



# Ermittlung von Eigenheimnachfrage und Flächenpotenzialen

Dr. Daniel Kretzschmar

TU Dresden, Professur für Landmanagement und  
freier Mitarbeiter bei Prognose und Planung

# Wohnungsmärkte in Klein- und Mittelstädten

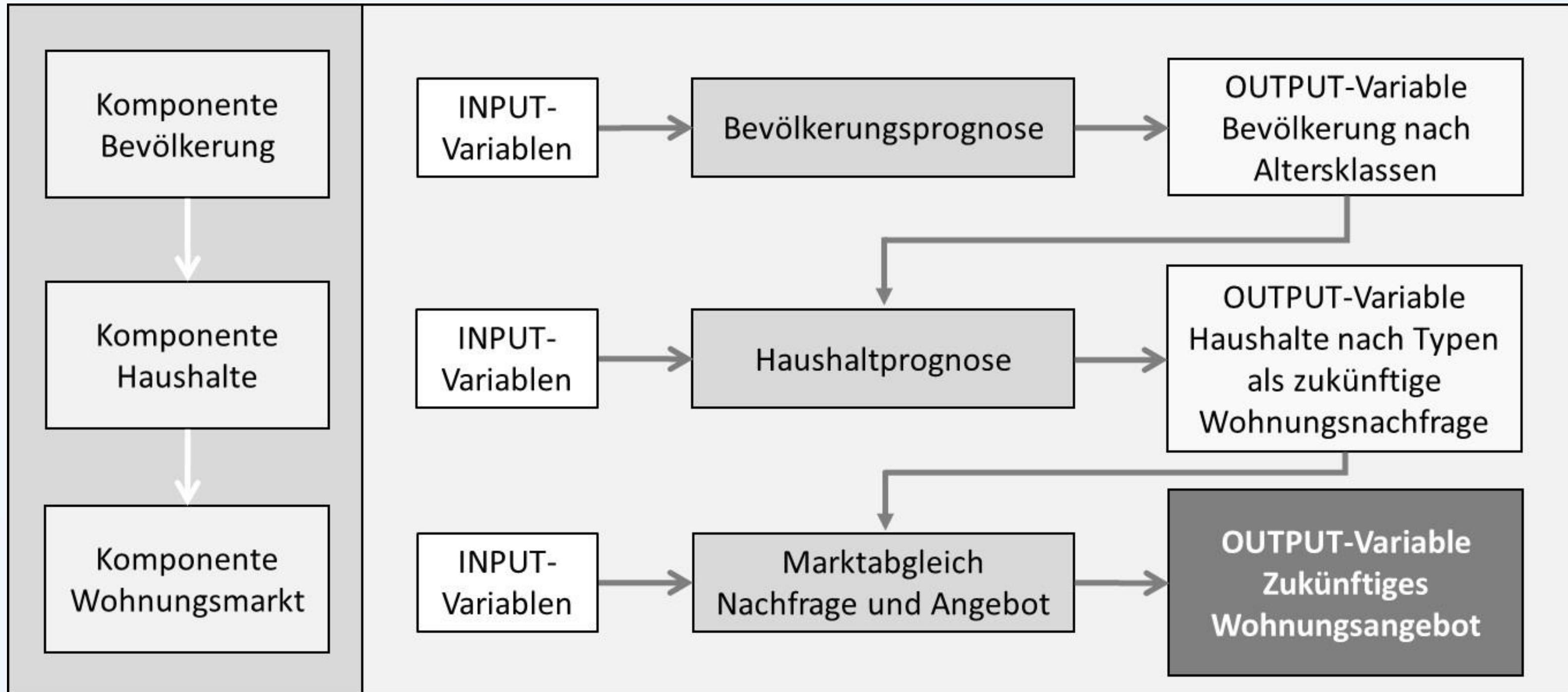
- Trotz demographischer Herausforderungen (Überalterung, Abwanderung jüngerer Menschen, Geburtendefizit) lässt sich in der Regel im EZH-Segment eine Nachfrage nachweisen:
  - **Begriff der Eigenentwicklung** (nach Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025):

