

Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental

September 2019



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	7
2. Soziodemographische Rahmenbedingungen	9
2.1. Kaufkraft.....	9
2.2. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort.....	10
2.3. Pendlerverflechtungen	10
2.4. Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften	13
2.5. Zwischenfazit	14
3. Wohnungsnachfrage.....	15
3.1. Bevölkerungsentwicklung	15
3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	17
3.3. Wanderungen.....	18
3.4. Entwicklung der Altersstruktur	20
3.5. Zwischenfazit	22
4. Wohnungsangebot	23
4.1. Wohnungsbestand	23
4.2. Baufertigstellungen	26
4.3. Miet- und Kaufpreiseniveau	26
4.4. Zwischenfazit	28
5. Wohnungsmarktprognose	29
5.1. Bevölkerungsprognose.....	29
5.2. Haushaltsprognose	36

5.3.	Wohnungsmarktbilanz	40
5.4.	Flächenbedarf	45
5.5.	Zwischenfazit	47
6.	Soziale Wohnraumversorgung	49
6.1.	Landeswohnraumförderungsgesetz	50
6.2.	Preisgünstiges Wohnen KdU-Grenzwerte	53
6.3.	Zwischenfazit	56
7.	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	58
8.	Handlungsempfehlungen.....	60
8.1.	Wohnungsneubau	60
8.2.	Bestandsentwicklung.....	63
8.3.	Preisgünstiges Wohnen	65
8.4.	Priorisierung	68

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Gemeindeverband Mittleres Schussental	7
Abbildung 2: Anteil der Einpendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017	12
Abbildung 3: Anteil der Auspendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017	12
Abbildung 4: Arbeitslosenziffer 2011-2017	13
Abbildung 5: Bedarfsgemeinschaften 2011-2017	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017	15
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011-2017	17
Abbildung 8: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2011-2017	21
Abbildung 9: Wohnungsbestand differenziert nach Baujahr	24
Abbildung 10: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße	25
Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für Bestandswohnungen	27
Abbildung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandshäuser	28
Abbildung 13: Bevölkerungsprognose 2017-2040 (Basisvariante)	33
Abbildung 14: Haushaltsprognose 2017-2040 (Basisvariante)	36
Abbildung 15: Einpendler in den Gemeindeverband Mittleres Schussental im Jahr 2017	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kaufkraft pro Haushalt 2011-2018	9
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2011-2017	10
Tabelle 3: Pendlersaldo 2011-2017	11
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017	16
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Stadt Ravensburg 2011-2017	16
Tabelle 6: Wanderungssaldo 2011-2017	18
Tabelle 7: Wanderungssaldo 2011-2014 plus 2017 differenziert nach Altersgruppen	19
Tabelle 8: Wanderungssaldo 2011-2014 plus 2017 differenziert nach Regionen	20
Tabelle 9: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017	21
Tabelle 10: Wohnungsbestand inkl. Wohnheime 2017	23
Tabelle 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands (ohne Neubau)	25
Tabelle 12: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2011-2017	26
Tabelle 13: Annahmen zur Zuwanderung auf Basis des Stützzeitraums 2011-2014 plus 2017	29
Tabelle 14: Bevölkerungsprognose 2017-2040	32
Tabelle 15: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Stadt Ravensburg	34
Tabelle 16: Entwicklung der Altersstruktur 2017-2040 (Basisvariante)	35
Tabelle 17: Entwicklung der Altersstruktur 2017-2040 (obere Variante)	35
Tabelle 18: Haushaltsprognose (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040	37
Tabelle 19: Haushaltsstruktur (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040 (Basisvariante)	38
Tabelle 20: Haushaltsstruktur (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040 (obere Variante)	39
Tabelle 21: Zielgruppen 2017-2040 (Basisvariante)	39
Tabelle 22: Zielgruppen 2017-2040 (obere Variante)	40
Tabelle 23: Neubaubedarf des Gemeindeverbands Mittleres Schussental 2040	41
Tabelle 24: Neubaubedarf differenziert nach Segmenten innerhalb des Gemeindeverbands	43
Tabelle 25: Neubaubedarf inkl. angenommener Pendlernachfrage	44
Tabelle 26: Ermittlung des Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang	45
Tabelle 27: Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung	46
Tabelle 28: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs 2040	47
Tabelle 29: Bedarfs und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Ravensburg 2017	51

Tabelle 30: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Weingarten 2017	52
Tabelle 31: Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung für die Stadt Ravensburg 2017	52
Tabelle 32: Bilanz der sozialen Wohnraumförderung für die Stadt Weingarten 2017	53
Tabelle 33: Alternative Grenzwerte für die Analyse des preisgünstigen Wohnens 2017	53
Tabelle 34: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Ravensburg 2017	54
Tabelle 35: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Weingarten 2017	55
Tabelle 36: Bilanz preisgünstiges Wohnen Ravensburg 2017	55
Tabelle 37: Bilanz preisgünstiges Wohnen Weingarten 2017	56

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) ist ein Zusammenschluss der Städte Ravensburg und Weingarten sowie der Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg. Insgesamt leben in dem Gemeindeverband rund 92.500 Menschen (Stand: 2017).

Rund 92.500 Einwohner leben im Gemeindeverband

Der Gemeindeverband befindet sich nordöstlich des Bodensees im Landkreis Ravensburg. Gemessen an seiner Fläche ist Ravensburg der zweitgrößte Landkreis in Baden-Württemberg und grenzt im Norden an den Landkreis Biberach, im Osten an die kreisfreie Stadt Memmingen und den Landkreisen Oberallgäu und Unterallgäu, im Süden an den Landkreis Lindau und den Bodenseekreis und im Westen an den Landkreis Sigmaringen (vgl. Abbildung 1). Ravensburg und Weingarten sind Teil des Oberzentrums Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten und weisen eine entsprechende zentralörtliche Bedeutung auf, die sich auch auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirkt.

Landkreis Ravensburg zweitgrößter Landkreis in BW



Abbildung 1: Lage Gemeindeverband Mittleres Schussental
Eigene Darstellung

Ravensburg ist mit seinen rund 52.300 Einwohnern die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises. Zusammen mit der Stadt Weingarten stellt Ravensburg einen modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort in der Region Bodensee-Oberschwaben dar. Neben den Branchen Maschinenbau und Automobilzulieferer spielt insbesondere die Pharmadienleistung eine große Rolle. Mit 4.300 Beschäftigten ist der Pharmadienleister Vetter der größte Arbeitgeber in Ravensburg. In den letzten Jahren hat das Unternehmen den Standort Ravensburg stark ausgebaut.

Moderner Industrie- und Dienstleistungsstandort

Für die Region ist zusätzlich das Gewerbegebiet Falkenhorst in Baienfurt von Bedeutung. Des Weiteren ist in dem Gemeindeverband die Hochschule Ravensburg-Weingarten mit rund 3.600 Studierenden ansässig. Aufgrund der Anbindung und der guten infrastrukturellen Ausstattung zählt die Gemeinde Baienfurt eher zum städtischen Wirtschaftsraum Ravensburg-Weingarten, während die Gemeinden Baidt und Berg ländlich geprägt sind.

Der Gemeindeverband übernimmt verschiedene Verwaltungsaufgaben der Mitgliedsgemeinden. Zu den Kompetenzbereichen zählt auch die Flächennutzungsplanung. Der aktuell rechtwirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1994 und umfasst sektorale Teilfortschreibungen zu den Themen Gewerbe und Verkehr aus dem Jahr 2004. Da sich die Basisdaten, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans seit dieser Zeit deutlich verändert haben, wird aktuell die Fortschreibung dieses Planungsinstruments vorbereitet. Weiterhin soll eine abgestimmte Wohnbauentwicklung im Verbandsraum als wesentlicher Baustein in die Fortschreibung integriert werden.

Vorbereitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zur Vorbereitung der abgestimmten Wohnbauentwicklung und um Basisdaten, Rahmenbedingungen und Ziele für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu eruieren, wurde das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental erstellt. Dieser Bericht fasst die Ergebnisse zusammen.

Wohnraumversorgungskonzept als Handlungsgrundlage

Für die Darstellung der bisherigen Entwicklung wurde der Zeitraum 2011 bis 2017 gewählt, weil mit der Zensushebung 2011 für viele statistische Daten eine neue Basis geschaffen wurde.

Gliederung in sechs inhaltlichen Kapiteln

Zu Beginn werden die soziodemographischen Rahmenbedingungen anhand ausgewählter Indikatoren näher ausgeführt (Kapitel 2). Im Anschluss werden im Rahmen des dritten und vierten Kapitels die Nachfrage und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt dargestellt (Kapitel 3 und 4). Im Rahmen des fünften Kapitels wird für die fünf Kommunen die zukünftige Wohnungsnachfrage prognostiziert und eine Wohnraumbedarfsabschätzung bis zum Jahr 2040 erstellt. Nach einer Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnen (Kapitel 6) erfolgt im siebten Kapitel auf Basis der ermittelten Ergebnisse eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes. Abschließend werden die Handlungsfelder und Maßnahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung für den Gemeindeverband dargestellt (Kapitel 8).

Das Konzept wurde durch einen Arbeitskreis – bestehend aus Vertretern der Städte und Gemeinden, von Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, und Sozialträgern – begleitet. In zwei Sitzungen wurden zunächst die Analyseergebnisse diskutiert und darauf aufbauend die Ziele der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung definiert sowie Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verbandsgebiet abgestimmt.

Prozessbegleitung durch Arbeitskreis

2. Soziodemographische Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die soziodemographischen Rahmenbedingungen des Gemeindeverbands Mittleres Schussental analysiert, da diese die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Im Einzelnen wird die Entwicklung der Kaufkraft, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die Pendlerverflechtungen sowie die Entwicklung der Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften untersucht.

Analyse der soziodemographischen Rahmenbedingungen

2.1. Kaufkraft

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und basiert auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK 2019).

Kaufkraft wichtiger Indikator der sozialen Entwicklung

Wie die Tabelle 1 zeigt, war die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2018 in Ravensburg und in den Gemeinden Baidt und Berg im Vergleich zu den Durchschnittswerten von Baden-Württemberg und Deutschland überdurchschnittlich hoch. Vor allem die Gemeinde Berg sticht mit einer Kaufkraft pro Haushalt in Höhe von rund 64.000 Euro heraus. In der Gemeinde Baienfurt liegt dieser Wert mit rund 51.100 Euro noch über dem bundesweiten Durchschnitt. Nur die Stadt Weingarten weist eine unterdurchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt auf. Dieser Wert ist u.a. auf einen höheren Anteil an Studenten zurückzuführen, die in der Regel über geringe Einkommen verfügen. Betrachtet man die prozentuale Veränderung in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 fällt der überdurchschnittliche Zuwachs der Kaufkraft in Ravensburg und in der Gemeinde Berg auf. Insgesamt ist die hohe Kaufkraft ein Indiz für die Wirtschaftsstärke der Region.

Überdurchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt in Ravensburg, Baidt und Berg

	2011	2018	Veränderung absolut	Veränderung in %
Ravensburg	45.878	54.395	8.517	18,6
Weingarten	38.768	43.893	5.125	13,2
Baienfurt	45.223	51.143	5.920	13,1
Baidt	49.809	56.177	6.368	12,8
Berg	53.913	64.085	10.172	18,9
Baden-Württemberg	45.560	52.334	6.775	14,9
Deutschland	40.537	46.449	5.912	14,6

Tabelle 1: Kaufkraft pro Haushalt 2011-2018
Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

2.2. Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort ist im Gemeindeverband Mittleres Schussental im Zeitraum von 2011 bis 2017 um 20 % auf rund 37.900 angestiegen. Der Zuwachs ist im Vergleich zu Baden-Württemberg und Deutschland überdurchschnittlich. Diese positive Entwicklung wird vor allem von Firmen aus den dominanten Branchen Pharmadienleistung, Maschinenbau und Automobilzulieferer getragen.

SVB am Wohnort sind von 2011 bis 2017 um 20 % gestiegen

Auf Ebene der Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands werden Unterschiede deutlich. In den Städten Ravensburg und Weingarten sowie in der Gemeinde Baidt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um über 20 % angestiegen. In der Gemeinde Berg ist der Zuwachs im Vergleich zu Baden-Württemberg unterdurchschnittlich. Einen relativ geringen Zuwachs von rund 10 % konnte die Gemeinde Baienfurt verzeichnen. Hierbei ist zu beachten, dass Baienfurt im Zuge der Schließung der großen Papierfabrik des Stora Enso Konzerns im September 2008 400 Arbeitsplätze verloren hat. Im Jahr 2010 trat dann die Karl-Gruppe als Investor auf und entwickelte auf dem rund 30 ha großen Gelände ein Gewerbegebiet, das im Juni 2016 eröffnet wurde. Daher ist in den nächsten Jahren mit einem erhöhten Anstieg der Beschäftigten zu rechnen.

Starker Anstieg in Ravensburg, Weingarten und Baidt

	2011	2017	Veränderung absolut	Veränderung in %
Ravensburg	17.329	21.122	3.793	21,9
Weingarten	8.244	9.915	1.671	20,3
Baienfurt	2.725	2.996	271	9,9
Baidt	1.865	2.252	387	20,8
Berg	1.407	1.597	190	13,5
GMS	31.570	37.882	6.312	20,0
Baden-Württemberg	3.852.217	4.438.426	586.209	15,2
Deutschland	28.271.049	31.953.094	3.682.045	13,0

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.3. Pendlerverflechtungen

Bevor im Einzelnen die Pendlerverflechtungen beschrieben werden, wird zunächst ein Überblick über die Entwicklung des Pendlersaldos (Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern) gegeben. Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss vor, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist.

Analyse des Pendlersaldos und der Pendlerverflechtungen

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental ist von einem positiven Pendlersaldo gekennzeichnet (vgl. Tabelle 3). Im Jahr 2017 pendelten rund 15.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr ein als aus. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 ist der positive Pendlersaldo um rund 2.200 Personen weiter angestiegen. Der hohe Einpendlerüberschuss sowie die positive Entwicklung zeigt die wirtschaftliche Bedeutung, die der Gemeindeverband Mittleres Schussental in der Region hat. Innerhalb des Gemeindeverbands sind die beiden Städte Ravensburg und Weingarten sowie die Gemeinde Berg von einem Einpendlerüberschuss gekennzeichnet. Demgegenüber herrscht in den Gemeinden Baienfurt und Baidt durchgängig in dem betrachteten Zeitraum ein Auspendlerüberschuss vor. Bemerkenswert ist der hohe Pendlersaldo der Stadt Ravensburg, der sich – abgesehen von 2013 bis 2014 – kontinuierlich erhöht hat. Das bedeutet, dass insbesondere die Stadt Ravensburg als Arbeitsstandort eine wichtige Stellung in der Region einnimmt. Zu den größten Arbeitgebern zählen u.a. der Pharmadienleister Vetter, Maschinenbauunternehmen wie Voith oder die Andritz AG sowie die Automobilzulieferer-Firmengruppe EBZ.

2017 lag der Pendlersaldo bei
15.500 Beschäftigten

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2011-2017
Ravensburg	12.537	13.837	14.158	13.649	14.156	14.264	15.137	2.600
Weingarten	2.384	2.411	2.744	2.804	2.503	1.971	1.898	-486
Baienfurt	-1.116	-1.166	-1.219	-1.043	-924	-834	-822	294
Baidt	-896	-962	-933	-973	-950	-923	-936	-40
Berg	351	285	259	297	326	269	179	-172
GMS	13.260	14.405	15.009	14.734	15.111	14.747	15.456	2.196

Tabelle 3: Pendlersaldo 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand jeweils am 30.06.)

Um die Arbeitsmarktregion abzugrenzen, werden die Pendlerverflechtungen näher betrachtet. Hierzu sind in den beiden folgenden Abbildungen die Einpendler bzw. die Auspendler differenziert nach Zielorten für das Jahr 2017 dargestellt. Wie die Abbildung 2 zeigt, kommen in den Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental rund 90 % der Einpendler aus dem Landkreis Ravensburg oder aus den umliegenden Landkreisen Sigmaringen, Biberach, Lindau und dem Bodenseekreis. Nur in der Gemeinde Baidt ist dieser Wert etwas geringer. Auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die auspendeln, suchen überwiegend einen Arbeitsplatz in der Region auf. Die wichtigsten Zielorte sind dabei der Gemeindeverband, die übrigen Gemeinden im Landkreis Ravensburg sowie der Bodenseekreis (Abbildung 3). Zusammengefasst ist der Gemeindeverband Mittleres Schussental durch vorwiegend kleinräumige Verflechtungen mit den Umlandkreisen gekennzeichnet.

Kleinräumige Verflechtung mit
den Umlandkreisen

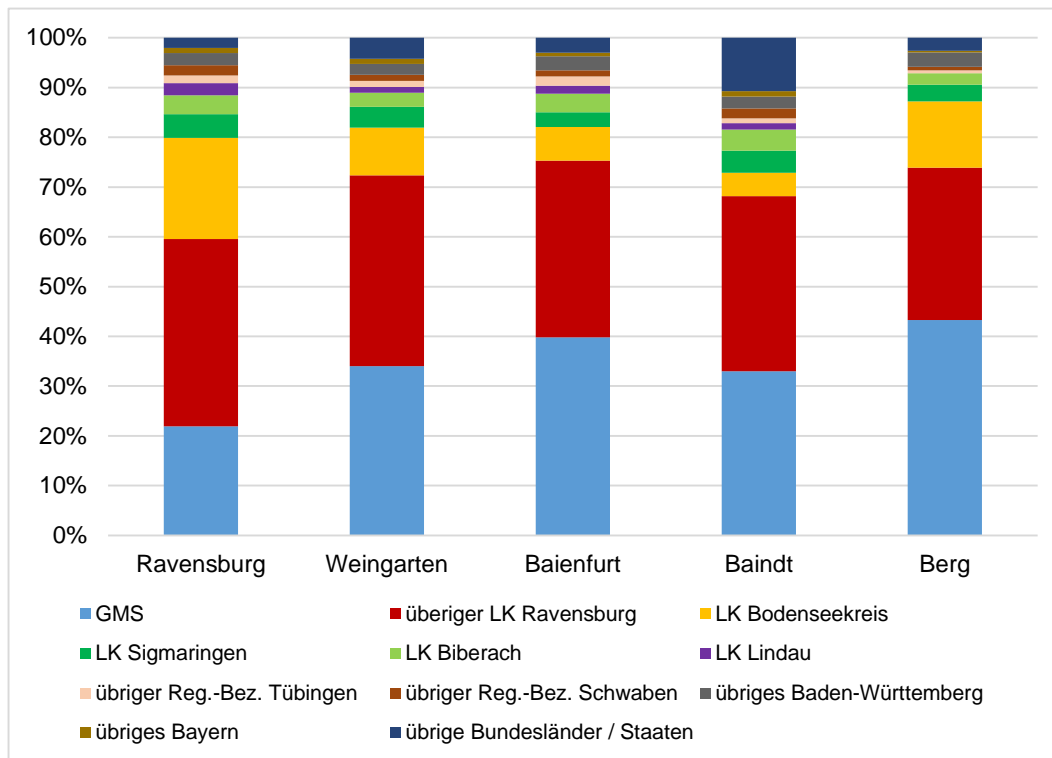


Abbildung 2: Anteil der Einpendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

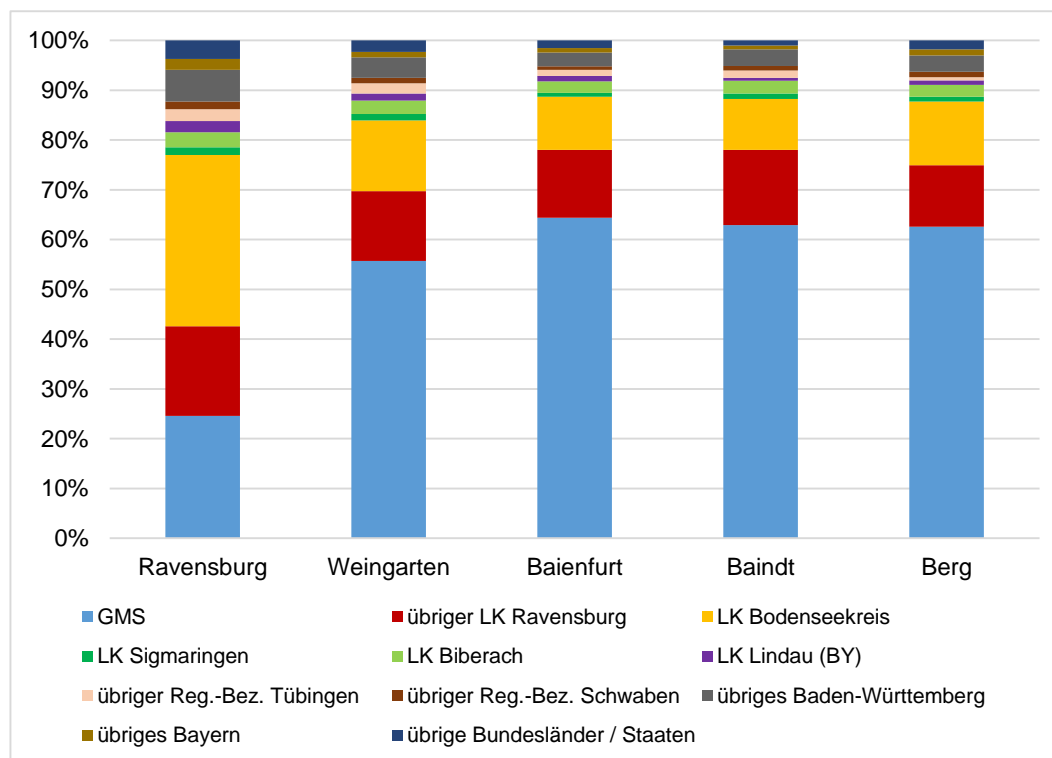


Abbildung 3: Anteil der Auspendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.4. Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften

In der Abbildung 4 ist die Entwicklung der Arbeitslosenziffer im Zeitraum von 2011 bis 2017 für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental dargestellt. Die Arbeitslosenziffer berechnet sich anhand des Anteils der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis 64 Jahre). Die Berechnung der Arbeitslosenquote ist nicht für alle Gemeinden möglich, da die Anzahl der Erwerbspersonen für kleine Gemeinden nicht verfügbar ist. Für die Vergleichbarkeit wird daher auf die Arbeitslosenziffer für alle Teilräume zurückgegriffen.

