

Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrage- prognose der Stadt Bautzen für das Jahr 2032

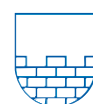
Prognoza wuwića ludnosće a potrjeby bydlenjow za město Budyšin 2032

Mai 2019

Viele Fakten. Gutes Planen.



PROGNOSE
UND PLANUNG



BAUTZEN
BUDYŠIN

Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Bevölkerungsprognose	4
3	Haushaltsprognose	8
3.1	Beschreibung des Verfahrens	8
3.2	Zahl der Haushalte nach dem Szenario „Status Quo“	10
3.3	Zahl der Haushalte nach dem Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“	15
4	Wohnungsmarkt, Wohnungsnachfrage.....	20
4.1	Beschreibung des Verfahrens	20
4.2	Wohnungsnachfrage nach dem Szenario „Status Quo“	22
4.3	Wohnungsnachfrage nach dem Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“	23

1 Einleitung

Im vorliegenden Bericht wurde die Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bautzen durch das Büro P&R Prognose und Planung Dresden prognostiziert. Des Weiteren wurden mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dargestellt. Hierfür wurden zwei Szenarien mit einem Zeithorizont von 15 Jahren erstellt. Die erste orientiert sich an der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Sachsen. Die zweite an einer möglichen Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem Stand Ende des Jahres 2017.

Für eine kleinräumige Betrachtung wurde die Stadt in sechs Gebiete nach den dort vorherrschenden Gebäudetyp z. B. Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau unterteilt. Für diese sechs Gebiete wurden die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognosen erstellt. Es fand zudem eine Differenzierung der Wohnungsnachfrage nach 3 Haushaltstypen statt.

Für die Analyse sowie für Vorausschau wurde die Stadt Bautzen, abweichend von der sonst üblichen Gliederung nach Stadtteilen, nach den in einem statistischen Bezirk vorherrschenden Gebäudetyp, im Weiteren Baustrukturtyp benannt, unterteilt. Dadurch können präzisere Aussagen zur Angebots- und Nachfragesituation für die Einwohner in unterschiedlichen Lebenssituationen getroffen werden.

Folgende Baustrukturtypen wurden gebildet:

Typ 1: Vorindustriell geprägter Baustrukturtyp

Dieser umfasst die Gebiete, in denen sich überwiegend Gebäude befinden, die vor 1900 errichtet wurden. Darunter zählen z. B. der historische Stadtkern, die Seidau und Bereiche der Innenstadt. Im Weiteren Gebiet 1 genannt.

Typ 2: Einfamilienhausstandorte (EFH)

Hierunter sind die Gebiete mit überwiegend Einfamilienhausbebauung sowie in geringerem Maße Mehrfamilienhäuser zusammengefasst. Im Weiteren Gebiet 2 genannt.

Typ 3 + 4: Geschosswohnungsbau

Dieser Typ repräsentiert die Gebäude, welche zwischen 1970 und 1990 aus Betonfertigteilen zumeist fünfgeschossig errichtet wurden. Dieser Gebäudetyp findet sich in den Stadtteilen Gesundbrunnen, Nordoststring, Ostvorstadt und Westvorstadt. Der Stadtteil Gesundbrunnen kann dabei extra betrachtet werden. Im Weiteren Gebiet 3+4 genannt.

Typ 5: Nachindustriell gemischte Gebiete

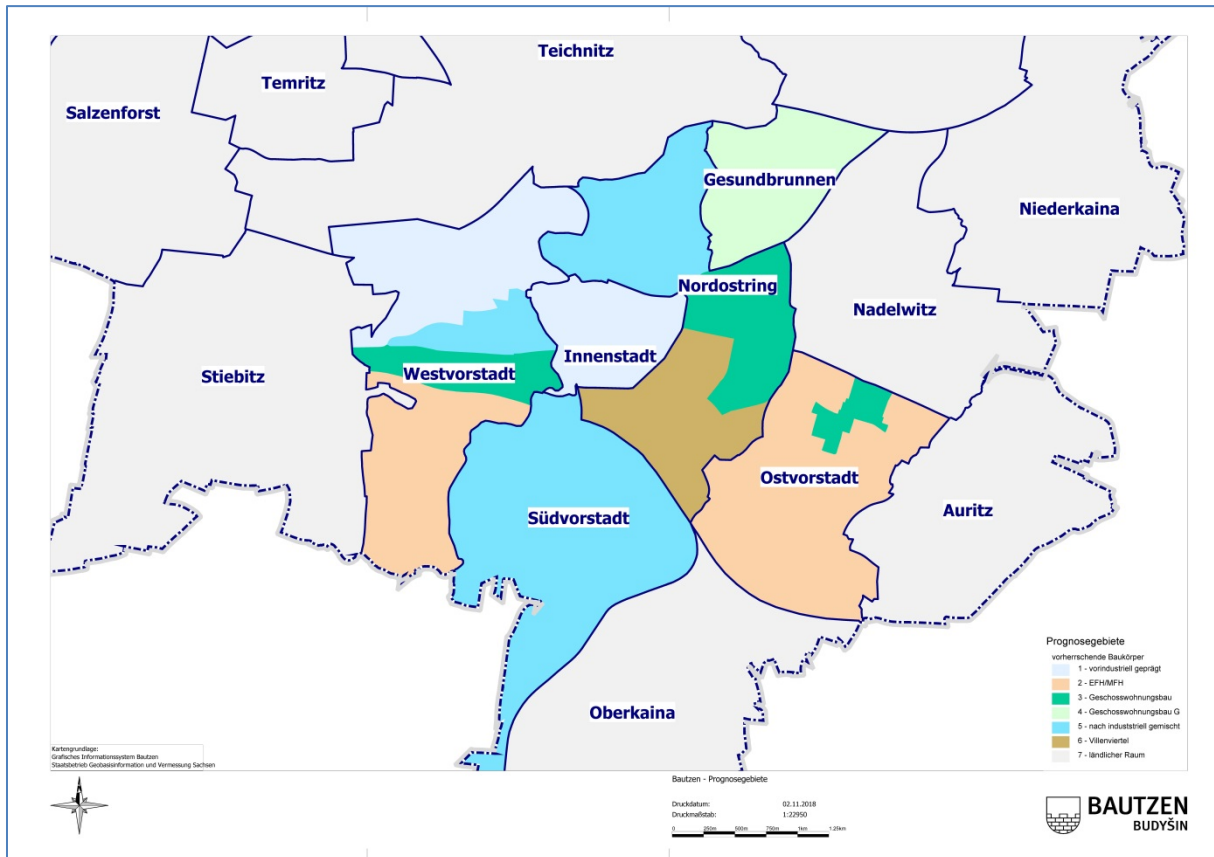
Die nachindustrielle gemischt Gebiete zeichnen sich durch einen hohen Besatz an Gewerbe und gemischten Bauflächen aus. Besonders hohe Anteile finden sich im Stadtteil Südvorstadt, aber auch im Stadtteil Westvorstadt. Im Weiteren Gebiet 5 genannt.

Typ 6: Villenviertel

Die Bürgerhäuser des 19. und 20 Jahrhunderts sind in diesem Bautyp zusammengefasst. Der Typ wird ausschließlich für den als Villenviertel bekannte Gebiet des Stadtteils Nordoststring verwendet. Im Weiteren Gebiet 6 genannt.

Typ 7: Ländlicher Raum

Hierunter werden alle Ortsteile der Stadt Bautzen, welche außerhalb der Kernstadt liegen, zusammengefasst. Im Weiteren Gebiet 7 genannt.



Karte Lage der Prognosegebiete nach Baustrukturtypen

2 Bevölkerungsprognose

Grundlage der Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung bildet der Kohorten-Komponentenansatz. Dieses Modell zur Prognose der Bevölkerung nach Altersklassen ist ein etabliertes Verfahren, welches auch für amtliche Prognosen der statistischen Landesämter und des Bundesamtes im Rahmen der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen Verwendung findet.

