

# Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau im Land Brandenburg

Workshop am 6.5.09  
„Stadtumbaustädte am Scheideweg – Szenarien und  
Prognosen, Strategien und Konzepte im Stadtumbau“

Dipl.-Geogr. Holger Oertel  
Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie  
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.  
Weberplatz 1  
01217 Dresden  
[h.oertel@ioer.de](mailto:h.oertel@ioer.de)  
0351-4679-249



## Modellansatz des IÖR

Ziel: Vorausschätzung einer zukünftigen Wohnungsnachfrage- und Leerstandsentwicklung für Städte und Regionen

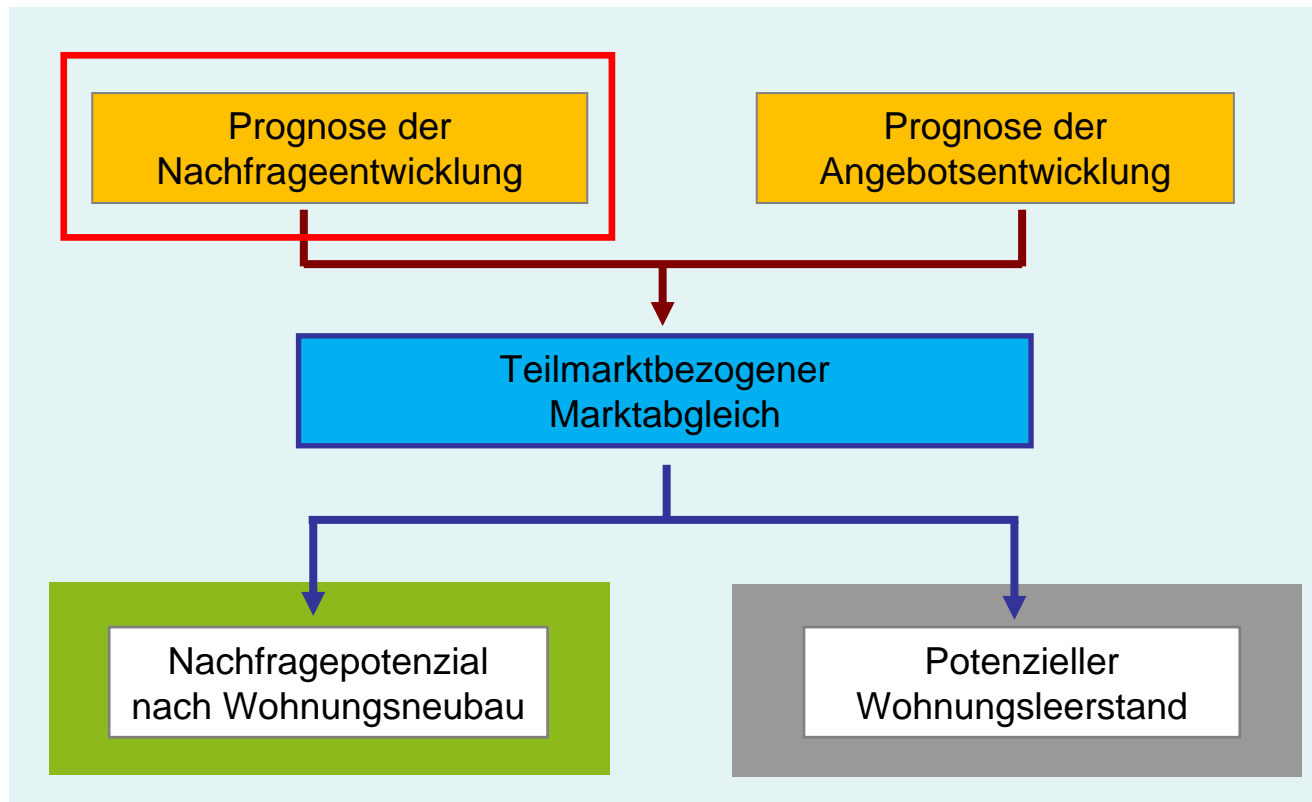
Situation:

- komplexe, regional differenzierte Wohnungsnachfragesituation
- fehlende statistische Daten zur Wohnungsnachfrageentwicklung
- Veränderung der Nachfragetrends

