

# Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035

## Sitzung des ASWU

Stadt Eberswalde  
Eberswalde, 8.06.2021

Prof Dr. Harald Simons, Constantin Tielkes

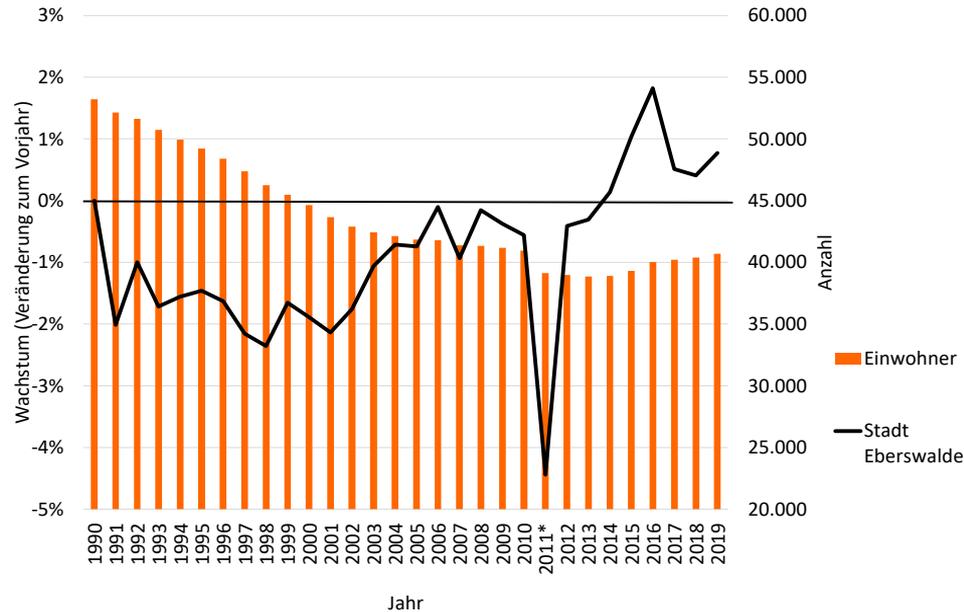
# Inhalt

1. Wanderungsanalyse
2. Bevölkerungsprognose
3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose
4. Zusatznachfrage

# Inhalt

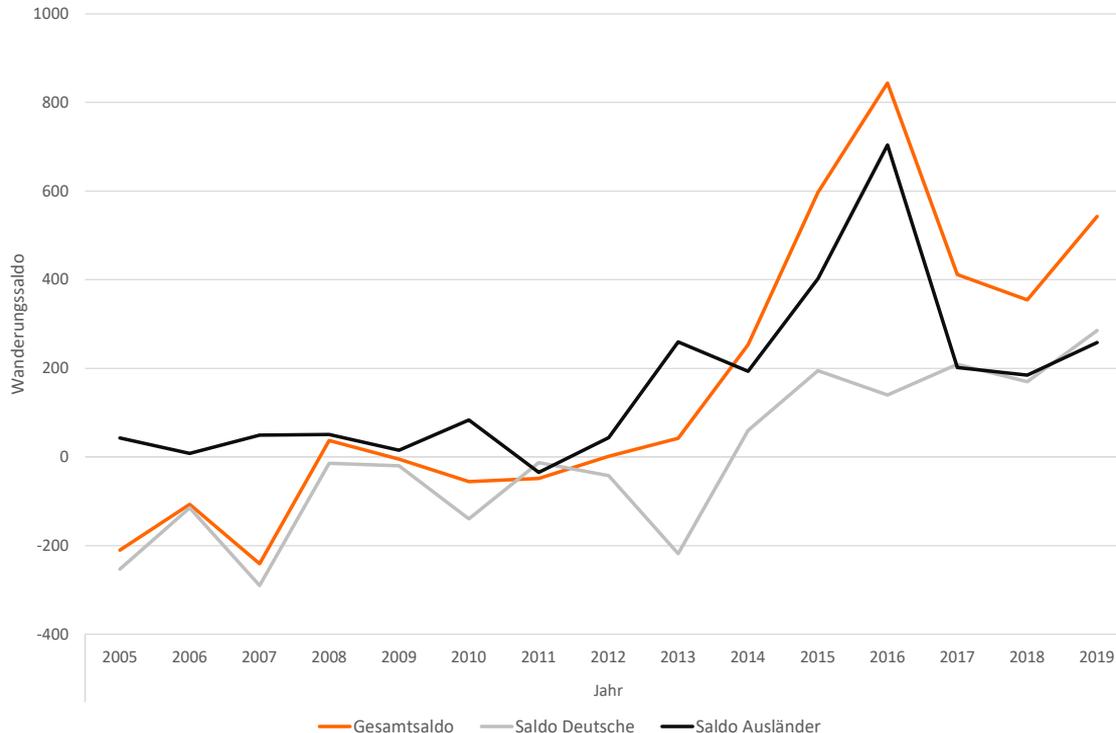
1. Wanderungsanalyse
2. Bevölkerungsprognose
3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose
4. Zusatznachfrage