Die Basis der Berechnungen bildet die demographische Grundgleichung. Sämtliche Parameter werden nach 18 Altersklassen differenziert, wie folgt ermittelt:

$$\begin{array}{c} \text{Bev}_{\text{im Prognosejahr}} \\ = \\ \text{Bev}_{\text{im Basisjahr}} + \text{Geb}_{\text{bis Prognosejahr}} - \text{Gest}_{\text{bis Prognosejahr}} + \text{Zuz}_{\text{bis Prognosejahr}} - \text{Fortz}_{\text{bis Prognosejahr}} \end{array}$$

Bev.....Bevölkerung
Geb.....Lebendgeburten
Gest.....Gestorbene
Zuz.....Zuzüge
Fortz.....Fortzüge

Der Bevölkerungszahl im Basisjahr 2017 liegt die Statistik aus Einwohnermelderegister der Stadt Bautzen zugrunde (Kommunalstatistik). Diese wurde differenziert nach 18 Altersklassen zur Verfügung gestellt. Die Wohnungsbedarfsprognose bezieht sich auf die tatsächlich wohnungsnachfragenden Einwohner¹, sodass Personen, welche in Pflegeheimen, Flüchtlingsunterkünften und der JVA wohnen nicht Bestandteil der Vorausberechnungen sind. In den vorbereitenden demographischen Analysen und Darstellungen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung ist dieser Personenkreis jedoch noch mit enthalten. Personen mit Nebenwohnsitz werden sowohl in der Bevölkerungsprognose als auch bei der Ableitung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs nicht berücksichtigt. Die Bevölkerungsprognose und Bildung der Annahmen zu Geburten und Sterbefällen und dem künftigen Wanderungsverhalten erfolgt für die Jahre 2017, 2022, 2027 und 2032. Auch die darauf basierenden Haushalts- und Wohnungsbedarfsanalysen erfolgten auf Grundlage der 5-Jahres-Zeitschnitte ab 2017. Es wurden 2 Szenarien entwickelt. Das Szenario „Status-Quo“ rechnet mit einer Trendfortschreibung des aktuellen Geburten-, Sterbe und Wanderungsverhaltens (Zeitraum 2015 bis 2017) bis 2032. Ein zweites Szenario baut auf der „Status-Quo“-Entwicklung auf und folgt der Annahme, dass das Geburtendefizit sowie Wanderungsverluste durch verminderte Fortzüge in gleicher Höhe ausgeglichen werden können, sodass sich die Bevölkerungszahl bis 2032 insgesamt auf dem Niveau von 2017 konsolidiert. Dieses Szenario wird im Weiteren „Stabile Bevölkerungszahl“ genannt. Daher erfolgt zunächst die Ermittlung des auszugleichenden Defizits aus dem „Status-Quo“-Szenario heraus für jeden Prognosezeitraum. Dieses beträgt im Zeitraum 2018 bis 2022 1.219 Personen, im Zeitraum

¹ sog. Personen in Privathaushalten nach amtlicher Definition

2023 bis 2027 1.830 Personen sowie im Zeitraum 2028 bis 2032 2.212 Personen und berücksichtigt sowohl das steigende Geburtendefizit, als auch den durchschnittlichen jährlichen Wanderungsverlust von -56 Personen. Die Aufteilung dieses „Bleibepotenzials“ auf die 18 Altersklassen erfolgt nach dem Altersklassenbesatz der durchschnittlichen Fortzüge der Jahre 2015 bis 2017 und wird schließlich auf die Zahl der Einwohner in den jeweiligen Altersklassen und entsprechendem Prognosezeitpunkt der „Status-Quo“-Prognose hinzuaddiert.

Geburtenrate

- Altersklassenspezifischer Mittelwert der Jahre 2015 bis 2017 für Bautzen
- Datenquelle: Kommunalstatistik
- Altersklassen: 15-19, 20-24, 25-29, 30-34, 35-39, 40-44, ohne Bevölkerung mit Nebenwohnsitz

Sterberate

- Altersklassenspezifische Werte 2016 für Sachsen gesamt
- Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen
- Altersklassen: 18 Altersklassen von 0 bis 4 Jahre bis 85 und älter, ohne Bevölkerung mit Nebenwohnsitz

Wanderungssaldo Status-Quo

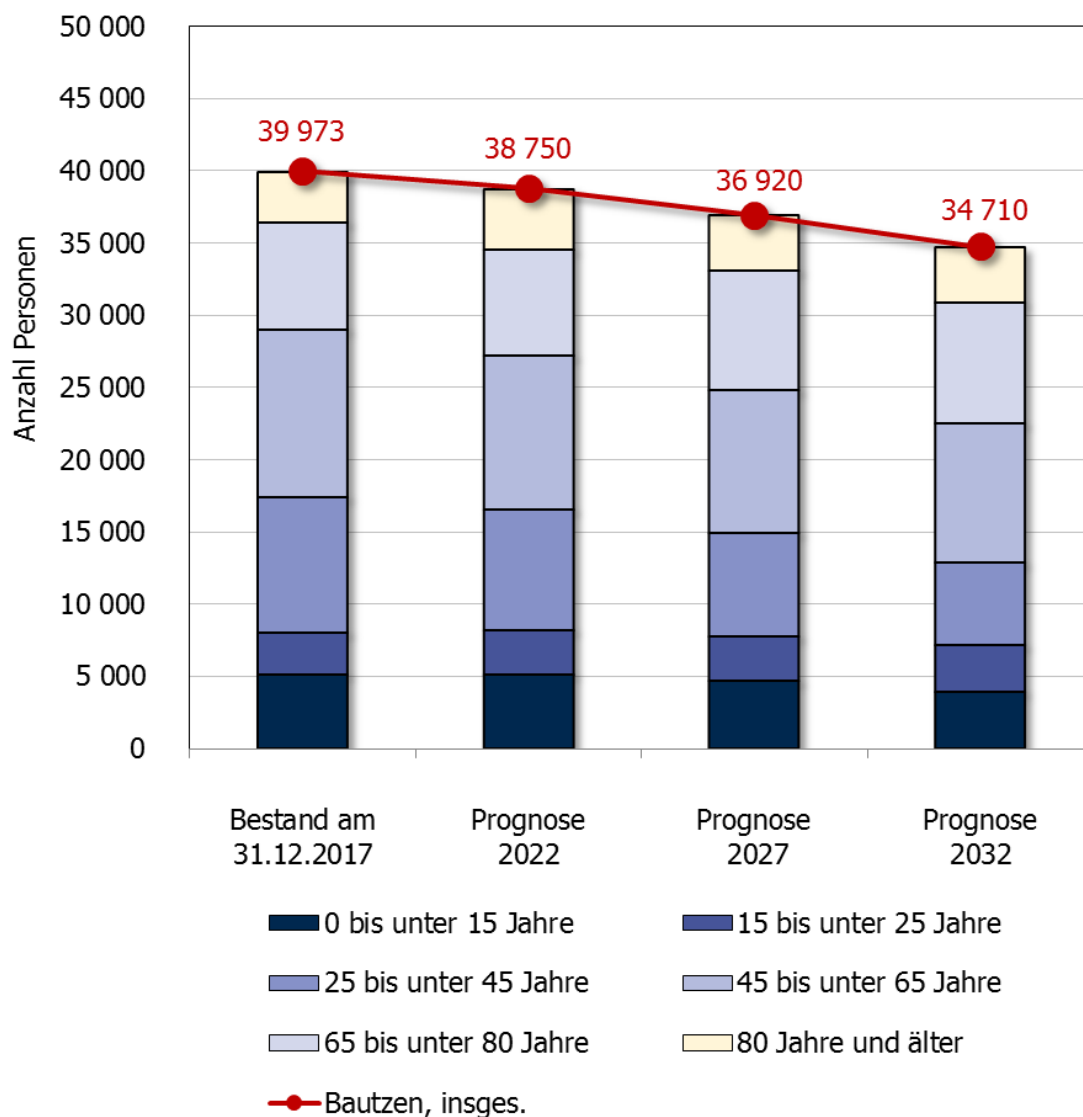
- Altersklassenspezifischer Mittelwert der Jahre 2015 bis 2017 für Bautzen
- Datenquelle: Kommunalstatistik
- Altersklassen: 18 Altersklassen von 0 bis 4 Jahre bis 85 und älter
- Ohne Wanderung von Einwohnern mit ausländischer Staatsangehörigkeit
- -56 Personen pro Jahr, -280 Personen je 5 Jahre

Bevölkerungersatz durch verminderte Fortzüge

- 2018-2022: Geburtendefizit Status-Quo: 939 Personen + Wanderungsverlust Status-Quo: 280 Personen = **1.219 Personen**
- 2023-2027: Geburtendefizit Status-Quo: 1.550 Personen + Wanderungsverlust Status-Quo: 280 Personen = **1.830 Personen**
- 2027-2032: Geburtendefizit Status-Quo: 1.932 Personen + Wanderungsverlust Status-Quo: 280 Personen = **2.212 Personen**