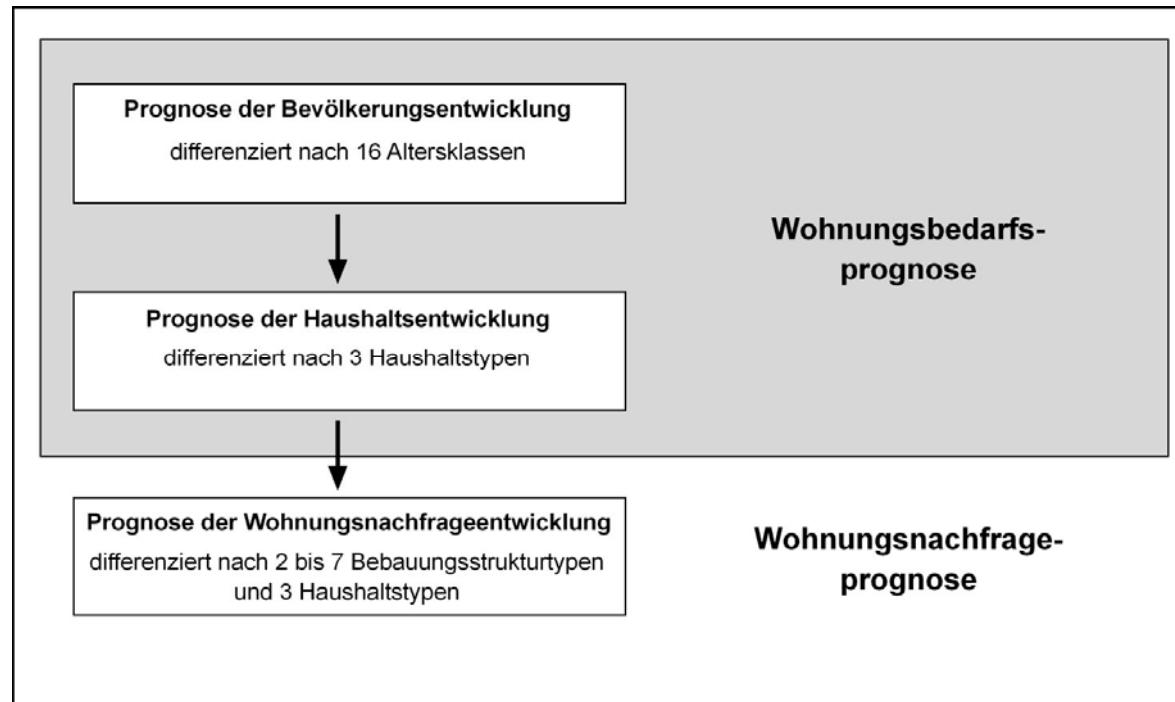
Lösung:

- Entwicklung eines regional differenzierten Wohnungsmarktmodells unter Einbeziehung von Teilmärkten
- Differenzierung nach quantitativ abbildbaren Nachfragergruppen (Lebenszyklus, Wohnpräferenzen)  
→ Grundlage für modellgestützte Szenarien

