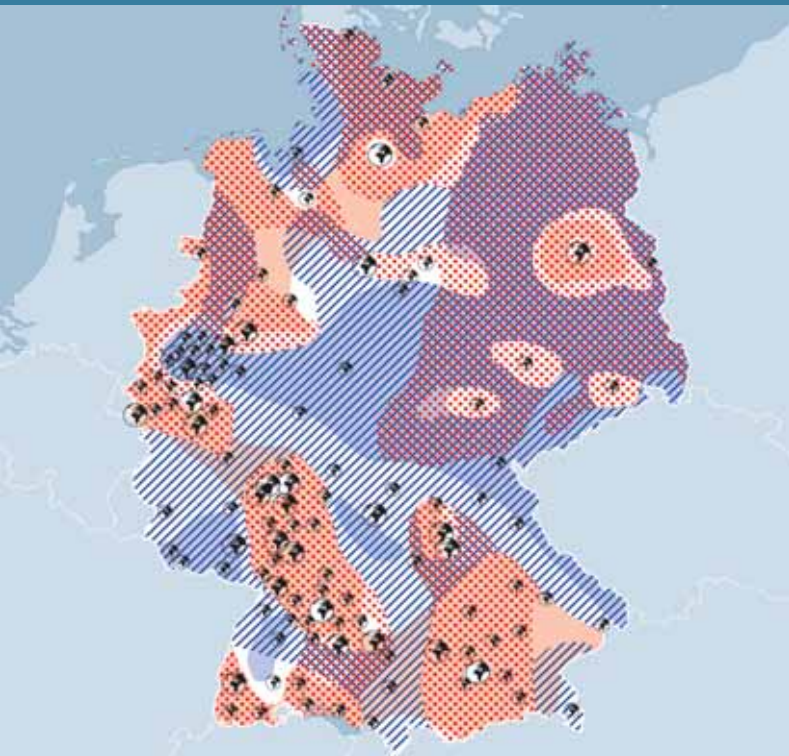




Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung



*Raumordnungsprognose
2020/2050*

Kurzfassung
von Berichte
Band 23

Kurzfassung

Raumordnungsprognose 2020/2050

Inhalt

1	Zur Raumordnungsprognose 2020/2050	5
2	Ergebnisse	6
	Die Bevölkerung	6
	Die privaten Haushalte	8
	Die Erwerbspersonen	9
	Der Wohnungsmarkt	10
3	Ein Fazit – Agieren können statt reagieren zu müssen	14

1 Zur Raumordnungsprognose 2020/2050

Viele Bürgerinnen und Bürger ahnen, dass die „fetten Jahre“ vorbei sind, und langsam wächst das Bewusstsein, dass uns Jahrzehnte der Konsolidierung und Reformen bevorstehen. All dies verbindet sich zu einer Konstellation, die nichts Gutes für die Zukunft zu versprechen scheint. Umso wichtiger ist es, möglichst genau Bescheid zu wissen über die langfristigen Entwicklungen, und dadurch der Politik und der Öffentlichkeit aufklärend zu helfen, sich ohne Furcht diesen Entwicklungen zu stellen.

Zum wiederholten Mal weisen die Raumordnungsprognosen des BBR auf die kommenden Veränderungen hin. Seit über 25 Jahren arbeitet das BBR kontinuierlich an Raumordnungsprognosen, aktuell mit dem Prognosebeginn Jahresende 2002 und dem Horizont 2020. Die neuen und aktuellsten Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte, die Erwerbspersonen und den Wohnungsmarkt.

Alle im Bericht vorgestellten Prognosen sind so genannte Status-quo-Prognosen. Solche Prognosen gehen der Frage nach, welche Entwicklungen dann eintreten, wenn sich politisches Handeln nicht verändert, d. h. wenn eine „Weiter-wie-bisher-Politik“ betrieben wird. Ein wesentliches, aus Status-quo-Prognosen abgeleitetes Ergebnis ist der politische Handlungsbedarf. Dieses zentrale Element der Politikberatung lässt sich aus der Diskrepanz zwischen prognostizierter und erwünschter Entwicklung ableiten. Reagiert die Politik und nimmt sie Einfluss auf die Entwicklung, dann führt dies zu einer Veränderung des ursprünglich prognostizierten Trends und zur Abschwächung, im günstigsten Fall zur Vermeidung einer unerwünschten Entwicklung. Ein Nichteintreffen der zunächst prognostizierten Entwicklung bewertet der Prognostiker dann eher als politischen Erfolg denn als wissenschaftlichen Misserfolg.

Wie ein roter Faden zieht sich durch die Ergebnisse aller Prognosen, dass die Entwicklungsdynamik regional gespalten bleiben wird. Einer immer größer werdenden Gruppe von Kreisen mit Schrumpfungstendenzen steht eine immer kleiner werdende Gruppe mit teils noch kräftigem Wachstum bei Bevölkerung, Haushalten und Erwerbspersonen gegenüber. Das Nebeneinander

von Wachstum und Schrumpfung ist heute die Realität der Raum- und Stadtentwicklung in Deutschland. Es führt zu einer Vielzahl von räumlichen Problemkonstellationen, die regional und örtlich angepasste Entwicklungsstrategien erfordern.

Für die Politikbereiche Raumordnung, Stadtentwicklung und Wohnen bedeutet dies die Überprüfung der traditionellen Ziele und Instrumente. Regionale Daseinsvorsorge, sozialer Zusammenhalt in den Quartieren, Städten und Regionen, angemessene Wohn- und Lebensbedingungen und die Anpassung der gebauten Umwelt an den demographischen Wandel sind zentrale Aufgaben in der fachübergreifenden Herausforderung der Zukunftsgestaltung unter sich drastisch ändernden Bedingungen. Deshalb ist es wichtig, umfassend und laufend über die demographischen Veränderungsprozesse zu informieren und ihre räumlichen und kommunalen Folgen fest in der politischen Agenda zu verankern.

Die Raumordnungsprognosen des BBR wollen hierzu beitragen. Sie sind ein Stück notwendiger öffentlicher Aufklärung; sie sollen keine Ängste vor der Zukunft aufbauen, sondern im Gegenteil dazu beitragen, ihnen durch gestaltende Politik zu begegnen.

