



Bettina Gehbauer-Schumacher, Michael Voigtländer

## Wohnungsbau im Jahr 2020

Wie viele und welche Wohnungen werden wir brauchen?



Wohnraum ist in den deutschen Großstädten knapp, der verstärkte Zuzug von Flüchtlingen verschärft diese Situation weiter. Trotz der hohen Relevanz der damit zusammenhängenden Herausforderungen fehlt es an belastbaren Informationen über die Nachfrageseite im Wohnungsmarkt. Ausgehend von einem Modell des Instituts der deutschen Wirtschaft e.V., dem IW-Baubedarfsmodell, bildet die vorliegende Studie (Deschermeier et al. 2016) einen Baustein, diese Wissenslücke zu schließen. Die Untersuchung zu Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfen schätzt den zusätzlichen Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 anhand zweier extremer Zuwanderungsszenarien ein. Sie ermöglicht, ein Prognoseintervall aufzuspannen, daraus Unter- und Obergrenzen abzuleiten und Zahlen für den regional vor Ort vorhandenen Bedarf an Wohnungen zu ermitteln.

### Einordnung der demografischen Prognose

Wirtschaft und Kommunen stehen momentan vor der Herausforderung, schnell auf die sprunghaft angestiegene Nachfrage nach Wohnraum reagieren zu müssen. Eine besondere Brisanz liegt darin, dass sich die Nachfrage auf wenige Metropolregionen in Deutschland konzentriert. Ballungszentren wie Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München oder Stuttgart wachsen. In der Folge steigen hier die Immobilienpreise und Mieten. Die Wohnraumversorgung wird knapp. Dieses Phänomen lässt sich auch in einigen kleineren Universitätsstädten wie Erlangen, Freiburg oder Münster beobachten. Daten des Statistischen Bundesamts von 2016 belegen den mit 1,1 Millionen höchsten Wanderungsüberschuss der Bundesrepublik seit der Nachkriegszeit. Gleichzeitig ziehen die nach Deutschland kommenden Flüchtlinge bislang hauptsächlich dorthin, wo bereits viele ihrer Landsleute ansässig sind. Dies sind ebenfalls die prosperierenden Ballungszentren. Der Bedarf nach Wohnungen steigt so vor allem in den Märkten, die bereits unter einem hohen Nachfragedruck stehen.

Dementgegen ist die Bevölkerungsentwicklung in zahlreichen Regionen Deutschlands rückläufig. Die dort sinkende Wohnungsnachfrage ist für einen flächendeckenden Wohnungsleerstand verantwortlich. Er beläuft sich nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für 2014 auf 5,9% oder umgerechnet 2,1 Millionen Wohnungen. In ländlich geprägten Regionen, wie sie in Ostdeutschland häufig vorkommen, sind sogar Leerstandsquoten von mehr als 10% üblich. Sie können kaum dauerhaft abgebaut werden. Es gibt also in Deutschland ein großes Potenzial an bestehenden Wohnungen, die unter bestimmten politischen,



Abb. 1: Bauarbeiten kurz vor Fertigstellung, neue Wohnsiedlung (Quelle: fotolia.com #95320184, © ah\_fotobox)

rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen auch für Flüchtlinge genutzt werden könnten.

Die nun erfolgte Aktualisierung der Baubedarfsanalyse ist deshalb an die derzeitige Situation der Zuwanderung von Schutzsuchenden angepasst. Sie beruht auf Prognosen zum Baubedarf, wie sie das Institut der deutschen Wirtschaft e.V. (IW) in Köln herausgibt. Die Baubedarfsanalysen sollen den Marktteilnehmern und Kommunen zuverlässig eine Orientierung für langfristige Entscheidungen geben: Wo gibt es welchen Bedarf? Wo zeichnen sich Entwicklungen ab, die Leerstände oder Mietsteigerungen zur Folge haben können? Basis dafür bilden demografische Vorausberechnungen. Für den abzuschätzenden Baubedarf durch Flüchtlinge ist deren Bleibeperspektive ausschlaggebend. Denn nur Schutzsuchende, deren Asylantrag bewilligt wird oder die einen mittel- oder längerfris-

tigen Duldungsstatus erlangen, benötigen Wohnraum dauerhaft. Der aktuelle IW-Report versucht, das gesamte mögliche Spektrum bis im Jahr 2020 abzubilden – von einem Zuwanderungsstopp mit 1,4 Millionen bleibenden Flüchtlingen bis hin zu einer Aufnahme von 500.000 Flüchtlingen pro Jahr, wie es die Bundesregierung Anfang 2016 annahm.