# Bevölkerungsentwicklung

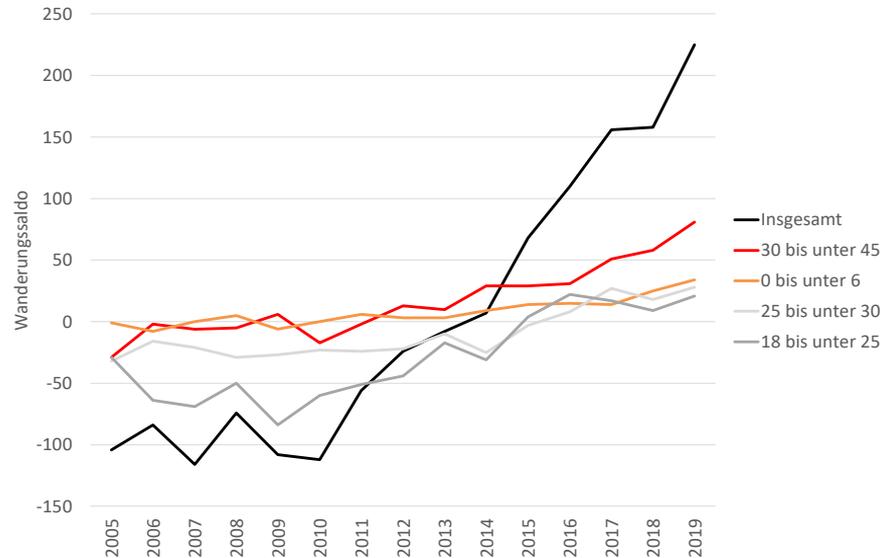


\*Hinweis: Bevölkerungsveränderung zwischen 2010 und 2011 maßgeblich aufgrund der Zensusbereinigung.

# Wanderungssaldo der Stadt Eberswalde, 2005-2019 nach Staatsangehörigkeit



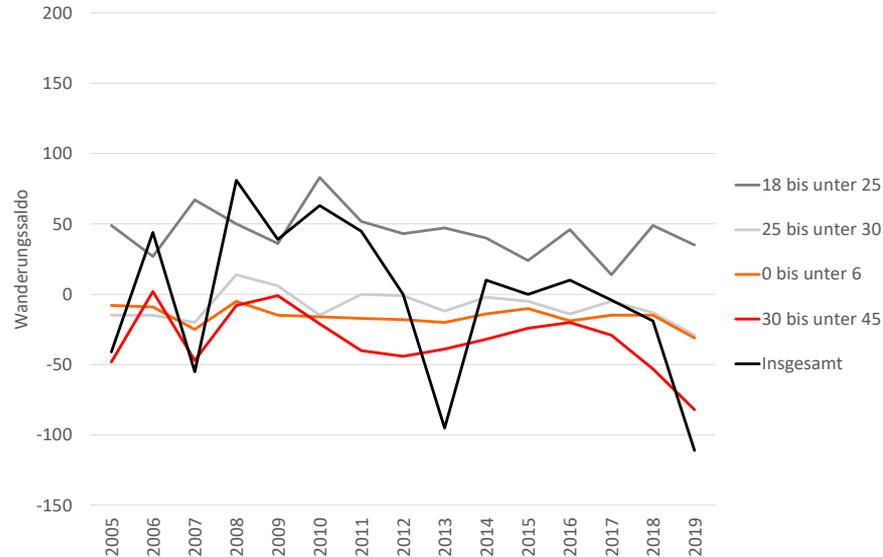
# Zusammensetzung Wanderungssaldos – Berlin (Suburbanisierung aus Berlin)



- Wanderungssaldo aus Berlin ist insgesamt stark gestiegen
- Anstieg im Familienalter
- Aber auch deutlicher Anstieg in jüngeren Altersgruppen

Nur deutsche Staatsbürger gezeigt.