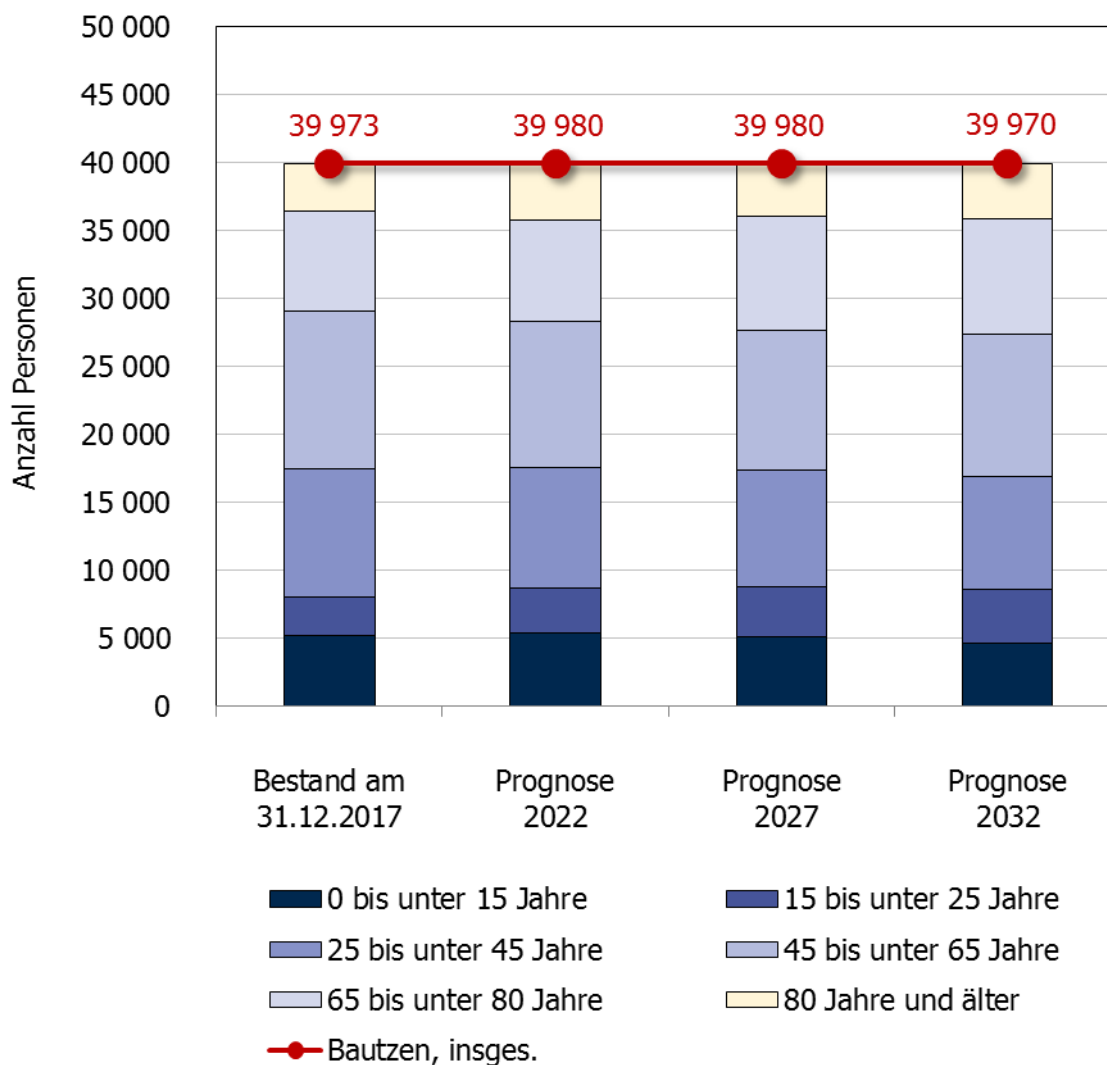
Bevölkerungsentwicklung nach dem Szenario „Status-Quo“

Altersgruppen	Bevölkerung der Stadt Bautzen			
	Bestand am 31.12.2017	Prognose, jeweils am Jahresende		
		2022	2027	2032
0 bis unter 15 Jahre	5 173	5 170	4 700	3 960
15 bis unter 25 Jahre	2 892	3 070	3 100	3 210
25 bis unter 45 Jahre	9 371	8 360	7 170	5 720
45 bis unter 65 Jahre	11 611	10 620	9 890	9 650
65 bis unter 80 Jahre	7 428	7 360	8 280	8 380
80 Jahre und älter	3 498	4 170	3 780	3 790
Bautzen, insges.	39 973	38 750	36 920	34 710



Bevölkerungsentwicklung nach dem Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“

Altersgruppen	Bevölkerung der Stadt Bautzen			
	Bestand am 31.12.2017	Prognose, jeweils am Jahresende		
		2022	2027	2032
0 bis unter 15 Jahre	5 173	5 360	5 130	4 640
15 bis unter 25 Jahre	2 892	3 320	3 620	3 960
25 bis unter 45 Jahre	9 371	8 920	8 650	8 340
45 bis unter 65 Jahre	11 611	10 760	10 270	10 400
65 bis unter 80 Jahre	7 428	7 400	8 390	8 580
80 Jahre und älter	3 498	4 220	3 920	4 050
Bautzen, insges.	39 973	39 980	39 980	39 970



3 Haushaltsprognose

3.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Haushaltsprognose für die Stadt Bautzen ist an das Prognosemodell des Institutes für Ökologische Raumentwicklung (IÖR) angelehnt. Dieses differenziert und prognostiziert nach verschiedenen Haushaltstypen. Grundlage bildet ein Familienzykluskonzept, in dem am Anfang jüngere 1 bis 2-Personen-Haushalte unter 55 Jahre stehen. Diese können entweder eine Familie gründen und wechseln damit zum Haushaltstyp mit 3 oder mehr Personen oder verbleiben bei der Haushaltsgröße 1 oder 2 Personen. Dem Alter des so genannten Haushaltsvorstandes entsprechend, wechseln diese kleineren Haushalte schließlich zum Haushaltstyp der älteren 1 bis 2-Personen-Haushalte ab 55 Jahre. Auch die Familienhaushalte wechseln irgendwann zum Haushaltstyp der älteren 1 bis 2-Personenhaushalte, womit sich der Kreis schließt. Diese Differenzierung ist notwendig, da die verschiedenen Haushaltstypen auch unterschiedliche Wohnwünsche ausbilden und somit jeweils andere Formen des Wohnens am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs können somit differenzierte Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnraum innerhalb verschiedener Wohnungsteilmärkte gemacht werden.

Im Rahmen der Vorausberechnungen erfolgt die Ermittlung der Haushalte und Haushaltstypen in einem dreistufigen Verfahren für beide Szenarien. Zudem liegt der Fokus auf Privathaushalte, d.h. die Bevölkerung in Anstaltsunterkünften wie Alten- oder Flüchtlingsheimen wird nicht berücksichtigt. Im ersten Schritt wird über sogenannte Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten die Gesamtzahl an Haushalten in jedem Prognosejahr bestimmt – hier die Jahre 2017, 2022, 2027 und 2032. Die Annahmen geben an, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einen bestimmten Haushaltstyp bildet. Die Werte können zwischen 0 und 1 liegen und wurden aus einer Statistik zum Mikrozensus für Sachsen für die Jahre 2000 bis 2015 speziell für die Stadt Bautzen ermittelt.

Als Beispiel kann die Altersklasse der 30- bis 35-Jährigen dienen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass diese Altersklasse 2015 mit 100 Personen besetzt ist. Meist liegt deren Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit bei 0,5. Multipliziert mit der Zahl der Personen ergibt sich eine Haushaltszahl von 50. Mit zunehmendem Alter neigen die Bildungswahrscheinlichkeiten gegen 1, da der Anteil von 1 Personenhaushalten in diesen Altersklassen stark zunimmt. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten stellen somit „umgekehrte“ durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersklasse dar. Sind die Haushalte bekannt, kann mittels einfacher Summenbildung über alle Altersklassen die Gesamtzahl an Haushalten in dem Prognosejahr ermittelt werden. Der Vorteil einer altersklassenspezifischen Berechnung der Haushaltszahl liegt vor allem in der Möglichkeit einer dynamischen Betrachtung des künftigen Haushaltsbildungsverhaltens. Nimmt bspw. die Altersklassenbesetzung älterer Kohorten im Zuge des demographischen Wandels zu, steigt auch die Zahl kleinerer Haushalte überproportional an. Die Gesamtzahl der Haushalte reagiert somit dynamisch auf die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung. Es gibt mehrere Verfahren zur Ermittlung der Haushalte. Die vorliegende Berechnung erfolgt unter Nutzung von altersklassenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten und entspricht somit einem Haushaltsvorstandsquotenverfahren. Die nicht fortgezogenen Personen im Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“ nehmen somit auch das gleiche Haushaltsbildungsverhalten ein, wie alle anderen Einwohner Bautzens.