Arbeitslosenziffer: Anteil der Arbeitslosen an den Einwohnern im erwerbsfähigen Alter

In Deutschland lag die Arbeitslosenziffer im Jahr 2017 bei 5 %. Das bedeutet, dass die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental von einem unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitslosen gekennzeichnet sind. Mit 1,6 % ist die Arbeitslosenziffer in der Gemeinde Berg am niedrigsten und in Baienfurt mit 3,3 % am höchsten. Vergleicht man die Jahre 2011 und 2017 ist in Stadt Ravensburg und in den Gemeinden Baienfurt und Berg ein leichter Anstieg des Arbeitslosenanteils erkennbar.

Unterdurchschnittlicher Anteil an Arbeitslosen im Gemeindeverband

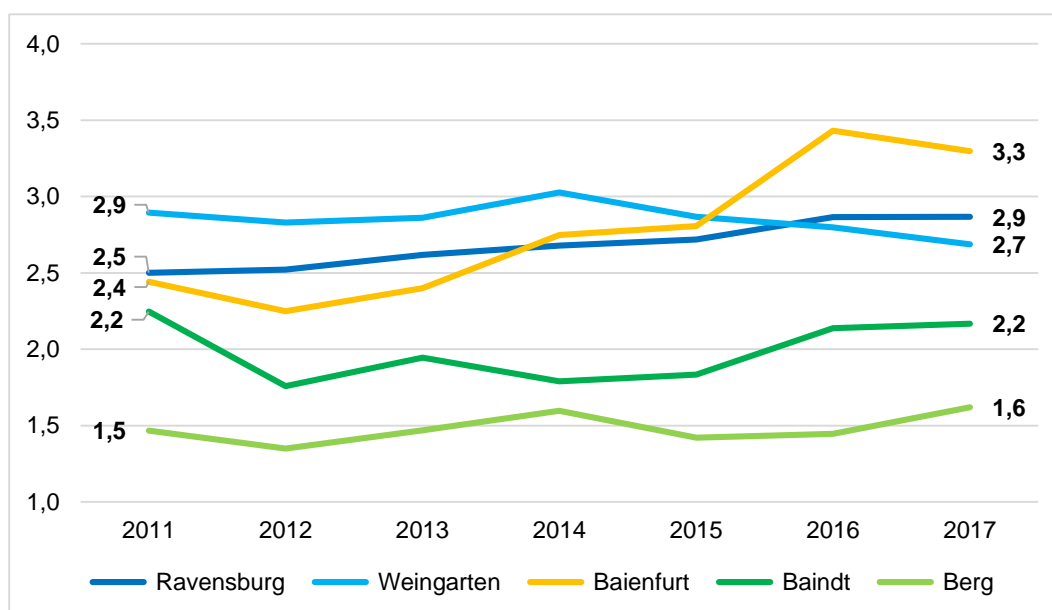


Abbildung 4: Arbeitslosenziffer 2011-2017

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

In der folgenden Abbildung ist die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften dargestellt. Diese bestehen nach dem SGB II aus den engsten Familienmitgliedern eines Haushalts mit mindestens einer transferleistungsberechtigten Person. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist in dem Gemeindeverband Mittleres Schussental seit dem Jahr 2013 jedes Jahr angestiegen. Wurden im Jahr 2013 nach rund 1.800 Bedarfsgemeinschaften gezählt, waren es im Jahr 2017 rund 2.200. Der kontinuierliche Anstieg trifft dabei nur auf die Städte Ravensburg und Weingarten zu. Darüber hinaus fällt auf, dass vor allem in den Jahren 2016 und 2017 die Zahl der

Anstieg der Bedarfsgemeinschaften seit 2013

Bedarfsgemeinschaften stärker angestiegen ist. Diese Entwicklung ist u.a. auf die zunehmende Anerkennung von Schutzsuchenden zurückzuführen.

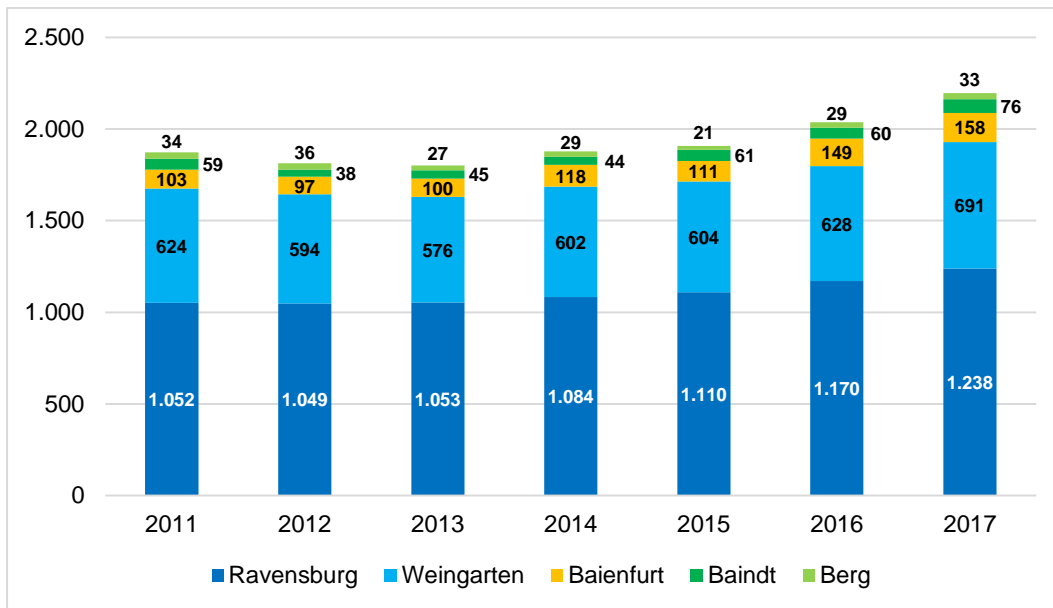


Abbildung 5: Bedarfsgemeinschaften 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.5. Zwischenfazit

Für den Gemeindeverband Mittleres Schussental kann insgesamt eine positive Entwicklung der untersuchten wirtschaftlichen Indikatoren konstatiert werden. Alle Städte und Gemeinden konnten einen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und der Kaufkraft pro Haushalt verzeichnen, zum Teil sogar weit überdurchschnittlich im Vergleich zum Land Baden-Württemberg. Darüber hinaus ist der Gemeindeverband durch einen hohen Einpendlerüberschuss gekennzeichnet, der die Bedeutung des Arbeitsstandortes in der Region hervorhebt. Die Pendlerverflechtungen haben gezeigt, dass die Arbeitsmarktregion im Nahbereich der oberzentralen Orte sowie innerhalb des Landkreises Ravensburg liegt.

Positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren

Die Analyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat verdeutlicht, dass sich der Gemeindeverband in den letzten Jahren wirtschaftlich positiv entwickelt hat und damit einen attraktiven Arbeits- und Wohnort darstellt. Wie noch gezeigt wird, geht mit dieser Entwicklung – insbesondere durch den Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – auch ein Bevölkerungsanstieg einher (vgl. Kapitel 5). Der hohe Einpendlerüberschuss ist auch für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von Bedeutung, da Einpendler potenzielle Zuzügler sind, sofern die aktuelle Lebens- und Wohnungsmarktsituation dies ermöglichen.

Gemeindeverband ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort

3. Wohnungsnachfrage

In diesem Kapitel wird die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Neben der Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung wird auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und auf die Wanderungen im Detail eingegangen. Abschließend erfolgt die Analyse der Altersstruktur.

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Gemeindeverband Mittleres Schussental ist in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 um 5,3 % auf rund 92.500 Einwohner angestiegen (vgl. Tabelle 4). Wie die Abbildung 6 zeigt, konnten alle Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands einen Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnen, wobei Unterschiede in der Entwicklung ausgemacht werden können.

*Bevölkerungsanstieg um 5,3 %
von 2011 bis 2017*

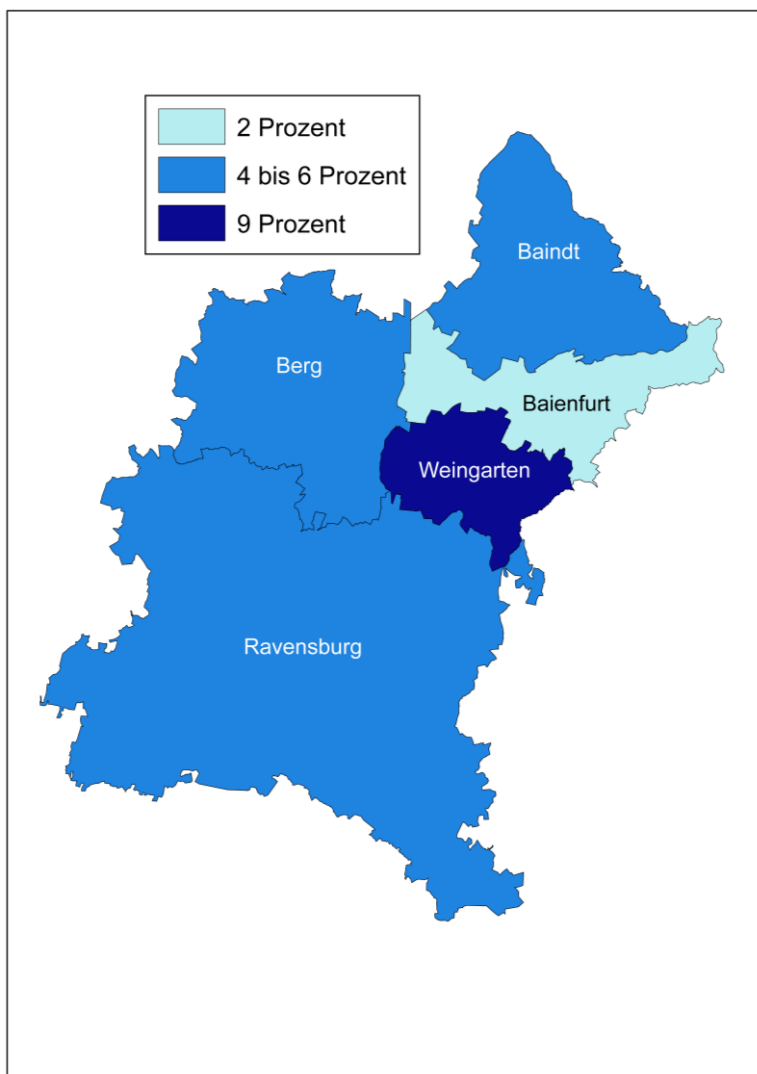


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidt und Berg)

Während die Bevölkerung in der Stadt Weingarten (9 %) und in der Gemeinde Berg (5,6 %) vergleichsweise stark angestiegen ist, fällt das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Baienfurt mit 2 % relativ gering aus. Die Höhe der Bevölkerungsentwicklung hängt in angespannten Wohnungsmärkten auch immer von der Bautätigkeit ab. Aufgrund der vergleichsweise geringen Bautätigkeit der Gemeinde Baienfurt in den letzten Jahren fällt die Bevölkerungsentwicklung etwas gedämpfter aus als in den anderen Gemeinden (vgl. Kapitel 4.2.). Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich die Schließung der Papierfabrik des Stora Enso Konzerns im September 2008 immer noch auf die Bevölkerungsentwicklung auswirkt, da das neu entwickelte Gewerbegebiet erst im Juni 2016 eröffnet wurde.

	2011	2017	2011-2017 absolut	2011-2017 in %
Ravensburg	48.307	50.240	1.933	4,0
Weingarten	23.430	25.532	2.102	9,0
Baienfurt	7.091	7.231	140	2,0
Baindt	4.951	5.209	258	5,2
Berg	4.072	4.299	227	5,6
GMS	87.851	92.511	4.660	5,3

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

Ortschaften der Stadt Ravensburg

Für die Stadt Ravensburg wird die Bevölkerungsentwicklung zusätzlich noch auf Ebene der Ortschaften betrachtet. Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt (mit der historischen Altstadt und den Stadterweiterungen im Norden, Süden und Osten sowie dem Neubaugebiet Weststadt) und den im Rahmen der Gemeindereform der 1970er Jahre eingegliederten ehemaligen Gemeinden Adelsreute im Südwesten, Eschach im Süden, Schmalegg im Westen und Taldorf im Südwesten der Kernstadt. Adelsreute gehört heute zur Ortschaft Taldorf.

Ravensburg besteht aus vier Teilräumen

	2011	2017	2011-2017 absolut	2011-2017 in %
Kernstadt	32.700	33.923	1.223	3,7
Taldorf	4.492	4.698	206	4,6
Eschach	9.000	9.470	470	5,2
Schmalegg	2.115	2.149	34	1,6
Ravensburg	48.307	50.240	1.933	4,0

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Stadt Ravensburg 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister

Die Einwohnerzahl der Stadt Ravensburg ist in dem betrachteten Zeitraum um 4 % angestiegen, wobei alle Ortschaften einen Anstieg der Bevölkerung verzeichnen konnten. Die größten Zuwächse konnten in den Ortschaften Eschach (5,2 %) und Taldorf (4,6 %) beobachtet werden. In Schmalegg kann hingegen nur ein geringer Bevölkerungszuwachs in Höhe von 1,6 % festgestellt werden (vgl. Tabelle 5).

Anstieg der Einwohnerzahl in Ravensburg um 4 %

3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen zumeist negativ

In dem Gemeindeverband Mittleres Schussental ist im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 der natürliche Saldo in den Städten Ravensburg und Weingarten sowie in der Gemeinde Baienfurt negativ gewesen. Lediglich in den Gemeinden Baidnt und Berg kann eine leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren festgestellt werden. Wie nachfolgend gezeigt wird, wirkt sich die Zuwanderung von Familienhaushalten bzw. von Haushalten in der Familien Gründungsphase auf die Anzahl der Geburten in diesen Gemeinden positiv aus.

Geburtenüberschuss nur in den Gemeinden Baidnt und Berg

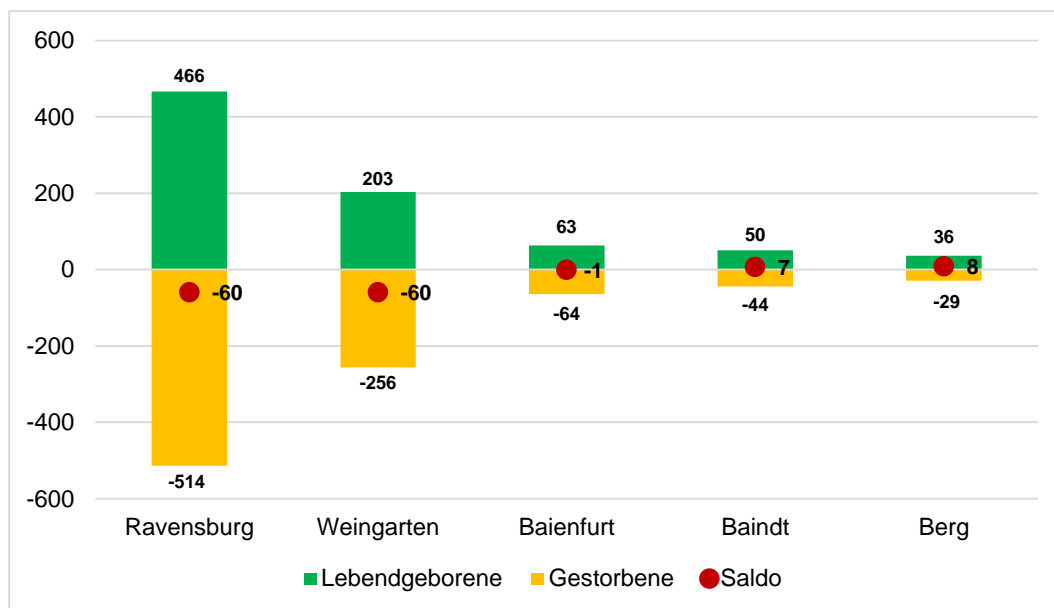


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidnt und Berg)

3.3. Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung entwickelt sich in langfristiger Perspektive relativ stabil und hat im Vergleich zu den Wanderungen einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbewegungen werden demgegenüber durch externe Effekte beeinflusst und können im zeitlichen Verlauf stark variieren. Das Wanderungsvolumen hängt beispielsweise von dem Neubau von Wohnungen, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Zuwanderung aus dem Ausland (z.B. durch Schutzsuchende) ab.

Wanderungen werden stark von externen Effekten beeinflusst

In der nachfolgenden Tabelle ist der Wanderungssaldo für den Zeitraum von 2011 bis 2017 dargestellt. Zunächst fällt auf, dass die Jahre 2015 und 2016 durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden geprägt sind, wobei nicht immer beide Jahre als Ausreißerjahre zu bewerten sind. Beispielsweise fällt in der Stadt Ravensburg der hohe Wanderungssaldo im Jahr 2015 auf, während in der Gemeinde Berg der Saldo im Jahr 2016 außerordentlich hoch war.

2015 und 2016: Starke Zuwanderung von Schutzsuchenden

Klammert man diese beiden Jahre aus der Betrachtung aus, können für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands unterschiedliche Tendenzen abgeleitet werden. In den Städten Ravensburg und Weingarten war der Wanderungssaldo durchgehend positiv. Interessanterweise ist der durchschnittliche Wanderungssaldo in Weingarten sogar höher als in Ravensburg. In beiden Städten fällt der hohe Saldo im Jahr 2012 auf, der auf den doppelten Abiturjahrgang zurückzuführen ist. In den Gemeinden Baidt und Berg ist der durchschnittliche Wanderungssaldo positiv, wobei in einigen Jahren der Saldo negativ war. Nur in der Gemeinde Baienfurt ist der Wanderungssaldo im Mittel negativ. Wie bereits gezeigt, wurden in diesem Zeitraum auch wenige Neubauwohnungen fertiggestellt.

Wanderungssaldo im Durchschnitt positiv (Ausnahme Baienfurt)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ø 2011-2014 plus 2017
Ravensburg	241	523	235	88	712	412	233	264
Weingarten	421	644	255	305	638	379	202	365
Baienfurt	-8	87	-21	-84	100	70	0	-5
Baidt	32	62	-5	3	46	147	-33	12
Berg	-42	-16	-28	39	54	44	102	11

Tabelle 6: Wanderungssaldo 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten 2014-2017) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Ravensburg und Weingarten 2011-2013; Baienfurt, Baidt und Berg)

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der Tabelle 7 der durchschnittliche Wanderungssaldo der Jahre 2011 bis 2014 plus 2017 differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Die Ausreißerjahre 2015 und 2016 wurden nicht berücksichtigt. Wie die Tabelle zeigt, ist der positive Wanderungssaldo der Städte Ravensburg und Weingarten in erster Linie auf die Zuwanderung der 18- bis 29-Jährigen zurückzuführen. Zu dieser Altersgruppe gehören mehrheitlich Personen, die sich in der Ausbildungs- und Berufsfindungsphase befinden. Hierbei handelt es sich vor allem um Studierende der Hochschule Ravensburg-Weingarten. Darüber hinaus kann eine Zuwanderung von Familien bzw. von Personen festgestellt werden, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Die Zuwanderung von Familien ist auch für die Gemeinden Baidt und Berg kennzeichnend, wenn auch auf einem geringen Niveau. In der Gemeinde Baienfurt kann lediglich bei den 18- bis 29-Jährigen eine geringe Zuwanderung im Durchschnitt konstatiert werden.

Zuwanderung vor allem von Jüngeren und Familien

	Ravensburg	Weingarten	Baienfurt	Baidt	Berg
unter 18 Jahre	-5	12	0	3	5
18 bis 29 Jahre	256	324	5	0	0
30 bis 49 Jahre	35	20	-1	12	8
50 bis 64 Jahre	-6	-6	-6	-3	5
über 65 Jahre	-4	12	-4	0	-7
Gesamt	275	362	-5	12	11

Tabelle 7: Wanderungssaldo 2011-2014 plus 2017 differenziert nach Altersgruppen
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wanderungen differenziert nach Regionen

Neben dem Alter können die Wanderungen differenziert nach Regionen betrachtet werden (vgl. Tabelle 8). Auch hier wurden erneut die Jahre 2015 und 2016 ausgeklammert. Für alle Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands kann festgehalten werden, dass die Wanderungsgewinne überwiegend mit dem Ausland erzielt werden. Darüber hinaus fällt bei der Stadt Ravensburg die Abwanderung in den Landkreis Ravensburg auf, während der Wanderungssaldo mit dem Bodenseekreis positiv ist. Demgegenüber kann für die Stadt Weingarten im Durchschnitt eine Zuwanderung aus dem Landkreis Ravensburg sowie mit den umliegenden Kreisen festgestellt werden. Aufgrund des Hochschulstandortes können Ravensburg und Weingarten noch beachtliche Wanderungsgewinne mit den übrigen Kreisen Baden-Württembergs verzeichnen.

