

# Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognose für die Stadt Marne

Endbericht



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Marne

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

Fax 0322 295 661 69

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Constantin Tielkes, Hubertus von Meien

**Projektnummer**

20203004

Berlin, 02.05.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund .....	1
2.	Wie sieht die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage in Marne im Status-quo aus? .....	2
3.	Mögliche abweichende Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Marne .....	10
4.	Fazit .....	11
5.	Anhang.....	13
5.1	Methodik der Bevölkerungsprognose.....	13
5.2	Haushaltsprognose.....	18
5.3	Neubaunachfrageprognose.....	20

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: METHODIK DER WOHNUNGSNACHFRAGEPROGNOSE	2
ABBILDUNG 2: PROGNOTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER STADT MARNE	3
ABBILDUNG 3: PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG DER DEMOGRAFISCHEN KOMPONENTEN IN MARNE	4
ABBILDUNG 4: PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG VON FAMILIEN UND KINDERN IN DER STADT MARNE	5
ABBILDUNG 5: PROGNOTIZIERTE ENTWICKLUNG VON ÄLTEREN ERWERBSTÄTIGEN UND SENIOREN	6
ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG DER EINWOHNER UND DER ZAHL DER HAUSHALTE IN DER STADT MARNE, 2010 - 2040	7
ABBILDUNG 7: DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÙE, 2011 - 2040	7
ABBILDUNG 8: ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN DER STADT MARNE, 2021 - 2040	8
ABBILDUNG 9: ENTWICKLUNG DER NEUBAUNACHFRAGE VON 2021 BIS 2040	9
ABBILDUNG 10: METHODIK DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG	13
ABBILDUNG 11: ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IM KREIS DITHMARSCHEN 2016 - 2021	14
ABBILDUNG 12: STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT VON MÄNNERN UND FRAUEN IN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2019/21 UND 2040 (PROGNOTIZIERT)	16
ABBILDUNG 13: DURCHSCHNITTLICHE FORTWANDERUNGSRATEN IN MARNE, 2011 – 2021, OHNE 2015, 2016 & 2020	17
ABBILDUNG 14: PROGNOTIZIERTER ZUZUG NACH MARNE, 2022-2040	18
ABBILDUNG 15: HAUSHALTSGRÖÙE IN DEUTSCHLAND UND SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2005-2021	19

## 1. Hintergrund

Die Stadt Marne liegt im Landkreis Dithmarschen und zählte Ende des Jahres 2021 6.030 Einwohner. Damit ist die Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2021 um knapp 8 % gewachsen. Der Landkreis ist im gleichen Zeitraum um nur knapp 500 Einwohner oder 0,4 % gewachsen, Marne hat sich also deutlich überdurchschnittlich entwickelt. Das ist trotz einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit gelungen: mit einer durchschnittlichen Neubauintensität von 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern zwischen 2011 und 2021 liegt Marne deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt von 3,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und auf Platz 77 der 118 Gemeinden im Landkreis Dithmarschen.

Diese Zahlen belegen, dass die Stadt Marne zuletzt in einer demographisch bestenfalls stagnierenden Region eine relativ starke Position eingenommen hat. Häufig führt Bautätigkeit in einer demografisch schwächeren Region dazu, dass die relativ geringe Wohnungsnachfrage in den Neubau gelenkt wird, auf Kosten der Nachfrage nach älteren Bestandswohnungen. Steigender Leerstand im Wohnungsbestand und eine Aushöhlung des Ortskerns (Donut-Dörfer) sind die Folge. In Marne ist dies zuletzt nicht der Fall gewesen. Die Wohnungsnachfrage in Marne war robust genug, sodass eine Ausweitung des Wohnungsbestandes zu Wachstum geführt hat und nicht zur Ausdünnung des Bestands.

Für die Stadt Marne stellt sich nun die Frage, ob sich diese Entwicklung auch in Zukunft so fortsetzt. Sieht sich Marne auch in Zukunft ausreichend Wohnungsnachfrage gegenüber, um zu vermeiden, dass Neubau die Nachfrage im Bestand kannibalisiert?

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Marne die empirica ag beauftragt, auf Grundlage der städtischen Einwohnerdaten des Melderegisters, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und die daraus entstehende Wohnungsnachfrage in Marne zu ermitteln. Hierzu wurde ein schrittweises, aufeinander aufbauendes Komponenten-Modell angewendet, bei dem ausgehend von den Melderegisterdaten der Stadt Marne im ersten Schritt eine Bevölkerungsprognose berechnet wurde. Im zweiten Schritt wurde die Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose „übersetzt“, da nicht die einzelnen Einwohner der Stadt Wohnungen nachfragen, sondern die Haushalte. Im dritten Schritt wurde dann die zukünftige Wohnungsnachfrage berechnet, woraus die quantitative Zusatznachfrage ermittelt wurde. Die Zusatznachfrage besteht neben dieser quantitativen Komponente (es werden *mehr* Wohnungen gebraucht) auch aus einer qualitativen Komponente (es werden *andere* Wohnungen gebraucht). Die qualitative Komponente wird von empirica aus der Wohnungsmarktsituation abgeleitet und ist vergleichbar mit dem ansonsten oft ausgewiesenen Ersatzbedarf.

Abbildung 1: Methodik der Wohnungsnachfrageprognose



Quelle: eigene Darstellung

empirica

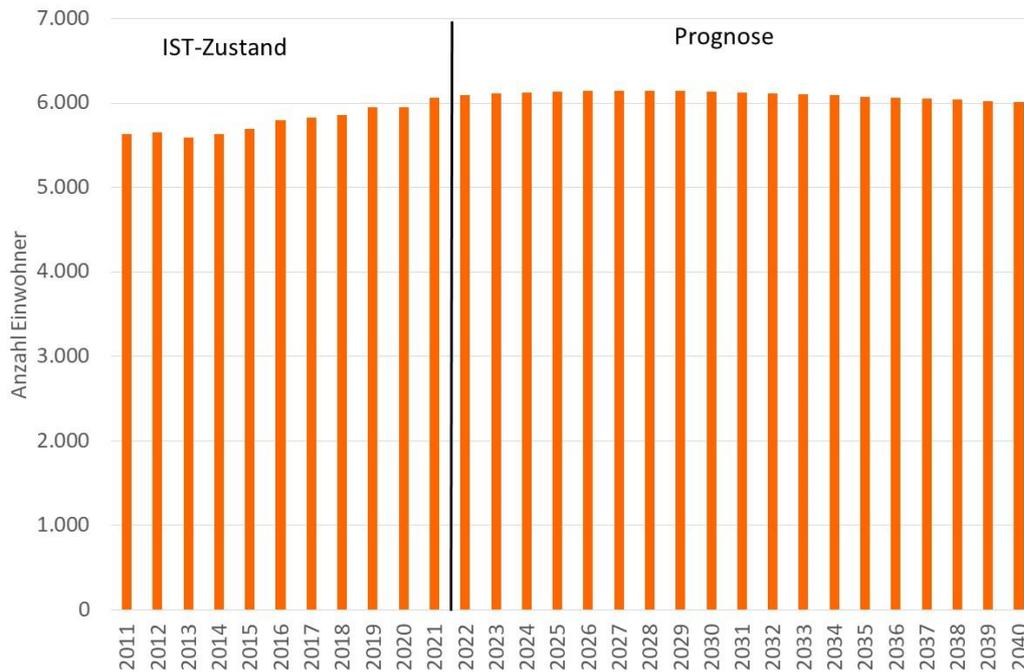
## 2. Wie sieht die zukünftige Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage in Marne im Status-quo aus?

In dem prognostizierten Status-Quo-Szenario wird davon ausgegangen, dass sich die strukturellen Parameter in Marne nicht verändern (vgl. Kapitel 5 für eine ausführlichere Darstellung der Methodik und Annahmen der Prognose). Solche strukturellen Parameter umfassen die relative Attraktivität von Marne als Wohnstandort im Landkreis Dithmarschen, das verfügbare Arbeitsplatzangebot in der Region und die geopolitische und konjunkturelle Großwetterlage. In Kapitel 3 wird der mögliche Einfluss von sich ändernden strukturellen Parametern diskutiert.