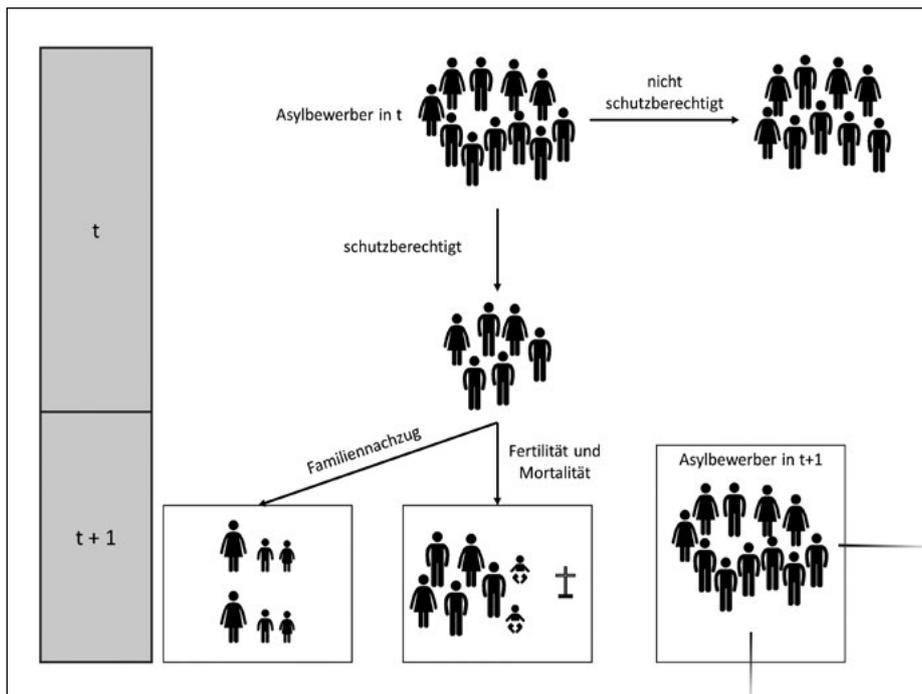
## Methodik der IW-Studie

Die Studie „Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe – aktualisierte Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells“ richtet sich beim Bestimmen des Baubedarfs zunächst am IW-Baubedarfsmodell, wie es Henger et al. (2015b) ausführlich beschreiben. Diese Kalkulation setzt sich aus dem demografisch bedingten Bau- und einem Ersatzbedarf zusammen. Für die Berechnung des demografisch bedingten Anteils ist der individuelle, altersabhängige Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum nach dem sozioökonomischen Panel (SOEP) relevant. Er wird mit den demografischen Prognosen der Bertelsmann-Stiftung kombiniert. Im Ergebnis entsteht ein absoluter Wert für den zukünftigen Wohnflächenkonsum für die jeweiligen Altersgruppen. Um den so bilanzierten Wohnungsbedarf auf Kreisebene herunterzubrechen, wird der vorausberechnete Wohnflächenkonsum (als Summe des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums) durch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen dividiert, die in den jeweiligen Landkreisen üblich sind. Der Baubedarf besteht dann aus dem kalkulierten Wert für den Wohnungsbedarf abzüglich des Leerstands. Für diesen werden Angaben des BBSR verwendet. Dabei wird von einer natürlichen Leerstandsquote von 2,5% (Fluktuationsreserve) ausgegangen. Der so abgeleitete „reine“ Baubedarf wird jetzt noch durch den sogenannten Ersatzbedarf vervollständigt.

Er bezeichnet erwartete Wohnungsabgänge, wie sie durch Abbruch, Umwidmung oder die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen entstehen.

Zu diesem allgemeinen Baubedarf kommt durch die Einwanderung von Flüchtlingen ein Zusatzbedarf hinzu, da davon auszugehen ist, dass sich die demografische Entwicklung in Deutschland nachhaltig durch die hohe Zuwanderung der letzten Jahre ändern wird. Dies legt beispielsweise eine IW-Bevölkerungsprognose (Deschermeier 2015) nahe. Für das Herleiten des Baubedarfs aufgrund der Zuwanderung ist die IW-Studie von Deschermeier et al. (2015) maßgebend. Dieser Bedarf vervollständigt das bereits oben genannte Modell. Dabei ist zu beachten, dass der demografische Anteil großen Unsicherheiten unterliegt.