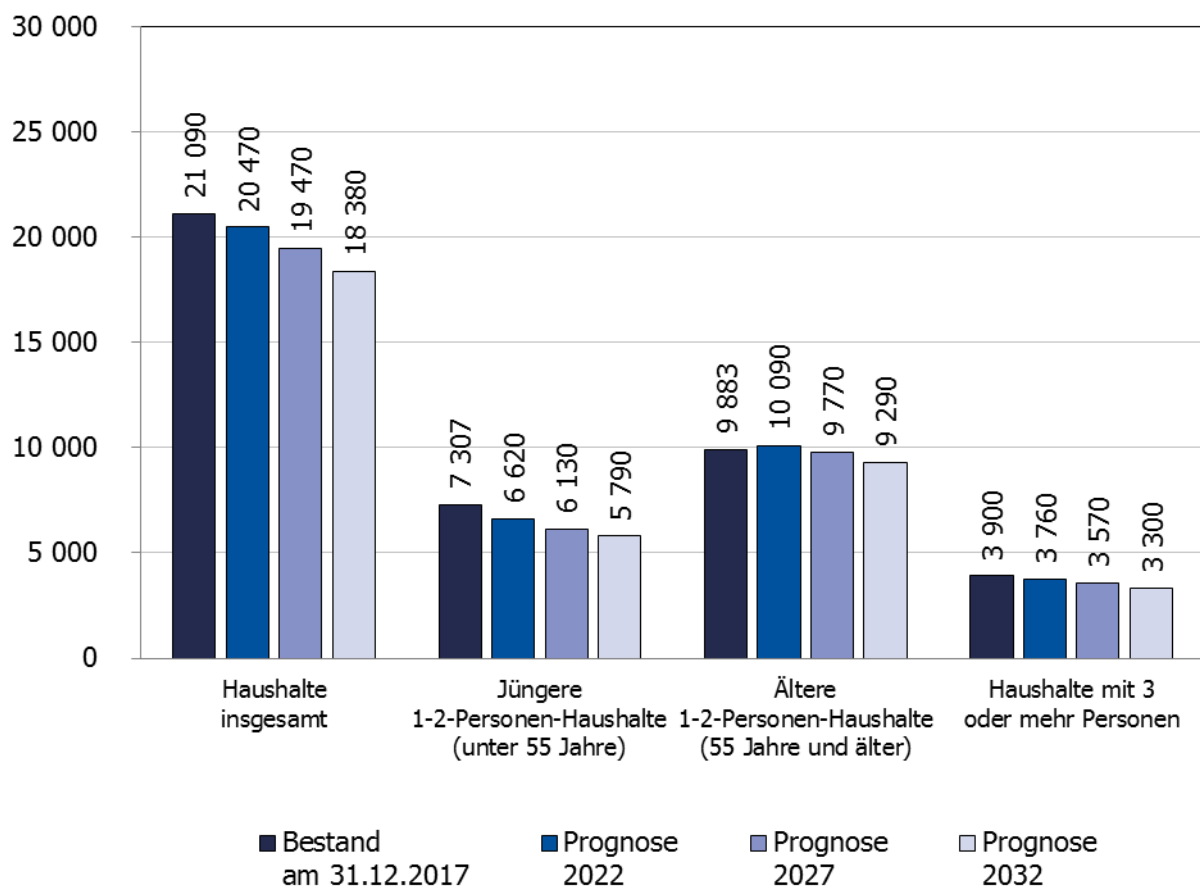
Der zweite Schritt besteht in der Differenzierung der Gesamtzahl der Haushalte in 1 bis 2-Personen-Haushalte sowie 3- und mehr Personenhaushalte. Hier findet eine

Regressionsgleichung Anwendung, welche in Abhängigkeit der durchschnittlichen Haushaltsgröße den prozentualen Anteil an 1 bis 2-Personen-Haushalten an allen Haushalten ermittelt. Die Korrelation zwischen diesen beiden Parametern ist sehr stark und ergibt bei ausreichend hoher Zahl an Datensätzen eine fast perfekte lineare Gerade mit negativem Anstieg – d.h. je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgröße ist, desto größer ist der prozentuale Anteil der 1 bis 2-Personenhaushalte an allen Haushalten. Für Bautzen wurde die Gleichung auf Basis des Zensus 2011 und den Daten sämtlicher sächsischer Gemeinden ermittelt. Die Haushaltszahlen insgesamt sind aus dem ersten Schritt bekannt, sodass mithilfe der Bevölkerungszahl für jedes Prognosejahr die durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt werden kann und durch Einsetzen in die Regressionsgleichung schließlich die Berechnung des Anteils der 1 bis 2-Personen-Haushalte an allen Haushalten möglich wird.

Der dritte Schritt besteht aus der Differenzierung nach Alter innerhalb der 1 bis 2-Personen-Haushalte nach „jünger unter 55 Jahre“ und „älter ab 55 Jahre“ und erfolgt über die Ergebnisse der gesamtstädtischen Haushaltsgenerierung nach den drei Haushaltstypen für das Basisjahr 2017, welche durch die Stadt Bautzen bereit gestellt wurden. Daraus kann der prozentuale Anteil an jüngeren 1 bis 2-Personen-Haushalten an der Gesamtzahl der 1 bis 2-Personen-Haushalten abgeleitet werden. Die Dynamisierung erfolgt hier über die Bevölkerung, in dem für jedes Prognosejahr ein relationaler Faktor aus prozentualem Anteil jüngerer Bevölkerung unter 55 Jahre an der Gesamtbevölkerung in 2017 im Nenner sowie dem Anteil der jüngeren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Prognosejahr im Zähler gebildet wird. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung kann bspw. der prozentuale Anteil der jüngeren Personen immer weiter abnehmen, sodass der relationale Faktor immer weiter schrumpft und durch die Multiplikation mit dem Anteil der jüngeren 1 bis 2-Personen-Haushalte an allen Haushalten somit auch die Bedeutung dieses Haushaltstyps sinkt. Die Berechnung der älteren kleineren Haushalte ab 55 Jahre erfolgt analog.

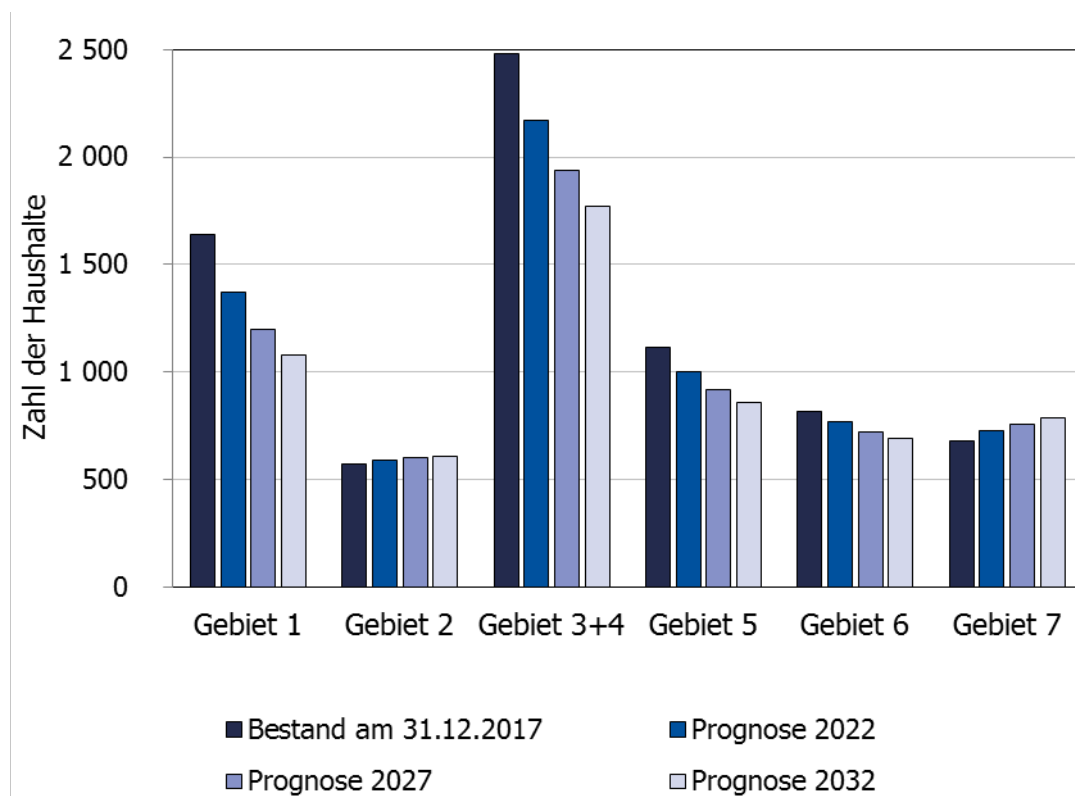
3.2 Zahl der Haushalte nach dem Szenario „Status Quo“

Bezeichnung Haushaltstyp	Bestand am 31.12.2017	Prognose 2022	Prognose 2027	Prognose 2032
Haushalte insgesamt	21 090	20 470	19 470	18 380
Jüngere 1-2-Personen-Haushalte (unter 55 Jahre)	7 307	6 620	6 130	5 790
Ältere 1-2-Personen-Haushalte (55 Jahre und älter)	9 883	10 090	9 770	9 290
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	3 900	3 760	3 570	3 300



