen Raum

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

3.2 Regionale Investitionsnachfrage

Im Rahmen des Gutachtens wurden Interviews mit Wohnungsmarktakeuren der Stadt zur Nachfrage bzw. Investitionsnachfrage geführt. Insgesamt wurden hierzu vier telefonische Interviews geführt. Ein Interview wurde mit einem Vertreter der Immobiliensparte der Sparkasse und mit einem örtlichen Makler geführt. Zwei weitere Gespräche wurden mit Vertreterinnen der Stadtverwaltung, die im Immobilienbereich tätig sind, geführt: Die Ergebnisse werden im Folgenden stichpunktartig und nach Teilsegmenten zusammengefasst wiedergegeben. Die Ergebnisse stellen eine qualitative Einschätzung zur Situation und Entwicklung der Nachfrageseite dar:

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Es besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Grundstücken für die Realisierung entsprechender Immobilien.

- Die Nachfrage ist in den letzten Jahren gestiegen. Gestützt wird diese Entwicklung durch eine positive Einwohnerentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung. Die derzeit niedrigen Zinsen sind ein weiterer positiver Einflussfaktor.
- Nachfrager sind Familien als Selbstnutzer aus der Stadt Gütersloh und der Region (Umland) sowie Familien, die arbeitsplatzbedingt in die Region zuwandern. Ein typischer Familienhaushalt umfasst dabei 3 bis 4 Personen. Der Großteil der nachfragenden Familien kommt aus der Stadt und Region (90%).
- Nachgefragt werden - je nach finanzieller Lage - freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Wohnfläche liegt im Schnitt bei rd. 100 m².
- Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau übersteigt das Angebot. Bei der Stadt besteht aktuell eine Warteliste mit rd. 190 Personen, die auf ein Baugrundstück warten.
- Die Baulandpreise sind in den vergangenen Jahren gestiegen und liegen je nach Lage zwischen 150 und 350 Euro pro m².
- Eine Nachfrage nach Bestandsimmobilien besteht ebenfalls. Das Angebot ist hier allerdings sehr gering, da nur wenige Objekte auf den Markt kommen. Die Nachfrager sind ebenfalls Familienhaushalte.

Eigentumswohnungen

- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist hoch und ist in den letzten Jahren gestiegen. Positiv auf die Nachfrage wirken ebenfalls die Einwohnerentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung. Der demografische Wandel, in dessen Zuge die Bevölkerung altert, beeinflusst die Nachfrage ebenfalls positiv, da Seniorenhaushalte im verstärkten Maße barrierefreie Eigentumswohnungen nachfragen.
- Nachfrager sind berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Seniorenhaushalte aus Stadt und Region. Die Nachfrager sind geschätzt zu 60% Selbstnutzer sowie zu 40% Kapitalanleger. Bei den Kapitalanlegern handelt es sich um Privatpersonen aus der Region. Insbesondere Senioren erwerben eine barrierefreie Eigentumswohnung, vermieten diese zunächst und ziehen bei Bedarf später selber in die Wohnung ein und verbleiben bis dahin in ihrem Einfamilienhaus. Institutionelle Anleger spielen keine Rolle.
- Die Nachfrage richtete sich vor allem auf Neubauwohnungen, die barrierefrei sind und in etwas geringerem Umfang auf Bestandswohnungen.
- Die Preise für Neubauwohnungen liegen je nach Lage zwischen 2.600 bis 3.600 Euro pro m². Preise für Bestandswohnungen variieren je nach Lage und Baualter zwischen 800 und 1.500 Euro pro m².
- In der Regel werden pro Objekt 3 bis 6 Wohnungen errichtet. Im verstärkten Maße erfolgt in der letzten Zeit die Realisierung durch Abriss und Neubau.

- Realisiert werden die Eigentumsprojekte durch lokale Wohnungsmarkttakteure. Typisch sind lokale Bauunternehmer, Entwicklungsgesellschaften der Sparkasse und Volksbank sowie größere Hausverwaltungen.
- Das Segment der Mikroapartments spielt derzeit noch keine Rolle. Perspektivisch könnte dieses Segment evtl. durch die Ansiedlung von Teilen der FH Bielefeld bedeutsamer werden.

Mietwohnungsobjekte

- Mietwohnungsobjekte entstehen in der Regel im Geschoss mit Wohneinheiten zwischen 3 und 6 Wohnungen.
- Realisiert werden die Projekte durch lokale Bauträger. Insbesondere Bauunternehmen/ Handwerker spielen hier eine besondere Rolle.
- Insbesondere in den letzten beiden Jahren (2015/2016) gab es eine verstärkte Nachfrage zur Realisierung von Neubauobjekten.

3.3 Definition des Versorgungszieles „Wohnen“

Die Definition eines Versorgungszieles, egal ob im wohnungspolitischen Bereich oder in anderen Politikfeldern, kann nur normativ erfolgen. Mit der Definition werden implizit Anspruchsstandards festgelegt, die nicht wissenschaftlich abgeleitet werden können, sondern gesellschaftlich akzeptiert werden müssen.

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Bundes und der Länder sind schon seit Jahren nicht mehr ausschließlich sozialpolitisch orientiert. Die Zielsetzungen und die inhaltliche Reichweite der Wohnungspolitik gehen dabei weit über die reine Versorgungsorientierung hinaus. Mit der strukturellen Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte verfolgt die Wohnungspolitik neben sozialpolitischen Zielen auch immer mehr regional- sowie stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Zielsetzungen. In jüngster Zeit haben auch energie- und umweltpolitische Ziele an Bedeutung gewonnen. Die Zielvielfalt und damit auch die Komplexität angesichts nicht eindeutiger Beziehungen zwischen den einzelnen Zielen haben deutlich zugenommen. In diesem Kapitel geht es allerdings um die sozialpolitischen Versorgungsziele.

Seit dem Inkrafttreten des rahmengebenden Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) am 1. Januar 2002 ist „Wohnraumförderung“ der neue Begriff für die öffentliche Förderung von Wohnungsinvestitionen. In diesem Rahmen wurde auch die Zielgruppe der Wohnraumförderung vom Gesetzgeber neu bestimmt. Nicht mehr „breite(n) Schichten der Bevölkerung“², sondern nur **Haushalte, die sich „am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“**,³ gehören jetzt zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Die Förderung richtet sich vor allem an Haushalte mit geringem Einkommen, Haushalte mit Kindern sowie an ältere und

² Vgl. § 1 Abs. 2 S. 2 II. WoBauG.

³ Vgl. § 1 Abs. 2 WoFG.

behinderte Menschen. Die Zielgruppe der Wohnraumförderung ist damit beschränkt worden, schwerpunktmäßig liegt sie auch heute noch bei den Haushalten, die Zugangsprobleme auf dem Wohnungsmarkt haben und auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Mit der Föderalismusreform wurde darüber hinaus 2006 die Wohnraumförderung mit dem Recht zur Gesetzgebung und Finanzierung zudem vom Bund auf die Länder übertragen. So hat das Land NRW die Zielgruppen der Wohnraumförderung wie folgt bestimmt:

„§ 2 Ziele, Zielgruppe

(1) Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind:

1. Wohnraum für **Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können** und auf Unterstützung angewiesen sind,
2. bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
3. die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt.

(2) **Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren nach §§ 14 und 15 anrechenbares Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 13 nicht überschreitet.** Soweit es zur Erreichung der Ziele nach Absatz 1 unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse geboten ist, kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium Abweichungen von der Einkommensgrenze zulassen oder von der Einkommensgrenze absehen.“⁴

Die **Einkommensgrenzen** liegen nach § 13 für einen 1-Personen-Haushalt bei 18.430 € und für einen 2-Personen-Haushalt bei 22.210 € zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 5.100 €.

