

Gemeindeverband Mittleres Schussental Neuaufstellung FNP 2040

Vorentwurf Begründung Teil A

Anlage 3 zur Begründung Teil A Ausführliches Anlagenverzeichnis

Anlage 3 – Teilprojekte für den GMS

1. Gutachten GEWOS 2019 und Ergänzungen 2024 + 2026:
 - Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, September 2019)
 - Gemeindeverband Mittleres Schussental, Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Wohnraumversorgungskonzeptes 2019 (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, August 2024)
 - Gemeindeverband Mittleres Schussental, Stellungnahme zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2024 (GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Januar 2026)
2. Gutachten Acocella:
 - Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental (Dr. Donato Acocella, 22.1.2022)

Die folgenden Anlagen zur Begründung Teil A liegen jeweils gesondert gebunden vor:

Anlage 1 – Städtebauliche Analyse / Bestandserhebung

- 1. Analyse Infrastruktur – Hinweise und Lagepläne*
- 2. Erhebung der Flächenpotenziale im Innenbereich – Hinweise und Lagepläne*

Anlage 2 – Leitbild für den GMS

- 1. Städtebaulich-räumliches Leitbild mit Zielbild Räumliche Entwicklung*

Anlage 4 – Dokumentation Flächenkulisse

- 1. Priorisierungspläne, Ergebnispläne und Ergebnistabellen*
- 2. Städtebauliche Bewertung - Hinweise und Bewertungstabellen*
- 3. Integrierte Gesamtbewertung - Hinweise und Bewertungstabellen*

Anlage 5 – Umweltplanzeichen

- 1. Multifunktionale Achsen - Hinweise, Beipläne und Einzelerläuterungen*
- 2. Wasserrückhalt – Hinweise und Beipläne*

Anlage 6 – Listen Denkmale, Biotope, Altlasten

- 1. Liste Biotope*

Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental

September 2019



Quellen der Bilder auf der Titelseite: www.ravensburg.de, www.weingarten-online.de
www.baienfurt.de, www.baindt.de, www.berg-schussental.de

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 rechtswirksame 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 Zensuserhebung 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 Pharmadienstleister 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 Arbeitsmarkregion 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

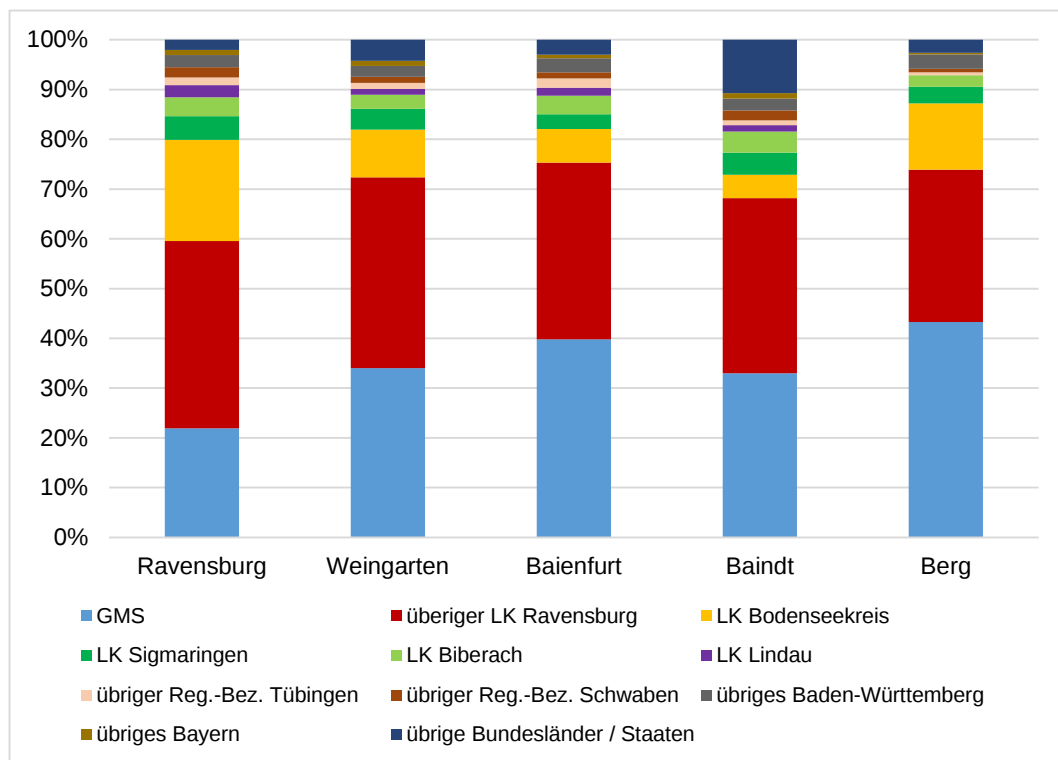


Abbildung 2: Anteil der Einpendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

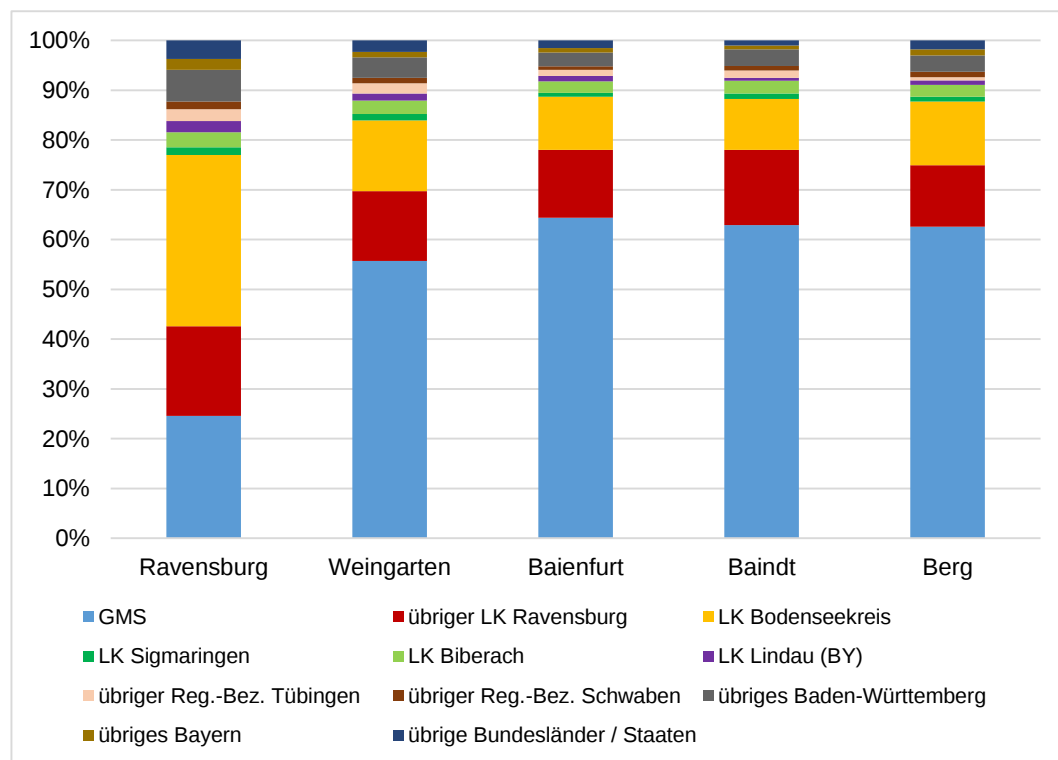


Abbildung 3: Anteil der Auspendler differenziert nach Zielorten im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.4. Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften

In der Abbildung 4 ist die Entwicklung der Arbeitslosenziffer im Zeitraum von 2011 bis 2017 für die Städten 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

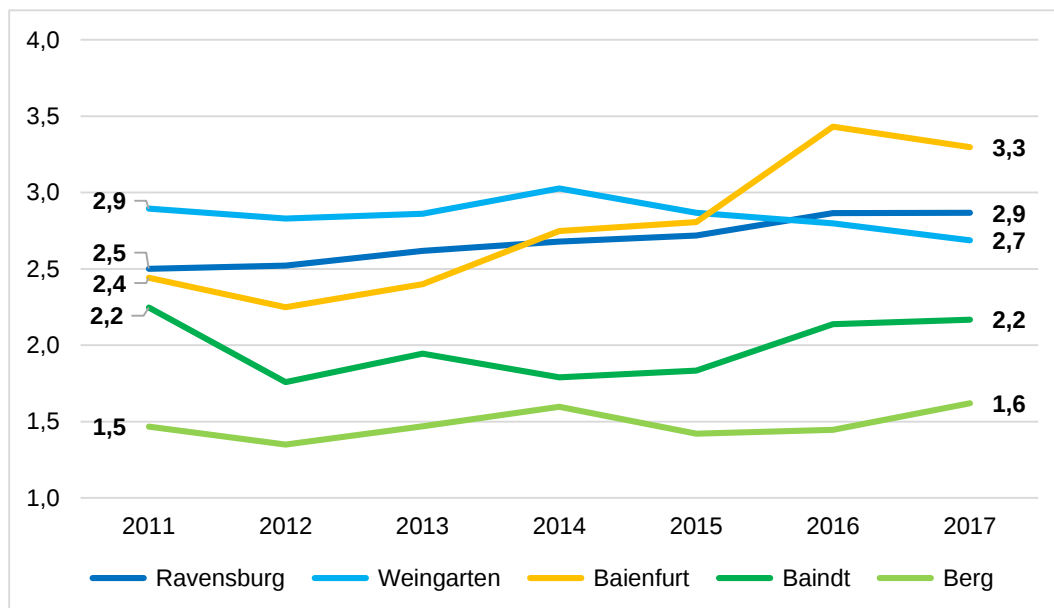


Abbildung 4: Arbeitslosenziffer 2011-2017

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.

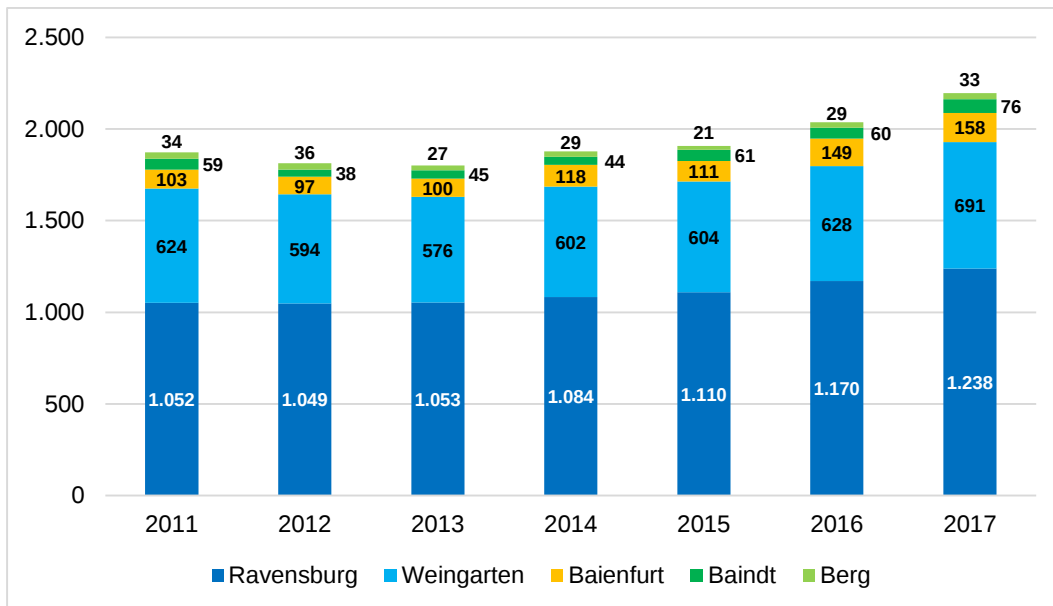


Abbildung 5: Bedarfsgemeinschaften 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

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 Arbeitsmarkregion 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*

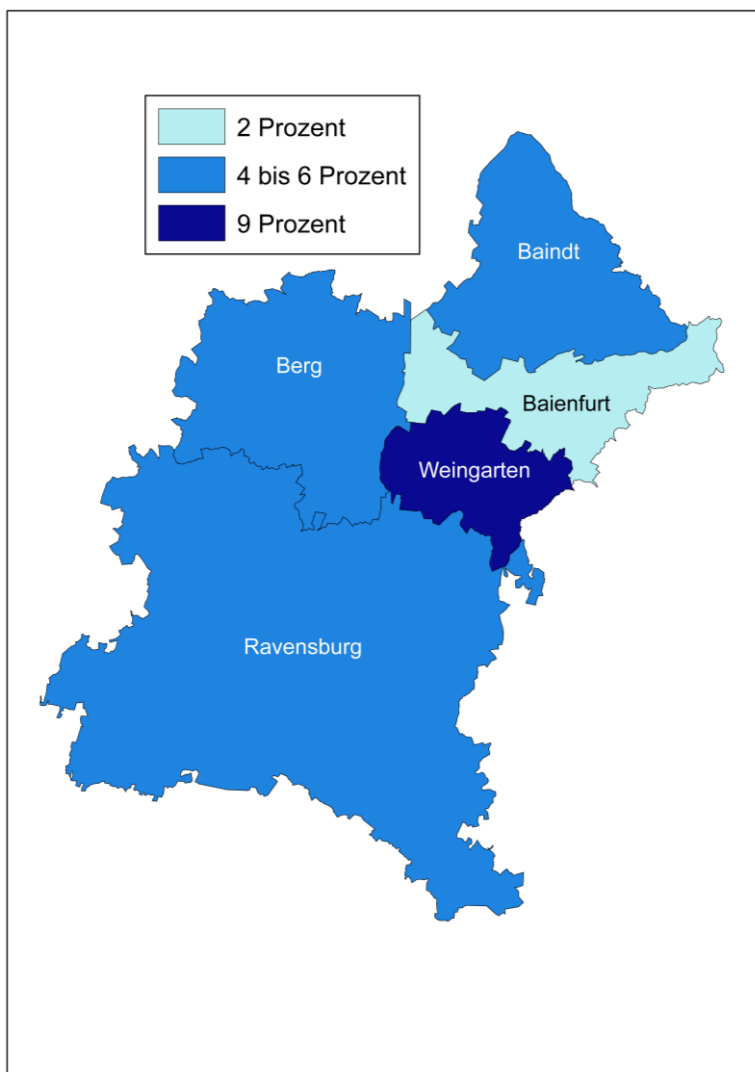


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2011-2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidt und Berg)

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 Baidt 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 Familiengründungsphase auf die Anzahl der Geburten in diesen Gemeinden positiv aus.

Geburtenüberschuss nur in den Gemeinden Baidt und Berg

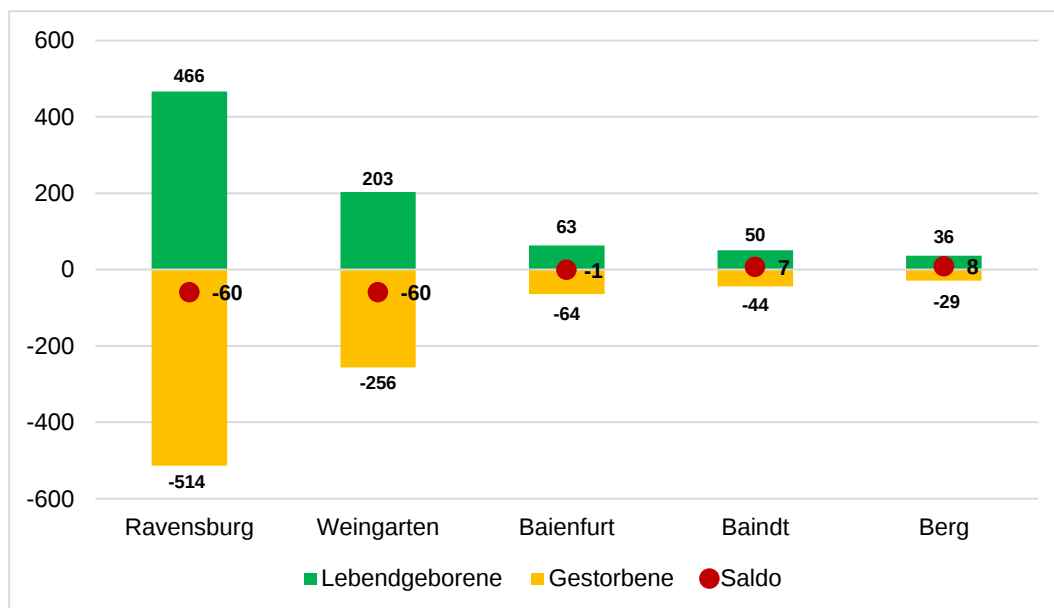


Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Durchschnitt der Jahre 2011-2017

Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister (Ravensburg und Weingarten) und Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Baienfurt, Baidt 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 zurückführend 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 Baintdt 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	Baintdt	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+)

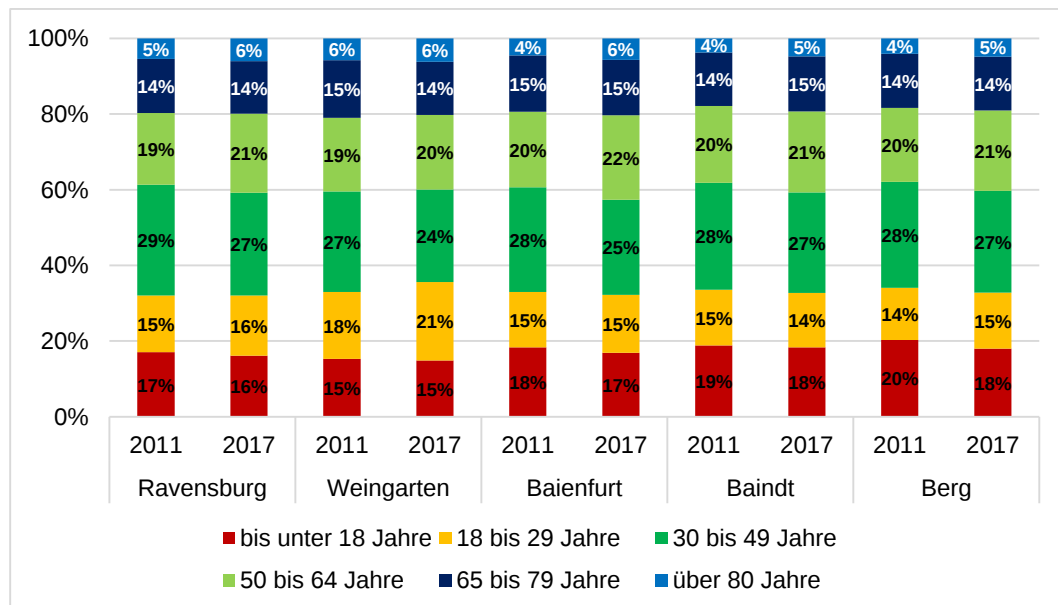


Abbildung 8: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung 2011-2017

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.

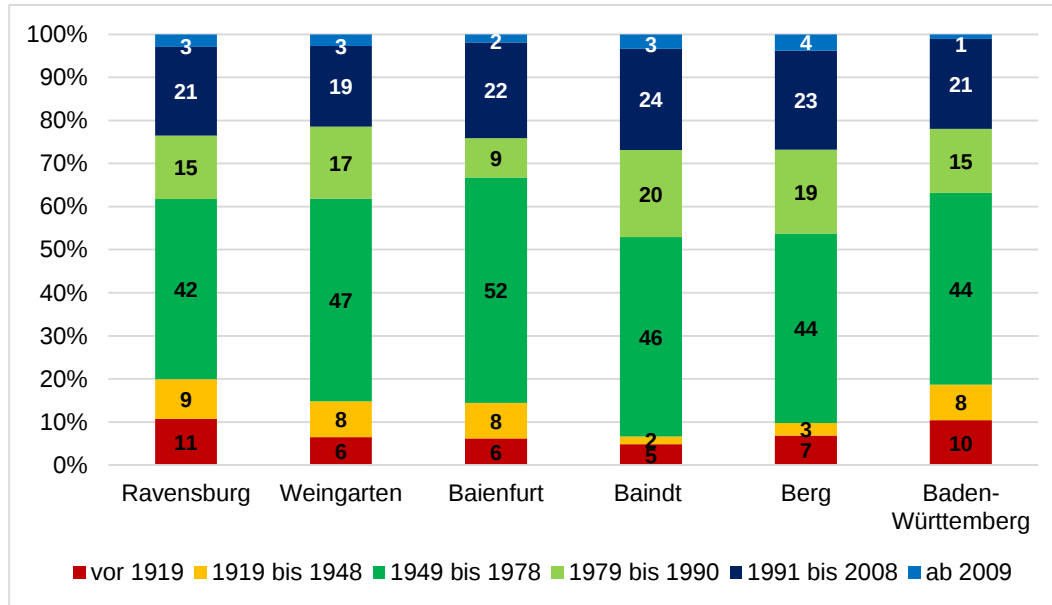


Abbildung 9: Wohnungsbestand differenziert nach Baujahr
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011 (fortgeschrieben)

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

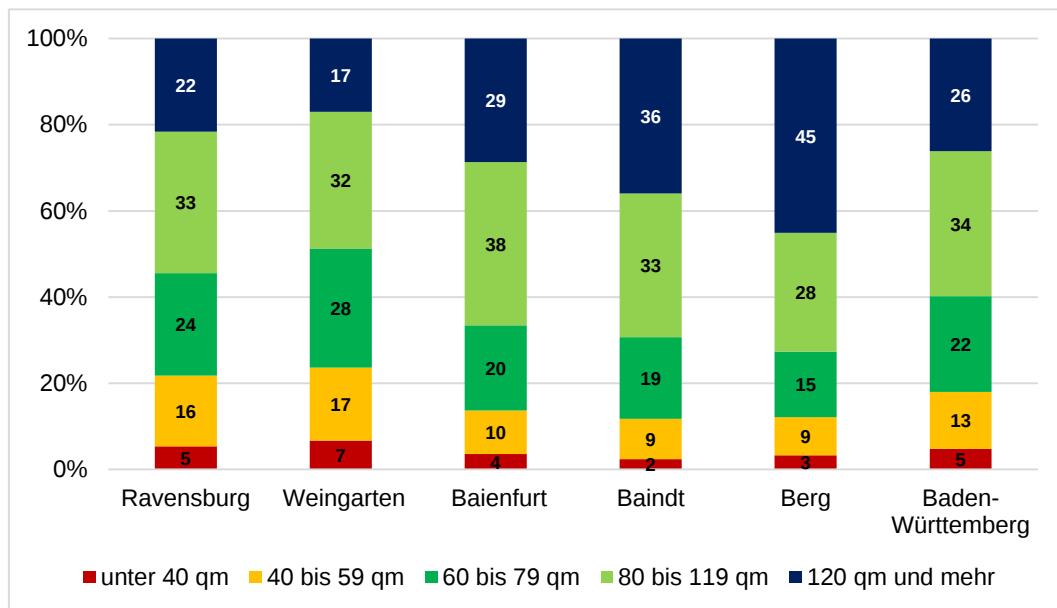


Abbildung 10: Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011

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.

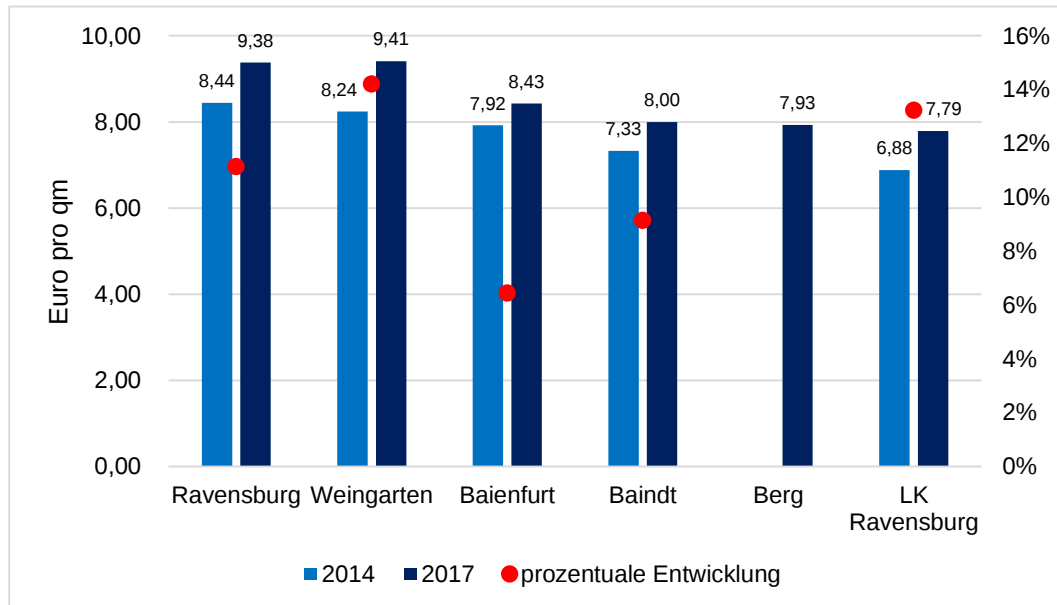


Abbildung 11: Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise für Bestandswohnungen
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

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 Baindt 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

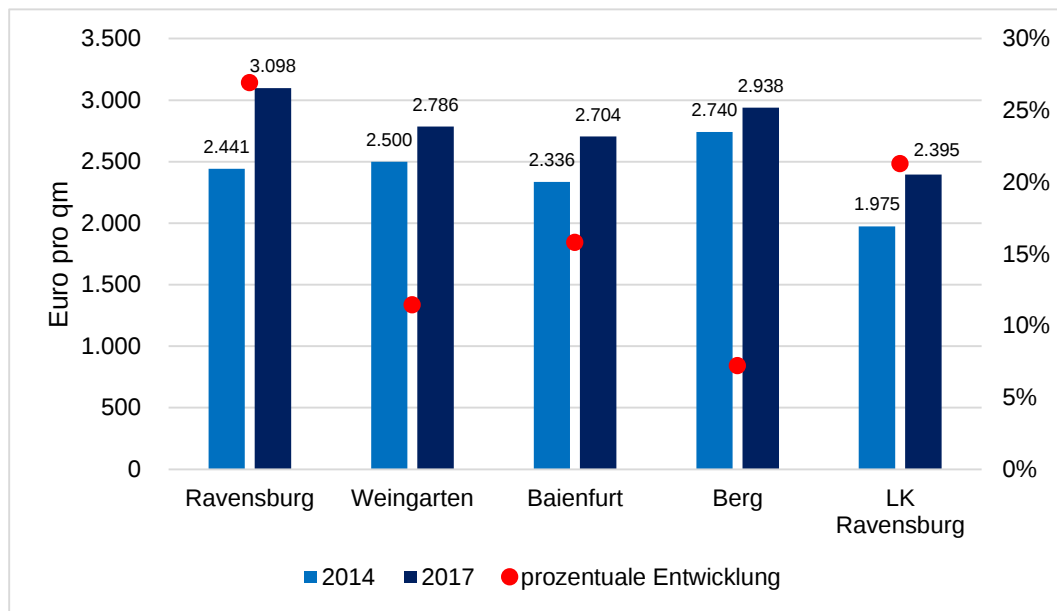


Abbildung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandshäuser
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

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 Einzelaltersjahrgängen zu berechnen. Für die Geburten wurden die aktuellen Fertilitätsziffern genutzt, die Aussagen über die Wahrscheinlichkeiten von Geburten nach Einzelaltersjahrgängen 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 pauschalisierte 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 %

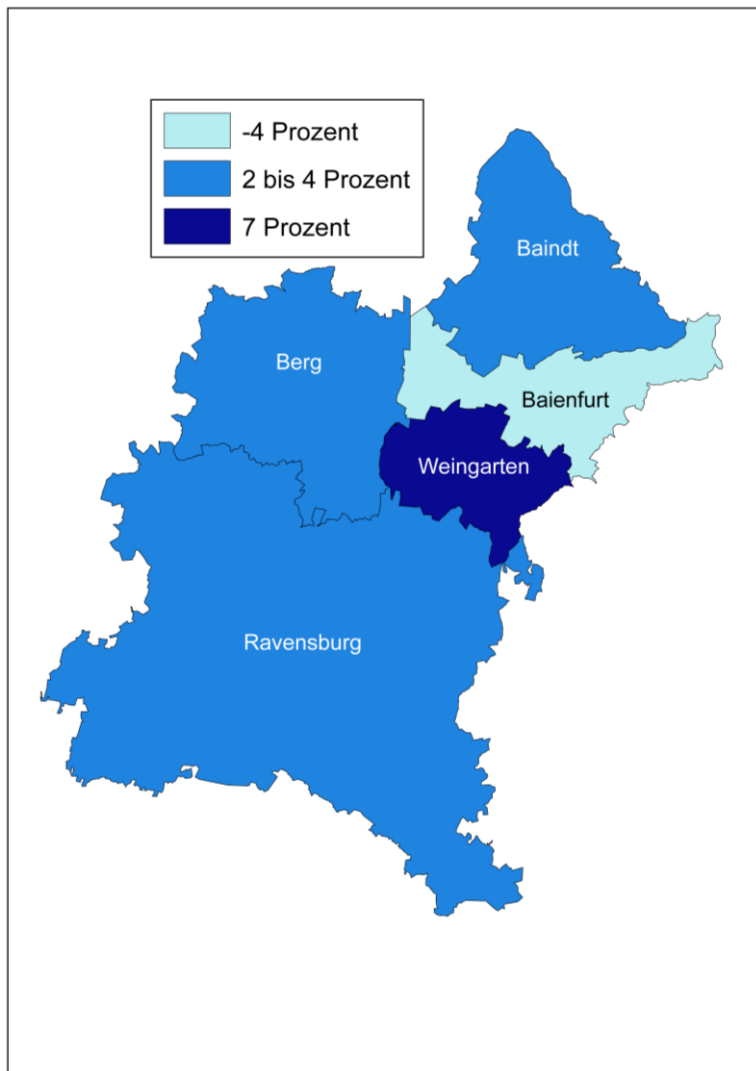


Abbildung 13: Bevölkerungsprognose 2017-2040 (Basisvariante)

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 Wohnungsnachfrage abzubilden

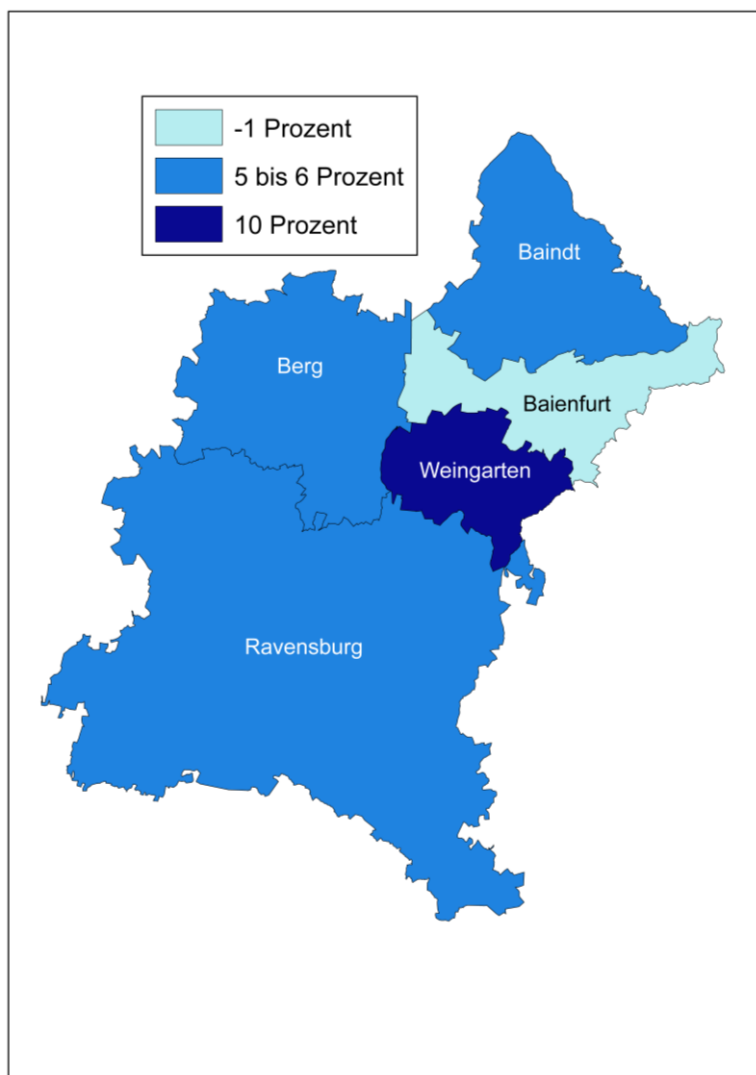


Abbildung 14: Haushaltsprognose 2017-2040 (Basisvariante)

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 Bevölkerungs- 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 vermietet 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 (EFZH)“ 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 Bevölkerungs- 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 Gemeinverband 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

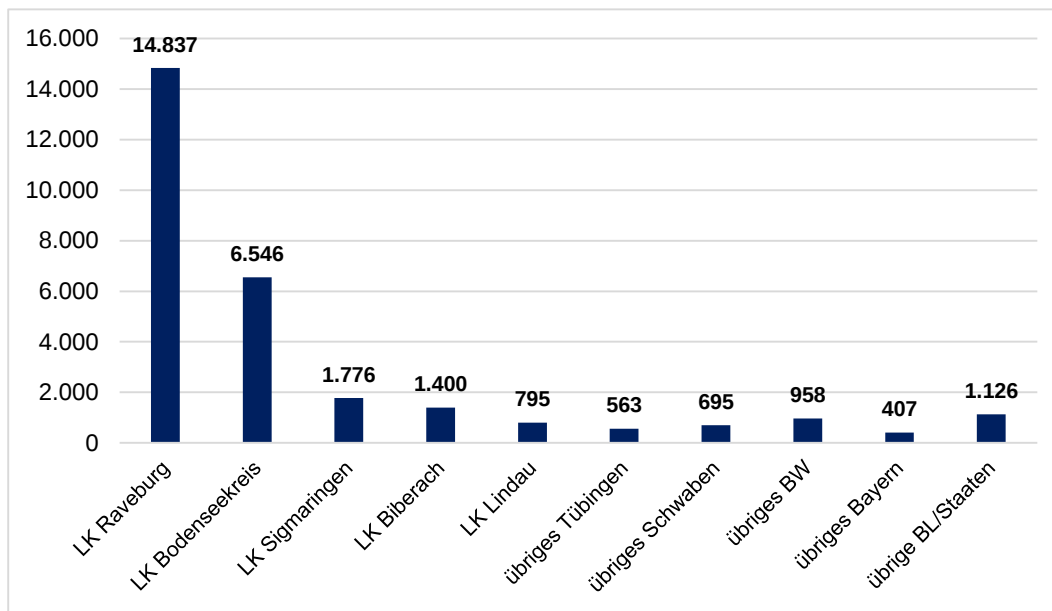


Abbildung 15: Einpendler in den Gemeindeverband Mittleres Schussental im Jahr 2017
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2017).

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 %	Planungszeit- raum bis 2040	Einwohnerzu- wachs Bele- gungsdichte- rückgang
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	Einwohner- zahl 2040 (Basisvari- ante)	Einwohnerzahl 2040 (obere Vari- ante)	Differenz (Ba- sisvariante)	Differenz (obere Vari- ante)
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 Belegungsdicht-
rückgang 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 Es-
chach, 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 Wohn-
bauflächenbedarf ist mit den bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotenzialen –
z.B. Baulücken und Brachflächen – durch die Flächennutzungsplanung abzuglei-
chen.

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

	Einwohnerzahl 2040 (Basisvariante)	Einwohnerzahl 2040 obere Variante)	Einwohnerzuwachs Belegungsdichterückgang	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, so dass 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	Einkommensgrenzen (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. Darauf folgend 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: bedarfsge-
rechte Wohnungsmarktent-
wicklung*

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 ver-
schiedene 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 Ertüchtigung 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 Be-
stand*

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 beispielsweise 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:

	Erste Priorität		Wichtig		sinnvoll
---	------------------------	---	----------------	---	-----------------

	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 m² Wfl., freifinanziert und gefördert)	S. 61
	Flächenentwicklung	
	Fortschreibung des Flächennutzungsplans	S. 60
	Nachverdichtung, Schließung von Baulücken, Schaffung eines Baulückenkatasters	S. 62
	Erschließung von Neubauflächen 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

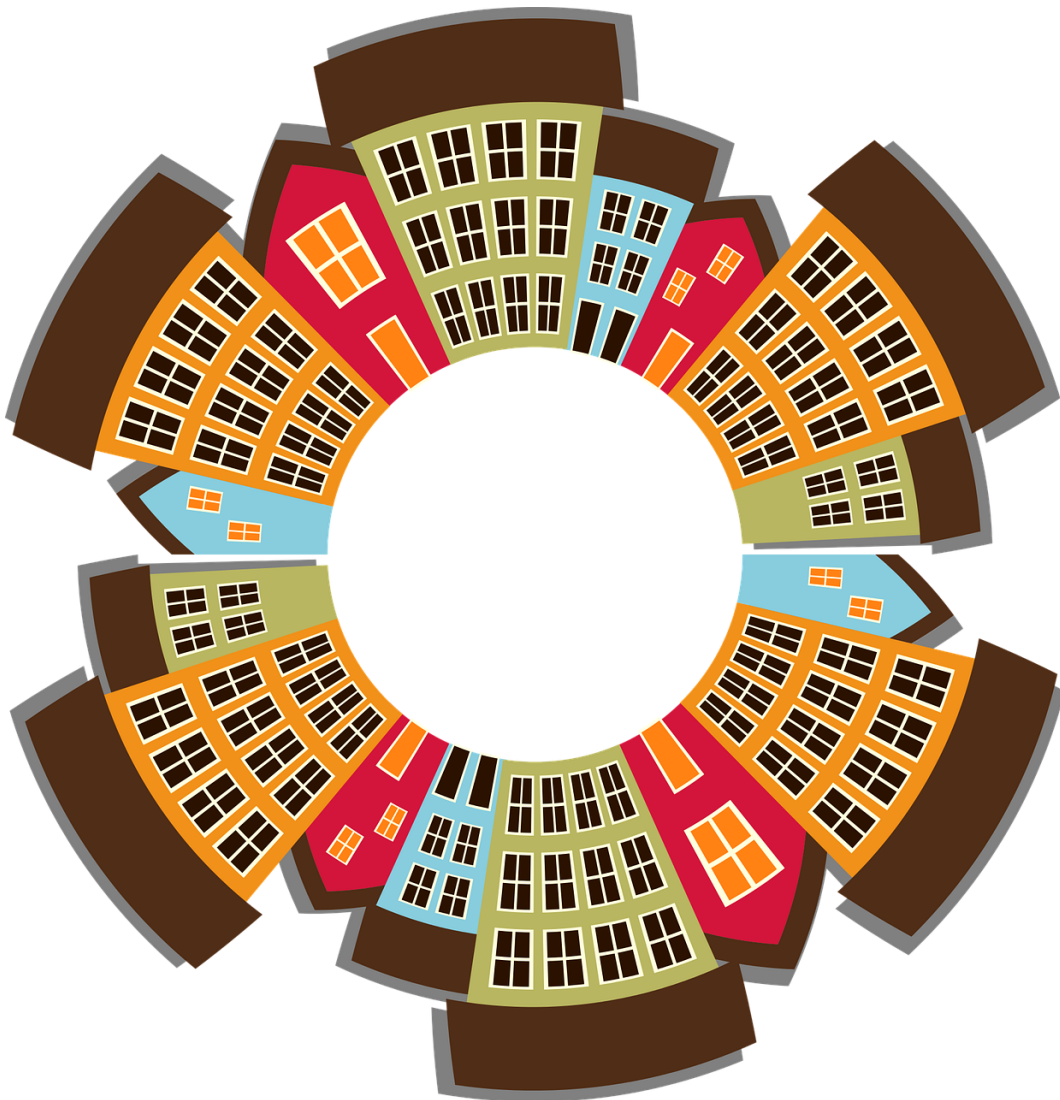
Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de

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, Baintdt 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, Baintdt 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.

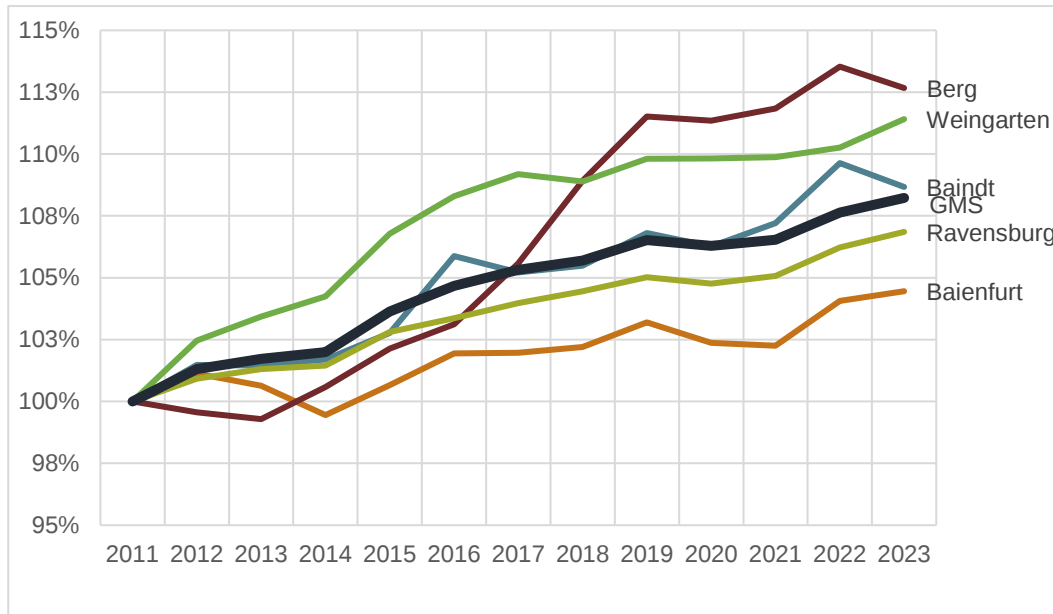
Indikatoren der demografischen Entwicklung

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 2013

	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%

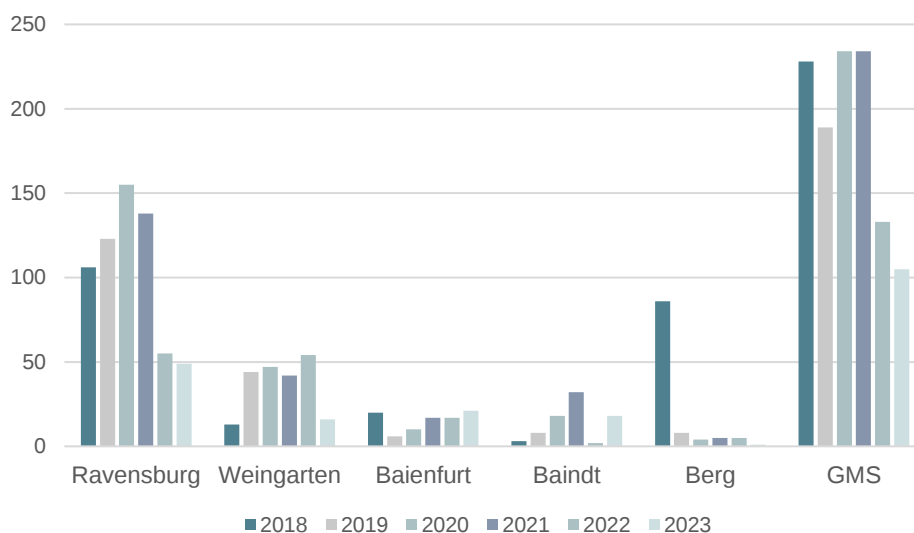
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

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 %

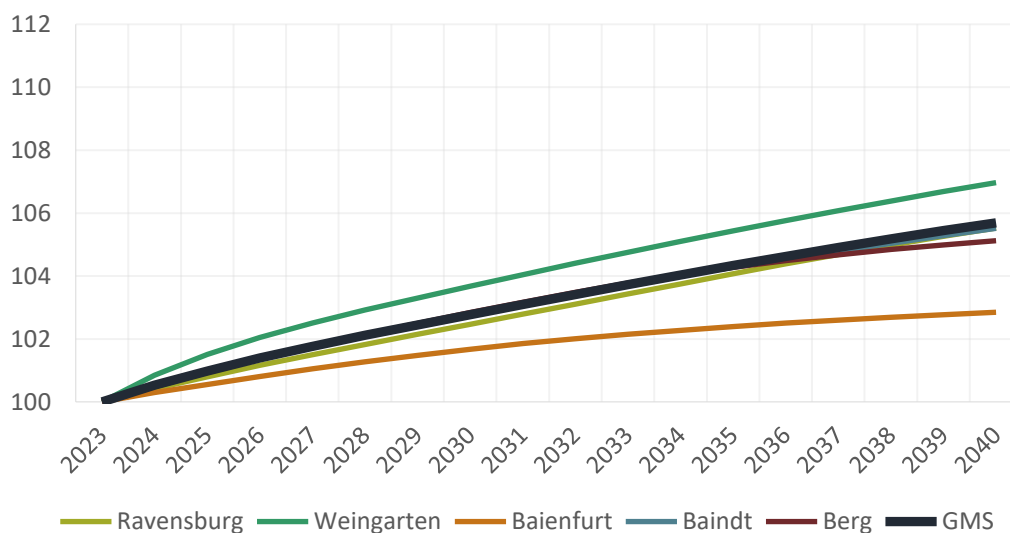
Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

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)

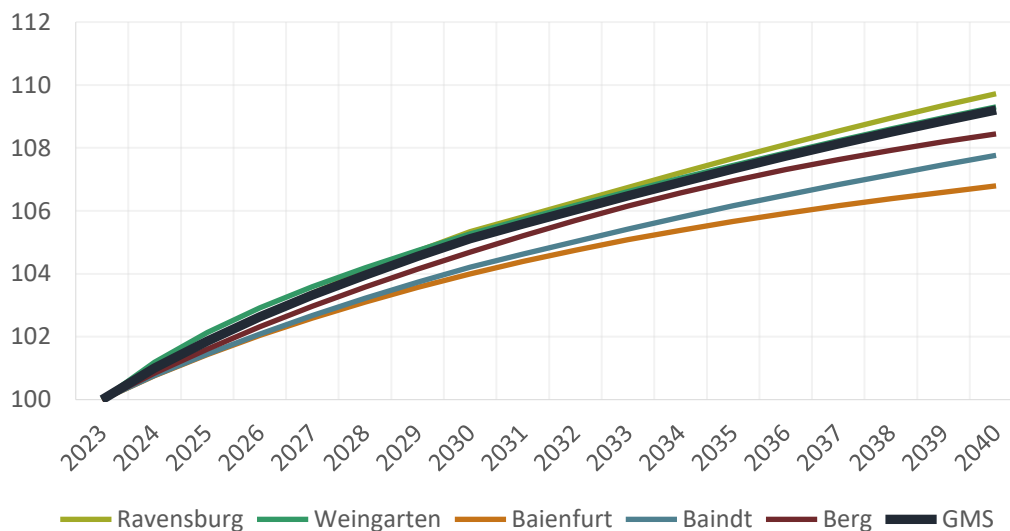


Eigene Darstellung, Daten der Einwohnermeldeämter, eigene Berechnungen

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

Gemeindeverband Mittleres Schussental

Stellungnahme zur Bevölkerungs- und
Wohnungsmarktprognose 2024

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine doppelte Benennung durch sowohl weiblicher als auch männlicher Bezeichnungen für Personen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die auf ein Geschlecht verkürzte Sprachform schließt keine Wertung ein

Auftraggeber

Gemeindeverband Mittleres Schussental

Stadtplanungsamt
Salamanderweg 22
88212 Ravensburg

Kontakt:

Helga Rosol

Auftragnehmer



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

www.gewos.de

Bearbeitung:

Lena Brune
Nico Oltersdorf

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund	4
2.	Berechnung der GEWOS-Prognose und örtliche Bedarfe	4
2.1	Bevölkerungsprognose.....	4
2.2	Haushalts- und Wohnungsmarktprognose	8
3.	Detaillierte Ergebnisdarstellung	10
3.1	Ravensburg	11
3.2	Weingarten	12
3.3	Baienfurt	13
3.4	Baindt	15
3.5	Berg	16
3.6	Exkurs Wohnflächenverbrauch	17
4.	Unterschiede zur Prognose des Statistischen Landesamtes	18
5.	Ergebnis	20
	Quellen	22
	Abbildungsverzeichnis	22
	Tabellenverzeichnis	23

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 zu untersuchen, um unter anderem eine fundierte Basis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu generieren. Für die Flächennutzungsplan-Vorentwurfsplanung wurde ergänzend im Jahr 2024 eine Aktualisierung der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 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 eingeholt oder überschritten hatten. Auf der anderen Seite konnte in den Städten des Gemeindeverbandes (Ravensburg und Weingarten) ein Einbruch der Neubautätigkeit festgestellt werden. Infolgedessen konnte die kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken und Eigentumsobjekten nicht in ausreichendem Maße bedient werden, so dass ein Nachfragestau entstand. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die insgesamt hohe wirtschaftliche Attraktivität der Region.

*WRVK 2019,
Aktualisierung der
Prognose 2024*

Aktuell ist der Vorentwurf des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverband kurz vor dem Beschluss durch die Verbandsversammlung. In den Vorberatungen haben sich Fragen und Anmerkungen ergeben, denen mit dieser Kurzstellungnahme begegnet werden soll. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Methoden und Ergebnisse zur Ableitung der Wohnbedarfe – mit besonderem Fokus auf den Nachholbedarfen – detailliert erläutert und es erfolgt ein Abgleich zur Prognose des Statistischen Landesamtes.

*Kurzstellungnahme
2026 im Kontext des
Vorentwurfs des Flächennutzungsplans*

2. Berechnung der GEWOS-Prognose und örtliche Bedarfe

2.1 Bevölkerungsprognose

Der erste Schritt zur Ableitung der Wohnbedarfe im Jahr 2040 ist die Erstellung einer Bevölkerungsprognose. GEWOS nutzt hierbei die Komponentenmethode, die für jede der fünf Kommunen getrennt berechnet wurde. Das bedeutet, dass zunächst die nach Altersjahren und Geschlecht differenzierte Ausgangsbevölkerung im Basisjahr (2023) zugrunde gelegt wird. Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungszahl ist dann jeweils von der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) sowie den Wanderungen (Zu- und Fortzüge) abhängig.

Komponentenmethode

Die Zahl der Geburten wird anhand der Geburtenziffer berechnet, die wiederum mit der Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter verschnitten ist. Die Geburtenziffer wird kommunenspezifisch unter Berücksichtigung der bisherigen Geburten abgeleitet. Die Sterbefälle werden auf Basis der Sterbewahrscheinlichkeiten berechnet. Grundlage bildet die Kohortensterbetafel. Die Bilanzierung von Geburten und Sterbefällen ergibt die natürliche Entwicklung, die in der Regel geringe Schwankungen aufweist.

*Natürliche Entwicklung
Geburtenziffer und
Sterbewahrscheinlichkeiten*

Größere Schwankungen zeigen sich hingegen bei den Wanderungen. Deutschlandweite Sondereffekte zeigten sich beispielsweise durch die Flüchtlingszuwanderungen oder die Covid-19-Pandemie. Regional kann die Wohnungsbautätigkeit oder die umfangreiche Schaffung von Arbeitsplätzen Sondereffekte auslösen. So kann die Fertigstellung eines großen Baugebiets mit vielen Wohnungen kurzzeitig einen stark erhöhten Zuzug generieren und mangelnde Bautätigkeit verringerte Zuzüge auslösen.

*Wanderungen teilweise
mit Sondereffekten*

Die Zuzüge werden in der Bevölkerungsprognose mit absoluten Zahlen dargestellt und werden auf Basis der jüngeren Vergangenheit fortgeschrieben. Die Fortzüge sind an die Bevölkerung vor Ort gekoppelt. Über Fortzugsraten, die sich in den einzelnen Altersjahren unterscheiden und auf der bisherigen Entwicklung beruhen, werden die konkreten Fortzugszahlen für jedes Prognosejahr abgeleitet.

*Zuzugszahlen und
Fortzugsraten*

Für die zukünftige Entwicklung gehen der Gemeindeverband und der Gutachter von einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung aus. Die Region ist attraktiv und die wirtschaftliche Entwicklung dynamisch. Im Ergebnis lässt sich weiterhin ein Druck auf den Wohnungsmarkt ableiten. Um einen Entwicklungskorridor aufzeigen zu können, wurde die Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien gerechnet.

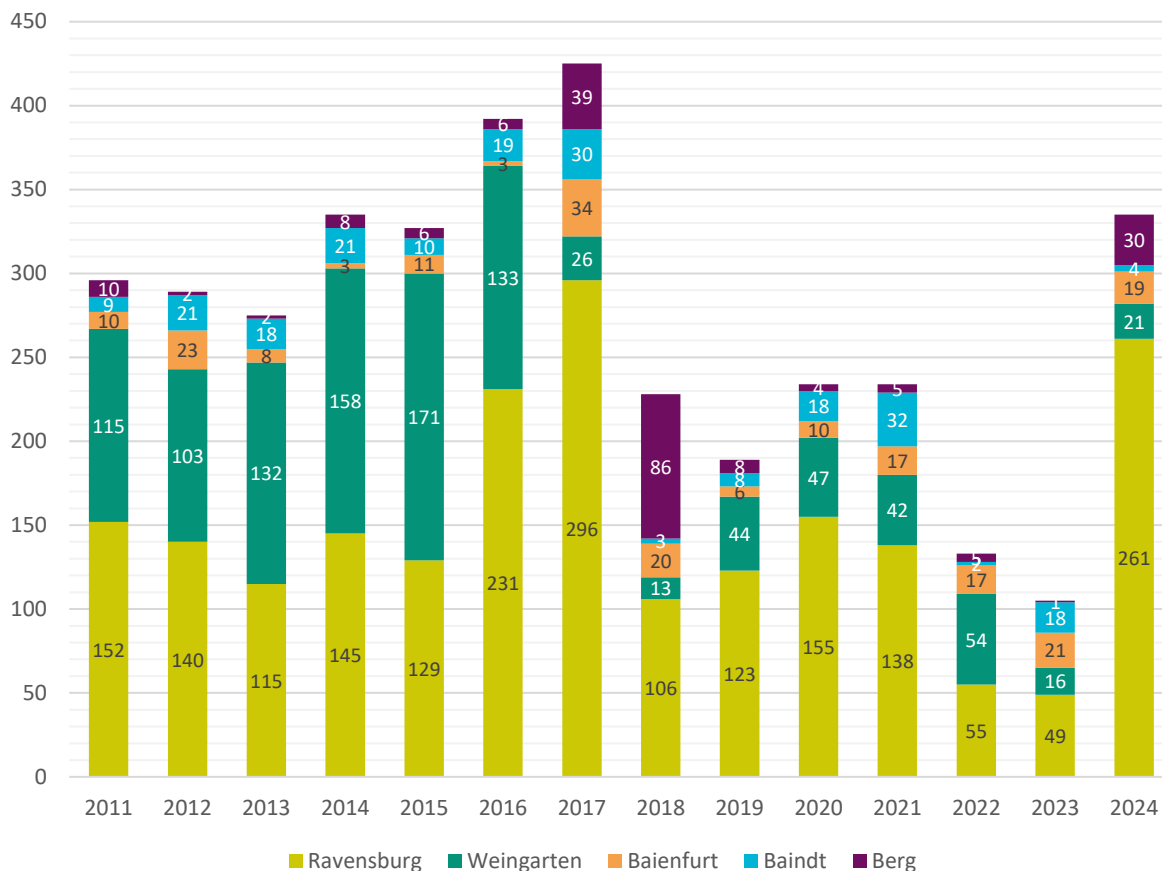
*2 Szenarien mit
anhaltend positiver
Entwicklung*

- Die Basisvariante fußt auf der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung. Es wird dabei von einer weiterhin hohen Nachfrage, analog zur Entwicklung der Jahre zwischen 2011 und 2023, ausgegangen.
- In der Oberen Variante kommen zwei weitere Punkte zum Tragen. Erstens wird von einem höheren Zuzug in die Kommunen ausgegangen und zweitens werden für Ravensburg, Weingarten und Baidt bis 2030 Nachholeffekte berücksichtigt, da die Neubauaktivität bis 2023 zurückgegangen war, Nachfrage nicht bedient werden konnte und es zu einem Nachfragestau kam (vgl. Abbildung 1).

*Basisvariante schreibt
bisherige Entwicklung
fort*

*Obere Variante mit
höherem Nachfrage-
druck*

Abbildung 1: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2011 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die wesentliche Stellschraube im Vergleich der Prognosevarianten ist der Zuzug. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, entsprechen die Zuzüge in der Basisvariante denen der Vergangenheit (2011-2023). Lediglich für Berg wurde ein reduzierter Zuzug angenommen, da (wie auch die Abbildung 1 zeigt) die Fertigstellungszahlen in 2017 und 2018 überdurchschnittlich hoch waren und entsprechend höheren Zuzug generierten, der in dieser Intensität nicht in die Zukunft fortgeschrieben werden sollte.

Berg in der Basisvariante mit Anpassungen

Für die Obere Variante wurden die Zuzüge erhöht. Grundlage hierfür bildete die jüngere Vergangenheit (ohne die Effekte der Covid-19-Pandemie) sowie für Ravensburg, Weingarten und Baidt ein zusätzlicher Nachholbedarf aufgrund der geringen Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit. Wie die Abbildung 1 verdeutlicht, haben sich die Baufertigstellungszahlen im Gemeindeverband insgesamt ab 2018 deutlich reduziert und erst in 2024 (nach Prognoseerstellung) wieder erhöht. Diese Rückgänge der Fertigstellungszahlen zeigten sich insbesondere in Ravensburg, Weingarten (bereits ab 2017, anhaltend) und Baidt (mit besonders geringen Zahlen in 2018, 2019 und 2022). Aus zu geringen Fertigstellungszahlen resultiert in attraktiven und angespannten Märkten eine noch größere Marktanspannung samt Nachfragestau, den es jetzt aufzulösen gilt.

Ravensburg, Weingarten und Baidt mit Anpassungen in der Oberen Variante

Nach der Oberen Variante würden über den gesamten Gemeindeverband hinweg jährlich rund 400 mehr Menschen zuziehen als in der Basisvariante. Je nach Kommune entspricht das 0,2 % (Baindt) bis 0,5 % (Ravensburg, Baienfurt) der Bevölkerung.

400 Zuzüge mehr in Oberer Variante

Tabelle 1: Zuzüge in der Vergangenheit und den Prognosevarianten

Durchschnittliche Zuzüge p.a.

Gemeinde	2011-2023	Basis- variante 2024-2040	Obere Variante 2024-2040	Obere Variante 2024-2030	Obere Variante 2030-2040	2024
Ravensburg	4.220	4.220	4.490	4.520	4.450	4.380
Weingarten	2.770	2.770	2.850	2.860	2.840	2.900
Baienfurt	640	640	670	670	670	700
Baindt	420	420	430	430	430	470
Berg	350	340	360	360	360	330
GMS	8.390	8.380	8.780	8.830	8.750	8.780

Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
 Quelle: Amtliche Statistik und eigene Annahmen

In der obenstehenden Tabelle wird deutlich, dass sich der Zuzug in der Oberen Variante insbesondere in der ersten Dekade erhöht. Dies ist auf die bereits beschriebenen Nachholeffekte, aufgrund der in der jüngeren Vergangenheit zu geringen Neubautätigkeit, zurückzuführen. Für den Gemeindeverband insgesamt erfolgte in der Vergangenheit jährlich durchschnittlich ein Zuzug von 8.390 Menschen. Für die Basisvariante wird ein Zuzug von rund 8.380 angenommen. Lediglich für Berg sind die Zuzugsannahmen geringer als die bisherigen Zahlen. Die Obere Variante weist zwischen 2024 und 2030 einen jährlichen Zuzug von rund 8.830 Menschen aus. In dieser sind die Nachholeffekte inkludiert. In der zweiten Dekade (zwischen 2030 und 2040) fällt er mit rd. 8.750 Menschen bereits wieder geringer aus.

Nachholeffekte bis 2030

Zu beachten ist zudem, dass der im Jahr 2024 erfolgte Zuzug, der zur Erstellung der Bevölkerungsprognose noch nicht vorlag, dem für den Gemeindeverband insgesamt prognostizierten Zuzug in der Oberen Variante entspricht. Die Nachholeffekte zeigen sich im Jahr 2024 allerdings noch nicht im erwarteten Maße, die Zahlen für 2023 bis 2030 wurden um 50 Personen bzw. 0,6 % unterschritten.

Einbeziehung der aktuellen Zahlen von 2024

Im Ergebnis werden gemäß Basisvariante im Jahr 2040 rund 100.610 und gemäß Oberer Variante rund 103.950 Personen im Gemeindeverband Mittleres Schussental leben. Das entspricht einem Zuwachs um 8.760 bzw. 5.420 Menschen (5,7 % bzw. 9,2 %). Was dies für die Wohnungsnachfrage bedeutet, wird auf Basis der Haushaltsgenerierung und Wohnungsmarktbilanz deutlich (vgl. Kapitel 2.2).

*Bis 2040
5.420 bzw. 8.700
mehr Menschen im
Gemeindeverband*

Tabelle 2: Bevölkerungszahlen 2023 (Einwohnermeldeämter) und 2040 (Bevölkerungsprognose)

Gemeinde	2023	Basisvariante 2040	Obere Variante 2040
Ravensburg	51.730	54.590	56.760
Weingarten	26.040	27.850	28.460
Baienfurt	7.480	7.690	7.990
Baindt	5.410	5.710	5.830
Berg	4.530	4.760	4.920
GMS	95.190	100.610	103.950

Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: Daten der Einwohnermeldeämter und eigene Berechnung

2.2 Haushalts- und Wohnungsmarktprognose

Ausgehend von den Bevölkerungszahlen in beiden Szenarien von 2023 bis 2040 werden die Haushaltszahlen abgeleitet, da diese die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum abbilden. Hierbei ist zudem die Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von Relevanz. Das bedeutet, es werden zusätzlich die Nebenwohnsitze berücksichtigt, Bewohner von Wohnheimen werden jedoch herausgerechnet, da diese keine Nachfrage auf dem klassischen Wohnungsmarkt generieren. Zur Berechnung der Haushaltszahlen nutzt GEWOS das Haushaltsvorstandsverfahren. Das bedeutet, die Haushaltsgenerierung erfolgt anhand von bevölkerungsstatistisch ermittelten Durchschnittswerten, die beschreiben, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit ihres Alters „Vorstand“ eines Haushalts einer bestimmten Struktur ist. Als Haushaltsvorstand wird diejenige Person definiert, die überwiegend zum Lebensunterhalt des Haushalts beiträgt. Da jeder Haushalt genau einen Vorstand besitzt, kann durch diese Rechnung die Zahl der Haushalte aus der Bevölkerung bestimmt werden. Datenquelle der Haushaltsvorstandsquoten ist der Mikrozensus.

Wohnungsmarktrelevante Haushalte

Zur Ableitung der Wohnbedarfe wird der Nachfrage (den Haushalten) der Wohnungsbestand gegenübergestellt. Auf der Seite des Wohnungsangebots wird dazu keine Neubautätigkeit berücksichtigt. Außerdem werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen. So ergibt sich über den Prognosezeitraum eine Verringerung des Wohnungsangebots. Diese

*Wohnungsabgang von
0,2 % jährlich*

Wohnungsabgänge entstehen durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung von Wohnungen. Die Abgangsquote wird im Prognosezeitraum, basierend auf Erfahrungswerten und in Anlehnung auf andere Gutachten bspw. BBSR, auf 0,2 % festgesetzt und ist damit in der Regel etwas höher als der jährliche statistisch (unter)erfasste Abgang. Dies dient der Schaffung einer verlässlichen Planungsgrundlage, um Unsicherheiten und Planungsrisiken abzudecken.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zudem eine sogenannte Fluktuationsreserve 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 vermietet werden, in der Umbauphase in der Regel nicht zur Verfügung.

Fluktuationsreserve

Tabelle 3: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) und Wohnungsangebot

Gemeinde	Variante	2023			2040		
		Nachfrage	Angebot	Bilanz*	Nachfrage	Angebot	Bilanz*
Ravensburg	Basisvariante	25.010	24.610	400	26.460	23.780	2.680
	Obere Variante				27.470		3.680
Weingarten	Basisvariante	12.580	12.340	240	13.530	11.930	1.600
	Obere Variante				13.800		1.880
Baienfurt	Basisvariante	3.390	3.330	60	3.530	3.220	310
	Obere Variante				3.660		440
Baindt	Basisvariante	2.400	2.340	60	2.530	2.270	260
	Obere Variante				2.580		310
Berg	Basisvariante	2.080	2.030	40	2.180	1.960	210
	Obere Variante				2.240		280
GMS	Basisvariante	45.440	44.650	780	48.220	43.160	5.070
	Obere Variante				49.750		6.590

* Mit der Bilanz wird der Nachfrageüberhang im Basisjahr dargestellt (vgl. Kapitel 3).

Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der amtlichen Statistik

In der Wohnungsmarktbilanzierung ergibt sich für den Gemeindeverband Mittleres Schussental insgesamt bis zum Jahr 2040 in der Basisvariante ein Mangel von 5.070 Wohneinheiten. Der Nachfrage von 48.220 Haushalten steht lediglich einem Wohnungsangebot von 43.160 Wohneinheiten gegenüber. Da sich in der Oberen Variante mit 49.750 eine höhere Nachfrage zeigt, fällt auch die Wohnungsmarktbilanz in der Oberen Variante deutlicher aus. Sie liegt bei 6.590 fehlenden Wohneinheiten. Im nachfolgenden Kapitel werden die Ergebnisse für die einzelnen Kommunen detailliert betrachtet.

*Bis 2040 fehlen 5.070
bzw. 6.590 Wohnein-
heiten im GMS*

3. Detaillierte Ergebnisdarstellung

Im Folgenden wird für die einzelnen Kommunen erläutert, wie sich der Neubaubedarf aus Nachfrageüberhang-, Zusatz- und Ersatzbedarf zusammensetzt. Die drei Bedarfsarten sollen an dieser Stelle aber zunächst erläutert werden:

- Der **Nachfrageüberhang** beschreibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt zum Ausgangszeitpunkt der Prognose. Kommunen weisen keinen Nachfrageüberhang auf, wenn die Anzahl der vorhandenen Wohnungen ausreicht, um die bestehende Haushaltszahl einschließlich der erforderlichen Fluktuationsreserve zu decken. Ein negativer Nachfrageüberhang (=Angebotsüberhang) deutet auf ein Überangebot an Wohnraum hin; in diesen Fällen ist von erhöhten Leerstandsquoten innerhalb der Kommune auszugehen. Liegt hingegen ein Nachfrageüberhang vor, steht nicht genügend Wohnraum zur Verfügung, um sowohl die Versorgung aller Haushalte als auch die notwendige Fluktuationsreserve d.h. einen funktionierenden Wohnungsmarkt sicherzustellen. Dies kann sich unter anderem darin äußern, dass geplante Umzüge nicht realisiert werden können oder Haushalte nicht in einer ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnung leben können.
Im Gemeindeverband Mittleres Schussental weisen alle Kommunen einen Nachfrageüberhang auf.
- Der **Zusatzbedarf** spiegelt die zukünftige Haushaltsentwicklung wider. Ein negativer Zusatzbedarf weist auf rückläufige Haushaltszahlen hin, während ein positiver Zusatzbedarf zeigt, dass sich die Haushaltszahl im Prognosezeitraum erhöht und die Nachfrage steigt.
Im Gemeindeverband Mittleres Schussental weisen alle Kommunen einen Anstieg der Haushaltszahl und damit den Bedarf nach mehr Wohnraum auf. Der Zusatzbedarf fällt positiv aus.
- Der **Ersatzbedarf** resultiert aus abgängigen Wohnungen. Der Wohnungsbestand reduziert sich – ohne Neubau – bis 2040 aufgrund von Abrissen, Umnutzungen und Zusammenlegungen kontinuierlich. So dass ein Ersatzbedarf in allen Kommunen ausgewiesen werden kann.

3.1 Ravensburg

Der Nachfrageüberhang in der Stadt Ravensburg liegt im Ausgangsjahr bei rund 400 Wohneinheiten. Der Nachfrage von rund 25.010 Haushalten (inkl. Fluktuationsreserve) stehen lediglich rund 24.610 Wohneinheiten gegenüber. In der Basisvariante ergibt sich gemeinsam mit dem Zusatz- sowie dem Ersatzbedarf fehlender Wohnraum in Höhe von rund 2.680 Wohneinheiten im Jahr 2040. In der Oberen Variante entwickelt sich bis 2040 ein Defizit von rund 3.680 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 4).

Bis 2040 fehlen 2.680 bzw. 3.680 Wohneinheiten

Tabelle 4: Darstellung der Bedarfstypen in Ravensburg

	Variante	2023	2030	2040
Nachfrage- überhang	<i>Basisvariante</i>	400	400	400
	<i>Obere Variante</i>	400	400	400
Zusatzbedarf	<i>Basisvariante</i>	0	650	1.450
	<i>Obere Variante</i>	0	1.360	2.460
Ersatzbedarf	<i>Basisvariante</i>	0	340	820
	<i>Obere Variante</i>	0	340	820
Insgesamt	<i>Basisvariante</i>	400	1.390	2.680
	<i>Obere Variante</i>	400	2.100	3.680

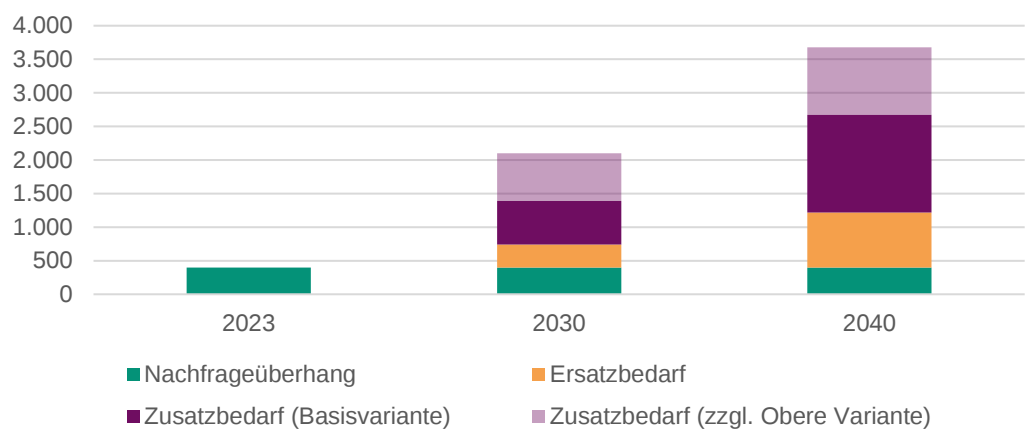
Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: Eigene Berechnung

Grundsätzlich zeigt sich, dass die Hälfte (Basisvariante) bzw. zwei Drittel (Obere Variante) des Neubaubedarfs aus dem Zusatzbedarf resultiert. Der Ersatzbedarf hat einen Anteil von rund 30 % (Basisvariante) bzw. rd. 20 % (Obere Variante) und den geringsten Anteil macht der Nachfrageüberhang im Basisjahr aus, dieser sollte jedoch kurzfristig realisiert werden (400 Wohneinheiten). Gemäß den Baufertigstellungen in 2024 konnten bereits fast zwei Drittel des Nachfrageüberhangs realisiert werden.

Neubaubedarf resultiert insbesondere aus Zusatzbedarf

Abbildung 2: Darstellung der Bedarfstypen in Ravensburg



Der Zusatzbedarf (Basisvariante) stellt den Zusatzbedarf in der Basisvariante dar. Der gesamte Zusatzbedarf in der Oberen Variante wird durch diesen sowie zusätzlich den Zusatzbedarf (zzgl. Obere Variante) abgebildet.
Quelle: Eigene Berechnung

3.2 Weingarten

Weingarten weist ebenfalls einen Nachfrageüberhang auf. Aufgrund der Anspannung des Wohnungsmarktes fehlen im Ausgangsjahr 2023 etwa 240 Wohneinheiten. Der Nachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) in Höhe von 12.580 stehen lediglich rund 12.340 Wohneinheiten gegenüber. In der Basisvariante ergibt sich gemeinsam mit dem Zusatz- sowie dem Ersatzbedarf ein Neubaubedarf in Höhe von rund 1.600 Wohneinheiten im Jahr 2040. In der Oberen Variante liegt dieser bei rund 1.880 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 5).

Bis 2040 fehlen 1.600 bzw. 1.880 Wohneinheiten

Tabelle 5: Darstellung der Bedarfstypen in Weingarten

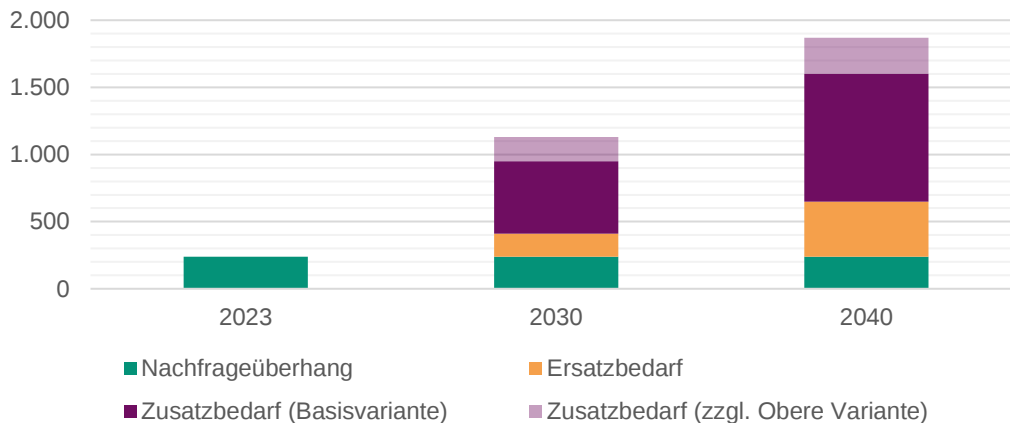
Variante		2023	2030	2040
Nachfrage- überhang	Basisvariante	240	240	240
	Obere Variante	240	240	240
Zusatzbedarf	Basisvariante	0	540	950
	Obere Variante	0	720	1.220
Ersatzbedarf	Basisvariante	0	170	410
	Obere Variante	0	170	410
Insgesamt	Basisvariante	240	950	1.600
	Obere Variante	240	1.130	1.880

Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: Eigene Berechnung

In Weingarten sind mehr als die Hälfte (Basisvariante) bzw. fast zwei Drittel (Obere Variante) des Neubaubedarfs Zusatzbedarf. Der Ersatzbedarf hat einen Anteil von etwa einem Viertel und den geringsten Anteil am Neubaubedarf insgesamt zählt zum Nachfrageüberhang, der jedoch kurzfristig realisiert werden sollte (240 Wohneinheiten). Im Jahr 2024 war die Neubautätigkeit jedoch weiter verhalten, so dass nur rund 10 % des Nachfrageüberhangs bedient werden konnten.

Neubaubedarf ist insbesondere Zusatzbedarf

Abbildung 3: Darstellung der Bedarfstypen in Weingarten



Der Zusatzbedarf (Basisvariante) stellt den Zusatzbedarf in der Basisvariante dar. Der gesamte Zusatzbedarf in der Oberen Variante wird durch diesen sowie zusätzlich den Zusatzbedarf (zzgl. Obere Variante) abgebildet.

Quelle: Eigene Berechnung

3.3 Baienfurt

Baienfurt weist einen Nachfrageüberhang von rund 60 Wohneinheiten auf. Das bedeutet, bereits im Ausgangsjahr 2023 fehlen etwa 60 Wohnungen, da der Nachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) von rund 3.390 lediglich rund 3.330 Wohneinheiten gegenüberstehen. In der Basisvariante ergibt sich gemeinsam mit dem Zusatz- sowie dem Ersatzbedarf ein Neubaubedarf in Höhe von rund 310 Wohneinheiten im Jahr 2040. In der Oberen Variante entwickelt sich bis 2040 ein Defizit von rund 440 Wohneinheiten.

Bis 2040 fehlen 310 bzw. 440 Wohneinheiten

Tabelle 6: Darstellung der Bedarfstypen in Baienfurt

	Variante	2023	2030	2040
Nachfrage- überhang	Basisvariante	60	60	60
	Obere Variante	60	60	60
Zusatzbedarf	Basisvariante	0	70	140
	Obere Variante	0	150	270
Ersatzbedarf	Basisvariante	0	50	110
	Obere Variante	0	50	110
Insgesamt	Basisvariante	60	180	310
	Obere Variante	60	260	440

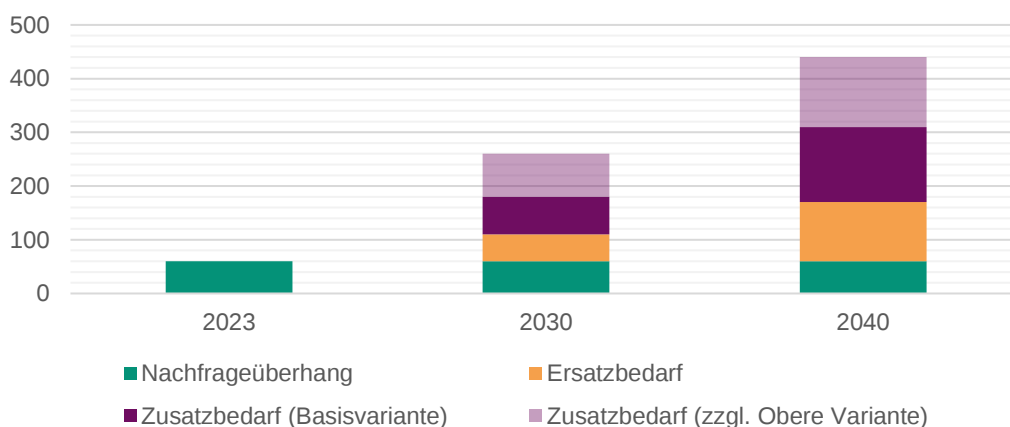
Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: Eigene Berechnung

Auch in Baienfurt ist der größte Anteil des Neubaubedarfs der Zusatzbedarf (45 % in der Basisvariante und rund 60 % in der Oberen Variante). Im Vergleich zu Ravensburg und Weingarten fällt der Ersatzbedarf jedoch höher aus. Er liegt bei etwa einem Drittel in der Basisvariante und einem Viertel in der Oberen Variante. Wie in den anderen Kommunen hat der Nachfrageüberhang den geringsten Anteil. Dieser sollte jedoch kurzfristig realisiert werden (60 Wohneinheiten). Im Jahr 2024 konnte durch die rund 20 Fertigstellungen bereits rund ein Drittel des Nachfrageüberhangs bedient werden.

Hohe Anteile
Zusatzbedarf

Abbildung 4: Darstellung der Bedarfstypen in Baienfurt



Der Zusatzbedarf (Basisvariante) stellt den Zusatzbedarf in der Basisvariante dar. Der gesamte Zusatzbedarf in der Oberen Variante wird durch diesen sowie zusätzlich den Zusatzbedarf (zzgl. Obere Variante) abgebildet.

Quelle: Eigene Berechnung

3.4 Baintd

Baintd weist – wie Baienfurt – einen Nachfrageüberhang von rund 60 Wohneinheiten auf. Das bedeutet, dass bereits im Ausgangsjahr 2023 die Nachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) den Wohnungsbestand übersteigt. Der Nachfrage von rd. 2.400 steht ein Wohnungsangebot von rund 2.340 gegenüber. In der Basisvariante ergibt sich gemeinsam mit dem Zusatz- sowie dem Ersatzbedarf fehlender Wohnraum in Höhe von rund 260 Wohneinheiten im Jahr 2040. In der Oberen Variante entwickelt sich bis 2040 ein Defizit von rund 310 Wohneinheiten.

Bis 2040 fehlen 260 bzw. 310 Wohneinheiten

Tabelle 7: Darstellung der Bedarfstypen in Baintd

	Variante	2023	2030	2040
Nachfrage- überhang	<i>Basisvariante</i>	60	60	60
	<i>Obere Variante</i>	60	60	60
Zusatzbedarf	<i>Basisvariante</i>	0	60	130
	<i>Obere Variante</i>	0	90	180
Ersatzbedarf	<i>Basisvariante</i>	0	30	80
	<i>Obere Variante</i>	0	30	80
Insgesamt	<i>Basisvariante</i>	60	150	260
	<i>Obere Variante</i>	60	180	310

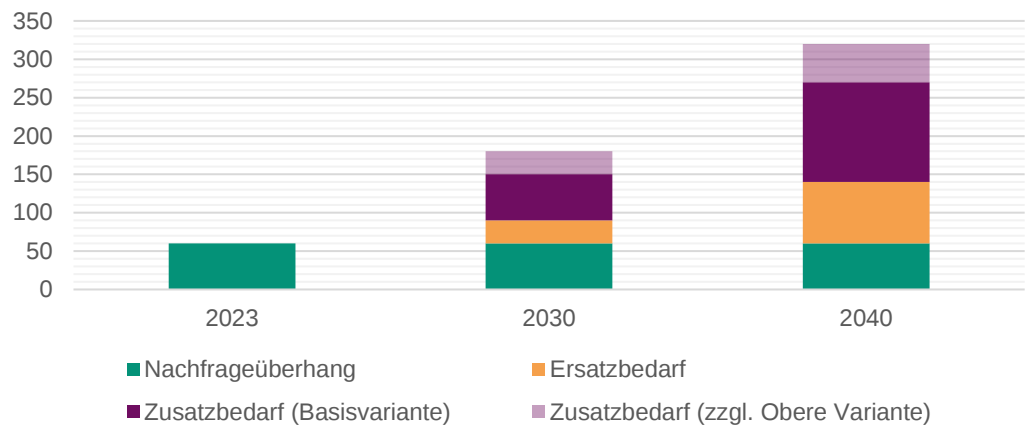
Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: Eigene Berechnung

Wie auch in den anderen Kommunen hat der Zusatzbedarf in Baintd den größten Anteil am Neubaubedarf (50 % in der Basisvariante und rund 60 % in der Oberen Variante). Der Anteil des Ersatzbedarfes hingegen liegt bei knapp über bzw. knapp unter 30 %. Der Nachfrageüberhang hat auch hier die geringsten Anteile, sollte jedoch kurzfristig realisiert werden (60 Wohneinheiten). Im Jahr 2024 konnte der Nachfrageüberhang nur geringfügig ausgeglichen werden. Es wurden kaum Wohnungen fertiggestellt.

Zusatzbedarfe mit größtem Anteil

Abbildung 5: Darstellung der Bedarfstypen in Baidt



Der Zusatzbedarf (Basisvariante) stellt den Zusatzbedarf in der Basisvariante dar. Der gesamte Zusatzbedarf in der Oberen Variante wird durch diesen sowie zusätzlich den Zusatzbedarf (zzgl. Obere Variante) abgebildet.
Quelle: Eigene Berechnung

3.5 Berg

Berg weist ebenfalls einen Nachfrageüberhang auf. Bereits im Ausgangsjahr 2023 fehlen etwa 40 Wohneinheiten. Der Nachfrage (inklusive Fluktuationsreserve) in Höhe von rund 2.070 steht ein Wohnungsangebot in Höhe von rund 2.030 Wohneinheiten gegenüber. In der Basisvariante ergibt sich gemeinsam mit dem Zusatz- sowie dem Ersatzbedarf fehlender Wohnraum in Höhe von rund 210 Wohneinheiten im Jahr 2040. In der Oberen Variante entwickelt sich bis 2040 ein Defizit von rund 280 Wohneinheiten.

Bis 2040 fehlen 210 bzw. 280 Wohneinheiten

Tabelle 8: Darstellung der Bedarfstypen in Berg

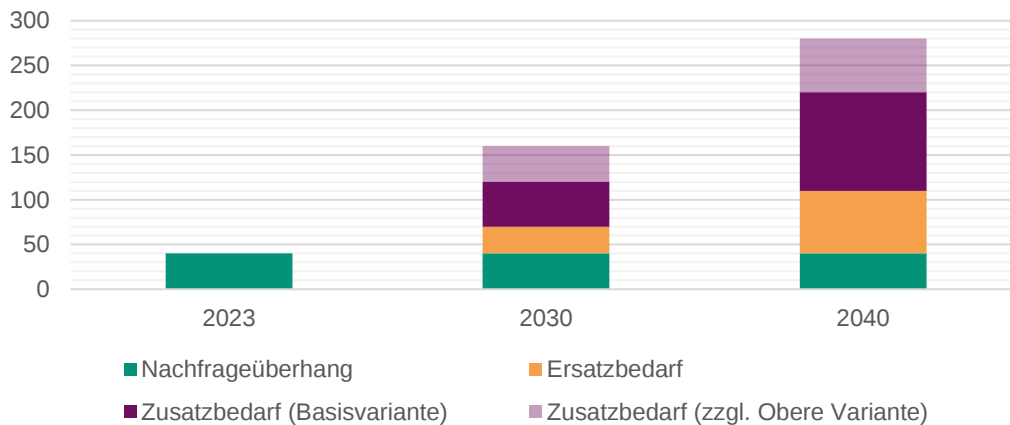
	Variante	2023	2030	2040
Nachfrage- überhang	Basisvariante	40	40	40
	Obere Variante	40	40	40
Zusatzbedarf	Basisvariante	0	50	110
	Obere Variante	0	90	170
Ersatzbedarf	Basisvariante	0	30	70
	Obere Variante	0	30	70
Insgesamt	Basisvariante	40	110	210
	Obere Variante	40	150	280

Die in der Tabelle dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet. Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: Eigene Berechnung

In Berg zeigt sich ebenfalls, dass der größte Anteil am Neubaubedarf durch Zusatzbedarf anfällt. In der Basisvariante ist rund die Hälfte des Neubaubedarfs Zusatzbedarf und in der Oberen Variante sind es rund 60 %. Allerdings sind auch ein Drittel (Basisvariante) bzw. ein Viertel (Obere Variante) des Neubaubedarfs Ersatzbedarf. Der Nachfrageüberhang zeigt erneut die geringsten Anteile, die jedoch kurzfristig realisiert werden sollten (40 Wohneinheiten). In Berg ist dies größtenteils gelungen. Durch 30 neue Wohnungen konnten drei Viertel des Nachfrageüberhangs aus 2023 ausgeglichen werden.

Zusatzbedarfe mit größtem Anteil

Abbildung 6: Darstellung der Bedarfstypen in Berg



Der Zusatzbedarf (Basisvariante) stellt den Zusatzbedarf in der Basisvariante dar. Der gesamte Zusatzbedarf in der Oberen Variante wird durch diesen sowie zusätzlich den Zusatzbedarf (zzgl. Obere Variante) abgebildet.

Quelle: Eigene Berechnung

3.6 Exkurs Wohnflächenverbrauch

In Deutschland haben sich die Wohnflächenbedarfe in den vergangenen Jahrzehnten verändert und befinden sich derzeit in einer Phase der Neuorientierung. Nachdem die Wohnfläche pro Kopf lange Zeit kontinuierlich gewachsen ist, zeigt sich inzwischen eine Stagnation, während der Markt für kleinere Wohnungen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen ist¹. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit veränderten demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere mit der verstärkten Singularisierung, also einer zunehmenden Zahl kleiner Haushalte und Einpersonenhaushalte. Kleinere, funktional geschnittene und energieeffiziente Wohnungen gewinnen dadurch an Bedeutung, da sie den veränderten Lebensformen eher gerecht werden und zugleich einen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor leisten.

Kleine Wohnungen gewinnen an Bedeutung

¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2026)

Zugleich haben sich Veränderungen in der jüngeren Vergangenheit stark auf die Kosten des Eigentumserwerbs ausgewirkt. Neben verteuerten Materialkosten für Neubau, sind auch Zinsen für Baufinanzierungskredite wieder auf einem vergleichsweise hohen Niveau.² Gepaart mit angestiegenen Grundstückspreisen und verschärften Eigenkapitalregelungen der Banken, ist das Eigentum weniger erschwinglich geworden, als noch in den 2010er Jahren. Oft können sich Interessenten eine entsprechende Wunschimmobilie nicht mehr leisten. Die Größe eines Grundstücks stellt einen entscheidenden Kostenfaktor beim Erwerb von Wohneigentum dar. Kleinere Grundstücksflächen führen in der Regel zu geringeren Kaufpreisen, wodurch die Hürde für Eigentum insbesondere für Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen gesenkt wird.

Hohe Quadratmeterpreise

Für den Wohnungsmarkt in dem Gemeindeverband Mittleres Schussental bedeutet dies eine stärkere Ausrichtung an differenzierten Nachfragestrukturen. Während größere Wohnungen und Häuser weiterhin für Familien relevant bleiben, steigt der Bedarf an kleineren, funktionalen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, zu denen insbesondere Senioren, kinderlose Paare, Studierende und Auszubildende zählen, weiter an. Zugleich eröffnet sich die Möglichkeit eines Generationenwechsels, sofern umzugswillige Senioren ihre häufig zu groß gewordenen Einfamilienhäuser verlassen. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichendes Angebot an seniorengerechten und barrierearmen Wohnungen, dessen Bereitstellung angesichts hoher Miet- und Kaufpreise sowie eines knappen Angebots eine zentrale Herausforderung darstellt. Um auch mittleren und niedrigen Einkommen die Möglichkeit des Eigentumserwerbs zu geben, bietet sich zudem die Ausweisung von kleineren Wohn- und Grundstücksflächen an.

Mit kleinen Wohnungen an Nachfrage anpassen

4. Unterschiede zur Landesprognose

Es gibt methodische Unterschiede zwischen der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes und der von GEWOS berechneten Prognose. Grundsätzlich haben die gesondert beauftragten Prognosen den Vorteil, dass ein detaillierter Blick in die Kommunen möglich ist. Dies zeigt sich im vorliegenden Fall in zwei Punkten:

Unterschiede in der Methode

- GEWOS nutzt für die Bevölkerungszahlen die Zahlen der **Einwohnermeldeämter**. Die Zahlen mit denen in den Kommunen gerechnet wird. Für die Vorausberechnung durch das Statistische Landesamt werden die Zahlen der **Bevölkerungsfortschreibung** auf Basis des **Zensus 2022** herangezogen. Diese lösten in vielen, auch baden-württembergischen, Kommunen Unmut aus³. Die amtlichen Bevölkerungszahlen liegen meist erheblich unter den kommunalen Daten (vgl. Tabelle 9).

² [12-zinssaetze-fuer-wohnungsbaukredite-data.pdf](#)

³ Gemeindetag Baden-Württemberg (2024), Südwestrundfunk (2024), Schwäbischer Verlag (2025)

- GEWOS berechnet die zukünftige Entwicklung mit einer **Bottom-Up-Methode**. Das bedeutet es erfolgt eine eigene Ableitung der Bevölkerungsentwicklung auf Basis der bisherigen Entwicklungen in den einzelnen Kommunen, während das statistische Landesamt ein **Top-Down-Prinzip** nutzt. In diesem Fall wird eine Berechnung für das gesamte Land Baden-Württemberg erstellt und die Bevölkerungsentwicklung wird von der Landesebene auf die Kommunen, nach Einteilung in Gebietstypen, heruntergerechnet.

Tabelle 9: Einwohnerzahlen der Meldeämter und der amtlichen Statistik als Ausgangsbevölkerung

	Von GEWOS genutzte Einwohnerzahl 2023 (Einwohnermeldeämter)	Vom Statistischen Landesamt genutzte Einwohnerzahl 2023 (Fortschreibung Bevölkerungszahl auf Basis Zensus 2022)	Differenz absolut in %
<i>Ravensburg</i>	51.730	50.660	1.070 2 %
<i>Weingarten</i>	26.040	24.926	1.114 4 %
<i>Baienfurt</i>	7.480	7.298	182 2 %
<i>Baindt</i>	5.410	5.255	155 3 %
<i>Berg</i>	4.530	4.430	100 2 %

Die in der Tabelle von GEWOS dargestellten Werte wurden auf die nächstliegende Zehnerstelle gerundet.
Quelle: Einwohnermeldeämter, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Da jedoch die Entwicklung über den Prognosezeitraum zur Ableitung der Wohnbedarfe entscheidend ist, ist letztendlich die absolute Zahl der Ausgangsbevölkerung von geringerer Relevanz. Die Methoden und Annahmen hinter der Bevölkerungsfortschreibung hingegen sind bedeutend. Für diese wiederum sind Annahmen zu Stützzeiträumen relevant.

Bevölkerungsentwicklung von Bedeutung

- Die Basis für die Bevölkerungsprognose von GEWOS bildet im Wesentlichen der Stützzeitraum von **2011 bis 2023**. Die Sonderjahre mit Flüchtlingszuwanderungen und der Covid-19-Pandemie sind damit enthalten.⁴

⁴ Die Annahme einer erhöhten Zuwanderung im Prognosezeitraum lässt sich sowohl historisch als auch global begründen. In der Vergangenheit führten beispielsweise die Aufnahme von Spätaussiedlern nach dem Zweiten Weltkrieg sowie Konflikte wie in Vietnam oder im ehemaligen Jugoslawien wiederholt zu erhöhten Asylzahlen in Deutschland. Vor diesem Hintergrund können auch für den Prognosezeitraum Sonderentwicklungen oder plötzliche Zuwanderungsschübe nicht ausgeschlossen werden. Internationale Organisationen wie die Weltbank weisen zudem auf langfristige globale Trends hin: So wird aufgrund des Klimawandels von bis zu 216 Millionen Menschen mit möglicher Vertreibung bis 2050 ausgegangen, was potenziell auch Auswirkungen auf die deutsche Migrations- und Wohnraumsituation haben kann (vgl. Die Zeit: 2021)

- Das Statistische Landesamt leitet die Entwicklungen auf Basis der **Jahre 2017 bis 2019 sowie 2023** ab. Die Sonderentwicklungen wurden damit ausgeklammert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in der von GEWOS gerechneten Prognose von einer positiveren Bevölkerungsentwicklung ausgegangen wird (+5,7 % Basisvariante bzw. +9,2 % Obere Variante) als in der Landesprognose (3,8 %). Zu beachten ist dabei jedoch, dass diese in den einzelnen Kommunen unterschiedlich ausfallen. So verläuft die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für Baienfurt positiver als die Basisvariante von GEWOS. Über den gesamten Gemeindeverband Mittleres Schussental liegt die Bevölkerungszahl in 2040 in der Basisvariante jedoch um rund 1.860 Personen und in der Oberen Variante um rund 5.220 Personen oberhalb der Prognose des statistischen Landesamtes. Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum fällt damit höher aus.

GEWOS Prognose positiver – Ausnahme Baienfurt in der Basisvariante

5. Ergebnis

Grundsätzlich ist abschließend noch einmal die Attraktivität und Wirtschaftskraft der Region Mittleres Schussental zu betonen. Wenn es gelingt Wohnraum im Maße der Prognoseergebnisse zu realisieren (in der Basisvariante 5.070 bzw. in der Oberen Variante 6.590 Wohneinheiten), ist davon auszugehen, dass dieser auch Interessenten findet. Der bereits heute angespannte Wohnungsmarkt, der sich auch in geringen Leerstandszahlen (rd. 3 %) der einzelnen Kommunen widerspiegelt, verdeutlicht ebenfalls die starke Nachfrage.

Attraktiver Wohnungsmarkt

Die bestehenden Nachfrageüberhänge konnten in den einzelnen Kommunen im Jahr 2024 unterschiedlich gut ausgeglichen werden. Den rund 800 Nachfrageüberhängen in 2023 stehen 335 Baufertigstellungen in 2024 gegenüber. Somit konnten auch die im Kapitel 2.1 beschriebenen Nacholbedarfe nur teilweise bedient werden. Grundsätzlich müsste gemäß GEWOS Prognose die Bautätigkeit anziehen. Das bedeutet, es müssen weitere Flächen für den Wohnungsbau in allen Kommunen bereitgestellt werden.

Erhöhte Bautätigkeit sinnvoll

Neuer Flächenbedarf es insbesondere, da – wie in den detaillierten Ergebnisdarstellungen deutlich wurde – nur rund ein Fünftel bis ein Drittel der Neubaubedarfe Ersatzbedarfe sind und damit auf bestehenden Flächen gedeckt werden können. Der deutlich überwiegende Teil setzt sich aus den bestehenden Nachfrageüberhängen⁵ und den Zusatzbedarfen, die aus einem Anstieg der Haushaltszahl resultieren, zusammen. Die Begegnung dieser Bedarfe erfordert die Bereitstellung weiterer Flächen für den Wohnungsbau.

Bautätigkeit insbesondere auf neuen Flächen

⁵ Die Deckung der Nachfrageüberhänge ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit Berücksichtigung einer angemessenen Fluktuationsquote von Bedeutung.

Für eine Unterstützung des Generationenwechsels in den Bestandsquartieren ist zusätzlich zur Schaffung von Angeboten für Zuziehende (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) auch die Schaffung von Angeboten für umzugsinteressierte Seniorenhaushalte von Bedeutung. Ein erfolgreicher Generationenwechsel in den Bestandsquartieren würde sowohl den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch der Haushalte als auch die benötigte Flächeninanspruchnahme reduzieren.

*Zielgruppengerechte
Entwicklung zur Redu-
zierung der Flächenbe-
darfe*

Quellen

- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2026): Wohnungen in Deutschland werden erstmals seit Jahrzehnten wieder kleiner. URL: https://www.diw.de/de/diw_01.c.993601.de/wohnungen_in_deutschland_werden_erstmals_sieit_jahrzehnten_wieder_kleiner.html
- Die Zeit (2021): Weltbank rechnet mit 216 Millionen Klimaflüchtlingen in dreißig Jahre. URL: <https://www.zeit.de/gesellschaft/2021-09/klimawandel-migration-weltbank-fluechtlinge-wasserknappheit-meeresspiegel>
- Gemeindetag Baden-Württemberg (2024): Über 100 Beschwerden zum Zensus 2022. URL: <https://www.diegemeinde.de/ueber-100-beschwerden-zum-zensus-2022>
- Schwäbischer Verlag (2025): Kommunen verlieren Einwohner und Geld – das hat Konsequenzen. URL: <https://www.schwaebische.de/regional/oberschwaben/ravensburg/kommunen-verlieren-einwohner-und-geld-das-hat-konsequenzen-3266382>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2025): Wie funktioniert die Vorausberechnung der Bevölkerung in den Gemeinden und Kreisen? Methodik der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2023. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2025. URL: https://www.statistik-bw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeff/Statistisches_Monatsheft/PDF/11152500502.pdf
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2026): Vorausberechnung. URL: <https://www.statistik-bw.de/leben-und-arbeiten/bevoelkerung-und-gebiet/vorausberechnung/>
- Südwestrundfunk (2024): Zensus 2022: Kommunen in BW befürchten teils drastisch geringere Einnahmen. URL: <https://www.swr.de/swraktuell/baden-wuerttemberg/zensus-weniger-einnahmen-bw-staedte-kommunen-einwohner-100.html>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden 2011 bis 2024.....	6
Abbildung 2: Darstellung der Bedarfstypen in Ravensburg	12
Abbildung 3: Darstellung der Bedarfstypen in Weingarten	13
Abbildung 4: Darstellung der Bedarfstypen in Baienfurt	14
Abbildung 5: Darstellung der Bedarfstypen in Baidnt	16
Abbildung 6: Darstellung der Bedarfstypen in Berg	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zuzüge in der Vergangenheit und den Prognosevarianten.....	7
Tabelle 2: Bevölkerungszahlen 2023 (Einwohnermeldeämter) und 2040 (Bevölkerungsprognose).....	8
Tabelle 3: Bilanzierung von Wohnungsnachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) und Wohnungsangebot.....	9
Tabelle 4: Darstellung der Bedarfstypen in Ravensburg	11
Tabelle 5: Darstellung der Bedarfstypen in Weingarten	12
Tabelle 6: Darstellung der Bedarfstypen in Baienfurt	14
Tabelle 7: Darstellung der Bedarfstypen in Baindt.....	15
Tabelle 8: Darstellung der Bedarfstypen in Berg	16
Tabelle 9: Einwohnerzahlen der Meldeämter und der amtlichen Statistik als Ausgangsbevölkerung.....	19



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

www.gewos.de



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes
für den
Gemeindeverwaltungsverband
Mittleres Schussental**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Str. 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-44
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



Bearbeiter:
Dr. rer. pol. Rainer Kahnert

Lörrach/Dortmund/Nürnberg 26.01.2022



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. MODELLTHEORETISCHE BEDARFSBERECHNUNGEN – METHODIK	2
2.1 ZUR METHODIK DER BEDARFSPROGNOSE	2
2.2 MODIFIKATIONEN DES MODELLS	4
2.3 MODELLRECHNUNGEN	6
2.3.1 Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental	7
2.3.2 Ravensburg	17
2.3.3 Weingarten	21
2.3.4 Baienfurt	25
2.3.5 Baidt	29
2.3.6 Berg	30
3. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	31



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard	9
Tab. 2: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen	10
Tab. 3: GIFPRO Vallee – Flächenbedarf bis 2030/ 2040 nach Wirtschaftsgruppen	10
Tab. 4: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO	12
Tab. 5: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO	13
Tab. 6: Trendbasierte gewerbeflächenrelevante Beschäftigtenentwicklung nach TBS- GIFPRO	13
Tab. 7: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO bis 2030	14
Tab. 8: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO bis 2040	15
Tab. 9: Flächenbedarf bis 2030 nach TBS-GIFPRO	16
Tab. 10: Flächenbedarf bis 2040 nach TBS-GIFPRO	17
Tab. 11: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard	19
Tab. 12: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen.....	20
Tab. 13: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen.....	21
Tab. 14: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard	23
Tab. 15: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen.....	24
Tab. 16: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen.....	24
Tab. 17: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard	27
Tab. 18: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen.....	28
Tab. 19: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen.....	28
Tab. 20: Vergleich der Berechnungen.....	31
Tab. 21: Bedarf des Gemeindeverwaltungsverbandes.....	33



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Mit Datum vom Februar 2020 beauftragte der Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental, vertreten durch die Stadt Ravensburg, das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, die Berechnung des gewerblichen Flächenbedarfes im Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 zu aktualisieren und auf das Zieljahr 2040 fortzuschreiben. Anlass für diese Fortschreibung ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband, wofür aktuelle Prognosewerte benötigt werden.

Als methodische Grundlage für die Berechnungen wird, wie schon im Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2016, das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Prognose) in mehreren Varianten,

- der Basisvariante,
- der von Professor Vallee / RWTH Aachen entwickelten Varianten (im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW erarbeitet),
- der vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelten TBS-GIFPRO-Variante,

verwendet.

Im Nachfolgenden wird zunächst die methodische Grundlage der drei Varianten beschrieben. Die Berechnung wird anschließend zunächst für den Gemeindeverwaltungsverband in seiner Gesamtheit und danach für die einzelnen Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes vorgenommen. Die Modellrechnungen werden um eine Interpretation der Ergebnisse ergänzt, in deren Rahmen die Ergebnisse der einzelnen Modellrechnung bewertet, zusammengeführt und eine zusammenfassende Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfes im Gemeindeverwaltungsverband gegeben wird.



2. MODELLTHEORETISCHE BEDARFSBERECHNUNGEN – METHODIK

Das Modell zur Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose (GIFPRO) wurde 1980 im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg entwickelt, um die seinerzeit regelmäßig auftretenden Flächenüberschreitungen auf ein realistisches Maß zurückzuführen¹. Entsprechend dieser Zielsetzung setzt das Modell nicht auf eine - prognostizierte oder angestrebte - Entwicklung der Erwerbspersonenzahlen, sondern auf die real zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Dabei werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in einer Gemeinde als Datengrundlage genommen, mittels (einheitlicher) Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten die mobilen, d.h. flächennachfragenden Beschäftigten ermittelt und über arbeitsplatzspezifische Flächenkennziffern der zu erwartende Flächenbedarf bestimmt. Die Bedarfsbestimmung erfolgt für ein Jahr und wird auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

2.1 Zur Methodik der Bedarfsprognose

Das Modell ist wie folgt konzipiert:

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Dabei ist zu differenzieren nach

- **Neuansiedlungsbedarf** (interkommunale Mobilität) inkl. Neugründungen, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die von außerhalb in die Kommune zuwandern bzw. neu gegründet werden;
- **Verlagerungsbedarf**, d.h. Flächeninanspruchnahme durch Betriebe, die innerhalb einer Kommune ihren Standort wechseln.

Zentrales Element der Modellkonstruktion sind zwei Werte:

- Die Zahl der Arbeitsplätze, die in der Gemeinde verlagert bzw. neu angesiedelt werden;
- Der Flächenbedarf je verlagertem oder neu angesiedeltem Arbeitsplatz.

¹ Bauer, M., Bonny, H.W., Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe - Bedarfsrechnung nach GIFPRO. Dortmund 1986.



Für die Zahl der verlagerten und neu angesiedelten Arbeitsplätze werden bei der Modellentwicklung empirisch ermittelte Quoten verwendet, die auf die Beschäftigten in denjenigen Wirtschaftsabteilungen bezogen werden, die in erster Linie Industrie- und Gewerbeflächen beanspruchen. Die Arbeitsplatzzahlen basieren auf der Statistik der Arbeitsagentur, in der die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind.

Aufgrund des unterschiedlichen Maßes, in dem die einzelnen Wirtschaftsabteilungen gewerbliche Bauflächen nachfragen, werden die Beschäftigten entsprechend ihrer Wirtschaftsabteilung mit einer Standardquote gewichtet.

- Bei den Beschäftigten, die den Wirtschaftsabteilungen "Verarbeitendes Gewerbe" bzw. "Baugewerbe" zuzurechnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechenden Unternehmen nahezu ausschließlich Gewerbeflächen beanspruchen. Die Beschäftigten dieser Unternehmen gehen daher zu jeweils 100% in die weiteren Berechnungen mit ein.
- Die Beschäftigten der Wirtschaftsabteilung „Handel“ beanspruchen nur teilweise gewerbliche Bauflächen. Im Rahmen des GIFPRO-Modells gehen sie mit 50% der Beschäftigtenzahl in die Bedarfsrechnung ein.
- Die Beschäftigten des Bereiches „Verkehr und Lagerei“ wiederum sind vollständig als gewerbeflächenrelevant anzusehen; sie gehen dementsprechend mit 100% in die Berechnungen ein.
- In einer Fortentwicklung des Modells wird außerdem der Dienstleistungssektor mit 10% der Beschäftigten einbezogen.

In der Modellkonzeption wird für die **Ansiedlungsquote** ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die **Verlagerungsquote** ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen empfohlen.

Der Schritt von den mobilen (flächennachfragenden) Beschäftigten zur nachgefragten Fläche erfolgt über eine Flächenkennziffer, angegeben in m² pro Beschäftigten. Dieser Größe kommt im Rahmen des GIFPRO-Modells ein entscheidender Stellenwert

zu. Im Standardmodell wird von einer durchschnittlichen Flächenkennziffer von 225 m²/ Beschäftigten ausgegangen².

Aus der Multiplikation der Beschäftigtenzahlen mit der Flächenkennziffer ergibt sich die zu erwartende Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen pro Jahr. Diese Zahl wird als Durchschnittswert angesetzt und auf den Prognosezeitraum hochgerechnet.

Im Modell berücksichtigt wird auch, dass infolge von Betriebsverlagerungen, Betriebsstillegungen, Produktionseinschränkungen etc. auch Freisetzungen von Industrie- und Gewerbeflächen vorkommen und diese Flächen zumindest teilweise für eine neue gewerbliche Nutzung wieder verwendet werden können. Hierfür wird eine Freisetzungsquote verwendet, die mit der Verlagerungsquote identisch ist. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle freigesetzten Flächen wieder einer gewerblich-industriellen Verwendung zugeführt werden können, wird auf der Basis entsprechender Erhebungsergebnisse eine Quote von 25% für gewerbliche Zwecke wiedernutzbarer Flächen zu Grunde gelegt³.

Diese Reduzierung ist in diesem Bericht nicht berücksichtigt; die wiederzunutzen- den Flächen werden stattdessen bei der Bestimmung des Flächenangebotes und des eventuelle vorhandenen Fehlbedarfes an gewerblichen Bauflächen mit berücksichtigt.

2.2 Modifikationen des Modells

Die notwendigerweise in den Modellannahmen getroffenen Vereinfachungen - insbesondere die Verlagerungs- und Ansiedlungsquoten, aber auch die Bestimmung der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten und die Flächenkennziffer - wurden in der Vergangenheit häufig als zu stark nivellierend kritisiert. Eine grundsätzlich mögliche Anpassung an lokalspezifische Gegebenheiten, die von den Modellannahmen abweichen, scheitert in der Regel aufgrund fehlender Daten auf der lokalen Ebene.

² Bauer/Bonny, a.a.O., S. 59

³ Die übrigen Flächen werden in der Regel von anderen Nutzungen (vor allem Wohnen, aber auch Einzelhandel, Dienstleistungen oder öffentliche Nutzungen, vereinzelt auch Grünflächen) in Anspruch genommen.

Dennoch hat es in den letzten Jahren Versuche gegeben, das Modell stärker ausdifferenzieren und damit realitätsnäher zu machen.

- Eine Weiterentwicklung des Modells wurde in einem Gutachten von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen) vorgenommen (GIFPRO Vallee)⁴. Diese Modifikation wird auch bei der Erarbeitung des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Die Modifikation setzt an den Indikatoren „Gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter“ und „Flächenkennziffer“ an und verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern an. Im Einzelnen werden angesetzt:

- Für das Verarbeitende Gewerbe eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 250 m²/ Beschäftigten;
- für das Baugewerbe eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 200 m²/ Beschäftigten;
- für den Großhandel eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 250 m²/ Beschäftigten;
- für das Verkehrsgewerbe eine Quote von 100% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 300 m²/ Beschäftigten;
- für den Dienstleistungssektor eine Quote von 20% der Beschäftigten und eine Flächenkennziffer von 50m²/ Beschäftigten.

Einzelhandel und Kfz-Handel werden in dieser Rechnung nicht berücksichtigt. Der Flächenbedarf des Einzelhandels wird auf die ASB-Bereiche (Allgemeine Siedlungsbereiche) verwiesen, der Kfz-Handel wird nicht explizit erwähnt (und möglicherweise mit dem Einzelhandel zu einer Kategorie zusammengefasst).

⁴ Vgl. Vallee, D., Witte, A., Brandt, T., Bischof, T., Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen, Abschlussbericht, Aachen Oktober 2012



- Eine andere Modifikation wurde vom Deutschen Institut für Urbanistik am Beispiel der Stadt Potsdam entwickelt (TBS-GIFPRO)⁵. In dieser Version werden die Unternehmen gemäß ihrer Branchenzugehörigkeit zu insgesamt 8 Betriebsgruppen zusammengefasst und für diese Gruppen jeweils ein spezifischer arbeitsplatzbezogener Flächenbedarf bestimmt. Dieser Vorgehensweise liegt die Überlegung zugrunde, dass in bestimmten Branchen (z.B. Logistik, Großhandel) der Flächenbedarf je Beschäftigten weitaus höher ist als z.B. im Dienstleistungssektor oder im Handwerk und mit einer differenzierten Betrachtungsweise der nivellierende Aspekt des GIFPRO-Standardmodells vermieden und lokale Besonderheiten der Branchenstruktur besser berücksichtigt werden können. Darüber hinaus wird für expansive Branchen eine Trendfortschreibung der Beschäftigungsentwicklung vorgenommen und in das Modell integriert. Mit diesen Veränderungen bemüht sich das Modell um eine größere Realitätsnähe, verliert dabei aber an Transparenz und erfordert komplexere Rechenschritte.

2.3 Modellrechnungen

Von den dargestellten Modellvarianten kamen für den GVV Mittleres Schussental drei Varianten zum Einsatz:

- Das GIFPRO-Standardmodell als Basisberechnung;
- die Variante des Modells von Professor Vallee;
- das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelte TBS-GIFPRO-Modell.

Als Zeithorizont der Prognose wurden die Jahre 2030 und 2040 gewählt. Das Jahr 2040 entspricht dem vom Auftraggeber gewünschten Zeithorizont, das Jahr 2030 dient als Vergleich zu den bestehenden Prognosen.

Bei der Variante Vallee wurde dahingehend eine Modifikation vorgenommen, als dass die Quote der Neuansiedlungen in Anlehnung an die anderen Modellvarianten von 0,3 auf 0,15 reduziert wurde.

⁵ Vgl. Zwicker-Schwarm, D. Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen, difu-Impulse 4/2010, Berlin 2010



Das TBS-GIFPRO-Modell verlangt vor allem im verarbeitenden Gewerbe eine Differenzierung der Beschäftigtenzahlen, die für die einzelnen Gemeinden aus Datenschutzgründen nicht verfügbar waren. Aus diesem Grund wird der Bedarf nur für den Gemeindeverwaltungsverband in seiner Gesamtheit ermittelt und anschließend gemäß den Beschäftigungsanteilen auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt.

Die Berechnungen erfolgen zunächst für den Gemeindeverwaltungsverband in seiner Gesamtheit. Im Folgenden werden individuelle Berechnungen für die fünf Gemeinden des GVV - Ravensburg, Weingarten, Baienfurt, Baidt und Berg - vorgenommen.

2.3.1 Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental

2.3.1.1 GIFPRO-Standardmodell

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für die Region die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren im Gemeindeverwaltungsverband zum Stichtag 30.06.2019 insgesamt **24.503 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 13.532 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 2.180 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 3.495 Beschäftigte im Bereiche Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 2.420 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 2.876 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) an-



gesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt **197 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze**, davon

- 162 Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- 35 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von **44.325 m²**, davon

- 36.450 m² durch Verlagerungen,
- 7.875 m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 (11 Jahre) bzw. 2020 bis 2040 (21 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **512.725m² (51,3 ha) Nettobauland** bis 2030 bzw. **987.525 m² (98,8 ha) Nettobauland** bis 2040⁶.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 128.181 m² bis 2030 bzw. 246.881 m² bis 2040. Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **640.906 m² bzw. 64,1 ha Bruttobauland** bis 2030 bzw. **1.234.406 m² bzw. 123,4 ha Bruttobauland** bis 2040.

⁶ Die gegenüber der Bedarfsberechnung von 2015 (seinerzeit ermittelter Bedarf: rd. 80 ha) deutlich geringeren Werte sind - wie auch die Werte in den anderen Modellvarianten - in erster Linie auf den kürzeren Betrachtungszeitraum dieser Berechnung zurückzuführen.



Tab. 1: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard

	Bedarf bis 2030 (11 Jahre)	Bedarf bis 2040 (21 Jahre)
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	7.875 m ²	7.875 m ²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	36.450 m ²	36.450 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	44.325 m ²	44.325 m ²
Bedarf 2020-2030 (11 Jahre; Nettobauland)	512.725 m ²	
Bedarf 2020-2040 (21 Jahre; Nettobauland)		987.525 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	128.181 m ²	246.881 m ²
Gesamtbedarf 2020-2030 (Bruttobauland)	640.906 m² (64,1 ha)	
Gesamtbedarf 2020-2040 (Bruttobauland)		1.234.406 m² (123,4 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

2.3.1.2 GIFPRO Vallee

In der Vallee-Variante des GIFPRO-Modells ist von der folgenden Zahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter auszugehen:

- Verarbeitendes Gewerbe: 13.532 Beschäftigte (100%)
- Baugewerbe: 2.180 Beschäftigte (100%)
- Großhandel: 2.376 Beschäftigte (100%)
- Verkehr/ Lagerei: 2.420 Beschäftigte (100%)
- Dienstleistungssektor: 5.751 Beschäftigte (20%).

In der Summe ergibt dies einen Wert von **26.259 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten**.

Die Verlagerungsquote wird in diesem Modell pauschal mit 0,7 je 100 Beschäftigten, die Neuansiedlungsquote mit 0,15 je 100 Beschäftigten angesetzt. Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden flächenrelevanten Arbeitsplätze pro Jahr:

**Tab. 2: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen**

Nachfragergruppe	Mobile AP durch Verlagerungen	Mobile AP durch Neuansiedlungen	Mobile AP insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	95	20	115
Baugewerbe	15	3	18
Großhandel	17	4	21
Verkehr/ Lagerei	17	8	25
Dienstleistungen	40	9	49
Summe	184	39	223

Quelle: eigene Berechnungen

In dieser Variante ergibt sich eine Zahl von 223 mobilen - d.h. flächenrelevanten Beschäftigten - pro Jahr.

Tab. 3: GIFPRO Vallee – Flächenbedarf bis 2030/ 2040 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m ²)	Flächenbedarf/ Jahr (m ²)	Flächenbedarf gesamt 2030	Flächenbedarf gesamt 2040
Verarbeitendes Gewerbe	115	250	28.750 m ²	316.250 m ²	603.750 m ²
Baugewerbe	18	200	3.600 m ²	39.600 m ²	75.600 m ²
Großhandel	21	250	5.250 m ²	57.750 m ²	110.250 m ²
Verkehr/ Lagerei	25	300	7.500 m ²	82.500 m ²	157.500 m ²
Dienstleistungen	49	50	2.450 m ²	26.950 m ²	51.450 m ²
Summe netto	213		47.550 m²	523.050 m²	998.550 m²
Erschließungsflächen				130.762 m ²	249.638 m ²
Summe brutto				653.812 m² (65,4 ha)	1.248.188 m² (125 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

Der Flächenbedarf ist in dieser Variante auf **523.050 m² (52,3 ha)** bis 2030 bzw. **998.550 m² (99,9 ha)** bis 2040 (Nettobauflächen) zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 25 v.H. Erschließungsflächen ergibt sich ein Bruttobaulandbedarf von **653.812 m² (65,4 ha)** bis 2030 bzw. **1.248.188 m² (125 ha)** bis 2040.

2.3.1.3 TBS-GIFPRO

In der trendbasierten Variante des GIFPRO-Modells (TBS GIFPRO) besteht die Ermittlung der flächennachfragenden (flächenrelevanten) Beschäftigten aus zwei Elementen:

- Zunächst erfolgt eine Aufteilung der Beschäftigten in insgesamt 8 unterschiedliche Betriebsgruppen. Für diese Betriebsgruppen werden mit gruppenspezifischen Quoten die gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten ermittelt. Diese Zahlen dienen als Grundlage für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten aus Neuansiedlungen und Verlagerungen mittels gruppenspezifischer Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten. Diese jahresspezifischen Werte werden auf den Betrachtungszeitraum - d.h. bis 2030 bzw. 2040 - hochgerechnet.
- Ergänzend wird die Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen bis 2030 bzw. 2040 fortgeschrieben. Hier wird aus der Entwicklung der Vergangenheit eine jahresdurchschnittliche Veränderung ermittelt und auf den Betrachtungszeitraum hochgerechnet. Im Fall von Beschäftigungsabnahmen wird die Trendentwicklung auf 50% reduziert. Diese Zahl ist um die ermittelten Beschäftigten aus Neuansiedlungen zu reduzieren; die Summe aller drei Kategorien (Struktureffekt, Neuansiedlungen und Verlagerungen) ergibt die - gruppenspezifisch differenzierte - Gesamtzahl der flächennachfragenden Arbeitsplätze für den gesamten Betrachtungszeitraum.
- Aus diesen Werten wird mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern die voraussichtliche Flächennachfrage ermittelt.

Die entsprechende Berechnung ergibt für den Gemeindeverwaltungsverband die folgenden Werte:

Die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten beläuft sich im Gemeindeverwaltungsverband zum Stichtag 30.06.2019 nach dem TBS-GIFPRO-Modell auf **23.078 Beschäftigte**. Die Zusammensetzung der Zahl ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 4: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigten nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gesamt- beschäftigten- zahl	Quote in %	Gewerbeflächen- relevante Beschäftigte
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	6.426	100	6.426
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	6,954	90	6,259
Baugewerbe	2.180	90	1.962
Logistik, Lagerhaltung	2.420	100	2.420
Forschung, Entwicklung, Medien	---		--- ⁷
Einzelhandel, Kfz-Handel	4.613	30/70	1.847
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	10.330	20	2.066
Sonstige Dienstleistungen	20.980	10	2.098
Insgesamt (gerundet)	53.903		23.078

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Die neuangesiedelten und verlagerten Arbeitsplätze werden mit differenzierten Quoten ermittelt. Entsprechend dem Modell des Difu wird für die Neuansiedlungen eine Quote von 0,15 je 100 Beschäftigte für die gewerblichen Branchen und 0,77 je 100 Beschäftigte für die Dienstleistungsbranchen, für die Verlagerung eine einheitliche Quote von 0,7 je 100 Beschäftigte angesetzt. In der Summe ergibt dies **234 mobile Beschäftigte** pro Jahr, davon

- 72 Beschäftigte aus Neuansiedlungen
- 162 Beschäftigte aus internen Verlagerungen.

Im Gegensatz zum klassischen GIFPRO-Modell lassen sich diese Zahlen auf Betriebsgruppen aufschlüsseln. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

⁷ Die Beschäftigten der Gruppe Forschung und Entwicklung/Medien sind in der Statistik für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands nur teilweise gesondert ausgewiesen und daher nicht darstellbar. Die entsprechenden Beschäftigten sind in der Gruppe der wirtschaftsrelevanten Dienstleistungen berücksichtigt.

Tab. 5: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Verlage- rungsquote	Neuansied- lungsquote	Mobile Beschäftigte / a		
			Verlag.	Neuansiedl.	Zus.
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	0,15	0,7	45	10	55
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0,15	0,7	44	9	53
Baugewerbe	0,15	0,7	14	3	17
Logistik, Lagerhaltung	0,15	0,7	17	4	21
Forschung, Entwicklung, Medien	0,77	0,7			
Einzelhandel, Kfz-Handel	0,77	0,7	13	14	27
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,77	0,7	14	16	30
Sonstige Dienstleistungen	0,77	0,7	15	16	31
Insgesamt (gerundet)			162	72	234

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Zu diesen mobilen Beschäftigten sind die Wachstums- bzw. Schrumpfungseffekte aus der Trendfortschreibung zu rechnen. Die Berechnung anhand der Entwicklung in der Vergangenheit ergab die folgenden Werte:

Tab. 6: Trendbasierte gewerbeflächenrelevante Beschäftigtenentwicklung nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Beschäftigtenentwicklung bis 2030	Beschäftigtenentwicklung bis 2040
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	762	1.388
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	694	1.261
Baugewerbe	303	579
Logistik, Lagerhaltung	1.163	2.220
Forschung, Entwicklung, Medien		
Einzelhandel, Kfz-Handel	190	362
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	253	481
Sonstige Dienstleistungen	817	1.559
Insgesamt (gerundet)	4.182	7.845

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Die trendbasierte Beschäftigungsentwicklung unterteilt sich in einen Struktureffekt - Entwicklung der Branche ohne Neuansiedlungen - und den Effekt der Neuansiedlungen. Für die Ermittlung der flächennachfragenden Beschäftigten sind der Struktureffekt, der Neuansiedlungseffekt und die Verlagerungsfälle zusammenzuzählen. Ist der Struktureffekt negativ - weil die Neuansiedlungen die Beschäftigungsentwicklung aus der Trendfortschreibung übertreffen -, wird die Quote für den Struktureffekt auf 0 gesetzt. Die entsprechende Berechnung ergibt für die Zieljahre 2030 und 2040 die folgenden Ergebnisse:

Tab. 7: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO bis 2030

Betriebsgruppe	Standort-Effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Gewerbeflächen-nachfragende Beschäf-tigte insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	652	110	495	1.257
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	595	99	484	1.178
Baugewerbe	270	33	154	457
Logistik, Lagerhaltung	1.119	44	187	1.350
Forschung, Entwicklung, Medien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	36	154	143	333
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	77	176	154	407
Sonstige Dienstleistungen	641	176	146	982
Insgesamt (gerundet)	3.390	792	1.782	5.964

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Tab. 8: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte nach TBS-GIFPRO bis 2040

Betriebsgruppe	Standort-Effekt	Neuan-siedlungen	Verlage-rungen	Gewerbeflächen-nachfragende Beschäf-tigte insgesamt
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	1,173	210	945	2.328
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.072	189	924	2.185
Baugewerbe	516	63	294	873
Logistik, Lagerhaltung	2,136	84	357	2.577
Forschung, Entwicklung, Medien				
Einzelhandel, Kfz-Handel	68	294	273	635
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	145	336	294	775
Sonstige Dienstleistungen	1,223	335	315	1,874
Insgesamt (gerundet)	6.333	1.512	1.782	11.247

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Diese Zahlen werden mit gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln.



Tab. 9: Flächenbedarf bis 2030 nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gewerbeflächen- nachfragende Beschäftigte	Flächen- kennziffer (m²/Besch.)	Flächenbedarf in m²
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	1.257	200	251.400
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	1.178	150	176.700
Baugewerbe	457	75	34.275
Logistik, Lagerhaltung	1.350	250	337.500
Forschung, Entwicklung, Medien		150	
Einzelhandel, Kfz-Handel	333	250	83.250
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	407	100	40.700
Sonstige Dienstleistungen	982	50	49.100
Insgesamt netto (gerundet)	5.964		972.925
Erschließungsflächen			243.231
Insgesamt brutto (gerundet)			1.186.156 (118,6 ha)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

Tab. 10: Flächenbedarf bis 2040 nach TBS-GIFPRO

Betriebsgruppe	Gewerbeflächen- nachfragende Beschäftigte	Flächen- kennziffer (m ² /Besch.)	Flächenbedarf in m ²
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	2.328	200	465.600
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	2.185	150	327.750
Baugewerbe	873	75	65.475
Logistik, Lagerhaltung	2.577	250	644.250
Forschung, Entwicklung, Medien		150	
Einzelhandel, Kfz-Handel	635	250	158.750
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	775	100	77.500
Sonstige Dienstleistungen	1.874	50	93.700
Insgesamt netto (gerundet)	11.247		1.833.025
Erschließungsflächen			458.256
Insgesamt brutto (gerundet)			2.291.281 (229 ha)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Methodik des Deutschen Instituts für Urbanistik und Zahlen der Arbeitsagentur

In der Summe ergibt sich aus diesen Berechnungen ein Gesamtbedarf bis 2030 von **rd. 97,3 ha netto**, der sich durch einen Zuschlag von 25.v.H nicht nutzbarer Flächen (insgesamt rd. 24,3 ha) auf **rd. 119 ha Bruttobauland** erhöht. Bis zum Zieljahr 2040 beträgt der Flächenbedarf **rd. 183,3 ha netto**, zuzüglich 45,8 ha nicht nutzbarer Flächen, zusammen also **229,1 ha Bruttobauland**.

2.3.2 Ravensburg

2.3.2.1 GIFPRO-Standard

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für die Stadt Ravensburg die folgenden Ergebnisse:



Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Ravensburg zum Stichtag 30.06.2019 insgesamt **15.547 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 9.415 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 1.292 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 2.272 Beschäftigte im Bereiche Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 480 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 2.088 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt **132 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze**, davon

- 109 Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- 23 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen⁸.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von **29.700 m²**, davon

- 24.525 m² durch Verlagerungen,
- 5.175 m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 (11 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **326.700 m² (32,7 ha) Nettobauland**. Für eine Ausweisung in Bau-

⁸ Die realen Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit können von diesen Werten abweichen

leitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 81.675 m² (8,2 ha). Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **408.375 m² Bruttobauland** oder **rd. 41 ha**.

Für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2040 (21 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **623.700 m² (62,4 ha)** Nettobauland, zuzüglich 155.925 m² (15,6 ha) für Erschließungsflächen, insgesamt also **779.625 m² (78 ha) Bruttobauland**.

Tab. 11: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard

	Bedarf bis 2030 (11 Jahre)	Bedarf bis 2040 (21 Jahre)
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	5.175 m ²	5.175 m ²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	24.525 m ²	24.525 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	29.700 m ²	29.700 m ²
Bedarf 2020-2030 (11 Jahre; Nettobauland)	326.700 m ²	
Bedarf 2020-2030 (21 Jahre; Nettobauland)		623.700 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	81.675 m ²	155.925 m ²
Gesamtbedarf 2020-2030 (Bruttobauland)	408.375 m² (40,8 ha)	
Gesamtbedarf 2020-2040 (Bruttobauland)		779.625 m² (78 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

2.3.2.2 GIFPRO Vallee

In der Vallee-Variante des GIFPRO-Modells ist von der folgenden Zahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter für Ravensburg auszugehen:

- Verarbeitendes Gewerbe: 9.415 Beschäftigte (100%)
- Baugewerbe: 1.292 Beschäftigte (100%)
- Großhandel: 1.170 Beschäftigte (100%)
- Verkehr/ Lagerei 480 Beschäftigte (100%)
- Dienstleistungssektor: 4.176 Beschäftigte (20%).



In der Summe ergibt dies einen Wert von **16.533 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten**.

Die Verlagerungsquote wird in diesem Modell pauschal mit 0,7 je 100 Beschäftigten, die Neuansiedlungsquote mit 0,15 je 100 Beschäftigten angesetzt. Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden flächenrelevanten Arbeitsplätze pro Jahr:

Tab. 12: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP durch Verlagerungen	Mobile AP durch Neuansiedlungen	Mobile AP Insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	66	14	80
Baugewerbe	9	2	11
Großhandel	8	2	10
Verkehr/ Lagerei	3	1	4
Dienstleistungen	29	6	35
Summe	115	25	140

Quelle: eigene Berechnungen

In dieser Variante ergibt sich eine Zahl von 140 mobilen - d.h. flächenrelevanten Beschäftigten - pro Jahr.

Diese Beschäftigtenzahlen werden mit den gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln, der auf den gesamten Betrachtungszeitraum hochgerechnet und schließlich addiert wird.

Tab. 13: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m ²)	Flächenbedarf/Jahr (m ²)	Flächenbedarf gesamt 2030	Flächenbedarf gesamt 2040
Verarbeitendes Gewerbe	80	250	20.000 m ²	220.000 m ²	420.000 m ²
Baugewerbe	11	200	2.000 m ²	24.200 m ²	46.200 m ²
Großhandel	10	250	2.500 m ²	27.500 m ²	52.500 m ²
Verkehr/ Lagerei	4	300	1.200 m ²	13.200 m ²	25.200 m ²
Dienstleistungen	35	50	1.750 m ²	19.250 m ²	36,750 m ²
Summe netto	140		27.650 m²	304.150 m²	580.650 m²
Erschließungsflächen				76.038 m ²	145.162 m ²
Summe brutto				380.188 m² (38 ha)	725.813 m² (72,6 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

Der Flächenbedarf ist in dieser Variante auf 304.150 m² (30,4 ha) Nettobauflächen bis 2030 bzw. 580.650 m² (58,1 ha) Nettobauflächen bis 2040, unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 25 v.H. Erschließungsflächen (76.037 m² bis 2030, 145.163 m² bis 2040), auf eine Summe von **380.188 m² (38 ha)** Bruttobauland bis 2030 bzw. **725.813 m² (72,6 ha)** bis 2040 zu veranschlagen.

2.3.2.3 TBS-GIFPRO

Eine Berechnung nach dem TBS-GIFPRO-Modell ist für die Stadt Ravensburg nicht möglich, da die Beschäftigungsdaten keine ausreichende Differenzierung erlauben. Allenfalls ist ein Rückschluss aus der TBS-GIFPRO-Berechnung für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband möglich, indem das Ergebnis nach den Beschäftigtenanteil für die einzelnen Gemeinden prozentual aufgeteilt werden. Diese Aufteilung ergibt für Ravensburg **66,4 ha brutto** bis 2030 bzw. **125 ha brutto** bis 2040.

2.3.3 Weingarten

2.3.3.1 GIFPRO Standard

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für die Stadt Weingarten die folgenden Ergebnisse:



Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in Weingarten zum Stichtag 30.06.2019 insgesamt **5.582 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 2.488 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 371 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 942 Beschäftigte im Bereiche Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 1.214 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 567 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt **48 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze**, davon

- 39 Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- 9 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von **10.800 m²**, davon

- 8.775 m² durch Verlagerungen,
- 2.025 m² durch Ansiedlungen.

Für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 (11 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von **113.400 m² (11,9 ha)** Nettobauland bzw. für den Zeitraum 2020 bis 2040 (21 Jahre ein Gesamtbedarf von **226.800 m² (22,7 ha)** Nettobauland.

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 29.700 m² bis 2030 bzw. 56,700 m² bis 2040. Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **148.500 m² (14,9 ha) Bruttobauland** bis 2030 bzw. **283.500 m² (28,4 ha) Bruttobauland** bis 2040.

Tab. 14: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard

	Bedarf bis 2030 (11 Jahre)	Bedarf bis 2040 (21 Jahre)
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	2.025 m ²	2.025 m ²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	8.775 m ²	8.775 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	10.800 m ²	10.800 m ²
Bedarf 2020-2030 (11 Jahre; Nettobauland)	118.800 m ²	
Bedarf 2020-2040 (21 Jahre; Nettobauland)		226.800 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	29.700 m ²	57.800 m ²
Gesamtbedarf 2020-2030 (Bruttobauland)	148.500 m² (14,8 ha)	
Gesamtbedarf 2020-2040 (Bruttobauland)		283.500 m² (28,3 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

2.3.3.2 GIFPRO Vallee

In der Vallee-Variante des GIFPRO-Modells ist von der folgenden Zahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter auszugehen:

- Verarbeitendes Gewerbe: 2.488 Beschäftigte (100%)
- Baugewerbe: 371 Beschäftigte (100%)
- Großhandel: 929 Beschäftigte (100%)
- Verkehr/ Lagerei 1.214 Beschäftigte (100%)
- Dienstleistungssektor: 1.134 Beschäftigte (20%).

In der Summe ergibt dies einen Wert von **6.136 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten**.

Die Verlagerungsquote wird in diesem Modell pauschal mit 0,7 je 100 Beschäftigten, die Neuansiedlungsquote mit 0,15 je 100 Beschäftigten angesetzt. Auf dieser Grund-



lage ergeben sich für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden flächenrelevanten Arbeitsplätze pro Jahr:

Tab. 15: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP durch Verlagerungen	Mobile AP durch Neuansiedlungen	Mobile AP insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	17	4	21
Baugewerbe	3	1	4
Großhandel	7	1	8
Verkehr /Lagerei	8	2	10
Dienstleistungen	8	2	10
Summe	43	10	53

Quelle: eigene Berechnungen

In dieser Variante ergibt sich eine Zahl von 53 mobilen - d.h. flächenrelevanten Beschäftigten - pro Jahr.

Diese Beschäftigtenzahlen werden mit den gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln, der auf den gesamten Betrachtungszeitraum hochgerechnet und schließlich addiert wird.

Tab. 16: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m ²)	Flächenbedarf/Jahr (m ²)	Flächenbedarf gesamt 2030	Flächenbedarf gesamt 2040
Verarbeitendes Gewerbe	21	250	5.250 m ²	57.750 m ²	110.250 m ²
Baugewerbe	4	200	800 m ²	8.800 m ²	16.800 m ²
Großhandel	8	250	2.000 m ²	22.000 m ²	42.000 m ²
Verkehr/ Lagerei	10	300	3.000 m ²	33.000 m ²	63.000 m ²
Dienstleistungen	10	50	500 m ²	5.500 m ²	10.500 m ²
Summe netto	53		11.500 m²	127.050 m²	242.550 m²
Erschließungsflächen				31.673 m ²	60.638 m ²
Summe brutto				158.183 m² (15,9 ha)	303.188 m² (30,3 ha)

Quelle: eigene Berechnungen



Der Flächenbedarf ist in dieser Variante auf 127.050 m² (12,7 ha) Nettobauflächen bis 2030 bzw. 242.550 m² (24,3 ha) bis 2040 zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 25 v.H. Erschließungsflächen (31.673 m² bis 2030 bzw. 60.638 m² bis 2040) ist eine Summe von **158.813 m² (15,9 ha)** für 2030 bzw. **303.188 m² (30,3 ha)** für 2040 Bruttobauland zu veranschlagen.

2.3.3.3 TBS-GIFPRO

Eine Berechnung nach dem TBS-GIFPRO-Modell ist für die Stadt Weingarten nicht möglich, da die Beschäftigungsdaten keine ausreichende Differenzierung erlauben. Allenfalls ist ein Rückschluss aus der TBS-GIFPRO-Berechnung für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband möglich, indem das Ergebnis nach den Beschäftigtenanteilen für die einzelnen Gemeinden prozentual aufgeteilt werden. Diese Aufteilung ergibt für Weingarten einen Bedarf von **21,3 ha brutto** bis 2030 bzw. **40 ha brutto** bis 2040.

2.3.4 Baienfurt

2.3.4.1 GIFPRO Standard

Das GIFPRO-Standardmodell ergibt für die Gemeinde Baienfurt die folgenden Ergebnisse:

Basierend auf der Statistik der Arbeitsagentur existieren in der Gemeinde Baienfurt zum Stichtag 30.06.2019 insgesamt **1.444 gewerbeflächenrelevante Beschäftigte**. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 468 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 281 Beschäftigte im Baugewerbe (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 210 Beschäftigte im Bereiche Handel (50% der in diesem Bereich Beschäftigten),
- 422 Beschäftigte im Bereich Verkehr und Lagerei (100% der in diesem Bereich Beschäftigten),



- 78 Beschäftigte im Dienstleistungssektor (10% der in diesem Bereich Beschäftigten).

Die Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten werden gemäß dem GIFPRO-Modell mit 0,7 je 100 Beschäftigten (Verlagerung) und 0,15 je 100 Beschäftigten (Ansiedlungen) angesetzt. Damit ergeben sich pro Jahr insgesamt 13 mobile und flächenrelevante Arbeitsplätze, davon

- 10 Arbeitsplätze durch Verlagerungen,
- 3 Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen.

Bei einem angenommenen arbeitsplatzspezifischem Flächenbedarf von 225 m² je Beschäftigten ergibt dies eine jahresdurchschnittliche Flächennachfrage von 2.925 m², davon

- 2.250 m² durch Verlagerungen,
- 675 m² durch Ansiedlungen.

Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2020 bis 2030 (11 Jahre) ergibt sich ein Gesamtbedarf von 32.175 m² (3,2 ha) Nettobauland; für den Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2040 (21 Jahre) beträgt der Gesamtbedarf 61.425 m² (6,1 ha).

Für eine Ausweisung in Bauleitplänen sind noch Erschließungsflächen hinzuzurechnen, die mit einem Durchschnittswert von 25 v.H. der Nettobauflächen veranschlagt werden können. Dies entspricht einem Zusatzbedarf von 8.044 m² bis 2030 bzw. 15.356 m² bis 2040. Dementsprechend steigt der Gesamtbedarf auf **40.218 m² (4 ha)** Bruttobauland bis 2030 bzw. **76.781 m² (7,7 ha)** Bruttobauland bis 2040.



Tab. 17: Flächenbedarfsberechnung bis 2030/ 2040 – GIFPRO Standard

	Bedarf bis 2030 (11 Jahre)	Bedarf bis 2040 (21 Jahre)
Flächennachfrage von Verlagerungen p.a.	675 m ²	675 m ²
Flächennachfrage von Neuansiedlungen p.a.	2.250 m ²	2.250 m ²
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	2.925 m ²	2.925 m ²
Bedarf 2020-2030 (11 Jahre; Nettobauland)	32.175 m ²	
Bedarf 2020-2030 (21 Jahre; Nettobauland)		61.425 m ²
25% Zuschlag für nicht nutzbare Flächen	8.044 m ²	15.356 m ²
Gesamtbedarf 2020-2030 (Bruttobauland)	40.218 m² (4 ha)	
Gesamtbedarf 2020-2040 (Bruttobauland)		76.781 m² (7,7 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

2.3.4.2 GIFPRO Vallee

In der Vallee-Variante des GIFPRO-Modells ist von der folgenden Zahl gewerbeflächenrelevanter Beschäftigter auszugehen:

- Verarbeitendes Gewerbe: 468 Beschäftigte (100%)
- Baugewerbe: 281 Beschäftigte (100%)
- Großhandel: 212 Beschäftigte (100%)
- Verkehr/ Lagerei 422 Beschäftigte (100%)
- Dienstleistungssektor: 156 Beschäftigte (20%).

In der Summe ergibt dies einen Wert von 1.539 gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten.

Die Verlagerungsquote wird in diesem Modell pauschal mit 0,7 je 100 Beschäftigten, die Neuansiedlungsquote mit 0,15 je 100 Beschäftigten angesetzt. Auf dieser Grundlage ergeben sich für die einzelnen Nachfragergruppen die folgenden flächenrelevanten Arbeitsplätze pro Jahr:

**Tab. 18: GIFPRO Vallee – Mobile Arbeitsplätze nach Wirtschaftsgruppen**

Nachfragergruppe	Mobile AP durch Verlagerungen	Mobile AP durch Neuansiedlungen	Mobile AP Insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	3	1	4
Baugewerbe	2	0	2
Großhandel	1	1	2
Verkehr/ Lagerei	3	1	4
Dienstleistungen	1	0	1
Summe	10	3	13

Quelle: eigene Berechnungen

In dieser Variante ergibt sich eine Zahl von 13 mobilen - d.h. flächenrelevanten Beschäftigten - pro Jahr.

Diese Beschäftigtenzahlen werden mit den gruppenspezifischen Flächenkennziffern multipliziert, um den jeweiligen Flächenbedarf zu ermitteln, der auf den gesamten Betrachtungszeitraum hochgerechnet und schließlich addiert wird.

Tab. 19: GIFPRO Vallee - Flächenbedarf bis 2035 nach Wirtschaftsgruppen

Nachfragergruppe	Mobile AP	Flächenkennziffer (m ²)	Flächenbedarf/ Jahr	Flächenbedarf gesamt 2030	Flächenbedarf gesamt 2040
Verarbeitendes Gewerbe	4	250	1.000 m ²	11.000 m ²	21.000 m ²
Baugewerbe	2	200	400 m ²	4.400 m ²	8.400 m ²
Großhandel	2	250	500 m ²	5.500 m ²	10.500 m ²
Verkehr/ Lagerei	4	300	1.200 m ²	13.200 m ²	25.200 m ²
Dienstleistungen	1	50	50 m ²	550 m ²	1.050 m ²
Summe netto	13		3.150 m²	34.650 m²	66.150 m²
Erschließungsflächen				8.633 m ²	16.158 m ²
Summe brutto				43.312 m² (4,3 ha)	82.688 m² (8,3 ha)

Quelle: eigene Berechnungen

Der Flächenbedarf ist in dieser Variante auf 34.650 m² (3,5 ha) Nettobauflächen bis 2030 bzw. 66.150 m² (6,6 ha) bis 2040 zu veranschlagen. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 25 v.H. Erschließungsflächen, entsprechend 8.663 m² (2030) bzw.



16.158 m² (2040) ergibt sich ein Bedarf an Bruttobauland von **43.312 m² (4,3 ha)** bis 2030 bzw. **82.688 m² (8,3 ha)** bis 2040.

2.3.4.3 TBS-GIFPRO

Eine Berechnung nach dem TBS-GIFPRO-Modell ist für die Gemeinde Baienfurt nicht möglich, da die Beschäftigungsdaten keine ausreichende Differenzierung erlauben. Allenfalls ist ein Rückschluss aus der TBS-GIFPRO-Berechnung für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband möglich, indem das Ergebnis nach den Beschäftigtenanteil für die einzelnen Gemeinden prozentual aufgeteilt wird. Diese Aufteilung ergibt für Baienfurt **4,2 ha brutto** bis 2030 bzw. **7,9 ha brutto** bis 2040.

2.3.5 Baintdt

Für die Gemeinde Baintdt sind keine eigenständigen Bedarfsberechnungen möglich, da die vorliegenden Beschäftigungszahlen keine ausreichende Differenzierung zulassen.

Allenfalls sind Rückschlüsse aus den Berechnungen für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband möglich, indem die Ergebnisse nach den Beschäftigtenanteil für die einzelnen Gemeinden prozentual aufgeteilt werden. Dabei hat Baintdt einen Anteil von 2,2% aller Beschäftigten des Gemeindeverwaltungsverbandes. Dieser Anteil entspricht einem Flächenbedarf (grundet) von

- 15.200 m² netto bzw. 19.000 m² brutto bis 2030 und 30.400 m² netto bzw. 38.000 m² brutto bis 2040 gemäß dem GIFPRO-Standardmodell;
- 18.400 m² netto bzw. 23.000 m² brutto bis 2030 und 33.600 m² netto bzw. 42.000 m² brutto bis 2040 gemäß der Modellvariante GIFPRO-Vallee;
- 21.400 m² netto bzw. 26.750 m² brutto bis 2030 und 40.300 m² netto bzw. 50.400 m² brutto bis 2040 gemäß der Modellvariante TBS-GIFPRO



2.3.6 Berg

Auch für die Gemeinde Berg sind keine eigenständigen Bedarfsberechnungen möglich, da die vorliegenden Beschäftigungszahlen keine ausreichende Differenzierung zulassen.

Allenfalls sind Rückschlüsse aus den Berechnungen für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband möglich, indem die Ergebnisse nach den Beschäftigtenanteil für die einzelnen Gemeinden prozentual aufgeteilt werden. Dabei hat Berg einen Anteil von 3,3% aller Beschäftigten des Gemeindeverwaltungsverbandes. Dieser Anteil entspricht einem Flächenbedarf (gerundet) von

- 20.800 m² netto bzw. 26.000 m² brutto bis 2030 und 41.600 m² netto bzw. 52.000 m² brutto bis 2040 gemäß dem GIFPRO-Standardmodell;
- 25.600 m² netto bzw. 32.000 m² brutto bis 2030 und 48.800 m² netto bzw. 61.000 m² brutto bis 2040 gemäß der Modellvariante GIFPRO Vallee;
- 32.100 m² netto bzw. 40,100 m² brutto bis 2030 und 60.500 m² netto bzw. 75.600 m² brutto bis 2040 gemäß der Modellvariante TBS-GIFPRO.

3. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Berechnungen haben sowohl für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes als auch für die einzelnen Gemeinden gravierende Unterschiede vor allem zwischen den - in den Ergebnissen eng beieinanderliegenden - Modellvarianten GIFPRO-Standard und GIFPRO-Vallee auf der einen Seite und dem Ergebnissen des TBS-GIFPRO-Modells auf der anderen Seite ergeben. Dabei sind die Werte des TBS-GIFPRO-Modells vor allem in Ravensburg, in geringerem Maße auch in Weingarten, Baienfurt und Berg, deutlich höher als in den anderen Modellvarianten. Baienfurt hingegen weist in dieser Modellvariante einen geringeren Wert auf, der aber die in Baienfurt gegebene Dynamik (+28,5 in der Gesamtbeschäftigung zwischen 2007 und 2019, Verdoppelung der Beschäftigten im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei) unterschätzt.

Tab. 20: Vergleich der Berechnungen

	GIFPRO Standard		GIFPRO Vallee		TBS-GIFPRO ⁹	
	2030	2040	2030	2040	2030	2040
Ravensburg	40,8	78,0	38,0	72,6	66,4	125,0
Weingarten	14,8	28,3	15,9	30,3	21,3	40
Baienfurt	4,0	7,7	4,3	8,3	4,2	7,9
Baindt	1,9	3,8	2,3	4,2	2,7	5,0
Berg	2,6	5,2	3,2	6,1	4,1	7,6
Gemeindeverwaltungs- verband Mittleres Schussental	64,1	123,4¹⁰	63,7	121,5	118,6	229

⁹ Das TBS-GIFPRO-Modell ist ein dynamisches Modell, bei dem Entwicklungstendenzen der Beschäftigung integriert sind. Bei einer Zusammenfassung mehrerer Teilräume gleichen sich die unterschiedlichen Dynamiken aus oder verstärken sich, so dass die Summe der Einzelräume größer oder kleiner sein kann als das Ergebnis für den Gesamttraum.

¹⁰ Differenzen entstehen durch Rundung

Verantwortlich für diese Unterschiede ist die dynamische Komponente der Trendfortschreibung im TBS-GIFPRO-Modell; aufgrund der sehr positiven Beschäftigungsentwicklung der letzten Jahre vor allem im Verarbeitenden Gewerbe, in Weingarten und Baienfurt aber auch in den Bereichen Großhandel und Verkehr/ Lagerei) führt die Fortschreibung dieses Trends zu tendenziell überhöhten Beschäftigungszahlen, sodass auch die Ergebnisse zum Flächenbedarf überhöht sein dürften. Exemplarisch seien hier prognostizierte Zunahmen der Beschäftigung im Maschinenbau um 1.962 Beschäftigte, in der Nahrungs- und Genussmittelindustrie um 1.020 Beschäftigte, im Großhandel um 1.713 Beschäftigte und im Bereich Verkehr/ Lagerei um 1.068 Beschäftigte genannt. Dementsprechend hat im GVV - im Gegensatz zu anderen Regionen - nicht der Logistiksektor, sondern das Verarbeitende Gewerbe den weitaus höchsten Flächenbedarf.

Von daher ist davon auszugehen, dass die GIFPRO-Standard- und GIFPRO-Vallee-Werte den zu erwartenden Flächenbedarf realistischer erfassen als das TBS-GIFPRO-Modell.

Auf der anderen Seite zeigt die Beschäftigungsdynamik der letzten Jahre die Stärke der regionalen Wirtschaft, so dass auch zukünftig eine expansive Entwicklung wahrscheinlich ist. Es wird daher empfohlen, die Flächennachfrage der kommenden Jahre genau zu erfassen und mit den prognostizierten Werten abzugleichen, um damit frühzeitig feststellen zu können, ob die Entwicklungsdynamik die Prognosewerte übertrifft.

Es wird daher empfohlen, im Allgemeinen von einem Mittelwert der - ohnehin nah beieinander liegenden - Werte des GIFPRO-Standardmodells und des GIFPRO-Vallee-Modells auszugehen. Eine Ausnahme stellt Ravensburg dar, wo eine deutlich überdurchschnittliche Dynamik der Beschäftigungsentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe festzustellen ist, wenn dies auch zum überwiegenden Teil auf die Entwicklung eines Betriebes zurückzuführen ist. Von daher sollten für Ravensburg ein Mittelwert aller drei Modellvarianten zum Ansatz gebracht werden.

Unter diesen Prämissen summiert sich der Bedarf im Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental auf:



Tab. 21: Bedarf des Gemeindeverwaltungsverbandes

Gemeinde	Bedarf bis 2030 (in ha)	Bedarf bis 2040 (in ha)
Ravensburg	48,4	91,9
Weingarten	15,4	29,3
Baienfurt	4,2	8,0
Baindt	2,1	4,0
Berg	2,9	5,6
Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental	73,0	138,8

Dabei muss der Bedarf nicht zwingend auf den Gemarkungen der einzelnen Gemeinden gedeckt werden. Ebenso gut können zumindest Teile des Bedarfes einzelner Gemeinden (hier ist besonders an Ravensburg zu denken) im Rahmen interkommunaler Kooperation und gemeindeübergreifender Gewerbegebiete gedeckt werden.