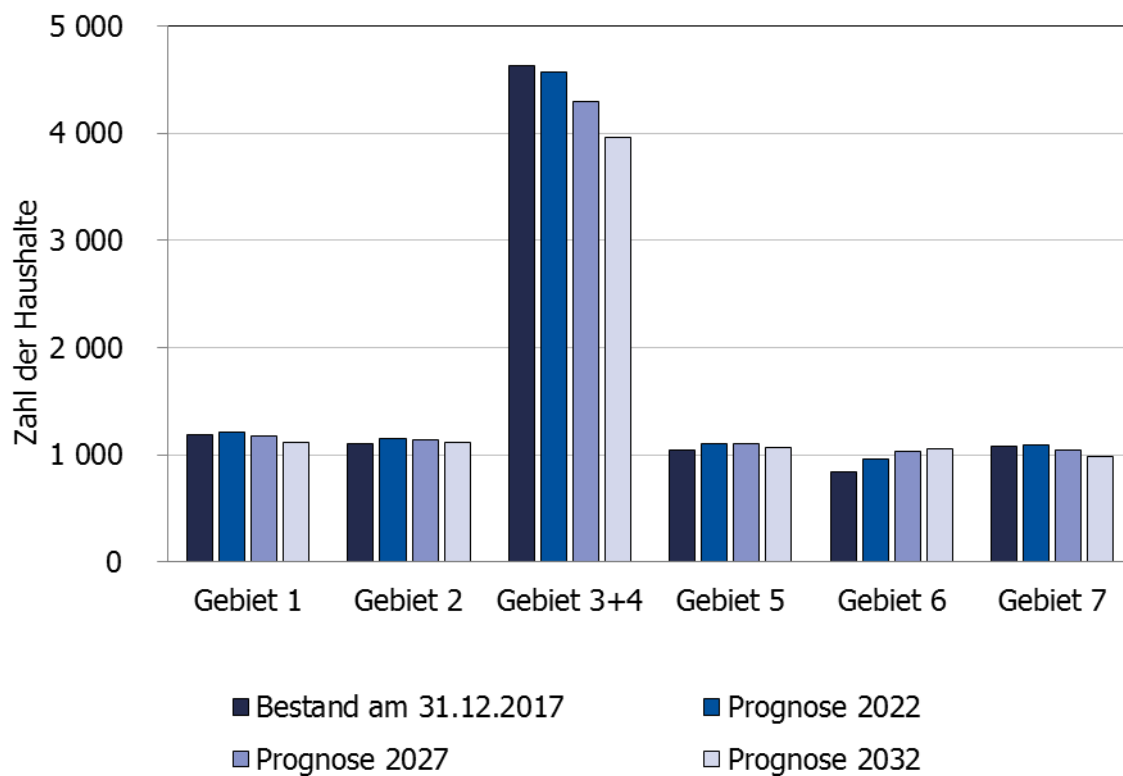
Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Jüngere 1 bis 2-Personen Haushalte 15 bis unter 55 Jahre“ nach Gebieten

Zeitbezug	Jüngere 1 bis 2-Personen-Haushalte zwischen 15 und unter 55 Jahre					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	1 640	574	2 483	1 114	817	679
Prognose 2022	1 370	590	2 170	1 000	770	730
Prognose 2027	1 200	600	1 940	920	720	760
Prognose 2032	1 080	610	1 770	860	690	790



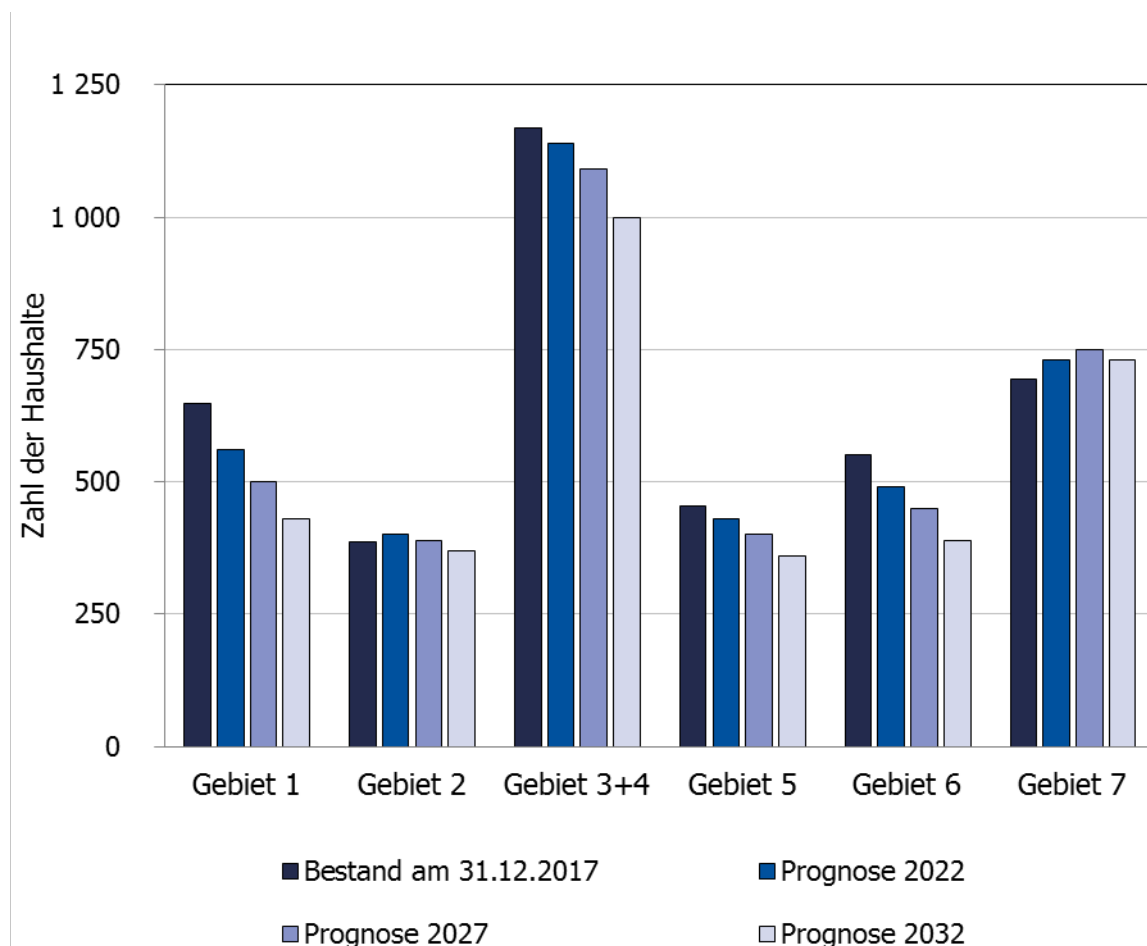
Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Ältere 1 bis 2-Personen Haushalte über 55 Jahre“ nach Gebieten

Zeitbezug	Ältere 1 bis 2-Personen-Haushalte über 55 Jahre					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	1 190	1 100	4 630	1 038	841	1 084
Prognose 2022	1 210	1 150	4 570	1 100	960	1 090
Prognose 2027	1 170	1 140	4 290	1 100	1 030	1 040
Prognose 2032	1 110	1 110	3 960	1 070	1 060	980



Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Haushalte mit 3 und mehr Personen“ nach Gebieten

Zeitbezug	Haushalte mit 3 und mehr Personen					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	649	386	1 168	454	550	693
Prognose 2022	560	400	1 140	430	490	730
Prognose 2027	500	390	1 090	400	450	750
Prognose 2032	430	370	1 000	360	390	730



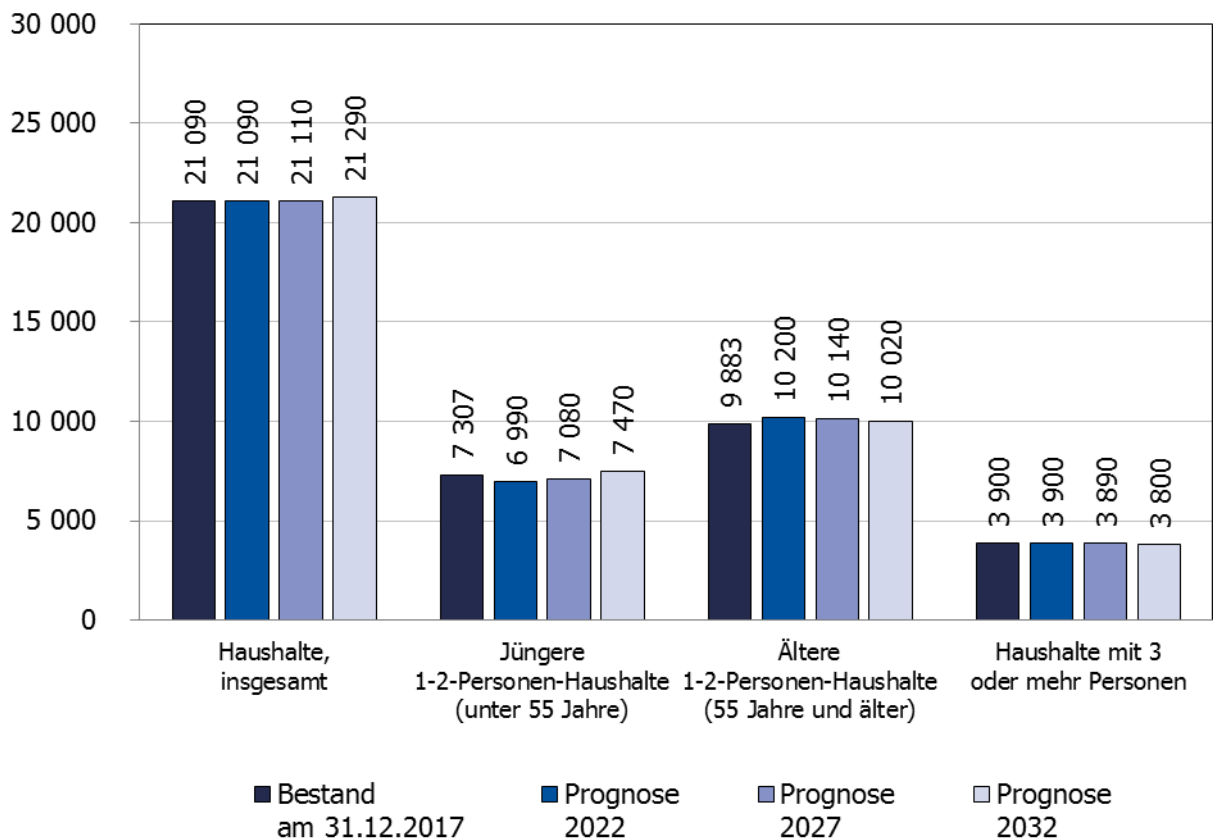
Zusammenfassung: Zahl der Haushalte im Szenario „Status-Quo“ nach Gebieten