Abbildung 2 zeigt nun schematisch das Vorgehen, mit dem die zusätzliche Nachfrage am Wohnungsmarkt durch Flüchtlinge berechnet wird. In der Anwendung des Modells findet zu jedem Zeitpunkt des Prozesses eine Iteration statt. Zum leichteren Verständnis sind hier zwei wesentliche Zeitpunkte ( $t$  und  $t+1$ ) aufgeführt.  $t$  markiert den Augenblick, in dem eine Gruppe Schutzsuchender nach Deutschland kommt. Deren Anteil an asyl-/schutzberechtigten Personen wird über die Schutzquoten für die jeweiligen Herkunftsländer bestimmt. Dafür bietet das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge monatlich aktualisierte Daten. Die IW-Studie legt eine durchschnittliche Schutzquote von rund 70% zugrunde. Im Vergleich zur Vorgängerstudie ist sie deutlich höher, weil sie sich an den neuen, realen Gegebenheiten orientiert: einem höheren Anteil syrischer Flüchtlinge bei gleichzeitig weniger Flüchtlingen aus der Balkan-Region, die niedrige Schutzquoten hatten.



Voraussetzung für die Stufe  $t+1$  ist, dass Personen Aufenthaltstitel bekommen. Nun treten zwei weitere Komponenten für die verbleibende Gruppe in Kraft, die klassischen demografischen Aspekte „Fertilität und Mortalität“ sowie der „Familiennachzug“. Die IW-Studie nimmt dabei – gemäß Deschermeier et al. (2015) – an, dass 65% der allein reisenden Männer im Alter zwischen 18 und 35 Jahren weitere drei Familienmitglieder nach Deutschland holen. Darüber hinaus kommt in der Periode  $t+1$  eine neue Gruppe von Asyl- und Schutzsuchenden nach Deutschland und der beschriebene Prozess wiederholt sich. Das iterative Vorgehen wiederholt sich für jede Periode des Analysezeitraums. Daraus resultiert eine jährliche Anzahl an Personen. Sie führen entsprechend dem oben beschriebenen IW-Modell

Abb. 2: Schematische Darstellung der Modellrechnung (Quelle: Deschermeier et al. 2015, S. 9)



letztlich zu einem zusätzlichen Baubedarf. Abweichend von den genannten Originalstudien von Henger und Deschermeier legt die IW-Untersuchung 2016 zu Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfen aber an dieser Stelle den individuellen altersabhängigen Wohnflächenkonsum von Haushalten zugrunde, die Sozialleistungen nach dem deutschen Sozialgesetzbuch II empfangen. Dies beruht auf den Erfahrungen, dass ein Großteil der Schutzsuchenden zunächst auf eine Grundversicherung angewiesen ist und dass ihre Haushalte durchschnittlich mehr Personen beherbergen als deutsche Hausstände.

Um die zukünftige Entwicklung der Asylbewerberzahlen zu konkreten Zeitpunkten vorhersagen zu können, wird die Berechnung mit zwei Szenarien hinterlegt:

- Szenario 1 entspricht den Erwartungen der Bundesregierung, dass bis 2020 rund 3,6 Millionen Personen nach Deutschland kommen: 1.100.000 Flüchtlinge in 2015, in den Folgejahren bis 2020 je 500.000 Personen.
- Szenario 2 geht ebenfalls von 1,6 Millionen Flüchtlingen bis Ende 2016 aus, danach tritt jedoch ein faktischer Zuwanderungsstopp ein, so dass keine weiteren Asylbewerber nach Deutschland kommen.

### Differenzierte Ergebnisse

Für den Zeitraum 2015 bis 2020 kann der gesamte Baubedarf in Deutschland jetzt aus vier Aspekten abgeleitet werden:

- einem Bedarf wegen der erwarteten demografischen Entwicklung inklusive der langfristig unterstellten Nettozuwanderung von rund 200.000 Menschen pro Jahr,
- einem Ersatzbedarf,
- einem Nachholbedarf und
- dem Bedarf aufgrund aktuell hoher Zuwanderung von Flüchtlingen.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies: In der IW-Studie 2016 ergab sich ein Ersatzbedarf in Deutschland von etwa 71.000 Wohnungen pro Jahr. Dies entspricht einer durchschnittlichen Ersatzquote von 0,18% des Wohnungsbestands. Um also die ersten beiden Bedarfe der Aufzählung zu decken, werden bis 2020 jährlich rund 230.000 Wohnungen benötigt. Ein Nachholbedarf entsteht, da im Zeitraum 2010 bis 2014 rund 310.000 Wohnungen zu wenig gebaut wurden (Henger et al. 2015a). Wird das auf einen Zeithorizont bis 2030 verteilt, ergibt sich daraus ein jährlicher zusätzlicher Bedarf von rund 21.000 Wohnungen. Dieser Nachholbedarf wurde bis 2030 gestreckt, da IW eine langsame Korrektur realistischer als eine kurzfristige erscheint.