# Grundaufbau des IÖR-Prognosemodells



# Bedarfs- vs. Wohnungsnachfrageprognose





Leibniz-Institut  
für ökologische  
Raumentwicklung

Kommunale Wohnungs-  
nachfrageprognose

Startseite

Konzept

Notwendige Daten

Prognoseberechnung

Kontakt

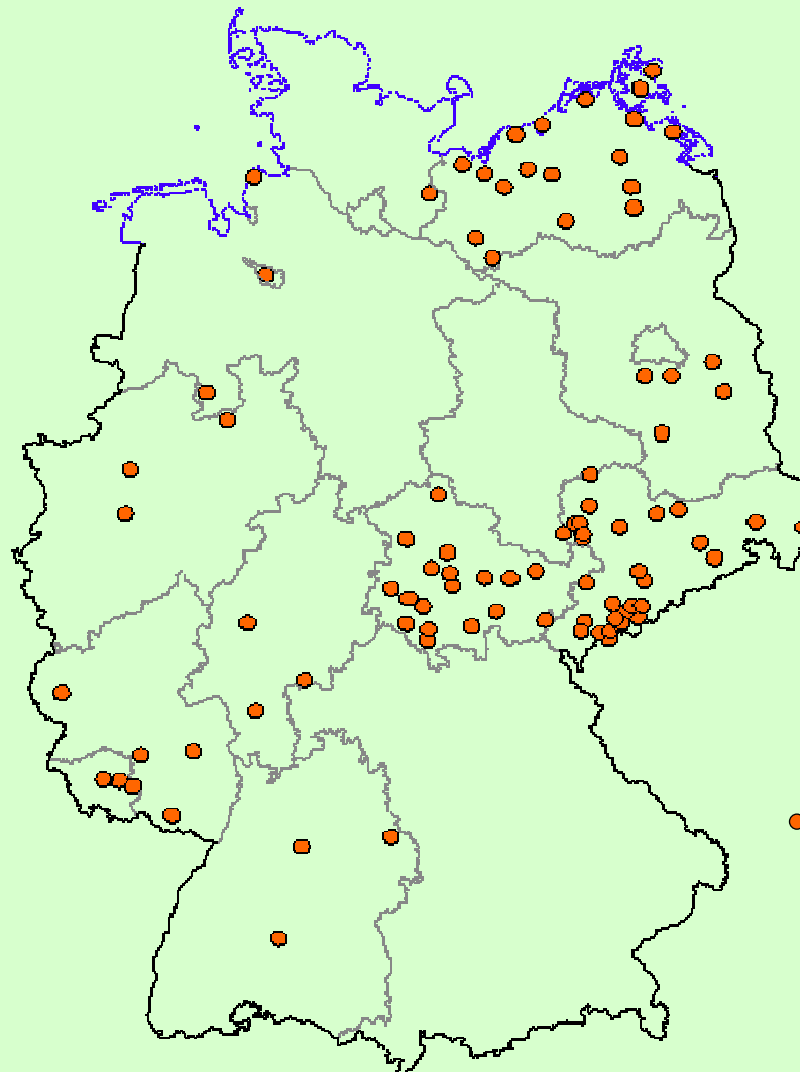
IÖR

4 4 0 2 8



[www.ioer.de](http://www.ioer.de)

# Rechenprogramm zur Erstellung einer Kommunalen Wohnungsnachfrageprognose Ableitung von Szenarien



## Programmnutzung:

01/2002 – 03/2009

**44.028** Zugriffe auf die  
Internetseite


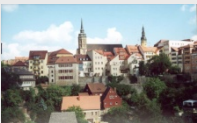


**1.402** Szenarienrechnungen  
bekannt

## Hauptnutzer:

Planungsbüros im Auftrag der  
Stadtverwaltungen,  
Kommunen,  
Wissenschaftliche  
Einrichtungen

- Zuordenbare erstellte  
Wohnungsnachfrage-  
prognosen  
nach IÖR-Methode

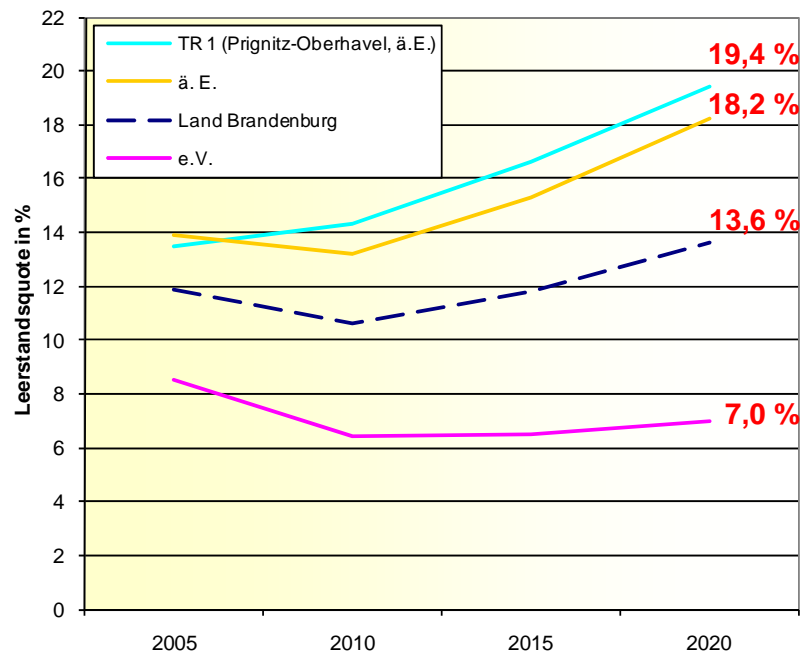
# Ergebnis einer Wohnungsnachfrageprognose