Versorgungsziel Wohnungen nach der Objektförderung

Das Versorgungsziel Wohnen macht sich entsprechend den bundes- und landespolitischen Regelungen der Wohnraumförderung an der Bevölkerungsgruppe fest, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Operationalisierung dieser Gruppe erfolgt über die oben beschriebenen Einkommensgrenzen. Diese Definition bezieht sich allerdings auf die Förderung von Wohnraum bzw. auf die sog. Objektförderung.

⁴ § 2 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009.

Versorgungsziel Wohnungen nach der Subjektförderung

Zur sozialen Sicherung des Wohnens zählen neben der Objektförderung bzw. der Wohnraumförderung des Landes auch die Subjektförderung in Form von Wohngeld und im Rahmen der Grundsicherung von Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU). Auch bei der Subjektförderung wird die Zielgruppe definiert, als Haushalte, die sich ohne entsprechende staatliche Leistungen nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. So heißt es in § 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG), dass das Wohngeld der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient.⁵ Der anspruchsberechtigte Personen- bzw. Haushaltskreis, der staatlichen Leistungen zur Sicherstellung eines „angemessenen“ Wohnens, ist vom Gesetzgeber eindeutig definiert. Es handelt sich um **Transferleistungsbezieher**:

- **nach SGB II** (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und **SGB XII** (Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- von **Wohngeld nach WoGG**.

In kommunalen Handlungskonzepten „Wohnen“ werden häufig die **Nachfragegruppen nach preisgünstigem Wohnraum**, also die Gruppe für die ein Versorgungsziel auf kommunaler Ebene in erster Linie gelten soll, sehr viel weiter gefasst. Neben den oben genannten Transferleistungsbeziehern sind dies

- **Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz**: In der Regel sind diese Leistungsempfänger aber in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht und stellen damit keine Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum auf dem regulären Wohnungsmarkt dar. Erst nach Anerkennung sind die Flüchtlinge aufgefordert sich eigenständig Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt zu suchen. Dann wechseln die Personen aber den Rechtskreis, häufig vom AsylbLG ins SGB II.

und

- **Haushalte unterhalb der Armutsgrenze** ohne Mindestsicherung oder Wohngeldanspruch. Es handelt sich dabei zumeist um Haushalte, die zwar ein relativ geringes Einkommen oder eben doch ein Einkommen oberhalb der vom Gesetzgeber festgesetzten Schwellenwerte erzielen, dass zu einem Anspruch auf ergänzende subjektbezogene Unterstützungsleistungen zur Sicherstellung eines „angemessenen“ Wohnens berechtigen würde. Im Umkehrschluss hält der Gesetzgeber entsprechend das Einkommen dieser Haushalte oberhalb der Armutsgrenze für ausreichend, um sich angemessen mit Wohnraum am Wohnungsmarkt versorgen zu können. Natürlich fragt diese Gruppe mit einem im Vergleich zum Durchschnitt geringem Einkommen auch Wohnraum eher im günstigen Preissegment nach. Die Frage für ein Handlungskonzept ist aber doch, ob sich für diese Gruppe ein besonderes Handlungserfordernis für die Kommune ergibt. Der Gesetzgeber sieht hier

⁵ § 1 Wohngeldgesetz (WoGG)

kein besonderes Handlungserfordernis, ansonsten müssten die Einkommensgrenzen oder die KdU-Sätze angepasst bzw. erhöht werden.

4. Nachfrageprognose

4.1 Bevölkerungsprognose

- Grundlage der Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose in zwei Varianten, obere und untere, der Universität Bielefeld bzw. der Deenst GmbH aus dem Jahr 2015 mit Basisjahr 2014 für den Landkreis Gütersloh und seine kreisangehörigen Städte und Gemeinden.
- Die Annahmen der Prognose sind in nachfolgendem Kasten wiedergegeben.

Annahmen für die Stadt Gütersloh

Basisjahr der Prognose ist 2014. Der Stützzeitraum für die Annahmewerte der Prognose ist 2010 bis 2014.

Die **Geburtenraten** bleiben bis 2035 konstant auf dem Durchschnittswert der Jahre 2010 bis 2014. Keine Unterschiede zwischen den Varianten.

Sterberaten: Die Annahmen der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zum Anstieg der Lebenserwartung werden übernommen. Demnach steigt die Lebenserwartung in der Vorausberechnung von 2014 bis 2035 kreisweit um 3,47 Jahre für die Männer und 3,00 Jahre für die Frauen. Keine Unterschiede zwischen den Varianten.

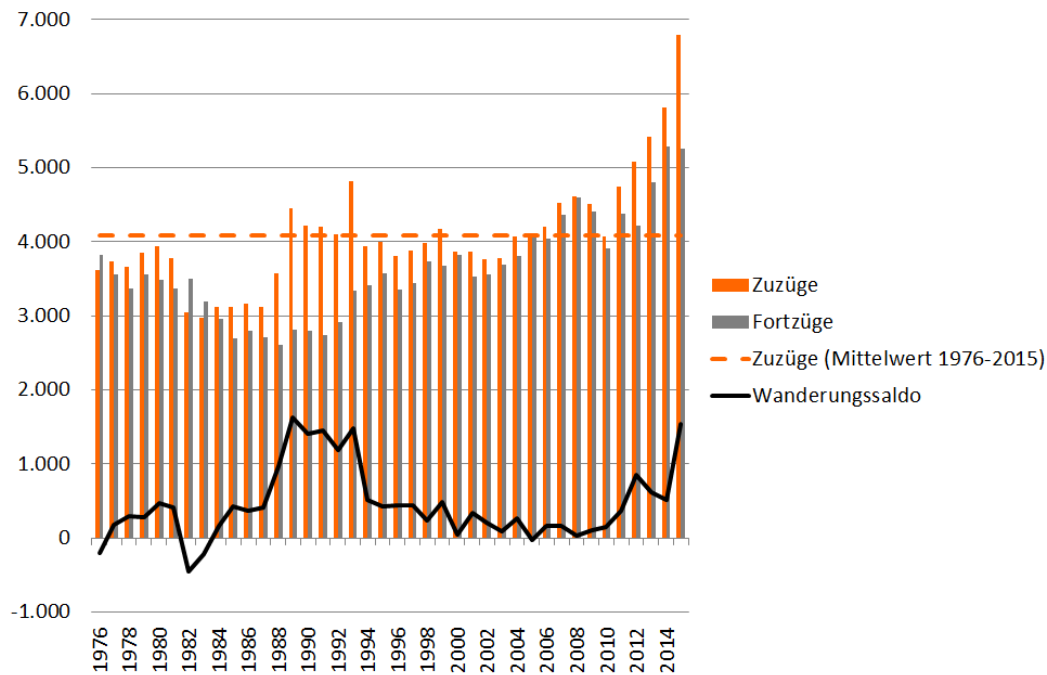
Wanderungen 2015 bis 2035:

- Untere Variante: Zuzüge 5.000 p.a., Konstanz der Fortzugsraten 2010 bis 2014 (Anteile der Fortziehenden an der vorhandenen Bevölkerung nach Geschlecht und Alter).
- Obere Variante: Zuzüge 5.500 p.a., Zuzüge 5.000 p.a., Konstanz der Fortzugsraten 2010 bis 2014 (Anteile der Fortziehenden an der vorhandenen Bevölkerung nach Geschlecht und Alter).

