Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Everswinkel Ergänzende Erläuterungen zur Wohnungsbedarfsprognose und Wiederbelegung von Bestandswohnungen

Ergänzend zur Gesamtabwägung möchten wir zur Verwendung einer Wiederbelegungsquote folgende Erläuterungen machen:

Unter Wohnung verstehen wir jede Wohnung in einem Wohngebäude, egal, ob Etagenwohnung als Eigentum oder Miete, freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus mit jeweils einer Wohneinheit.

Bei der sog. Wiederbelegungsquote von 20 % handelt es sich um eine ZUSÄTZLICHE Wiederbelegung von Bestandswohnungen durch Ortsansässige. Bereits im ersten SSR-Gutachten sprechen wir in der Darstellung der einzelnen Berechnungsschritte von einer ZUSÄTZLICHEN Wiederbelegung. Das wird oft überlesen.

a) Wiederbelegung innerhalb der grundlegenden Haushaltsprognose

Beim Abgleich der aus der Bevölkerungsentwicklung (= Einzelpersonen mit Geschlecht und Alter) generierten Haushalte mit den heute bestehenden Wohnungen (= über die Prognose unveränderter Wohnungsbestand) vollzieht sich rechnerisch bereits eine Wiederbelegung jährlich frei werdender Wohnungen (also Wohnungen, die durch Auflösung oder Wegzug von Haushalten zur Verfügung stehen). Diese laufend frei werdenden Wohnungen werden belegt durch einen (a) von außen in den Bestand zuziehenden Haushalt oder (b) durch einen „Eigenbedarfshaushalt“. Bereits über diesen Haushalte-Wohnungen-Abgleich für jedes Prognosejahr werden frei werdende Wohnungen zu 100% immer sofort wieder genutzt (es gibt also keinen Leerstand). Im Mittel über alle Prognosejahre sind es dabei etwa 50% der freiwerdenden Wohnungen, die von Ortsansässigen = Eigenbedarfshaushalte bereits so belegt werden (innerhalb des Haushalte-Wohnungen-Abgleichs werden die anderen 50% der frei werdenden Wohnungen also von Zuziehenden ergattert).

Anhand der Wanderungsbewegungen der Vergangenheit können wir davon ausgehen, dass etwa die Hälfte aller pro Jahr frei werdenden Wohneinheiten (egal in welcher Gebäudeart) durch Zuzüge von außerhalb von Alverskirchen wiederbelegt werden, die andere Hälfte der Wohneinheiten durch ortsansässige Personen. Aus diesem Grund bildet auch die jährlich fortgeschriebene Prognose (Bevölkerung und darauf basierend Haushalte) dieses Verhältnis für die Zukunft ab.

b) Dynamik der Wiederbelegung in der grundlegenden Haushaltsprognose

Die Dynamik, mit der im Haushalte-Wohnungen-Abgleich Wohnungen frei werden, wird wesentlich von der Entwicklung der Vergangenheit bestimmt (z. B. Fortzüge älterer Menschen in Pflegeeinrichtungen oder zu erwachsenen Kindern, damit Freizug der Wohnung in Alverskirchen der letzten Jahre). Der Haushalte-Wohnungen-Abgleich schreibt also die Dynamik von Freizügen in die Zukunft fort.

c) Überlegungen zu einer zusätzlichen Wiederbelegung von Bestandswohnungen

Als Gutachter vertreten wir die Auffassung, dass künftig ältere Menschen vermehrt bereit sein werden, aus v. a. großen Bestandseigenheimen in seniorenorientierte Wohnformen umzuziehen, und das eben auch im letzten Lebensdrittel/-viertel. Das bedeutet, es spricht einiges dafür (das wird auch immer wieder durch Befragungen zur Umzugsbereitschaft von Senioren gestützt), dass das Freiwerden von Bestandwohnungen durch die Umzugsmobilität älterer Menschen künftig zunehmen könnte. Dann wäre aber unser Haushalte-Wohnungen-Abgleich zu träge, d. h. er würde die Bestandsfreizüge unterschätzen. Daher sehen wir eine ZUSÄTZLICHE Betrachtung frei werdender Wohnungen vor (gestützt auf eine Hochrechnung der Seniorenbevölkerung in Einfamilienhäusern in Alverskirchen) und sprechen somit auch von einem Wiederbelegungsaufschlag/-zuschlag.