Zeitbezug	Zahl der Haushalte im Gebiet					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	3 479	2 060	8 281	2 606	2 208	2 456
Prognose 2022	3 140	2 140	7 880	2 530	2 220	2 550
Prognose 2027	2 870	2 130	7 320	2 420	2 200	2 550
Prognose 2032	2 620	2 090	6 730	2 290	2 140	2 500
Differenz 2017 bis 2032*	-860	30	-1550	-320	-70	40

* gerundet auf volle Zehnerstellen

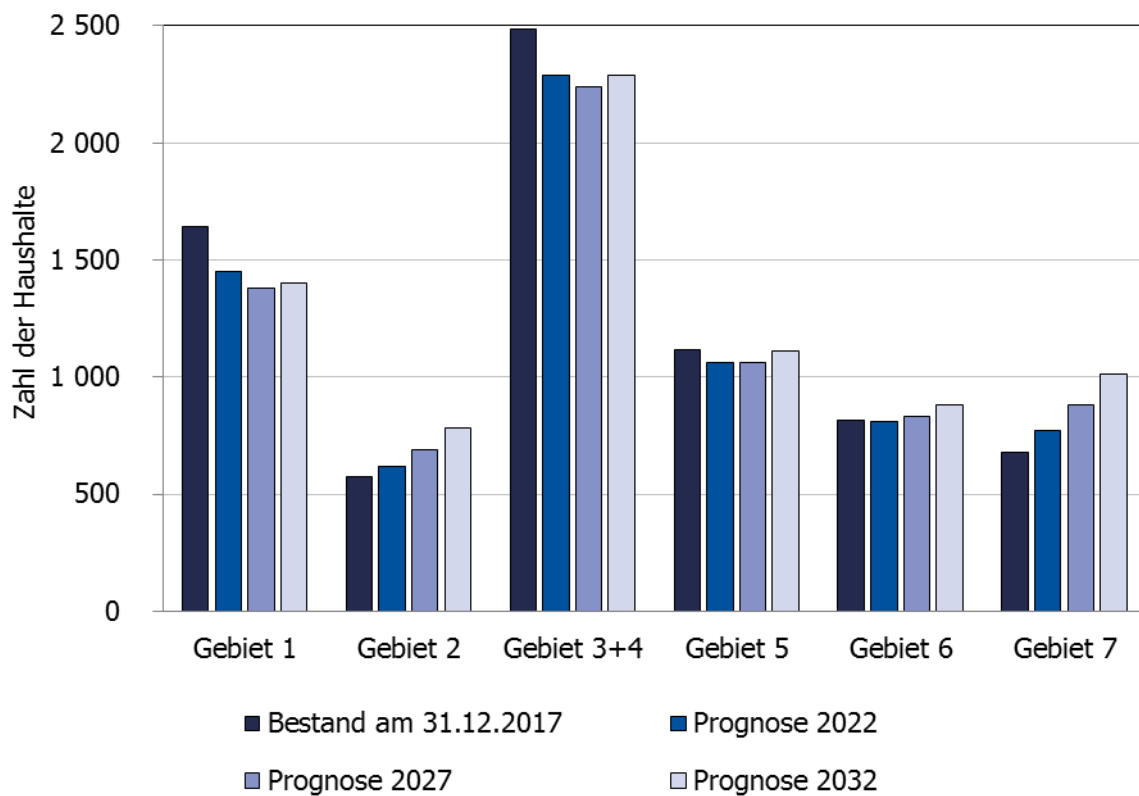
3.3 Zahl der Haushalte nach dem Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“

Bezeichnung Haushaltstyp	Bestand am 31.12.2017	Prognose 2022	Prognose 2027	Prognose 2032
Haushalte, insgesamt	21 090	21 090	21 110	21 290
Jüngere 1-2-Personen-Haushalte (unter 55 Jahre)	7 307	6 990	7 080	7 470
Ältere 1-2-Personen-Haushalte (55 Jahre und älter)	9 883	10 200	10 140	10 020
Haushalte mit 3 oder mehr Personen	3 900	3 900	3 890	3 800



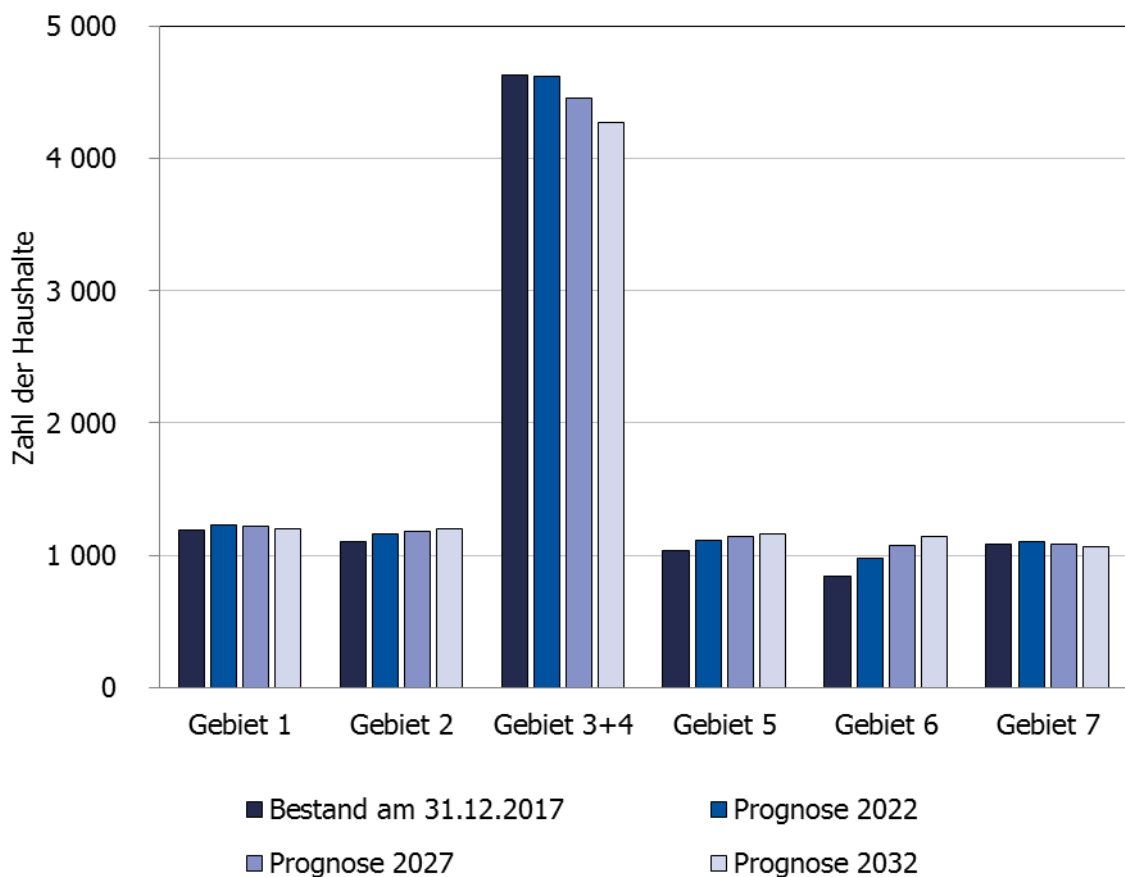
Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Jüngere 1 bis 2-Personen Haushalte 15 bis unter 55 Jahre“ nach Gebieten

Zeitbezug	Jüngere 1 bis 2-Personen-Haushalte von 15 bis unter 55 Jahre					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	1 640	574	2 483	1 114	817	679
Prognose 2022	1 450	620	2 290	1 060	810	770
Prognose 2027	1 380	690	2 240	1 060	830	880
Prognose 2032	1 400	780	2 290	1 110	880	1 010



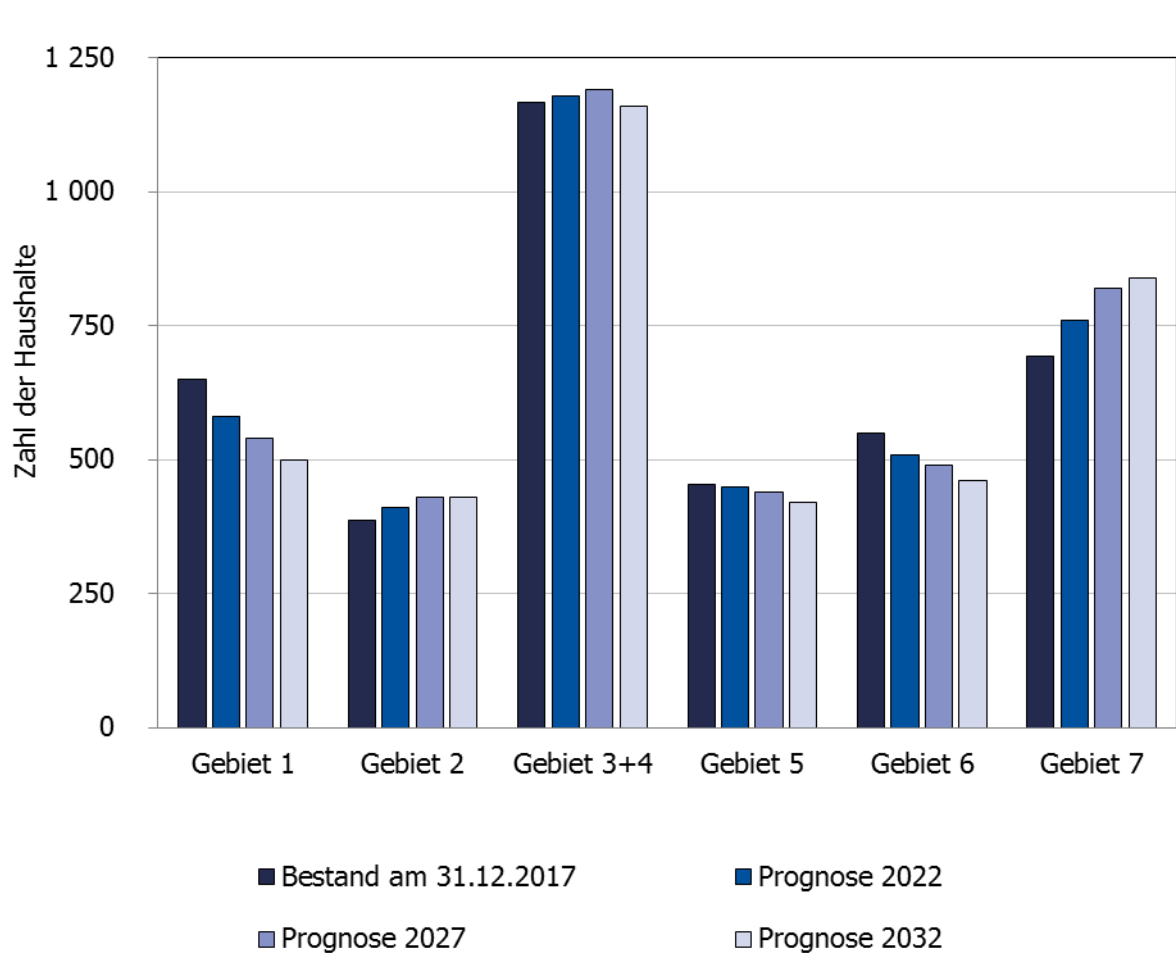
Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Ältere 1 bis 2-Personen Haushalte über 55 Jahre“ nach Gebieten

Zeitbezug	Ältere 1 bis 2-Personen-Haushalte über 55 Jahre					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	1 190	1 100	4 630	1 038	841	1 084
Prognose 2022	1 230	1 160	4 620	1 110	980	1 100
Prognose 2027	1 220	1 180	4 450	1 140	1 070	1 080
Prognose 2032	1 200	1 200	4 270	1 160	1 140	1 060



Zahl der Haushalte für Haushaltstyp „Haushalte mit 3 und mehr Personen“ nach Gebieten

Zeitbezug	Haushalte mit 3 und mehr Personen					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	649	386	1 168	454	550	693
Prognose 2022	580	410	1 180	450	510	760
Prognose 2027	540	430	1 190	440	490	820
Prognose 2032	500	430	1 160	420	460	840



Zusammenfassung: Zahl der Haushalte im Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“ nach Gebieten

Zeitbezug	Zahl der Haushalte im Gebiet					
	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3+4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7
Bestand am 31.12.2017	3 479	2 060	8 281	2 606	2 208	2 456
Prognose 2022	3 260	2 190	8 090	2 620	2 300	2 630
Prognose 2027	3 140	2 300	7 880	2 640	2 390	2 780
Prognose 2032	3 100	2 410	7 720	2 690	2 480	2 910
Differenz 2017 bis 2032*	- 380	350	- 560	80	270	450

* gerundet auf volle Zehnerstellen

4 Wohnungsmarkt, Wohnungsnachfrage

4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Analyse des zu erwartenden teilstädtischen Wohnungsneubaubedarfs baut auf der Haushaltsentwicklung sowie der zu erwartenden Haushaltsstruktur auf. Auf Grundlage der drei gebildeten Haushaltstypen, der Aufteilung dieser nach den sieben Teilgebieten und deren Umzugsdynamik sowie der Wohnungsbestandsstruktur nach Teilgebieten erfolgt die Simulation des künftigen Wohnungsmarktgeschehens im Rahmen eines Marktmodells mit nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren.

Wohnungsmarktsegmente

Die Modellierung der künftigen Wohnungsnachfrage basiert auf einer Differenzierung der Wohnsituation der drei Haushaltstypen im Basisjahr 2017 nach sieben Teilgebieten sowie einer Aufteilung nach Gebäudetyp EZH (Ein- und Zweifamilienhaus) sowie MFH (Mehrfamilienhaus) innerhalb der Gebiete.

- Gebiet 1: Vorindustriell geprägt
- Gebiet 2: Ein/Mehrfamilienhäuser
- Gebiet 3+4: Geschosswohnungsbau
- Gebiet 5: Nachindustriell gemischt
- Gebiet 6: Villenviertel
- Gebiet 7: Ländlicher Raum

Aufgrund der in der Stadt Bautzen aus den Einwohnermelderegister-Statistiken abgeleiteten Haushaltegenerierung ist die Zahl der Haushalte in den jeweiligen Gebietseinheiten für alle drei Haushaltstypen zum 31.12.2017 bekannt. Die weitere Untergliederung nach EZH und MFH innerhalb der Gebiete erfolgte auf Basis der kommunalen Wohnungsbestandserhebung, welche eine jährliche Fortschreibung erfährt. Diese liefert Informationen zur Zahl der Wohnungen in den Teilgebieten nach Gebäudetyp EZH und MFH sowie zum Wohnungsleerstand innerhalb dieser Wohnungsteilmärkte. Dies macht es möglich, für jedes Teilgebiet die bewohnten Wohnungen durch Abzug des Leerstandes zu bestimmen. Daraus wird schließlich eine Aufteilungsquote EZH/MFH für die Wohnsituation der Haushalte im jeweiligen Gebiet abgeleitet. Da es nicht möglich ist, für die drei Haushaltstypen einzeln die EZH/MFH-Wohnsituation zu ermitteln, erfolgt die Berechnung für die Zahl der Haushalte gesamt innerhalb eines Gebietes. Die Quote wird für die Prognosehorizonte 2022, 2027 sowie 2032 konstant gehalten und beläuft sich wie im Folgenden beschrieben:

Anteil der zum 31.12.2017 in EZH wohnenden Haushalte an allen Haushalten im Gebiet:

- Gebiet 1: Vorindustriell geprägt **8,8%**
- Gebiet 2: EZH/MFH **60,1%**
- Gebiet 3+4: Geschosswohnungsbau **2,6%**
- Gebiet 5: Nachindustriell gemischt **13,0%**
- Gebiet 6: Villenviertel **6,6%**
- Gebiet 7: Ländlicher Raum **74,0%**

Modellierung der Wohnungsnachfrageentwicklung

Die Abbildung der Dynamik der Wohnungsnachfrageentwicklung in den einzelnen Teilgebieten basiert zum einen auf dem unterschiedlichen Nachfrageverhalten der Haushaltstypen. Wechseln Haushalte bspw. von einem Zwei-Personen-Haushalt zu einem Familienhaushalt mit einem Kind, ergibt sich möglicherweise auch eine andere Wohnsituation im ländlicheren Raum. Somit entwickelt sich eine Wohnungsnachfragedynamik in den Teilmärkten aus der Zunahme oder der Abnahme der drei Haushaltstypen.

Zum anderen kann sich die Wohnpräferenz innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps im Laufe der Zeit ändern. Der Berücksichtigung sich wandelnder Wohnwünsche wurde dadurch Rechnung getragen, dass auf Grundlage einer Analyse der kommunalen Statistikstelle das innerstädtische Umzugsverhalten aller drei Haushaltstypen zwischen den Teilgebieten abgebildet werden kann. Mit diesen sogenannten durchschnittlichen Umzugswahrscheinlichkeiten auf Grundlage des Stützzeitraums 2015 bis 2017 ist es möglich, aktuelle Entwicklungen der Wohnungsnachfrage in die Prognoserechnungen mit einzubeziehen und bis 2032 fortzuschreiben. Hierfür werden die Umzugsquoten mit der Aufteilung der teilstädtischen Wohnsituation der Haushaltstypen im Basisjahr 2017 verknüpft, sodass sich die künftige Wohnungsnachfrage nach den Teilgebieten für alle künftigen Prognosehorizonte dynamisch aus dem Wechsel zwischen diesen sowie der Zu- oder Abnahme der Zahl der Haushalte ergibt. Anschließend erfolgt die Summierung aller Haushalte innerhalb eines Teilgebiets, sodass die Aufteilung mit der Gebäudetypquote EZH/MFH erfolgen kann.

Wohnungsangebot und Marktmodell

Neben der Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung steht auch die Wohnungsangebotsentwicklung im Fokus der Analysen. Deren Grundstruktur wird auf Basis der Angaben der Stadtverwaltung Bautzen zum Gebäudebestand für das Jahr 2017 nach den sieben Teilgebieten sowie EZH und MFH abgeleitet (ohne Wohnheime, einschl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden). Im Rahmen eines Marktmodells erfolgt schließlich in jedem Prognosehorizont die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot. Sind die Wohnungsbestände in den betrachteten Wohnungsteilmärkten nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage zu decken, entsteht ein Wohnungsneubaubedarf. Dieser fließt bis zum nächsten Prognosehorizont als Baufertigstellungen in die Wohnungsangebotsberechnungen mit ein. Wohnungsabgänge werden über Wohnungsabgangsquoten berücksichtigt und vermindern das verfügbare Wohnungsangebot. Diese wurden auf Grundlage von Daten des statistischen Landesamtes Sachsen ermittelt und weisen für die Jahre 2011 bis 2017 im Schnitt einen Wohnungsabgang pro Jahr von rund 0,01% des EZH-Bestandes und 0,05% des MFH-Bestands auf. Bis zum Ende des Prognosezeitraums verbleiben die Abgangsquoten auf dem Niveau. Schließlich kann über den periodischen Abgleich des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes mit der dynamisierten Wohnungsnachfrage der Wohnungsneubaubedarf insgesamt bis 2032 ermittelt werden. Die Fluktuationsreserve als Parameter des Wohnungsmarktmodells wird mit 3% angesetzt und wird als nicht nutzbarer Teil des Wohnungsangebotes von diesem beim Marktgleich abgezogen.

4.2 Wohnungsnachfrage nach dem Szenario „Status Quo“

Wohnungsneubaubedarf nach Gebieten sowie Gebäudetyp

Prognoseintervall	Gebiet 1		Gebiet 2		Gebiet 3+4		Gebiet 5		Gebiet 6		Gebiet 7		Gesamt
	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	
2018 bis 2022	0	0	102	16	0	0	0	0	0	0	153	0	271
2023 bis 2027	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	20	0	33
2028 bis 2032	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	20	0	33
Gesamt	0	0	128	16	0	0	0	0	0	0	193	0	337

Prognoseintervall	Durchschnitt pro Jahr im Intervall			
	EZH	MFH	Gesamt	
2018 bis 2022		51	3	54
2023 bis 2027		7	0	7
2028 bis 2032		7	0	7
Gesamter Zeitraum		21	1	22

Wohnungsleerstand nach Gebieten sowie Gebäudetyp

Jeweils am Ende des Prognoseintervalls	Gebiet 1		Gebiet 2		Gebiet 3+4		Gebiet 5		Gebiet 6		Gebiet 7		Gesamt	
	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH		
2022	WL abs.	50	911	0	0	6	1 309	15	306	4	211	0	80	2 892
	WL rel. in %	0,2	3,8	0,0	0,0	0,0	5,5	0,1	1,3	0,0	0,9	0,0	0,3	12,0
2027	WL abs.	76	1 168	16	0	13	1 859	30	401	6	235	18	78	3 900
	WL rel. in %	0,3	4,9	0,1	0,0	0,1	7,8	0,1	1,7	0,0	1,0	0,1	0,3	16,3
2032	WL abs.	97	1 381	57	15	20	2 425	46	504	9	282	80	91	5 007
	WL rel. in %	0,4	5,8	0,2	0,1	0,1	10,1	0,2	2,1	0,0	1,2	0,3	0,4	20,9

EZH Ein- und Zweifamilienhaus

MFH Mehrfamilienhaus

WL Wohnungsleerstand

abs. absolut

rel. relativ

4.3 Wohnungsnachfrage nach dem Szenario „Stabile Bevölkerungszahl“

Wohnungsneubaubedarf nach Gebieten sowie Gebäudetyp

Prognoseintervall	Gebiet 1		Gebiet 2		Gebiet 3+4		Gebiet 5		Gebiet 6		Gebiet 7		Gesamt
	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	
2018 bis 2022	0	0	139	41	0	0	0	0	1	0	215	0	396
2023 bis 2027	0	0	65	45	0	0	0	0	6	0	110	0	226
2028 bis 2032	0	0	64	44	0	0	5	0	7	42	106	19	287
Gesamt	0	0	268	130	0	0	5	0	14	42	431	19	909

Prognoseintervall	Durchschnitt pro Jahr im Intervall			
	EZH	MFH	Gesamt	
2018 bis 2022		71	8	79
2023 bis 2027		36	9	45
2028 bis 2032		36	21	57
Gesamter Zeitraum		48	13	61

Wohnungsl Leerstand nach Gebieten sowie Gebäudetyp

Jeweils am Ende des Prognoseintervalls	Gebiet 1		Gebiet 2		Gebiet 3+4		Gebiet 5		Gebiet 6		Gebiet 7		Gesamt	
	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH		
2022	WL abs.	40	807	0	0	3	1 091	4	231	0	142	0	58	2 376
	WL rel. in %	0,2	3,3	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	1,0	0,0	0,6	0,0	0,2	9,8
2027	WL abs.	51	911	0	0	5	1 293	1	205	0	52	0	18	2 536
	WL rel. in %	0,2	3,7	0,0	0,0	0,0	5,3	0,0	0,8	0,0	0,2	0,0	0,1	10,4
2032	WL abs.	55	941	0	0	6	1 429	0	155	0	0	0	0	2 586
	WL rel. in %	0,2	3,8	0,0	0,0	0,0	5,8	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	10,5

EZH Ein- und Zweifamilienhaus

MFH Mehrfamilienhaus

WL Wohnungsleerstand

abs. absolut

rel. relativ

Stabsstelle Stadtentwicklung

Besucheradresse	Gewandhaus, Zimmer 309 Innere Lauenstraße 1, 02625 Bautzen
Postadresse	Stadtverwaltung Bautzen Dezernat für Bauwesen Stabsstelle Stadtentwicklung Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen
Auskünfte	Referent für Stadtentwicklung Herr Alexander Hennig Telefon 03591 534-253 Fax 03591 534-255 E-Mail alexander.hennig@bautzen.de

Auftragnehmer	P&P - Prognose und Planung
Auskünfte	Dipl. Geograph Robin Gutting Förstereistraße 20 01099 Dresden Telefon 0170 5590695 E-Mail info@prognose-und-planung.de

Kommunale Statistikstelle

Besucheradresse	Rathaus, Zimmer EG 04-05 Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen
Postadresse	Stadtverwaltung Bautzen Kommunale Statistikstelle Fleischmarkt 1, 02625 Bautzen
Auskünfte	Frau Angela Wolf Telefon 03591 534-491 Fax 03591 534-499 E-Mail statistik@bautzen.de



BAUTZEN
BUDYŠIN

Herausgeber Stadtverwaltung Bautzen, Dezernat Bauwesen · **Titelfotografie** Osterblasen auf dem Protschenberg, Carmen Schumann · **Druck** Stadtverwaltung Bautzen · **Redaktionsschluss** Mai 2019 · **Auflage** · 20 Exemplare · **Nachdruck** Der Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Quellenangabe gestattet.
© Stadtverwaltung Bautzen