Zuwanderung überwiegend aus dem Ausland

	Ravens- burg	Wein- garten	Baienfurt	Baindt	Berg
LK Ravensburg	-132	46	-27	-3	6
Bodenseekreis	69	4	-5	-13	-1
LK Konstanz	-5	11	-3	2	-2
LK Sigmaringen	21	7	-3	-1	-2
LK Biberach	12	17	1	5	4
übriges Baden- Württemberg	46	124	2	-7	-4
LK Lindau	2	2	-1	0	2
übriges Bayern	3	3	-3	1	-3
übrige Bundesländer	10	-3	-7	-1	-4
Ausland	251	147	41	31	14
Gesamt	277	360	-6	13	11

Tabelle 8: Wanderungssaldo 2011-2014 plus 2017 differenziert nach Regionen
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3.4. Entwicklung der Altersstruktur

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. Entsprechend der Zuwanderung kann in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe der 18- bis 29-Jährigen in allen Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands festgestellt werden (vgl. Tabelle 9). Die Zahl der unter 18-Jährigen ist demgegenüber in Ravensburg, Baienfurt und Berg rückläufig gewesen. Die zunehmenden Alterungstendenzen zeigen sich vor allem in der relativ starken Zunahme der Altersgruppe 80+. Aber auch die Zahl der 65- bis 79-Jährigen ist – mit Ausnahme der Gemeinde Baienfurt – angestiegen.

Starker Anstieg der Altersgruppe 80+

Betrachtet man die Anteile der einzelnen Altersgruppe an der jeweiligen Gesamtbevölkerung lassen sich in dem kurzen Zeitraum nur geringe Verschiebungen identifizieren. Der Anteil der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen geht leicht zurück, während die Anteile der 50- bis 64-Jährigen und der über 80-Jährigen leicht ansteigen (vgl. Abbildung 8).

Nur geringe Verschiebung bei den Anteilen

	Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2011	2017	2011	2017	2011	2017	2011	2017	2011	2017
unter 18 J.	8.235	8.086	3.583	3.802	1.301	1.219	933	956	827	774
18 bis 29 J.	7.228	8.000	4.133	5.296	1.039	1.112	727	749	561	638
30 bis 49 J.	14.157	13.672	6.243	6.243	1.960	1.815	1.400	1.382	1.139	1.155
50 bis 64 J.	9.143	10.471	4.543	5.014	1.413	1.615	1.006	1.115	796	913
65 bis 79 J.	6.918	6.970	3.570	3.593	1.060	1.059	700	758	584	611
über 80 J.	2.626	3.041	1.358	1.584	318	411	185	249	165	208
Gesamt	48.307	50.240	23.430	25.532	7.091	7.231	4.951	5.209	4.072	4.299

Tabelle 9: Entwicklung der Altersstruktur 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

Die Folge dieser Entwicklung ist, dass vermehrt Wohnraum von Personen nachgefragt wurde, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden. Diese Starterhaushalte fragen in der Regel kleine Wohnungen in zentralen Lagen nach. Durch den Anstieg der über 65-Jährigen kann ein erhöhter Bedarf an altersgerechten Wohnungen abgeleitet werden. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung.

Anstieg der 18- bis 29-Jährigen und der Hochbetagten (80+)

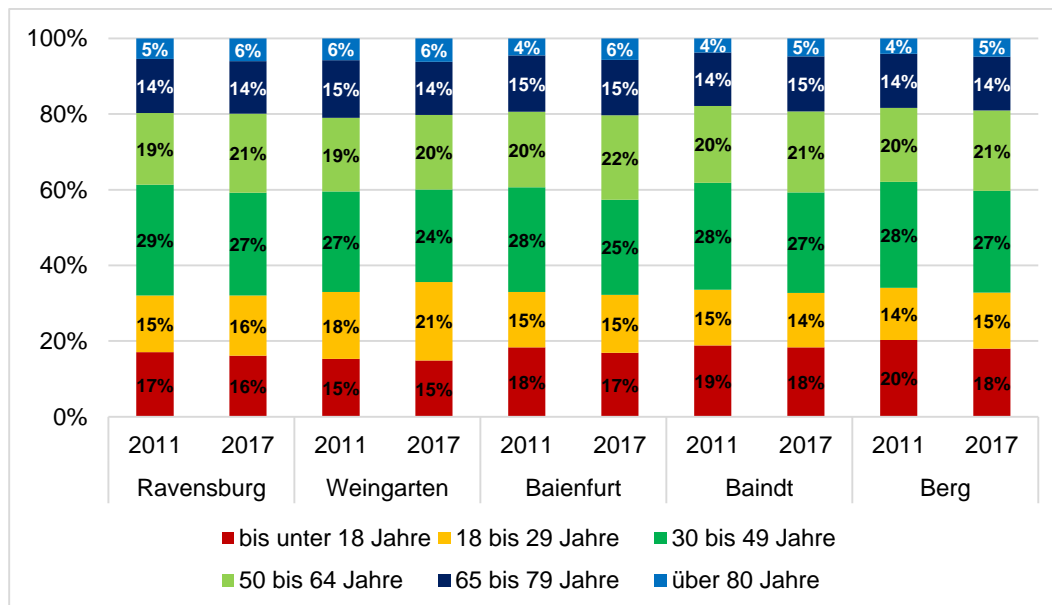


Abbildung 8: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

Der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner steigt in Deutschland seit Jahrzehnten. Diese Entwicklung beruht in erster Linie auf veränderten Haushaltsstrukturen, die sich statistisch auswirken, nicht auf baulichen Veränderungen. So werden viele

Einfamilienhäuser mit größeren Wohnflächen häufig nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt, wenn die Kinder einen eigenen Haushalt gründen. Auch wenn die meisten Menschen auch noch in hohem Alter in ihrer Wohnung bzw. Eigenheim leben können, steigt mit dem Anwachsen der älteren Bevölkerung die Anzahl derjenigen, die eine barrierefreie Wohnung oder Betreuung benötigen.

In Gebieten mit stark angespannten Wohnungsmärkten reduziert sich der Wohnflächenbedarf mittlerweile wieder leicht. Der Prozess der Haushaltsverkleinerungen schwächt sich ab. Es entstehen mehr Wohngemeinschaften und junge Menschen in der Ausbildungsphase wohnen notgedrungen wieder länger bei ihren Eltern.

Die vielerorts stark gestiegenen Bau- und Erwerbspreise wirken sich auch auf das Wohnflächenangebot im Neubau aus. Häufig sind nur noch kleinere Einfamilienhäuser wie Reihenhäuser auf kleinen Grundstücken finanzierbar und nachgefragt. Neubauwohnungen werden mit effizienteren Grundrissen und kleineren Wohnflächen konzipiert als noch vor einigen Jahren.

3.5. Zwischenfazit

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht mit einem Anstieg der Bevölkerung einher. Insgesamt ist die Bevölkerung im Gemeindeverband um 5,3 % in dem Zeitraum von 2011 bis 2017 angestiegen, was vor allem auf einen Wanderungsüberschuss zurückzuführen ist. Bei differenzierter Betrachtung wurde deutlich, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen zuwandern. Dazu gehören Personen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden, die vor allem in die Städte Ravensburg und Weingarten wandern, sowie Familienhaushalte. Die Zuwanderung wird dabei überwiegend aus dem Ausland generiert. Die Analyse der Altersstruktur hat ergeben, dass vor allem die Zahl der 18- bis 29-Jährigen sowie der Älteren (insbesondere der Hochaltrigen) angestiegen ist. Insgesamt kann für den Gemeindeverband festgehalten werden, dass sich der Wohnungsmarkt im Zuge der positiven Bevölkerungsentwicklung zunehmend angespannt hat. Darüber hinaus kann eine gesteigerte Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Personen in der Ausbildungsphase sowie nach familiengerechten und altersgerechten Wohnungen in den letzten Jahren ausgemacht werden.

4. Wohnungsangebot

In diesem Kapitel erfolgt eine detaillierte Analyse des Wohnungsangebots. Im Einzelnen wird der Wohnungsbestand differenziert nach Segmenten, Baujahr und Wohnungsgröße näher beschrieben. Des Weiteren werden die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands bis zum Jahr 2030 (ohne Neubau) und der Baufertigstellungen seit 2011 dargestellt. Abschließend wird auf die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen und Häuser auf Basis von Angebotsdaten in dem Zeitraum von 2014 bis 2017 eingegangen. Neben der amtlichen Statistik wurde dazu auf Daten des Portals ImmobilienScout24 zurückgegriffen.

4.1. Wohnungsbestand

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental verfügte im Jahr 2017 insgesamt über rund 44.500 Wohnungen, wobei der Großteil der Wohnungen (56 %) sich in der Stadt Ravensburg befindet (vgl. Tabelle 10). Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in den Städten Ravensburg und Weingarten mit 55 % bzw. 63 % vergleichsweise hoch. Das Ein- und Zweifamilienhaussegment ist hingegen in den Gemeinden Baienfurt (53 %), Baidt (55 %) und Berg (71 %) viel stärker vertreten als in den beiden Städten.

44.500 Wohnungen gab es im Jahr 2017 in dem Gemeindeverband

	EFH	ZFH	MFH	Whg. in Nichtwohngebäuden	Gesamt
Ravensburg	5.390	3.666	13.683	1.976	24.715
Weingarten	2.286	1.496	7.797	789	12.368
Baienfurt	1.058	654	1.389	140	3.241
Baidt	683	572	889	134	2.278
Berg	751	578	467	76	1.872
GMS	10.168	6.966	24.225	3.115	44.474

Tabelle 10: Wohnungsbestand inkl. Wohnheime 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

Baualtersstruktur

In der Abbildung 9 ist der Wohnungsbestand nach Baujahr (Mikrozensus-Klassen) für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental sowie für Baden-Württemberg dargestellt. Hierbei fällt auf, dass der Großteil des Bestands in allen Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet wurde. Dies trifft auf knapp die Hälfte des Wohnungsbestands zu. In der Gemeinde Baienfurt liegt der Anteil sogar bei 52 %. Generell weisen viele Gebäude aus dieser Zeit Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, sofern solche Maßnahmen bisher ausgeblieben sind. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhäusern aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel.

Großteil des Bestands wurde in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet

Rund ein Viertel des Wohnungsbestands wurde zwischen 1991 und 2008 errichtet. Aufgrund moderner Ausstattungsstandards entsprechen Wohnungen aus diesen Baujahren vermehrt den aktuellen Wohnwünschen bzw. Bedürfnissen der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt. Der Anteil an Wohnungen jüngeren Baualters (ab 2009) ist im Vergleich zum Durchschnitt von Baden-Württemberg etwas höher. Dies ist auf die rege Bautätigkeit in den letzten Jahren zurückzuführen. Generell können aber im Vergleich zu den Durchschnittswerten von Baden-Württemberg nur geringe Unterschiede hinsichtlich der Baualtersstruktur ausgemacht werden.

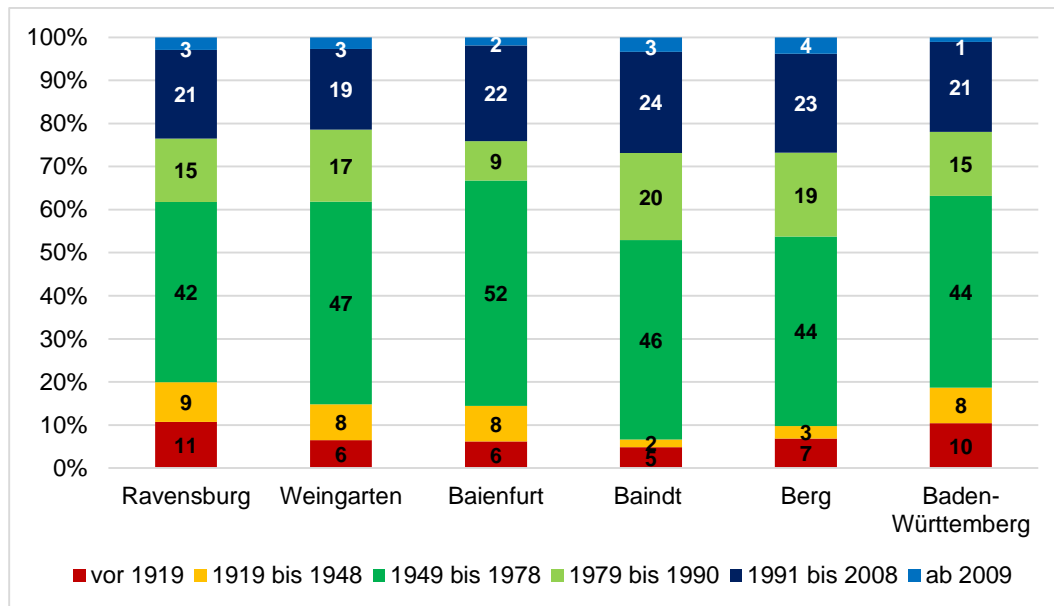


Abbildung 9: Wohnungsbestand differenziert nach Baujahr
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011 (fortgeschrieben)

Wohnungsgrößenstruktur

Die Wohnungsgrößenstruktur unterscheidet sich innerhalb des Gemeindeverbands (vgl. Abbildung 10). Während in den Städten Ravensburg und Weingarten sowie in der Gemeinde Baienfurt Wohnungen mit einer Größe zwischen 80 und 119 qm den größten Anteil ausmachen, sind in den Gemeinden Baidt und Berg große Wohnungen ab 120 qm am meisten vertreten.

Größere Wohnungen vor allem in den Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg

Des Weiteren fällt auf, dass in den beiden Städten der Anteil von Wohnungen mit einer Größe von mindestens 120 qm vergleichsweise gering ist. Dies ist in erster Linie auf den relativ hohen Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Betrachtet man den Anteil kleinerer Wohnungsgrößen unter 60 qm ist dieser Anteil vor allem in den Städten (Ravensburg 21 %, Weingarten 24 %) häufiger vertreten als in den Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg. Die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments nimmt vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen barrierearmen Wohnraum nachfragen, sowie durch die steigende Nachfrage von Studenten der Hochschule Ravensburg-Weingarten zu.

Ravensburg und Weingarten: fast 50 % der Wohnungen unter 80 qm

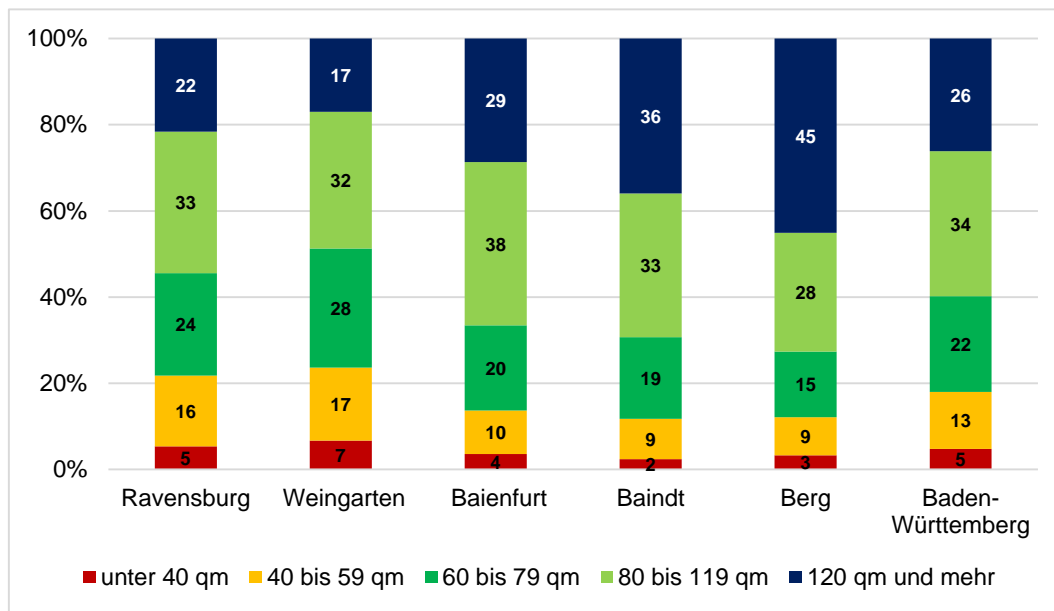


Abbildung 10: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011

Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

In der Tabelle 11 ist die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands dargestellt. Geplanter Neubau wurde dabei nicht berücksichtigt. Durch das Auslaufen bestehender Bindungen wird sich der öffentlich geförderte Wohnungsbestand in dem Gemeindeverband in den nächsten Jahren stetig verringern. Während im Jahr 2017 noch 658 Wohnungen eine Belegungsbindung aufwiesen, geht dieser Bestand auf 394 Wohnungen im Jahr 2030 zurück. Auf Ebene der Städte und Gemeinden wird deutlich, dass es in den Gemeinden Baidt und Berg bereits im Jahr 2017 keinen öffentlichen geförderten Wohnungsbestand gibt. Der Großteil des gebundenen Bestands konzentriert sich auf die beiden Städte Ravensburg und Weingarten, wobei sogar Weingarten über einen größeren gebundenen Wohnungsbestand als Ravensburg verfügt. Zu den Eigentümern größerer Bestände zählen der Bau- und Sparverein Ravensburg, Vonovia, das Siedlungswerk, die Postbaugenossenschaft Tübingen, die GSW Sigmaringen und die Stadt Ravensburg.

Ohne Neubau reduziert sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen bis zum 2030 deutlich

	2017	2020	2025	2030
Ravensburg	241	128	122	122
Weingarten	335	333	316	210
Baienfurt	82	81	69	62
Baidt	0	0	0	0
Berg	0	0	0	0
GMS	658	542	507	394

Tabelle 11: Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands (ohne Neubau)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands

4.2. Baufertigstellungen

In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 wurden durchschnittlich 334 Wohnungen pro Jahr über den gesamten Gemeindeverband fertiggestellt. Der Großteil der Wohnungen (88 %) wurde davon in den Städten Ravensburg und Weingarten erbaut (vgl. Tabelle 12). Das Bauvolumen ist in den Jahren 2016 und 2017 stark angestiegen. Im Jahr 2017 wurden 425 Wohnungen fertiggestellt. Dieser Anstieg hat aber nicht in allen Gemeinden gleichermaßen stattgefunden. Während in der Stadt Ravensburg und in der Gemeinde Baidt die Bautätigkeit seit 2015 kontinuierlich angestiegen ist, ist in den Gemeinden Baienfurt und Berg erst ein Anstieg der Bautätigkeit von 2016 auf 2017 feststellbar. In Weingarten hingegen wurden seit 2015 sogar weniger Wohnungen erbaut.

2011 bis 2017: Fertigstellung von 334 Wohnungen jährlich

Um das Bauvolumen zwischen den Städten und Gemeinden vergleichen zu können, wurde die Baufertigstellungsrate berechnet. Diese gibt an, wie groß das Bauvolumen im Verhältnis zum Wohnungsbestand (gemessen am Bestand im Jahr 2011) war. Hierbei zeigt sich, dass die durchschnittliche Baufertigstellungsrate in der Stadt Weingarten sowie in der Gemeinde Baidt am größten war. Demgegenüber wurden in den Gemeinden Baienfurt und Berg verhältnismäßig wenige Wohnungen gebaut.

Vergleichsweise hohe Baufertigstellungsrate in Weingarten und Baidt

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Ø 2011-2017	Baufertigstellungsrate
Ravensburg	152	140	115	145	129	231	296	173	0,7
Weingarten	115	103	132	158	171	133	26	120	1,0
Baienfurt	10	23	8	3	11	3	34	13	0,4
Baidt	9	21	18	21	10	19	30	18	0,8
Berg	10	2	2	8	6	6	39	10	0,6
GMS	296	289	275	335	327	392	425	334	0,8

Tabelle 12: Baufertigstellungen (Wohnungen) 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt

4.3. Miet- und Kaufpreiseniveau

Im Folgenden wird die Entwicklung des Miet- und Kaufpreiseniveaus auf Basis von Angebotspreisen des Immobilienportals ImmobilienScout24 analysiert, um die Marktlage einzuschätzen. Zunächst wird die Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Bestandswohnungen (älter als zwei Jahre) in den Jahren 2014 und 2017 betrachtet. Aufgrund geringer Fallzahlen können die Mietpreise für Neubauwohnungen nicht gesondert ausgewertet werden.

Analyse des Miet- und Kaufpreiseniveaus auf Basis von Angebotsdaten

Wie die Abbildung 11 zeigt, wurden im Jahr 2017 mit 9,38 Euro bzw. 9,41 Euro die höchsten Mietpreise in den Städten Ravensburg und Weingarten erzielt. Innerhalb des Gemeindeverbands konnte in der Gemeinde Berg mit 7,93 Euro der niedrigste durchschnittliche Mietpreis in diesem Jahr ermittelt werden. Im Vergleich zum

Hohe Mietpreise für Wohnungen in Ravensburg und Weingarten

Landkreis Ravensburg sind die Mieten im Gemeindeverband Mittleres Schussental überdurchschnittlich hoch. Betrachtet man die prozentuale Entwicklung seit 2014 fällt der starke Anstieg in den Städten Ravensburg (11 %) und Weingarten auf (14 %). Auch in dem Landkreis Ravensburg ist der durchschnittliche Mietpreise mit 13 % beachtlich angestiegen. Aufgrund geringer Fallzahlen konnte für die Gemeinde Berg für das Jahr 2014 kein Wert ermittelt werden.

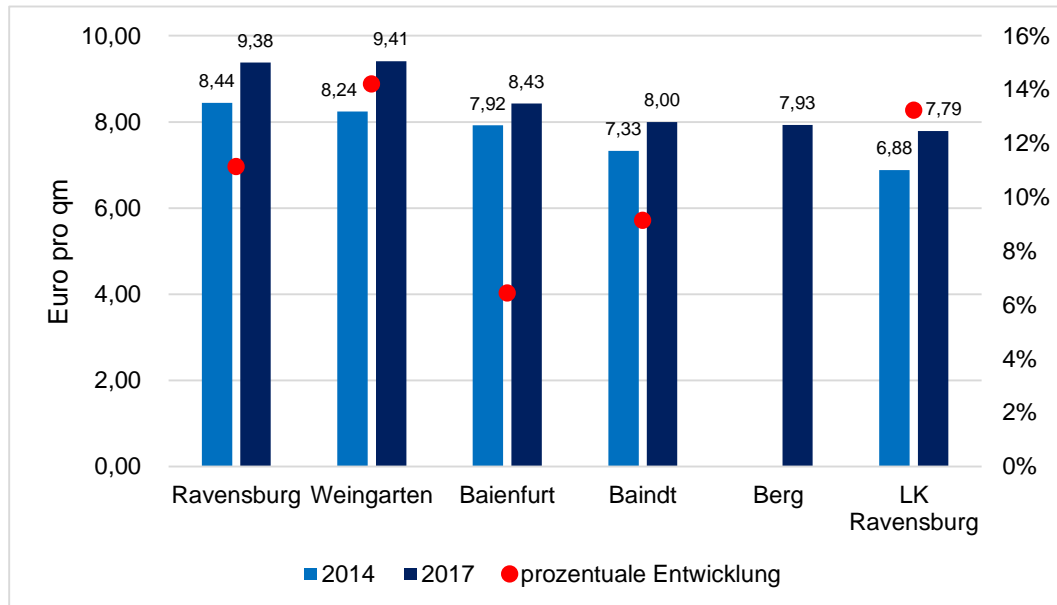


Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für Bestandswohnungen
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Die Kaufpreise für Bestandshäuser waren im Jahr 2017 mit rund 3.100 Euro pro Quadratmeter in Ravensburg und mit rund 2.900 Euro pro Quadratmeter in der Gemeinde Berg am höchsten. In der Stadt Weingarten sowie in den Gemeinden Baienfurt und Berg befinden sich die Preise mit ungefähr 2.700 Euro auf gleichem Niveau. Alle Kaufpreise für Bestandshäuser liegen deutlich über den Durchschnittswert des Landkreises Ravensburg (rund 2.400 Euro).

Kaufpreise für Häuser sind in Ravensburg und in Berg am höchsten

Seit 2014 ist die prozentuale Entwicklung der Kaufpreise mit 27 % in der Stadt Ravensburg besonders hoch. Mit 21 % konnte auch in dem Landkreis Ravensburg insgesamt ein hoher prozentualer Anstieg verzeichnet werden. In Weingarten, Baienfurt und Berg ist der prozentuale Anstieg im Vergleich zum Landkreis Ravensburg unterdurchschnittlich. Für die Gemeinde Baidt waren aufgrund geringer Fallzahlen die Werte nicht aussagekräftig.

Kaufpreise für Häuser sind in Ravensburg seit 2014 um 27 % angestiegen

Beim Vergleich der prozentualen Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen und der Kaufpreise für Häuser in dem Landkreis Ravensburg fällt auf, dass bei der Entwicklung der Kaufpreise eine deutlich stärkere Preisdynamik zu beobachten ist. Dies ist vor allem auf das derzeit günstige Zinsniveau zurückzuführen. Das Absinken des Zinsniveaus für Wohnbaukredite senkt die Finanzierungskosten und macht den Kauf einer Immobilie für viele Haushalte attraktiv.

Kaufpreise steigen stärker als Mietpreise aufgrund des günstigen Zinsniveaus

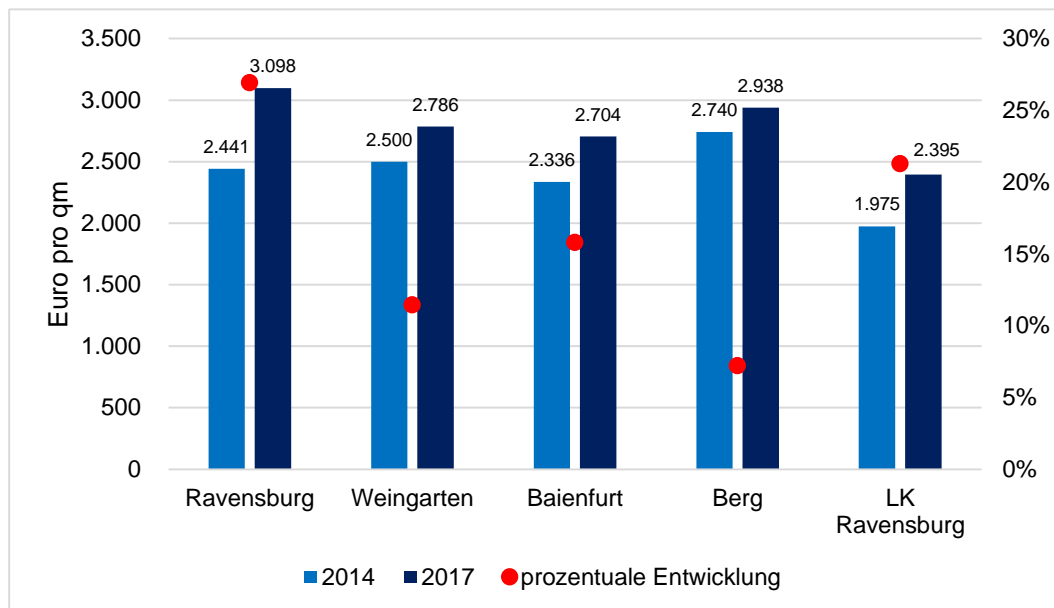


Abbildung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandshäuser
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

4.4. Zwischenfazit

Der Wohnungsbestand unterscheidet sich zwischen den Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental. Die Städte Ravensburg und Weingarten sind von einem hohen Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt. Dementsprechend ist fast die Hälfte der Wohnungen unter 80 qm groß. In den Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg überwiegen Wohnungen in dem Ein- und Zweifamilienhaussegment. Folglich gibt es im Vergleich zu den beiden Städten relativ viele große Wohneinheiten (über 120 qm). Da der Wohnungsbestand überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden ist, stellt sich die Frage, ob diese Bestände – wenn bisher Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeblieben sind – zukünftig noch vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung bedarfsgerecht sind. Vor allem in Einfamilienhäusern dieser Zeit, die noch von den Ersteigentümern bewohnt werden, vollzieht sich allmählich ein Generationenwechsel.

Die Mietpreise für Wohnungen und die Kaufpreise für Häuser sind teilweise erheblich gestiegen und deuten auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes hin. Gleichzeitig wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen durch Bindungsauslauf stetig geringer, wenn Neubau oder Bindungsverlängerungen ausbleiben. Der Vergleich zum Landkreis Ravensburg hat gezeigt, dass im direkten Umland des Gemeindeverbandes die Wohnkostenbelastung aufgrund der günstigeren Preise geringer ist und dadurch teilweise Haushalte aus dem Gemeindeverband abwandern.

5. Wohnungsmarktprognose

Im Rahmen dieses Kapitels wird die zukünftige Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung betrachtet. Das Ziel ist dabei, eine Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2040 zu erstellen, um den Wohnungsneubaubedarf differenziert nach Segmenten (Ein- und Zweifamilien- sowie nach Mehrfamilienhäusern) abzuschätzen. Die Grundlage dieser Analyse stellt eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental in zwei Varianten dar. Die Basisvariante orientiert sich an den bisherigen Wanderungsgewinnen, die durch das begrenzte Wohnungs- und Bauflächenangebot limitiert waren. Die obere Variante zeigt die Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten und damit auch auf die Bevölkerungsentwicklung auf, wenn der starken Wohnungsnachfrage ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot im Bereich des Gemeindeverbands gegenübergestellt wird.

5.1. Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen dienen dazu, zukünftige Entwicklungstendenzen zu erkennen und auf dieser Basis politische sowie planerische Maßnahmen abzuleiten. Sie schreiben unter Verwendung verschiedener Annahmen eine beobachtete Entwicklung aus der Vergangenheit in die Zukunft fort.

Abschätzung zukünftiger Entwicklungen durch Prognosen

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose ist es notwendig, Annahmen zur Entwicklung der Geburten, Sterbefälle sowie zu den Wanderungen zu treffen. Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten („Geburtenverhalten“) abgeschätzt werden. Bei beiden Varianten wird von einer konstanten Geburtenziffer ausgegangen, die je Gemeinde auf Grundlage der Geburten und Einwohnerstruktur berechnet wurde.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Die Sterberate basiert in beiden Varianten auf der aktuellen Sterbetafel des Bundes.

Aktuelle Sterbetafel

	Zuwanderung Basisvariante	Zuwanderung obere Variante
Ravensburg	3.966	4.220
Weingarten	2.628	2.735
Baienfurt	588	620
Baindt	402	413
Berg	319	373

Tabelle 13: Annahmen zur Zuwanderung auf Basis des Stützzeitraums 2011-2014 plus 2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten 2014-2017) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Ravensburg und Weingarten 2011-2013; Baienfurt, Baindt und Berg)

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Entscheidend für die Prognose der Wanderungen ist der Stützzeitraum. Basiert eine Prognose auf einem sehr kurzen Stützzeitraum, der zugleich in eine dynamische Phase der Bevölkerungsentwicklung fällt, würde die Prognose diese Entwicklung fortschreiben, ein zu langer Stützzeitraum würde aktuelle Trends zu sehr abschwächen. Daher wird häufig ein Stützzeitraum von ca. fünf Jahren verwendet. Die vorliegende Bevölkerungsprognose basiert auf einem längeren Stützzeitraum, der sich auf die Wanderungsdaten des Zeitraums von 2011 bis 2014 und 2017 bezieht, um Sondereffekte durch die Flüchtlingszuwanderung auszublenden. Das bedeutet, dass die hohen Zuwanderungszahlen durch Schutzsuchende der Jahre 2015 und 2016, die eine Sondersituation bezüglich der Wanderungen darstellen, nicht berücksichtigt wurden. In diesen beiden Jahren 2015 und 2016 war der Aufenthaltsstatus der Schutzsuchenden häufig unklar, die Unterbringung erfolgte zum Teil in provisorischen Unterkünften. Mit der melderechtlichen Erfassung 2017 sind die verbliebenen, anerkannten Flüchtlinge in der Bedarfsberechnung als Teil der Wohnbevölkerung und als Wohnungsnachfrager berücksichtigt worden.

Stützzeitraum des Wanderungsverhaltens 2011 bis 2014 plus 2017

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg unterscheidet sich methodisch zu dem von GEWOS genutzten Verfahren. Da die Vorausrechnungen - anders als in der GEWOS-Studie - für den Gemeindeverband Mittleres Schussental nicht für jede Gemeinde Baden-Württembergs einzeln gerechnet werden konnten, wurde ein pauschalisiertes Verfahren angewandt. So wurden die Gebietseinheiten zu Typen mit ähnlicher Struktur zusammengefasst. Dafür wurde ein Clusterverfahren eingesetzt, welches ähnliche Gemeindetypen in Bezug auf ihren Einfamilienhausanteil, der Erreichbarkeit sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze und der Pflegeplatzdichte ermittelt.

Unterschiede zur Prognose des Statistischen Landesamtes

Bezüglich der Geburten und der Sterbefälle wählte das Statistische Landesamt einen Stützzeitraum mit den Jahren 2014, 2015, 2016 und 2017. GEWOS nutzte die aktuelle Sterbetafel, um die Wahrscheinlichkeit des Versterbens nach Einzelaltersjährgängen zu berechnen. Für die Geburten wurden die aktuellen Fertilitätsziffern genutzt, die Aussagen über die Wahrscheinlichkeiten von Geburten nach Einzelaltersjährgängen von Frauen ermöglichen.

Um die aktuelle Struktur der Wandernden abzubilden und die unfreiwilligen Wanderungen von Schutzsuchenden nicht in die Zukunft fortzuschreiben, wurden vom Statistischen Landesamt bei den Wanderungsbewegungen die Wanderungen von Personen zwischen 18 und 35 Jahren mit Staatsangehörigkeiten, deren Inhaber größtenteils Schutzsuchende sind, nicht miteinberechnet. GEWOS betrachtete den Zeitraum von 2011 bis 2017, blendete aber die Flüchtlingsjahre 2015 und 2016 aus.

Beide Prognosen haben ihre methodische Berechtigung. Bei der amtlichen Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamtes handelt es sich um eine pauschalierte Betrachtung anhand von geclusterten Gemeindetypen, während die Prognosen für die Gemeinden des Gemeindeverbands Mittleres Schussental anhand der konkreten Wanderungsdaten über einen längeren Zeitraum erstellt wurden.

Um einen möglichen Entwicklungskorridor im Gemeindeverband Mittleres Schussental aufzuzeigen, wurden neben der Basisvariante eine obere Prognosevariante bis zum Jahr 2040 errechnet. Die Prognose des Wanderungsverhaltens beider Varianten basiert auf dem oben genannten Stützzeitraum. Die einzelnen Varianten unterscheiden sich jedoch in der Höhe des Zuzugs, der der Berechnung zugrunde gelegt wurde. In der Basisvariante wird von einer durchschnittlichen Entwicklung auf Basis des angegebenen Stützzeitraums ausgegangen. Das bedeutet, dass die bisherigen Wanderungsbewegungen fortgeschrieben werden. Die obere Variante geht demgegenüber von einer stärkeren Zuwanderung aus, die nur möglich ist, wenn das Wohnungs- und Wohnflächenangebot der tatsächlichen Nachfrage entspricht bzw. dieser stärker entgegenkommt.

Zwei Varianten je Gemeinde

Der Nachfragedruck wird im Wesentlichen durch arbeitsplatzbedingte Zuwanderungen und die attraktiven Lebensbedingungen im Gemeindeverbund Schussental ausgelöst. Auch die steigenden Studierendenzahlen wirken sich auf die Wohnungsnachfrage in Ravensburg und Umgebung aus und sind in der oberen Variante berücksichtigt. Studierende stehen insbesondere als Wohngemeinschaften im Wettbewerb um größere Mietwohnungen, die auch von Familien benötigt werden. Dabei verfügen Wohngemeinschaften häufig über höhere finanzielle Ressourcen, was das Mietwohnungsangebot für Familien zusätzlich verengt.

Durch die Dezentralisierung vieler Behindertenhilfeeinrichtungen in Ravensburg und den übrigen Verbandsgemeinden werden zusätzliche Wohnungen für Wohngruppen und betreutes Wohnen benötigt. Viele etablierte Einrichtungen wie die Stiftung Liebenau, Arkade, Pauline 13, ZfP, Dornahof, KBzO u.a. fragen Wohnungen an ihren Standorten nach und mieten diese als Träger selbst an, um den Vermietern Mietsicherheit zu geben. Diese Wohnungen stammen zum Teil von privaten Vermietern, häufig jedoch aus dem kommunalen und geförderten Bestand, auf den auch andere Bezieher geringer und mittlere Einkommen angewiesen sind.

Will man die positive wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen, bedarf es eines Wohnungsangebots, das auch die zusätzliche Nachfrage durch den Arbeitsplatzaufbau aufnehmen kann.

Daher empfiehlt es sich, die obere Variante als Orientierung für das Wohnraumversorgungskonzept zu nutzen. Die Bauflächenentwicklung erfordert in der Regel einen längeren Zeithorizont, so dass selbst bei unvorhersehbaren Einbrüchen der Nachfrage genügend Zeit für Anpassungen des Konzepts bleibt.

Da die Prognose auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands erfolgt, wird für jede Gemeinde die Zuwanderung in der Basisvariante und der oberen Variante auf Grundlage des gewählten Stützzeitraums berechnet. Mit diesem Vorgehen wird die individuelle Entwicklung jeder Gemeinde berücksichtigt. Die einzelnen Annahmen für jede Stadt bzw. Gemeinde können der folgenden Tabelle entnommen werden.

	2017	Basisvariante			obere Variante		
		2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %	2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %
Ravensburg	50.240	52.345	2.105	4,2	55.001	4.761	9,5
Weingarten	25.532	27.272	1.740	6,8	28.202	2.670	10,5
Baienfurt	7.231	6.949	-282	-3,9	7.256	25	0,3
Baindt	5.209	5.303	94	1,8	5.422	213	4,1
Berg	4.299	4.391	92	2,1	4.979	680	15,8
GMS	92.511	96.260	3.749	4,1	100.860	8.349	9,0

Tabelle 14: Bevölkerungsprognose 2017-2040

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

Das Ergebnis der Bevölkerungsprognose ist in der Abbildung 13 und in der Tabelle 14 dokumentiert. In der Basisvariante wird die Bevölkerung des Verbandsgebiets insgesamt von rund 92.500 um 4,1 % auf rund 96.300 ansteigen. Zwischen den einzelnen Städten und Gemeinden gibt es Unterschiede. Ein vergleichsweise starker Bevölkerungsanstieg wird für die Städte Ravensburg (4,2 %) und Weingarten (6,8 %) angenommen. Während in den Gemeinden Baindt und Berg noch ein geringer Zuwachs der Einwohnerzahl prognostiziert wird, wird die Bevölkerung in der Gemeinde Baienfurt um 3,9 % zurückgehen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung in Baienfurt auf den relativ niedrigen Wanderungssaldo innerhalb des Stützzeitraums, der in den Jahren 2011, 2013 und 2014 negativ war. Diese Entwicklung hängt zum einen mit der vergleichsweise geringen Bautätigkeit in dieser Gemeinde in den letzten Jahren zusammen. Zum anderen aber auch mit der Schließung der Papierfabrik des Stora-Enso Konzerns im September 2008 und dem damit bedingten Verlust von 400 Arbeitsplätzen.

Basisvariante: Anstieg der Bevölkerung um 4,1 %

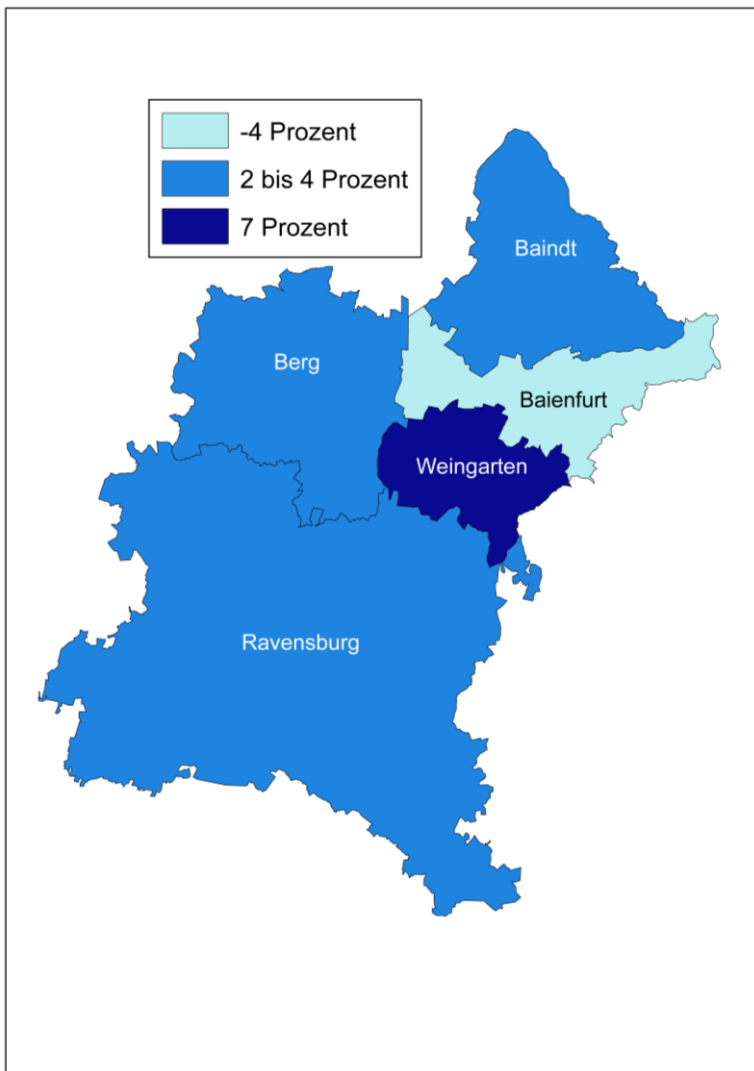


Abbildung 13: Bevölkerungsprognose 2017-2040 (Basisvariante)

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidt und Berg)

Laut der oberen Variante wird die Einwohnerzahl des Gemeindeverbands um 9 % auf rund 100.900 ansteigen. Insgesamt fällt der Bevölkerungsanstieg erwartungsgemäß in allen Städten und Gemeinden höher aus. Auch die Einwohnerzahl der Gemeinde Baienfurt würde in dieser Variante – wenn auch nur gering – ansteigen. Es wird erwartet, dass die Entwicklung des im Juni 2016 eröffneten ca. 30 ha großen Gewerbegebietes in Baienfurt mit einem Zuwachs an Arbeitsplätzen und den damit verbundenen höheren Wanderungsgewinnen einhergeht, die noch nicht quantifizierbar sind. Daher sollte die obere Prognosevariante auch für Baienfurt als Planungsgrundlage betrachtet werden. Besonders auffällig ist die hohe Zunahme der Bevölkerung in der Gemeinde Berg mit 15,8 % in dieser Variante. Aufgrund der hohen Zuwanderung in den Jahren 2014 und 2017 fällt die obere Variante für die Gemeinde Berg besonders positiv aus.

Obere Variante: Anstieg der Bevölkerung um 9 %

Ortschaften der Stadt Ravensburg

Für die Ortschaften der Stadt Ravensburg konnte aufgrund fehlender Wanderungsdaten für die Jahre 2011 bis 2013 keine eigenständige Bevölkerungsprognose errechnet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die zukünftige Bevölkerungsentwicklung auf Basis der Bevölkerungsanteile der einzelnen Ortschaften an der Gesamtstadt Ravensburg abgeschätzt. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

	2017	Basisvariante			obere Variante		
		2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %	2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %
Kernstadt	33.923	35.344	1.421	4,2	37.138	3.215	9,5
Taldorf	4.698	4.895	197	4,2	5.143	4.45	9,5
Eschach	9.470	9.867	397	4,2	10.367	8.97	9,5
Schmalegg	2.149	2.239	90	4,2	2.353	204	9,5
Ravensburg	50.240	52.345	2.105	4,2	55.001	4.761	9,5

Tabelle 15: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften der Stadt Ravensburg
Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister

Altersstruktur

In den folgenden beiden Tabellen ist die Entwicklung der Altersstruktur auf Grundlage der Basisvariante und der oberen Variante dargestellt. Bei der Analyse wird deutlich, dass zukünftig alle Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands in der Basisvariante von einer demographischen Alterung betroffen sein werden (vgl. Tabelle 16). Abgesehen von der Stadt Weingarten, werden in allen anderen Gemeinden die Zahl der unter 18-Jährigen und die der 18- bis 29-Jährigen zurückgehen. Die Zahl der 30- bis 49-Jährigen steigt noch in den Städten Ravensburg und Weingarten an. Diese Entwicklung ist u.a. auf die Studenten der Hochschule Ravensburg-Weingarten sowie auf Personen in der Ausbildungsphase zurückzuführen, die nach der Ausbildung in den Städten bleiben. Demgegenüber gewinnen die beiden älteren Altersgruppen deutlich an Bedeutung. Vor allem die Zahl der Hochaltrigen im Alter von 80+ steigt zwischen 22 % (Ravensburg und Weingarten) und 56 % (Baindt).

Basisvariante: Rückgang der unter 18-Jährigen und starker Anstieg der Hochaltrigen (80+)

(Siehe auch Altersstruktur 2017, Kap.3.4)

	Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2017	2040	2017	2040	2017	2040	2017	2040	2017	2040
unter 18 J.	8.086	8.015	3.802	3.919	1.219	1.138	956	932	774	728
18 bis 29 J.	8.000	7.330	5.296	5.383	1.112	996	749	701	638	581
30 bis 49 J.	13.672	14.814	6.243	7.484	1.815	1.809	1.382	1.379	1.155	1.166
50 bis 64 J.	10.471	10.088	5.014	4.647	1.615	1.316	1.115	1.046	913	904
65 bis 79 J.	6.970	8.383	3.593	3.904	1.059	1.152	758	855	611	732
über 80 J.	3.041	3.715	1.584	1.936	411	538	249	389	208	280
Gesamt	50.240	52.345	25.532	27.272	7.231	6.949	5.209	5.303	4.299	4.391

Tabelle 16: Entwicklung der Altersstruktur 2017-2040 (Basisvariante)

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

In der oberen Variante ist die Zunahme der Zahl der über 65-Jährigen noch stärker ausgeprägt (vgl. Tabelle 17). Im Gegensatz zur Basisvariante kann ein Anstieg der unter 18-Jährigen in dieser Variante zusätzlich zur Stadt Weingarten auch in der Stadt Ravensburg und in der Gemeinde Berg identifiziert werden. Die Zahl der 30- bis 49-Jährigen würde sogar in allen Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands zulegen.

Obere Variante. starke Zunahme der über 65-Jährigen

Durch den prognostizierten Anstieg der älteren Altersgruppen wird zukünftig vor allem altersgerechter Wohnraum benötigt. Dabei wird insbesondere Wohnraum in zentralen Lagen mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung nachgefragt. Zusätzlich besteht in Ravensburg und Weingarten noch eine Nachfrage nach Wohnungen für Familien durch den Anstieg der Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen. Der Bedarf nach familiengerechten Wohnungen ist in der oberen Variante noch höher. Die Entwicklung einzelner Zielgruppen wird im nächsten Abschnitt analysiert.

Nachfrage nach altersgerechten und familiengerechten Wohnungen

	Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2011	2040	2011	2040	2011	2040	2011	2040	2011	2040
unter 18 J.	8.086	8.483	3.802	4.070	1.219	1.196	956	956	774	840
18 bis 29 J.	8.000	7.756	5.296	5.593	1.112	1.047	749	719	638	669
30 bis 49 J.	13.672	15.742	6.243	7.783	1.815	1.907	1.382	1.417	1.155	1.359
50 bis 64 J.	10.471	10.603	5.014	4.804	1.615	1.377	1.115	1.070	913	1.031
65 bis 79 J.	6.970	8.632	3.593	3.988	1.059	1.183	758	867	611	790
über 80 J.	3.041	3.785	1.584	1.965	411	547	249	393	208	290
Gesamt	50.240	55.001	25.532	28.202	7.231	7.256	5.209	5.422	4.299	4.979

Tabelle 17: Entwicklung der Altersstruktur 2017-2040 (obere Variante)

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

5.2. Haushaltsprognose

Auf Basis der Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Schritt die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als eigentliche Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt berechnet. Für die Erstellung der Wohnungsmarktbilanz ist dieser Schritt notwendig, da nicht einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern Haushalte. Hierzu wird auf Basis der beiden Varianten der Bevölkerungsprognose zunächst die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz die Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzugezählt werden, da diese Personengruppe auch als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftritt. Abgezogen werden demgegenüber Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Dazu gehören beispielsweise Bewohner in Studenten- und Altenpflegeheimen.

Haushaltsprognose, um die Wohnungsfrage abzubilden

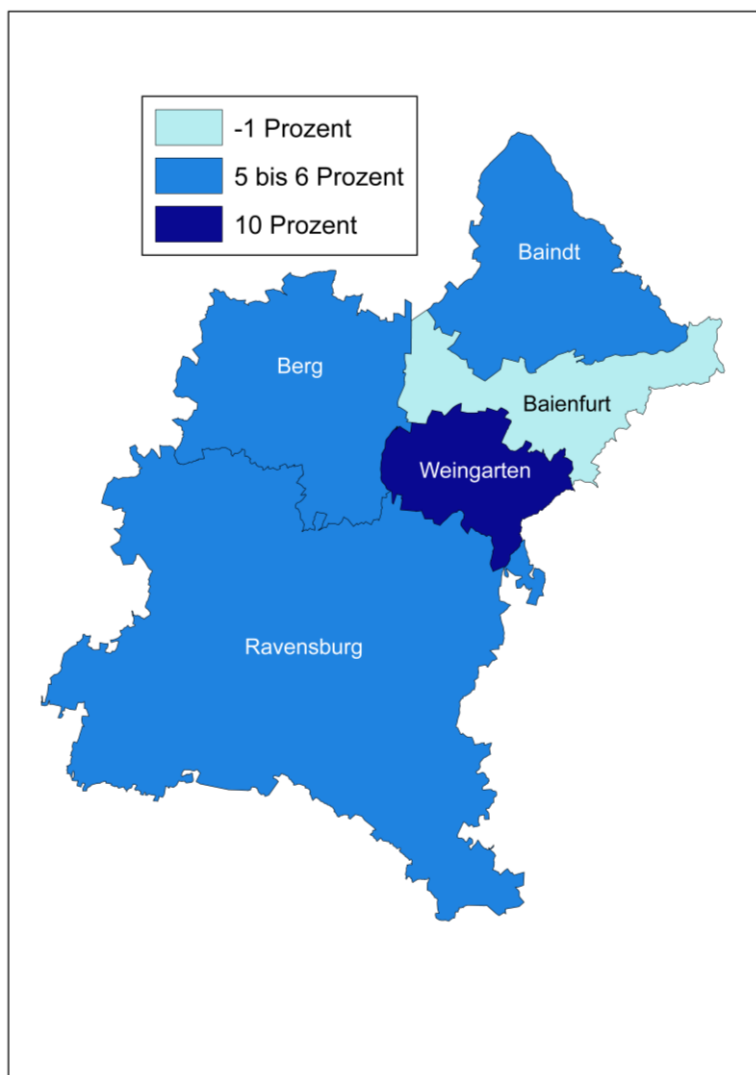


Abbildung 14: Haushaltsprognose 2017-2040 (Basisvariante)

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidt und Berg)

In einem nächsten Schritt erfolgt die Bildung der Haushalte mit von Hilfe von sogenannten Haushaltsvorstandsquoten. Das bedeutet, es wird eine Haushaltsgenerierung anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten vorgenommen. Diese beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters und Geschlechts Vorstand eines Haushalts einer bestimmten Haushaltsgröße und Zusammensetzung ist. Der Vorstand eines Haushalts ist dabei definiert als Haupteinkommensbezieher. Mit dieser Rechnung wird sichergestellt, dass innerhalb des Generierungsverfahrens eine an die spezifische lokale Bevölkerungsstruktur (Alter, Geschlecht) angepasste Haushaltsstruktur gebildet wird.

Methode der Haushaltsprognose: Haushaltsvorstandsquoten

Das Ergebnis der zukünftigen Haushaltsentwicklung für die beiden Varianten bis zum Jahr 2040 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. In der Basisvariante wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in dem Gemeindeverband bis zum Jahr 2040 um 6,6 % auf rund 44.800 Haushalte ansteigen. Eine hohe prozentuale Zunahme kann vor allem in der Stadt Weingarten festgestellt werden. Wie bereits bei der Bevölkerungsprognose, wird die Anzahl an Haushalten nur in der Gemeinde Baienfurt zurückgehen (vgl. Abbildung 14). Aufgrund der zunehmenden Verkleinerung der Haushalte im Zuge der demographischen Alterung steigen die Haushalte insgesamt prozentual stärker als die Bevölkerung an.

Basisvariante: Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte um 6,6 %

	2017	Basisvariante			obere Variante		
		2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %	2040	2017-2040 absolut	2017-2040 in %
Ravensburg	23.406	24.914	1.508	6,4	26.141	2.735	11,7
Weingarten	11.477	12.580	1.103	9,6	12.994	1.517	13,2
Baienfurt	3.137	3.096	-41	-1,3	3.225	88	2,8
Baindt	2.206	2.308	102	4,6	2.357	151	6,8
Berg	1.845	1.944	99	5,4	2.175	330	17,9
GMS	42.071	44.842	2.771	6,6	46.892	4.821	11,5

Tabelle 18: Haushaltsprognose (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040

Eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baindt und Berg)

Laut der oberen Variante ist ein Anstieg der Haushaltsanzahl um 11,5 % auf rund 46.900 Haushalte zu erwarten. Entsprechend der Bevölkerungsprognose steigt die Haushaltszahl in der Gemeinde Berg mit 17,9 % besonders deutlich. Wie bereits beschrieben, ist diese Entwicklung auf die hohe Zuwanderung im Stützzeitraum zurückzuführen. Aber auch in den Städten Ravensburg und Weingarten liegt der Zuwachs im zweistelligen Bereich. Mit 2,8 % wurde auch für die Gemeinde Baienfurt ein relevanter Anstieg der Haushaltszahl gemäß der oberen Variante prognostiziert.

Obere Variante: Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte um 11,5 %

Haushaltsstruktur

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur wird zunächst für die Basisvariante beschrieben (vgl. Tabelle 19). Für den Gemeindeverband kann insgesamt festgestellt werden, dass alle Haushaltsgrößen quantitativ an Bedeutung gewinnen. Mit 8,3 % steigt vor allem die Anzahl der Einpersonenhaushalte. Innerhalb des Gemeindeverbands bestehen Unterschiede in der Entwicklung. In den Städten Ravensburg und Weingarten werden alle dargestellten Haushaltsgrößen dazugewinnen. In Weingarten fällt dabei mit 13,5 % der hohe Anstieg der Haushalte mit mindestens vier Personen auf. Die Gemeinden Baidt und Berg können einen markanten Anstieg bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten laut der Basisvariante verzeichnen. Die größeren Haushalte stagnieren tendenziell. In der Gemeinde Baienfurt ist trotz des prognostizierten Rückgangs der Haushalte ein Anstieg der Einpersonenhaushalte feststellbar.

Basisvariante: Vor allem Anstieg der Einpersonenhaushalte

	1 PHH			2 PHH			3 PHH			4+ PHH		
	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %
Ravensburg	9.308	9.997	7,4	7.485	8.051	7,6	3.113	3.199	2,8	3.500	3.668	4,8
Weingarten	4.634	5.119	10,5	3.870	4.146	7,1	1.454	1.590	9,4	1.520	1.725	13,5
Baienfurt	932	970	4,1	1.140	1.117	-2,0	438	410	-6,4	628	599	-4,6
Baidt	608	680	11,8	739	782	5,8	386	379	-1,8	473	468	-1,1
Berg	505	555	9,9	593	640	7,9	305	305	0	442	444	0,5
GMS	15.987	17.321	8,3	13.827	14.736	6,6	5.696	5.883	3,3	6.563	6.904	5,2

Tabelle 19: Haushaltsstruktur (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040 (Basisvariante)
Eigene Darstellung und Berechnung

In der oberen Variante werden alle dargestellten Haushaltsgrößen auf Ebene des Gemeindeverbands noch stärker ansteigen, wobei der Zuwachs der Haushalte mit mindestens vier Personen um 11,2 % im Vergleich zur Basisvariante besonders auffällt. Auf Ebene der Städte und Gemeinden gehen lediglich die Dreipersonenhaushalte in der Gemeinde Baienfurt zurück. Alle anderen Haushaltsgrößen gewinnen an Bedeutung. Auch in dieser Variante wird ein Unterschied zwischen den Städten und Gemeinden deutlich. Während in Ravensburg und Weingarten alle Haushaltsgrößen ansteigen, können die Gemeinden Baienfurt und Baidt keinen nennenswerten Zuwachs bei den größeren Haushalten verzeichnen. Die Gemeinde Berg nimmt in der oberen Variante aufgrund des hohen prognostizierten Bevölkerung- und Haushaltswachstum eine Sonderstellung ein.

Obere Variante: Vor allem Anstieg der Einpersonenhaushalte und der Haushalte mit mindestens vier Personen

	1 PHH			2 PHH			3 PHH			4+ PHH		
	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %
Ravensburg	9.308	10.455	12,3	7.485	8.414	12,4	3.113	3.382	8,6	3.500	3.890	11,1
Weingarten	4.634	5.278	13,9	3.870	4.274	10,4	1.454	1.650	13,5	1.520	1.793	18,0
Baienfurt	932	1.005	7,8	1.140	1.160	1,8	438	431	-1,6	628	630	0,3
Baindt	608	692	13,8	739	797	7,8	386	388	0,5	473	480	1,5
Berg	505	611	21,0	593	709	19,6	305	347	13,8	442	508	14,9
GMS	15.987	18.041	12,8	13.827	15.354	11,0	5.696	6.198	8,8	6.563	7.301	11,2

Tabelle 20: Haushaltsstruktur (wohnungsmarktrelevant) 2017-2040 (obere Variante)
Eigene Darstellung und Berechnung

Zielgruppen

Auf Basis der zukünftigen Haushaltsentwicklung lassen sich auch Aussagen zur Entwicklung von Zielgruppen ableiten, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten und an deren Bedürfnissen sich die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung orientieren sollte. Eine besondere Zielgruppe sind die Einpersonenhaushalte, deren positive Entwicklung in beiden Varianten bereits thematisiert wurde. Darüber hinaus können auf Grundlage der Haushaltsprognose noch Familien und Senioren als besonders relevante Zielgruppen identifiziert werden.

Analyse von Zielgruppen, um besondere Bedarfe aufzudecken

In der Basisvariante wird sich die Anzahl an Familienhaushalten – abgesehen von der Gemeinde Baienfurt – in allen Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands erhöhen (vgl. Tabelle 21). In dem Gemeindeverband ist insgesamt mit einem Anstieg in Höhe von 5,4 % zu rechnen. Besonders deutlich fällt der Anstieg in Ravensburg (7,4 %) und in Weingarten (9 %) aus. Demgegenüber werden von einem markanten Anstieg der Seniorenhaushalte alle Städte und Gemeinden – aber vor allem Ravensburg, Baindt und Berg – gekennzeichnet sein. Dieser Haushaltstyp wird gemeindeübergreifend um 19,4 % ansteigen.

Basisvariante: Moderater Anstieg der Familienhaushalte (5,4 %), starker Anstieg der Seniorenhaushalte (19,4 %)

	Familienhaushalte			Seniorenhaushalte*		
	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %
Ravensburg	7.241	7.662	7,4	5.796	7.079	22,1
Weingarten	3.273	3.568	9,0	3.243	3.688	13,7
Baienfurt	1.178	1.136	-3,6	877	1.018	16,0
Baindt	942	960	1,9	558	703	25,8
Berg	833	863	3,6	437	540	23,6
GMS	13.467	14.189	5,4	10.911	13.028	19,4

Tabelle 21: Zielgruppen 2017-2040 (Basisvariante)
Eigene Darstellung und Berechnung, * Alter des Haushaltsvorstands ist mindestens 65 Jahre

In der oberen Varianten werden sowohl die Familien- als auch die Seniorenhaushalte noch stärker an Bedeutung gewinnen. Auch in der Gemeinde Baienfurt kann dann ein geringer Anstieg der Familienhaushalte festgestellt werden.

Für die steigende Anzahl an Familienhaushalten ist ein bedarfsgerechter (auch bezahlbarer) Wohnungsbestand erforderlich. Für umzugswillige Seniorenhaushalte kann die barrierearme/-freie Wohnung im Mehrfamilienhaussegment eine Alternative zum Eigenheim darstellen. Da dieser Wohnungstyp kaum vorhanden ist, besteht in diesem Segment ein erhöhter Neubaubedarf. Häufig wollen ältere Menschen jedoch in den eigenen vier Wänden verbleiben. Auch hier müssen bedarfsgerechte Lösungen im Bestand gefunden werden.

Bedarfsgerechter Wohnraum für Familien- und Seniorenhaushalte wird benötigt

	Familienhaushalte			Seniorenhaushalte		
	2017	2040	2017-2040 in %	2017	2040	2017-2040 in %
Ravensburg	7.241	8.057	11,3	5.796	7.270	25,4
Weingarten	3.273	3.690	12,8	3.243	3.759	15,9
Baienfurt	1.178	1.186	0,7	877	1.041	18,7
Baindt	942	982	4,2	558	711	27,4
Berg	833	972	16,7	437	574	31,6
GMS	13.467	14.887	10,5	10.911	13.355	22,4

Tabelle 22: Zielgruppen 2017-2040 (obere Variante)

Eigene Darstellung und Berechnung, * Alter des Haushaltsvorstands ist mindestens 65 Jahre

5.3. Wohnungsmarktbilanz

Für die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2040 wird der Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um den zukünftigen Neubaubedarf zu ermitteln.

Hierbei ist zu beachten, dass der Wohnungsbestand im Prognosezeitraum nicht konstant bleibt, sondern sich stetig verringert. Dieser Wohnungsabgang beruht auf Abrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen. Im Rahmen der Prognose wurde ein Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich zugrunde gelegt. Neubau wird dabei nicht prognostiziert, um in der Bilanz den Neubaubedarf herauszustellen.

Wohnungsabgang von 0,2 % jährlich

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve (moderater Angebotsüberhang) notwendig. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen. Beispielsweise werden bei Umzügen häufig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet, um einen Umzug realisieren zu können oder um die neue bzw. die alte Wohnung zu renovieren. Ferner stehen Wohnungen, die vermierterseitig modernisiert werden, in der Umbauphase

Fluktuationsreserve in Höhe von 5 %

in der Regel nicht zur Verfügung. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hält eine Fluktuationsreserve zwischen 2% und 5 % für optimal. Im Jahr 2017 wurden im Gemeindeverband Schussental nur 370 Wohnungen als leerstehend erfasst. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes wurde dieser Leerstand als fluktuationsbedingt gewertet. In der Bilanzierung wurde eine Fluktuationsreserve in Höhe von 5 % berücksichtigt, um den zu erwartenden Modernisierungsbedarfen in den Miet- und Eigenheimbeständen gerecht zu werden.

Im Ergebnis beträgt der Neubaubedarf für den Gemeindeverband Mittleres Schussental in der Basisvariante 5.430 und in der oberen Variante 7.600 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 23). Um den Neubaubedarf zu decken, müssten demnach pro Jahr 236 bzw. 330 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

Neubaubedarf: 5.430 Whg. (Basisvariante), 7.600 Whg. (obere Variante)

	Basisvariante	obere Variante
Neubaubedarf 2040	5.430	7.600
... davon Nachholbedarf*	480	480
... davon Ersatzbedarf**	2.040	2.040
... davon Zusatzbedarf	2.910	5.080

Tabelle 23: Neubaubedarf des Gemeindeverbands Mittleres Schussental 2040
Eigene Darstellung und Berechnung, * bei einer Fluktuationsquote von 5 % für beide Varianten, ** bei einem Wohnungsabgang von jährlich 0,2 % (unabhängig von der Variante)

Der prognostizierte Neubaubedarf kann mit der vergangenen Bautätigkeit in Verbindung gesetzt werden. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 wurden durchschnittlich 334 Wohnungen pro Jahr im Gemeindeverband fertiggestellt (vgl. Kapitel 4.2). Das bedeutet, dass der prognostizierte Neubaubedarf gedeckt werden könnte, wenn das durchschnittliche Bauvolumen der letzten Jahre bis zum Jahr 2040 gehalten werden könnte.

Deckung des Neubaubedarfs möglich, wenn das durchschnittliche Bauvolumen bis 2040 gehalten wird

Der ermittelte Neubaubedarf kann dabei in die folgenden drei Bedarfsgruppen unterteilt werden:

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

- Nachholbedarf: Differenz aus dem aktuellen Angebot an Wohneinheiten und den derzeit nachfragenden Haushalt. Dadurch wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2017 beschrieben.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Wachstum der Haushalte gemäß Haushaltsprognose

Da der Leerstand unter der Fluktuationsquote im Ausgangsjahr 2017 lag, gab es einen Nachholbedarf in Höhe von 480 Wohneinheiten, der im Prognosezeitraum

Nachholbedarf: 480 Wohneinheiten

konstant bleibt. Der Nachholbedarf verdeutlicht die angespannte Lage am Wohnungsmarkt im Gemeindeverband und sollte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ausgeglichen werden.

Durch die Anwendung der Abgangsquote ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Wohnungsabgang von 2.040 Wohneinheiten. Dementsprechend müssten 2.040 Wohnungen bis zum Jahr 2040 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Dieser Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zieht nur zum Teil zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Bei einem Rückbau und Ersatzneubau kann in der Regel auf gleicher Fläche neuer Wohnraum, gegebenenfalls in höherer Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht in an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt.

*Ersatzbedarf:
2.040 Wohneinheiten*

Neben dem Ersatzbedarf ist für die zukünftige Planung zu berücksichtigen, dass ein zusätzlicher Bedarf durch die prognostizierte positive Haushaltsentwicklung entsteht. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich in der Basisvariante ein Zusatzbedarf von 2.910 Wohnungen bis zum Jahr 2040. In der oberen Variante steigt der Zusatzbedarf durch den Haushaltsanstieg auf 5.080 Wohneinheiten an.

Zusatzbedarf: 2.910 Wohnungen (Basisvariante); 5.080 Wohnungen (obere Variante)

In der untenstehenden Tabelle ist unter Berücksichtigung dieser drei Bedarfskomponenten der Neubaubedarf für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands differenziert nach Segmenten aufgeschlüsselt. Die Aufteilung in Bedarfssegmente „Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)“ sowie in „Mehrfamilienhäusern (MFH)“ basiert auf der bisherigen Verteilung des Wohnungsbestandes und spiegelt insofern die bisherigen Nachfragepräferenzen wider. Möglicherweise verändern sich die Wohnpräferenzen zukünftig und ein Teil der Nachfrage für Einfamilienhäuser kann in andere, verdichtete Bauformen wie z.B. gestapelte Reihenhäuser umgelenkt werden. Dies kann nicht quantifiziert werden, die Kommunen können sich jedoch entsprechende Ziele setzen.

*Neubaubedarf 2.360 EFZH,
3.070 MFH (Basisvariante),
3.290 EFZH, 4.310 MFH
(obere Variante)*

Laut der Basisvariante besteht bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf in Höhe von 5.430 Wohnungen, wovon 2.360 Wohnungen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 3.070 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment entfallen. In der oberen Variante erhöht sich der Neubaubedarf auf 6.650 Wohneinheiten. Davon können 3.760 Wohnungen dem Mehrfamilienhaussegment und 2.890 Wohnungen dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zugeordnet werden.

	Basisvariante 2040			obere Variante 2040		
	EFZH	MFH	Gesamt	EFZH	MFH	Gesamt
Ravensburg	1.350	1.680	3.030	1.860	2.460	4.320
Weingarten	540	1.180	1.720	680	1.480	2.160
Baienfurt	100	70	170	170	140	310
Baindt	160	90	250	190	110	300
Berg	210	50	260	390	120	510
GMS	2.360	3.070	5.430	3.290	4.310	7.600

Tabelle 24: Neubaubedarf differenziert nach Segmenten innerhalb des Gemeindeverbands
Eigene Darstellung und Berechnung

Der größte Anteil des Neubaubedarfs besteht dabei in den Städten Ravensburg und Weingarten. In den Städten dominiert auch der Neubaubedarf in dem Mehrfamilienhaussegment. In den Gemeinden Baienfurt, Baindt und Berg besteht hingegen ein erhöhter Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Anzahl der benötigten Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern durch die Planung beeinflusst werden kann. Beispielsweise könnte sich im Zuge des Generationenwechsels die Nachfrage nach kleinen Wohnungen in zentralen Lagen erhöhen, sodass ein geringerer Neubau an Einfamilienhäusern notwendig wäre.

Planerische Steuerung des Neubaubedarfs möglich

Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch Einpendler

Der dargestellte Neubaubedarf resultiert aus der prognostizierten Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung auf Basis der getroffenen Annahmen, die sich aus der vergangenen Bevölkerungsentwicklung ableiten. Die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kann dadurch nur zum Teil erfasst werden. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage fanden viele Haushalte keinen bedarfsgerechten Wohnraum in dem Gemeindeverband Mittleres Schussental und wohnen folglich notgedrungen in den Umlandgemeinden.

Tatsächliche Nachfrage wird durch die Haushaltsentwicklung nur zum Teil erfasst

Ein Indikator dafür ist, dass – wie im zweiten Kapitel gezeigt wurde – viele Menschen in den Gemeindeverband pendeln. Im Jahr 2017 wurden rund 39.700 Einpendler erfasst. Der Pendlersaldo lag in diesem Jahr bei rund 15.500 Personen und ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Einpendler – insbesondere der Nahpendler – Wohnraum in dem Gemeindeverband nachfragen würde, wenn es entsprechende Angebote gäbe. In der Abbildung 15 sind die Einpendler in den Gemeindeverband differenziert nach Regionen aufgeführt. Von den insgesamt rund 39.700 Einpendlern sind rund 25.500 Nahpendler aus den Kreisen Ravensburg, Bodenseekreis, Sigmaringen, Biberach und Lindau.

Ein Teil der Einpendler fragt auch Wohnraum in dem Gemeindeverband nach

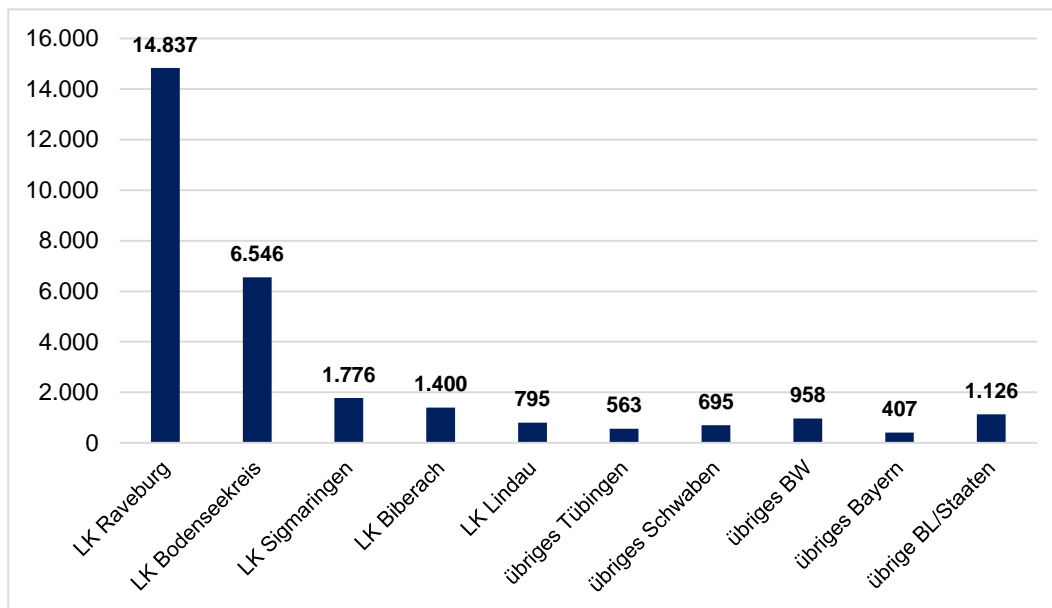


Abbildung 15: Einpendler in den Gemeindeverband Mittleres Schussental im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2017).

Geht man modellrechnerisch davon aus, dass 10 % der Einpendler Wohnraum in dem Gemeindeverband nachfragen würden, ergebe das eine zusätzliche Nachfrage nach rund 2.500 Wohnungen. Unter der Annahme einer stagnierenden, nicht weiter steigenden Pendlerentwicklung und -verflechtung würde demnach der Nachholbedarf auf 2.980 Wohnungen ansteigen. Der Neubaubedarf insgesamt würde bei dieser Berücksichtigung in der Basisvariante 7.930 und in der oberen Variante 10.100 Wohneinheiten betragen (vgl. Tabelle 25).

*10 % der Nahpendler:
Zusätzliche Nachfrage nach
2.500 Wohnungen*

	Basisvariante	obere Variante
Neubaubedarf 2040	7.930	10.100
... davon Nachholbedarf* (inkl. Pendlernachfrage)	2.980	2.980
... davon Ersatzbedarf**	2.040	2.040
... davon Zusatzbedarf	2.910	5.080

Tabelle 25: Neubaubedarf inkl. angenommener Pendlernachfrage

Eigene Darstellung und Berechnung, * bei einer Fluktuationsquote von 3 %, ** bei einem Wohnungsabgang von jährlich 0,2 % (unabhängig der Variante)

5.4. Flächenbedarf

Für Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen (FNP) und nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen errechnet werden. Als Grundlage hierfür dient die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 19 Abs. 2 BauGB“ des Landes Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017. Die Plausibilitätsprüfung beinhaltet zum einen den Bedarf aus dem Belegungsdichterückgang (weniger Einwohner pro Wohneinheit, mehr Wohnfläche je Einwohner) und den Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Land Baden-Württemberg 2017).

Berechnung des Flächenbedarfs auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung hat sich zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfs die Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses bewährt. Dabei wird in der Regel von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraums ausgegangen. Das Ergebnis der Ermittlung des Einwohnerzuwachses wird durch Belegungsdichterückgang ist der folgenden Tabelle dargestellt. Insgesamt ist für den Prognosezeitraum bis 2040 von einem Anstieg der Einwohnerzahl durch Belegungsdichterückgang um rund 6.400 Personen auszugehen.

6.400 (fiktive) Einwohner beträgt der Zuwachs durch Belegungsdichterückgang

	Einwohnerzahl 2017	Wachstum p.a. in %	Planungszeitraum bis 2040	Einwohnerzuwachs Belegungsdichterückgang
Ravensburg-Kernstadt	33.923	0,3	23	2.341
Ravensburg-Taldorf	4.698	0,3	23	324
Ravensburg-Eschach	9.470	0,3	23	653
Ravensburg-Schmalegg	2.149	0,3	23	148
Weingarten	25.532	0,3	23	1.762
Baienfurt	7.231	0,3	23	499
Baindt	5.209	0,3	23	359
Berg	4.299	0,3	23	297
GMS	92.511	0,3	23	6.383

Tabelle 26: Ermittlung des Einwohnerzuwachses durch Belegungsdichterückgang
Eigene Darstellung und Berechnung

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

In einem zweiten Schritt wird die prognostizierte Einwohnerentwicklung ermittelt. In der Basisvariante steigt die Einwohnerzahl des Gemeindeverbands bis zum Jahr 2040 um rund 3.750 Personen und in der oberen Variante um rund 8.350 Personen (vgl. Tabelle 27).

In der Basisvariante wird die Bevölkerung um rund 3.750 Personen ansteigen

	Einwohnerzahl 2017	Einwohnerzahl 2040 (Basisvariante)	Einwohnerzahl 2040 (obere Variante)	Differenz (Basisvariante)	Differenz (obere Variante)
Ravensburg-Kernstadt	33.923	35.344	37.138	1.421	3.215
Ravensburg-Taldorf	4.698	4.895	5.143	197	445
Ravensburg-Eschach	9.470	9.867	10.367	397	897
Ravensburg-Schmalegg	2.149	2.239	2.353	90	204
Weingarten	25.532	27.272	28.202	1.740	2.670
Baienfurt	7.231	6.949	7.256	-282	25
Baindt	5.209	5.303	5.422	94	213
Berg	4.299	4.391	4.979	92	680
GMS	92.511	96.260	100.860	3.749	8.349

Tabelle 27: Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung
Eigene Darstellung und Berechnung

Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs resultiert aus dem Belegungsdichterrückgang und der prognostizierten Einwohnerentwicklung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte. Gemäß der Vereinbarung mit dem RP Tübingen von 2017 wurden für die Kernstadt Ravensburg sowie für die Stadt Weingarten 90 Einwohner je ha angesetzt und für die Ortschaften Eschach, Schmalegg und Taldorf sowie für die Gemeinden Baienfurt, Baindt und Berg 50 Einwohner je ha. Im Ergebnis werden bis zum Jahr 2040 auf Grundlage der Basisvariante 138,1 ha an Wohnbaufläche benötigt. In der oberen Variante steigt der Wohnbauflächenbedarf auf 205,9 ha an (vgl. Tabelle 28). Dieser Wohnbauflächenbedarf ist mit den bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen – z.B. Baulücken und Brachflächen – durch die Flächennutzungsplanung abzugleichen.

Wohnraumflächenbedarf der Basisvariante: 138,1 ha (obere Variante: 205,9 ha)

	Einwohnerzahl 2040 (Basisvariante)	Einwohnerzahl 2040 obere Variante)	Einwohnerzuwachs Belegungsdichterrückgang	Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)	ha Bedarf Wohnbaufläche (Basisvariante)	ha Bedarf Wohnbaufläche (obere Variante)
Ravensburg-Kernstadt	1.421	3.215	2.341	90	41,8	61,7
Ravensburg-Taldorf	197	445	324	50	10,4	15,4
Ravensburg-Eschach	397	897	653	50	21,0	31,0
Ravensburg-Schmalegg	90	204	148	50	4,8	7,0
Weingarten	1.740	2.670	1.762	90	38,9	49,2
Baienfurt	-282	25	499	50	4,3	10,5
Baindt	94	213	359	50	9,1	11,4
Berg	92	680	297	50	7,8	19,5
GMS	3.749	8.349	6.383	50/90	138,1	205,9

Tabelle 28: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs 2040
Eigene Darstellung und Berechnung

5.5. Zwischenfazit

Die Bevölkerungsprognose für den Gemeindeverband Mittleres Schussental hat ergeben, dass die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 weiter ansteigen wird. In der Basisvariante wird von einem Anstieg in Höhe von 4,1 % und in der oberen Variante von 9 % ausgegangen. Alle Städte und Gemeinden des Gemeindeverbands gewinnen dabei an Bevölkerung. Nur die Gemeinde Baienfurt stellt in der Basisvariante eine Ausnahme dar. Vor allem die beiden Städte Ravensburg und Weingarten werden nach der Prognose einen vergleichsweise hohen Anstieg der Bevölkerung verzeichnen.

Obere Variante: Anstieg der Bevölkerungszahl um 9 %

Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte fällt der Anstieg der Haushaltszahl im Vergleich zur Bevölkerung noch stärker aus (Basisvariante: 6,6 %, obere Variante: 11,5 %). Daraus resultiert eine gesteigerte Wohnungsnachfrage im Prognosezeitraum. Darüber hinaus zeigt die Zielgruppenanalyse, dass neben Familienhaushalten vor allem Einpersonen- und Seniorenhaushalte an Bedeutung gewinnen werden. Damit einher geht ein entsprechender Wohnungsbedarf.

Gesteigerte Wohnungsnachfrage von Einpersonenhaushalten, Familien und Senioren

Bis zum Jahr 2040 konnte ein Neubaubedarf von 5.430 Wohneinheiten für den Gemeindeverband ermittelt werden (obere Variante: 7.600 Wohneinheiten). Daraus resultiert ein Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 138,1 ha (obere Variante: 205,9 ha). Der ermittelte Neubaubedarf setzt sich aus der Haushaltsprognose und der Prognose des Wohnungsangebots zusammen.

Neubaubedarf 2040 7.600 Wohneinheiten, Flächenbedarf 205,9 ha (obere Variante)

Um den Neubaubedarf zu decken, müssten bis zum Jahr 2040 236 Wohnungen laut der Basisvariante und 330 Wohnungen gemäß der oberen Variante jährlich fertiggestellt werden. Dieses Ziel kann erfüllt werden, wenn das bisherige durchschnittliche Bauvolumen in Höhe von 334 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2040 gehalten wird.

330 Wohnungen werden pro Jahr benötigt, um den Neubaubedarf zu decken

Der Wohnungsmarkt in der Region ist insbesondere in Ravensburg und den umliegenden Ortschaften bereits stark angespannt. Die attraktiven Wohn- und Arbeitsbedingungen werden auch zukünftig für einen stärkeren Zuzug sorgen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärfen. Wird das Wohnungsangebot nicht bedarfsgerecht ausgeweitet, kommt es zu Verdrängungsprozessen, die auch Haushalte mit mittleren Einkommen betreffen. Darüber hinaus werden die wirtschaftliche Entwicklung und der Zuwachs an Arbeitsplätzen beeinträchtigt, wenn die daraus resultierenden Bedarfe nicht zumindest teilweise vor Ort gedeckt werden können. Diese Prozesse zeigen sich in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise und in einem hohen Pendleraufkommen. Im Jahr 2017 wurden rund 39.700 Einpendler erfasst, von denen ein gewisser Anteil auch Wohnungen in dem Gemeindeverband Mittleres Schussental nachfragt. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Einpendler als Einwohner des Gemeindeverbands gewonnen werden könnten, vorausgesetzt es wird ein entsprechendes Wohnungsangebot geschaffen. Daher ist die obere Prognosevariante als Ausgangsszenario zu empfehlen, um ein maßvolles Wachstum zu ermöglichen.

Starke Anspannung des Wohnungsmarktes

6. Soziale Wohnraumversorgung

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Kommunen. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Um den relevanten Akteuren aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu geben, wird im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes eine Vertiefungsanalyse zur sozialen Wohnraumversorgung durchgeführt.

Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum von großer Bedeutung

Im Rahmen der Analyse wird der Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen das zur Verfügung stehende bezahlbare Wohnungsangebot gegenübergestellt. Zunächst muss jedoch der Begriff „bezahlbar“ abgegrenzt werden, da es hierfür keine feststehende Definition gibt. Insgesamt werden zwei getrennte Analysen auf Basis unterschiedlicher Einkommens- und Mietobergrenzen durchgeführt:

Abgrenzung der Nachfrage und des Angebots notwendig

- Abgrenzung der Nachfrage nach und des Angebots an preisgünstigen Wohnungen auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung Baden-Württemberg 2017
- Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen auf Basis des Medianeinkommens (80 % je Haushaltsgröße) und Mietobergrenzen gemäß den Kosten der Unterkunft (KdU)

Hintergrund für diese zwei Arten der Berechnung ist, dass jeweils andere Zielgruppen betrachtet werden. Wie noch gezeigt wird, umfassen die vergleichsweise hohen Einkommensgrenzen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz große Teile der Bevölkerung, da zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Mit der zweiten Berechnung wird das Ziel verfolgt, die Versorgungssituation im preisgünstigen Segment für Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen abzubilden.

Zwei Analysen für die Betrachtung unterschiedlicher Zielgruppen

Auf Basis der jeweiligen Einkommens- und Mietobergrenzen erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und Handlungsbedarfen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment. Aufgrund der Datenlage kann diese Analyse nur für die Städte Ravensburg und Weingarten durchgeführt werden.

Ziel: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment

6.1. Landeswohnraumförderungsgesetz

In dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg sind die Einkommens- und Mietobergrenzen baualtersabhängig definiert. Stand der Bedarfsermittlung sind die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung gültigen Einkommens- und Mietobergrenzen von 2017 für neu errichtete geförderte Wohnungen. Sie sind im Vergleich zu den Regelungen in anderen Bundesländern relativ großzügig hinsichtlich der Einkommensobergrenzen, sodass auch die Haushalte mit mittleren Einkommen berücksichtigt werden, die zunehmend Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. In der Bedarfsermittlung sind mit der Erfassung des preisgünstigen Wohnungsangebots bis zur Mietobergrenze für Neubauten auch die älteren geförderten Wohnungen berücksichtigt. Auf der Nachfrageseite sind auch die Bezieher geringerer Einkommen enthalten. In dieser Betrachtung geht es um die Bedarfe für geförderten Mietwohnungsneubau. Dessen Mietobergrenzen liegen laut Wohnraumförderungsgesetz 33 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel dokumentiert ist. Daher weicht die definierte Mietobergrenze zwischen Ravensburg und Weingarten leicht ab. Demnach lag die Mietobergrenze für einen Einpersonenhaushalt in Ravensburg bei 281 Euro und in Weingarten bei 283 Euro.