- Mit Blick auf das Basisjahr 2014 der Prognose erscheinen zunächst die sehr hohen Zuwanderungen durch Flüchtlinge in den letzten beiden Jahren 2015 und 2016 nicht angemessen berücksichtigt. Immerhin sind im Jahr 2015 rd. 6.800 Personen in die Stadt Gütersloh zugewandert und damit deutlich mehr als in der unteren (5.000 Personen p.a.) und oberen Variante (5.500 Personen p.a.) der Prognose angenommen.
- Im Vergleich zum langjährigen Mittel, zwischen 1976 bis 2015, sind im Durchschnitt knapp 4.100 Personen in die Stadt Gütersloh zugewandert. Daher sind die Annahmen, sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante, sehr optimistisch.
- Die Jahre 2010 bis 2014, der Stützzeitraum der Prognose, waren schon stark durch die gestiegene Auslandszuwanderung geprägt (vgl. Abbildung 11). Der positive Wanderungssaldo ist ausschließlich Ausdruck der hohen Zuwanderung

von Ausländern aus dem In- und insbesondere aus dem Ausland. Der Wanderungssaldo der Deutschen ist dagegen seit der Jahrtausendwende negativ.

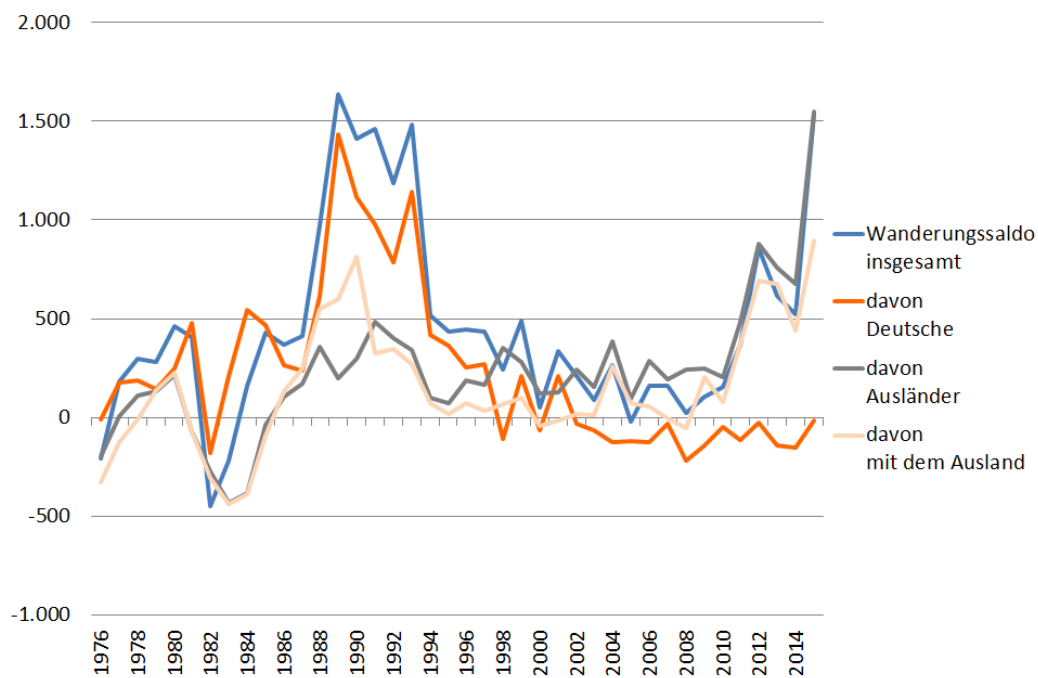
Abbildung 10: Wanderungsbewegungen der Stadt Gütersloh - Lange Reihe -



Quelle: IT NRW

empirica

Abbildung 11: Wanderungssalden der Stadt Gütersloh - Lange Reihe -

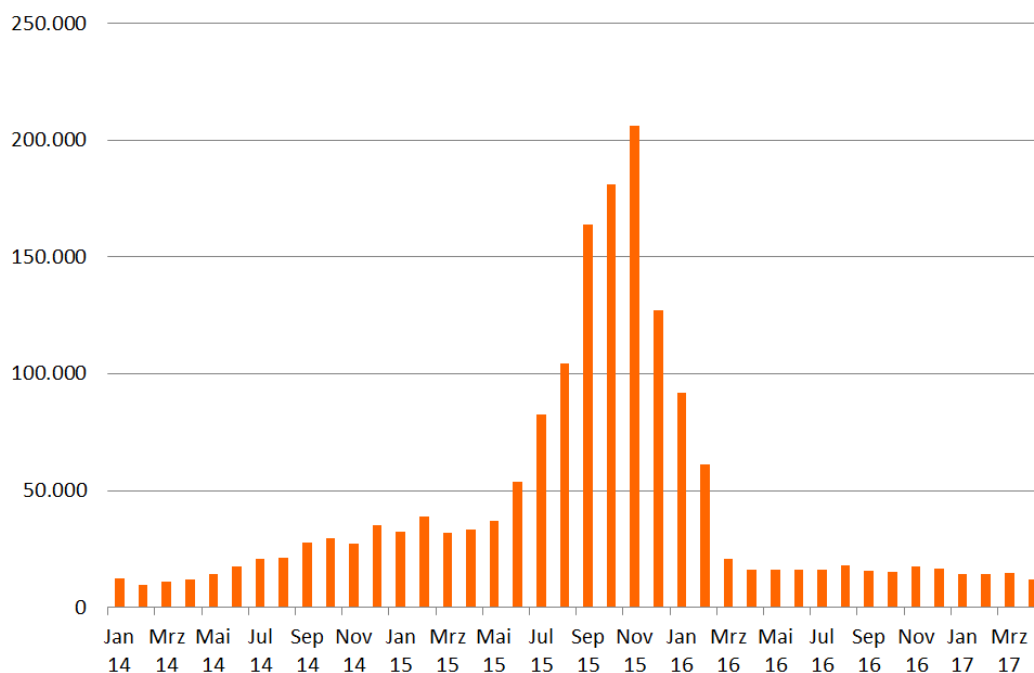


Quelle: IT NRW

empirica

- Dabei ist die gestiegene Auslandszuwanderung Ausdruck einerseits der Zuwanderung von Polen, Bulgaren und Rumänen nach der Beginn der Arbeitnehmerfreizügigkeit und andererseits der hohen Zahl an nach Deutschland gekommenen Asylsuchenden insbesondere im Jahr 2015 (vgl. Abbildung 12). Im Jahr 2015 sind mehr als eine Million Asylsuchende registriert worden. Seit mehr als einem Jahr bewegen sich die monatlichen Zugangszahlen zwischen 12.000 bis max. 20.000 Personen. Schreibt man die Zahl der nach Deutschland gekommenen Asylsuchenden der ersten vier Monate des Jahre 2017 für das Gesamtjahr fort, ergeben sich rd. 170.000 Personen. Das entspricht nicht mal ein Fünftel des Wertes aus dem Jahr 2015.
- Unter Berücksichtigung des Königsteiner Schlüssels (NRW: 21,21 %) und des Bevölkerungsanteils der Stadt Gütersloh an der Gesamteinwohnerzahl im Land NRW (2014: 0,54 %), hieße dass, das im Jahr 2014 ungefähr 275 Flüchtlinge, im Jahr 2015 fast 1.300 Flüchtlinge und im Jahr 2016 nur noch unter 400 Flüchtlinge der Stadt Gütersloh hätten zugewiesen werden sollen.

Abbildung 12: Monatliche Zugänge registrierter Asylsuchender* in Deutschland



Bis Dezember 2016 Erfassung im EASY-System (Erstverteilung der Asylsuchenden), seit Januar 2017 Asylgesuch-Statistik. Beide Statistiken sind nur bedingt vergleichbar. Insbesondere im EASY-System kam es aufgrund von Doppel- und Fehlerfassung zu einer Übererfassung.