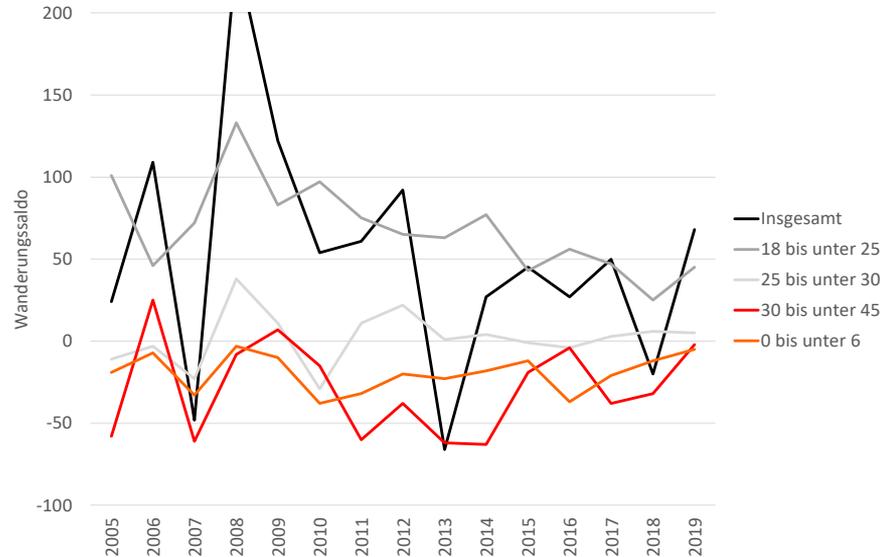
# Zusammensetzung Wanderungssaldos – Barnim (ohne Berliner Umland) (Suburbanisierung aus Eberswalde)



- Wanderungsbilanz ausgeglichen, zuletzt aber zwei Jahre negativ.
- Grund vor allem: zunehmende Wanderungsverluste bei Familien.

Nur deutsche Staatsbürger gezeigt.

# Zusammensetzung Wanderungssaldos – WMR (Ankerstadtfunktion)



- Wanderungsgewinne junger Menschen gegenüber „Hinterland“
- Sinkend aus demographischen Gründe

Nur deutsche Staatsbürger gezeigt.

# Schlussfolgerungen Wanderungsanalyse

- Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde zuletzt positiv.
- Positive Entwicklung wegen gestiegener Zuwanderung aus Berlin.
- Wanderungsgewinne gegenüber Hinterland
- (zunehmende) Verluste durch Suburbanisierung.