Wir haben uns also für eine zusätzliche Komponente der Wiederbelegung entschieden (zusätzlich zu den etwa 50 % der frei werdenden Wohnungen aller Art in der Grundberechnung). Wie berechnen wir diese zusätzliche Wiederbelegung? Wir greifen auf die Auswertung der

ALTERSBEDINGT frei werdenden Einfamilienhäuser zurück und sagen: Die altersbedingt frei werdenden Einfamilienhäuser, die auch schon in der Vergangenheit frei wurden (also die 19/Everswinkel bzw. 5/Alverskirchen Objekte, s.u.) sind bereits in unserer Grundberechnung enthalten. Wir identifizieren also für die Zukunft alle Einfamilienhausadressen, in denen nur noch eine oder zwei Personen ab 70 Jahren leben werden (= gesamtes Potential des Generationenwechsels im Bestand). Davon ziehen wir die bereits berücksichtigten altersbedingt frei werdenden Einfamilienhäuser ab (denn die sind ja schon aus der Vergangenheit ableitbar und daher in unserer Grundrechnung enthalten). Was übrig bleibt stellt also einen potentiellen Dynamikzuwachs dar, d. h. es sind Seniorenhaushalte in Einfamilienhäusern, die sich bislang für eine „Freigabe“ ihrer Wohnung noch nicht entschieden hätten, dies aber durch eine angenommenen Verhaltensänderung in der Zukunft künftig tun könnten. Von diesen möglichen Haushalten mit Verhaltensänderung setzen wir 20 % an, d. h. wir glauben, dass von allen Seniorenhaushalten in Einfamilienhäusern, die nicht bereits sowieso schon ihre Wohnung frei geben (= Trend der Vergangenheit), ein Fünftel dies in Zukunft tatsächlich zusätzlich tun wird, und genau das ist der Wiederbelegungsaufschlag, den wir über die 20 %-auf-Dynamikzuwachs-bei-altersbedingt-frei-werdenden-Einfamilienhäusern-Quote (so die vielleicht treffendere, wenn auch sperrigere Bezeichnung) erreichen (und die damit als Neubaubremse wirkt).

Man kann sich also vorstellen, dass wir nach dem Haushalte-Wohnungen-Abgleich sagen: So kommt es, wenn alles so bleibt wie bisher, wir müssen aber künftig eine zusätzliche Dynamik bei den frei werdenden Wohnungen einrechnen und nutzen die Wiederbelegungsquote als Korrekturfaktor dafür. Daher bezieht sich die Wiederbelegungsquote von 20% auch nicht auf alle frei werdenden Wohnungen, sondern auf den Teil, der die Dynamik der Vergangenheit übersteigen könnte (also nur den möglichen Dynamikzuwachs).

Wir gehen innerhalb der Prognose weiterhin davon aus, dass die dadurch zusätzlich frei werden Einfamilienhäuser vollständig (zu 100 %) von Ortsansässigen wiederbelegt werden (wir erzeugen damit also keine zusätzlichen Zuzüge von außen!).

Hintergrund: Nach Auswertung des zurückliegenden Zeitraums hat sich gezeigt, dass in Everswinkel 19 Einfamilienhäuser ALTERSBEDINGT frei wurden, davon eines wiederbelegt durch ortsansässige Personen, in Alverskirchen selbst 5 Einfamilienhäuser (also etwa eines je Jahr), davon keines belegt durch ortsansässige Personen. Von allen Einfamilienhäusern, die in Everswinkel/Alverskirchen in den letzten Jahren ALTERSBEDINGT frei wurden (also Seniorenhaushalt ausgezogen, jüngerer Haushalt eingezogen), wurden lediglich 5 % (bzw. 0 %) durch ortsansässige jüngere Personen widerbelegt. Das bedeutet also: In den 50 % aller Wohnungen (auch Einfamilienhäuser), die durch Ortsansässige wiederbelegt werden, sind nur 5 % (bzw. 0 %) der ALTERSBEDINGT frei gewordenen Einfamilienhäuser enthalten. In den 50 % können aber dennoch weitere Einfamilienhäuser dabei sein, die eben aus anderen Gründen als aus Altersgründen frei geworden sind (z. B. Familienhaushalt verlässt Alverskirchen, Scheidungsfall – gemeinsames Einfamilienhaus wird aufgegeben). Das zeigt eben auch: Das altersbedingte Freiwerden von Bestandsimmobilien ist in Alverskirchen derzeit mengenmäßig (noch) kaum relevant, es gibt einfach noch nicht so viele wirklich hochbetagte Paare oder Alleinstehende, um eine Ausweitung des Angebotes von Bestandseinfamilienhäusern wirklich beobachten zu können.