### Einwohnerzahl stagniert und geht zwischen 2027 und 2040 minimal zurück

Wenn sich die strukturellen Parameter der Bevölkerungsentwicklung in Marne zukünftig nicht verändern werden, wird die Bevölkerung in Marne bis zum Jahr 2029 auf 6.150 Einwohner anwachsen und anschließend bis zum Ende des Jahres 2040 leicht unter das Ausgangsniveau von 2021 sinken auf 6.009 Einwohner. Im Ergebnis bedeutet das einen Bevölkerungsrückgang in Marne zwischen 2021 und 2040 von rund 0,9 % (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Marne**

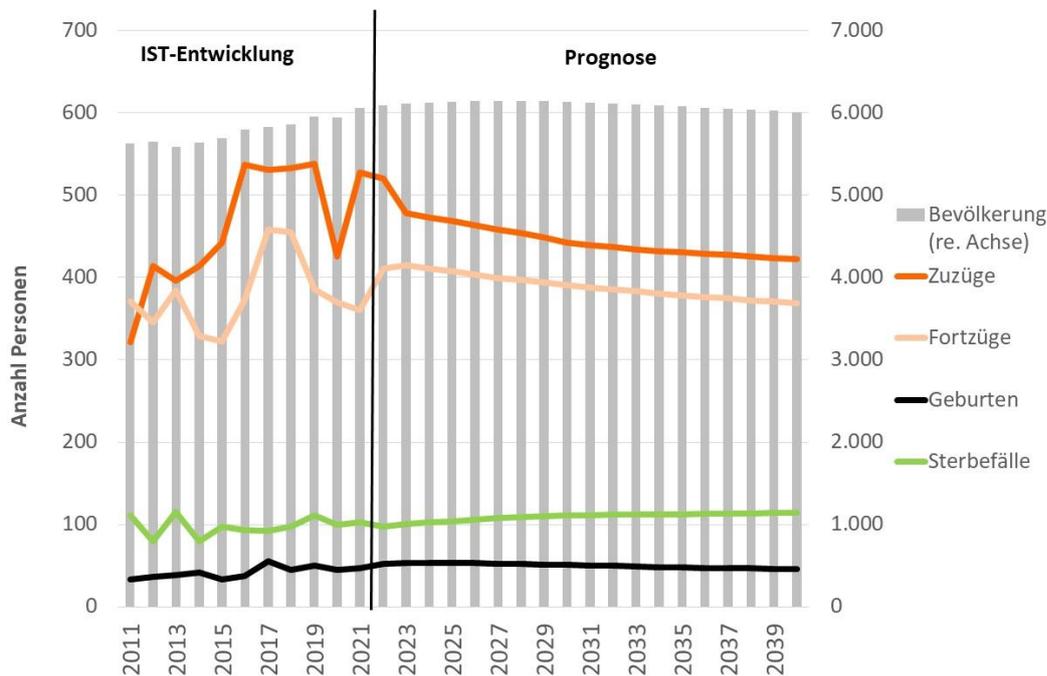


Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

Grund für den Bevölkerungsrückgang ab 2029 ist, dass Marne die Verluste in der natürlichen Entwicklung nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgleichen kann. Schon in den letzten fünf Jahren starben in Marne jedes Jahr knapp 50 Menschen mehr als geboren werden. Im Jahr 2040 wird der Sterbeüberschuss absehbar knapp 70 Einwohner im Jahr betragen. In den letzten 5 Jahren konnte Marne diesen negativen Saldo der natürlichen Entwicklung durch Wanderungsgewinne von 105 Personen jährlich mehr als kompensieren. Doch in Zukunft geht der Wanderungssaldo auf 60 Personen im Jahr 2027 und 55 Personen im Jahr 2040 zurück.

**Abbildung 3: Prognostizierte Entwicklung der demografischen Komponenten in Marne**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

Hauptgrund für diese Entwicklung ist der demografische Wandel im Kreis Dithmarschen. Dort wohnen in Zukunft weniger Menschen in jungen Jahren mit hoher Mobilität als heute. Selbst wenn Marne es gelingt, den gleichen Anteil dieser Menschen in die eigene Stadt zu locken, werden absolut weniger Menschen nach Marne ziehen als bislang. Da Marne fast 60 % aller Zuzüge aus dem Landkreis gewinnt, hat diese Entwicklung ein großes Gewicht und führt zu einer insgesamt zurückgehenden Wanderungsbilanz.

Die geplante Ansiedlung einer Batteriefabrik der Firma Northvolt bei Heide könnte die demographische Struktur im Kreis Dithmarschen jedoch beeinflussen und für mehr Zuzug von Familien und Kindern sorgen. Die Auswirkungen dieses Szenarios auf die Bevölkerungsentwicklung in Marne werden in Kapitel 3 näher beleuchtet.

### Heterogene Bevölkerungsentwicklung in verschiedenen Altersgruppen

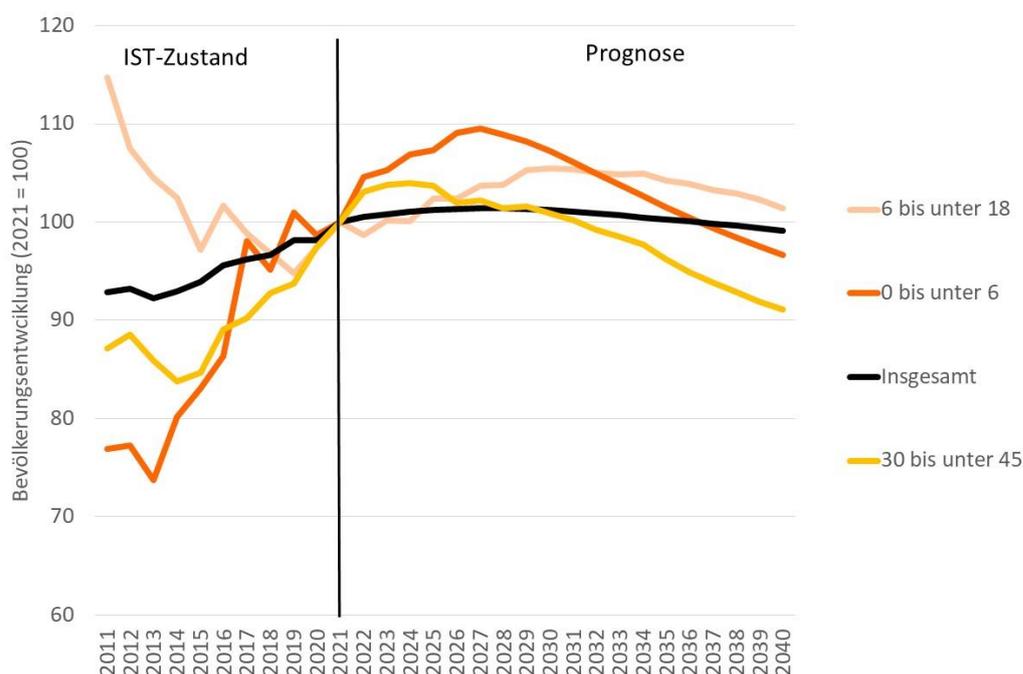
Natürlich heißt die stagnierende Einwohnerzahl insgesamt nicht, dass auch alle Altersgruppen in Marne in Zukunft genauso besetzt sind wie heute. Durch die Alterung der Bevölkerung und altersspezifische Wandertrends kommt es in den nächsten 20 Jahren zu deutlichen Verschiebungen der Altersstruktur. Zum Teil könnten diese Entwicklungen infrastrukturelle Herausforderungen mit sich bringen, auf die es vorbereitet zu sein gilt.

Insbesondere wird in Marne in den nächsten 10 Jahren die Zahl der 0 bis unter 6-Jährigen um 10 % wachsen. Dies ist eine direkte Folge des Wachstums der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter. Dieses Wachstum, in der folgenden Abbildung dargestellt durch die Entwicklung der Einwohner zwischen 30 und 44 Jahren, hat schon 2013 eingesetzt und wird sich noch bis 2024 fortsetzen. Danach schrumpft diese Altersgruppe und daher mit wenigen Jahren Verspätung auch die Altersgruppe der 0 bis unter 6-Jährigen. Im Jahr 2040 wird

die Zahl der Kinder in diesem Alter 10 % unter dem heutigen Wert liegen und somit 20 Prozentpunkte unter dem Spitzenwert aus dem Jahr 2027. Sofern die Annahmen zur Fertilität in Marne stimmen<sup>1</sup>, sieht Marne sich also zunächst einem steigenden Betreuungsbedarf bei Kindern zwischen 0 und 6 Jahren gegenüber, langfristig werden aber weniger Kapazitäten als heute benötigt.