Durch die erhöhte Zuwanderung von Schutzsuchenden entsteht ein weiterer Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland. Gemäß Szenario 1 mit insgesamt 3,6 Millionen Flüchtlingen werden zwischen 2015 und 2020 durchschnittlich 158.000 Wohnungen pro Jahr benötigt. Beginnend mit

einer Nachfrage von 141.000 Wohnungen jährlich, steigt diese bis 2020 auf über 170.000 Wohnungen an. In Szenario 2 mit 1,1 Millionen Flüchtlingen sinkt die Nachfrage nach 2016 dauerhaft auf etwa 16.000 Wohnungen jährlich. Die durchschnittliche Nachfrage beträgt damit 67.800 Wohnungen pro Jahr. Diese Größe bleibt konstant, da in der Prognose der Zugang von Familienmitgliedern berücksichtigt ist.

Prinzipiell könnte ein Teil der Schutzsuchenden auch in bisherigen Leerständen untergebracht werden. Deshalb entspricht die genannte Wohnungsnachfrage noch nicht dem tatsächlichen Baubedarf. Hier hilft eine Verteilung gemäß dem Königsteiner Schlüssel. Sie unterstellt eine Aufteilung der Flüchtlinge auf die Bundesländer, die der jeweiligen Bevölkerungsgröße und Steuerkraft entspricht. Folglich sieht die IW-Studie nun innerhalb der Bundesländer eine Verteilung proportional zur Einwohnerzahl in den Kreisen vor. Nach diesem Modell können 18% der Schutzsuchenden leer stehende Wohnungen beziehen, wodurch sich der Baubedarf entsprechend reduziert. Theoretisch würde der Leerstand in Deutschland sogar ausreichen, um allen Flüchtlingen ein Dach über dem Kopf zu gewähren. Allerdings fehlt in vielen Regionen mit hohen Leerständen die dafür nötige Infrastruktur sowie Arbeitsmarktperspektiven. Solche Gegenvorschläge zum Königsteiner Schlüssel (Geis/Orth 2016) erscheinen zudem derzeit politisch kaum realisierbar.

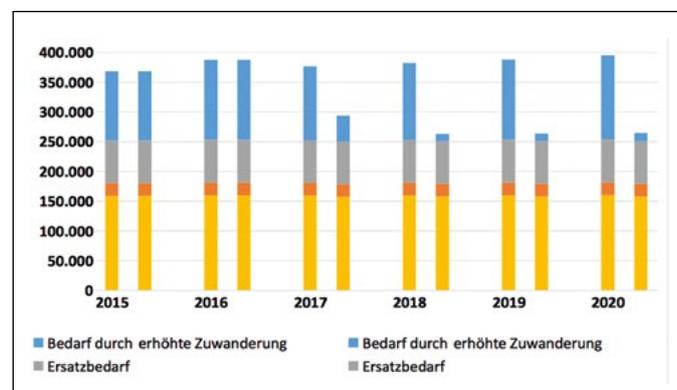


Abb. 3: Baubedarf in Deutschland – differenziert nach Ursache – zwischen 2015 und 2020. Szenario 1 links, Szenario 2 rechts; in Wohneinheiten (Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln)