Ansprechpartner:

für die Bevölkerungs-, Erwerbspersonen- und Haushaltsprognose

Dr. Hansjörg Bucher
Referat I 1 – Raumentwicklung
Telefon: (0 18 88) 401 - 23 20
Telefax: (0 18 88) 401 - 23 56
E-Mail: Hansjoerg.Bucher@bbr.bund.de

Claus Schlömer
Referat I 1 – Raumentwicklung
Telefon: (0 18 88) 401 - 23 31
Telefax: (0 18 88) 401 - 23 56
E-Mail: Claus.Schloemer@bbr.bund.de

für die Wohnungsmarktprognose

Matthias Waltersbacher
Referatsleiter II 11 – Wohnungsmarktentwicklung
Telefon: (0 18 88) 401 - 14 21
Telefax: (0 18 88) 401 - 12 19
E-Mail: Matthias.Waltersbacher@bbr.bund.de

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Deichmanns Aue 31 – 37
53179 Bonn
www.bbr.bund.de

2 Ergebnisse

Die Bevölkerung

Das zentrale Teilmodell der Raumordnungsprognose bezieht sich auf die Bevölkerung. Erstmals wird eine Prognose auf Gemeindeebene vorgelegt. Als Methode wird die auch in der Amtlichen Statistik gebräuchliche jahrgangswise Fortschreibung benutzt. Die Geburten, Sterbefälle und Wanderungen werden mit entsprechenden Raten aus der Bevölkerung abgeleitet, zentrale Aufgabe des Prognostikers ist die Festlegung dieser Raten. Unter der Berücksichtigung bisheriger Trends und deren Stabilität werden zunächst für die alten und neuen Länder

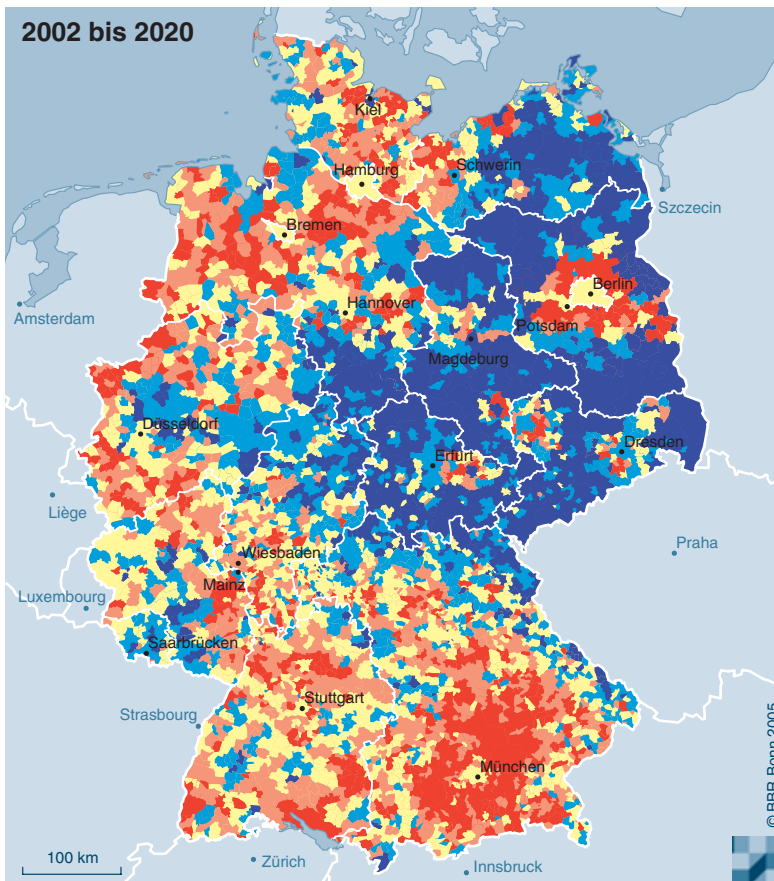
abweichende Entwicklungen gesehen, die aber teils in Annäherungen münden (z. B. bei der Entwicklung der Lebenserwartung). Ergebnis ist eine räumlich differenzierte Bevölkerungsentwicklung, die eine große Vielfalt an Konstellationen des demographischen Wandels aufweist. Denn die Teilkomponenten des demographischen Wandels zeigen – jede für sich – ganz spezifische Muster der Dynamik, der Alterung und der Internationalisierung.

Die Dynamik der Bevölkerung

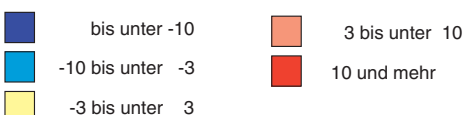
Zentrales Ergebnis ist die räumliche Spaltung der Dynamik. Noch über Jahrzehnte hinweg wird es wachsende und schrumpfende Bevölkerungen nebeneinander geben. Die erwartete Dynamik der Gemeinden bis 2020 zeigt ein nur leicht verändertes Muster gegenüber der jüngeren Vergangenheit. Die frühere innerdeutsche Grenze bildet sich in der Bevölkerungsentwicklung kaum noch ab, wiewohl tendenziell ein Ost-West-Gefälle weiterhin feststellbar ist.

Vom Ruhrgebiet in Richtung Osten erstreckt sich ein breiter keilförmiger Korridor, in dem vermehrt und zusammenhängend Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung liegen. Nordhessen, das südöstliche Niedersachsen und Teile Frankens bilden diesen Keil. In den neuen Ländern dürfen allenfalls suburbane Räume größerer Städte wie Berlin, Leipzig, Dresden, Halle oder Rostock mit Bevölkerungszunahme rechnen. Die bisher ausgedehnten Wachstumsregionen des Westens ziehen sich zurück auf ihre Kerne und „verinseln“ immer mehr. Als größere zusammenhängende Gebiete verbleiben im Süden der Raum um München und im Nordwesten das Gebiet um die beiden Hansestädte. Auch die Rheinschiene von Düsseldorf bis in die Oberrheinische Tiefebene und zum Mittleren Neckar, der südliche Schwarzwald und das Bodenseegebiet erwarten noch ein gewisses Wachstum. Die gesplante Dynamik führt zu einer großräumigen Bevölkerungsverteilung, die im Osten anders aussieht als im Westen.

Künftige Bevölkerungsdynamik



Veränderung der Bevölkerungszahl 2002 bis 2020 in %



Verbandsgemeinden, Stand 31. 12. 2003
Quelle: BBR-Bevölkerungsprognose 2002-2020/Exp