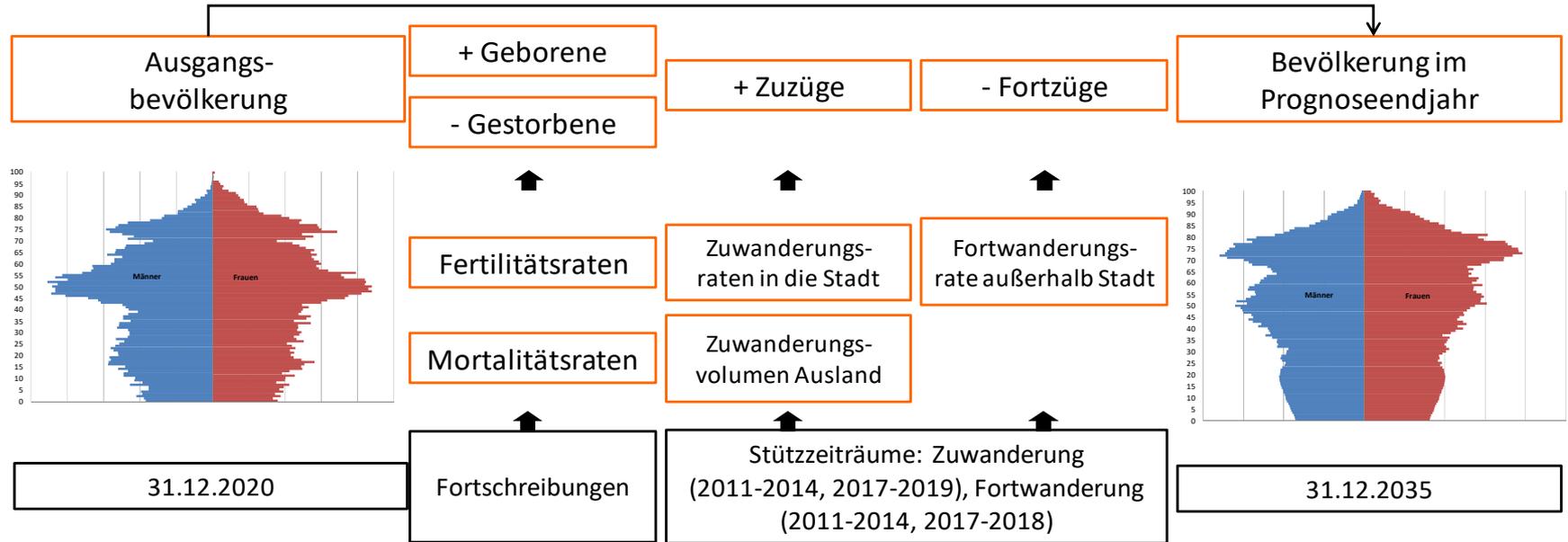
# Inhalt

1. Wanderungsanalyse
2. Bevölkerungsprognose
3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose
4. Zusatznachfrage

# Logik der Szenarien

- Drei Szenarien
- Vom Auftraggeber vorgegebene ungefähre „Zieleinwohnerzahlen“
- Übersetzung von empirica:
  - Konventioneller Trend (langer Stützungszeitraum, 2011-2019, ohne 2015 und 2016) -> Schrumpfungsszenario
  - Aktueller Trend (kurzer Stützungszeitraum, 2017 – 2019) -> Stagnationsszenario
  - Fortschreibung des aktuellen Trends (Wachstum 2017 – 2019 verlängert) -> Wachstumsszenario

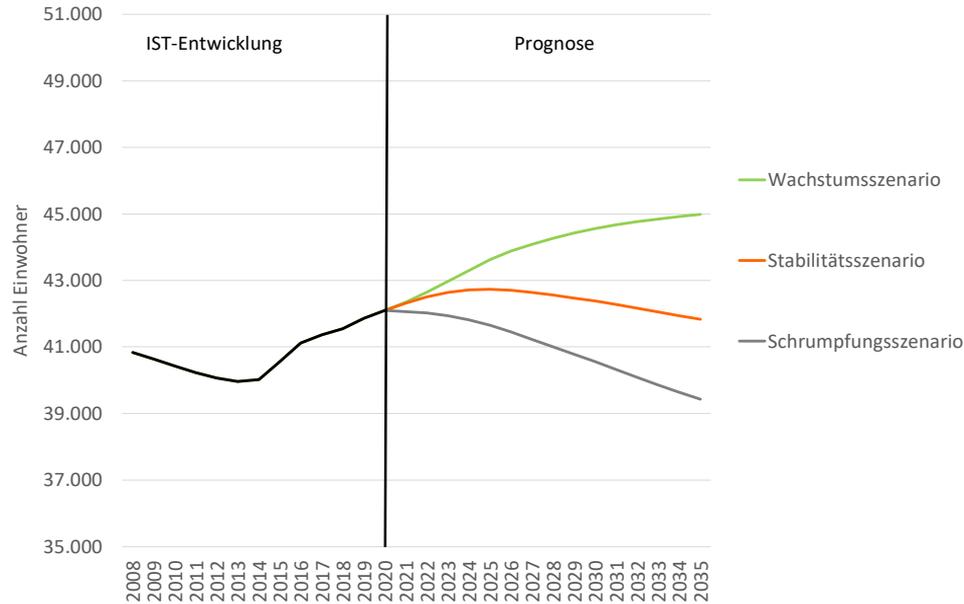
# Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung



# Zuzüge- und Fortzüge

- Getrennt für sechs Herkunftsgebiete: Berlin, Berliner Umland, Landkreis Barnim, sonstiges Brandenburg, sonstiges Deutschland und Ausland
- Zuzugsraten für jedes Herkunftsgebiet, jedes Altersjahr, jedes Prognosejahres
- Zuzugsrate: Anteil der Bevölkerung in Herkunftsgebiet, die nach Eberswalde zieht
- Fortzugsrate: Anteil der Bevölkerung jedes Altersjahres, jedes Prognosejahres, die aus Eberswalde fortzieht

# Bevölkerungsentwicklung in den drei Szenarien



# Inhalt

1. Wanderungsanalyse
2. Bevölkerungsprognose
3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose
4. Zusatznachfrage