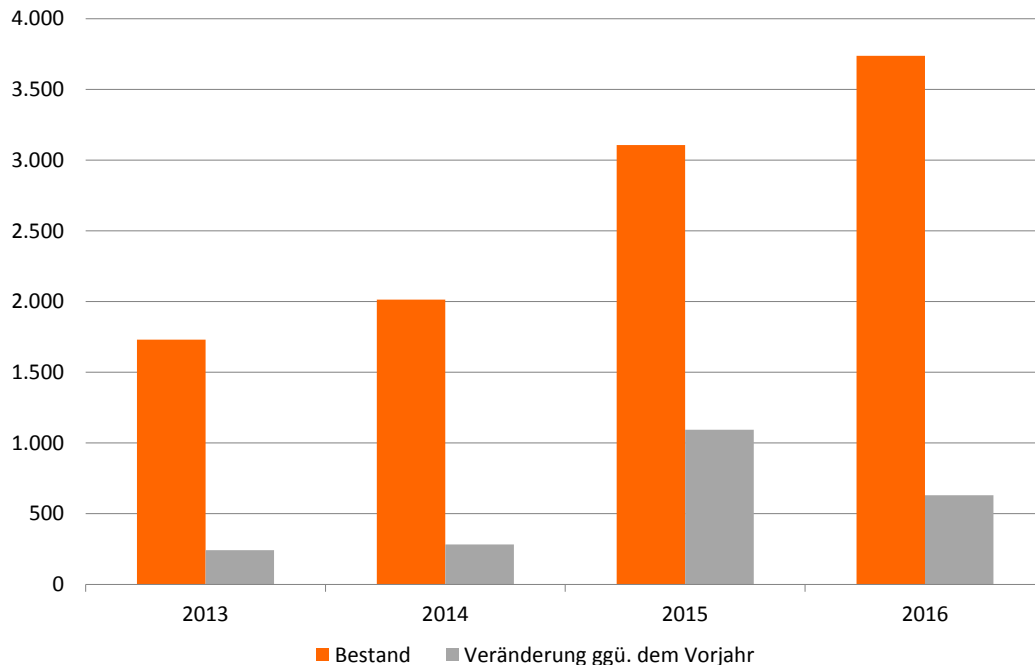
Quelle: Bundesministerium des Innern

empirica

- Diese Zahlen korrespondieren in etwa mit der Entwicklung der Einwohner in der Stadt Gütersloh aus den zehn stärksten Herkunftsländern der Asylantragsteller der Jahre 2013 bis 2016 in Deutschland. So ist die Zahl im Jahr 2015 noch um fast 1.100 Personen gestiegen. Das entspricht 70 % des gesamten Wanderungssaldos der Stadt im gleichen Jahr. Im darauffolgenden Gesamtjahr 2016 waren es dagegen nur noch gut 600 Personen. Davon dürften die meisten Nach-

erfassungen aus dem Jahr 2015 (mindestens 200) bzw. Zuwanderungen im ersten Halbjahr 2016 gewesen sein.

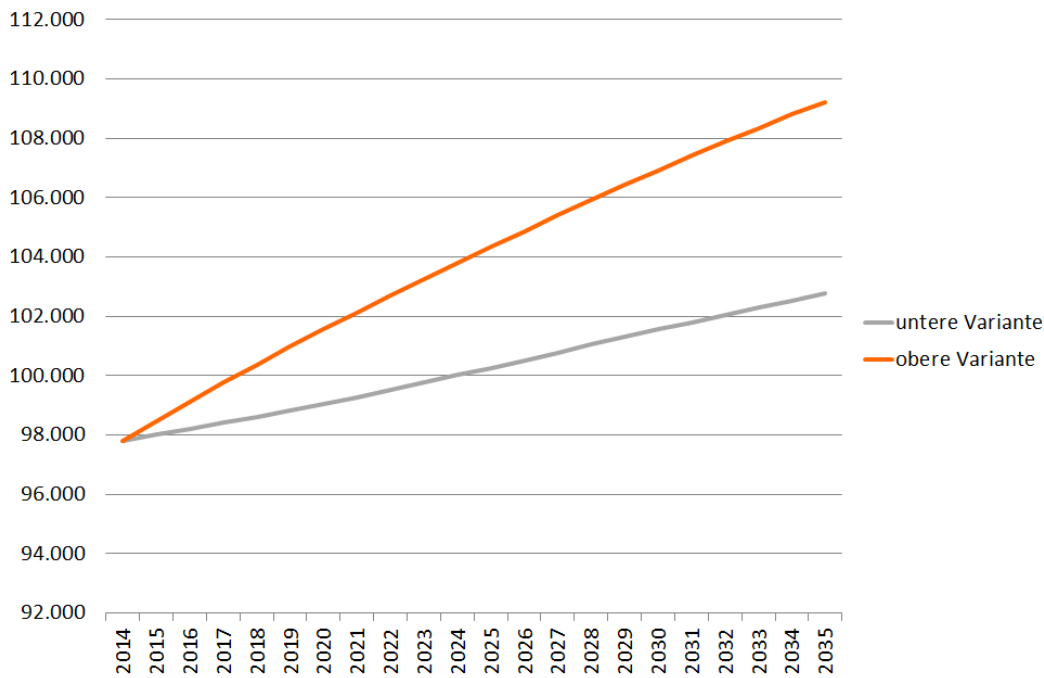
Abbildung 13: Entwicklung der Ausländer in der Stadt Gütersloh aus den zehn stärksten Herkunftsländern der Asylantragsteller 2013-2016*



* Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Eritrea, Albanien, Pakistan, Nigeria, Russland, Mazedonien, Serbien, Somalia, Bosnien-Herzegowina, Kosovo und ungeklärt.

Quelle: Statistik des Bürgerbüros, ausländische Einwohner mit Hauptwohnung in Gütersloh **empirica**

- Auch wenn gerade die Zahl der Geflüchteten in den nächsten Jahren wieder ansteigen könnte, halten wir die Ansätze von 5.000 Zuwanderungen jährlich konstant bis zum Jahr 2035 in der unteren Variante bzw. von 5.500 in der oberen Variante für sehr optimistisch. Die Risiken eines Wiederanstiegs der Flüchtlingszahlen sind damit mehr als abgedeckt, insbesondere auch vor dem Hintergrund mittel- bis langfristig rückläufigen Zuwanderungen aus Südosteuropa.
- Die angenommenen Zuwanderungswerte liegen um über 20 % bzw. um über 33 % über dem langjährigen Mittel im 1976 bis 2015.
- Im Ergebnis dieser Annahmen steigt die Zahl der Einwohner in der unteren Variante gegenüber dem Jahr 2014 um fast 5.000 oder gut 5 % auf annähernd 103.000. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 0,2 %.
- In der oberen Variante steigt die Zahl der Einwohner gegenüber dem Jahr 2014 um fast 12.000 oder knapp 12 % auf annähernd 110.000. Das entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 0,5 %.

Abbildung 14: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose für die Stadt Gütersloh

Untere Variante: Werte zwischen 2014 und 2020, 2020 und 2025, 2025 und 2030 sowie 2030 und 2235 linear interpoliert.