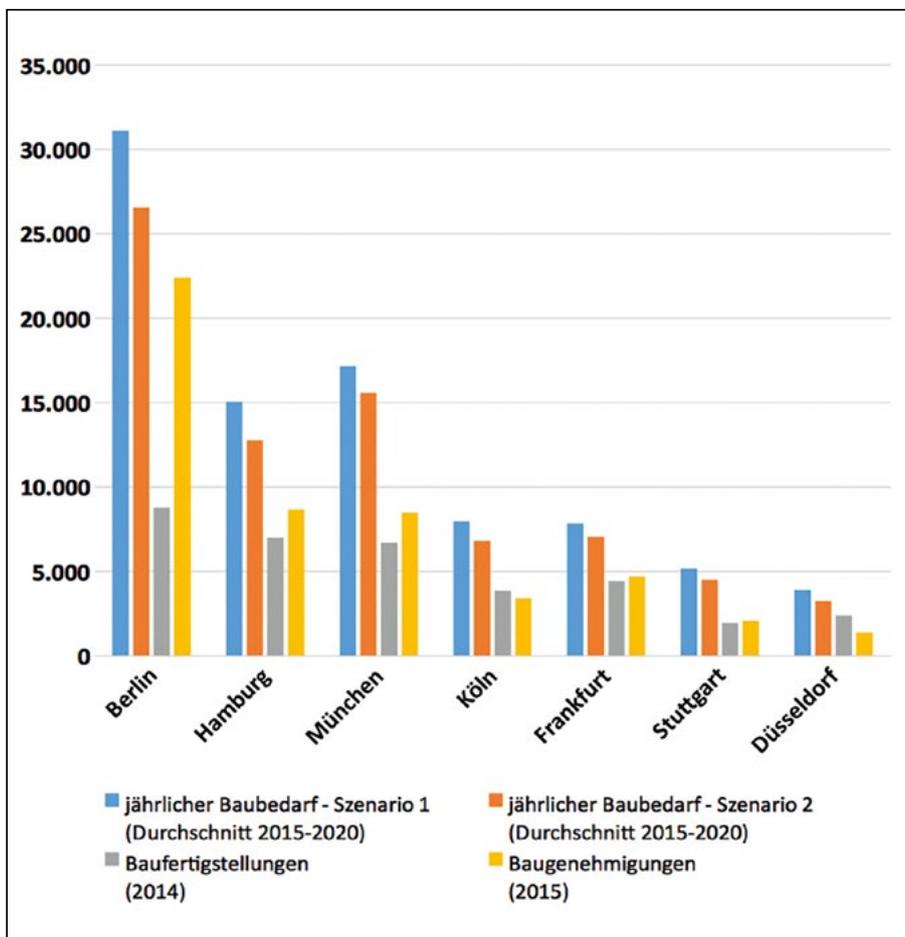
Abbildung 3 zeigt die Anzahl der neu zu erstellenden Wohnungen nach Szenario 1 und 2, die bis 2020 nach dem unterstellten Verteilungsschlüssel benötigt werden. Mit durchschnittlichen 57% hat der allgemeine Baubedarf (gemäß der langfristigen demografischen Entwicklung) nach Szenario 1 daran den größten Anteil. 13% macht der Nachholbedarf aus. Auf die erhöhte Zuwanderung sind durchschnittlich 30% zurückzuführen. Im Mittel beträgt der absolute Baubedarf 380.000 Wohnungen pro Jahr – Tendenz steigend: Beginnend mit 366.700 Wohnungen in 2015, wächst der Baubedarf auf 390.900 Wohnungen im Jahr 2020. In Szenario 2 liegt der durchschnittliche Wohnungsbedarf bei 310.300 Wohnungen pro Jahr und somit um knapp 20% unter dem des ersten Szenarios.

In Relation zur aktuellen Bautätigkeit von 248.000 Wohnungen in 2015 müsste die gegenwärtige Bauleistung um 53% ausgeweitet werden, damit der Bedarf bei anhaltendem Flüchtlingszustrom gedeckt wird – bezogen auf Daten des Statistischen Bundesamts. Auch die politisch geforderte Bautätigkeit von 350.000 Wohnungen pro Jahr (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2015) könnte dem ermittelten Baubedarf zumindest nach dem ersten Szenario nicht vollständig genügen. Hier ist eine weitere Anspannung der Wohnungsmärkte zu befürchten. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist für 2015 auf 309.000 gestiegen, so dass zumindest der Durchschnitt für das zweite Szenario erreicht ist. Allerdings ist der Baubedarf für 2015 und 2016 besonders hoch: Selbst bei einer kompletten Umsetzung aller Genehmigungsverfahren sind weitere Anspannungen zu erwarten. Erfahrungsgemäß werden Baugenehmigungen jedoch in der Regel nicht vollständig umgesetzt. Um weitere Indikatoren für Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt finden zu können, werden im Folgenden auch die Ergebnisse für alle 402 Kreise in Deutschland betrachtet. Im Fokus stehen dabei die Großstädte, in denen die Mieten und Preise in den letzten Jahren außerordentlich gestiegen sind (Schier/Voigtländer 2015).

## Regionale Einordnungen

Abbildung 4 zeigt die Ergebnisse für sieben Metropolen in Deutschland, in denen weder die Bautätigkeit im Jahr 2014 noch die Baugenehmigungen für das Jahr 2015 den durchschnittlichen jährlichen Zielwert erreichen. Dies gilt sowohl für Szenario 1 als auch Szenario 2. In den meisten Städten ist immerhin die Anzahl der Genehmigungen im Vergleich zu den Fertigstellungen im Jahr 2014 gestiegen. Lediglich in den Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf sind die Zahlen rückläufig, weshalb sich der Wohnungsmarkt hier weiter anspannen wird.

Abbildung 5 verdeutlicht, dass sich der positive Trend bei den Baugenehmigungen in fast allen Großstädten nicht fortsetzt und sogar rückläufig ist. Auch wenn hier mehr Genehmigungen zu Baufertigstellungen werden, wird der ermittelte Baubedarf dennoch nicht erreicht werden können. Auch die Bautätigkeit in den kreisfreien Städten liegt unterhalb des tatsächlichen Bedarfs. Insgesamt müssten in den kreisfreien Städten je nach Szenario bis 2020 148.000 bis 176.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. In der Praxis wurden 2015 aber nur 107.000 Wohnungen genehmigt. Nach Szenario 2 fehlen also rund 41.000 Wohnungen pro Jahr. Davon entfallen 25.000 Wohnungen allein auf die sieben Großstädte/Ballungsgebiete.