Synthese des demographischen Wandels

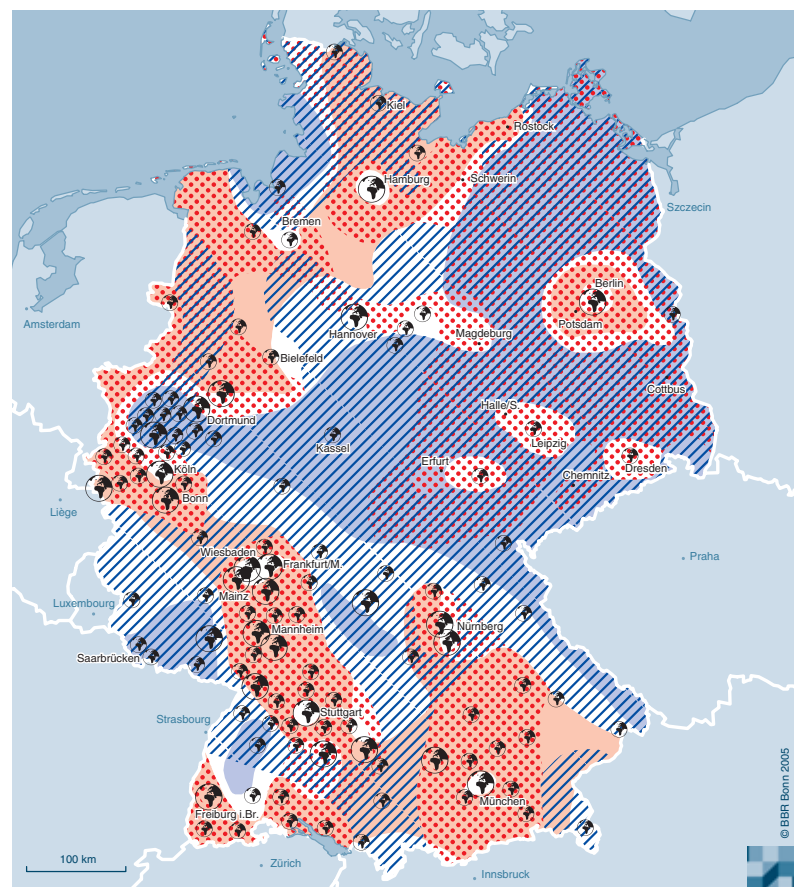
Der demographische Wandel besitzt sehr unterschiedliche räumliche Schwerpunkte, die sich teils überlagern, teils sogar gegenläufige Tendenzen zeigen. In der Karte wird die regionale Vielfalt innerhalb Deutschlands dargestellt und werden solche Teilräume identifiziert, in denen sich der demographische Wandel besonders auffällig vollzieht. Dadurch werden die dominierenden räumlichen Muster der Prognoseergebnisse verdeutlicht.

Die generalisierte Darstellung offenbart auffällige Konstellationen, die sich aus der Überlagerung der verschiedenen Teilaspekte ergeben und besonders markante Muster bilden: Die regionale Spaltung der Dynamik mit Bevölkerungszunahmen im Süden und Nordwesten sowie in den Randbereichen der Agglomerationen stellt auch eine grundlegende Rahmenbedingung dar. In diesen wachsenden oder schrumpfenden Bevölkerungen findet ein Alterungsprozess statt, der unterschiedliche Ursachen hat und eine ebenso unterschiedliche Intensität aufweist. So ist in den meisten wachsenden Regionen weniger die Abnahme der jüngeren Altersgruppen als vielmehr die Zunahme der Zahl der alten Menschen von Bedeutung. Dies gilt für die Wachstumsräume der alten Länder und – weitgehend flächendeckend – auch für die neuen Länder.

In den meisten schrumpfenden Regionen sind dagegen Abnahmen der schulpflichtigen Jahrgänge zu verzeichnen. Wenn gleichzeitig eine starke Zunahme der Hochbetagten stattfindet, sind die altersstrukturellen Verwerfungen doppelt bedeutsam. Genau diese Konstellation gilt für weite Teile des ländlichen Raumes in den neuen Ländern. Hier kumulieren – mit Ausnahme der Internationalisierung – die Komponenten des demographischen Wandels in ihren deutlichsten Ausprägungen. Kartographisch können diese Regionen somit als Problemräume identifiziert werden. Zweifellos handelt es sich um diejenigen Räume, in denen die umfangreichsten Anpassungsleistungen an die sich wandelnden demographischen Rahmenbedingungen erbracht werden müssen.

Die Internationalisierung als dritte bedeutende Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung überlagert ihrerseits die Komponenten Dynamik und Alterung. Zuwanderung findet vorwiegend in den Städten statt, also dort, wo die altersstrukturellen Verschiebungen eine geringere Bedeutung haben. In den alten Ländern betrifft dies im Süden und Westen Deutschlands auch zunehmend kleinere Städte und höher verdichtete Kreise in den Agglomerationsräumen. In den neuen Ländern bleibt die Zunahme der Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund dagegen auf wenige Kernstädte beschränkt.

Der demographische Wandel im Raum – eine Synthese

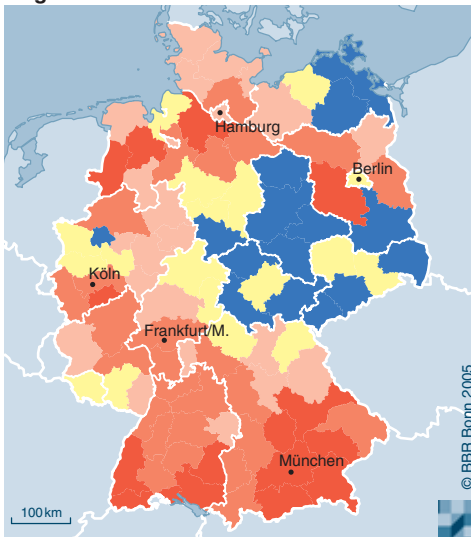


Ausprägung von Komponenten des demographischen Wandels bis 2020

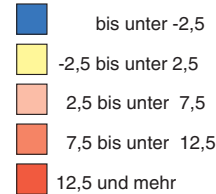
Bevölkerungsdynamik	Alterung	Internationalisierung
deutliche Abnahme	starke Abnahme der Schulpflichtigen	stark
deutliche Zunahme	starke Zunahme der Hochbetagten	sehr stark

Quelle: BBR-Bevölkerungsprognose 2002-2020/Exp

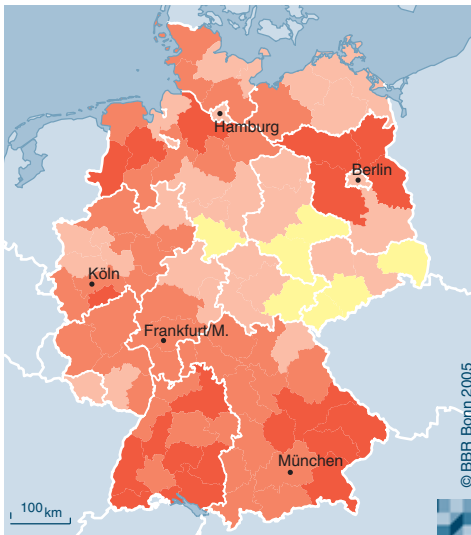
Künftige Dynamik der privaten Haushalte insgesamt



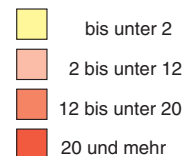
Veränderung der Zahl der Haushalte 2002 bis 2020 in %