Quelle: Universität Bielefeld, Deenst GmbH

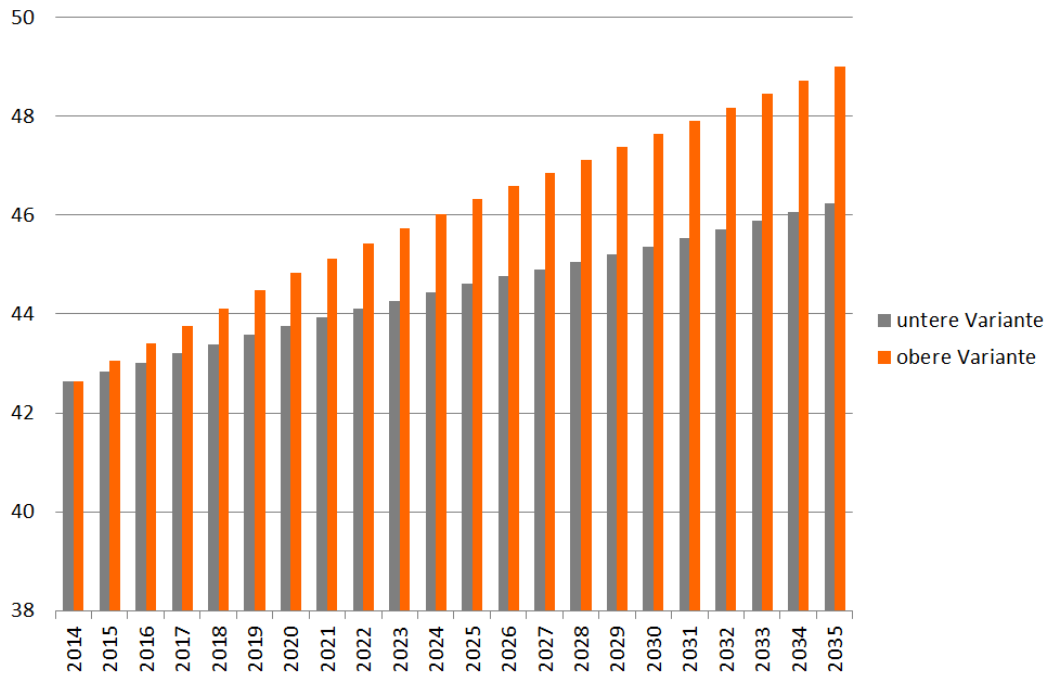
empirica

4.2 Wohnungsneubaubedarfsprognose

- Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte⁶ nimmt in der oberen Variante zwischen 2015 und 2025 um fast 3.300 (7,6 %), in der unteren Variante um rd. 1.800 Personen (4,2 %) zu. Das sind durchschnittlich 330 bis 180 wohnungsnachfragende Haushalte p.a mehr.
- Bis zum Jahr 2035 steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um 6.000 in der oberen Variante und um 3.400 in der unteren Variante bzw. um 13,8 % und 8,0 %. Pro Jahr entspricht dies einem durchschnittlichen Wachstum von 170 (untere Variante) bis 300 (obere Variante) wohnungsnachfragenden Haushalten.
- Die Zahl der Haushalte steigt dabei stärker als die Zahl der Einwohner. In der Folge nimmt die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Haushalt auch künftig weiter ab, von heute ungefähr 2,2 auf gut 2,1 Personen im Jahr 2035 (obere Variante).

⁶ Die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte entspricht nicht der Zahl aller Haushalte, weil mehrere Haushalte in einer Wohnung wohnen können (z. B. Wohngemeinschaften) oder ein Haushalt auch zwei Wohnungen bewohnen kann. Diese Differenzierung wird durch Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. In der Regel liegt die Zahl der Haushalte höher als die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. So auch in der Stadt Gütersloh die Zahl der Haushalte mit ca. 45.000 etwas höher als die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalten mit geschätzten 43.000.

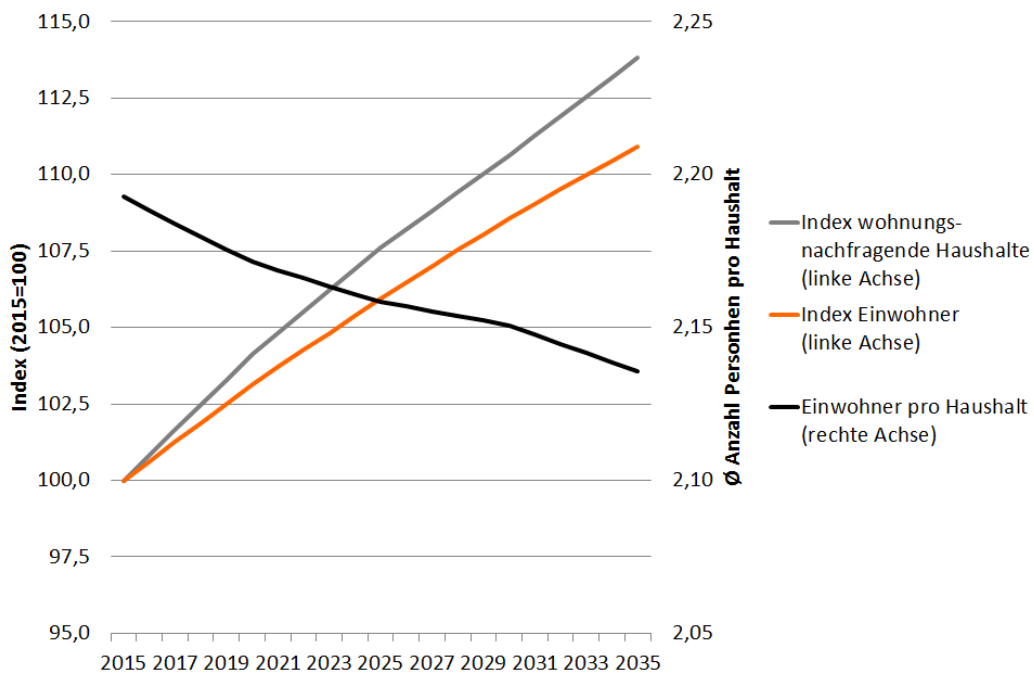
Abbildung 15: Zahl wohnungsnachfragender Haushalte - in 1.000 -



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 16: Einwohner, wohnungsnachfragende Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße - obere Variante -

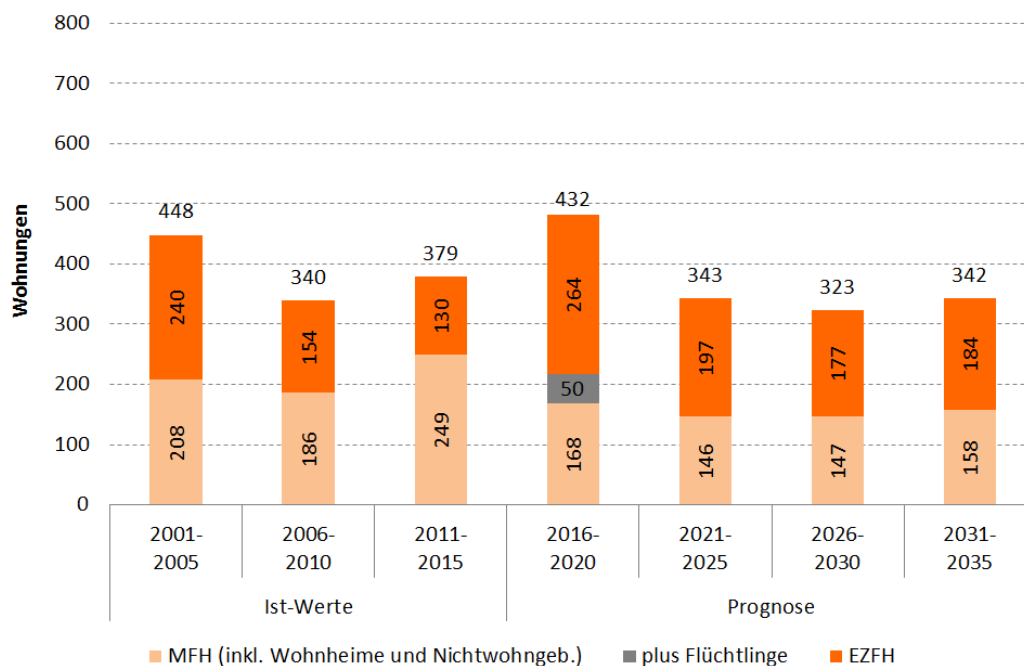


Quelle: eigene Berechnungen

empirica

- Infolge des demografischen Wachstums (steigende Wohnungsnachfrage), eines erforderlichen qualitativen Neubaus (weil der Bestand die künftige Anforderungen der Nachfrager nicht befriedigt) und eines „Nachholeffektes“ bei den Flüchtlingen⁷ liegt in der oberen Variante der Wohnungsneubaubedarf im Durchschnitt der kommenden Jahre bis 2020 bei gut 430 Einheiten. Das ist deutlich mehr als der Durchschnitt der Fertigstellungen im Zeitraum von 2011 bis 2015 und liegt in etwa auf dem Niveau der letzten drei Jahre 2014 bis 2016. In den darauffolgenden 15 Jahren liegt der Wohnungsneubaubedarf bei ca. 300 bis 350 Einheiten jährlich. In der Summe sind bis 2035 gut 7.200 neue Wohnungen in der Stadt erforderlich.