Im Vergleich dazu wird in den Landkreisen tendenziell eher zu viel gebaut (s. Abb. 6). Hier liegt die Anzahl der Baugenehmigungen noch leicht unter dem Bedarf nach Szenario 1, aber bereits deutlich über dem nach Szenario 2. Dabei sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass es die Schutzsuchenden – ebenso wie die deutsche Bevölkerung – eher in die Großstädte zieht. Die unterstellte Gleichverteilung auf die Kreise, wie sie nach der gesetzlich fixierten Wohnortzuweisung möglich ist, hat demnach nur temporären Bestand. Deshalb droht in Wirklichkeit ein erheblicher Anstieg der Leerstände in vielen Landkreisen.

### Exkurs: Warum so wenig in den Großstädten gebaut wird.

Die Nachfrage nach Wohnraum in den Großstädten ist hoch und die Zinsen sind niedrig, trotzdem wird zu wenig gebaut. Ein ganz wesentlicher Grund sind fehlende Bauflächen. Viele Projektentwickler würden gerne mehr in Ballungsgebieten bauen, aber ohne Flä-

Abb. 4: Baubedarfe, Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in den deutschen Großstädten (Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt)

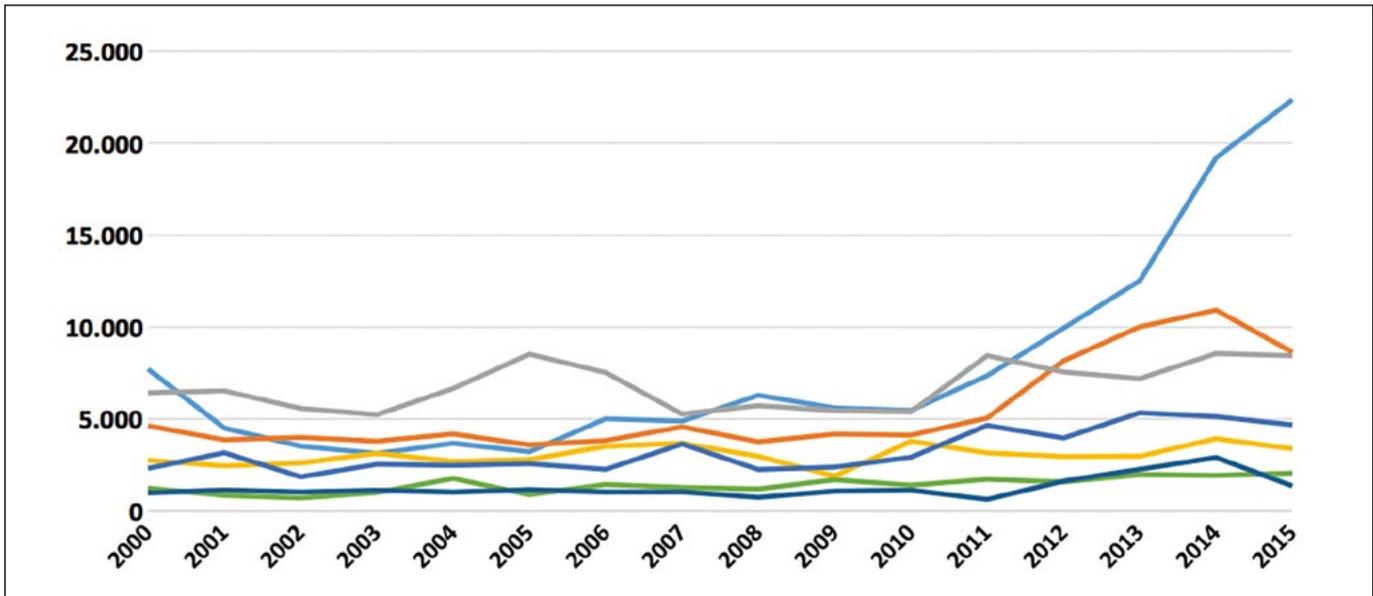


Abb. 5: Entwicklung der Baugenehmigungen in sieben Großstädten (Quelle: Statistisches Bundesamt)

chen ist dies nicht möglich. Seit 2010 ist die Nachfrage nach Flächen sehr hoch, aber weder in München noch in Berlin sind seitdem mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt worden. Es bedarf daher langfristiger Konzepte, wie mehr Bauland gewonnen werden kann, beispielsweise durch den Bau neuer Stadtviertel. Auch Nachverdichtungen sind natürlich wichtig. Hinzu kommt, dass der Neubau sehr teuer geworden ist. Neben den energetischen Auflagen treiben vor allem verschärfte DIN-Normen (Brandschutz) und Auflagen der Kommunen die Preise. Müssen Projektentwickler auch Kindergärten oder Straßen bauen, fließt dies in die Eigenheimpreise mit ein. In der Folge wird weniger gebaut, weil die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien begrenzt ist. Weiterhin gibt es ohnehin die Tendenz im deutschen Markt, sehr hochwertig für eine dauerhafte Nutzung zu bauen. In der aktuellen Lage kann sich die Nachfrage aber auch schnell verschieben, etwa wenn eine größere Anzahl von Flüchtlingen in die Heimat zurückkehrt. Daher brauchen wir Innovationen, um kostengünstig Gebäude zu erstellen, die nach zwanzig Jahren auch günstig und leicht wieder vom Markt genommen werden können.