Die Zahl der Kinder im schulpflichtigen Alter zwischen 6 und 17 wird zwar nicht so stark ansteigen wie die Zahl der Kinder, dafür ist hier der Hochpunkt erst Anfang der 30er Jahre erreicht. 2040 wird die Zahl höher sein als heute.

**Abbildung 4: Prognostizierte Entwicklung von Familien und Kindern in der Stadt Marne**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

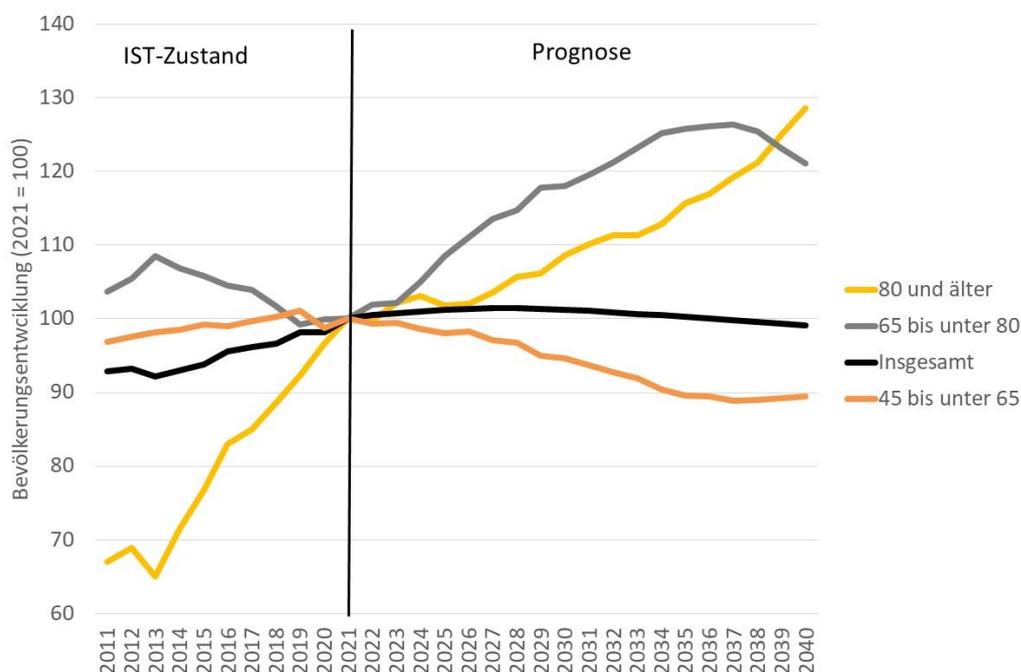
empirica

Seit 2013 ist die Zahl der Senioren im Alter von mehr als 80 Jahren stetig um knapp 50 % angestiegen. Bis 2025 wird diese Zahl nahezu konstant bleiben, da jetzt die kriegsbedingt schwach besetzten Jahrgänge zwischen 1944 und 1949 in die Altersgruppe hineinaltern. Zwischen 2026 und 2040 wird die Zahl der Senioren im hohen Alter dann aber nochmal um 28 % steigen. In absoluten Zahlen wird der zukünftige Anstieg (173 Personen) fast so groß sein wie der Anstieg zwischen 2013 und 2021 (200 Personen). Die Zahl der 65 bis 80-Jährigen wächst im gleichen Zeitraum um 22 %. Dieses Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppen wird in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Stadt Marne

<sup>1</sup> Annahmegemäß weisen Frauen in Marne in Zukunft das gleiche Gebärverhalten auf wie im Landkreis Dithmarschen in den letzten 5 Jahren (vgl. Kapitel 5.1). Sollten sich fertilitätsfördernde Faktoren wie beispielsweise die Verfügbarkeit von Kinderbetreuung in Marne besonders positiv entwickeln, könnte es sein, dass Frauen in Marne überdurchschnittlich viele Kinder bekommen. Eine Verlängerung des Gipfels der 0 bis unter 6-Jährigen wäre die Folge. Die generelle Dynamik wird aber die Gleiche bleiben, mittelfristig ist die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter relevanter.

darstellen. Insbesondere ist wichtig, dass diese Menschen ausreichend Wohnungen vorfinden, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen.

**Abbildung 5: Prognostizierte Entwicklung von älteren Erwerbstätigen und Senioren**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

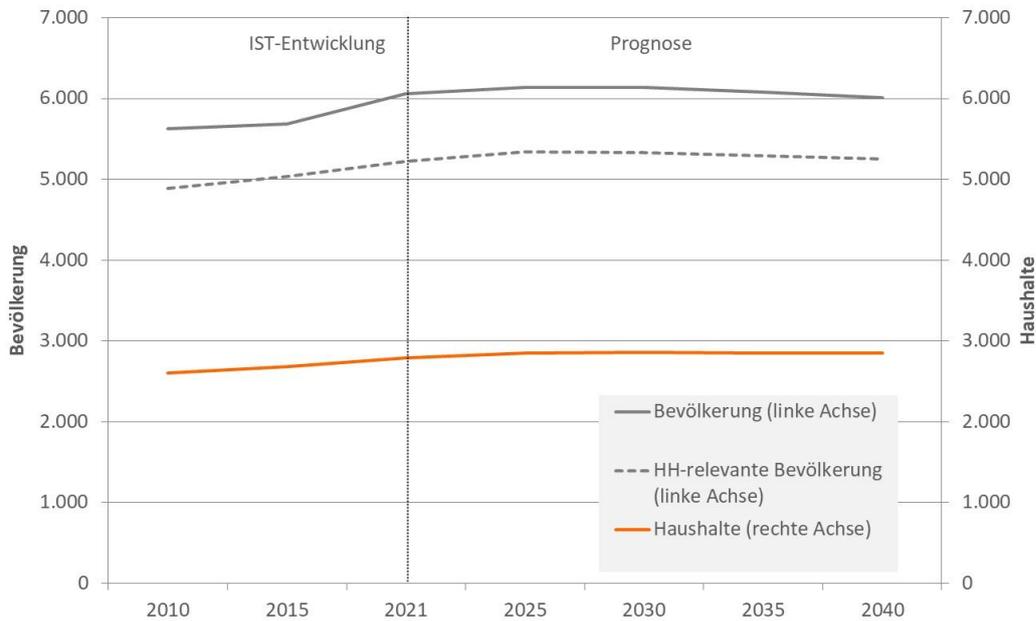
empirica

Schafft es die Stadt, diese Herausforderungen zu meistern, kann das auch neue Chancen eröffnen. Ziehen mehr ältere Haushalte früher aus ihren bisherigen Häusern in barrierearme Wohnungen, bietet dies neuen Wohnraum für Zuzugswillige oder für junge Familien mit ansonsten unerfülltem Wohnwunsch. Dies kann den Entwicklungspfad der Stadt Marne verändern und somit auch die Stagnation der Bevölkerung abwenden. Im Status-Quo Szenario wird angenommen, dass der Generationenwechsel in den Wohnungsbeständen im gleichen Umfang und Tempo voranschreitet wie bisher.

### Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte steigt an

Während die Einwohnerzahl von Marne bis zum Jahr 2040 leicht zurückgeht, steigt die Haushaltszahl, welche für die Wohnungsnachfrage die unmittelbar wichtigere Komponente ist, bis 2030 leicht an und verbleibt in den Folgejahren nahezu konstant (vgl. Abbildung 6). Der Grund ist die Alterung der Bevölkerung in Marne. Da die älteren und sehr alten Einwohner fast ausnahmslos in kleinen Haushalten leben, führt dies zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (siehe Abbildung 7), die hier nicht etwa durch etwaige Annahmen gesetzt wurde, sondern sich allein durch altersstrukturelle Verschiebungen ergibt (siehe Anhang für eine ausführliche Analyse der Bevölkerungsanalyse für verschiedene Altersgruppen).