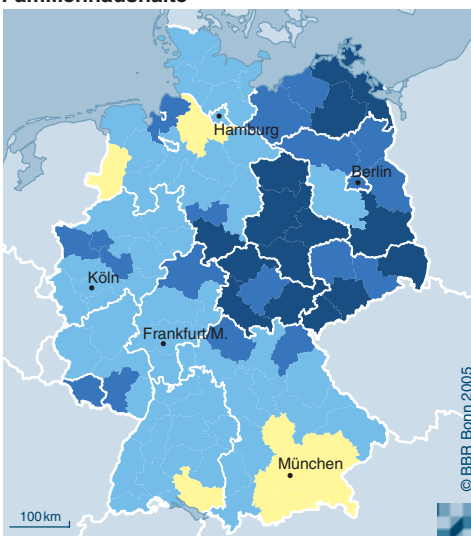
Kleine Haushalte



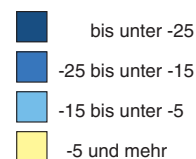
Veränderung der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte 2002 bis 2020 in %



Familienhaushalte



Veränderung der Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen 2002 bis 2020 in %



Die privaten Haushalte

In vielen Lebensbereichen sind die unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens der Menschen in privaten Haushalten wichtig. Die privaten Haushalte werden künftig von markanten Veränderungen betroffen sein, die eng mit dem demographischen Wandel zusammenhängen. Trends im Haushaltsbildungsverhalten gehen in Richtung kleinere Haushalte. Sie werden von den jüngeren Personengruppen umgesetzt. Doch auch ältere Jahrgänge tragen zum Verkleinerungsprozess bei, weil über die Alterung die Zahl der Rentner- und Witwenhaushalte ansteigt.

Die Dynamik der privaten Haushalte in den Regionen spiegelt die Dynamik der Bevölkerung wider, sie wird ergänzt durch Effekte einer generellen Haushaltsverkleinerung. Im Westen konzentrieren sich Schrumpfung und Stagnation vor allem auf die altindustrialisierten Regionen (Ruhrgebiet, Saarland, Wesermündung). Die bedeutsamsten Zunahmen der Haushaltszahlen finden sich in den Nachbarregionen der großen Agglomerationsräume. Dies wird besonders deutlich bei den süddeutschen Regionen Stuttgart, München und Nürnberg, aber auch nahe Hamburg und Bremen.

In Osten wachsen das Umland von Berlin sowie einige andere Agglomerationsräume. Das westliche Mecklenburg profitiert durch seine Lage von Zuwanderungen aus dem Raum Hamburg und Lübeck. Die Abnahmen konzentrieren sich dagegen vor allem auf Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Bei den kleinen Haushalten sticht die Dynamik solcher Regionen hervor, die Umlandfunktionen für benachbarte Regionen mit größeren Zentren übernehmen. Diese Räume zeichnen sich durch zwei Eigenschaften aus: Ihre Bevölkerung wächst weiterhin, und in ihr treten besonders häufig jene Altersgruppen auf, die kleine Haushalte bilden.

Bei den großen Haushalten sind Ost-West-Unterschiede besonders groß. Die Abnahmen konzentrieren sich auf die ländlichen peripheren Räume (östliches Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt). Dies ist nicht nur eine Folge der Bevölkerungsverluste. Hierbei handelt es sich nicht zuletzt um solche Regionen, die Anfang der 1990er Jahre starke Geburtenrückgänge hatten und wo nunmehr schrumpfende Familien die Dynamik bestimmen.

Die Erwerbspersonen

Der demographische Wandel trifft auch das Erwerbspersonenpotenzial und die Zahl der Erwerbspersonen. Zudem werden langfristige Veränderungen der Erwerbsbeteiligung erwartet, denn die Heraufsetzung des gesetzlichen Rentenalters wie auch eine Verkürzung der Ausbildungszeiten verlängern die Lebensarbeitszeit und modifizieren die demographischen Einflüsse. Hierbei ergeben sich auch räumliche Besonderheiten.

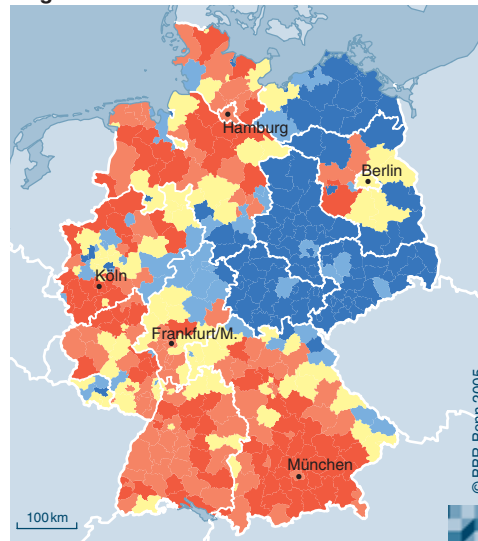
Bis 2020 wird auf Bundesebene die Zahl der Erwerbspersonen in etwa konstant bleiben. Hinter der gesamtäumlichen Stabilität stecken Zunahmen der alten Länder und starke Abnahmen der neuen Länder. Innerhalb der alten und der neuen Länder zeigen sich zudem siedlungsstrukturelle Unterschiede mit Konzentrationsprozessen (Ost) und Dekonzentrationsprozessen (West). Von der Schrumpfung sind in den neuen Ländern die Agglomerationen und deren Kernstädte am wenigsten betroffen. Die höchsten Wachstumsraten haben in den alten Ländern die ländlich geprägten Regionen und die geringer verdichteten Teile der Agglomerationsräume und verstädterten Räume.

Die demographischen Wellen durchlaufen auch die Gruppe der Erwerbspersonen. Der Alterungsprozess der Gesellschaft hat zwei Auswirkungen: (1) Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, weil die hinzu kommenden Jahrgänge schwächer besetzt sind als die aus dem Erwerbsleben scheidenden. (2) Die innere Zusammensetzung der Erwerbspersonen verändert sich. Der Anteil (oft auch die absolute Zahl) älterer Erwerbspersonen steigt, während die jüngeren weniger werden. Diese Alterung findet überall statt, zeigt aber kleinräumige Besonderheiten.

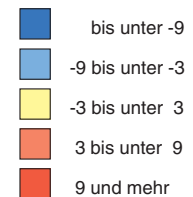
Wenn mit dem demographischen Wandel der Wechsel vom Wachstum zur Schrumpfung der Bevölkerung eintritt, bedeutet dies nicht zugleich eine Abnahme der Erwerbspersonenzahl. Wer bei hohen Arbeitslosenzahlen auf eine baldige demographische Entlastung der Arbeitsmärkte hofft, sieht sich getäuscht. Die hinter den globalen Zahlen stehenden Altersgruppen erzeugen eine andere Dynamik, die die erwartete Trendwende weiter in die Zukunft hinaus verzögert.