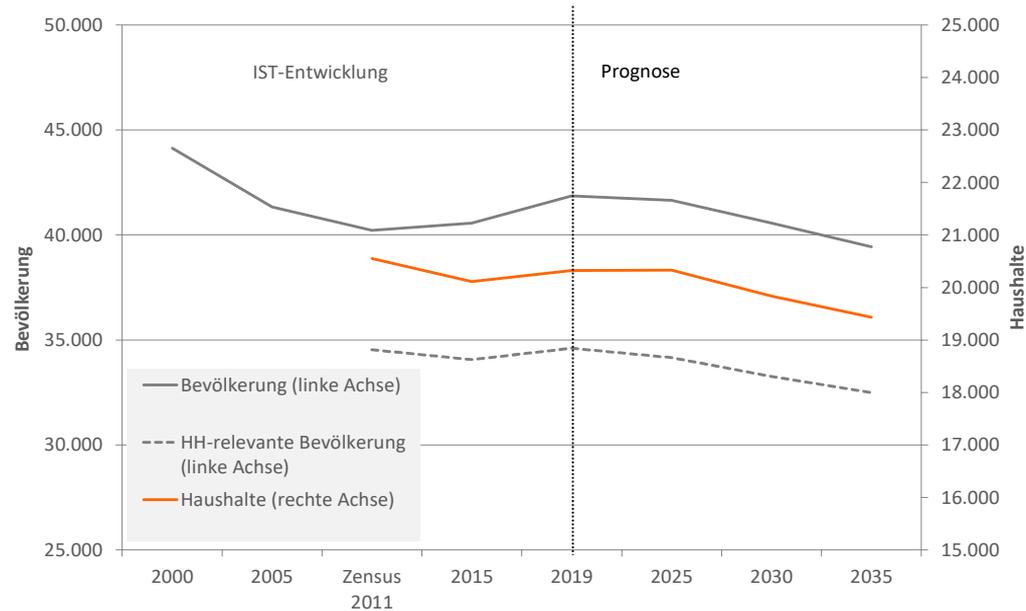
# Von der Bevölkerungs- zur Nachfrageprognose

- Bevölkerung -> Haushalte (Haushaltsvorstandquoten nach Haushaltsgröße und Alter)
- Haushalte -> wohnungsnachfragende Haushalte (Untermieter, WG, Zweitwohnungen)
- Aufteilung in Ein- und Zweifamilien sowie Geschosswohnungen (EZFH-Quoten)

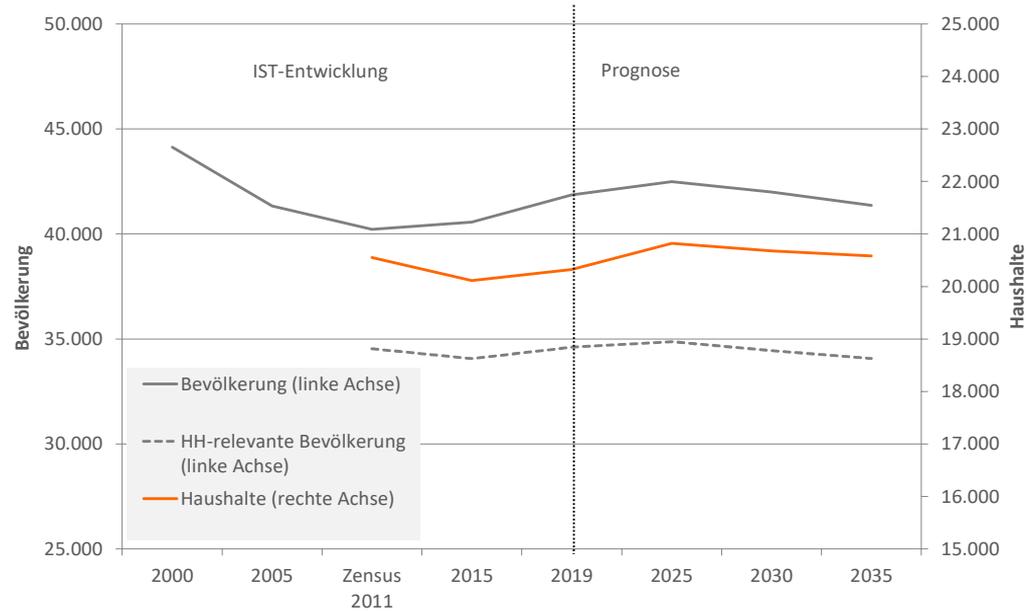
-> quantitative Zusatznachfrage („Wohnungsbedarf“) nach Wohnungstyp