## Fazit: Ergebnisse der IW-Studie sind erster Indikator

Die zukünftige Entwicklung ist von hoher Unsicherheit geprägt, so dass die Ergebnisse der Studie „Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe – aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfsmodells“ nur als ein erster, aber fundierter Indikator betrachtet werden können, wie sich die zukünftige Wohnungsnachfrage entwickelt. Szenario 1 bildet dabei die Erwartungen der Bundesregierung ab und führt in den Berechnungen zu einer durchschnittlichen Nachfrage von 380.000 Wohnungen pro Jahr bis 2020. In Szenario 2 wird ein Zuwanderungsstopp ab dem Jahr 2017 angenommen, so dass es eine um 20% geringere Nachfrage aufweist. So bewegt sich die Wohnungsnachfrage, die allein auf die gestiegene Migration zurückzuführen ist, zwischen 67.800 und 158.000 Wohnungen pro Jahr.

Die Ergebnisse der IW-Studie 2016 erlauben auch, Prognosen für unterschiedliche regionale Einheiten abzuleiten. Hier bleibt die Situation in den Großstädten angespannt. Das heißt, dort ist eine Wohnungsbauoffensive gefragt: Vorhandene Flächen effizient nutzen (höhere Bebauungen, Nachverdichtungen), Ausweisen neuer Bauflächen und gegebenenfalls neue Stadtviertel mit urbaner Qualität gründen. Da der zusätzliche Wohnungsbedarf durch Flüchtlinge auch ein rein temporäres Phänomen darstellen kann, sind flexible Konzepte notwendig. Aber während in den Großstädten zu wenig gebaut wird, droht in den Landkreisen tendenziell eine zu starke Ausweitung der Bautätigkeit, die letztlich das Leerstandsproblem verstärken könnte. Daher sollte die Bautätigkeit hier kritisch geprüft werden und die Baulandausweisung restriktiver erfolgen.

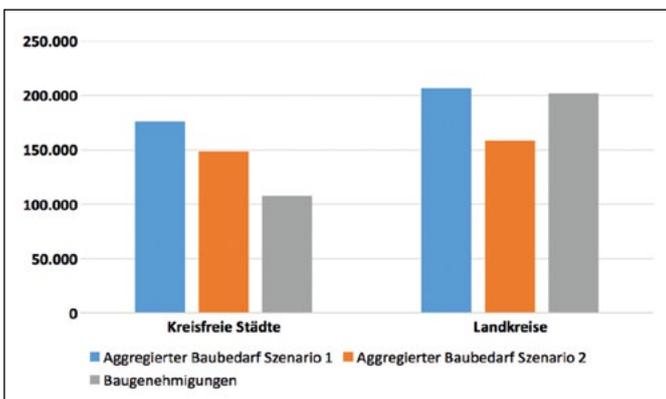


Abb. 6: Baubedarfe und Baugenehmigungen nach kreisfreien Städten und Landkreisen (Quelle: IW Köln, Statistisches Bundesamt)

Für den benötigten Ausgleich könnte ein Flächenhandel sorgen (Henger 2014). Kommunen mit eher stagnierender Be-



völkerung hätten so Anreize, Kontingente für neue Flächen zu veräußern, die wachsende Kommunen zukaufen. Dadurch könnte der Neubau zielgerichtet nur dort ausgeweitet werden, wo er tatsächlich benötigt wird. Damit dies in der Praxis funktioniert, muss eine gute Vernetzung vorhanden sein (Spars/Voigtländer 2015), so dass mehr Menschen bereit sind, in bislang schrumpfende, aber günstige Regionen mit einem attraktiven Wohnumfeld zu ziehen. Sie würden so dazu beitragen, deren Zukunftsfähigkeit zu erhöhen und gleichzeitig die Metropolen zu entlasten.