Künftige Dynamik der Erwerbspersonen

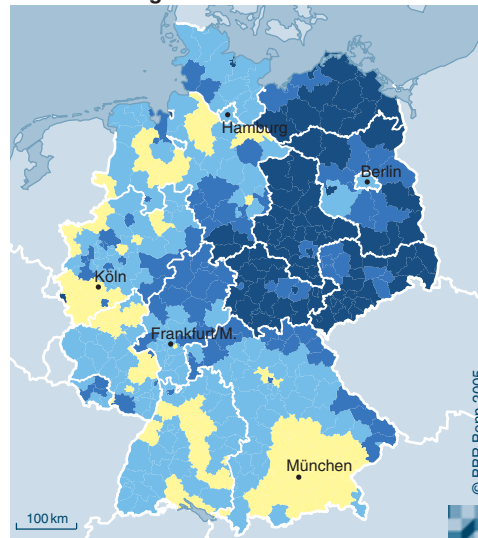
Insgesamt



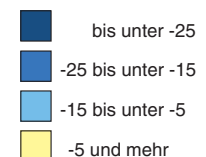
Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen 2002 bis 2020 in %



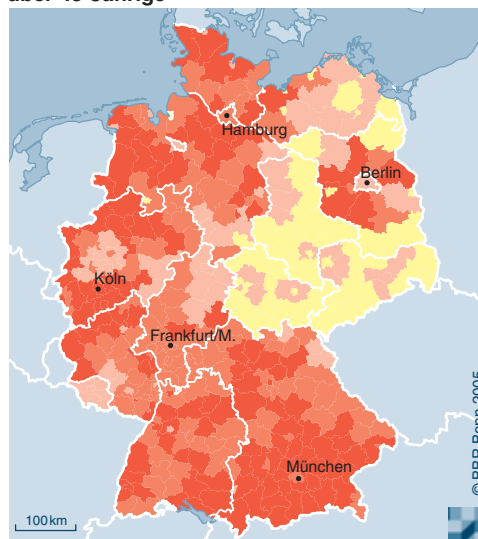
unter 45-Jährige



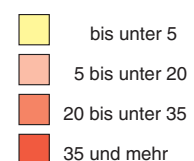
Veränderung der Zahl der bis unter 45-jährigen Erwerbspersonen 2002 bis 2020 in %



über 45-Jährige



Veränderung der Zahl der ab 45-jährigen Erwerbspersonen 2002 bis 2020 in %



Kreise, Stand 31. 12. 2000

Quelle: BBR-Erwerbspersonenprognose 2002-2020/Exp

Der Wohnungsmarkt

Der demographische Wandel auf den Wohnungsmärkten ist in vollem Gange. Zum ersten Mal ist eine nennenswerte Zahl von Regionen mit Bevölkerungsschrumpfung oder Stagnation konfrontiert. Während in Ostdeutschland Wohnungsmarktbedingungen unter Schrumpfungskonstellationen für die lokalen Akteure bereits heute Alltag sind, ist in anderen Regionen der demographische Wandel im Sinne von Schrumpfung noch nicht eingetroffen. Viele Regionen wachsen durch Zuwanderung noch in der Zahl der Bevölkerung und der Haushalte und zeichnen sich z. T. durch angespannte Wohnungsmarktlagen aus. Dennoch ist auch hier durch die weiteren Aspekte des demographischen Wandels wie Alterung, Internationalisierung und Heterogenisierung eine Entwicklung in Gang gesetzt, die mittel- und langfristig alle regionalen Wohnungsmärkte vor hohe Herausforderungen stellen wird.

Auch für die Regionen, bei denen die absolute Zahl an Bevölkerung und Haushalten nur unerheblich sinkt bzw. sogar noch steigen wird, werden die strukturellen Verschiebungen in der Größen- und Altersstruktur deutliche Nachfrageveränderungen zeitigen. So haben kleinere Haushalte zumeist einen größeren individuellen Wohnflächenkonsum, wohnen aber im Schnitt weniger häufig im Eigentum als größere Haushalte. Ein Bedeutungszuwachs der kleinen Haushalte kann somit zu höheren Pro-Kopf-Wohnflächen und niedrigeren Eigentumsquoten führen. Alternde Haushalte haben dagegen zumeist höhere Pro-Kopf-Wohnflächen und höhere Eigentumsquoten, weil sie die Wohnsituation aus der Familienphase – häufiger im Eigentum und große Wohnungen – in die verkleinerte Haushaltszusammensetzung nach Auszug der Kinder mitnehmen.

Vor diesem Hintergrund sind Aussagen zum zukünftigen Neubauvolumen, zur Wohneigentumsbildung und zum Wohnflächenkonsum insbesondere mit regionaler Perspektive unerlässlich.

Das Wohnungsmarktmodell

Mit der Wohnungsmarktprognose 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wird die zuletzt 2001 veröffentlichte Prognose aktualisiert und erweitert. Die demographische Entwicklung ist im Modell der Wohnungsprognose die wichtigste Einflussgröße und wird durch die Bezugnahme auf die im BBR erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen an zentraler Stelle des Modells berücksichtigt.

Träger der prognostizierten Wohnungsnachfrage sind die Wohnungsinhaberhaushalte, die aus den privaten Haushalten der regionalisierten BBR-Haushaltsprognose berechnet werden. Die eingehenden Trendparameter Eigentümerquote und Wohnflächeninanspruchnahme von Eigentümer- und Mieterhaushalten werden für den Prognosezeitraum differenziert nach 17 Haushaltstypen und 97 Raumordnungsregionen fortgeschrieben. Unter Verwendung wohnstatusspezifischer Eigenheimquoten kann die Wohnflächennachfrage für Eigentümer und Mieter unterschieden nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen ausgegeben werden. Erst abschließend erfolgt die Umrechnung auf Neubauwohneinheiten, um die Dimension des steigenden Wohnflächenkonsums mit berücksichtigen zu können.

Regionale Nachfrage nach Wohnfläche und Wohnungen

Erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen regional immer häufiger anzutreffender negativer Bevölkerungsentwicklungen ab. Die Trendprognosen des BBR zeigen, dass aufgrund von Struktur- und Verhaltenseffekten die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentümerquote noch steigen werden. Vor dem Hintergrund schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wird sich diese zur Zeit noch eher dynamische Zunahme abschwächen. Im Ergebnis der Trendprognosen der verschiedenen Haushaltstypen steigt die Eigentümerquote in den alten Ländern von 2005 bis 2020 von gut 46 % auf

knapp 49 %, was zum einen auf den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentümerquoten (Struktureffekt), zum anderen auf die erhöhte Wohneigentumsbildung als Verhalten der jeweiligen Haushaltstypen zurückzuführen ist.

Analog zu den Annahmen bei der zukünftigen Entwicklung der Eigentümerquote wird bei den Pro-Kopf-Wohnflächen der Haushalte von einem im Vergleich zur Vergangenheit verlangsamten Wachstum ausgegangen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigt in den alten Ländern von 2002 bis 2020 von 48 m² auf knapp unter 52 m² und damit um ca. 7 %. Auch bei den Mieterhaushalten ist in der Vergangenheit ein z.T. deutliches Wohnflächenplus zu verzeichnen gewesen. Im Ergebnis steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieter in den alten Ländern von gut 37 m² (2002) auf gut 40 m² (2020), was einer Steigerung von ca. 7 % entspricht.