*Diese resultieren u. a. aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse oder der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sowie besonderen örtlichen Voraussetzungen und Potenzialen. Der Bedarf einer Gemeinde an Siedlungsflächen ergibt sich folglich aus deren Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen raumordnerischen Funktion.*
  - Also: natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss), **aber auch Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung** (Haushaltsgründungen/-verkleinerungen, innergemeindliche Umzüge, z.B. zwischen Miete und Eigentum)
  - Gleichzeitig geringes Angebot an modernen Eigenheimen; größere Bestände erst mit Generationenwechsel in 10–20 Jahren verfügbar; Gehöfte und DDR-Eigenheimbestände oft sanierungsbedürftig; entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Wohnverhältnissen

# Wohnungsbedarfsanalyse

- Komponentenmodell bestehend aus **Bevölkerung**, **Haushalten** und dem **Wohnungsmarkt**
  - Komponenten bauen aufeinander auf, d.h. Bevölkerung liefert den Input für Haushalte, Haushalte die Inputs für die Wohnungsmarktkomponente und der Wohnungsmarkt stellt die Zahl der Haushalte in periodischen Marktäglichen dem Wohnungsangebot gegenüber
- Modell berücksichtigt neben rein quantitativen Aspekten (Zu- oder Abnahme der Bevölkerung und Haushalte) auch qualitative Aspekte wie **Haushaltstypen** und deren spezifische Wohnungsnachfrage **in verschiedenen Wohnungsteilmärkten**
- Wichtig für Bestimmung des Eigenbedarfs:
  - spezifische Prognose von **Paarhaushalten im mittleren Alter** (DINKs) sowie **Familienhaushalten** und deren Einkommenssituation → Prognose der Wohnungsnachfrage dieser beiden Haushaltstypen **nach Miete und Eigentum** unter Berücksichtigung von **innergemeindlichen Umzugsdynamiken zwischen beiden Teilmärkten**