d) Wiederbelegung als Ergebnis aus grundlegender Haushaltsprognose und zusätzlicher Widerbelegung

Unsere Prognose geht in der Grundberechnung (Bevölkerung/Haushalte) davon aus, dass auch künftig jährlich frei werdende Wohnungen (aller Art) etwa zu Hälfte durch Zuziehende belegt werden, die andere Hälfte durch Ortsansässige. Unter der Annahme, dass auch ortsansässige Personen, die bisher aus diesem Angebot frei werdender Wohnungen nicht versorgt werden konnten (und in den Nahbereich abgewandert sind) zumindest zum Teil (das regelt die Bleibequote) am Ort versorgt werden sollen, reicht jedoch das Angebot frei werdender Wohnungen aus dem Bestand nicht aus. Also: Innerhalb der Berechnung werden zunächst alle frei werdenden Wohnungen zur Hälfte an Auswärtige, zur anderen Hälfte an Ortsansässige vergeben. Hinter den frei werdenden Wohnungen steckt alles, was aus irgendeinem Grund frei werden kann: Etagenwohnungen, alle Arten von Einfamilienhäusern, frei geworden aus Altersgründen oder aus anderen Gründen.

Damit erreichen wir im grundlegenden Haushalte-Wohnungen-Abgleich, dass etwa 50 % der frei werdenden Wohnungen durch Eigenbedarfshaushalte belegt werden, mit dem Wiederbelegungsaufschlag von 20% auf den Dynamikzuwachs steigt dies insgesamt auf etwa 65-70% Bestandsbelegungen durch Eigenbedarfshaushalte.

Daher: Die Wiederbelegungsquote ist also ein Korrektiv zur Dynamisierung der künftigen Bestandsbelegung durch Eigenbedarfshaushalte, damit eben eine Neubaubremse. Das grundsätzliche Auffüllen leer gezogener Wohnungen geschieht vor allem schon beim rechnerischen Abgleich wieviel Haushalte zu wieviel Wohnungen für jedes Prognosejahr. Freizüge durch Haushaltsauflösungen (Sterbefälle) oder Wegzüge werden dabei durch Haushaltsneubildungen aus Eigenbedarf oder Bestandszuzüge ausgeglichen. Um das Verhältnis zwischen Bestandsbelegungen aus Eigenbedarf zu Bestandszuzügen zugunsten der Eigenbedarfsbelegungen zu verschieben (und damit Neubaubedarf zu vermeiden) dient die zusätzliche Bestandswiederbelegung unter Verwendung einer Quote, die auf Dynamikzuwachs angelegt wird und diesen als Korrektiv für den Eigenbedarf abschöpft. Auch wenn diese Verschiebung zugunsten der Eigenbedarfsbelegungen von niemandem gesteuert werden kann.

Im Ergebnis: Jedes Jahr werden Wohnungen (egal ob 50 qm Mietwohnung oder 250 qm Einfamilienhaus) in Alverskirchen frei. Die Hälfte davon wird von ortsansässigen Personen belegt. Wir denken zusätzlich daran, dass ein Teil der Senioren sein Umzugsverhalten ändert und Bestände früher/vermehrt als bisher frei werden. Wir schätzen ein, dass dies nicht alle Senioren machen, sondern 20 % dieser zusätzlich möglichen Verhaltensänderungen auch tatsächlich realisiert werden. Die so zusätzlich frei werdenden Wohnungen (in Einfamilienhäusern) werden vollständig von Ortsansässigen belegt. Damit steigt die (zusammengefasste) Wiederbelegungsquote frei werdender Wohnungen durch Ortsansässige natürlich auf über 50 % und liegt im Mittel über alle Prognosejahre etwa bei 65 %.

