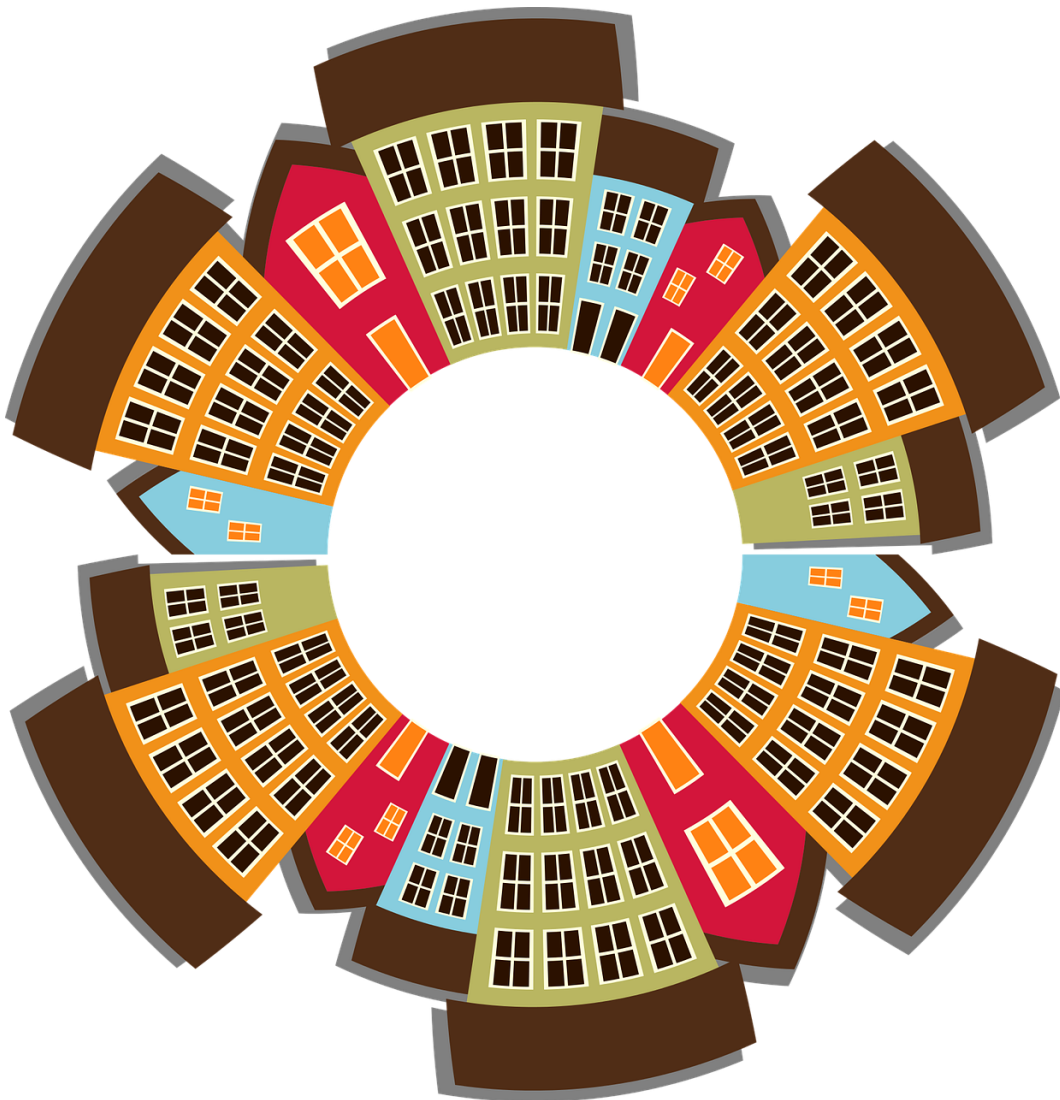


Gemeindeverband Mittleres Schussental

Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarkt-
prognose des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019

August 2024



GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Lena Brune Horst Regenscheit
Telefon	+49(0)40-69712-234
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Hintergrund	4
2. Entwicklungstrends der Nachfrageseite	5
2.1. Bevölkerungsentwicklung	5
2.1.1. Wanderungssalden	7
2.1.2. Beschäftigungs- und Wohnsituation	8
3. Analyse der Angebotssituation	9
4. Aktualisierung der Bevölkerungsprognose	10
5. Aktualisierung der Haushaltsprognose und Wohnungsmarktbilanz	14

1. Hintergrund

Im Jahr 2019 hat GEWOS ein Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS), d.h. für die Städte Ravensburg und Weingarten sowie die Kommunen Baienfurt, Baidt und Berg erstellt. Ziel war es, die jeweiligen demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungstrends mitsamt ihren Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt zu untersuchen, um unter anderem eine fundierte Basis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu generieren.

Hintergrund Konzept 2019

Für die konkrete aktuell in Erarbeitung befindliche Flächennutzungsplan-Vorentwurfsplanung wird im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Konzeptes von 2019 benötigt. Hintergrund ist, dass im Jahr 2023 bereits drei der fünf dem Gemeindeverband zugehörigen Kommunen, Baienfurt, Baidt und Berg, die für 2040 in der Basisvariante prognostizierten Bevölkerungszahlen bereits eingeholt oder überschritten haben.

Aktualisierung 2024

Ursache hierfür sind einzelne Sondereffekte, von denen sich zwei besonders stark auf die Gesamtentwicklung ausgewirkt haben. Im Jahr 2020 kam es deutschlandweit aufgrund der Covid-19-Pandemie zu stark rückläufigen Wanderungszahlen, wobei insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland deutlich begrenzt war, aber auch Binnenwanderungen vergleichsweise gering ausfielen. Dies dürfte sich in der Stadt Ravensburg beispielsweise durch ein sinkendes Niveau an Zuzügen von Studierenden bemerkbar gemacht haben, aber auch wirtschaftliche Auswirkungen durch Kurzarbeit waren vermutlich im gesamten Gemeindeverband zu beobachten. Nach dem Lockdown normalisierte sich die Situation jedoch wieder. Mit dem Angriffskrieg auf die Ukraine, dem damit verbundenen Zuzug Schutzsuchender und der somit erhöhten Zuwanderung aus dem Ausland in den Jahren 2021 und 2022, zeigte sich ein weiterer nicht vorhersehbarer Effekt: die Notwendigkeit zusätzliche Wohnangebote für die Schutzsuchenden zu schaffen.

Krisen: Covid-19-Pandemie und Ukrainekrieg

Seit Erstellung des Konzeptes im Jahr 2019 kam es zudem zu Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Einerseits erhöhten sich die Hypothekenzinsen bei verschärften Eigenkapitalregelungen und andererseits zeigte sich eine verhaltene Bautätigkeit, die auf Zulieferprobleme und Fachkräftemangel zurückgeführt werden kann. Ergebnisse dieser Veränderungen sind deutschlandweit einerseits eine sich verringernde Nachfrage nach Eigentumsobjekten und andererseits ein geringes Neubauniveau, das die Nachfrage nach Wohnraum in der Regel nicht decken kann. Die deutschlandweit verringerte Nachfrage konnte im wirtschaftsstarken Gemeindeverband Mittleres Schussental zwar so nicht beobachtet werden, ein Einbruch der Neubautätigkeit hingegen schon. Infolgedessen konnte die kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken und Eigentumsobjekten nicht in ausreichendem Maße bedient werden, so dass ein Nachfragestau entstand.

Verhaltene Bautätigkeit führt zu Nachfragestau im GMS

Verstärkt wird diese Entwicklung durch die insgesamt hohe wirtschaftliche Attraktivität der Region. Hinsichtlich der Nachfrager nach Baugrundstücken und Eigentumsobjekten im Gemeindeverband Mittleres Schussental ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Ravensburg mit seinen rund 52.300 Einwohnern die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises ist und zusammen mit der Stadt Weingarten sowie der Stadt Friedrichshafen ein wirtschaftsstarkes Oberzentrum bildet. Viele Unternehmen gehören zur der Branche Maschinenbau und Automobilzulieferer. Zusätzlich spielt die Pharmadienleistung eine große Rolle und es haben sich Firmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien etabliert. Nicht zuletzt ist die Stadt Ravensburg zudem durch die gleichnamige Firmengruppe Ravensburger AG bekannt. Aufgrund der Vielfältigkeit der Branchen und Firmen kann davon ausgegangen werden, dass die Wirtschaftskraft des Standortes weiterhin erhalten bleibt, obwohl ein wichtiger Arbeitgeber, die ZF Friedrichshafen AG, zuletzt durch negative Schlagzeilen hinsichtlich Stellenabbau in der Presse auf sich aufmerksam gemacht hat. Ein positives Gegenbeispiel sind die aktuellen Investitionen der Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG.

Nachfrage nach Baugrundstücken und Eigentumsobjekten durch Wirtschaftskraft getragen

2. Entwicklungstrends der Nachfrageseite

Die demografische Entwicklung ist maßgeblich für die Wohnungsmarktsituation in den Kommunen des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental. In diesem Kapitel wird daher die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre mit besonderem Fokus auf die Wanderungen untersucht. Wie bereits im Wohnraumversorgungskonzept des Jahres 2019 ausgeführt, hat die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) im Vergleich zu den Wanderungen einen nur geringen Einfluss und entwickelt sich in langfristiger Perspektive relativ stabil. Die detaillierte Betrachtung der natürlichen Entwicklung kann damit in der Aktualisierung ausgelassen werden.

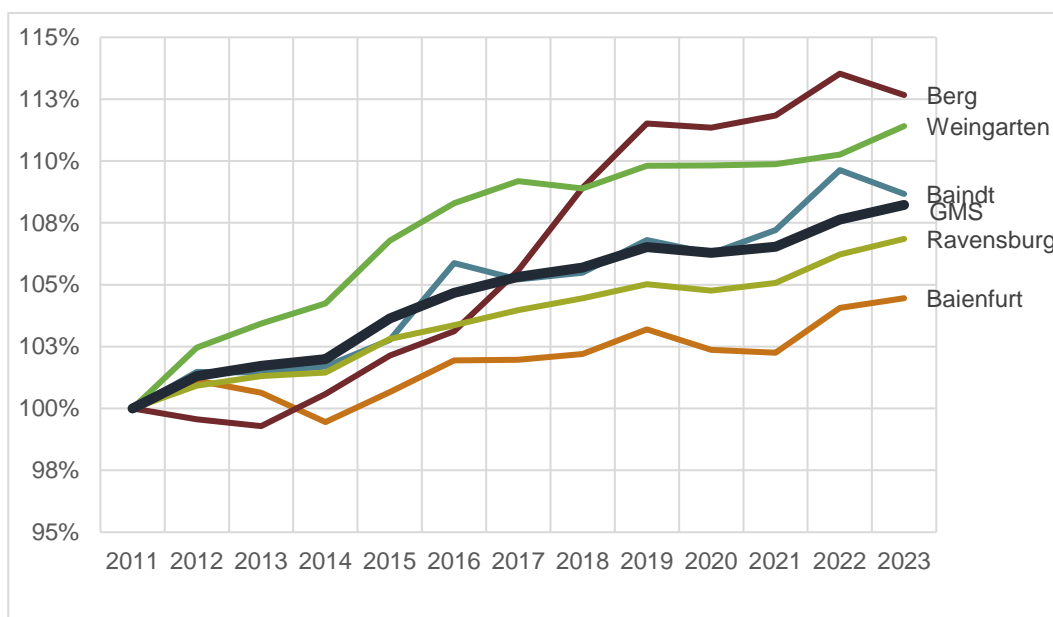
Indikatoren der demografischen Entwicklung

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Wie in der folgenden Abbildung 1 dargestellt, ist die Bevölkerungszahl im Gemeindeverband seit 2011 um rund 9 % gestiegen. Besonders dynamisch verlief die Entwicklung in Berg mit einem Zuwachs von rund 13 %, gefolgt von Weingarten mit rund 12 %. Im Mittelfeld rangiert Baidt (+8 %) und leicht unterdurchschnittlich verlief die Entwicklung in Ravensburg (+7 %). Den geringsten Zuwachs seit 2011 zeigt Baienfurt mit einem Anstieg um rund 4 %. Bei den hier genannten Zahlen handelt es sich um diejenigen Personen mit Haupt- oder alleinigem Wohnsitz im Gemeindeverband.

Stetiger Anstieg der Bevölkerungszahl im Gemeindeverband seit 2011

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des GMS (2011-2023)



Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bei getrennter Betrachtung der analysierten Zeiträume zeigt sich, dass die Dynamik der Entwicklung im Zeitraum von 2018 bis 2023 im Vergleich zu 2011 bis 2017 deutlich nachgelassen hat (vgl. Tabelle 1). Während sich die Zahl der Bevölkerung von 2011 bis 2017 im Gemeindeverband noch um etwa 4 % erhöhte, reduzierte sich diese Rate von 2018 bis 2023 auf rund 2 %. Gleichzeitig haben sich auch die Wachstumsraten in den einzelnen Kommunen des Gemeindeverbandes angeglichen und variieren zwischen rund 2 % und 3 %. Im vorigen Betrachtungszeitraum (2011-2017) war die Spanne deutlich größer, es zeigten sich Anstiege zwischen rund 1 % und 7 %.

Nachlassende Dynamik in der Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Kommunen des GMS (2011/2017 vs. 2018/2023)

Jahr	2011	2017	2017 vs. 2011	%-Ver-änd.	2018	2023	2023 vs. 2018	%-Ver-änd.
Ravensburg	48.466	50.393	1.927	3,0%	50.623	51.788	1.165	2,3%
Weingarten	22.907	25.011	2.104	6,6%	24.943	25.521	578	2,3%
Baienfurt	7.091	7.231	140	0,8%	7.247	7.407	160	2,2%
Baidt	4.951	5.209	258	3,7%	5.223	5.380	157	3,0%
Berg	4.072	4.299	227	6,0%	4.435	4.588	153	3,4%
GMS	87.487	92.143	4.656	4,0%	92.471	94.684	2.213	2,4%

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Eine differenzierte Betrachtung nach Altersgruppen verdeutlicht, dass in allen fünf Kommunen des Gemeindeverbandes die Zahl der unter 18-Jährigen im Zeitraum 2018 bis 2023 gestiegen ist (vgl. Tabelle 2), mit Abstand am stärksten in Berg (+11 %). Demgegenüber sank die Zahl der 18- bis 25-Jährigen im Zeitraum 2018 bis 2023 in allen Kommunen. Auch hier markiert Berg die Spitzenposition, allerdings in der negativen Entwicklung (-18 %). Die Zahl der Einwohnenden, die mindestens 65 Jahre alt sind, stieg in allen fünf Kommunen des Gemeindeverbandes deutlich an, am stärksten in Baienfurt und Berg. In den anderen der hier betrachteten Altersgruppen wechseln sich zwischen den Kommunen hingegen Zuwächse und Rückgänge ab.

Starker Zuwachs bei den unter 18- und über 65-Jährigen in allen Kommunen des GMS

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Kommunen des GMS nach Altersgruppen (Prozentuale Veränderung 2018/2023)

	Ravens- burg	Weingar- ten	Baienfurt	Baindt	Berg
unter 18 Jahre	3%	5%	5%	6%	11%
18 bis unter 25 Jahre	-3%	-1%	-5%	-5%	-18%
25 bis unter 30 Jahre	-6%	3%	7%	10%	2%
30 bis unter 50 Jahre	3%	4%	0%	0%	1%
50 bis unter 65 Jahre	1%	-1%	-4%	3%	5%
65 Jahre und mehr	7%	2%	11%	6%	10%
Gesamt	2%	2%	2%	3%	3%

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.1.1. Wanderungssalden

Die sich verändernde Bevölkerungszahl wird, wie in den meisten Kommunen und Regionen, auch im Gemeindeverband primär durch die Wanderungen beeinflusst. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, fiel insgesamt betrachtet der Wanderungssaldo im Gemeindeverband in nahezu allen betrachteten Jahren positiv aus, besonders im Jahr 2022, das durch den Zuzug Schutzsuchender geprägt war. Lediglich 2020 zogen mehr Menschen fort als neue Einwohner zu. Diese Entwicklung betraf vier der fünf Kommunen, in Weingarten hingegen war der Saldo ausgeglichen (vgl. Tabelle 3).

Wanderungssalden mit Ausnahme von 2020 positiv

Tabelle 3: Entwicklung der Wanderungssalden in den Kommunen des GMS (Mittelwert 2018-2023)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ravensburg	217	274	-76	167	670	428
Weingarten	-64	236	0	16	165	297
Baienfurt	17	76	-56	-4	142	25
Baindt	-2	77	-18	50	114	-45
Berg	112	71	-18	0	63	-40
GMS	280	734	-168	229	1.154	665

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die über die Jahre 2018 bis 2023 zusammengefasste Analyse der Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Herkunftsgebieten zeigt, dass in allen Städten und Gemeinden des Gemeindeverbands in der Summe der Jahre 2018 bis 2023 Wanderungsgewinne erzielt wurden, überwiegend mit dem Ausland (vgl. Tabelle 4). Darüber hinaus auffällig ist in den beiden Städten, Ravensburg und Weingarten, die Abwanderung in den Landkreis Ravensburg. Gegenüber dem Bodenseekreis ist der Wanderungssaldo in Ravensburg hingegen positiv, in Weingarten ebenfalls negativ.

Wanderungsgewinne in allen Kommunen überwiegend mit dem Ausland

Tabelle 4: Wanderungssalden nach Regionen (Summe 2018-2023)

	Ravensburg	Weingarten	Baienfurt	Baindt	Berg	GMS
LK Ravensburg	-1.041	-527	32	29	20	-1.487
Bodenseekreis	223	-276	4	6	0	-43
LK Konstanz	-20	21	-17	0	-7	-23
LK Sigmaringen	258	281	-29	-4	5	511
LK Biberach	49	-47	-28	10	-2	-18
Übriges Baden-Württemberg	715	323	46	4	61	1.149
LK Lindau	-43	-25	7	5	-1	-57
Übriges Bayern	-35	-260	-12	-9	-10	-326
Übrige Bundesländer	4	-63	-30	4	-8	-93
Ausland	1.570	1.230	222	151	107	3.280
Gesamt	1.680	657	202	184	186	2.909

Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2.1.2. Beschäftigungs- und Wohnsituation

Ein Indiz, wie sich die Attraktivität einer Region nicht nur als Wohnort insgesamt, sondern speziell als Wohnort für Berufstätige entwickelt hat, ergibt sich aus der Analyse der Entwicklung der Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die im Gemeindeverband wohnen und hier oder außerhalb einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Im Gemeindeverband fiel der Zuwachs dieser Gruppe seit 2018 zwar marginal geringer als in Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt aus (vgl. Tabelle 5), dennoch lässt sich daraus ablesen, dass der Gemeindeverband als Wohnort nicht nur insgesamt, sondern speziell auch für Berufstätige attraktiv ist. Der höchste Zuwachs entfiel in diesem Vergleich auf Weingarten, wo im Jahr 2023 rund 700 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte mehr als im Jahr 2018 wohnten. Dieser Zuwachs bewegt sich in der Größenordnung von Ravensburg. Vor dem Hintergrund, dass in Ravensburg mehr als doppelt so viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen wie in Weingarten, ist dies eine bemerkenswerte Entwicklung, die darauf hinweist, dass Weingarten in diesem Kontext besonders an Attraktivität gewonnen hat.

Attraktivität des GMS als Wohnort

Tabelle 5: Im Gemeindeverband wohnende Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018 und 2023

	2018	2023	Veränderung absolut (2023-2018)	Veränderung in % (2023-2018)
Ravensburg	21.520	22.373	853	4,0%
Weingarten	10.130	10.827	697	6,9%
Baienfurt	3.031	3.110	79	2,6%
Baindt	2.275	2.339	64	2,8%
Berg	1.722	1.825	103	6,0%
GMS	38.678	40.474	1.796	4,6%
Baden-Württemberg	4.550.693	4.772.516	221.823	4,9%
Deutschland	32.632.568	34.459.332	1.826.764	5,6%

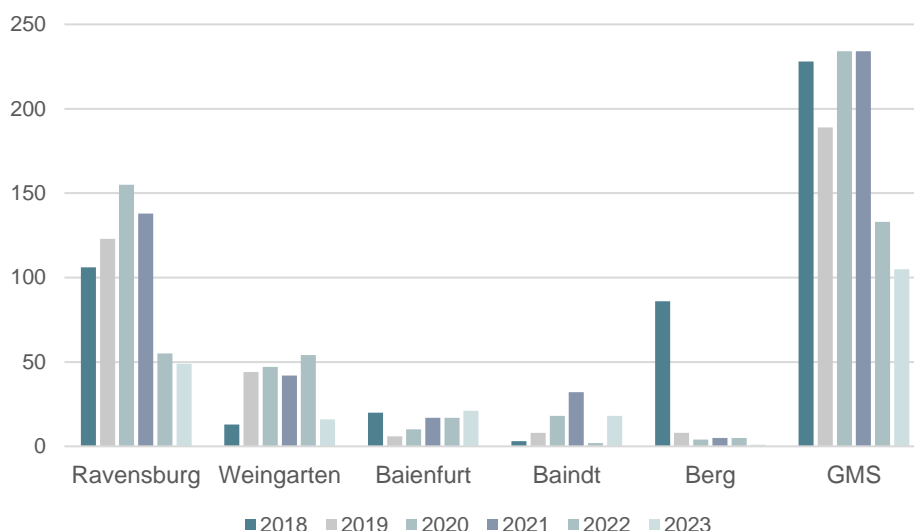
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

3. Analyse der Angebotssituation

Entsprechend der aktuellen Wirtschaftslage sind auch im Gemeindeverband in den Jahren 2022 und 2023 deutlich weniger Wohnungen fertig gestellt worden als in den Jahren zuvor. Während in den Spitzenjahren annähernd 250 neue Wohnungen entstanden, waren es im Jahr 2023 nur noch rund 100 neue Wohnungen. Im Vergleich zwischen den Kommunen fällt das außerordentlich hohe Fertigstellungsvolumen in Berg im Jahr 2018 auf (vgl. Abbildung 2). Aus der zunehmenden Diskrepanz zwischen der oben skizzierten, steigenden Zahl der Bevölkerung und den hier dargestellten, rückläufigen Bauaktivitäten kann zumindest qualitativ ein Nachfragestau abgeleitet werden, der sich ohne entsprechende Gegenmaßnahmen in Zukunft noch ausweiten könnte.

Seit 2022 rückläufige
Bautätigkeit

Abbildung 2: Entwicklung der Baufertigstellungen im Gemeindeverband



Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

4. Aktualisierung der Bevölkerungsprognose

Wie bereits im Jahr 2019 erfolgt die Erstellung der Bevölkerungsprognose in zwei Varianten. Die Basisvariante orientiert sich dabei primär an der bisherigen Entwicklung ohne besondere Berücksichtigung weiterer spezifischer Einflussfaktoren und schreibt den bisherigen Verlauf in die Zukunft fort. Es wird dabei von einer weiterhin hohen Nachfrage, analog zur Entwicklung von 2011 bis 2023, ausgegangen. Dies bedeutet, dass für die Prognose auch in Zukunft eine verstärkte Auslandszuwanderung unterstellt wird.

*2 Varianten:
Basisvariante schreibt Entwicklung fort und...*

In der oberen Variante werden darüber hinaus noch zwei zusätzliche Faktoren berücksichtigt:

...obere Variante berücksichtigt überaus positive Entwicklung und Nachholeffekte

- Erstens die Tatsache, dass die aktuellen Bevölkerungszahlen die der Prognose der Basisvariante aus dem Konzept von 2019 in drei Kommunen bereits eingeholt haben oder übertreffen, was in der Konsequenz bedeutet, dass die Bevölkerungsentwicklung positiver verlief als in 2019 angenommen wurde.
- Zweitens, dass die bestehende Nachfrage in den vergangenen Jahren nicht ausreichend bedient werden konnte, so dass der daraus resultierende Nachfrageüberhang in der Prognose zu berücksichtigen ist.

Vor diesem Hintergrund wurden nachfolgende Annahmen hinsichtlich der Zuzüge, die den maßgeblichen Faktor in der Prognosemethodik darstellen, für die Aktualisierung der Prognose zugrunde gelegt (vgl. Tabelle 5). In der Basisvariante orientieren sich die Zuzüge primär an der bisherigen Entwicklung und in der oberen Variante werden höhere Zuzugszahlen angesetzt. Zusätzlich kommt es – aufgrund der verhaltenen Neubautätigkeit – in Ravensburg, Weingarten und Baidt in den kommenden Jahren durch verstärkte Neubautätigkeit zu Nachholeffekten, die sich in den Zuzugszahlen von 2024 bis 2030 äußern. Da in den letzten Jahren in Baidt und Berg keine verhaltene Neubautätigkeit zu beobachten war, kommen in diesen Kommunen keine Nachholeffekte mit damit verbundenen höheren Annahmen hinsichtlich der Zuzugszahlen zum Tragen.

Zuzüge als entscheidender Faktor

Tabelle 5: Zuzüge – bisheriger Mittelwert und Annahmen der Bevölkerungsprognose für die Kommunen im GMS

Zuzüge (gerundet)		Annahmen		
	Mittelwert 2011-2023	Basisvariante 2024-2040	obere Variante 2024-2030 (inkl. Nachholeffekt)	obere Variante 2031-2040
Ravensburg	4.220	4.220	4.520	4.450
Weingarten	2.770	2.770	2.860	2.840
Baienfurt	640	640	670	670
Baindt	420	420	430	430
Berg*	350	340	360	360
GMS	8.390	8.380	8.830	8.750

Eigene Darstellung, Datenquellen: Amtliche Statistik und eigene Annahmen

* In Berg gab es in den Jahren 2017 und 2018 überdurchschnittlich hohe Fertigstellungszahlen. Die entsprechenden Zuzüge werden in der Prognose nicht in Gänze berücksichtigt, um diesen Sondereffekt nicht in die Zukunft fortzuschreiben.

Die Faktoren der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sind von den Bevölkerungszahlen und -strukturen abhängig. So bedeutet beispielsweise eine höhere Zahl an Einwohnerinnen im gebärfähigem Alter höhere Geburtenzahlen und die Überalterung der Gesellschaft wiederum führt zu mehr Sterbefällen. Auch die Zahl der Fortzüge wird von den Bevölkerungszahlen und -strukturen geprägt, da die regionale Mobilität altersabhängig ist. In den Prognosen sind daher – basierend auf den bisherigen Zahlen – spezifische Fortzugswahrscheinlichkeiten hinterlegt.

Natürliche Entwicklung und Fortzüge von Bevölkerungsstrukturen abhängig

Im Ergebnis zeigt sich ein Anstieg der Bevölkerungszahl im Gemeindeverband insgesamt um rund 5.420 Einwohner in der Basisvariante und rund 8.760 Einwohner in der oberen Variante. In der Basisvariante wird sich die Bevölkerungszahl somit sowohl bis zum Jahr 2030 als auch bis zum Jahr 2040 um jeweils 2,8 % erhöhen, was insgesamt einen Anstieg um 5,7 % bedeutet. In der oberen Variante ist der Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030 kräftiger als in der Basisvariante, die Zahl der Einwohner wird sich in diesem Zeitraum um 5,1 % erhöhen, in der folgenden Dekade flacht das Wachstum dann auf 3,9 % ab, liegt aber ebenfalls noch deutlich oberhalb der Basisvariante. Im Ergebnis wird sich die Bevölkerungszahl in der oberen Variante demnach um insgesamt 9,2 % erhöhen.

Erhöhung um 5.420 bis 8.760 Einwohner

Tabelle 6: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des GMS (2023-2030 und 2040, gerundete Werte)

	2023	2030		2040		Basisvariante bis 2040		obere Variante bis 2040	
		Basis-variante	obere Variante	Basis-variante	obere Variante	absolut	in %	absolut	in %
Ravensburg	51.730	53.000	54.490	54.590	56.760	2.860	5,5 %	5.030	9,7 %
Weingarten	26.040	27.000	27.410	27.850	28.460	1.810	7,0 %	2.420	9,3 %
Baienfurt	7.480	7.600	7.780	7.690	7.990	210	2,8 %	510	6,8 %
Baindt	5.410	5.570	5.640	5.710	5.830	300	5,5 %	420	7,8 %
Berg	4.530	4.660	4.750	4.760	4.920	230	5,1 %	380	8,4 %
GMS	95.190	97.830	100.060	100.610	103.950	5.420	5,7 %	8.760	9,2 %

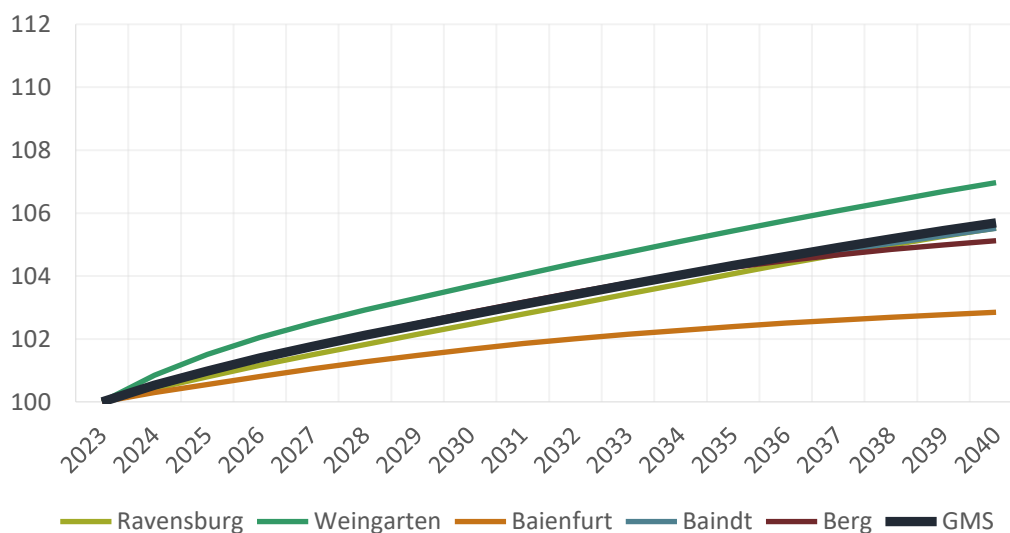
Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

In der Summenbildung kann es zu Abweichungen kommen, da die Berechnung mit ungerundeten Werten erfolgte.

Wie die nachfolgende Grafik zur Bevölkerungsprognose in der Basisvariante verdeutlicht, zeigt sich in Baienfurt der geringste prozentuale Anstieg (+2,8 %). Gemäß Prognose wird sich die Bevölkerungszahl um rund 210 bis zum Jahr 2040 erhöhen. Das stärkste prozentuale Wachstum wird sich in Weingarten vollziehen (+7,0 %). In der Basisvariante zeigt sich hier bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungsanstieg um rund 1.810. Für Ravensburg, Baindt und Berg werden Anstiege um 5 % bis 6 % prognostiziert. Absolut betrachtet entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von rund 2.860, 300 und 230 Personen.

Basisvariante: Geringste Anstiege in Baienfurt, höchste in Weingarten

Abbildung 3: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des GMS in der Basisvariante (2023-2040)

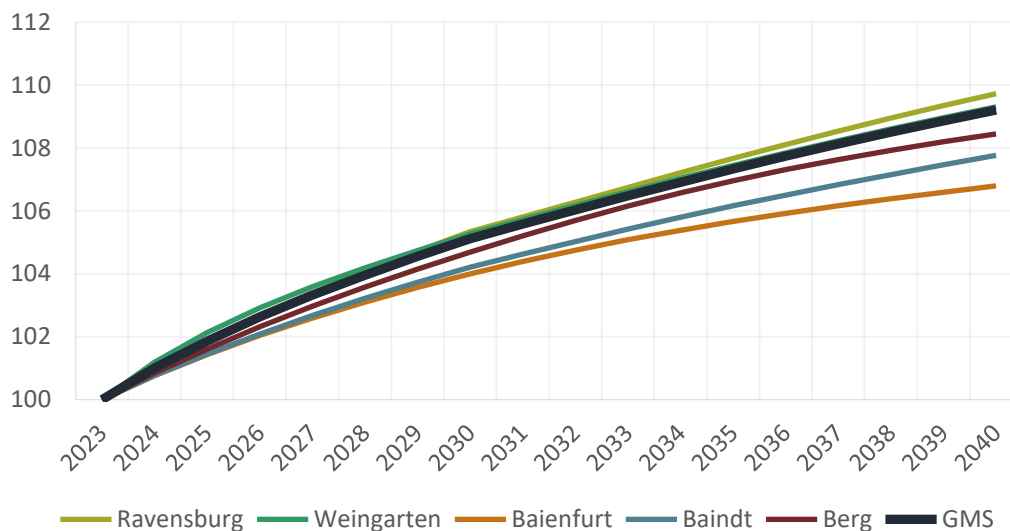


Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

In der oberen Variante hingegen zeigt Ravensburg sowohl absolut als auch prozentual die kräftigste Entwicklung. Die Bevölkerungszahl würde sich hier um rund 5.030 bzw. 9,7 % erhöhen. Baienfurt hingegen hat auch in der oberen Variante die geringsten Zuwächse, die mit 6,8 % aber ebenfalls noch vergleichsweise kräftig ausfallen. In der oberen Variante erhöht sich die Bevölkerungszahl in Baienfurt um rund 510. Der prozentuale Anstieg in Weingarten, Baidt und Berg liegt in der oberen Variante zwischen 8 % und 9 %. Insgesamt würde sich die Bevölkerungszahl in diesen Kommunen um 2.420, 420 und 380 Einwohner erhöhen.

Obere Variante: Stärkste Zuwächse in Ravensburg

Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des GMS in der oberen Variante (2023-2040)



Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der einzelnen Altersgruppen zeigt sich – trotz des kontinuierlichen Bevölkerungsanstiegs – sowohl in der Basisvariante als auch in der oberen Variante in allen fünf Kommunen ein Rückgang in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen. Grund hierfür ist die Alterung der jungen Familien, die zuletzt und zukünftig in den Gemeindeverband ziehen. In der Basisvariante geht die Zahl der Einwohner in dieser Altersgruppe um 3 % (Weingarten) bis 11 % (Baienfurt) zurück, während die Rückgänge in der oberen Variante etwas verhaltener ausfallen. Die Bandbreite der Rückgänge reicht hier von 1 % (Weingarten) bis 8 % (Baienfurt).

Rückgänge in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen

Zusätzlich zeigt sich in der Basisvariante in drei der fünf Kommunen ein Rückgang bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren. In Ravensburg und Baienfurt geht ihre Zahl bis 2040 um 2 %, in Weingarten aber nur marginal zurück.

In der Basisvariante teilweise Rückgänge bei den 18- bis unter 30-Jährigen

Tabelle 7: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen in beiden Varianten (2023-2040)

Basisvariante

	Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2023	2040	2023	2040	2023	2040	2023	2040	2023	2040
unter 18 Jahre	8.450	8.970	3.910	4.340	1.310	1.330	1.010	1.080	870	870
18 bis unter 30 Jahre	7.700	7.580	5.490	5.470	1.080	1.050	730	760	560	610
30 bis unter 50 Jahre	13.870	15.010	6.410	7.370	1.840	1.940	1.410	1.460	1.180	1.200
50 bis unter 65 Jahre	10.900	10.220	4.970	4.820	1.590	1.410	1.150	1.100	1.000	950
65 bis unter 80 Jahre	7.060	8.650	3.430	3.880	1.130	1.260	760	890	620	790
ab 80 Jahre	3.740	4.160	1.840	1.980	540	690	370	430	300	360
Gesamt	51.730	54.590	26.040	27.850	7.480	7.690	5.410	5.710	4.530	4.760

Obere Variante

	Ravensburg		Weingarten		Baienfurt		Baindt		Berg	
	2023	2040	2023	2040	2023	2040	2023	2040	2023	2040
unter 18 Jahre	8.450	9.360	3.910	4.450	1.310	1.400	1.010	1.100	870	900
18 bis unter 30 Jahre	7.700	7.930	5.490	5.620	1.080	1.100	730	780	560	630
30 bis unter 50 Jahre	13.870	15.800	6.410	7.570	1.840	2.040	1.410	1.500	1.180	1.250
50 bis unter 65 Jahre	10.900	10.620	4.970	4.920	1.590	1.460	1.150	1.120	1.000	970
65 bis unter 80 Jahre	7.060	8.820	3.430	3.920	1.130	1.280	760	900	620	800
ab 80 Jahre	3.740	4.220	1.840	1.990	540	700	370	430	300	360
Gesamt	51.730	56.760	26.040	28.460	7.480	7.990	5.410	5.830	4.530	4.910

Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

5. Aktualisierung der Haushaltsprognose und Wohnungsmarktbilanz

Da für die Wohnungsnachfrage nicht die Bevölkerungszahl, sondern die Zahl der Haushalte entscheidend ist, wurde in einem weiteren Schritt auf Basis der Bevölkerungsprognosen die Zahl der Haushalte im Rahmen einer Haushaltsgenerierung berechnet, um die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum auf Basis der wohnungsmarktrelevanten Haushalte abzubilden. Zur Bestimmung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird die Bevölkerungszahl um die Zahl der Nebenwohnsitze erweitert und um die Zahl der Bewohner von Wohnheimen reduziert, abschließend erfolgt die Haushaltsgenerierung.

Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte entscheidet über Wohnungsnachfrage

Gemäß der Bevölkerungsprognose zeigt sich auch bei der Entwicklung der Haushaltszahl in der Basisvariante prozentual der kräftigste Anstieg in Weingarten (+7,6 % bzw. 910 Haushalte) und in der oberen Variante in Ravensburg (+9,8 % bzw. 2.350 Haushalte). Das geringste prozentuale Haushaltswachstum in der Basisvariante entfällt auf Baienfurt (+4,2 % bzw. 140 Haushalte) und in der oberen Variante auf Baintdt (+7,4 % bzw. 170 Haushalte). Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose ist zu beachten, dass die Haushaltszahl aufgrund der zunehmenden Singularisierung im Zuge der demographischen Alterung in der Regel prozentual stärker ansteigt als die Bevölkerungszahl. Insgesamt wird sich die Zahl der Haushalte im Gemeindeverband um 2.650 in der Basisvariante und 4.100 in der oberen Variante erhöhen. Das bedeutet, dass für die jeweiligen Haushaltszahlen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss.

Erhöhung um 2.650 bis 4.100 Haushalte

Tabelle 8: Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in den Kommunen des GMS (2023-2040)

	2023	2030		2040		Basisvariante bis 2040		obere Variante bis 2040	
		Basis-variante	obere Variante	Basis-variante	obere Variante	absolut	in %	absolut	in %
Ravensburg	23.820	24.430	25.110	25.200	26.160	1.380	5,8%	2.350	9,8%
Weingarten	11.980	12.490	12.670	12.890	13.150	910	7,6%	1.170	9,7%
Baienfurt	3.230	3.300	3.370	3.360	3.490	140	4,2%	260	8,0%
Baintdt	2.280	2.340	2.370	2.410	2.450	120	5,3%	170	7,4%
Berg	1.970	2.010	2.050	2.070	2.130	100	5,3%	160	8,3%
GMS	43.270	44.580	45.580	45.930	47.380	2.650	6,1%	4.100	9,5%

Eigene Darstellung, eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Daten der Einwohnermeldeämter und des Zensus 2022

In der Summenbildung kann es zu Abweichungen kommen, da die Berechnung mit ungerundeten Werten erfolgte.

Für den konkreten Neubaubedarf sind zusätzlich zum Haushaltswachstum, das als Zusatzbedarf beschrieben wird, ein etwaiger Nachfrageüberhang im Basisjahr, der nicht mit dem eingangs skizzierten Nachfrageüberhang verwechselt werden darf, der durch die teilweise verhaltene Neubautätigkeit entstanden ist, sowie der Ersatzbedarf, resultierend aus abgängigen Wohnraum, relevant.

Zusammensetzung des Neubaubedarfs: Zusatzbedarf, Ersatzbedarf, Nachholbedarf

Wie bereits beschrieben, wird der Zusatzbedarf aus dem Haushaltswachstum abgeleitet. Zusätzlich ist zu beachten, dass es für einen funktionierenden Wohnungsmarkt immer mehr Wohnungen als Haushalte geben muss, um Modernisierungen und Umzüge gewährleisten zu können. Dieser moderate Angebotsüberhang wird als Fluktuationsreserve beschrieben. Die Fluktuationsreserve ist dabei nicht einem Wohnungsleerstand gleichzusetzen, da beispielsweise bei Umzügen oftmals kurzfristig zwei Wohnungen gleichzeitig angemietet sind oder Wohnungen, die vermietet modernisiert werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung stehen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hält eine Fluktuationsreserve zwischen 2% und 5 % für optimal. In der nachfolgenden Bilanzierung

Fluktuationsreserve 5 %

wurde, wie im Konzept von 2019, 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 2.780 und in der oberen Variante 3.830 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 und 5.070 bzw. 6.590 Wohneinheiten bis 2040 (vgl. Tabelle 9). Um den Neubaubedarf zu decken, müssten demnach bis 2030 pro Jahr rund 400 bzw. 550 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2040 jährlich rund 300 bzw. 390 Wohneinheiten fertiggestellt werden.

*Rund 5.070 bis 6.590 neue
Wohnungen bis 2040*

Tabelle 9: Neubaubedarfe bis 2030 und bis 2040

2030	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Zusatzbedarf		Gesamt	
			Basis- variante	obere Varinate	Basis- variante	obere Varinate
Ravensburg	400	340	650	1.360	1.390	2.100
Weingarten	240	170	540	720	950	1.130
Baienfurt	60	50	70	150	180	260
Baindt	60	30	60	90	150	180
Berg	40	30	50	90	110	150
GMS	790	620	1.370	2.420	2.780	3.830

2040	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Zusatzbedarf		Gesamt	
			Basis- variante	obere Varinate	Basis- variante	obere Varinate
Ravensburg	400	820	1.450	2.460	2.680	3.680
Weingarten	240	410	950	1.220	1.600	1.880
Baienfurt	60	110	140	270	310	440
Baindt	60	80	130	180	260	310
Berg	40	70	110	170	210	280
GMS	790	1.490	2.780	4.310	5.070	6.590

Eigene Darstellung, eigene Berechnungen unter Berücksichtigung der Daten der Einwohnermeldeämter und des Zensus 2022

In der Summenbildung kann es zu Abweichungen kommen, da die Berechnung mit ungerundeten Werten erfolgte.

Sowohl beim Nachholbedarf als auch bei Zusatzbedarf ist die Fluktuationsreserve in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Diese Berechnung zeigt bereits, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 größer ausfällt, als in der nachfolgenden Dekade. Dies ist einerseits auf die haushaltsstrukturellen Verschiebungen in den Kommunen zurückzuführen, resultiert in der oberen Variante aber auch aus den Annahmen zum derzeitigen Nachholbedarf (vgl. Kapitel 4). Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass der Nachholbedarf in Höhe von rund 790 Wohneinheiten kurzfristig realisiert werden sollte. Hintergrund dieses Nachholbedarfs ist, dass die Leerstände in den Kommunen bei etwa 3 % liegen, aber eine Fluktuationsreserve von 5 % für den funktionierenden

*Höherer Neubaubedarf bis
2030*

Wohnungsmarkt angesetzt wurde. Weicht man von dieser Prämisse ab und reduziert die Fluktuationsreserve auf die aktuelle Leerstandsquote von etwa 3 %, so kommt kein Nachholbedarf zum Tragen.

Eine Betrachtung der einzelnen Kommunen und der Vergleich mit der bisherigen Bautätigkeit (p.a. 2018-2023) zeigt, dass mit Ausnahme von Berg alle Kommunen ihre Bautätigkeit ausweiten müssen, um sowohl die Zielzahlen der Basisvariante als auch insbesondere die der oberen Variante zu erreichen. In Berg ist dies nicht der Fall, obwohl auch hier die Bautätigkeit seit 2019 sehr verhalten ausfiel, im Jahr 2018 gab es jedoch ein großes Neubauprojekt, dass in die bisherige Bautätigkeit eingeflossen ist.

Zielzahlen übersteigen bisherige Neubautätigkeit

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de