In den neuen Ländern wird die Eigentümerquote von 2002 bis 2020 um ca. 7 Prozentpunkte auf knapp 39 % zunehmen. Im gleichen Zeitraum steigt die Eigentümerquote in den alten Ländern nur um knapp 3 Prozentpunkte. Es wird somit eine weitere Verringerung der Ost-West-Unterschiede prognostiziert, jedoch keine vollständige Angleichung.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte steigt in Ostdeutschland von gut 41 m² (2002) auf knapp 47 m² (2020), was einer Steigerung von über 13 % entspricht. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieterhaushalte in Ostdeutschland steigt im Zeitraum von 2002 bis 2020 von 34 auf 38 m² und damit um knapp 13 %.

Insgesamt tragen die Wohneigentumsbildung und der Wohnflächenkonsum, die in der Vergangenheit eindeutig der „Motor“ waren, in der Zukunft weniger stark zur Wohnungsnachfrage bei. Bei verbesserten Rahmenbedingungen (etwa günstigere Einkommens-Kaufpreis-Relationen, Bauland etc.) ist es jedoch durchaus denkbar, dass beispielsweise die Eigentümerquoten verschiedener Haushaltstypen zukünftig wieder stärker steigen werden.

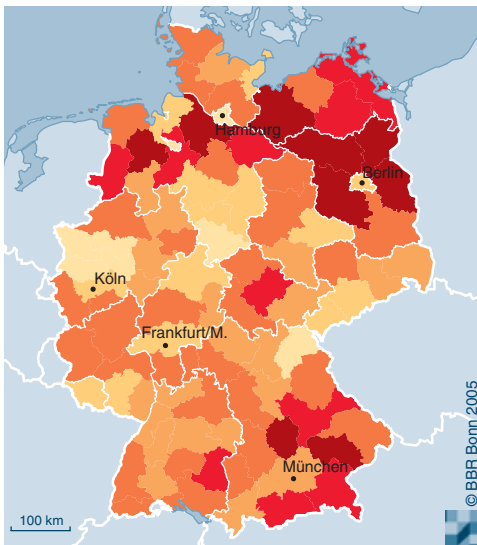
Das Ergebnis zum zukünftigen Bedarf in neu errichteten Gebäuden bis 2020 zeigt, dass sich das Neubaupotenzial in den Jahren 2006 bis 2020 bundesweit auf ca. 226 Tsd. Wohneinheiten p. a. beläuft. Am Beginn des Prognosezeitraumes kann mit ca. 300 Tsd. Neubauwohnungen gerechnet werden, ab 2008 ist mit ca. 280 Tsd. Wohnungen die 300-Tsd.-Marke deutlich unterschritten. In den Jahren nach 2010 wird ein Potenzial von ca. 200 Tsd. prognostiziert.

Die von vielen Experten in der Vergangenheit für erforderlich gehaltene Fertigstellungszahl von ca. 300 Tsd. Einheiten p. a. wird von der BBR-Prognose nur am Prognosebeginn (2005/2006) erreicht. Das Vorgängermodell (Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001) ging noch von ca. 290 Tsd. Einheiten allein für Westdeutschland aus. Die neuen Berechnungen zeigen, dass der demographisch bedingte Nachfragerückgang früher und deutlicher einsetzt. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird nach 2010 abnehmen, da die Zahl der typischen Wohneigentumsbildner sich verringert.

Mit der BBR-Wohnungsmarktprognose 2020 können erstmals Ergebnisse zum Neubaubedarf auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise ausgewiesen werden. Besonders auffällig sind die künftig weiterhin offensichtlichen Unterschiede der Dominanz von Geschosswohnungsnachfrage in Kernstädten und die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Umlandkreisen.

Die tatsächliche Neubaunachfrage wird sich zukünftig neben der quantitativen Entwicklung der Wohnflächennachfrage aus einem Zusammenspiel verschiedener Faktoren ergeben. Hierzu zählen insbesondere die Marktfähigkeit des Wohnungsbestandes und seine Konkurrenz zum Neubau, die Teilmarktkonkurrenzen (große/kleine Wohnungen, Altbau/Nachkriegsbau, Geschosswohnung/Freistehend etc.), die Investitionsstrategien der Wohnungsanbieter und die Nachfragepräferenzen der Haushalte. Die Konstellationen werden dabei regional unterschiedlich ausgeprägt sein.

in Ein- und Zweifamilienhäusern



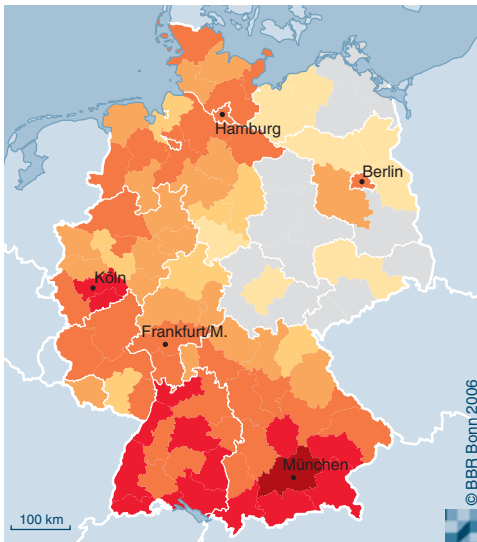
Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen

Wohnflächennachfrage und Leerstandsrisiko

Mit der BBR-Wohnungsmarktprognose 2020 können (unter Status-quo-Bedingungen) Aussagen zum zukünftigen strukturellen Leerstand im Sinne von Tendenzsagen getroffen werden. Dazu wird die zukünftige Nachfrage in dem bereits heute z.T. schwierigen Segment der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand prognostiziert und rückläufige Entwicklungen als Leerstandsrisiko interpretiert. Zu anderen Teilmärkten wie beispielsweise dem Ein- und Zweifamilienhaussegment werden keine Einstufungen vorgenommen.

Im vermieteten Geschosswohnungsbestand wird das zu erwartende Leerstandsrisiko regional deutlich unterschiedlich ausfallen. Die höchsten Leerstandsrisiken verzeichnen vor allem Regionen in Ostdeutschland, hier insbesondere die Länder Sachsen-Anhalt und Thüringen mit den Regionen Dessau, Altmarkt, Süd- und Nordthüringen sowie in Sachsen die Region Oberlausitz-Niederschlesien. In den alten Ländern sind etliche Regionen mit einem mittleren Leerstandsrisiko zu kennzeichnen. Darüber hinaus sind mit Teilen Südniedersachsens/Nordhessens, Bremerhaven, Oberfranken Ost und Main-Rhön Regionen mit erhöhtem Leerstandsrisiko auch in den alten Ländern zu erkennen.

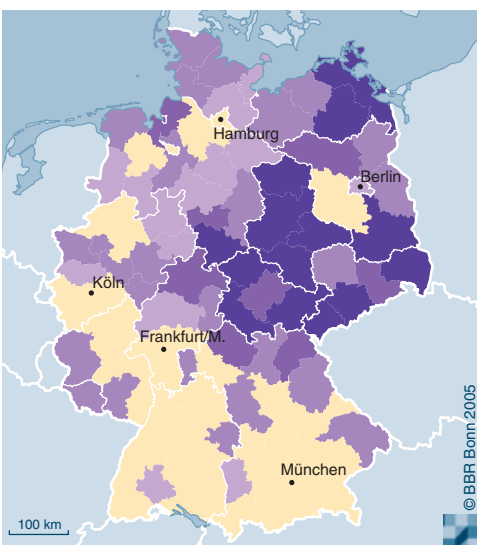
in Mehrfamilienhäusern



Durchschnittlicher jährlicher Neubau von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2005 bis 2020

- kein Neubau
- bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 bis unter 25
- 25 und mehr

Abschätzung des Leerstandsrisikos



Zu erwartendes Leerstandsrisiko

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

Anmerkung: Die Abschätzung des Leerstandsrisikos wurde aus der prognostizierten negativen Entwicklung der Flächennachfrage im vermieteten Geschosswohnungsbestand 2005 bis 2020 abgeleitet.

Quelle: BBR-Wohnungsmarktprognose 2020

Raumordnungsprognose 2020

Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen, Wohnungsmarkt

jeweils 31.12.		Alte Länder		Neue Länder (einschl. Berlin)		Deutschland	
		2002	2020	2002	2020	2002	2020
Bevölkerung	in 1 000 Index (2002 = 100)	65 527,3 100	66 441,0 101	17 009,4 100	15 698,3 92	82 536,7 100	82 139,3 100
unter 20 Jahre	in 1 000 Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	13 927,0 100	11 803,8 85	3 162,0 100	2 405,6 76	17 089,0 100	14 209,4 83
20 bis unter 60 Jahre	in 1 000 Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	35 831,3 100	35 995,0 100	9 514,0 100	8 057,3 85	45 345,3 100	44 052,3 97
ab 60 Jahre	in 1000 Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	15 769,0 100	18 642,2 118	4 333,4 100	5 235,4 121	20 102,4 100	23 877,6 119
Private Haushalte	in 1000 Index (2002 = 100)	30 547,7 100	32 642,8 107	8 309,9 100	8 117,3 98	38 857,6 100	40 760,1 105
1- und 2-Personenhaushalte	in 1000 Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	21 448,8 100 70,2	24 474,0 114 75,0	6 032,2 100 72,6	6 400,6 106 78,9	27 481,0 100 70,7	30 874,6 112 75,7
3- und mehr Personenhaushalte	in 1000 Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	9 098,9 100 29,8	8 168,8 90 25,0	2 277,7 100 27,4	1 716,7 75 21,1	11 376,6 100 29,3	9 885,5 87 24,3
Erwerbspersonen	in 1000 Index (2002 = 100)	32 084,6 100	33 564,6 105	9 154,0 100	7 686,5 84	41 238,6 100	41 251,1 100
unter 30 Jahre	Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	100 21,0	104 20,8	100 21,8	64 16,6	100 21,1	95 20,1
30 bis unter 45 Jahre	Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	100 43,8	84 35,2	100 41,5	76 37,5	100 43,3	82 35,7
ab 45 Jahre	Index (2002 = 100) Anteil an Gesamt (%)	100 35,2	131 43,9	100 36,7	105 45,9	100 35,5	125 44,3
Wohnungsmarkt							
		Alte Länder		Neue Länder (einschl. Berlin)		Deutschland	
		2005–2012	2013–2020	2005–2012	2013–2020	2005–2012	2013–2020
Neubau in Wohnungen p.a.	in 1 000 Index (2005 = 100)	227,7 100,0	171,7 77,1	46,4 100,0	21,8 47,1	269,1 100,0	193,6 71,9
in Ein- und Zweifamilienhäusern	in 1 000 Index (2005 = 100)	106,7 100,0	62,2 58,3	38,8 100,0	16,7 46,6	142,5 100,0	78,9 55,4
in Mehrfamilienhäusern	in 1 000 Index (2005 = 100)	116,0 100,0	109,5 94,4	10,6 100,0	5,1 48,2	126,6 100,0	114,7 90,6
Neubau je 10 000 Einwohner		34	26	28	14	32	24

Quelle: Laufende Raumbewachung des BBR, Mikrozensus 2003, Raumordnungsprognose 2020

3 Ein Fazit – Agieren können statt reagieren zu müssen

Der demographische Wandel (Bevölkerungszunahme/-abnahme, Alterung, Internationalisierung) mit seinen Auswirkungen auf die Entwicklung der Erwerbspersonen, der privaten Haushalte sowie der Wohnungsmärkte stellen nicht nur eine gesamtstaatliche, fachübergreifende Aufgabe, sondern auch und ganz besonders eine Herausforderung für die Raum- und Stadtentwicklungspolitik in Bund und Ländern dar. Die Prognosen zeigen, dass die verschiedenen Prozesse räumlich und zeitlich in unterschiedlichem Ausmaß und Tempo verlaufen und zu vielfältigen räumlichen Auswirkungen und Aufgaben führen werden

Diese Aufgaben sind bereits Teil des Paradigmenwechsels vom Wachstum zur Schrumpfung. Charakteristika dieser Entwicklung sind der Blick auf das bereits Vorhandene (statt auf das neu zu Schaffende), die effiziente Nutzung von Beständen, die Erbringung von Anpassungsleistungen, die Bewahrung der Tragfähigkeit in den Regionen. Wesentliche Aufgaben in diesem Prozess werden sein:

- Sicherung einer angemessenen Infrastrukturversorgung in dünn besiedelten ländlichen Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang
- Stadtbau mit dem Ziel, schrumpfende Städte fit für die Zukunft zu machen, eine neue „Qualitätsoffensive“ für den Lebensraum Stadt zu starten
- Anpassungsleistungen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Wohnen und Verkehr
- Aktivierung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Potenziale einer alternierenden Gesellschaft, d. h. Alterung auch als Chance für Wachstum, Beschäftigung und gesellschaftliche Entwicklung sehen
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für ältere Menschen, Kinder und Familien
- Förderung der Integration von Einwohnern mit Migrationshintergrund vor allem vor Ort, in den Städten

Die demographischen Veränderungsprozesse sind nicht mehr aufzuhalten, sie sind

allenfalls graduell beeinflussbar. Der hieraus erwachsende Handlungsbedarf wird deshalb für die nächsten Jahrzehnte nicht mehr von der politischen Tagesordnung verschwinden. Schrumpfende Regionen und Städte werden Strategien und Konzepte des Umbaus bis hin zum Rückbau entwickeln müssen. Viele Städte und Stadtregionen, vor allem die wachsenden, werden ihre Anstrengungen zur stadträumlichen Integration der anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland verstärken müssen. Alle Regionen, Städte und Gemeinden haben sich darauf einzustellen, die Leistungen der öffentlichen Daseinsvorsorge an eine rasch alternde Gesellschaft anzupassen und zu sichern. Die Wohnungsbestände sind altersgerecht anzupassen und das Wohnumfeld incl. der sozialen Infrastruktur so zu verbessern, dass mehr Lebensqualität für Kinder und Familien geschaffen wird.

Demographisch gesehen ist es dreißig Jahre nach zwölf (Birg), politisch (hoffentlich) erst fünf Minuten vor zwölf. Zweifelloos ist jetzt der Zeitpunkt gekommen, Handlungsmöglichkeiten unmittelbar und aktiv anzugehen und umzusetzen. Denn Handlungspotenziale ergeben sich gerade aus dem Agieren-Können statt aus einem Reagieren-Müssen. Wird der demographische Wandel frühzeitig aktiv gestaltet, dann ergeben sich größere Handlungsspielräume, denn verschiedene Optionen können noch systematisch identifiziert, diskutiert und abgewogen werden. Dies setzt die Kenntnis der absehbaren Entwicklungen und Problemkonstellationen ebenso voraus wie das Bewusstsein, dass der demographische Wandel eine fachpolitik-übergreifende Herausforderung ist. Und es erfordert die Bereitschaft, mit konzertierten, ressortübergreifenden Initiativen, wie sie bereits mehrere Länder etwa mit der Einrichtung von interministeriellen Arbeitsgruppen ergriffen haben, sachgerechte Antworten zu finden.

Anliegen von BMVBS (als „Infrastrukturministerium“) und BBR ist es, die räumlichen Dimensionen des demographischen Wandels in den Regionen, Städten und Gemeinden noch stärker in der politischen Agenda zu verankern und sie zu einem intensiv

diskutierten öffentlichen Thema werden zu lassen. Lediglich im Osten Deutschlands ist Schrumpfung bisher als dringendes Problem erkannt und angenommen. Doch auch im Westen wird es zunehmend Regionen und Städte mit Schrumpfungstendenzen geben. Dort sind Anpassungsprozesse noch schwierig zu kommunizieren, zumal wenn es um langfristige Entwicklungen geht.

Das BBR kann hier auf zahlreiche Aktivitäten verweisen. So wurde 2004 ein Kabinettsbericht „Herausforderungen des demographischen Wandels für die Raumentwicklung in Deutschland“ verabschiedet. Der vom BBR erarbeitete Raumordnungsbericht 2005, der Ende April 2005 vom Kabinett dem Bundestag zugeleitet wurde, benennt die wesentlichen räumlichen Herausforderungen

des demographischen Wandels. Ähnliches gilt für den Städtebaulichen Bericht 2004 der Bundesregierung, der die Aufgabe des Stadtbbaus als Reaktion auf Schrumpfungsprozesse herausstellt. Das Thema „Demographischer Wandel und Infrastruktur“ stand Ende April 2005 in Berlin auch schon auf der Tagesordnung der 32. Ministerkonferenz für Raumordnung, auf der ein Beschluss zur „Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Daseinsvorsorge“ gefasst wurde.

Deshalb ist es wichtig, umfassend und laufend über den demographischen Wandel und seine räumlichen Folgen zu informieren und die Diskussion darüber zu intensivieren. Die Raumordnungsprognose 2020/2050 ist ein wichtiger Baustein in dieser Strategie.



Raumordnungsprognose 2020/2050

Projektleitung: Hansjörg Bucher, Matthias Waltersbacher, BBR | Bearb.: Hansjörg Bucher, Claus Schlömer, Matthias Waltersbacher u.a., BBR

CD-ROM | 50,00 Euro | ISBN 3-87994-927-1

Die räumliche Verfeinerung und die inhaltliche Erweiterung der Raumordnungsprognose haben zur Folge, dass die Datenmenge der Prognoseergebnisse sprunghaft ansteigt und in gedruckter Form nicht mehr umfänglich dargestellt werden kann. Ergänzend zum Berichte Band 23 ist deshalb die CD-ROM „Raumordnungsprognose 2020/2050“ erhältlich, die zusätzliche, umfangreiche Ergebnisse aus den Bereichen Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen und Wohnungsmarkt in Tabellenform sowie ergänzende Informationen in Form von Karten, Abbildungen und Erläuterungen bereitstellt.



INKAR – Indikatoren und Karten zur Raumentwicklung Ausgabe 2005

Projektleitung: Helmut Janich, BBR | Bearb.: Petra Kuhlmann, Ludwig Runge u.a., BBR

CD ROM | 65,00 Euro (erm. 42,25 Euro) | ISBN 3-87994-926-3

Raumbewertung zum Anfassen. Die komplett überarbeitete Ausgabe 2005 der CD-ROM erscheint in neuem Design – und enthält rd. 800 Indikatoren für insgesamt 23 Themenbereiche. INKAR bietet umfangreiche Optionen für Zeitvergleiche und vergleichende Analysen von Lebensbedingungen zwischen Raumeinheiten im deutschen wie im europäischen Kontext. Die CD-ROM ermöglicht die komfortable Zusammenstellung der Indikatoren in eigenen Tabellen ebenso wie deren Visualisierung in Form von thematischen Karten oder Diagrammen mit nur wenigen Mausklicks.



Raumordnungsbericht 2005

Projektleitung und Bearbeitung: Horst Lutter u.a., BBR

Berichte, Band 21 | 10,00 Euro | ISBN 3-87994-071-1

Raumentwicklung geht alle an. Das Bundesraumordnungsgesetz (ROG) verpflichtet deshalb das BBR zur regelmäßigen Vorlage eines Raumordnungsberichts. Neben einer regional differenzierten und gut visualisierten Darstellung der räumlichen Entwicklung im Bundesgebiet und ihrer Tendenzen finden Sie hier einen ebenso gründlichen Überblick über die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes und der EU sowie deren räumliche Verteilung und Auswirkungen. Der Bericht ist somit eine wichtige Daten- und Informationsgrundlage nicht nur für die raumordnungspolitische Diskussion, sondern für alle konkreten Fragen zur Entwicklung der Raum- und Siedlungsstrukturen in Deutschland.



Die Veröffentlichungen können bezogen werden über den Buchhandel oder den Selbstverlag des BBR, Postfach 21 01 50, 53156 Bonn, Tel. 01888-401-2209, Fax 01888-401-2292, E-Mail: selbstverlag@bbr.bund.de.