Einkommens- und Mietobergrenzen laut Landeswohnraumförderungsgesetz

Berechnung des Bedarfs und Bestands

Neben den Transferleistungsbeziehern, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, gibt es Niedrigeinkommensbezieher, die einer regulären Beschäftigung nachgehen, auf Grund ihres Einkommens aber dennoch bezahlbaren Mietwohnraum benötigen. Damit umfasst die Zielgruppe für bezahlbaren Wohnraum eine Vielzahl unterschiedlicher Teilgruppen. Zu den Nachfragern zählen neben den Transferleistungsempfängern auch Haushalte, die erwerbstätig oder Bezieher von Renten sind, aber dennoch nur geringe Einkommen haben. Weiterhin treten auch Familien mit vielen Kindern, Alleinerziehende, Singlehaushalte, Studierende und Berufseinsteiger, Menschen mit Migrationshintergrund, Flüchtlinge sowie verschuldete Haushalte als Nachfrager nach bezahlbaren Wohnungen auf.

Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum umfasst unterschiedliche Zielgruppen

Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur im Jahr 2017 zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Baden-Württemberg zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet. Da für die Berechnung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nur der Mieteranteil der preissensiblen Haushalte relevant ist, wird auf Basis der Einkommensstruktur der Anteil der Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung berechnet.

Abgrenzung der Nachfrage durch Einkommensverhältnisse aus dem Mikrozensus

Im Ergebnis gibt es rund 9.500 Haushalte in der Stadt Ravensburg, die ein Einkommen unterhalb dieser Einkommensgrenze haben (vgl. Tabelle 29). Der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen an den Haushalten insgesamt variiert je nach Haushaltsgröße deutlich. Bei den Einpersonenhaushalten weisen

Rund 9.500 Haushalte (41 %) in Ravensburg liegen unterhalb der Einkommensgrenze

rund 63 % der Haushalte ein Einkommen unterhalb von 48.500 € (brutto) jährlich auf. Bei den größeren Haushalten liegt der Anteil der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen bei ca. einem Viertel. Insgesamt sind 9.500 bzw. 41 % aller Haushalte in Ravensburg berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen. Für die Stadt Weingarten ergeben sich ähnliche Werte. Auch hier liegt 63 % der Einpersonenhaushalte und 41 % aller Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Tabelle 30).

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	9.308	5.900	63%	1.820	300	16%
2	7.485	2.000	27%	2.400	200	8%
3	3.113	700	22%	2.980	200	7%
4+*	3.500	900	26%	5.650	400	7%
Gesamt	23.406	9.500	41%	12.850	1.100	9%

Tabelle 29: Bedarfs und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Ravensburg 2017
Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Über den geförderten Wohnungsbestand hinaus gibt es auch freifinanzierten Wohnraum mit moderaten Mietpreisen, der für eine Vielzahl von Niedrigeinkommensbeziehern und Transferleistungsempfängern bezahlbar wäre. Ob eine Wohnung bezahlbar im Sinne der angeführten Definition ist, bemisst sich an der Wohnungsgröße und der dementsprechenden Mietobergrenze. Um den preisgünstigen Mietwohnungsbestand abzugrenzen, wird in einem ersten Schritt die Zahl der Mietwohnungen differenziert nach Größenklassen ermittelt. Die Anzahl des bezahlbaren Mietwohnungsbestandes in Ravensburg und Weingarten wurde auf Basis einer Analyse der Mietpreise des Wohnungsbestandes der lokalen Wohnungswirtschaft und auf Basis von Angebotemieten (Quelle: ImmobilienScout24) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an bezahlbaren Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden konnte. Zur Berechnung des daraus resultierenden bezahlbaren absoluten Wohnungsbestands wurde anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert.

Abgrenzung des Angebots auf Basis von Daten der Wohnungswirtschaft und von ImmobilienScout24

In der Stadt Ravensburg lagen 2017 1.100 Mietwohnungen laut der Definition der sozialen Wohnraumförderung im bezahlbaren Segment. Insgesamt gibt es in Ravensburg 12.850 Mietwohnungen. Das bedeutet, dass 9 % der Wohnungen für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen geeignet sind (vgl. Tabelle 29). In der Stadt Weingarten liegt der Anteil bei 8 % (vgl. Tabelle 30).

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	4.634	2.900	63%	1.080	200	19%
2	3.870	1.100	28%	1.180	100	8%
3	1.454	300	21%	1.590	100	6%
4+*	1.520	400	26%	2.360	100	4%
Gesamt	11.478	4.700	41%	6.210	500	8%

Tabelle 30: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Weingarten 2017

Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Bilanzierung für das Jahr 2017

In einem abschließenden Schritt erfolgt für das Jahr 2017 eine Gegenüberstellung der Nachfrage und des Angebots an preisgünstigen Wohnungen. Hierfür wurde auf Basis der Daten der Wohnungswirtschaft eine Fluktuationsquote berechnet. Das bedeutet, es wurde für die Bestimmung der Nachfrage überprüft, wie viele der Mieter innerhalb der Einkommensgrenzen innerhalb eines Jahres tatsächlich eine neue Wohnung gesucht haben, da nur diese Haushalte nachfragerrelevant sind und andere Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen aktuell mit angemessenem Wohnraum versorgt sind oder eine höhere Wohnkostenbelastung zugunsten einer teureren Wohnung in Kauf nehmen. Demgegenüber wurde auf der Seite des Angebots ebenfalls auf Grundlage der Daten der Wohnungswirtschaft berechnet, wie viele der Wohnungen in den jeweiligen Größenklassen jährlich neu vermietet werden.

Bilanzierung für das Jahr 2017 durch Ermittlung einer Fluktuationsquote

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	48.450 €	281,00 €	45 qm	480	20	-460
2	48.450 €	346,12 €	60 qm	170	20	-150
3	57.450 €	420,59 €	75 qm	100	30	-70
4+*	70.950 €	546,07 €	97,5 qm	70	30	-40
Gesamt				820	100	-720

Tabelle 31: Bilanz der sozialen Wohnraumversorgung für die Stadt Ravensburg 2017

Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Unter Berücksichtigung der haushaltsgrößenspezifischen Fluktuationsquote ergibt sich für die Stadt Ravensburg nach den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung eine jährliche Nachfrage von 820 Haushalten. Demgegenüber steht ein Angebot von 100 bezahlbaren Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen (vgl. Tabelle 31). Die Bilanz für die Stadt Ravensburg zeigt, dass in allen dargestellten Wohnungsgrößenklassen die Nachfrage das Angebot übersteigt. Dar-

2017 fehlten in Ravensburg insgesamt 720 preisgünstige Wohnungen, insbesondere bis 45 qm

über hinaus fällt auf, dass vor allem kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte fehlen. Bei Wohnungen bis 45 qm konnte eine negative Bilanz von 460 Wohnungen ermittelt werden. In Summe fehlten im Jahr 2017 720 bezahlbare Wohnungen für Ravensburg.

Auch in der Stadt Weingarten besteht in allen Wohnungsgrößenklassen ein Defizit, wobei vor allem Wohnungen bis 60 qm fehlen. Insgesamt konnte ein Bedarf an 260 preisgünstigen Wohnungen festgestellt werden (vgl. Tabelle 32).

In Weingarten fehlen 260 preisgünstige Wohnungen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	48.450 €	283,41 €	45 qm	120	10	-110
2	48.450 €	337,68 €	60 qm	100	10	-90
3	57.450 €	407,03 €	75 qm	40	10	-30
4+*	70.950 €	512,55 €	97,5 qm	40	10	-30
Gesamt				300	40	-260

Tabelle 32: Bilanz der sozialen Wohnraumförderung für die Stadt Weingarten 2017
Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

6.2. Preisgünstiges Wohnen KdU-Grenzwerte

Im Rahmen der zweiten Modellrechnung werden andere Einkommens- und Mietobergrenzen verwendet. Das Ziel ist dabei, die Versorgungssituation für Personen mit geringen Einkommen in den Städten Ravensburg und Weingarten zu analysieren. Wie bereits gezeigt wurde, werden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz zum einem relativ hohe Einkommensgrenzen verwendet bei gleichzeitigen geringen Mietobergrenzen. Nach diesen Grenzwerten sind 41 % der Haushalte in Ravensburg berechtigt, einen Wohnraumberechtigungsschein zu beantragen. Demgegenüber lag der Anteil des preisgünstigen Bestands an dem gesamten Mietwohnungsbestand lediglich bei 9 %.

Zweite Modellrechnung: Analyse der Versorgungssituation von Personen mit geringen Einkommen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (netto)*	Wohnungsgröße	Mietobergrenze laut KdU
1	14.832 €	45 qm	400 €
2	28.435 €	60 qm	490 €
3	36.557 €	75 qm	610 €
4+*	40.666 €	97,5 qm	775 €

Tabelle 33: Alternative Grenzwerte für die Analyse des preisgünstigen Wohnens 2017
Eigene Darstellung und Berechnung, * jeweils 80 % vom Medianeinkommen (Datenbasis: Mikrozensus)

Für die Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen wird das Medianeinkommen je Haushaltsgröße aus dem Mikrozensus herangezogen. Wie bereits

Nachfrage: 80 % vom Medianeinkommen je Haushaltsgröße

ausgeführt, fragen nicht nur Transferleistungsempfänger bzw. Bedarfsgemeinschaften preisgünstigen Wohnraum nach, sondern auch andere Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen wie z.B. Studenten, Alleinerziehende oder Rentner. Daher wird die Nachfrage im Rahmen dieser Modellrechnung durch einen 20 %-igen Abschlag von dem Medianeinkommen je Haushaltsgröße gebildet, sodass auf der Nachfrageseite nicht nur Bedarfsgemeinschaften erfasst werden. Demnach liegt beispielsweise ein Einpersonenhaushalt innerhalb der Einkommensgrenzen bei einem jährlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 14.832 Euro.

Für die Abgrenzung des Angebots werden die erhöhten Mietobergrenzen laut der „Kosten der Unterkunft“ herangezogen, die für die Städte Ravensburg und Weingarten identisch sind. Die Mietobergrenze für einen Einpersonenhaushalt liegt somit bei 400 Euro (netto, kalt). Die Wohnungsgrößenklassen entsprechen denen der sozialen Wohnraumförderung auf Grundlage des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Angebot: Mietobergrenzen laut KdU

Berechnung des Bedarfs und Bestands

Das Ergebnis der Berechnung des Bedarfs und Bestands auf Basis der oben genannten Grenzwerte ist für die Städte Ravensburg und Weingarten in den beiden folgenden Tabellen dargestellt. In Ravensburg liegen 24 % der Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen. Erneut unterscheidet sich dieser Anteil in Abhängigkeit der Haushaltsgröße. Auch hier ist der Anteil bei kleinen Haushalten deutlich höher als bei großen: Rund ein Drittel der Einpersonenhaushalte haben einen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, bei den Haushalten mit 4 und mehr Personen sind es nur 20 %.

Ravensburg und Weingarten: 24 % der Haushalte liegen innerhalb der Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	9.308	2.800	30%	1.820	1.200	66%
2	7.485	1.600	21%	2.400	1.500	63%
3	3.113	600	19%	2.980	2.000	67%
4+*	3.500	700	20%	5.650	2.300	41%
Gesamt	23.406	5.700	24%	12.850	7.000	54%

Tabelle 34: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Ravensburg 2017
Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Durch die erhöhten Mietobergrenzen sind 54 % des Mietwohnungsbestands per Definition preisgünstig. Ein erhöhter Anteil von über 60 % kann bei Wohnungen für bis zu drei Personen identifiziert werden. In der Stadt Weingarten sind die Werte annähernd identisch.

Ravensburg: 54 % des Mietwohnungsbestands sind preisgünstig (Weingarten 56 %)

Haushaltsgröße	Haushalte	Bedarf preisgünstig	Anteil	Mietwohnungsbestand	Bestand preisgünstig	Anteil
1	4.634	1.400	30%	1.080	700	65%
2	3.870	800	21%	1.180	700	59%
3	1.454	300	21%	1.590	1.100	69%
4+*	1.520	300	20%	2.360	1.000	42%
Gesamt	11.478	2.800	24%	6.210	3.500	56%

Tabelle 35: Bedarf und Bestand an bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Weingarten 2017

Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Bilanzierung für das Jahr 2017

Bei der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage für das Jahr 2017 wird deutlich, dass für die Stadt Ravensburg insgesamt die Bilanz positiv ist (vgl. Tabelle 36). Das bedeutet, dass das Angebot die Nachfrage überstiegen hat. Es kann jedoch ein Mangel an kleinen Wohnungen bis 60 qm identifiziert werden, wobei vor allem Wohnungen für Einpersonenhaushalte bis 45 qm fehlen. In Summe fehlten im Jahr 2017 140 Wohnungen dieser Größenklasse.

Ravensburg: Mangel an 140 preisgünstigen Wohnungen bis 60 qm

Haushaltsgröße	Einkommengrenzen (netto)	Mietobergrenze KdU	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	14.832 €	400 €	45 qm	230	100	-130
2	28.435 €	490 €	60 qm	140	130	-10
3	36.557 €	610 €	75 qm	80	280	200
4+*	40.666 €	775 €	97,5 qm	50	170	120
Gesamt				500	680	180

Tabelle 36: Bilanz preisgünstiges Wohnen Ravensburg 2017

Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

Auch für die Stadt Weingarten ist die Bilanz insgesamt positiv. Erneut besteht aber ein Mangel an Wohnungen bis 60 qm für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Insgesamt konnte ein Fehlbedarf in Höhe von 40 Wohnungen ermittelt werden (vgl. Tabelle 37).

In Weingarten fehlen 40 preisgünstige Wohnungen für kleine Haushalte

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (netto)	Mietobergrenze KdU	Wohnungsgrößen	Nachfrage Wohnungen 2017	Angebot Wohnungen 2017	Bilanz
1	14.832 €	400 €	45 qm	60	30	-30
2	28.435 €	490 €	60 qm	70	60	-10
3	36.557 €	610 €	75 qm	40	140	100
4+*	40.666 €	775 €	97,5 qm	30	90	60
Gesamt				200	320	120

Tabelle 37: Bilanz preisgünstiges Wohnen Weingarten 2017

Eigene Darstellung und Berechnung, * Mittelwert der Vier- und Fünfpersonenhaushalte

6.3. Zwischenfazit

Auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz konnte für die Stadt Ravensburg 2017 ein Fehlbedarf in Höhe von 720 Wohnungen und für die Stadt Weingarten in Höhe von 260 Wohnungen festgestellt werden. Der Fehlbedarf bezieht sich dabei vor allem auf kleine Wohnungen bis 60 qm.

980 preisgünstige Wohnungen fehlen im Verbandsgebiet

Auch unter der Verwendung niedriger Einkommensgrenzen und der Mietobergrenzen laut den Kosten der Unterkunft besteht an Mangel an kleinen preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowohl in Ravensburg als auch in Weingarten. In Summe fehlten 180 Wohnungen bis 60 qm für Personen mit geringen Einkommen.

Davon fehlen 180 Wohnungen für Personen mit geringen Einkommen

Bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage für preisgünstiges Wohnen handelt es sich um eine Modellrechnung. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass preisgünstige Wohnungen, die keiner Belegungsbindung unterliegen, auch durch Haushalte mit höheren Einkommen nachgefragt werden. Durch diese Konkurrenzsituation, die mit Hilfe von Sekundärdaten nicht beziffert werden kann, kommt es häufig dazu, dass preisgünstige Wohnungen für preissensible Haushalte praktisch nicht verfügbar sind.

Fehlbelegung erhöht den Bedarf

Ein zu geringes Angebot an preisgünstigen Wohnungen führt in der Konsequenz dazu, dass auf eine teurere Wohnung ausgewichen werden muss oder der Wohnsitz in preisgünstige Wohnlagen verlagert wird. Alternativ steigt entsprechend die Wohnkostenbelastung der betroffenen Haushalte an.

Folge: höhere Wohnkostenbelastung

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung ist die Objektförderung. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt jedoch bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab (vgl.

Bindungsauslauf verschärft die Situation

Kapitel 4.1). Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, unterschiedliche Maßnahmen zu ergreifen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ausführliche Handlungsempfehlungen zu diesem Thema werden in Kapitel 8 beschrieben.

7. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den vorangegangenen Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes vorgenommen. Daraufaufgehend werden Handlungsempfehlungen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik für den Gemeindeverband Mittleres Schussental gegeben.

Die Analyse der wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen für den Gemeindeverband Mittleres Schussental hat ergeben, dass sich die untersuchten Indikatoren positiv entwickelt haben. In allen Städten und Gemeinden konnte ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und der Kaufkraft festgestellt werden. Bemerkenswert ist, dass sich diese Werte zum Teil weit überdurchschnittlich im Vergleich zu Baden-Württemberg entwickelt haben. Auch die Arbeitslosenziffer ist im Deutschlandvergleich sehr gering. Darüber hinaus ist der Gemeindeverband durch einen hohen Einpendlerüberschuss gekennzeichnet, der sich sogar in den letzten Jahren weiter erhöht hat. Zusammengefasst ist der Gemeindeverband Mittleres Schussental ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, der sich dynamisch entwickelt.

Positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist mit einem Anstieg der Bevölkerung einhergegangen. In dem Zeitraum von 2011 bis 2017 ist die Einwohnerzahl des Gemeindeverbands um 5,3 % angestiegen. Der Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf die Zuwanderung von Familienhaushalten und von Personen zurückzuführen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase befinden. Die Hochschule Ravensburg-Weingarten spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Die Analyse der altersstrukturellen Entwicklung hat gezeigt, dass neben der Zahl der 18- bis 29-Jährigen vor allem die Hochaltrigen (80+) quantitativ an Bedeutung gewonnen haben.

Anstieg der Bevölkerung seit 2011 um 5,3 %

Im Zuge des Bevölkerungsanstiegs hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend angespannt. Die Mietpreise für Wohnungen und die Kaufpreise sind innerhalb eines kurzen Zeitraums erheblich gestiegen. Studierende und soziale Träger konkurrieren mit anderen Nachfragern, insbesondere Familien auf dem Mietwohnungsmarkt. Gleichzeitig nimmt der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen kontinuierlich ab, was die Bezahlbarkeit des Wohnens für Nachfrager mit geringen und mittleren Einkommen sowie die Wohnraumversorgung für Menschen mit besonderen Bedarfen zunehmend erschwert.

Zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes

Da der Großteil des Wohnungsbestands aus den 1950er bis 1970er Jahren stammt, stellt sich die Frage, ob diese Bestände zukünftig hinsichtlich des Zuschnitts und des Ausstattungsstandards – insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung und des anstehenden Generationswechsels – noch bedarfsgerecht sind.

Die stabile Wirtschaftsstruktur mit langanhaltenden Wachstumsphasen ist die Basis für ein weiteres Wachstum der Bevölkerung. Der derzeitige Nachfrageüber-

Obere Variante: Anstieg der Haushalte um 9 % bis 2040

hang kann jedoch nur ausgeglichen werden, wenn genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann, auch die wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindeverband hängt zumindest mittelbar davon ab. Um ein maßvolles Wachstum zu ermöglichen, sollte die obere Variante der Prognose Grundlage der Wohnungsmarktstrategie sein. In der oberen Variante der Bevölkerungsprognose wird sich die Einwohnerzahl des Gemeindeverbands um 9 % erhöhen. Vor allem die Städte Ravensburg und Weingarten gewinnen dabei an Bevölkerung. Mit der zunehmenden Bevölkerungszahl geht auch ein Anstieg der Haushalte einher, der im Vergleich zur Bevölkerung aufgrund der Verkleinerung der Haushalte noch höher ausfällt. Die obere Variante geht von einem Zuwachs der Haushalte in Höhe von 11,5 % aus. Neben Familienhaushalten werden vor allem Einpersonen- und Seniorenhaushalte an Bedeutung gewinnen.

Aus dem prognostizierten Anstieg der Haushalte und der Fortschreibung des Wohnungsbestands konnte für den Gemeindeverband bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf in Höhe von 7.600 Wohneinheiten auf Grundlage der oberen Variante ermittelt werden. Aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme eines Belegungsdichterückgangs resultiert ein Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 205,9 ha in der oberen Variante.

*Neubaubedarf 2040: 7.600
Wohneinheiten (obere Variante)*

Die Analyse zum preisgünstigen Segment hat aufgezeigt, dass im Jahr 2017 – auf Basis der Einkommens- und Mietobergrenzen der Landeswohnraumförderung – 980 preisgünstige Wohnungen fehlten. Dieser Fehlbedarf bezieht sich dabei vor allem auf kleine Wohnungen bis 60 qm für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Betrachtet man Personen mit geringeren Einkommen (80 % vom Medianeinkommen) und unter der Verwendung der KdU-Mietobergrenzen besteht immer noch ein Mangel an 180 preisgünstigen Wohnungen – vor allem für Einpersonenhaushalte.

*980 preisgünstige Wohnungen
fehlten im Jahr 2017*

Vor diesem Hintergrund steht der Gemeindeverband Mittleres Schussental zukünftig vor der Herausforderung, Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Im Fokus sollten dabei Einpersonen-, Familien- und Seniorenhaushalte stehen sowie Haushalte, die auf Wohnraum im preisgünstigen Segment angewiesen sind.

*Herausforderung: bedarfsgerechte
Wohnungsmarktentwicklung*

8. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung des Gemeindeverbands Mittleres Schussental aufgezeigt. Dabei werden die folgenden zentralen Handlungsfelder unterschieden:

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Preisgünstiges Wohnen

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Vor dem Hintergrund der positiven Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit erscheint eine zukünftige Entwicklung gemäß den Annahmen der oberen Variante der Wohnungsmarktprognose erforderlich. Um den Städten und Gemeinden ausreichend Handlungsmöglichkeiten für eine bedarfsgerechte Wohnungsmarktentwicklung zu ermöglichen, die zu einer Entspannung der Marktsituation beitragen, sollte eine Ausweisung von Flächen gemäß oberer Variante erfolgen. In dieser Variante konnte ein Neubedarf in Höhe von 7.600 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 ermittelt werden. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie der zunehmende Belegungsdichterückgang führen zu einem Wohnbauflächenbedarf in dieser Variante in Höhe von 205,9 ha.

Ausweisung von Flächen gemäß oberer Variante

Die Deckung des Neubaubedarfs ist eine Gemeinschaftsaufgabe der Städte und Gemeinde des Gemeindeverbands. Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung sollte trotzdem der Schwerpunkt der Wohnungsbauaktivitäten in dem Siedlungsraum Ravensburg-Weingarten-Baienfurt stattfinden.

Deckung des Neubaubedarfs als Gemeinschaftsaufgabe

Eine Folge der Ausweitung des Wohnungs- und Bauflächenangebots ist der Anstieg der Bevölkerung durch Zuzug. Bereits jetzt ist die soziale Infrastruktur meist voll ausgelastet. Wird das Angebot ausgeweitet, ist es erforderlich die Infrastruktur in Innen- wie Außenbereichen anzupassen. Kooperative Baulandmodelle ermöglichen den Kommunen einen Teil der Gewinne abzuschöpfen und Infrastrukturkosten auf die Investoren umzulegen. Die zusätzlich entstehenden Bedarfe sollten vorab geprüft werden, ebenso wie das Erfordernis ggf. Wohnbauflächenpotenziale in integrierten Lagen für den Ausbau der sozialen Infrastruktur zu nutzen.

Anpassung der Infrastruktur erforderlich

8.1. Wohnungsneubau

Im Rahmen des Wohnungsneubaus müssen Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf altersgerechte Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage und den speziellen Anforderungen dieser Zielgruppe gerecht zu werden. Des Weiteren besteht ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Starter-, Familien und Seniorenhaushalte.

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

Das Ein- und Zweifamilienhaus stellt immer noch die präferierte Wohnform vieler Familien dar. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage von potenziellen Eigentumsbildnern nach dieser Wohnform. Klassischerweise wird hierbei direkt an das freistehende Eigenheim mit einem geschützten Außenraum für die Kinder gedacht. Aus planerischer Sicht ist es aufgrund der Flächenknappheit jedoch sinnvoll, einen Teil der Nachfrage in verdichtete Wohnformen umzulenken, die ähnliche Qualitäten aufweisen und ebenso gut vermarktet werden können. Zu diesen Wohnformen zählen z.B. Reihenhäuser, Stadthäuser oder gestapelte Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach familiengerechten, flächensparenden und damit auch finanzierbaren Eigentumsobjekten begegnet werden.

Flächensparende Wohnformen für Familien

Um insbesondere für Seniorenhaushalte attraktive Angebote zu schaffen, sollten vorrangig barrierearme Wohnungen in überschaubaren Mehrfamilienhauseinheiten im angestammten Quartier sowohl im Eigentums- und Mietsegment gebaut werden.

Altersgerechte Wohnungen im Quartier

Neben dem klassischen Einfamilienhausbau besteht auch zukünftig ein Bedarf an Mehrfamilienhäusern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern primär durch Familien bzw. Haushalte in der Familiengründungsphase geprägt ist, stellt sich die Situation im Geschosswohnungsbau heterogener dar. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen Wohnungen gehören insbesondere Starter- und Seniorenhaushalte und Alleinerziehende zu den Nachfragegruppen. Diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über einen eigenen Pkw verfügen und somit auf den Öffentlichen Verkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

Mehrfamilienhäuser für verschiedene Zielgruppen

Im Neubau sollten insbesondere kleinere, flächensparende Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche berücksichtigt werden, da hier bereits eine deutliche Angebotslücke besteht und die Zahl der Single-Haushalte weiter zunehmen wird. Diese Mikroapartments sind sowohl für alleinstehende Studierende und Senioren als auch für andere Singles, beispielsweise Berufspendler geeignet. Gerade in größeren Bauvorhaben ist jedoch ein Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen anzustreben, um soziale Monostrukturen zu vermeiden und ein nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.

Für hochpreisige Miet- oder Eigentumswohnungen kommen grundsätzlich eher mittlere und gutverdienende Haushalte in Betracht. Zu den Nachfragern gehören in erster Linie Best Ager, junge Seniorenhaushalte und gutverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte. Neben einer insgesamt guten Ausstattung sind beispielsweise Balkone/Terrassen und Aufzüge von Bedeutung.

Diese Nachfragegruppen schließen sich auch zu Baugruppen zusammen oder gründen Genossenschaften, um gemeinsam Wohnraum nach ihren Bedürfnissen zu schaffen. Dabei handelt es sich um kein Massenphänomen, sondern um einzelne Projekte, vorwiegend in Großstädten, die von den Kommunen durch die Be-

reitstellung von Grundstücken gefördert werden. Gefragt sind in erster Linie integrierte Lagen mit guter Infrastrukturausstattung, vor allem in den Innenstadtbereichen.

Vor dem Hintergrund des Anstiegs von Seniorenhaushalten sollten im Fokus des Wohnungsneubaus auch seniorengerechte und barrierearme Wohnungen stehen. Da von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen in zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in den Ortskernen errichtet werden.

*Schaffung von barrierearmen
Wohnungsangeboten*

Nachverdichtung

Für die Schaffung zusätzlicher Bauflächen – insbesondere vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenpotenziale im Gemeindeverband – steht die Innenentwicklung zukünftig im Fokus. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung haben dabei oberste Priorität. Insbesondere in den Kernbereichen kann die bauliche Dichte mit städtebaulich angepassten Geschosswohnungsbauten erhöht werden. In kleinteiligen Wohnquartieren sollten vielfältige Wohnformen für verschiedene Zielgruppen entstehen, um Monostrukturen zu vermeiden, die Lebendigkeit der Quartiere zu fördern und der Verbleib der älteren Bewohner zu ermöglichen.

Nachverdichtung

Vor diesem Hintergrund ist es von großer Bedeutung, bestehende Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. In verdichteten Siedlungsbereichen bieten vor allem mindergenutzte Flächen und Baulücken vielfältige Potenziale. Dafür müssen zunächst geeignete Flächen identifiziert und hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau bewertet werden. Wo es städtebaulich und baustatisch möglich ist, kann zudem der Ausbau von Dachgeschossen oder eine Aufstockung von Gebäuden in Erwägung gezogen werden. Grundlage hierfür ist ein aktuelles Baulückenkataster.

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen und Baulücken

Die Nachverdichtung bietet gegenüber der Ausweisung von (größeren) Neubauflächen in der Peripherie verschiedene Vorteile. Zunächst ist die geringere Flächeninanspruchnahme zu nennen. Weiterhin gibt es in den zentraleren, kleinteiligen Lagen in der Regel bereits Infrastrukturen, die auf diese Weise eine bessere Auslastung erfahren werden. Die Erschließung neuer Flächen hingegen würde neben den Erschließungskosten eine zusätzliche Bereitstellung von Infrastrukturen (Grundversorgung, Kitas etc.) erfordern.

Nachverdichtung bietet verschiedene Vorteile

Um Bauflächenpotenziale zu aktivieren, sollten Eigentümer gezielt angesprochen werden. Die Bereitstellung eines entsprechenden Beratungsangebotes von den Städten und Gemeinden für die Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf bietet sich hierfür an.

Gezielte Ansprache von Eigentümern

Flächenentwicklung

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es dennoch erforderlich, dass ergänzend zur Innenentwicklung größere Neubauflächen erschlossen werden. Hierbei sollten möglichst verschiedene Wohn- und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um breite Bevölkerungsgruppen auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen und die Entstehung sozial gemischter Quartiere zu fördern.

Auch Flächenentwicklung notwendig

Aufgrund eingeschränkter Flächenpotenziale im Gemeindeverband wird es notwendig sein, zusätzliche Flächen zu aktivieren. In Folge zunehmender Restriktionen wird die Entwicklung neuer Flächen jedoch immer zeitintensiver.

Aktivierung von weiteren Flächen

8.2. Bestandsentwicklung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes in dem Gemeindeverband stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Sanierung und Modernisierung nimmt daher einen wichtigen Stellenwert ein, um diese Bestände nachfragegerecht anzupassen. Die beiden zentralen Schwerpunkte der Bestandsentwicklung sind die energetische Erüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der älter werdenden Haushalte im Gemeindeverband.

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Ansprache der Eigentümer

Die zentralen Akteure, die zur Umsetzung der Maßnahmen gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um institutionelle Bestandshalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den eventuell gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen. Derzeit besteht bereits eine Beratungsplattform durch den DRK Landesverband, der im Auftrag des Landratsamts vor allem ältere Bürger beim altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen berät.

Eigentümer entscheiden über Art und Umfang der baulichen Aufwertungen

Generationenwechsel unterstützen

In den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre sind viele der Ersteigentümer auch noch die heutigen Bewohner. Daher wird in den nächsten Jahren eine größere Zahl von Objekten auf den Markt kommen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase ist neben der Nachfrage nach Neubauten auch die Nachfrage nach Bestandsobjekten angestiegen. Allerdings bestehen oftmals Vorbehalte gegenüber Bestandsobjekten. Viele Eigentümersbildner können nicht abschätzen, welche Kosten für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes bestehen und greifen daher lieber zu einem Neubauobjekt. Ziel sollte es daher sein,

Unterstützung des Generationenwechsels

Hemmschwellen beim Ankauf von Bestandsobjekten abzubauen und Bestandsobjekte in den Fokus der Eigentumsbildner als Alternative zum Neubau zu rücken.

Für die Unterstützung des Generationenwechsels in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

Alternativen für Senioren schaffen

Da auch die ausziehenden kleinen Haushalte meist in der gewohnten Umgebung verbleiben wollen, werden durch einen erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen nicht weniger Wohneinheiten benötigt. Die Auslastung des Wohnungsbestandes kann sich jedoch deutlich verbessern, wenn kleine Haushalte aus großen Wohnungen ausziehen und diese für größere Familienhaushalte frei werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch gesenkt werden. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können. Diese wurden meist bereits im Zuge der ursprünglichen Entwicklung dieser Wohngebiete errichtet.

Positive Effekte für Kommunen

Für die Förderung des Generationenwechsels wurde in einigen Kommunen Deutschlands das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ initiiert. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Bestandsimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die jeweilige Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens. Im Rahmen des Programms werden die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenabschätzung bezuschusst.

Best Practice „Jung kauft Alt“

Ersatzneubau

Sofern umfassende Modernisierungen im Bestand erforderlich sind, sollten Eigentümer im Einzelfall prüfen, ob nicht ein Ersatzneubau die bessere Alternative zu kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen wäre. Dies betrifft insbesondere vor dem Jahr 1980 errichtete Wohnungsbestände. Zum Teil entsprechen diese Bestände nicht mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Sie weisen gegebenenfalls hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandard herstellen. Eine Umsetzung ist vor allem für Vermieter interessant, die Investitionsentscheidungen weniger emotional treffen als private Selbstnutzer.

Ersatzneubau prüfen

Ein Vorteil des Ersatzneubaus ist, dass sich im Neubau Qualitäten erreichen lassen, die im Bestand kaum zu verwirklichen sind. So sind im Neubau von vornherein nachfragegerechte Wohnungsgrößen, Raumzuschnitte, Ausstattungsmerkmale und energetisch hohe Qualitäten sowie Barrierefreiheit realisierbar. Auch sollte die Möglichkeit zur Erreichung einer höheren Dichte, besonders in zentralen Lagen, geprüft werden. Dabei sollte nicht nur der Ersatzneubau von älteren Wohngebäuden, sondern auch von Geschäftshäusern, deren Ladenflächen nicht mehr dem neusten Stand entsprechen, geprüft werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen.

Höhere Bebauungsdichten möglich

8.3. Preisgünstiges Wohnen

In dem Gemeindeverband besteht gegenwärtig ein Defizit an preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Zudem deuten der prognostizierte Bevölkerungsanstieg sowie der Auslauf vieler Zweckbindungen darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für die Bezieher niedriger Einkommen zunehmend schwieriger wird. In der Region gibt es mit dem Bau- und Sparverein eG, der Siedlungswerk GmbH und der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Wohnungsunternehmen, die einen wichtigen Beitrag zur Bedarfsdeckung im preisgünstigen Segment leisten.

Preisgünstige Wohnungen fehlen

Die Städte Ravensburg und Weingarten haben bereits erkannt, dass der soziale Wohnungsbau in den Fokus gerückt werden muss. Vor diesem Hintergrund haben beide Städte das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ Ende 2016 initiiert. Ziel ist es gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsmarktakteuren, den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Unter anderem wurde mit den Bündnispartnern vereinbart, mindestens 20 % der Wohnfläche im Neubau für einen Zeitraum von 15 Jahren für „einkommensschwache Haushalte“ als Mietwohnraum vorzuhalten. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Nachfragedrucks in allen Teilen des Verbandsgebiets sollte geprüft werden, ob das Bündnis auf das gesamte Verbandsgebiet ausgewertet werden kann.

Bündnis für bezahlbaren Wohnraum wurde initiiert

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Vor diesem Hintergrund sollten staatliche Förderangebote für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen in Anspruch genommen werden.

Inanspruchnahme von staatlichen Förderungen

Geförderter Mietwohnungsneubau sollte in kleinen Einheiten entstehen, integriert in bestehende Bebauung oder als Teil einer umfassenderen Baumaßnahme. Die Bauqualität und Gestaltung sollten trotz des engen finanziellen Rahmens möglichst hochwertig sein. Als Standorte eignen sich insbesondere die Städte Ravensburg und Weingarten sowie die Gemeinde Baienfurt mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und Verkehrsanbindung. Aber auch in den Gemeinden Baidt

Kleine Einheiten in hoher Qualität

und Berg ist ein Neubau von preisgünstigen Wohnungen in kleinerer Anzahl sinnvoll.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Um den Neubau preisgünstiger Wohnungen voranzutreiben, haben die Kommunen je nach Eigentumsverhältnissen und Baurecht unterschiedliche Möglichkeiten. Sofern die Kommune Eigentümerin der Fläche ist, sind die Einflussmöglichkeiten am größten. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens kann der Neubau preisgünstiger Wohnungen gefordert werden. Wenn sich die zu bebauende Fläche in Privatbesitz befindet, Baurecht jedoch noch nicht geschaffen wurde, ist der Einfluss geringer. Aber es lässt sich beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag Einfluss auf die Art des Neubaus nehmen. Bei der dritten Option befindet sich die Fläche ebenfalls in Privatbesitz, es gibt aber bereits Baurecht. In diesem Fall gibt es von Seiten der Kommune keine Einflussmöglichkeiten. Die (zusätzliche) Schaffung von preiswerten Wohnungen ist in diesem Fall lediglich über wirtschaftliche Anreize zu fördern.

*Einflussmöglichkeiten
der Kommune*

Wie bereits erwähnt, kann die Kommune die Errichtung preisgünstigen Wohnraums unterstützen, indem geeignete kommunale Grundstücke in einem Konzeptverfahren an qualifizierte Investoren ausgeschrieben werden. Dabei erfolgt die Vergabe eines Grundstücks nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele des Gemeindeverbands am besten erfüllt. Bei einem Konzeptverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog sollte festgelegt werden, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entspricht. Darüber hinaus kann eine Quotierung für geförderte Wohnungen festgelegt werden, um ausreichend preisgünstige oder auch altengerechte Wohnungen im Neubau sicherzustellen. Diese Anforderungen müssen durch den Investor erfüllt werden. Jeder Bewerber muss einen Entwurf einreichen, der anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet wird. Den Zuschuss erhält der Bieter, der die kommunalen Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht.

Konzeptvergabeverfahren

Der Neubau von Wohnraum ist mit hohen Herstellungskosten für Investoren bzw. Wohnungsunternehmen verbunden. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Modell der mittelbaren Belegung bei Wohnungsbauunternehmen an Attraktivität, das auch mithilfe städtebaulicher Verträge erreicht werden kann. Bei diesem Modell erhält der Investor Wohnungsbaufördermittel, die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden aber nicht für die neuen Wohnungen, sondern für ungebundene, im Bestand des Investors vorhandene, Mietwohnungen vereinbart. Da die Miete für eine Bestandswohnung in der Regel deutlich niedriger ist als die Miete für eine Neubauwohnung, können mit gleichem Mitteleinsatz mehr Bindungen geschaffen werden.

Mittelbare Belegung

Erhalt von preisgünstigem Wohnraum

Der Erhalt des vorhandenen Bestandes an preisgünstigen Wohnungen ist eine weitere Möglichkeit, die soziale Wohnraumversorgung sicherzustellen. In den kommenden Jahren endet die Zweckbindung für viele geförderte Wohnungen. Es

*Verlängerung der Mietpreis-
und Belegungsbindung im Bestand*

bietet sich daher an, in Kooperation mit den Eigentümern, die Bindungen durch vertragliche Vereinbarungen zu verlängern. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Zweckbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können.

Für die Sicherung des preisgünstigen und geförderten Wohnraums im Bestand besteht weiterhin die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten, um Wohnraum für die Haushalte zu sichern, die sich ohne Unterstützung auf dem freien Markt nicht angemessen versorgen können. Beim Ankauf von Belegungsrechten zahlt die Kommune dem Eigentümer mindestens die Differenz zwischen der Fördermiete, die er vom Mieter verlangen darf, und der Miete, die der Eigentümer auf dem freien Markt erzielen könnte. Diese Variante der Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen Einkommen ist machbar, um auslaufende Bindungen im Sozialwohnungsbestand zu kompensieren. Hierfür müssen jedoch geeignete Wohnungen gefunden werden und zudem muss sich der Eigentümer bereit erklären, eine Belegungsverpflichtung einzugehen. Die Bereitschaft, eine Bindung zu verlängern oder neu einzugehen, ist bei den Wohnungseigentümern jedoch nicht sonderlich groß, da diese die Marktmiete auf einem angespannten Wohnungsmarkt auch ohne Bindungen erzielen und ihre Mieter frei wählen können. Weitere finanzielle Anreize wären erforderlich. Darüber hinaus ist es insbesondere bei Nachfragern mit speziellen Bedarfen, wie beispielsweise nach barrierefreien Wohnungen, nicht einfach, entsprechende Wohnungen anzubieten, da das Angebot häufig im Bestand fehlt. Aus diesem Grund sind solche Wohnungen meist nur im Neubau zu realisieren, für den die Bauordnung ohnehin einen gewissen Anteil an barrierefreien Wohnungen vorschreibt.

*Ankauf von
Belegungsrechten*

8.4. Priorisierung

Aus gutachterlicher Sicht schlagen wir eine Priorisierung der empfohlenen Maßnahmen vor:



	Handlungsfeld Wohnungsneubau	siehe
	Wohnungsangebote für Familien im Wohneigentum (vorwiegend Einfamilienhäuser in verdichteteren Bauformen)	S. 61
	Wohnungsangebote für Senioren (kleine und mittelgroße, barrierearme Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in kleineren Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen zur Miete, zum Kauf und gefördert)	S. 61
	Schaffung kleiner Wohnungen für Single-Haushalte (bis 45 m ² Wfl., freifinanziert und gefördert)	S. 61
	Flächenentwicklung	
	Fortschreibung des Flächennutzungsplans	S. 60
	Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Schaffung eines Baulückenkatasters	S. 62
	Erschließung von Neubauf Flächen für eine flächensparende Bebauung und die Mischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen	S. 63
	Kleine Mehrfamilienhäuser in Eigenheimgebieten ermöglichen, um den Generationenwechsel zu fördern	S. 61
	Höhere Bebauungsdichten und Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnen in urbanen Gebieten ermöglichen	S. 62
	Unterstützung von Baugruppen durch Flächenangebote	S. 61
	Ansprache von Eigentümern zur Bauflächenaktivierung	S. 62

	Handlungsfeld Preisgünstiges Wohnen	siehe
	Quotierung des geförderten Wohnungsbaus auf größeren kommunalen Flächen und bei der Schaffung von Baurecht (B-Plan-Aufstellung und –Änderung)	S. 66
	Neubau geförderter Wohnungen in kleinen Einheiten und integrierten Lagen mit guter Infrastrukturausstattung, insbesondere in Ravensburg, Weingarten und Baienfurt	S. 66
	Konzeptvergabeverfahren	S. 66
	Verlängerung von Belegungsbindungen	S. 66
	Ankauf von Belegungsrechten	S. 67
	Mittelbare Belegung	S. 66
	Handlungsfeld Bestandsentwicklung	siehe
	Ersatzneubau (Ersatz nicht mehr wirtschaftlicher Gebäude durch barrierearme Neubauten, ggf. in höherer Verdichtung)	S. 64
	Ansprache und Modernisierungsberatung von privaten Eigentümern und Wohnungsunternehmen	S. 63
	Best Practice Förderprogramm „Jung kauft Alt“ (Finanzielle Unterstützung des Generationenwechsels in Eigenheimgebieten)	S. 63

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Bearbeiter: Dr. Flemming Giesel

Büro Berlin

Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de