Bebauungsstrukturtypen	Veränderung der Nachfragergruppen im Zeitraum von 2000 bis 2015			
	Junge Ein- und Zwei-Pers. Haushalte	Ältere Ein- und Zwei-Pers. Haushalte	Haushalte mit 3 oder mehr Personen	Haushalte insgesamt
Stadt Bautzen insgesamt	5.437 ↓ -263	9.382 ↑ +218	5.936 ↓ -872	20.755 ↓ -917
	414 ↑ +419	980 ↑ +713	1.284 → -9	2.678 ↑ +1.123
	3.173 ↓ -270	4.046 ↑ +701	2.776 ↓ -296	9.995 ↑ +135
	560 ↑ +169	2.081 ↓ -190	690 → +11	3.331 → -10
	1.290 ↓ -581	2.275 ↓ -1.006	1.186 ↓ -578	4.751 ↓ -2.165

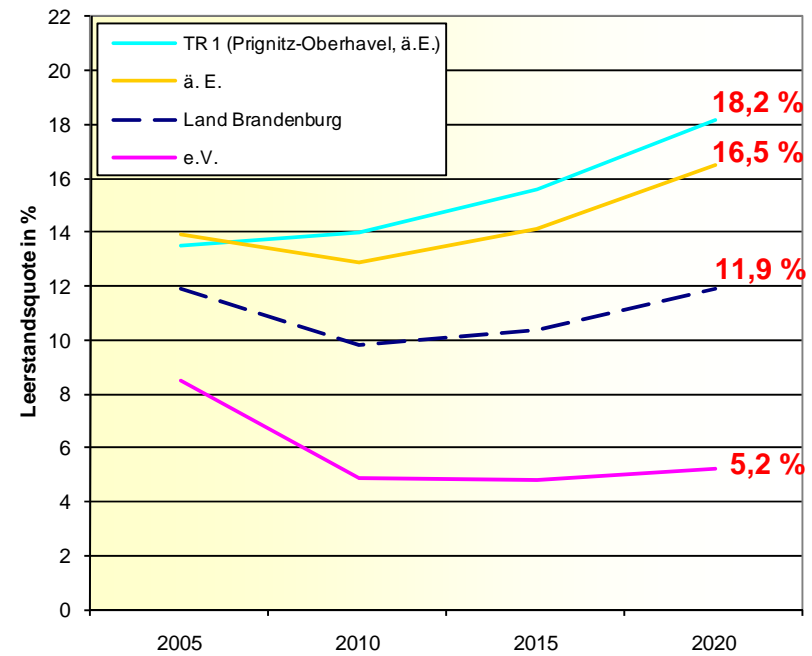
# Leerstandsentwicklung Land Brandenburg (2005-2020)

## Leerstandsquote insgesamt

**Basisszenario 1**



**Basisszenario 2**



Quelle: eigene Berechnungen

## Thesen

- Der Wert von Prognosen liegt darin, dass sie mögliche Entwicklungswege (i.S.v. Szenarien) verdeutlichen können. Es handelt sich dabei in erster Linie um Wenn-Dann-Aussagen, weniger um die Vorhersage der Zukunft.
- Im äußeren Entwicklungsraum wird das demographisch bedingte Wohnungsnachfragepotenzial bis 2020 stark abnehmen. Eine Leerstandszunahme ist deshalb ohne Rückbau nicht vermeidbar.
- Der Wunsch nach Wohneigentum und dessen Ausprägung (Stadt/Umland – EZH/MFH) wird die zukünftige Leerstandsentwicklung erheblich beeinflussen. Hier sind die Prognoseunsicherheiten besonders hoch.
- Ein kontinuierliches, möglichst kleinräumiges Monitoring ist die Basis für qualitativ hochwertige Prognosen. Es sollte auch als Kontrollinstrument für die Bewertung von Prognose-Szenarien eingesetzt werden.