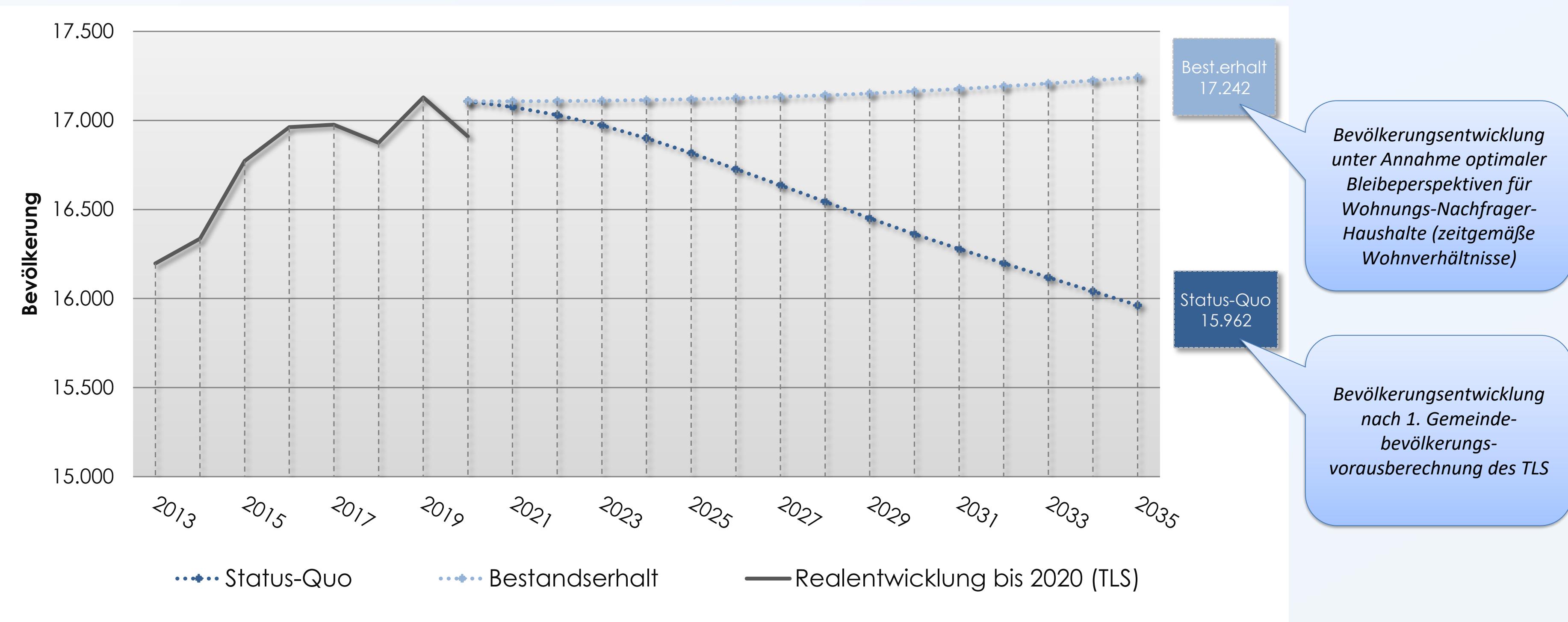
# Komponentenmodell im Überblick



Gutting & Iwanow 2023: Die Prognose von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot - Ein konzeptioneller Überblick existierender Prognosemodelle

# Beispiel Heilbad Heiligenstadt

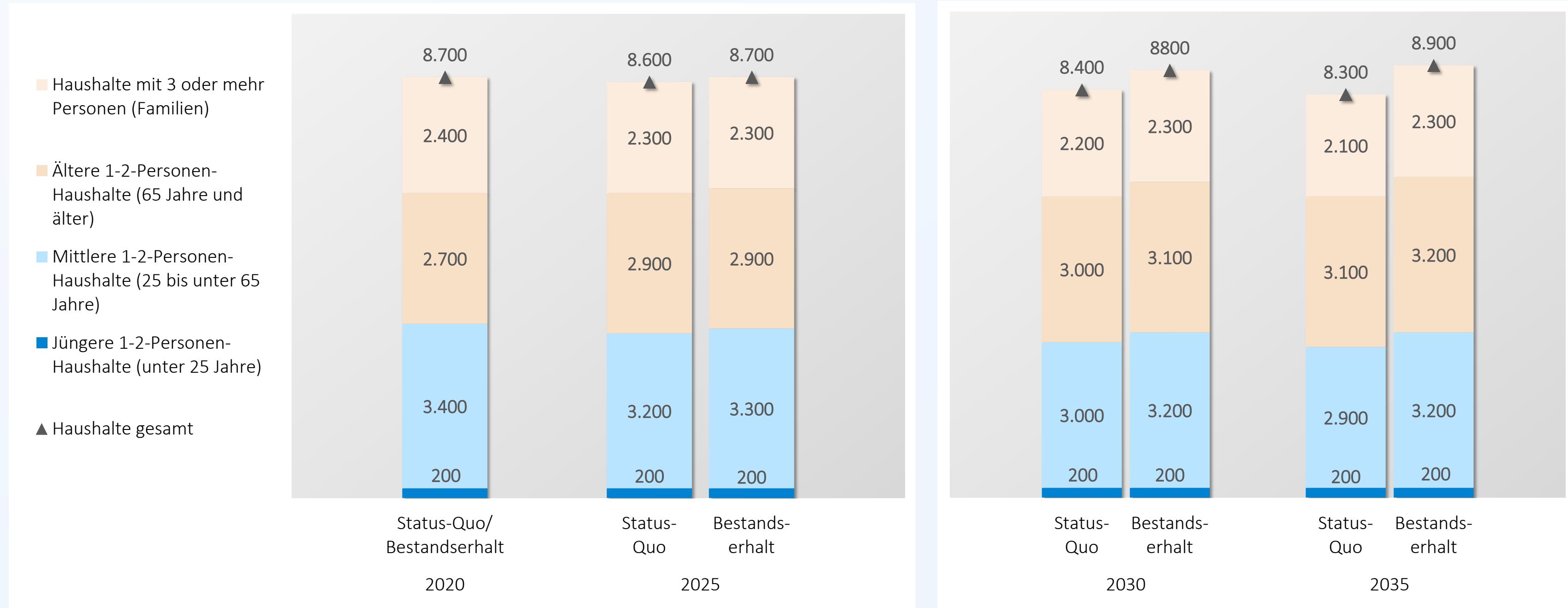
## Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach zwei Varianten



Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Einwohnermeldestatistik  
Berechnung und Darstellung: P&P

# Beispiel Heilbad Heiligenstadt

## Prognostizierte Haushaltsentwicklung nach zwei Varianten



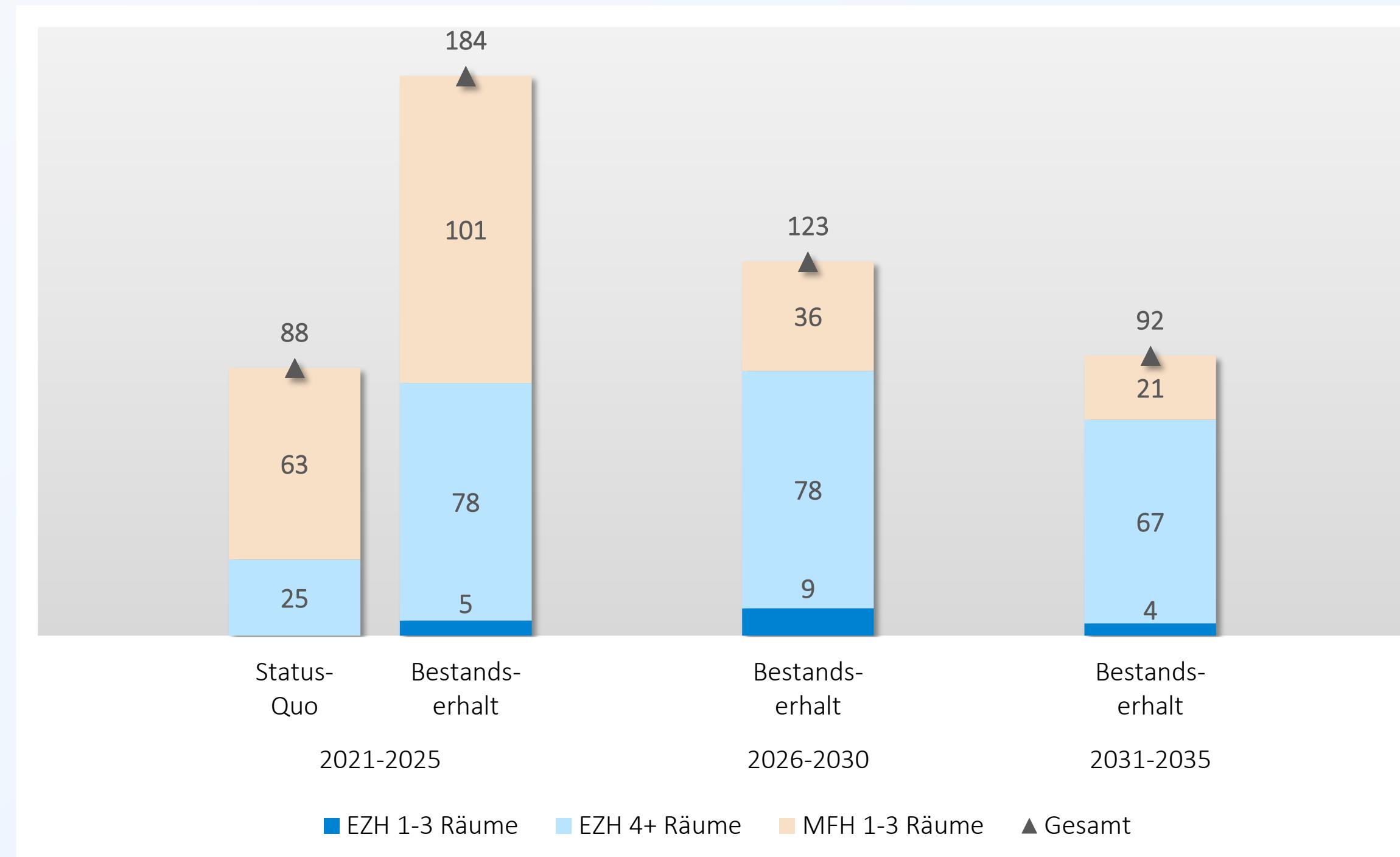
Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Einwohnermeldestatistik

Berechnung und Darstellung: P&P

→ höhere Zahl an Familienhaushalten, höhere Zahl an 1- und 2-Personen-Haushalten zwischen 25 und 65 Jahren

# Beispiel Heilbad Heiligenstadt

## Prognostizierte Wohnungsbedarfsentwicklung nach zwei Varianten



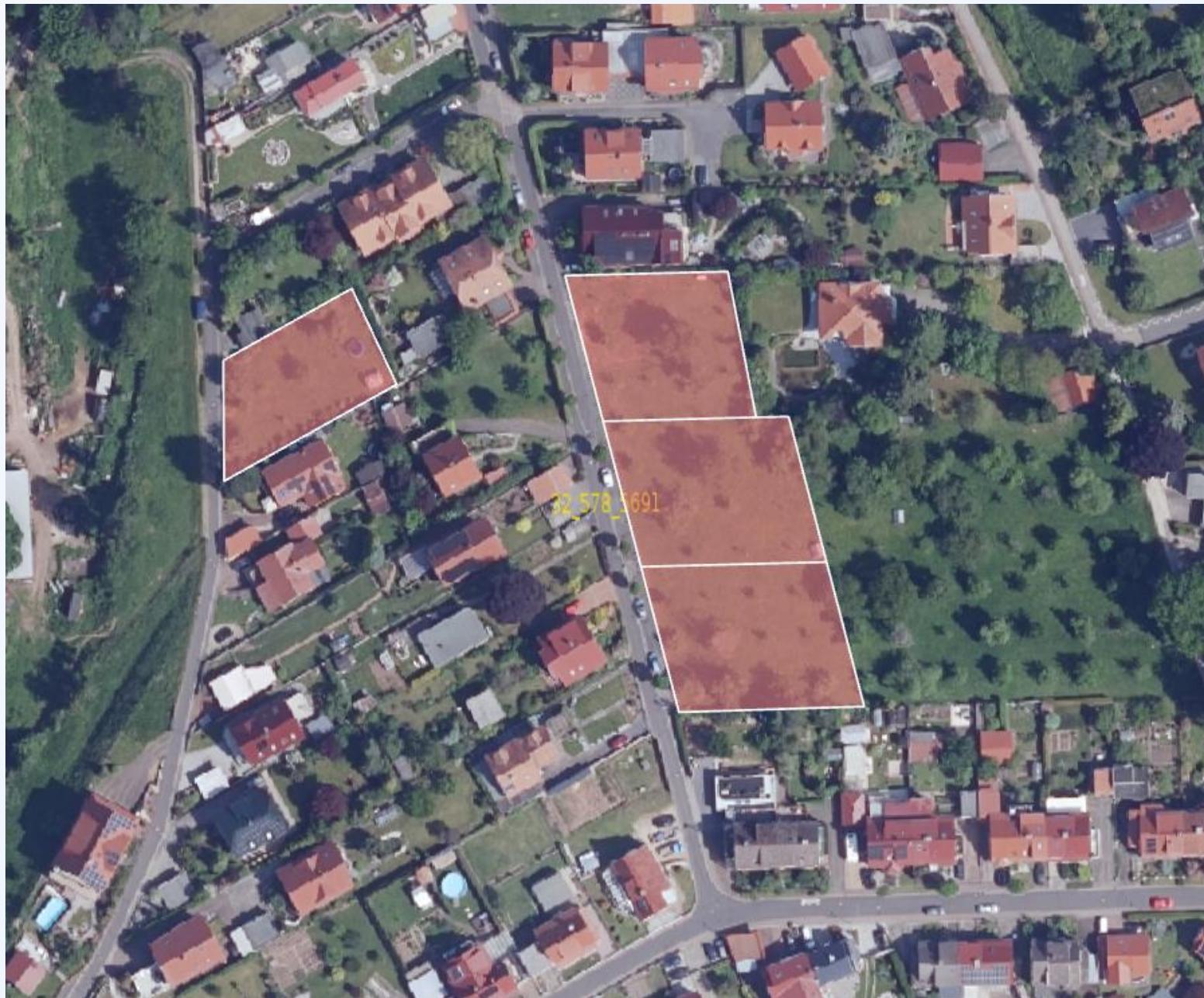
Datenquelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Einwohnermeldestatistik  
Berechnung und Darstellung: P&P

# Analyse der Wohnbauflächenpotenziale

- **Abgleich des prognostizierten Wohnungsbedarfs mit vorhandenen Flächen notwendig:**
  - Kenntnis der Wohnbauflächenpotenziale auf rechtskräftigen **B-Plänen, Baulücken, Brachflächen, Garagenplätzen, Gartengrundstücken, Stadtumbaflächen, Bauerwartungsland** etc.
  - teilautomatisierter **GIS-Ansatz** zur Erfassung der Flächenpotenziale: ALKIS-Daten liefern flurstückscharfe Abgrenzung möglicher Wohnbauflächenpotenziale gefiltert durch Merkmale wie **Baurecht** (Nutzungsart im FNP oder B-Plan), **Geographie** (Lage zu Natur- und Wasserschutzgebieten) und **Form des Flurstücks** (Größe, Länge-zu-Breite-Verhältnis)
  - Aber immer auch: **händische Überprüfung** der Flurstücke durch Vertreter der Gemeinden und realistische Einschätzung der **Aktivierbarkeit** (Aktivierbarkeitsquoten nach Flächenarten)
- **Wohnbauflächenkataster** helfen bei der **gezielten Verortung des Wohnungsbedarfs**:
  - Unterstützung von Innenentwicklungsstrategien (Aktivierung von Reserven in B-Plänen sowie Brach- und Stadtumbaflächen)
  - Nachweis der Erforderlichkeit von Neuausweisungen ggü. Genehmigungsbehörden (bei unzureichenden Potenzialen)

# Flächenkataster

Flächenreserven nach §30 BauGB innerhalb eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets



Geodaten (Flurstücke und Orthofotos): © GDI-Th

Flächenreserven nach §34 BauGB in einem Plattenbaugebiet



Geodaten (Flurstücke und Orthofotos): © GDI-Th

# Beispiel Heilbad Heiligenstadt

Wohnbauflächenkataster für Flächenreserven nach §30BauGB und §34BauGB



# Fazit

- Angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wichtiger Standortfaktor von Klein- und Mittelstädten zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Wettbewerb mit den ökonomischen Zentren von Thüringen; insbesondere die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum im klassischen Ein-, Zwei- oder Reihenhaus hat nach wie vor große Bedeutung, denn die Eigenbedarfe der Gemeinden in diesem Segment übersteigen oft das Wohnungsangebot
- Prognosemodelle müssen in der Lage sein, das Segment der Eigenheime qualitativ betrachten zu können; die Kenntnis der Wohnbauflächenpotenziale ist unabdinglich, um die Bedarfe zielgerichtet verorten zu können
- **Wohnungsmarktpolitische Herausforderungen je nach Größe und Lage der Gemeinde unterschiedlich: Kreisstädte wie Heilbad Heiligenstadt müssen ein diversifizierteres Wohnungsangebot bereithalten, als kleinere ländlich geprägte Gemeinden; die zentralörtlichen Funktionen sind breiter, sodass es bspw. auch günstige Mietwohnungen für Auszubildende oder Senioren braucht**
- **Kleinere Gemeinden im Einzugsbereich größerer urbaner Zentren profitieren vom angespannten Wohnungsmarkt; so zeigt etwa die Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz für die VG Nesseaue einen erheblichen Neubaubedarf an Eigenheimen auf – und zwar deutlich über den Eigenbedarf hinaus**