- > qualitative Zusatznachfrage nach Wohnungstyp

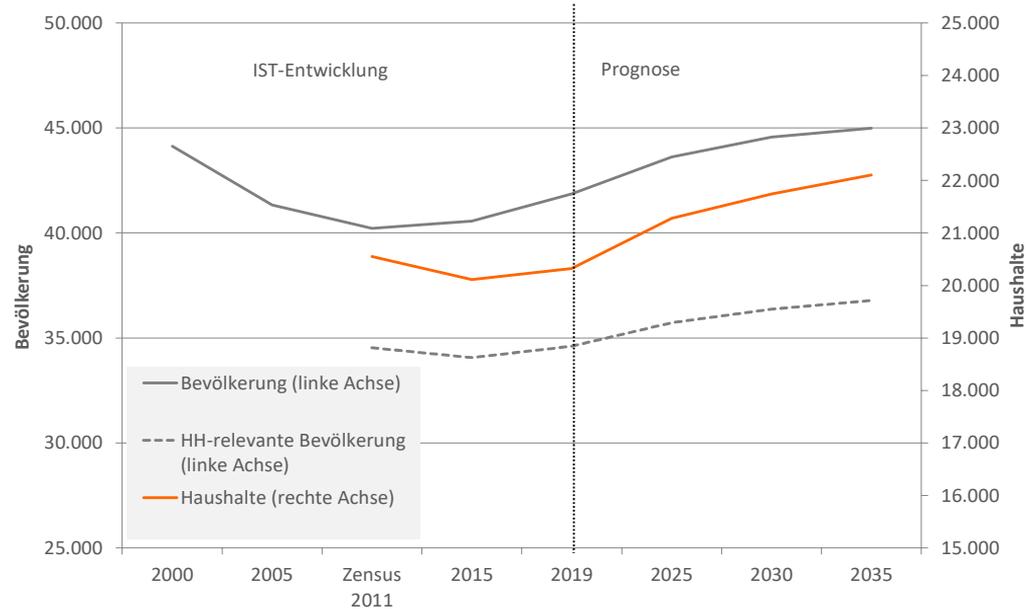
# Bevölkerungs- & Haushaltsentwicklung Schrumpfung



# Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Stabilität



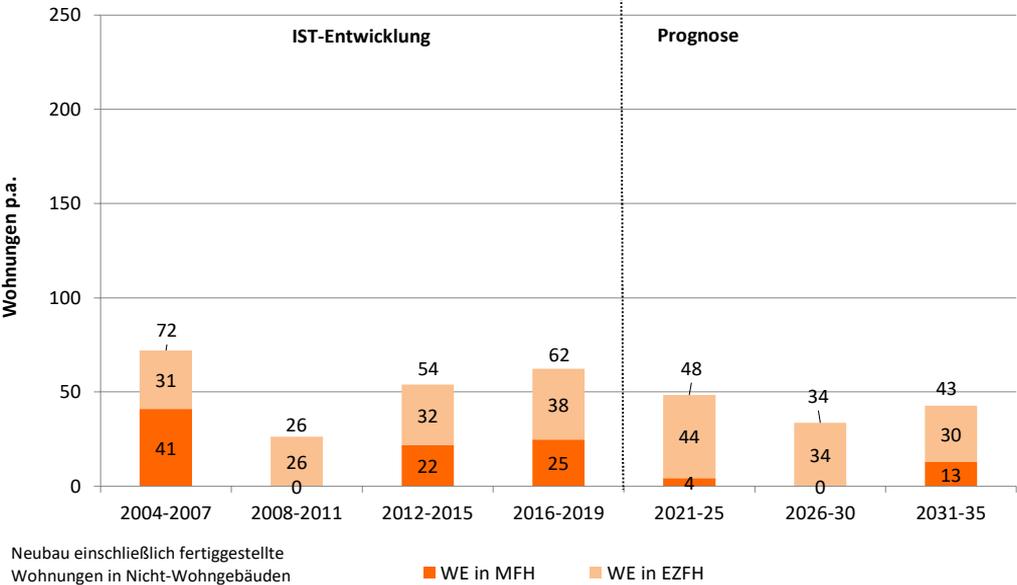
# Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Wachstum