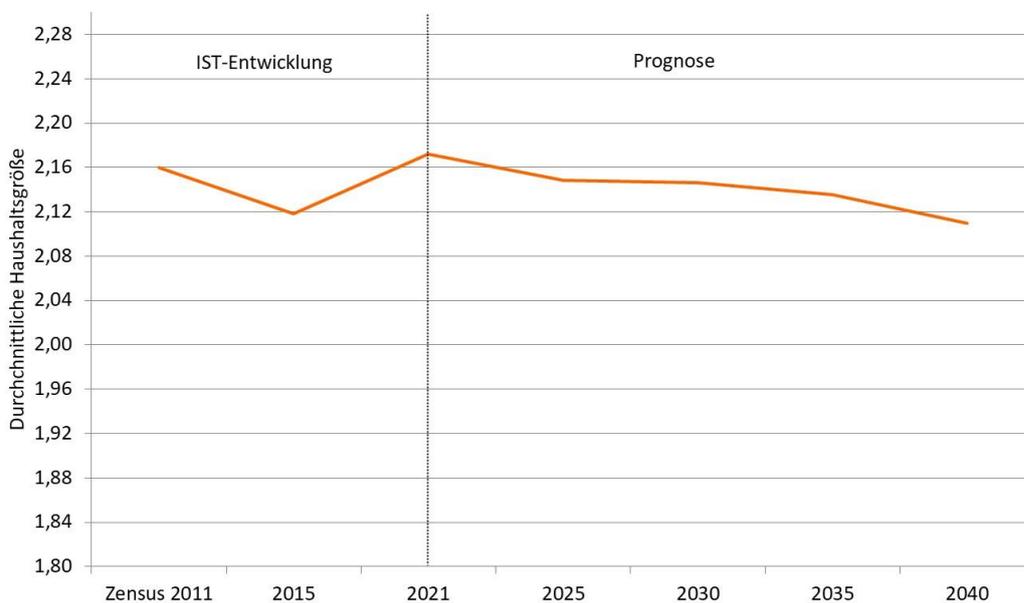
**Abbildung 6: Entwicklung der Einwohner und der Zahl der Haushalte in der Stadt Marne, 2010 - 2040**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 7: Durchschnittliche Haushaltsgröße, 2011 - 2040**



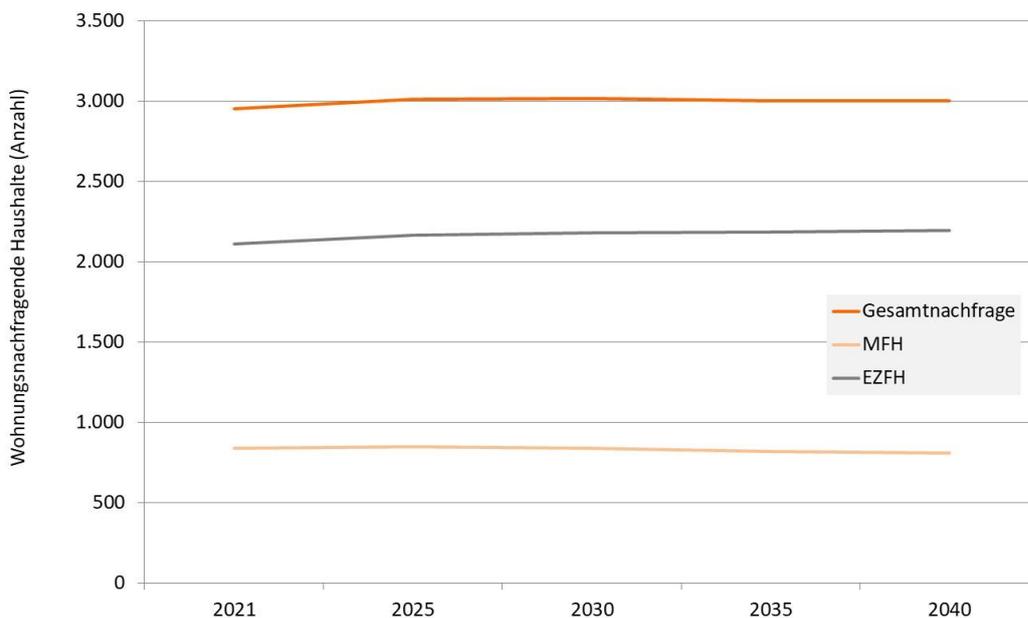
Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

## Wohnungsnachfrage steigt langfristig leicht an – Verschiebungen zwischen den Segmenten zu erwarten

Als Konsequenz der steigenden Haushaltsentwicklung wird auch die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Marne insgesamt weiter steigen (vgl. Abbildung 8). Dies gilt jedoch nicht für beide Segmente. Während die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern steigt (+4,3 %), geht die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück (-3,6 %), wenn sich die Wohnpräferenzen in Zukunft so ändern wie sie es bisher getan haben.

**Abbildung 8: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Stadt Marne, 2021 - 2040**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

### Zwischen 2021 und 2040 liegt Zusatznachfrage in Marne bei 279 Wohnungen

Angesichts der oben dargestellten steigenden Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern müssen in Zukunft Wohnungen neu gebaut werden, um den Einwohnern ausreichend Wohnraum zu bieten. Dies gilt umso mehr, da es in Marne kaum Leerstände gibt. Ein Zeichen für die zunehmende Knappheit in der Stadt sind auch die zuletzt gestiegenen Mieten (+25 %) und Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (+ 85 %) seit 2016.

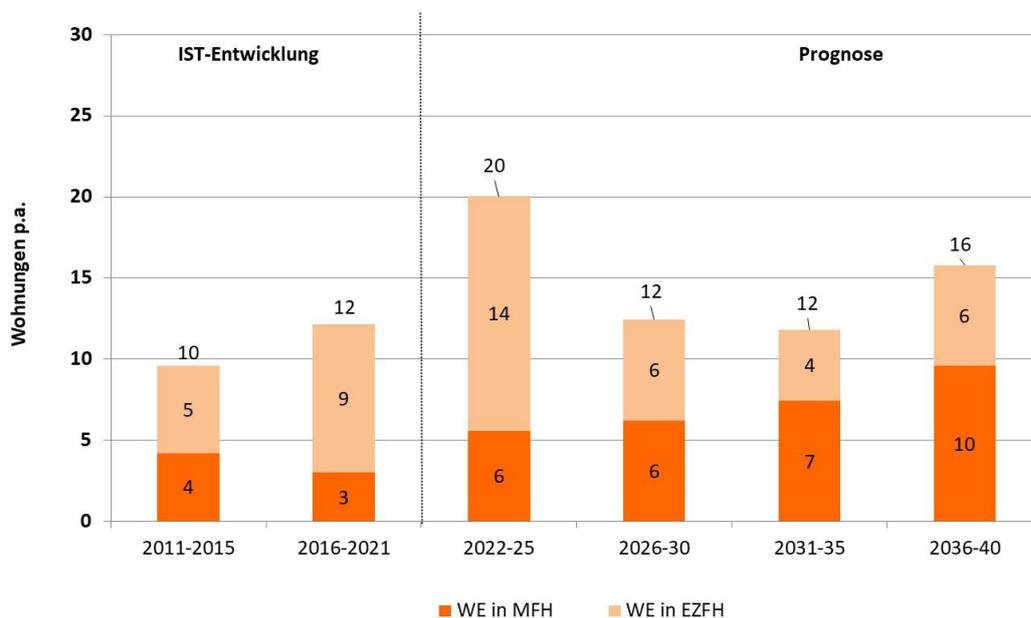
Neben dieser *quantitativen* Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern muss zudem die *qualitative* Zusatznachfrage berücksichtigt werden. Denn in der Praxis werden auch dann Wohneinheiten neu errichtet, wenn eigentlich ausreichend Wohnraum vorhanden wäre. Dieser qualitative Neubau wird errichtet, weil sich die Wohnungswünsche mit dem vorhandenen Wohnungsangebot nicht erfüllen lassen. Diese Unzufriedenheit speist sich aus diversen Quellen: Wohnungssuchende wünschen eine andere Lage (in der Spielstraße statt an der Bundesstraße), einen anderen Grundriss (offene

Küche) oder barrierefreien Wohnraum statt vieler Treppen und enger Gänge. Gerade in Zeiten steigender Energiepreise und des Gebäudeenergiegesetzes spielen auch energetische Gesichtspunkte eine immer wichtigere Rolle im Bestand und führen, wenn eine Beheizung des Bestandsgebäudes zunehmend unwirtschaftlich oder aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist, zu qualitativer Neubaunachfrage.

Gerade der letzte Aspekt wird in Marne in den nächsten Jahren, aufgrund der sich abzeichnenden besonders stark zunehmenden Zahl der Senioren, eine große Rolle spielen. Diese Senioren treffen in Marne auf einen Wohnungsbestand, der zu fast 50 %<sup>2</sup> in den 60-80er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde. In manchen Fällen, nicht immer, bieten diese Wohnungen sowohl unter ästhetischen als auch unter Aspekten der Barrierefreiheit und des Wohnungsschnitts nicht die zukünftig nachgefragte Wohnqualität.