Abbildung 17: Wohnungsneubaubedarfsprognose Stadt Gütersloh - obere Variante, Wohnungen pro Jahr -



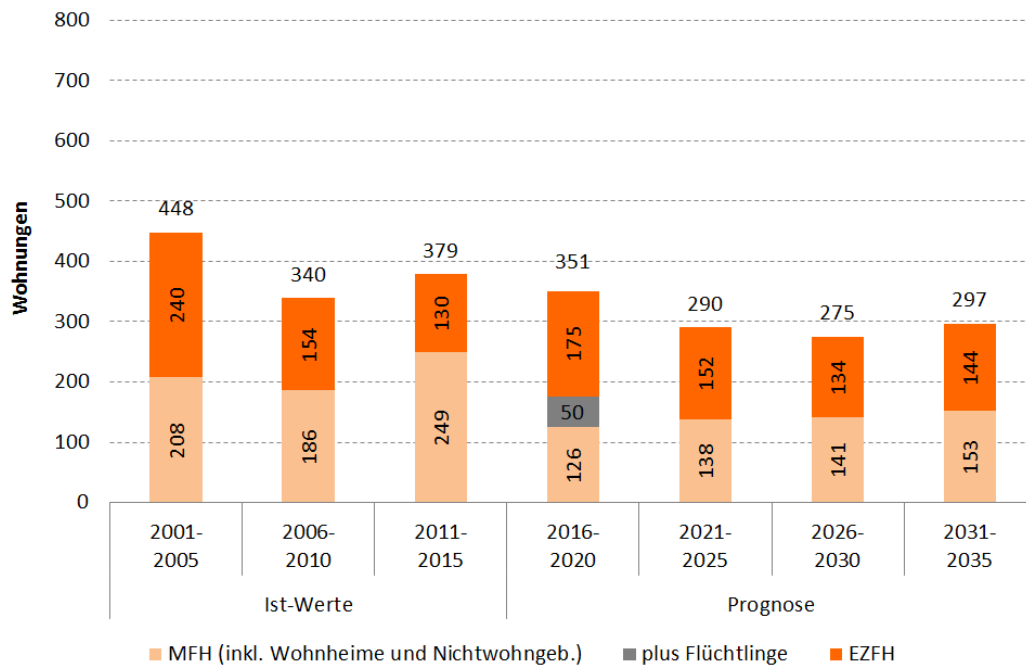
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

- In der unteren Variante fällt der Wohnungsneubaubedarf aufgrund der nachlassenden demografischen Dynamik geringer aus. In den kommenden fünf Jahren liegt er bei durchschnittlich rd. 350 Einheiten pro Jahr, in den darauffolgenden 15 Jahren bei knapp 300 Einheiten pro Jahr. In der Summe sind rd. 6.000 neue Wohnungen bis 2035 in der Stadt erforderlich.

⁷ Der Einfluss der in den nächsten Jahren nach Gütersloh kommenden Flüchtlinge ist in der Prognose enthalten. Von den bereits in der Stadt lebenden Asylbewerbern wohnen heute aber noch viele in Gemeinschaftsunterkünften und Flüchtlingswohnheimen. Die Integration in den Wohnungsmarkt steht noch an. Ein Gespräch mit den Integrationsbeauftragten der Stadt ist trotz Anfrage von empirica bislang nicht zu Stande gekommen. Wir schätzen den „Nachholbedarf“ von Flüchtlingen, die bereits in der Stadt leben, aber noch nicht in den Wohnungsmarkt integriert sind auf ca. 50 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum von 2016 bis 2020 (=250 Wohnungen insgesamt).

Abbildung 18: Wohnungsneubauprognose Stadt Gütersloh - untere Variante, Wohnungen pro Jahr -



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

4.3 Geförderter Mietwohnungsneubau

- Grundsätzlich lässt sich der zukünftige Bedarf nach geförderten Mietwohnungen im Neubau nicht empirisch ermitteln. Dafür müsste man einerseits die Zahl der WBS-berechtigten Haushalte prognostizieren und andererseits die Entwicklung des freifinanzierten Wohnungsbestandes. Spätestens an dieser Stelle versagt ein ökonometrisches Modell, weil die Anzahl der neu zu errichtenden freifinanzierten Wohnungen abhängig ist von der Anzahl der geförderter Wohnungen. Entsprechend sind normative Überlegungen erforderlich. Grundüberlegung ist hier, dass die Versorgungsquote des Jahres 2015 bis zum Jahr 2030 konstant bleiben soll.
- Die Versorgungsquote dient zur Abschätzung des Handlungsbedarfes im Segment des geförderten Mietwohnungsneubaus. Sie drückt aus, wie hoch gegenwärtig der Anteil der Mieterhaushalte in Mehrfamilienhäusern ist, die in einer mietpreisgebundenen Wohnung leben. Bei gut 17.000 Mieterhaushalten in Mehrfamilienhäusern und einem preisgebundenen Mietwohnungsbestand von etwas weniger als 2.300 Einheiten, beträgt die rechnerische Versorgungsquote in der Stadt Gütersloh gut 13 %.
- Soll in Zukunft diese Versorgungsquote konstant bleiben, dann müssen im Fall einer wachsenden Gesamtzahl von Mieterhaushalten sowohl die aus der Belegungsbindung fallenden Wohnungen ersetzt als auch das Delta der Mieterhaushalte in Mehrfamilienhäusern zu einem entsprechenden Anteil (13,1 %) versorgt werden. Die Zahl der mietpreisgebundenen Wohnungen sinkt in der Stadt

Gütersloh um gut 30 % auf etwas mehr als 1.500 Einheiten bis zum Jahr 2030. Annahme ist, dass keine mietpreisgebundenen Wohnungen hinzukommen.

- Im Ergebnis ergibt sich ein Neubaubedarf je nach Variante von 900 bis 1.000 geförderten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030 bzw. 60 bis 70 WE p.a. Das entspricht in etwa 40 % des gesamten erforderlichen Neubaubedarfs in Mehrfamilienhäusern in der Stadt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Versorgungsquote und Bedarf an geförderten Mietwohnungsneubau

	2015	2020*	2025	2030
Mieterhaushalte in MFH				
untere Variante	17.327	18.041	18.603	19.176
obere Variante	17.327	18.135	18.729	19.327
Mietpreisgeb. WE-Bestand - IST	2.268	2.021	1.774	1.554
Versorgungsquote (Ziel: gleichbleibend)	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%
Erforderlicher mietpreisgeb. WE-Bestand				
untere Variante		2.361	2.435	2.510
obere Variante		2.374	2.452	2.530
Erforderlicher mietpreisgebundener Neubau				
untere Variante				
kumuliert ggü. 2015		340	661	956
p.a.		68	66	64
in % des Neubaubedarfs in MFH		39%	42%	42%
obere Variante				
kumuliert ggü. 2015		353	678	976
p.a.		71	68	65
in % des Neubaubedarfs in MFH		36%	39%	40%

* Annahme: Auch zukünftig wohnen etwas mehr als 80 % der in Mehrfamilienhäusern lebenden Haushalte zur Miete.

** Der Wert für das Jahr 2020 liegt nicht vor. Der dargestellte Wert ist der Mittelwert der Werte aus den Jahren 2015 und 2025. Zahlen für das Jahr 2035 liegen nicht vor.

Quelle: NRW.Bank; Zensus 2011; eigene Berechnungen

empirica

4.4 Wohnbauflächenbedarfsprognose

- Geht man beim Einfamilienhausbau von 20 WE pro ha Nettobauland und beim Mehrfamilienhausbau von durchschnittlich 90 WE pro ha Nettobauland aus, dann ergeben sich die in nachfolgender Abbildung dargestellten Wohnbauflächenbedarfe in zeitlicher Differenzierung.

Tabelle 3: Wohnbauflächenbedarf in ha

Variante	2016-2025	2026-2035	Gesamt
Obere Variante	127	107	234
Untere Variante	99	86	185

Quelle: eigene Berechnungen

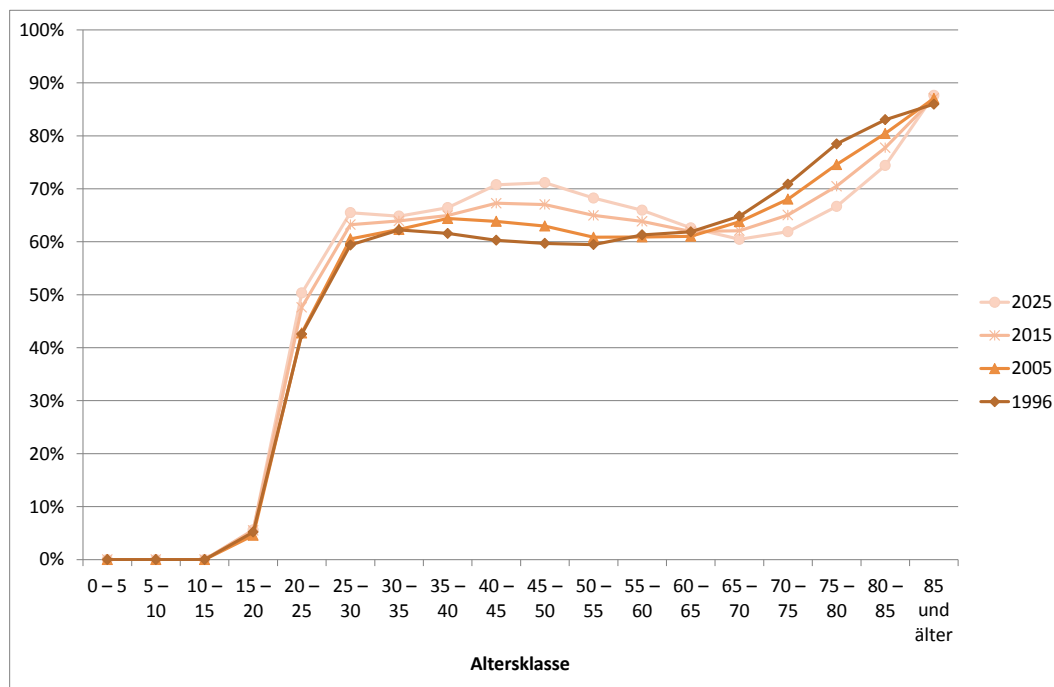
empirica

5. Methodenanhang

5.1 Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose berechnet. Haushaltsvorstandsquoten liegen für fünf Regionaltypen vor: Stadtstaaten, Großstädte Ost, Großstädte West, Kleinstädte Ost und Kleinstädte West und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt und ggf. kreisangehörige Stadt so kalibriert, dass für das Basisjahr die Gesamtzahl der Haushalte mit ein/zwei bzw. drei und mehr Personen der Zahl aus dem Mikrozensus entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Abbildung 19: Anteil der Haushaltsvorstände an allen Einwohnern



Quelle: Mikrozensus und eigene Berechnungen

empirica

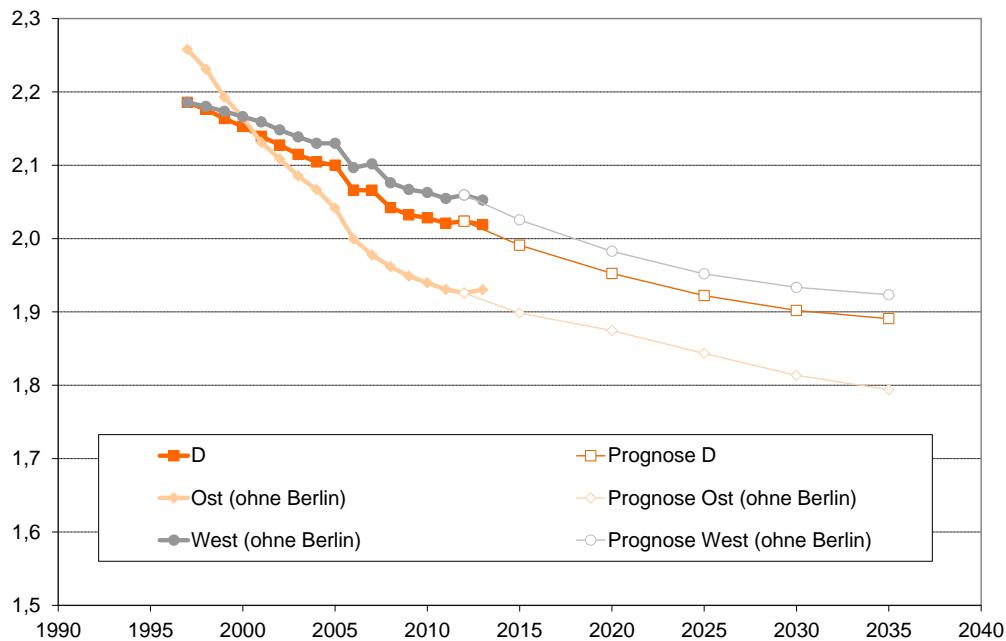
Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2013 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben (vgl. Abbildung 19). Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0% auf gut 60% an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90% anzusteigen (Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 18 Jahre zeigt eine starke Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushalts-

vorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. die Personen leben seltener in Partnerschaften. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage cet. par. ansteigen. Die aktuelle Wohnungsmarktknappheit mag diesen Effekt kurzfristig verkleinern oder gar umkehren, langfristig - auf dann wieder entspannteren Märkten - wird er sich aber fortsetzen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Zeitablauf immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später - nach dem Tod des Lebenspartners - alleine.

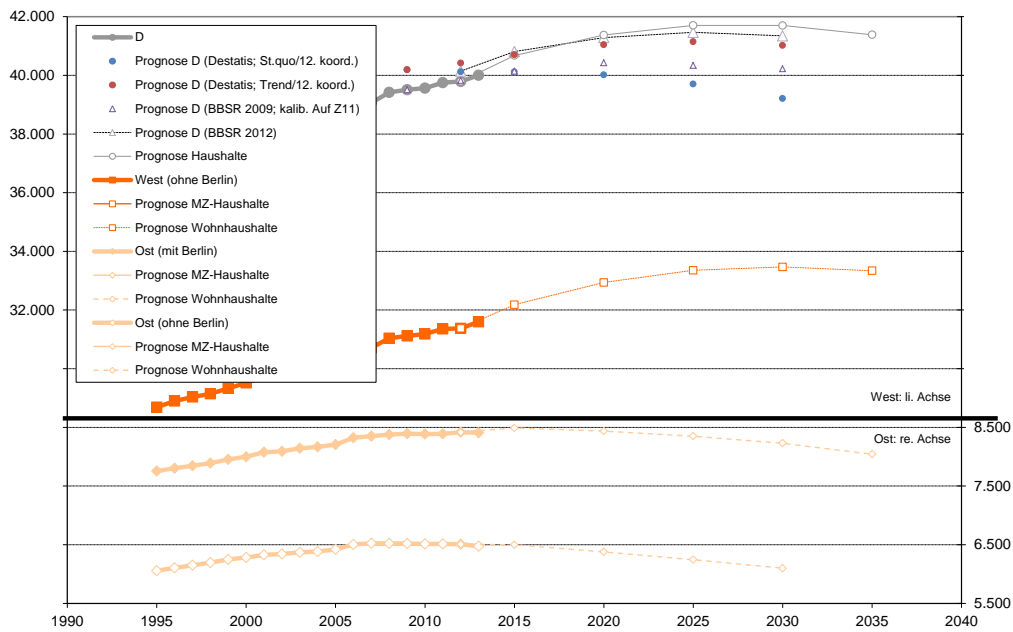
Abbildung 20: Entwicklung der mittleren Haushaltsgröße



Quelle: Mikrozensus und eigene Berechnungen

empirica

In der Prognose werden dieser Veränderungen fortgeschrieben. dadurch sinkt die mittlere Haushaltsgröße bundesweit von 2,2 Personen im Jahr 1997 über 2,0 im Jahr 2012 auf 1,92 im Jahr 2025 und 1,89 im Jahr 2035 (vgl. Abbildung 20).

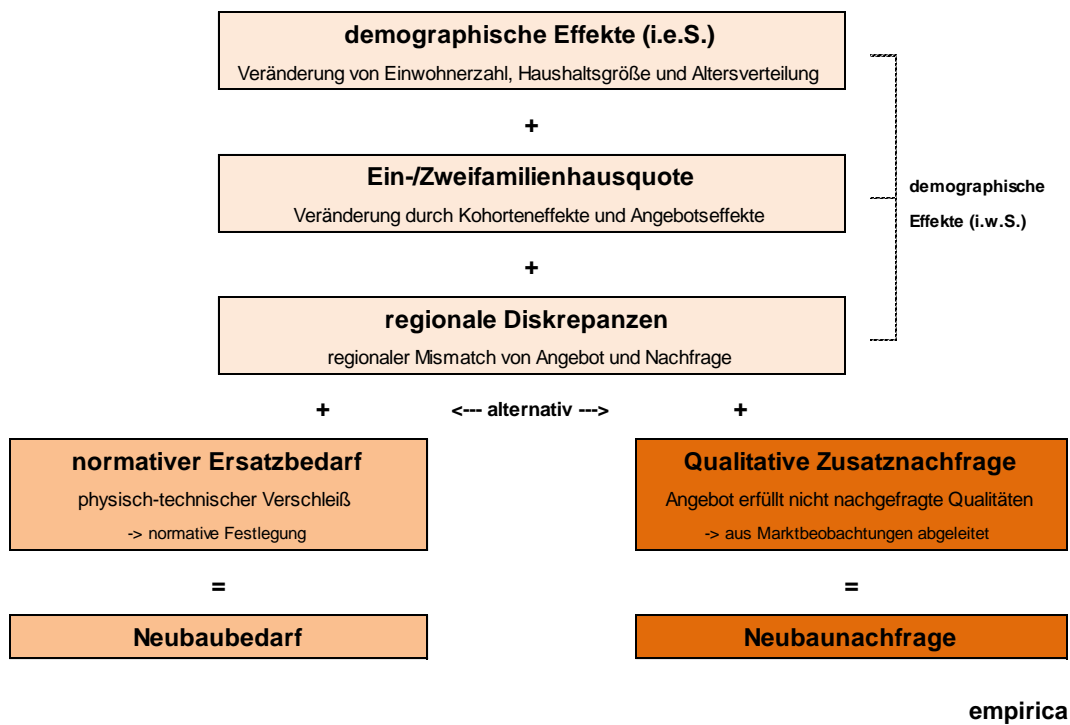
Abbildung 21: Haushaltsprognosen im Vergleich

Quelle: Destatis, BBSR und eigene Berechnungen

empirica

5.2 Wohnungsnachfrageprognose

Die empirica-Haushaltsprognose erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der demographisch bedingten Wohnungsnachfrage (i.w.S.). In klassischen Wohnungsmarktprognosen wird zudem ein normativer Ersatzbedarf von meist 0,1% bis 0,3% des Wohnungsbestandes unterstellt. Unter der Annahme, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, ergibt sich dann eine Obergrenze für den rechnerischen Neubaubedarf

Abbildung 22: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage

Anstelle des normativen Ersatzbedarfs prognostiziert empirica (auch) eine qualitative Zusatznachfrage. Daraus lässt sich eine implizite Ersatzquote ableiten. Diese liegt je nach Region und Zeitpunkt zwischen 0,0% und 0,5% p.a.

Der Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage setzen sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

5.2.1 Demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte. Für das Jahr 2012, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Dabei wird der Leerstand 2012 auf Basis des fortgeschriebenen Zensusleerstandes aus 2011 ermittelt. Die Fortschreibung wird anhand der relativen Veränderung der regionalen Werte des CBRE-empirica-Leerstandindex berechnet.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haus-

halte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

5.2.2 Steigende Ein-/Zweifamilienhausquote bzw. Eigentümerquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten (bzw. Eigentümerquoten): Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein-/Zweifamilienhausquote (analog: die Eigentümerquote) infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus (bzw. als Wohneigentümer) wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus. Berechnung und kohortenspezifische Fortschreibung dieser Effekte erfolgt auf Basis der EVS-Daten (1978 bis 2013).

5.2.3 Regionale Diskrepanzen der Überschüsse/Defizite

Dieser Effekt ist nur bei bundesweiten Prognosen oder Prognosen für mehrere Wohnungsmarktregionen relevant und gilt nicht für die Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Gütersloh. Nur der Vollständigkeit halber dient deshalb nachfolgende Erklärung:

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen regionalen Mismatch nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst die Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen vermeidet diesen Fehler.

5.2.4 Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1% jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote weit unterhalb von 1% liegt, meist unterstellt man konstante Werte um 0,3% jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus Abschnitt 5.2.1 bis 5.2.4 als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote.

5.2.5 Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut. Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/-nachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine Obergrenze dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

5.2.6 Wohnungsnachholbedarf

Der Wohnungsnachholbedarf soll zum Zeitpunkt der Prognose eine Unterversorgung aufzeigen, z. B. wenn Haushalte in überbelegten Wohnungen wohnen oder unfreiwillig in Untermietverhältnissen leben.

Zur Ermittlung des Wohnungsnachholbedarfs gehen wir davon aus, dass es zum Zeitpunkt des Zensus 2011 kein Wohnungsnachholbedarf bestand. Die Leerstandsquote in der Stadt Gütersloh lag 2011 bei rd. 3 %. Von diesem Zeitpunkt wird die Entwicklung der Haushaltszahlen mit den Baufertigstellungen verglichen. Die Dif-

ferenz ergibt den Wohnungsbedarf. Die Zahl der Haushalte wird dabei über die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und Analogieschlüsse ermittelt. Als Analogie wird die Haushaltsentwicklung für andere im demografischen Kontext vergleichbare Städte herangezogen.