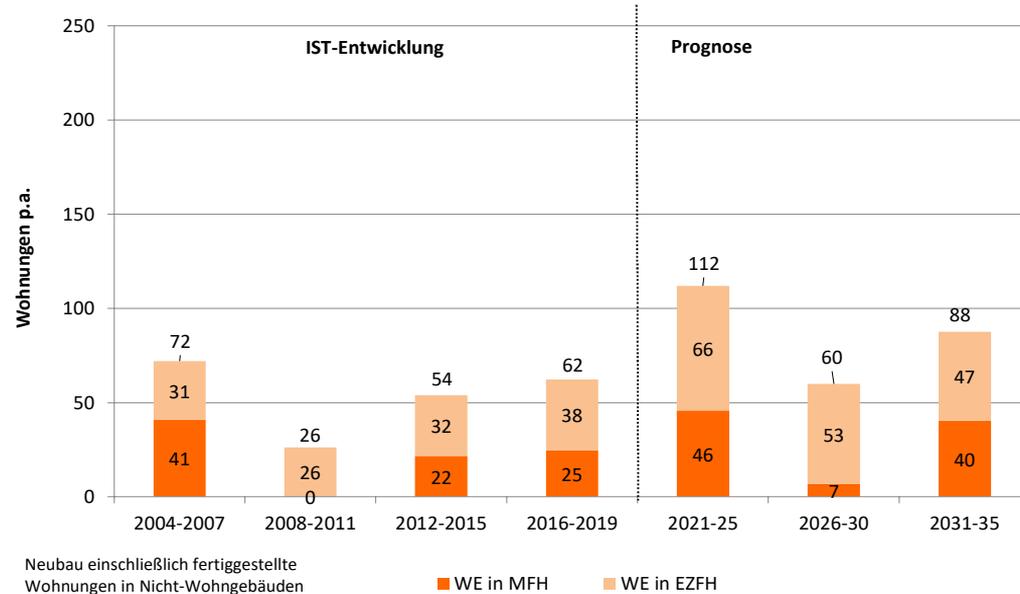
# Inhalt

1. Wanderungsanalyse
2. Bevölkerungsprognose
3. Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose
4. Zusatznachfrage

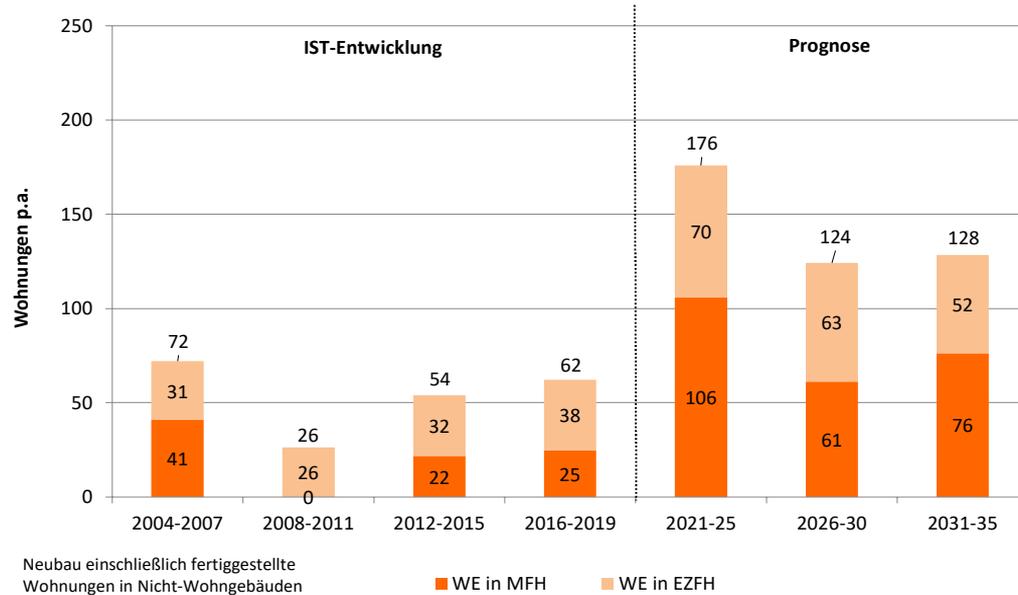
# Zusätzliche Wohnungsnachfrage Schrumpfungsszenario