Das Wechselspiel aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage führt im Ergebnis zu einer durchgängigen Zusatznachfrage in Marne (vgl. Abbildung 9). Bis 2025 wird die Zusatznachfrage fast ausschließlich quantitativer Natur sein – es werden angesichts des Haushaltswachstums vor allem mehr Wohnungen gebraucht. Dieser quantitativ bedingte Neubau befriedigt zugleich auch die qualitative Nachfrage, weil diese neuen Wohnungen zugleich auch automatisch neue Wohnwünsche befriedigen. Ab 2030 wird die Zusatznachfrage ausschließlich qualitativer Natur sein, d. h. es werden andere Wohnungen benötigt. Der Grund dafür ist die in Abbildung 6 skizzierte Entwicklung der Haushaltszahl, die bis 2030 ansteigt und anschließend nahezu konstant bleibt.

**Abbildung 9: Entwicklung der Neubaunachfrage von 2021 bis 2040**



Quelle: Statistikamt Nord (Ist-Entwicklung); eigene Berechnungen (Prognose)

**empirica**

Die prognostizierte Zusatznachfrage beträgt im Zeitraum von 2021 bis 2040 also rund 280 Wohneinheiten insgesamt, oder durchschnittlich 15 WE im Jahr. Dies liegt leicht über der

<sup>2</sup> Quelle: Zensus 2011, damals waren es 45 %. Seitdem vermutlich wegen Abriss und Neubau leicht weniger.

---

jährlichen Wohnbautätigkeit zwischen 2011-2021, aber ist weniger, als im Schnitt in den letzten 3 Jahren (2019-2021) gebaut wurde.

Die qualitative Zusatznachfrage im Status-Quo-Szenario ist äquivalent zu einer Ersatzquote von 0,35 %. Dies liegt leicht oberhalb der Setzungen, die im Landesentwicklungsplan in der Begründung zu Grundsatz 2 der Wohnungsversorgung angegeben werden.<sup>3</sup> Hier wird eine Quote von etwa 0,1 % des EZFH-Bestandes und 0,3 % des MFH-Bestandes empfohlen. Ausgehend vom Wohnungsbestand in Marne zum 31.12.2021 entspricht dies knapp 5 Wohnungen im Jahr. Bis 2040 entsteht dann in Marne eine Zusatznachfrage von 168 Wohneinheiten.

Aus gutachterlicher Sicht erscheint dieser Ersatzbedarf und die resultierende Zusatznachfrage angesichts der Struktur des Wohnungsbestandes mit einem fast hälftigen Anteil aller Wohnungen zwischen 1960 und 1989 und der anstehenden Herausforderungen bei der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden eher zu niedrig angesetzt. Es scheint empfehlenswert, eher den höheren Wert von 280 Wohnungen zugrundzulegen. In jedem Fall ist aber zu berücksichtigen, dass die Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage bzw. des Ersatzbedarfs nicht ausschließlich durch Neubau auf zusätzlichen Siedlungsflächen erfolgen braucht, sondern auch durch Sanierungen und Umbauten im Bestand gedeckt werden kann (vgl. Kapitel 4).

### 3. Mögliche abweichende Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Marne

Die aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung tritt dann ein, wenn sich die strukturellen Parameter in Marne gegenüber der Vergangenheit nicht ändern. Diese Parameter sind, neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, unter anderem die relative Attraktivität von Marne als Wohnstandort im Kreis Dithmarschen oder auch die Verfügbarkeit von Bauland. Ändern sie sich, wird sich die Bevölkerung in Marne anders entwickeln als hier dargestellt.

Die Änderung von solchen strukturellen Parametern ist schwer zu prognostizieren. Sie ist das Ergebnis komplexer Wirkungsbeziehungen zwischen Ereignissen und Handlungen in Marne, in anderen Orten im Kreis Dithmarschen und dem Rest der Welt. Natürlich kann es hilfreich sein, in verschiedenen Szenarien mittels „Wenn-dann“ Aussagen zu untersuchen, wie sich bestimmte Ereignisse in Marne auswirken könnten und eine Bandbreite möglicher Entwicklungen zu ermitteln. Für konkrete Planungen und eine möglichst realitätsnahe Abbildung des zukünftigen Bedarfs fährt man mit dem Status-Quo Szenario und der Annahme von unveränderten strukturellen Parametern am besten.

Im Falle von Marne und dem Kreis Dithmarschen gibt es mit der geplanten Ansiedlung einer Batteriefabrik der Firma NorthVolt bei Heide ein aktuelles Ereignis, das sehr unmittelbar eine Änderung der strukturellen Parameter bedeutet und dessen Auswirkungen es sich daher lohnt zu betrachten.

Geplant sind dort etwa 3.000 neue Arbeitsplätze. Diese werden zum einen von Personen besetzt, die bereits in der Region leben. Andererseits wird es durch das Arbeitsplatzangebot zu verstärktem Zuzug von Fachkräften von außerhalb in die Region kommen.

---

<sup>3</sup> Vgl. [https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MILIG/LEP/Text\\_LEP-SH\\_2021\\_A\\_B%29.pdf](https://www.schleswig-holstein.de/mm/downloads/MILIG/LEP/Text_LEP-SH_2021_A_B%29.pdf), S. 127

---

Konkrete Angaben liegen hierzu noch nicht vor. Als eine hilfreiche Fallstudie könnte aber die Ansiedlung von Tesla in Grünheide dienen. Untersuchungen gehen davon aus, dass ca. 45 % der Arbeitskräfte ihren Hauptwohnstandort in die Region verlagern werden, um dort zu arbeiten.<sup>4</sup> Eine ähnliche Größenordnung wird hier auch für die geplante Fabrikeröffnung in Heide unterstellt. Des Weiteren wird berücksichtigt, wie viel Prozent aller Personen, die aus dem Kreis Dithmarschen in die Region Heide pendeln, aus Marne kommen (ca. 5 %). Auch dass die Arbeitskräfte in der Regel Familienangehörige mitbringen, wird anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße berücksichtigt.

Im Ergebnis ist damit zu rechnen, dass durch die Ansiedlung der Fabrik in Marne bis 2040 ca. 100 Personen mehr leben werden als im Status-Quo-Szenario. Hieraus ergibt sich insgesamt ein zusätzlicher Neubaubedarf von 45 Wohneinheiten. Wie viele Menschen schlussendlich zusätzlich nach Marne kommen werden, hängt auch vom Wohnraumangebot ab. Finden die Arbeitskräfte der NorthVolt-Fabrik in Marne keinen angemessenen Wohnraum, werden weniger kommen als hier aufgezeigt. Umgekehrt werden mehr Menschen nach Marne ziehen, wenn sie sich dort besonders gut mit Wohnraum versorgen können. Die zusätzliche Zuwanderung dürfte zudem die Auslastung der schulischen Infrastruktur erhöhen als im Status-Quo-Szenario dargestellt.

## 4. Fazit

### Status-Quo-Prognose ermittelt dauerhaft über 6.000 Einwohner

Marne ist eine 6.030 Einwohner zählende Stadt im Kreis Dithmarschen. In den letzten Jahren konnte Marne kontinuierlich die Verluste in der natürlichen Entwicklung durch Wanderungsüberschüsse kompensieren und ist deswegen gewachsen.

Auch in Zukunft steht die Stadt Marne einer robusten Wohnungsnachfrage gegenüber. Wenn strukturelle Parameter wie die gesamtwirtschaftliche Lage, das Arbeitsplatzangebot in der Region und die Attraktivität der Stadt Marne als Wohnstandort im Kreis Dithmarschen unverändert bleiben, beträgt die Zusatznachfrage in Marne 280 Wohnungen bis 2040. Legt man eine (vermutlich zu) vorsichtige Abschätzung des Ersatzbedarfs gemäß den landesplanerischen Vorgaben zugrunde, beträgt der Wohnungsbedarf 160 Wohnungen bis 2040. Hinzu kommen 45 Wohnungen, die absehbar im Zuge der Neuansiedlung der Northvolt Fabrik bei Heide benötigt werden.

Die Bevölkerung wird im Zuge dieser Entwicklung noch bis circa 2027 leicht wachsen und danach leicht unter das heutige Niveau sinken. Grund für diese verhaltene Entwicklung ist, dass das Zuzugspotential aus dem Kreis Dithmarschen im Zuge der demografischen Alterung in den nächsten Jahren abnehmen wird.