65 % im Mittel deswegen, weil zu Beginn der Prognose noch nicht so viele zusätzliche potentielle bestandsfreimachende Senioren über 70 Jahre in Einfamilienhäusern da sind, also auch noch nicht so viele, auf die die 20 %-Quote angewendet werden kann. Mit Zunahme der Prognosejahre wächst dieses Potential aber etwas an.

Wie viel davon nun tatsächlich Einfamilienhäuser und Etagenwohnungen sind, lässt sich nur grob schätzen, da diese Unterscheidung innerhalb der Bedarfsprognose nicht relevant war. Wir haben den Wohnungsbestand nicht nach qualitativen Kriterien (Gebäudetyp, Wohnungsgröße) differenziert, sondern haben stur nach der Maxime 1 Haushalt = 1 Wohnung (gleich welcher Art) gedacht, da diese Betrachtungsweise für Wohnungsbedarfsprognosen typisch ist (im Gegensatz zu Wohnungsmarktprognosen, die Wohnungssegmente differenzieren, was dann dazu führt, dass oft in einem Segment sich ein Überhang ergibt, während in einem anderen Wohnungssegment Defizite gesehen werden). Wir würden mit Blick auf die Gebäudestruktur in Alverskirchen sagen, dass alle frei werdenden Wohnungen derzeit wohl zu 60 bis 65 % aus Einfamilienhäusern bestehen dürften (der Umschlag von Etagenwohnungen, insb. zur Miete, ist, auch wenn der Anteil am Wohnungsbestand deutlich geringer ist, eben höher als der Umschlag von Einfamilienhäusern).

Unsere Prognose der Wiederbelegung frei werdender Wohnungen (aller Art) spiegelt also im Mittel über die Prognose wieder: Von allen frei werdenden Wohnungen dürften 65 % Einfamilienhäuser sein, 35 % Etagenwohnungen. Aus diesen Anteilen geht insgesamt ein 45 % Teil der Einfamilienhäuser, und ein 20 % Teil der Etagenwohnungen an Ortsansässige (= eine zusammengefasste Wiederbelegungsquote von 65 %). Zuzüge gehen dann in einen 20 % Anteil der Einfamilienhäuser und einen 15 % Anteil der Etagenwohnungen. Damit verschiebt die Wiederbelegungsquote die Anteile der Bestandsbelegungen zugunsten der Ortsansässigen.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei all den genannten Prozentwerten, tatsächlich um sehr geringe absolute Mengen an insgesamt frei werden Wohnungen und erst recht bei den Teilmengen Einfamilienhäuser und Etagenwohnungen handelt. Konkret kalkulieren wir über die Prognose mit einer Gesamtsumme frei werdender Wohnungen (aller Art) in Alverskirchen (also Grundrechnung plus zusätzliche Wiederbelegungsquote) von JÄHRLICH aufgerundet nicht mehr als 8 Wohnungen (Einfamilienhäuser und Etagenwohnungen), damit also gut 1 % des Wohnungsbestandes.

e) Rechnerischer Aufwand als Hintergrund einer grundlegenden und zusätzlichen Wiederbelegung

Der eigentliche Grund, weshalb wir innerhalb der Berechnung eine Bestandwiederbelegung also auf zwei Wegen erreichen (kumulativ), ist, dass die Komponenten Haushalte-Wohnungen-Abgleich plus Korrektur mit erhöhter Freizugsdynamik sich einfacher berechnen lassen. Eine Ableitung von Berechnungsgrößen, mit denen man auf einmal, also in einem Rechenschritt, alle Effekte berücksichtigen können würde, ist rechenanalytisch extrem aufwändig und komplex, daher auch schwerer zu überblicken und zu kontrollieren, und damit eben auch fehleranfälliger.

Kontakt:

Schulten Stadt- und Raumentwicklung; Kaiserstraße 22 44135 Dortmund; www.ssr-dortmund.de
Andreas Beilein (Tel.: 0231/396943-23; E-Mail: beilein@ssr-dortmund.de)

Stand 09.06.2015