# Zusätzliche Wohnungsnachfrage im Stabilitätsszenario



# Zusätzliche Wohnungsnachfrage im Wachstumsszenario

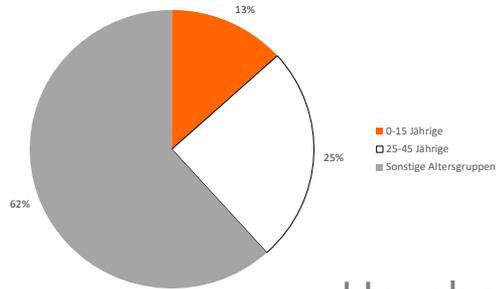


# Bemerkungen und Erläuterungen

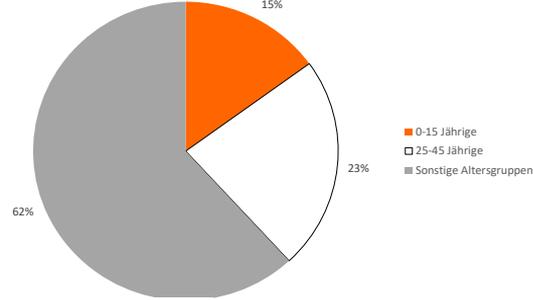
- Warum so wenig Einfamilienhäuser, warum so viele Geschosswohnungen?
- Warum besteht auch im Stagnations- und sogar im Schrumpfungsszenario noch Zusatznachfrage?
- Was ist mit Wohnungsleerständen?

# Warum so viele Geschosswohnungen?

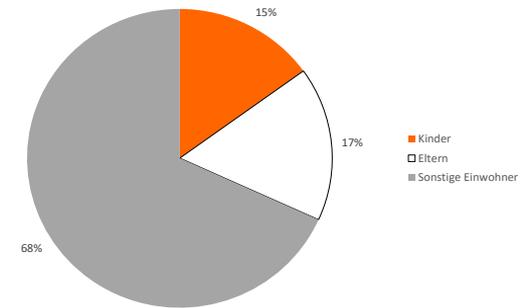
## Bestandsbevölkerung



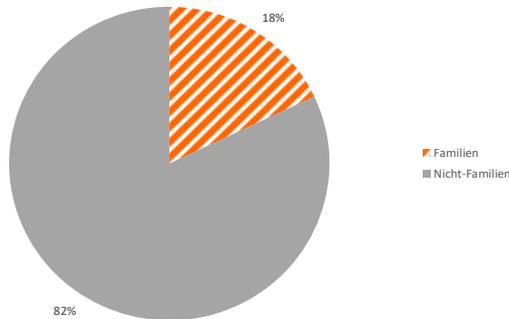
## Wanderungssaldo



## Haushaltsmitglieder



## Haushalte



□ 2017-2019 waren nur knapp 38 % der Netto-Zuwanderung im Familienalter, und nur 18 % Familienhaushalte

# Warum besteht auch im Schrumpfungs- und im Stagnationsszenario noch Zusatznachfrage?

- Weil die angebotenen Wohnungsqualitäten nicht den nachgefragten Qualitäten entspricht.
- Führt zu Neubau trotz Leerstand (wie in den letzten 30 Jahren)
- „Qualitative Zusatznachfrage“
- Berechnungsmethode: Regressionsrechnung erklärt Neubau trotz Leerstand in der Vergangenheit mit Merkmalen des Wohnungsbestandes (z.B. hoher Anteil 1950 – 1990 = mehr Neubau)
- (Anmerkung: kann als Analogon zum „Ersatzbedarf“ gesehen werden)
- Aber: je höher bereits der quantitative Zusatzbedarf ist, desto mehr wird ohnehin schon neu (und hochwertiger) gebaut, desto geringer ist der qualitative Zusatzbedarf.

# Was ist mit Leerstand?

- Bislang nicht berücksichtigt!
- Berechnet wurde die zusätzliche Nachfrage!
- Kann durch Neubau, Umbau oder aus dem Leerstand befriedigt werden.
  
- Leerstand vor allem im Brandenburgischen Viertel (11,3%), ansonsten abgesehen von einzelnen „Leerstandstaschen“ (Eisenbahnstraße, Westend-Luisenplatz) geringer bis nur noch Fluktuationsleerstand.
- Sind diese Bestände „reaktivierungsfähig“? Wenn ja, zu welchem Anteil?
- Einsichten kommen durch Analyse des Neubaumarktes (folgt)

# Weitere Agenda

- Analyse der Wohnraumversorgung einkommensarmer Haushalte in Eberswalde
- Verortung des Leerstandes
- Analyse des Neubaumarktes