Bettina Gehbauer-Schumacher  
Dipl.-Ing. Architektur, Smart Skript – Fachkommunikation für Architektur und Energie, Griesheim

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Leiter Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte, Institut der deutschen Wirtschaft e.V., Köln

Deschermeier, Philipp/Henger, Ralph/Seipelt, Björn/Voigtländer, Michael (2016): Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe – aktualisierte Ergebnisse des IW Wohnungsbedarfsmodells; IW-Report 18 vom 22.06.2016; Köln. Verfügbar unter:

<http://www.iwkoeln.de/studien/iw-reports/beitrag/philipp-deschermeier-ralph-henger-bjoern-seipelt-michael-voigtlaender-zuwanderung-wohnungsnachfrage-und-baubedarfe-aktualisierte-ergebnisse-des-iw-wohnungsbedarfsmodells-288740>

Geis, Wido/Orth, Anja Katrin (2016): Regionale Fachkräftesicherung durch Zuwanderung; IW-Report Nr. 9 vom 30.03.2016; Köln.

Henger, Ralph (2014): Planspiel Flächenhandel – Mit was planen und handeln die Modellkommunen?; in: Gotthard Meinel/Ulrich Schumacher/Martin Behnisch (Hrsg.), Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz; Rhombos-Verlag (IÖR-Schriften 65, S. 13-22); Berlin.

Henger, Ralph/Schier, Michael/Voigtländer, Michael (2015a): Baubedarfe: Stadt und Land fallen auseinander; Wirtschaftsdienst Nr. 11, S. 716-718; Köln.

Henger, Ralph/Schier, Michael/Voigtländer, Michael (2015b): Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise; IW policy paper Nr. 24; Köln.

Schier, Michael/Voigtländer, Michael (2015): Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?; IW Trends, 42. Jg., Nr. 1, S. 55-73; Köln.

Spars, Guido/Voigtländer, Michael (2015): Divergierende Wohnungsmärkte in Deutschland; Wirtschaftsdienst, 95. Jg., Nr. 3, S. 208-212; Köln.

## Quellen:

Deschermeier, Philipp (2015): Die Entwicklung der Bevölkerung Deutschlands bis 2030 – ein Methodenvergleich; IW Trends, 42. Jg., Nr. 2, S. 97-111; Köln.

Deschermeier, Philipp/Seipelt, Björn/Voigtländer, Michael (2015): Auswirkungen der erhöhten Zuwanderung auf demographische Prognosen und die Folgen für den Wohnraumbedarf in Deutschland; Gutachten vom 15.12.2015; Köln.

vhw

## Fortbildung zur Moderatorin/zum Moderator in der Stadtentwicklung

### Erlernen Sie die wichtigsten Techniken und Instrumente der Planungsmoderation!

#### März bis Mai 2017 in Karlsruhe

Auf vielfachen Wunsch unserer Seminarteilnehmer hat der vhw ein neues Fortbildungskonzept in sein Angebot aufgenommen: eine Fortbildung zur Moderatorin/zum Moderator in der Stadtentwicklung. Den Teilnehmenden werden Techniken an die Hand geben, mit denen sie zu den vielfältigen Planungen und Projekten der Stadtentwicklung in einen konstruktiven Dialog eintreten können – mit Bürgerinnen und Bürgern, mit Institutionen, mit Verwaltung und Politik.

Ziel ist es, Methoden und Vorgehensweisen zur Gestaltung und Umsetzung von Moderationsprozessen zu vermitteln. Im Mittelpunkt steht dabei, das erlernte Wissen auf die Anwendungsbedarfe der Teilnehmenden zu übertragen. Hierfür stehen zwei Trainerinnen mit ihrem breiten Erfahrungsschatz zur Seite. Somit befähigt die Fortbildung die Teilnehmenden, selbstständig Moderationskonzepte zu entwickeln und erfolgreich durchzuführen. Es handelt sich um einen berufsbegleitenden Lernprozess, eingebettet in ein praxisnahes und modernes Konzept für die Moderation von Stadtentwicklungsprozessen.

Die Fortbildung besteht aus insgesamt drei Ausbildungseinheiten, die jeweils an zwei aufeinanderfolgenden Tagen (freitags und samstags) stattfinden. Somit umfasst die Fortbildung insgesamt 48 Fortbildungsstunden, verteilt auf sechs Tage bei einem Teilnehmerlimit von 15 Personen.

Die drei Ausbildungsmodulare finden in Karlsruhe wie folgt statt:

**Erste Einheit: Freitag/Samstag, 3./4. März 2017**

**Zweite Einheit: Freitag/Samstag, 24./25. März 2017**

**Dritte Einheit: Freitag/Samstag, 5./6. Mai 2017**

Eine weitere Fortbildung wird im Herbst 2017 in Hannover stattfinden

#### Weitere Informationen:

Herrmann Böttcher  
Telefon 030 39 04 73-405  
Mail: [hboettcher@vhw.de](mailto:hboettcher@vhw.de)