### Was bedeutet die Zusatznachfrage für den Wohnbauland-Bedarf?

Je mehr Zusatznachfrage es in Marne gibt, desto mehr Wohnbauland muss geschaffen werden, um dieser Nachfrage ein ausreichendes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Allerdings kann die Zusatznachfrage, unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen

---

<sup>4</sup> Vgl. <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>

---

Bebauungsdichte, nicht einfach mit dem Bedarf an Wohnbauland in der Stadt Marne gleichgesetzt werden. Hierbei sind drei Unsicherheitsfaktoren zu berücksichtigen:

- In vielen Fällen wird die qualitative Zusatznachfrage durch den Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau verwirklicht.
- Die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre in deutschen Kommunen zeigt, dass neue Wohnungen nicht nur auf neu in Anspruch genommenen Wohnbauflächen realisiert wurden, sondern auch im Rahmen der Innenentwicklung entstanden sind. Es stellt sich für die Zukunft die Frage, ob dieser Anteil so bleibt oder ob nicht schon in den letzten Jahren das Gros der „niedrig hängenden Früchte“ gepflückt wurde. Vielleicht ist die zukünftige Innenentwicklung in dem Kontext sehr viel aufwändiger und hat daher geringere Realisierungswahrscheinlichkeiten.
- Der andere – und mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr viel gewichtigere Faktor – ist die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Nutzung von Wohnbaupotenzialen für den Wohnungsbau. Alle Erfahrungen zeigen, dass viele Wohnbaupotenzialflächen, die in den Flächennutzungsplänen von Kommunen festgelegt sind, tatsächlich kaum entwickelt werden. Die Gründe hierfür sind bekannt: Eigentümer wollen nicht verkaufen oder entwickeln, z.B. weil sie die landwirtschaftliche Nutzung nicht aufgeben wollen, da dies eine Existenzgefährdung wäre. Mitunter mangelt es auch an geeigneten Tauschflächen. Diese Realitäten haben z.B. in Münster dazu geführt, dass die Stadt Münster in ihrem Baulandprogramm die für den Wohnungsbau erforderliche Fläche (gemessen an den Zielzahlen für den Wohnungsbau) dreimal so hoch bemisst, weil sie eben diese o.g. potenziellen Ausfallrisiken damit abdecken will.

Doch jenseits aller Unsicherheitsfaktoren ist klar: der Zusatzbedarf in Marne impliziert Handlungsbedarf für die Stadt Marne. Wird in den nächsten Jahren nicht ausreichend Wohnraum geschaffen, hat das mannigfaltige Konsequenzen. Die Entwicklung in der Stadt wird dann nicht entsprechend des Status-Quo-Szenario verlaufen, dass ja von einer unverminderten relativen Attraktivität von Marne als Wohnstandort ausgegangen ist. Dies ist bei einem Mangel an verfügbarem Bauland in Marne nicht mehr gegeben. Konkret heißt das, dass die Stadt stärker altern wird als prognostiziert, dass die Betreuungsinfrastruktur wegen erhöhtem Fortzug und ausbleibendem Zuzug von Familien unterausgelastet ist und dass die Kaufpreise und Mieten in der Stadt Marne überproportional steigen werden. In Summe würde also ein Unterzentrum und Ankerstadt in einer dünn besiedelten ländlichen Region deutlich geschwächt werden, die durch die Entwicklungen in Brunsbüttel und Heide ein gewisses Momentum mitbringt aber insgesamt schrumpft.

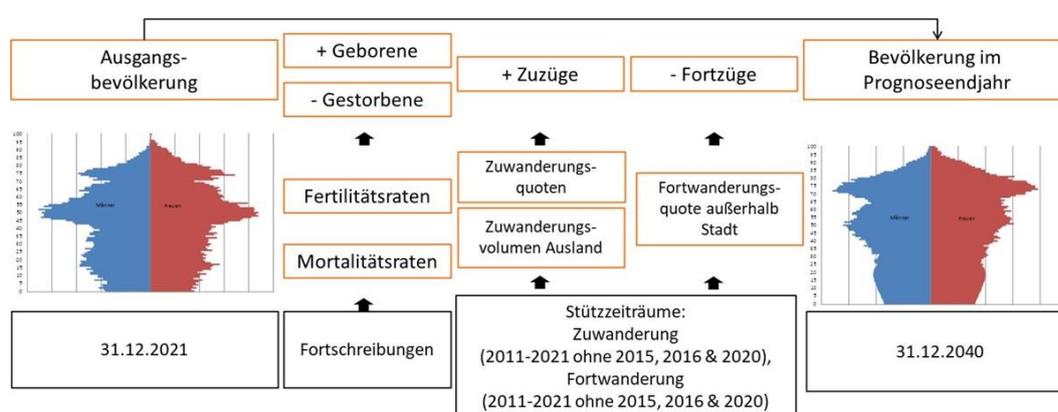
Diese Situation kann abgewendet werden, indem die Transformation im Wohnungsbestand begleitet wird und ausreichend Bauland und Wohnraum verfügbar gemacht wird. Neben Hebung der Potenziale bei der Innenentwicklung sollte das vor allem durch die Bepanung von Flächen geschehen, bei denen eine hohe Eingriffstiefe besteht bzw. eine rasche Aktivierung sichergestellt werden kann. Unter dem Gesichtspunkt der Bedarfsdeckung ist unerheblich, ob diese Flächen in der Stadt Marne selbst liegen oder im unmittelbaren Einzugsgebiet der Stadt. Auch Flächen naheliegenden amtsangehörigen Gemeinden, wie Diekhusen-Fahrstedt oder Marnerdeich, sind hier förderlich.

## 5. Anhang

### 5.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 10) nach dem sog. Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderungen die Bevölkerung in einem Gebiet fortgeschrieben, indem zur Ausgangsbevölkerung im Betrachtungsraum am Ende eines Jahres  $x$  die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres  $x+1$  addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres  $x+1$  subtrahiert werden.

**Abbildung 10: Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zentral für die Prognose ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität. Um die Annahmen zu begründen, wird die Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Vergangenheit analysiert und Wahrscheinlichkeiten für zukünftige Ereignisse abgeleitet.

#### Fertilität

Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in Marne lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

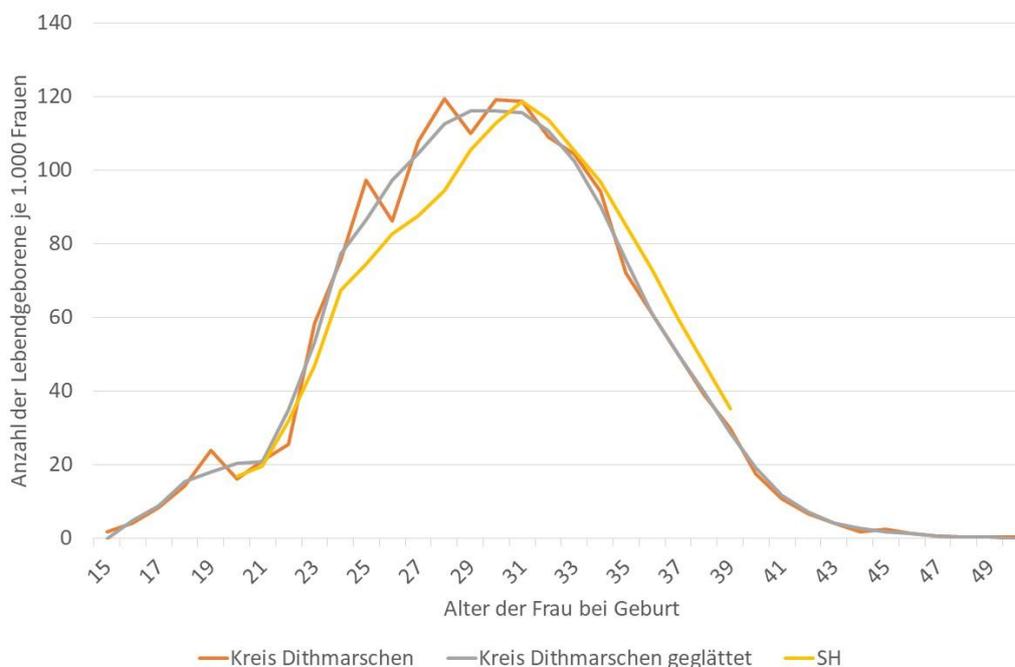
Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der Stadt Marne, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahren noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in

Marne verbringen, können in den nächsten Jahren die Stadt noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Marne zuwandern und in der Stadt Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht eine ausschließliche Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen, wie viele Kinder, die in Marne lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen im Kreis Dithmarschen im Jahr 2021 bei 132. Gäbe es 1.000 Frauen im Kreis Dithmarschen im Alter von 30 Jahren, hätten diese also 132 lebende Kinder zur Welt gebracht. Annahmegemäß weisen Frauen in Marne das gleiche Gebärverhalten auf.

In Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen schwanken die jeweiligen Geburtenziffern mitunter zufallsbedingt sehr stark. Zur Glättung dieser zufallsbedingten Schwankungen wurde für jedes Altersjahr jeweils der gleitende Durchschnitt aus den Geburtenkennziffern der benachbarten Altersjahre berechnet und der Prognose zu Grunde gelegt. Außerdem wurde der Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021 zugrundegelegt, um weitere zufallsbedingte Schwankungen auszuschließen. Im Ergebnis wurden folgende altersspezifische Geburtenziffern zugrundegelegt, um die Zahl der Geburten in Marne zu prognostizieren:

**Abbildung 11: Altersspezifische Geburtenziffern im Kreis Dithmarschen 2016 - 2021**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

---

Die Tatsache, dass die graue Kurve des Kreises Dithmarschen in Altersjahren zwischen 21 und 30 über der gelben Kurve von Schleswig-Holstein liegt, unterstreicht, dass die dort lebenden Frauen in diesem Lebensabschnitt mehr Kinder bekommen als im Landesdurchschnitt.

## Mortalität

Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell ermittelt, in dem jährlich die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten über die Altersstruktur der Bevölkerung gelegt wird. Wie Abbildung 12 verdeutlicht, sind diese üblicherweise in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf nur langsam zu, bevor sie dann im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

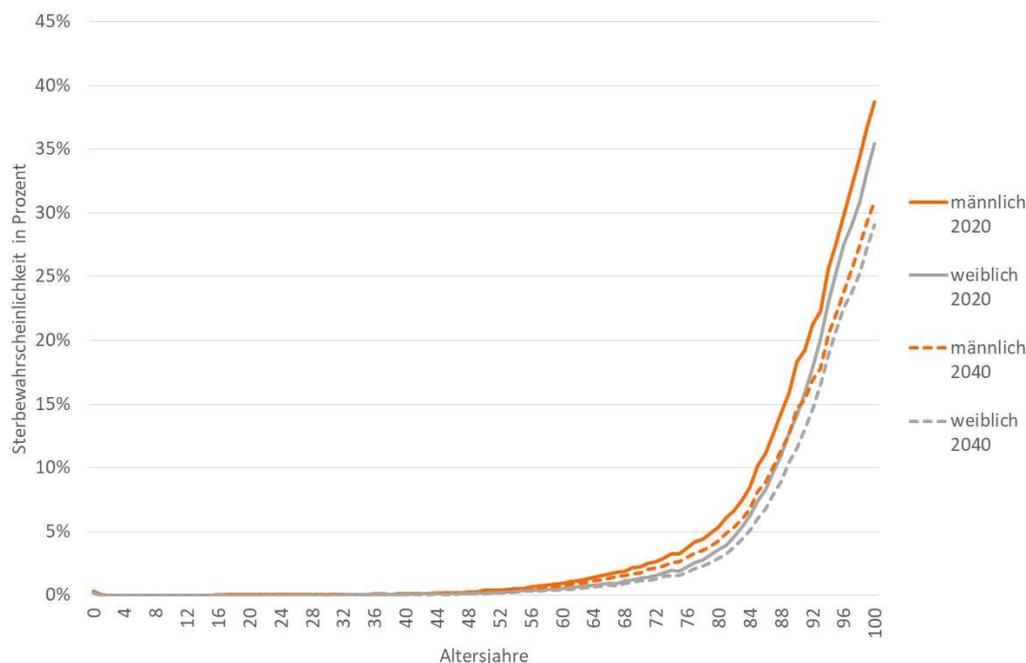
Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren oft einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Es wäre aber unsinnig, eine solche Mortalitätsrate in die Zukunft zu projizieren. Um solche stark zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern, wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die weibliche und männliche Sterbetafel 2019/2021 des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Für die Zukunft wird dabei angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt entsprechend den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose des Bundes und der Länder ansteigt.<sup>5</sup> Bei den Frauen ist das bis 2040 ein Anstieg um 1,9 Jahre und bei den Männern um 2,4 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren. Die verwendeten altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die Männer und Frauen sind für das Ausgangs- sowie das Endjahr 2040 der Prognose in Abbildung 12 dargestellt.

---

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Annahmen und Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung. Wiesbaden.

**Abbildung 12: Sterbewahrscheinlichkeit von Männern und Frauen in Schleswig-Holstein 2019/21 und 2040 (prognostiziert)**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Darstellung

empirica

## Wanderungsbewegungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus dem Ausland nach Marne an allen Zuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit.

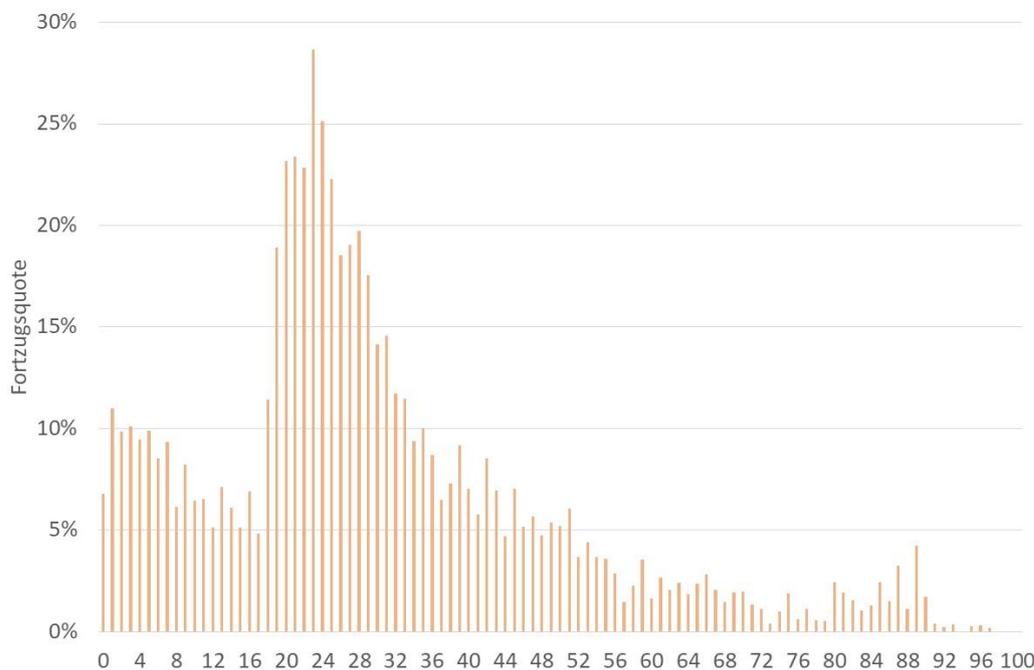
Das Problem bei der Abschätzung künftiger Zu- und Fortwanderungen besteht zum einen im hohen Einfluss von externen Schocks auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Die Krisen im Nahen und Mittleren Osten sowie in Teilen von Afrika und das damit implizierte Wachstum an Zuwanderungen geflüchteter Menschen insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 war ein solcher exogener Schock, der nicht prognostizierbar war. Die Covid-19-Pandemie ab dem Jahr 2020 stellt einen weiteren Schock

dar und genauso der russische Überfall der Ukraine und die folgende Fluchtzuwanderung von mehr als einer Millionen Ukrainern nach Deutschland. Die Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen der Stadt Marne abstrahieren vollständig von exogenen Schocks und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung.

Zum anderen sind die zu ermittelnden Zu- und Fortwanderungsraten das Ergebnis des Zusammenspiels von einer Vielzahl von strukturellen Parametern wie Präferenzen bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position von Marne als Wohnstandort im Kreis Dithmarschen und der lokalen Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird implizit angenommen, dass sich diese Parameter nicht ändern werden. Tun sie es doch, dann müssen auch die entsprechenden Raten angepasst werden, um das künftige Wanderungsgeschehen zu approximieren.

Die sich aus den Fortwanderungen der vergangenen Jahre ergebenden Fortwanderungsraten haben in Marne ein Muster, dass für einen Wohnstandort in ländlichen Regionen typisch ist. Im Ausbildungsalter und zum Berufsstart wandert jährlich rein rechnerisch in der Spitze bis zu 29% der Bevölkerung ab, während im Jugendalter und in den Altersjahren ab 45 kaum Fortzug zu verzeichnen ist. Die Fortzugsquoten scheinen in den letzten Jahren konstant gewesen zu sein. Deswegen wird der gesamte Zeitraum zwischen 2011 und 2021 (ohne 2015, 2016 und 2020 wegen Sondereffekten der Fluchtzuwanderung sowie der Covid-19-Pandemie) für die Berechnung der in der Prognose verwendeten Fortzugsraten verwendet.

**Abbildung 13: Durchschnittliche Fortwanderungsraten in Marne, 2011 – 2021, ohne 2015, 2016 & 2020**



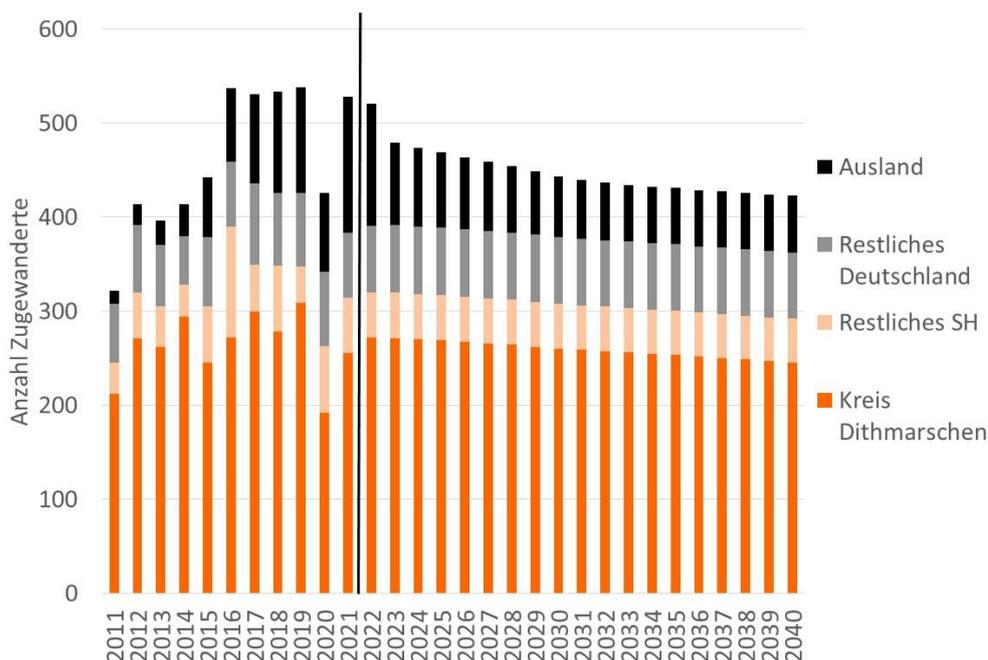
Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

Der Zuzug nach Marne stammt mit knapp 60% zum größten Teil aus dem Landkreis Dithmarschen, während die restlichen Zuzüge in etwa zu gleichen Teilen aus dem restlichen Schleswig-Holstein, dem restlichen Deutschland und dem Ausland kommen. Die

Zuzugsraten in Marne sind mit Ausnahme der Jahre 2015, 2016 und 2020 weitestgehend konstant geblieben, sodass auch hier als Stützzeitraum die Jahre 2011-2021 (ohne 2015, 2016 und 2020) herangezogen werden. Es ergibt sich der folgende prognostizierte Zuzug:

**Abbildung 14: Prognostizierter Zuzug nach Marne, 2022-2040**



Quelle: Statistikamt Nord; eigene Berechnungen

empirica

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine kamen bislang über eine Million Geflüchtete aus dem Land nach Deutschland. Nach Marne kamen laut Einwohnermelderegister im Jahr 2022 im Saldo 86 Ukrainer und Ukrainerinnen. Erste bundesweite Untersuchungen haben gezeigt, dass etwa die Hälfte der nach Deutschland geflohenen Personen plant, auf absehbare Zeit im Land zu bleiben.<sup>6</sup> Basierend hierauf wird unterstellt, dass von den 86 nach Marne gekommenen Menschen aus der Ukraine 43 in der Stadt bleiben werden. Da zur Altersverteilung der nach Marne gekommenen Personen keine Daten vorliegen, wird die Altersstruktur der bereits in Deutschland lebenden Ukrainer herangezogen, die auf Daten des Ausländerzentralregisters sowie der Bundesagentur für Arbeit basiert und die empirica auch in seiner aktuellen bundesweiten Bevölkerungsprognose 2023 verwendet.<sup>7</sup> Diese 43 Einwohner in der entsprechenden Altersstruktur werden auf den Bevölkerungsstand zum 31.12.2021 aufgeschlagen.

## 5.2 Haushaltsprognose

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in Marne ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.bib.bund.de/Publikation/2023/pdf/Gefluechtete-aus-der-Ukraine-in-Deutschland.pdf?blob=publicationFile&v=2>

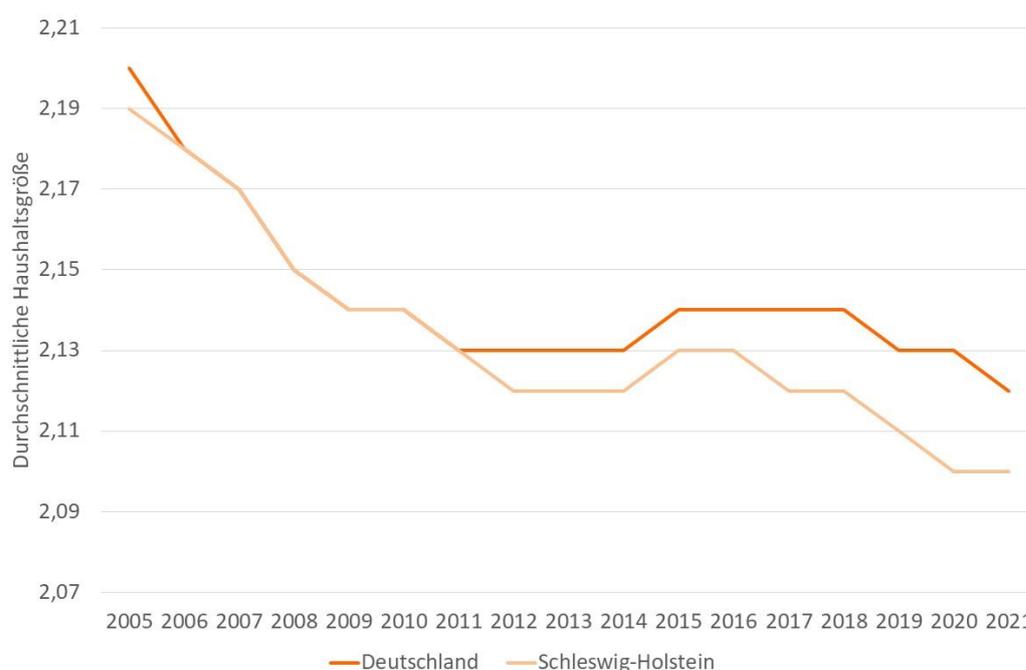
<sup>7</sup> Vgl. <https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/empi270jag.pdf>

wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in Marne aus.

Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat aber auch die Altersstruktur einen großen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl an einem Ort in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte an diesem Ort, trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell implizit berücksichtigt, weil die Bevölkerung jährlich gemäß der Haushaltsbezugspersonenquoten auf die Haushalte aufgeteilt werden. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt also auf direktem Wege in die Haushaltsprognose ein.

Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur in Marne auch durch geänderte Präferenzen für Wohnformen und Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer deutlichen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland und Schleswig-Holstein beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren aber merklich abgeschwächt und zumindest bundesweit seit 2010 nahezu komplett gebremst. In Schleswig-Holstein hat sich Haushaltsverkleinerung bis zuletzt fortgesetzt. Im Prognosezeitraum werden sich die Haushalte in Marne weiter verkleinern (vgl. Abbildung 7).

**Abbildung 15: Haushaltsgröße in Deutschland und Schleswig-Holstein, 2005-2021**



Quelle: destatis; eigene Darstellung

empirica

---

### 5.3 Neubaunachfrageprognose

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2021 der hier vorgestellten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus.

Aus dem Zusammenspiel all dieser Faktoren ergibt sich die in Abbildung 8 dargestellte Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte.

Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist aber schwierig, weil sich die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

Statt einer willkürlichen Auswahl einer Ersatzquote ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage nennen wir qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells haben wir errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für Marne zielgenau prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubaunachfrage.