

# Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße in Donau- wörth-Wörnitzstein

Bericht



empirica

**Auftraggeber**

Stadt Donauwörth

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
Fax 0322 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Matthias Nostadt

**Projektnummer**

2020082

Bonn, 8.9.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Vorgehen .....	1
2.	Analyse-Inhalte gemäß der Auslegungshilfe .....	2
3.	Wohnungsbauvorhaben „Ludwig-Heck-Straße“ .....	3
4.	Strukturdaten .....	5
4.1	Planerische Einordnung, Lage und Erreichbarkeit .....	5
4.2	Wirtschaftliche Entwicklung .....	6
4.3	Pendleraufkommen .....	8
4.4	Einwohnerentwicklung .....	10
4.5	Wohnungsbautätigkeit .....	13
4.6	Miet- und Kaufpreise .....	17
4.7	Bevölkerungsprognose .....	19
5.	Wohnflächenpotenziale .....	20
5.1	Flächenpotenziale in der Gesamtstadt und ihre Aktivierbarkeit .....	20
5.2	Strategie der Stadt Donauwörth zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen .....	23
5.3	Flächenpotenziale in Wörnitzstein und ihre Aktivierbarkeit .....	23
6.	Wohnbauflächenbedarf .....	24
6.1	Zukünftige Wohnungsneubaunachfrage in Donauwörth .....	24
6.2	Abgleich von aktivierbaren Flächenpotenzialen und Neubaunachfrage .....	26
7.	Fazit .....	26
8.	Anhang .....	27
8.1	Experten, mit denen Gespräche geführt wurden .....	27
8.2	Methodik der empirica-Prognosen .....	27
8.2.1	Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage .....	27
8.2.2	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte .....	28
8.2.3	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote .....	28
8.2.4	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite .....	28
8.2.5	Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf .....	29
8.2.6	Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand .....	29
8.2.7	Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze .....	30

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	LAGE DER LUDWIG-HECK-STRASSE IN DER GESAMTSTADT DONAUWÖRTH	3
ABBILDUNG 2:	B-PLAN LUDWIG-HECK-STRASSE	4
ABBILDUNG 3:	REGIONALE EINBINDUNG DER KREISSTADT DONAUWÖRTH	5
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT 2008 - 2018	6
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN* 2008 - 2017	7
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER EIN- UND AUSPENDLER DONAUWÖRTH	8
ABBILDUNG 7:	PENDLERVERFLECHTUNGEN DONAUWÖRTH, 2017	9
ABBILDUNG 8:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT UND WOHNORT DONAUWÖRTH	10
ABBILDUNG 9:	EINWOHNERZAHLEN VON DONAUWÖRTH	11
ABBILDUNG 10:	BEVÖLKERUNGSWACHSTUM DURCH WANDERUNGSGEWINNE IN DER STADT DONAUWÖRTH	12
ABBILDUNG 11:	WANDERUNGSVERFLECHTUNGEN (BINNENWANDERUNG) DES LK DONAU-RIES (JAHRESMITTELWERTE)	13
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSBAUTÄTIGKEIT IN DONAUWÖRTH	14
ABBILDUNG 13:	BAUINTENSITÄT EIN- UND ZWEIFAMILIENFAMILIENHÄUSER IN DONAUWÖRTH	15
ABBILDUNG 14:	BEWERBER FÜR EIN PRIVATES BAUGRUNDSTÜCK IN DONAUWÖRTH	15
ABBILDUNG 15:	BAUINTENSITÄT MEHRFAMILIENHÄUSER IN DONAUWÖRTH	16
ABBILDUNG 16:	PREISENTWICKLUNG FÜR FREIFINANZIERTER GEBRAUCHTE MIETWOHNUNGEN IN DONAUWÖRTH, 2012 - 2020	17
ABBILDUNG 17:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DONAUWÖRTH (BESTAND)	18
ABBILDUNG 18:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DONAUWÖRTH (BESTAND)	18
ABBILDUNG 19:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR DIE STADT DONAUWÖRTH IM VERGLEICH MIT DEM LANDKREIS DONAU-RIES	19
ABBILDUNG 20:	VERSCHIEBUNGEN DER ALTERSSTRUKTUR DER DONAUWÖRTHER BEVÖLKERUNG	20
ABBILDUNG 21:	FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNUNGSBAU IN DER STADT DONAUWÖRTH	21

---

ABBILDUNG 22:	AKTIVIERBARES FLÄCHENPOTENZIALE IN DONAUWÖRTH	22
ABBILDUNG 23:	ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT DONAUWÖRTH	25
ABBILDUNG 24:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	27

## 1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Donauwörth wurde von der Regierung von Schwaben aufgefordert, Stellung zum Flächenbedarf für das im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geplante Neubauvorhaben „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im Ortsteil Wörnitzstein zu nehmen. Mit dieser Prüfung wurde die empirica ag beauftragt.

Die Darstellung des Flächenbedarfs ist eingebettet in den Kontext der von der Bayerischen Staatsregierung eingeleiteten Flächensparoffensive mit dem Ziel einer Verringerung des Flächenverbrauchs. Hierbei ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt.<sup>1</sup> In dieser **Auslegungshilfe** heißt es: *Um eine dem Einzelfall der planenden Gemeinde gerecht werdende **Bewertung des Bedarfs** vornehmen zu können, müssen der prüfenden Landesplanungsbehörde Angaben zur Struktur der Gemeinde, des Landkreises und der Region, zu bestehenden Flächenpotenzialen sowie zum prognostizierten Bedarf vorliegen.*

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert:

- In Kapitel 2 werden die gemäß der Auslegungshilfe zu analysierenden Inhalte dargestellt.
- In Kapitel 3 wird das Wohnungsbauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße in Wörnitzstein dargestellt.
- In Kapitel 4 werden die erforderlichen Strukturdaten analysiert.
- In Kapitel 5 werden die Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt Donauwörth dargestellt.
- In Kapitel 6 wird der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Donauwörth im Allgemeinen sowie für das geplante Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße dargestellt.

Methodisch basieren die Arbeiten auf

- Sichtung relevanter Dokumente und Materialien,
- Auswertung von Angaben zu Wohnbauflächenpotenzialen der Stadt Donauwörth (Quelle: Stadt Donauwörth),
- Auswertung statistischer Daten (Quellen: Stadt Donauwörth, Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, empirica Datenbanken)
- Interviews mit vier Wohnungsmarktextperten (Verwaltung, Makler).

---

<sup>1</sup> BayStMWi: Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Stand: 07. Januar 2020 (abrufbar unter [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewjq\\_77noLiqAhWo0KYKHQRiDtUQFjAAegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.landentwicklung-bayern.de%2Ffileadmin%2Fuser\\_upload%2Flandesentwicklung%2FDokumente\\_und\\_Cover%2FFlaechenverbrauch%2FAnlage\\_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf&usq=AOvVaw1TEHmcu9k9OvDvsv36WOXp](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewjq_77noLiqAhWo0KYKHQRiDtUQFjAAegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.landentwicklung-bayern.de%2Ffileadmin%2Fuser_upload%2Flandesentwicklung%2FDokumente_und_Cover%2FFlaechenverbrauch%2FAnlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf&usq=AOvVaw1TEHmcu9k9OvDvsv36WOXp))

---

## 2. Analyse-Inhalte gemäß der Auslegungshilfe

In der Auslegungshilfe des BayStMWi sind die zu analysierenden Inhalte bei der Flächenbedarfsdarstellung benannt:

### Strukturdaten

- *Einwohnerzahl der Gemeinde und Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre*
- *Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung*
- *Bevölkerungsprognose des Landkreises Donauwörth*
- *Durchschnittliche Haushaltsgröße*
- *Einstufung im Zentrale Orte-System*
- *Gebietskategorie gemäß LEP*
- *Verkehrsanbindung*
- *Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region*

*Darüber hinaus können weitere Indikatoren u. a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.*

### Flächenpotenziale

*Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die **bestehenden Flächenpotenziale** zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.*

*Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:*

- *Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.*
- *Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.*
- *Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.*
- *Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.*
- *Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.*

*Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein. Wegen **unterschiedlicher Verfügbar- oder Nutzbarkeit** stehen diese Flächen zum Planungszeitpunkt gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung. Dies **kann in begründeten Fällen von den Landesplanungsbehörden anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden, (allerdings nur) wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale und die Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat.***

## Wohnbauflächenbedarf

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz **vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen**. Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch die Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Anhand des ermittelten Einwohnerzuwachses im Planungszeitraum, der durchschnittlichen Haushaltsgröße sowie der Raumannsprüche der Wohnbevölkerung ist der Bedarf an Wohnbauflächen unter **Heranziehung ortsüblicher Bebauungsdichten** und gleichzeitiger Berücksichtigung anzustrebender **flächensparender Bauweisen und Erschließungsformen** zu ermitteln.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der **Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf**. Insofern sind auch negative Bedarfe an zusätzlichen Wohnbauflächen regelmäßig möglich. Für jede Gemeinde ist jedoch in geringem Umfang ein **Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen** anzuerkennen. Entscheidend ist stets die Begründung des Bedarfs im Einzelfall unter Berücksichtigung der Bemühungen zur Innenentwicklung.

### 3. Wohnungsbauvorhaben „Ludwig-Heck-Straße“

Das geplante Bauvorhaben liegt im Stadtteil Wörnitzstein am Westrand der Stadt Donauwörth (vgl. Abbildung 1). Wörnitzstein liegt ca. 1,5 km südlich der Bundesstraße 25 zwischen dem Ort Ebermergen (Harburg) und dem Stadtteil Felsheim (Donauwörth), bzw. ca. 4,5 Kilometer westlich der Kernstadt Donauwörth.

Abbildung 1: Lage der Ludwig-Heck-Straße in der Gesamtstadt Donauwörth



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

empirica

In der Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ (Fassung vom 04.03.2020) heißt es:

„Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Donauwörth (Erst-aufstellung vom 25.09.2001) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird aber dennoch nötig, da die Wohnbaufläche Richtung Osten erweitert werden muss. Da der Bebauungsplan nach § 13 b aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Absatz 2 Satz 2 im Nachhinein angepasst werden. (...) Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ ist der Wunsch, die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerlandflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Außerdem besteht die konkrete Nachfrage nach Wohnbauland in Wörnitzstein, vor allem von jungen Ortsansässigen. Letztmals wurde in dem Stadtteil im Jahre 1983 ein Baugebiet „Sandfeld“, östliche Ortserweiterung“ ausgewiesen. Diesem Wunsch entspricht die Stadt mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohngebiet Ludwig-Heck-Straße“ im Stadtteil Wörnitzstein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, vornehmlich familiengerechte Wohnbauflächen zu schaffen, um so die Nachfrage nach solchen Flächen in Donauwörth zu befriedigen. Der Stadt Donauwörth standen im Stadtteil Wörnitzstein keine eigenen Baugrundstücke zur Verfügung, weswegen die Stadt das Grundstück erworben hat. Der vorliegende Bebauungsplan schafft neues Baurecht für eine Bebauung mit 22 Einfamilienhäusern. So entsteht ein angemessenes Wohnquartier, das sich in der Eigenart der angrenzenden Bebauung (durchgrünt, mit geringer Dichte und Versiegelung) gut einfügt. Durch den Bebauungsplan wird die Siedlung bis hin zu dem landwirtschaftlichen Betrieb erweitert und füllt somit die Bebauungslücke zwischen Ortsrandbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf.“

**Abbildung 2: B-Plan Ludwig-Heck-Straße**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

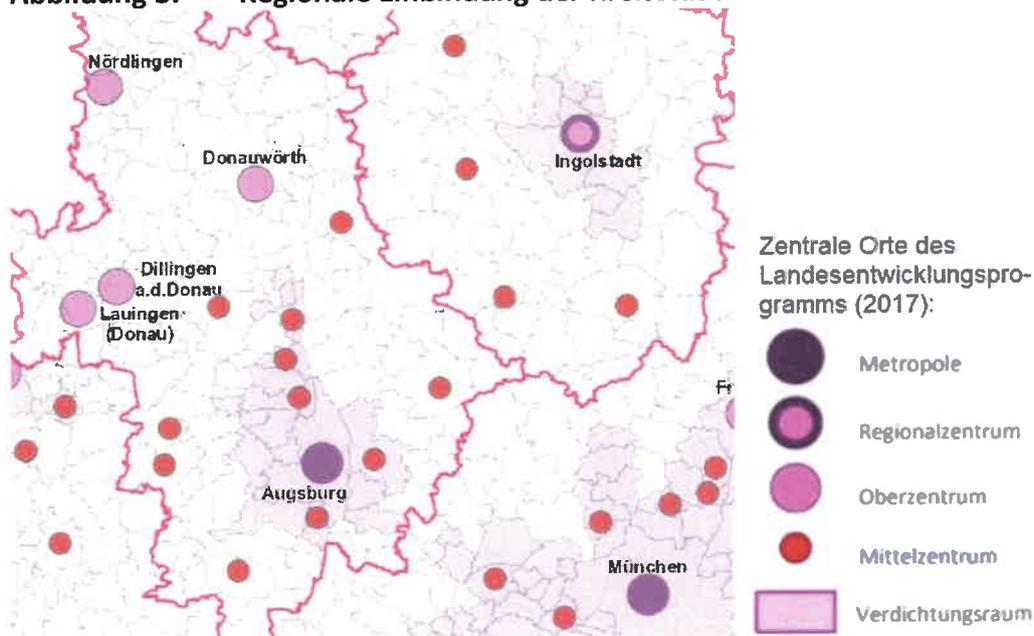
empirica

## 4. Strukturdaten

### 4.1 Planerische Einordnung, Lage und Erreichbarkeit

Die Große Kreisstadt Donauwörth im Landkreis Donau-Ries ist eines von vier Oberzentren in der Region Augsburg. Die im LEP 2017 als Metropole definierte Stadt Augsburg liegt in rd. 40 km Entfernung (Luftlinie). Der Verdichtungsraum der Metropole reicht bis wenige Kilometer (rd.10) vor die Stadtgrenze Donauwörths. Mit der Stadt München, liegt eine weitere Metropole in unter 100 km Entfernung. Das Regionalzentrum Ingolstadt und die Oberzentren Nördlingen, Dillingen a. d. Donau und Lauingen (Donau) sind ebenfalls weniger als 50 Km Luftlinie entfernt.

**Abbildung 3: Regionale Einbindung der Kreisstadt Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi): RISBY, Fachauskunftssystem der Landes- und Regionalplanung in Bayern mit Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung **empirica**

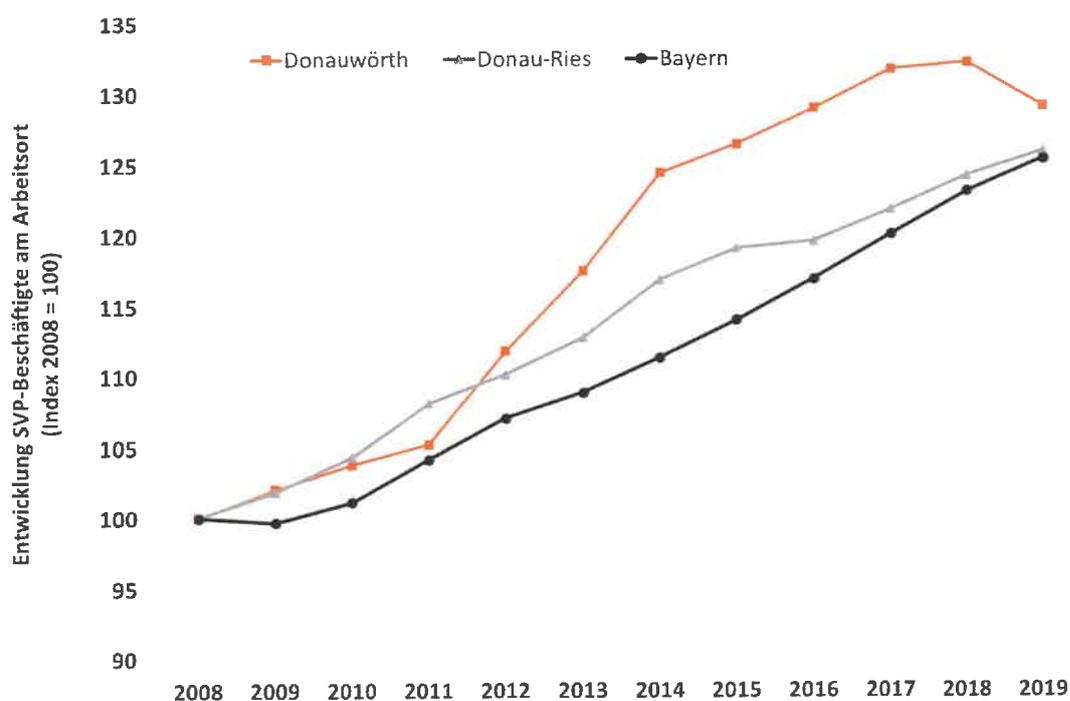
Donauwörth profitiert von der Lage zwischen den zentralen Orten. Die Verkehrsinfrastruktur in der Kreisstadt ist ausgesprochen gut für eine Gemeinde mit unter 30.000 Einwohnern. Der Bahnhof in Donauwörth ist ein Knotenpunkt, der auf der Nord-Süd-Achse Nürnberg mit Augsburg und auf der West-Ost-Achse Ulm mit Ingolstadt verbindet. Das Angebot der Nahverszüge der Deutschen Bahn (Regionalbahn und den Regionalexpress) wird durch (Schnell-)Züge des Anbieters agilis, beispielsweise auf der Strecke Ingolstadt-Ulm), ergänzt. Der Zugang zum Fernverkehr wird durch die Anbindung an das IC und ICE Streckennetz gewährleistet. Seit 2017 ist Donauwörth ICE-Systemhalt, d.h. jeder Fernzug auf der Achse Augsburg – Würzburg/Nürnberg hält in Donauwörth. Täglich gibt es 23 IC und ICE-Halte. Insgesamt verkehren täglich 61 Züge zwischen Donauwörth und München sowie 54 Züge zwischen Donauwörth und Augsburg.

## 4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Am 31. Juli 2019 waren am Arbeitsort Donauwörth rund 17.300 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Mit einem Arbeitsplatzbesatz von 899 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) je 1.000 Einwohner (EW) liegt Donauwörth auf Platz 3 der 44 bayerischen Kommunen mit 19.000 bis unter 30.000 Einwohnern.<sup>2</sup>

Die Donauwörther Wirtschaft wächst und fragt dementsprechend Gewerbeflächen nach. Zwischen 2008 und 2019 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth um 29% gewachsen – stärker als im Landkreis Donau-Ries und in Bayern (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 2008 - 2018**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Gewerbeflächen werden nicht nur von Unternehmen mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nachgefragt. Auch für Erwerbstätige, die nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind (z.B. Freiberufler, Selbständige) müssen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Der Landkreis Donau-Ries zählte 2018 rund 83.000 Erwerbstätige<sup>3</sup> und rund 62.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, d.h. die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis lag 2018 rund 34 % höher als die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Überträgt man dieses Verhältnis auf Donauwörth, dann waren 2018 rund

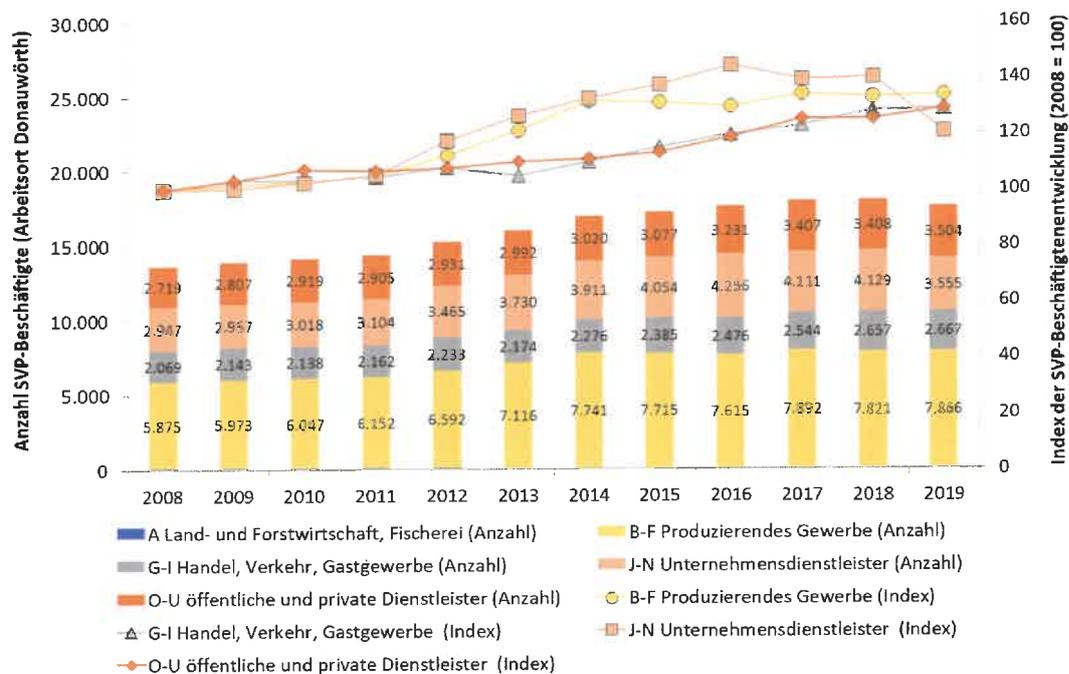
<sup>2</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Bundesagentur für Arbeit und Bayerisches Landesamt für Statistik

<sup>3</sup> Im Unterschied zur Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit liegt zu den Erwerbstätigen keine vergleichbare statistische Erfassung vor, sondern deren Zahl wird im Rahmen der Erwerbstätigenrechnung vom Statistischen Bundesamt geschätzt (nähere Informationen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

24.000 Personen in Donauwörth erwerbstätig (rund 18.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und rund 6.000 nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth ist am stärksten im Produzierenden Gewerbe und bei Unternehmensdienstleistern gewachsen (vgl. Abbildung 5). Im Produzierenden Gewerbe gab es einen Sprung zwischen 2011 und 2014 um rund 1.600 Beschäftigte. Bei den Unternehmensdienstleistern kamen zwischen 2011 und 2016 rund 1.150 Beschäftigte hinzu. Aber auch im Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“ wurden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Das bedeutet: In alle Wirtschaftsbereichen in Donauwörth ist die Flächennachfrage gewachsen.

**Abbildung 5: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigter nach Wirtschaftsbereichen\* 2008 - 2017**



\* ohne den Bereich „A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“. 2017 gab es dort 14 SVP-Beschäftigte

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

empirica

Zu den Unternehmen, die in Donauwörth in den letzten fünf Jahren Personal aufgebaut haben, zählen u.a. Airbus (z.B. hat Airbus im Zuge der Verlagerung der Entwicklungsabteilung von Ottobrunn nach Donauwörth zusätzliche Arbeitsplätze am Arbeitsort Donauwörth geschaffen), Airbus-Zulieferer (Luft- und Raumfahrt), Schätzl-Druck (Druckerei), Bicker-Elektronik (Elektrotechnik), die Donau-Meile (Einzelhandel), Stadthotel (Gastronomie/Beherbergung) und der Freistaat Bayern (Unterbringung von Asylbewerbern).<sup>4</sup>

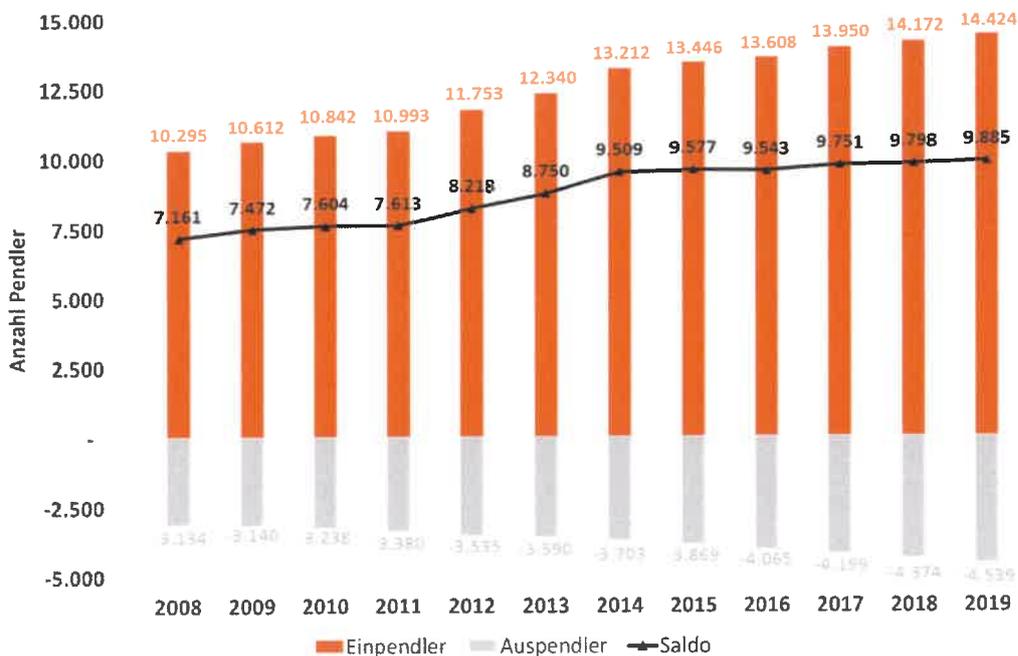
<sup>4</sup> Informationen von der Stadt Donauwörth

### 4.3 Pendleraufkommen

#### Der Einpendlerüberschuss in Donauwörth ist sehr hoch

Im Zuge der gewachsenen Wirtschaft in der Stadt Donauwörth und in der Region (vgl. Kapitel 4.2) ist das Pendleraufkommen gestiegen. Betrug die Summe aus Ein- und Auspendler in Donauwörth im Jahr 2008 noch rd. 13.400 Personen, so waren es 2019 bereits knapp 19.000 Personen (vgl. Abbildung 6). Mit einem Plus von rd. 9.900 Personen ist der Einpendlerüberschuss in Donauwörth sehr hoch. Der Überschuss ist nicht ausschließlich auf das Airbus-Werk am Standort Donauwörth zurückzuführen, sondern auf alle Unternehmen am Standort. Befragte Wohnungsmarktextperten wie auch Vertreter von Unternehmen am Standort Donauwörth berichten davon, dass viele Beschäftigte, die neu an den Arbeitsstandort Donauwörth kommen, auch gerne in der Stadt wohnen würden, in der sie arbeiten, jedoch passende bzw. bezahlbare Wohnungsangebote fehlen. Im Ergebnis würden viele Beschäftigte dann eben nicht nach Donauwörth ziehen können.

Abbildung 6: Entwicklung der Ein- und Auspendler Donauwörth



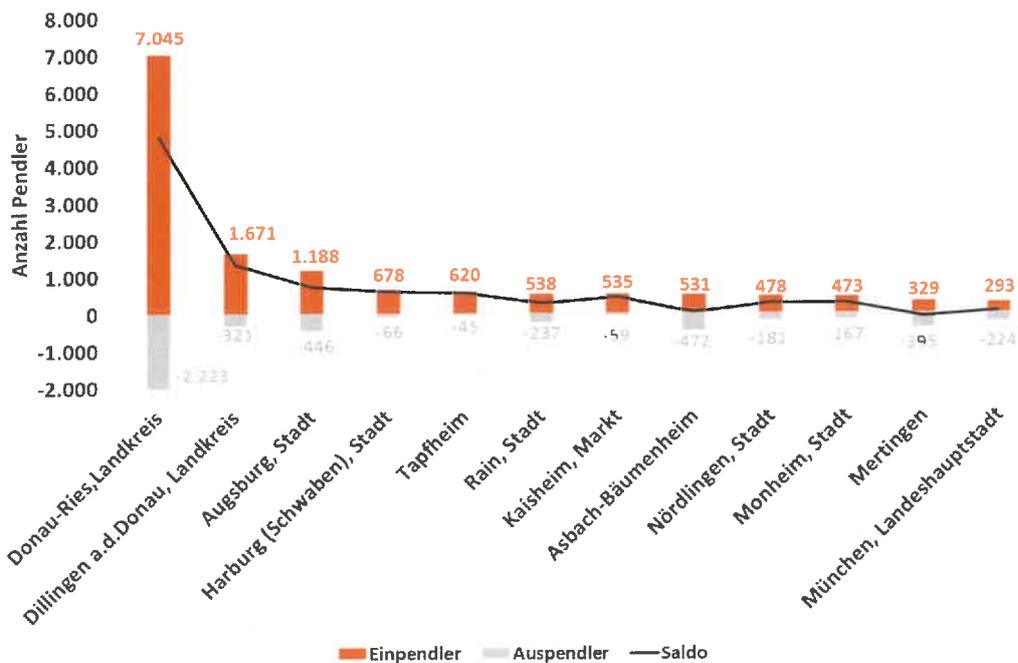
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

#### Intensive Pendlerverflechtungen in der Region

Die in Donauwörth Beschäftigten pendeln v.a. aus dem nahen Landkreis Donau-Ries ein (rund 7.000 Einpendler). Auch der Landkreis Dilling a.d. Donau sowie die Stadt Augsburg spielen eine wichtige Rolle (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Pendlerverflechtungen Donauwörth, 2017



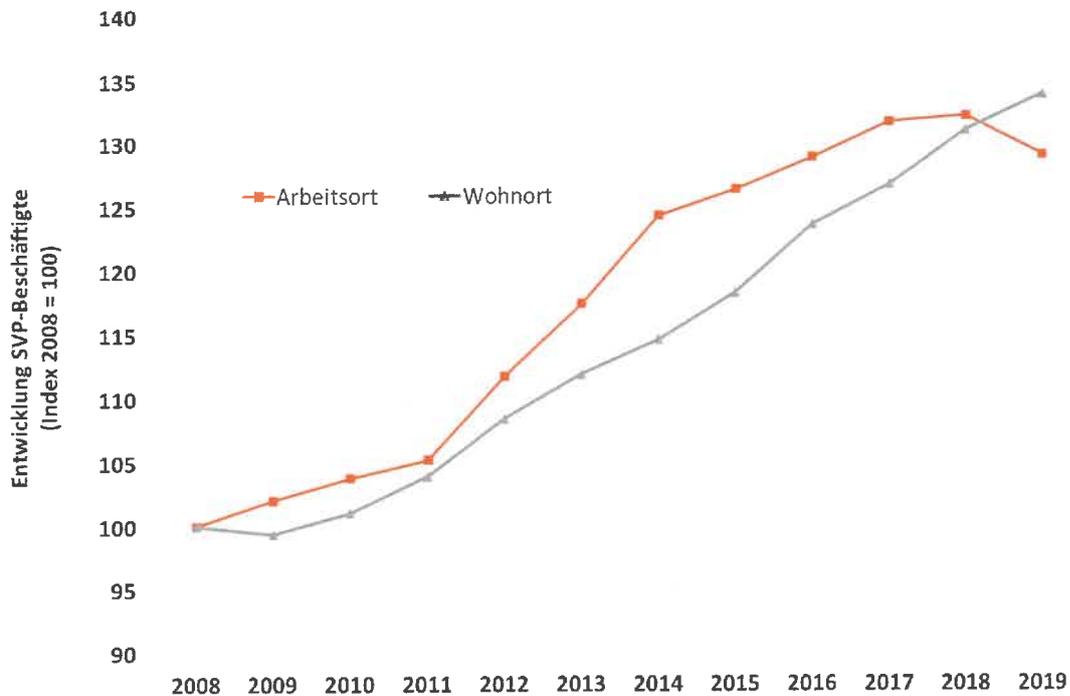
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

### Die Bedeutung des Wohnstandortes Donauwörth ist gewachsen

Das Wachstum der am Arbeitsort Donauwörth Beschäftigten war bis zum Jahr 2014 stärker als das der am Wohnort Donauwörth lebenden Beschäftigten (vgl. Abbildung 8). In dieser Phase nahm die Bedeutung des Arbeitsstandortes Donauwörths stärker zu als die Bedeutung als Wohnstandort. Seit 2014 hat sich dieser Trend umgekehrt. Die Zahl der Wohnort-Beschäftigten stieg stärker als die Zahl der Arbeitsort-Beschäftigten. Das bedeutet: Für den Wohnungsmarkt Donauwörth ist nicht mehr alleine die Entwicklung des Arbeitsstandortes Donauwörth von Bedeutung, sondern Donauwörth ist als Stadt am den Rändern der Metropolregionen Augsburg und München immer stärker in die regionalen Wanderungsverflechtungen eingebunden.

**Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort Donauwörth**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

#### 4.4 Einwohnerentwicklung

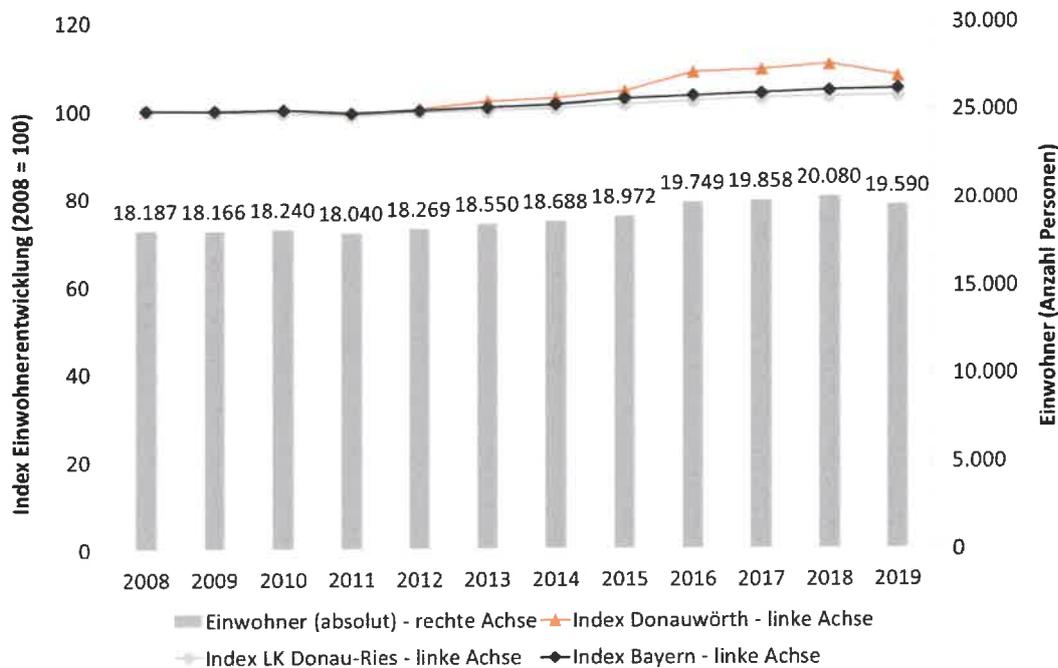
##### Donauwörth wächst stärker als der Landkreis und Bayern

Ende 2019 lebten rund 19.500 Einwohner in der Stadt Donauwörth. Dies waren ca. 1.400 mehr als im Jahr 2008. Damit ist die Einwohnerzahl der Stadt Donauwörth in der Phase 2008 bis 2019 stärker gewachsen als die des gesamten Landkreises Donau-Ries und die von Bayern (vgl. nachfolgende Abbildung).

Zwei Aspekte spielen bei dem Positiv-Trend eine Rolle:

- Der verstärkte Einwohneranstieg von 2013 bis 2016 ist v.a. auf den Beschäftigungsausbau von Airbus Helicopters am Standort Donauwörth zurückzuführen. 2013 wurde das Entwicklungszentrum der damaligen Eurocopter (heute Airbus Helicopters Deutschland GmbH) von Ottobrunn nach Donauwörth verlagert.
- Der besonders hohe Anstieg von 2015 auf 2016 steht u.a. im Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung und der Einrichtung der Außenstelle der Erstaufnahme für Asylbewerber in der Münchner Bayernkaserne am Standort der Alfred-Delp-Kaserne. Ein Großteil des Bevölkerungszuwachses von 2015 auf 2016 ist allerdings auch auf die Zuwanderung von Mitarbeitern von Airbus Helicopters zurückzuführen, die mit Ablauf des Sozialplans (drei Jahre ab 2013) nach Donauwörth gezogen sind.

Der jüngste Rückgang der Bevölkerung von 2018 auf 2019 um ###

**Abbildung 9: Einwohnerzahlen von Donauwörth**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

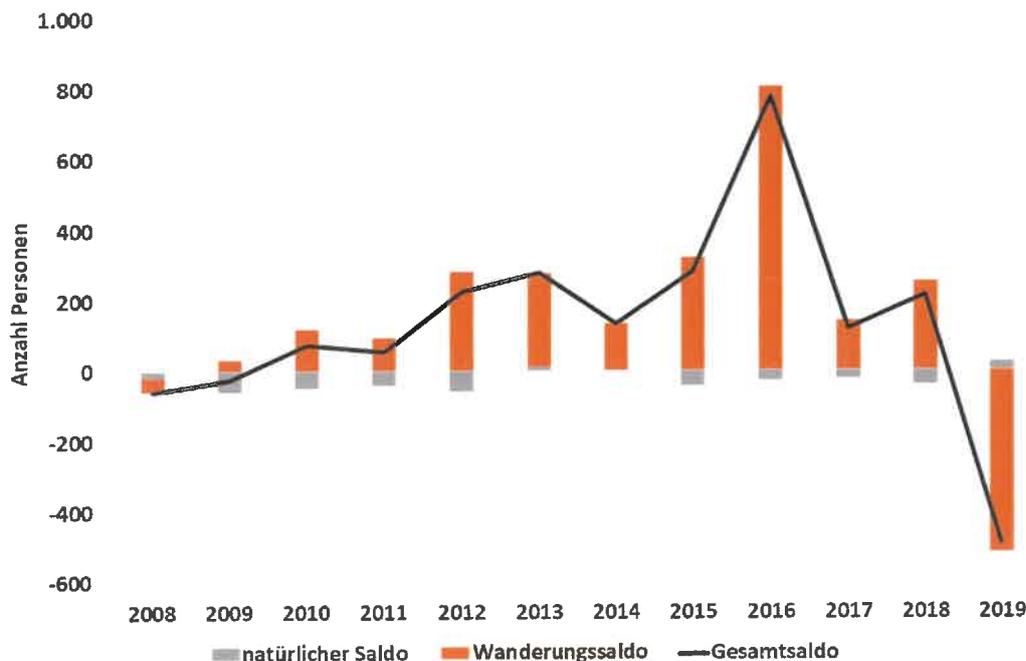
empirica

### Die Einwohnerzahl Donauwörths steigt in langer Frist durch Wanderungsgewinne

Entscheidend für das Bevölkerungswachstum von Donauwörth bis 2018 sind Wanderungsüberschüsse. Während der natürliche Saldo in den letzten Jahren negativ war (es starben mehr Menschen als geboren wurden), zogen mit Ausnahme von 2008 jedes Jahr mehr Menschen nach Donauwörth als Abwanderer die Stadt verlassen haben (vgl. Abbildung 10). Hier spielt die günstige wirtschaftliche Entwicklung von Donauwörth, die zur Schaffung von Arbeitsplätzen führt, eine große Rolle (vgl. Kapitel 4.2). Bedingt durch Wanderungsverluste, ist die Bevölkerung im Jahr 2019 gesunken.

Besonders hoch waren die Wanderungsüberschüsse in 2016. Da während einer Übergangsphase von drei Jahren (ab 2013) den Mitarbeitern von Airbus Helicopters, die vom alten Wohnstandort in Ottobrunn bzw. von der Umgebung von Ottobrunn nach Donauwörth pendelten, eine Aufwandsentschädigung gezahlt wurde, haben zunächst relativ wenige Mitarbeiter ihren Wohnort nach Donauwörth verlagert. Einige sind erst umgezogen, nachdem ihre Partner in der Region Donauwörth eine Arbeitsstelle gefunden haben. Andere haben die Zeit genutzt, um eine geeignete Wohnung bzw. ein Haus zu finden, z. B. die Familien, die ein Eigenheim erworben haben.

**Abbildung 10: Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne in der Stadt Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

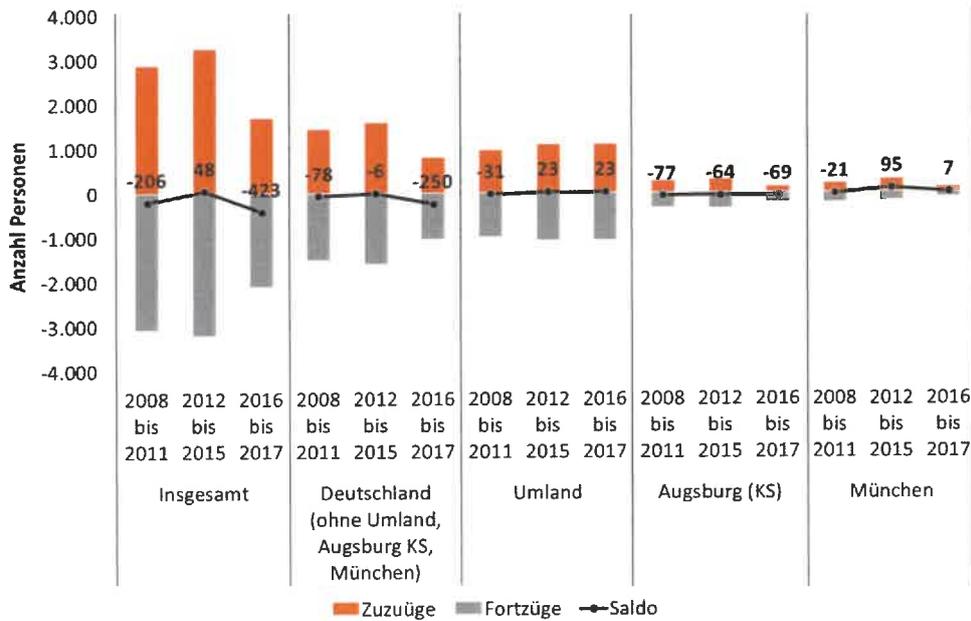
empirica

### Im Landkreis Donau-Ries bestehen enge Wanderungsverflechtungen mit München und Augsburg (KS)

Die Stadt Donauwörth wie auch der Landkreis Donau Ries insgesamt hat enge Wanderungsverflechtungen mit den angrenzenden Landkreisen (Umland), der Stadt Augsburg und der Stadt München. Die Hälfte aller Fort- und Zuzüge im Landkreis Donau-Ries wird mit dem Umland, der Stadt Augsburg und der Stadt München generiert. Insgesamt schwankt der (Binnen-)Wanderungssaldo im Landkreis zwischen -423 Personen in den Jahren 2016 und 2017 (Jahresmittelwerte) und +48 Personen in den Jahren 2012 bis 2015. Der Landkreis Donau Ries verliert Bewohner an die Stadt Augsburg (im Schnitt der Jahre 2016 und 2017 rd. 69 Personen pro Jahr). Wanderungsgewinne entstehen zum Teil durch Zuzüge aus München und dem Umland. Zwischen 2012 und 2015 waren die Wanderungsgewinne aus München mit 95 Personen im Jahresmittel besonders hoch (vgl. Abbildung 11).

Befragte Wohnungsmarktexterten berichten davon, dass die Zahl der aus der Stadt Augsburg nach Donauwörth ziehenden Personen bzw. Haushalte zugenommen hat. Der wesentliche Treiber hierfür sind die hohen und in den letzten Jahren gestiegenen Immobilienpreise in Augsburg.

**Abbildung 11: Wanderungsverflechtungen (Binnenwanderung) des LK Donau-Ries (Jahresmittelwerte)**



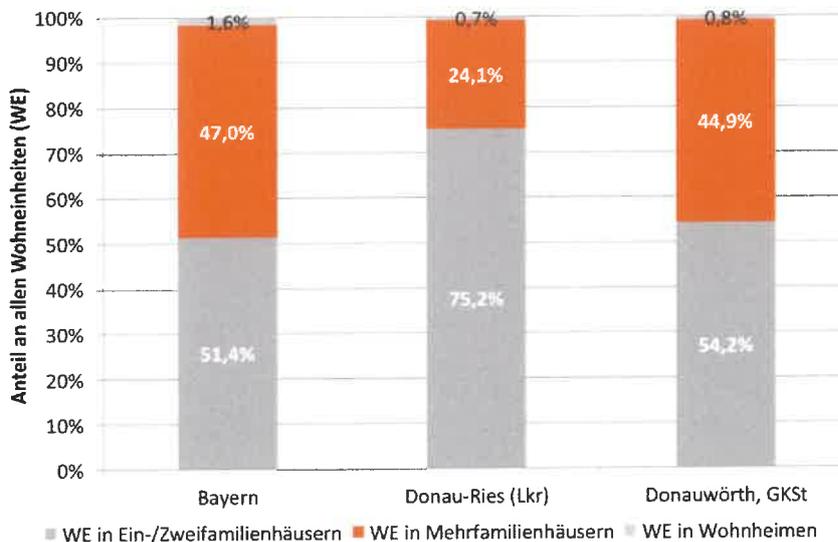
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

empirica

#### 4.5 Wohnungsbautätigkeit

2019 gab es in Donauwörth 5.002 Bestandsgebäude und 9.219 Wohnungen in Bestandsgebäuden. In Donauwörth ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern niedriger als im Landkreis. Im Landkreis sind drei Viertel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit liegt der Anteil an Wohneinheiten, die für Familien passend sind, im Landkreis deutlich höher als in der Stadt Donauwörth.

**Abbildung 7: Wohnungsbestand in Donauwörth**



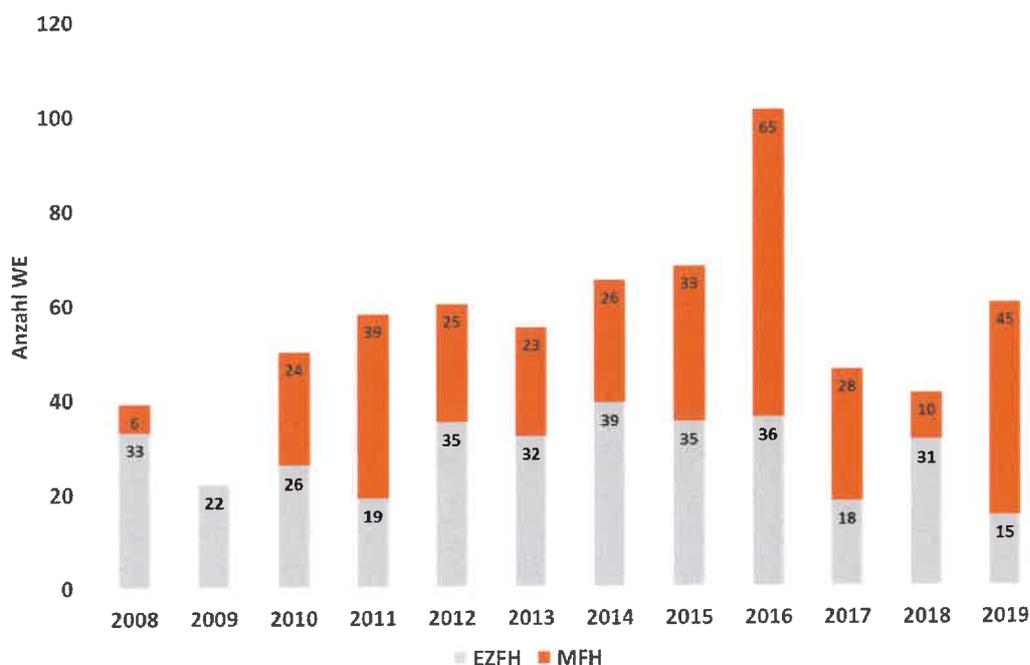
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

## Trend der zunehmenden Bautätigkeit seit 2017 unterbrochen

In Donauwörth ist die Wohnungsbautätigkeit in Jahren von 2008 bis 2016 gestiegen (vgl. Abbildung 12). Zwischen 2008 und 2010 wurden pro Jahr durchschnittlich nur 37 Wohneinheiten gebaut, in den Folgejahren waren es rund 65 Wohneinheiten. Die höchste Bautätigkeit gab es in 2016 mit 101 Wohneinheiten, davon 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Anstieg der Wohnungsbautätigkeit bis 2016 korrespondierte mit steigenden Wanderungsüberschüssen (vgl. Kapitel 4.1), oder anders formuliert: Der Wohnungsbau ermöglichte es, das zusätzliche Haushalte bzw. Bewohner nach Donauwörth ziehen konnten. Seit 2017 ist das Fertigstellungsvolumen in Donauwörth wieder auf geringeres Niveau gesunken. Möglicherweise ist das auch eine Ursache für die seit 2017 gebremste Einwohnerentwicklung.

**Abbildung 12: Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth**



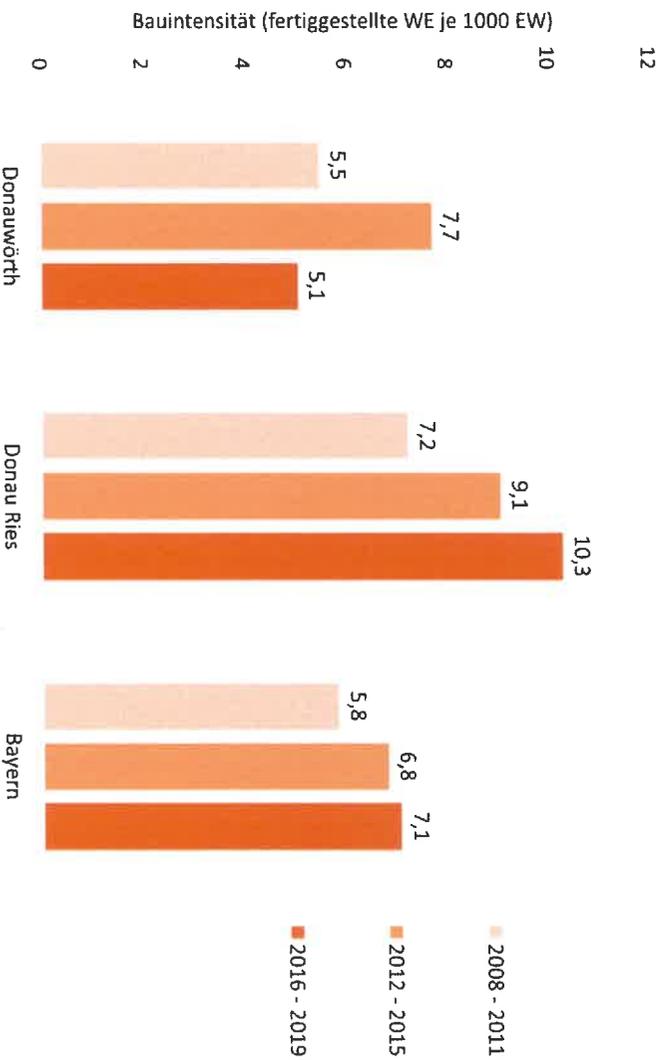
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

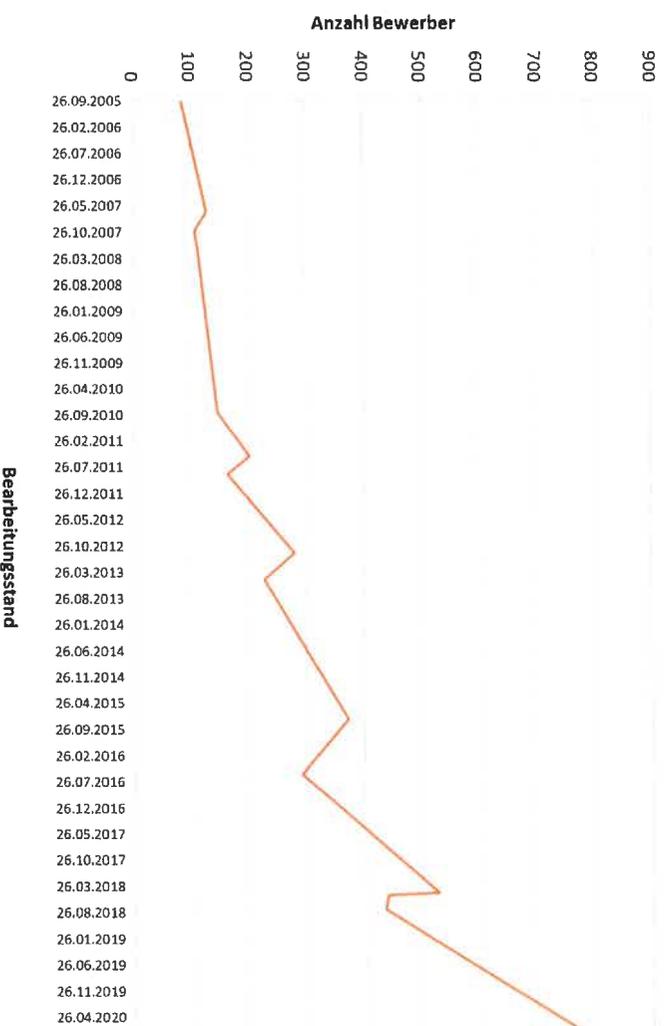
In Donauwörth wurden im Vergleich zum Landkreis Donau-Ried in den letzten Jahren relativ wenige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut (vgl. Abbildung 13). Die Bautintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth lag unter dem Niveau des Landkreises Donau-Ries (vgl. Abbildung 13). In 2008 bis 2011 war der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis mehr als eineinhalbmal so hoch und in den Jahren 2016 bis 2019 über das Doppelte von dem Angebot in Donauwörth. In den Jahren 2016 bis 2019 lag die Bautintensität unter der in der vorhergehenden Phase von 2012 bis 2015. Die sinkende Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment überrascht, da das Interesse an Bauplätzen für den individuellen Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Donauwörth sehr hoch ist und in den letzten Jahren sogar noch zugenommen hat (vgl. Abbildung 14). Aktuell sind 790 Haushalte an einem Grundstück in Donauwörth interessiert. Diese hohe

Nachfrage hat auch ihre Konsequenzen im Segment der gebrauchten Einfamilienhäuser in Donauwörth, deren Preise in den letzten Jahren stiegen (vgl. Abbildung 17).

**Abbildung 13: Bauintensität Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth**



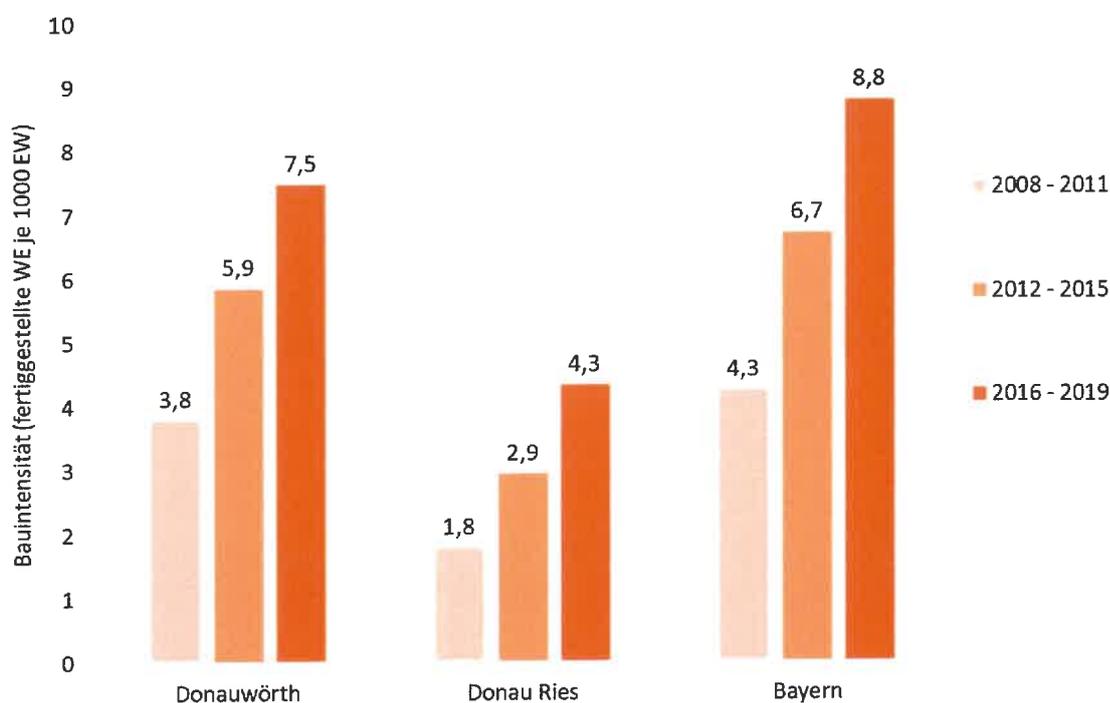
**Abbildung 14: Bewerber für ein privates Baugrundstück in Donauwörth**



Die in den letzten Jahren verkauften Grundstücke in Einfamilienhausneubaugebieten in der Stadt Donauwörth wurden in hohem Maße von Haushalten bzw. Familien aus der Stadt Donauwörth erworben. In den drei Gebieten Riedlingen, Schäfstall und Erlengeweg/Pappelweg lag der Anteil der Käufer bei rd. 84 %. Das bedeutet aber auch, dass 16% der Käufer von außerhalb der Stadt Donauwörth gekommen sind, was zeigt, dass Neubauplätze auch zusätzliche Bewohner nach Donauwörth zieht.<sup>5</sup>

Die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in Donauwörth hat in den letzten Jahren zugenommen. Der Geschosswohnungsbau in Donauwörth hat eine größere Bedeutung als im Landkreis Donau-Ries (vgl. Abbildung 15). Seit 2010 wurden je 1.000 Einwohner im Vergleich zum Landkreis Donau-Ries überdurchschnittlich viele Wohnungen (WE) in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, z.B. 2012 bis 2015 5,9 WE je 1.000 Einwohner im Vergleich zu 2,9 WE je 1.000 Einwohner im Landkreis. Am höchsten war die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2016 bis 2019 mit 7,5 WE je 1.000 Einwohner. (vgl. Abbildung 15). Die hohe Geschosswohnungsbautätigkeit in 2016 bis 2019 korrespondiert mit der starken Zunahme der Bevölkerung in 2016. Die bisherige Wohnbaufertigstellung in Donauwörth reicht nicht aus, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken mit der Folge, dass die Miet- und Kaufpreise stark ansteigen (vgl. Kapitel 4.6).

**Abbildung 15: Bauintensität Mehrfamilienhäuser in Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

empirica

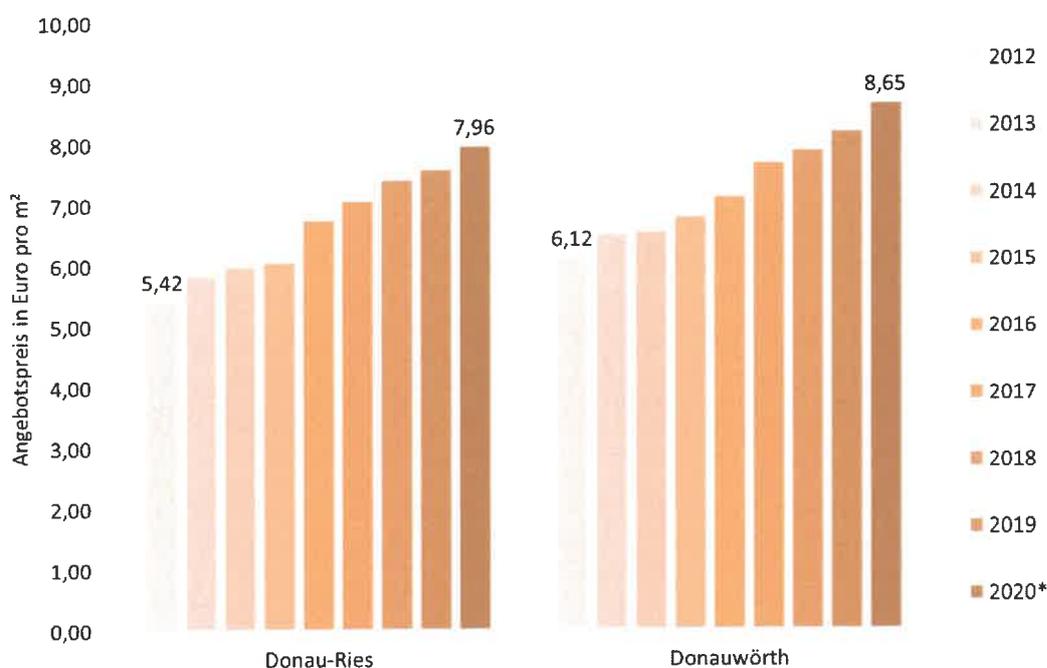
<sup>5</sup> Information der Stadt Donauwörth

## 4.6 Miet- und Kaufpreise

### Gebrauchte Mietwohnungen in Donauwörth: + 41 % zwischen 2012 und 2020

Seit 2012 steigen die Mietpreise für gebrauchte, freifinanzierte Wohnungen in Donauwörth kontinuierlich. Im Jahr 2012 lag die Miete im Median<sup>6</sup> bei 6,12 Euro/m<sup>2</sup>, 2019 bei 8,19 Euro/m<sup>2</sup>. Die Medianmiete stieg damit um rd. 41 % (vgl. Abbildung 16). In den ersten beiden Quartalen 2020 sind die Mietpreise weiter gestiegen, auf 8,65 Euro/m<sup>2</sup>. Im Schnitt liegen die Mietpreise in Donauwörth rd. 9 % höher als im Donau Ries-Kreis.

**Abbildung 16: Preisentwicklung für freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen in Donauwörth, 2012 - 2020**



\*Angebotspreise bis 30.06.2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

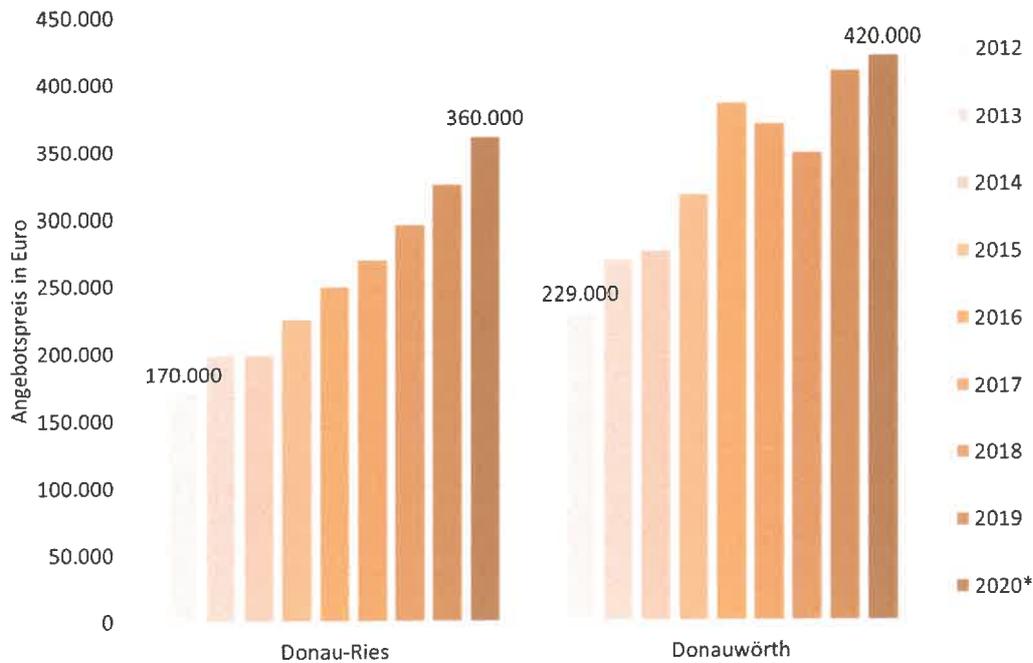
empirica

### Kaufpreise: Anstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen um mehr als 80 % zwischen 2012 und 2020

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth sind gestiegen (vgl. Abbildung 17). In 2012 lag der Medianpreis bei rd. 230.000 Euro - 2020 sind es 420.000 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 17). Das ist eine Steigerung um rd. 83 %. Auch Eigentumswohnungen sind teurer geworden - von 2012 bis 2020 um rd. 89 % (vgl. Abbildung 18).

<sup>6</sup> 50 % der Preise liegen unter und 50 % über dem Medianpreis

**Abbildung 17: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth (Bestand)**

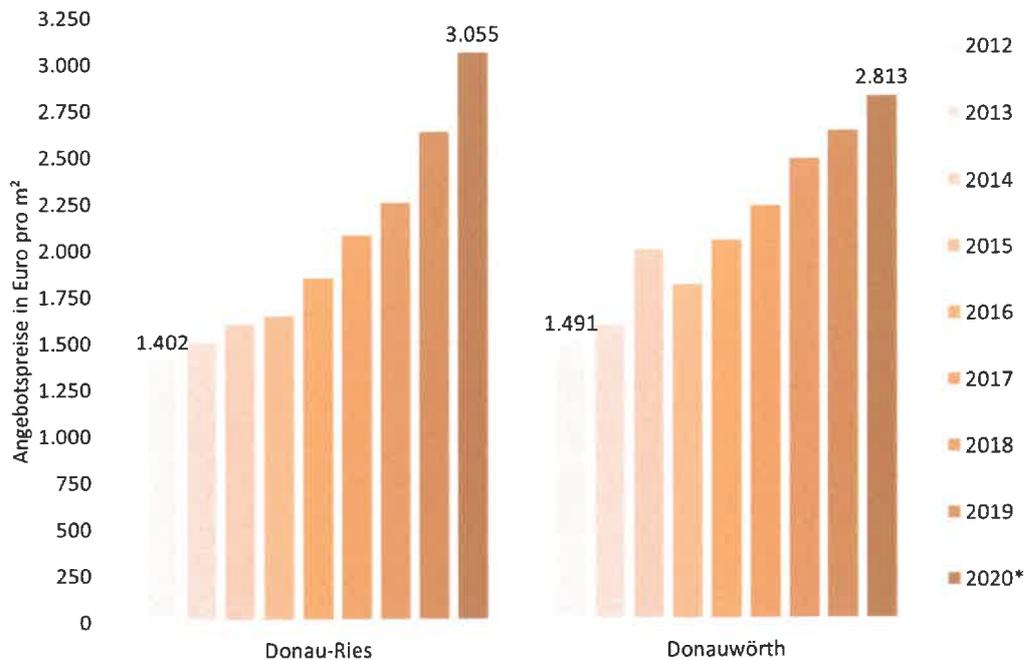


\* Angebotspreise bis 30.06.2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

**Abbildung 18: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Donauwörth (Bestand)**



\* Angebotspreise bis 30.06.2020

Quelle: empirica-Auswertung (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank)

empirica

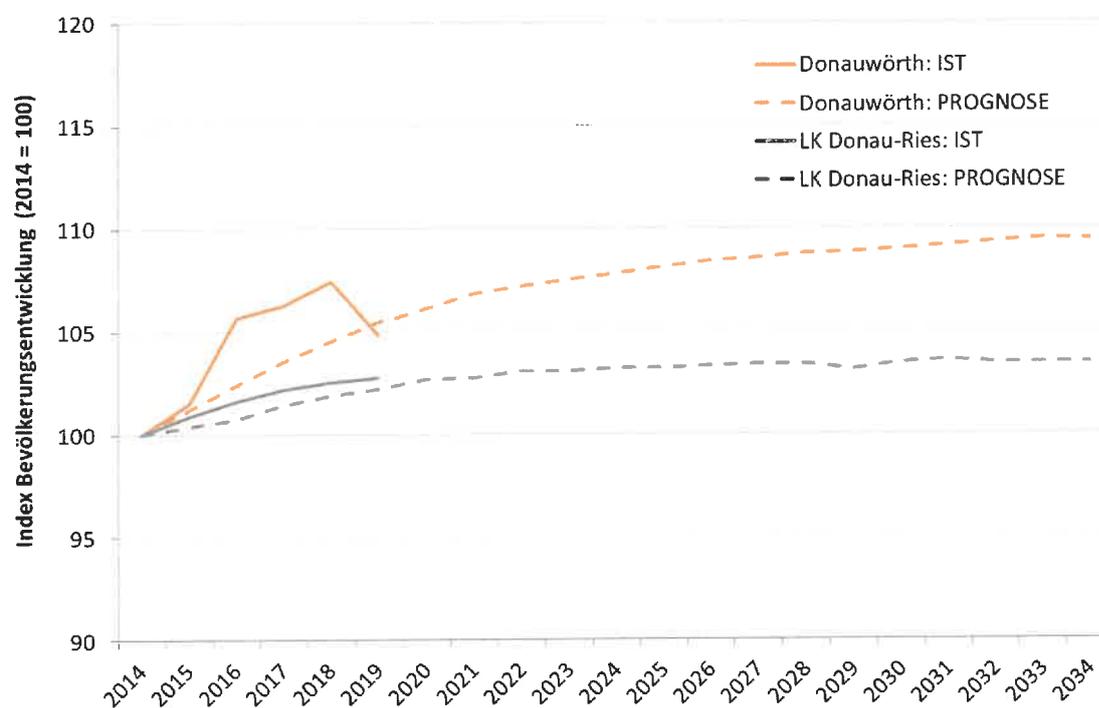
## 4.7 Bevölkerungsprognose

### Es gibt ein weiteres Einwohnerwachstum in Donauwörth

Nach der Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes nimmt die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2014 bis 2034 um rund 9% zu. Damit ist unterstellt, dass, wie in der Vergangenheit auch, die Einwohnerentwicklung in Donauwörth positiver verläuft als im Landkreis Donau-Ries insgesamt (vgl. Abbildung 19). Das stärkste Wachstum ist bis 2021 zu erwarten.

Im Vergleich zur Prognose ist die tatsächliche Einwohnerentwicklung in Donauwörth seit 2014 stärker angestiegen als prognostiziert. Dies liegt am Bevölkerungssprung von 2015 auf 2016.<sup>7</sup> Nach 2016 hat sich die Situation wieder „normalisiert“, d.h. zum einen, dass die Zuwanderung von Flüchtlingen wieder sank und auch der Umzug von Ottobrunn nach Donauwörth abgenommen hat. Lässt man diesen Bevölkerungssprung außen vor, dann folgt die tatsächliche Einwohnerentwicklung dem Prognosepfad von 2014.<sup>8</sup>

**Abbildung 19: Bevölkerungsprognose für die Stadt Donauwörth im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

<sup>7</sup> 2015/2016 wurde in Donauwörth eine Außenstelle der Erstaufnahme für Asylbewerber in der Münchner Bayernkaserne eingerichtet. Außerdem kommt hinzu, dass in Folge des Sozialplans von Airbus Helicopters die Bewohner erst nach und nach nach Donauwörth gezogen sind, insbesondere in 2016 (nach Ablauf des Sozialplans).

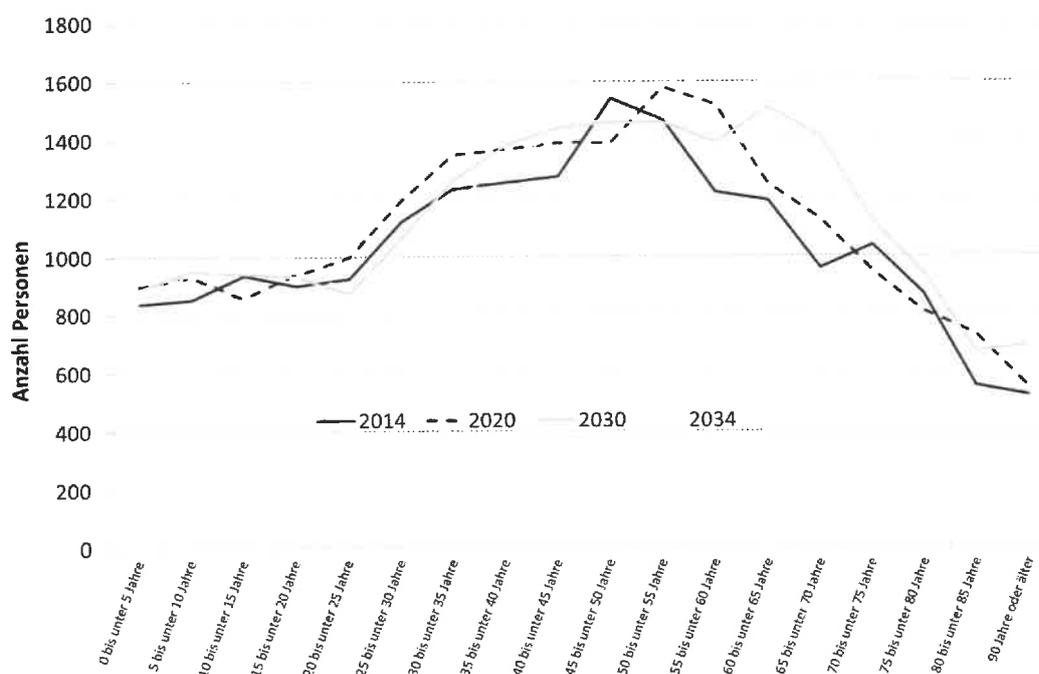
<sup>8</sup> Ausgangsjahr der Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes ist das Jahr 2014, d.h. die Prognose wurde vor dem Flüchtlingsjahr 2015 erstellt.

## Donauwörth altert – bleibt aber relativ jung

Donauwörth wird in den kommenden Jahren „altern“, d.h. die Zahl der Einwohner ab 60 Jahren nimmt zu, z.B. in der Altersgruppe der 65- bis unter 70-Jährigen von rund 900 Einwohnern in 2014 auf rund 1.450 Einwohner in 2034. Die Mehrzahl der zukünftig Älteren lebt heute schon in Donauwörth und ist zwischen 45 und unter 60 Jahre alt.

Es werden zukünftig aber auch nach wie vor viele jüngere Menschen in Donauwörth leben, d.h. Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene. Ihre absolute Anzahl sinkt nach der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes bis 2034 nur leicht ab. Der Grund dafür ist, dass es in den Jahren bis 2021 Wanderungsgewinne bei den Familien (bzw. potentielle Familien) gibt. Insbesondere in den Jahren bis 2021 wird Donauwörth Wanderungsüberschüsse bei Familien (oder potenziellen Familien) haben.

**Abbildung 20: Verschiebungen der Altersstruktur der Donauwörther Bevölkerung**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

## 5. Wohnflächenpotenziale

### 5.1 Flächenpotenziale in der Gesamtstadt und ihre Aktivierbarkeit

Die Stadt Donauwörth hat insgesamt 68,6 ha (Bruttobauland) als Flächenpotenziale im Stadtgebiet von Donauwörth erfasst. Davon sind 19,4 ha der Kategorie Baulücke zugeordnet und 49,2 ha der Kategorie Fläche. Bei den Flächen handelt es sich auch um Potenziale aus dem Flächennutzungsplan. In den Flächenpotenzialen enthalten ist auch die für das Vorhaben „Ludwig-Heck-Straße“ vorgesehene Fläche mit einem Volumen von rd. 2 ha.

**Abbildung 21: Flächenpotenziale für Wohnungsbau in der Stadt Donauwörth**

Stadtteil	Nach Flächentyp			Nach Eigentümer			
	Baulücke	Fläche	Summe	Privat	Stadt	teilw. Stadt / teilw. Privat	Summe
Auchseshaim	34.543	110.928	145.471	143.341	2.130		145.471
Berg	44.655	32.938	77.593	72.940	4.653		77.593
Donauwörth	23.345	4.368	27.713	26.863	850		27.713
Nordheim	20.062	53.746	73.808	73.808			73.808
Riedlingen	14.343	126.202	140.545	55.823	47.722	37.000	140.545
Wörnitzstein	11.561	70.690	82.251	81.251	1.000		82.251
Zirgesheim	33.747	77.500	111.247	110.815	432		111.247
Zusum	12.412	14.788	27.200	27.200			27.200
<b>Summe</b>	<b>194.668</b>	<b>491.160</b>	<b>685.828</b>	<b>592.041</b>	<b>56.787</b>	<b>37.000</b>	<b>685.828</b>

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Berechnungen

empirica

Die meisten Flächen (59,2 ha) stehen im Eigentum von privaten Eigentümern. Die Stadt Donauwörth ist nur von 5,7 ha Flächenpotenzial die Eigentümerin. 3,7 ha der Flächenpotenziale sind im teilweise im Eigentum der Stadt und teilweise im Privateigentum.

Die Stadt Donauwörth hat jede dieser Flächen im Hinblick darauf hin geprüft, warum die Fläche noch nicht bebaut ist. Dies ist ein wichtiger Baustein im Kontext einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale für den Wohnungsbau im Stadtgebiet. In der Zusammenschau der Flächenpotenziale und ihrer möglichen Aktivierbarkeit ergibt sich folgendes Bild (vgl. Abbildung 22):

- Auf 13,4 ha des Flächenpotenzials wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Wohnbebauung erfolgen (rd. 20% des Gesamtpotenzials von 68,5 ha). Es handelt sich um Flächen, die durch die Stadt angekauft wurden, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die kurzfristig teilerschlossen werden sollen sowie Flächen, für die eine Bauverpflichtung durch den privaten Eigentümer besteht.
- 22,4 ha des Flächenpotenzials (rd. 33 %) werden von der Stadt Donauwörth so bewertet, dass Hochwasser in Verbindung mit Privateigentum der jeweiligen Fläche ein nachhaltiges Hemmnis einer möglichen Bebauung ist. Diese Flächen liegen im Einzugsbereich möglicher zukünftiger Hochwasserereignisse der Donau. Daher dürfte eine Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau grundsätzlich nicht möglich sein.
- Rd. 12,1 ha sind Baulücken im Privateigentum. Die Erfahrungen der Vergangenheit in Donauwörth deckt sich mit den bundesweiten Erfahrungen zur Aktivierbarkeit von Baulücken im Privateigentum: eine Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau ist sehr aufwändig und in vielen Fällen nicht möglich. Das liegt an den vielfältigen privaten Interessen. Häufige angeführte Gründe von Privateigentümern, nicht zu verkaufen oder entwickeln zu wollen, sind ein langfristig beabsichtigter Eigengebrauch der Flächen (häufig für Zwecke der landwirtschaftlichen Produktion), eine Altersvorsorge oder auch das Aufbewahren von Grundstücken für die zukünftige Nachfrage in der eigenen Familie. Auch im Modellprojekt „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ im Landkreis Donau-Ries (Beginn 2014) haben sich diese Hemmnisse gezeigt. Im Rahmen von Eigentümerbefragungen wurde ermittelt, dass für 41% der Baulücken eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese entweder vom Eigentümer selbst bebaut

werden oder aber verkauft werden. Allerdings hat nur die Hälfte der angesprochenen Eigentümer überhaupt geantwortet. Es ist fraglich, ob die o.g. empirisch ermittelten 41 % auch für die Eigentümer gelten, die nicht geantwortet haben. Möglicherweise haben sich v.a. Eigentümer, die ohnehin eine Bebauung planen oder die hoffen, ihr Grundstück zu verkaufen, bei der Befragung gemeldet.<sup>9</sup> Eine geringere mögliche Aktivierungsquote zeigt die jüngste Befragung der Stadt Tübingen. Dort lag der Rücklauf bei einer im Jahr 2019 durchgeführten Baulücken-Eigentümergefragung mit 79,6 % relativ hoch. In dieser Befragung haben rd. 30% der Befragten eine Bebauung zugesichert oder erwägen den Eintritt in Gespräche über einen Verkauf oder eine Bebauung.<sup>10</sup> Berücksichtigt man, dass die Befragung im Kontext der Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt mit Bezug zum §176 BauGB („Enteignung“) durchgeführt wurde, lässt sich nicht ausschließen, dass angesichts der von der Stadt Tübingen damit aufgebauten „Drohkulisse“ der eine oder andere Eigentümer angegeben hat, das Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. Vor diesem Hintergrund halten wir eine Aktivierungsquote von weniger als 30 % für die Baulücken in Donauwörth für angemessen. Wir veranschlagen hierfür eine Quote von 25 % der Fläche. Das wären 3 ha, die für den Wohnungsbau aktiviert werden könnten.

- Rd. 12,5 ha sind Flächen, die sich größtenteils im Privateigentum befinden, ohne eine weitere Klassifizierung der Stadt Donauwörth, warum die Grundstücke nicht bebaut sind. Geht man davon aus, dass diese Flächen in gleichem Maß wie die Baulücken im Privateigentum für Wohnungsbau aktivierbar sind, d.h. zu 25 %, dann entspricht das einem Potenzial von rd. 3,1 ha.
- Für 8,2 ha des Flächenpotenzials gibt die Stadt Donauwörth unterschiedliche Entwicklungshemmnisse an. Dabei handelt es sich größtenteils um Flächen, für die es explizit kein Verkauf- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer gibt oder bei denen diverse Hemmnisse auch in Kombination bestehen wie z.B. eine unzureichende Erschließung, ein nicht passender B-Plan, Lärm-Immissionen (z.B. Lage an einer Bahnstrecke) oder auch wieder der Aspekt Hochwasser. Geht man auch für diese Flächen von einer möglichen Aktivierbarkeit von 25 % aus, dann könnten rd. 2,1 ha für Wohnungsbau aktiviert werden.

In Summe ergibt sich ein Flächenpotenzial von rd. 21,6 ha, bei dem davon ausgegangen wird, dass dieses für Wohnungsbau in der Stadt Donauwörth aktiviert werden kann.

## Abbildung 22: Aktivierbares Flächenpotenziale in Donauwörth

	Flächenpotenzial	aktivierbar	
		in %	in ha
Flächen, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Bebauung kommt	13,4	100%	13,4
Flächen, die im Einflussbereich von Hochwasser liegen	22,4	0%	-
Baulücken im Privateigentum	12,0	25%	3,0
Flächen im Privateigentum	12,6	25%	3,1
Flächen mit unterschiedlichen Hemmnissen	8,2	25%	2,1
<b>Summe</b>	<b>68,6</b>	<b>31%</b>	<b>21,6</b>

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Berechnungen

empirica

<sup>9</sup> Landkreis Donau-Ries, o.J.: Arbeitshilfe für Kommunen – Flächenmanagement und Innenentwicklung im Landkreis Donau-Ries, S. 42

<sup>10</sup> Stadt Tübingen, 15.11.2019: Beschlussvorlage 307/2019

## 5.2 Strategie der Stadt Donauwörth zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen

Die Stadt Donauwörth entwickelt derzeit ihre Strategie zur Aktivierung von Flächenpotenzialen weiter. Aktuell besteht die Strategie aus folgenden Elementen:

- Der Anspruch, möglichst viele Innenentwicklungspotenziale auch für den Wohnungsbau zu nutzen. Ein Rückblick auf die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre in Donauwörth zeigt, dass wenigstens 90 % der fertig gestellten Geschosswohnungen in den Jahren 2015 bis 2019 im Rahmen der Innenentwicklung entstanden sind. Dabei handelte es sich um Baulückenbebauung und Abriss und Neubau. Die im gleichen Zeitraum fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in der Entwicklung befindlichen Neubaugebieten (u.a. Wohnpark Donauwörth in Riedlingen) sowie im Rahmen der Innenentwicklung errichtet. Die Zielrichtung wird sich auch die kommenden Jahre fortsetzen. So befindet sich aktuell das Neubaugebiet „Erlenweg/Pappelweg“ auf einem vormals gewerblich genutzten Grundstück in der Realisierung. Die zukünftige Bebauung der Alfred-Delp-Kaserne stellt ebenfalls eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- In dem Neubaugebiet „Erlenweg/Pappelweg“, das im Rahmen der Innenentwicklung realisiert wird (s.o.) werden derzeit 19 Bauparzellen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser verkauft. Erstmals hat die Stadt Donauwörth beim Verkauf von Baugrundstücken im Kaufvertrag für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsdatum vertraglich gesichert. Das verhindert zukünftige Baulücken in Neubaugebieten.
- Die Stadt Donauwörth nimmt seit 2019 teil an dem Projekt des Landkreises Donau-Ries zum Flächenmanagement und Innenentwicklung. Bei diesem Projekt geht es um eine vorausschauende Flächen- und Baulandentwicklung im Siedlungsbestand. Ziel ist es, innerörtliche Baulücken und Leerstände zu aktivieren bzw. umzunutzen. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Flächenverbrauch durch Neuversiegelung gesenkt und Stadt- und Ortskerne erhalten bzw. belebt werden. Zudem erspart sich die Kommune weitere Infrastrukturkosten.<sup>11</sup>

## 5.3 Flächenpotenziale in Wörnitzstein und ihre Aktivierbarkeit

In Wörnitzstein gibt es neben der beplanten Fläche in der Ludwig-Heck-Straße (rd. 2 ha) folgende Flächenpotenziale mit einem Gesamtumfang von rd. 6,3 ha:

- Rudegerstraße (Flurstücke 155, 156, 157, 158, 159) im Westteil von Wörnitzstein mit zusammen rd. 2,6 ha: Diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum und die Eigentümer haben kein Interesse an einem Verkauf der Grundstücke. Zudem liegt die Fläche an der Bahnlinie und ist daher Lärmimmissionen ausgesetzt. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Flächenpotenziale für Wohnungsbau aktivieren lassen.

<sup>11</sup> Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die 91. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 7.2.2019

- Abt-Cölestin-Straße (Flurstücke 180, 186, 186/3, 186/4, 187, 188, 189, 190) im Ostteil von Wörnitzstein mit zusammen rd. 1,2 ha. Diese Grundstücke befinden sich in Privateigentum und die Eigentümer haben kein Interesse an einem Verkauf der Grundstücke. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Flächenpotenziale für Wohnungsbau aktivieren lassen.
- Prielfeldweg (Flurstücke 401, 402) im Westteil von Wörnitzstein mit zusammen rd. 1,1 ha. Bei diesen im Privateigentum stehenden Grundstücken ist die Erschließung unklar. Zudem gibt es Immissionen durch die Lage an der Bahntrasse. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Flächenpotenziale für Wohnungsbau aktivieren lassen.
- Bei den übrigen rd. 1,4 ha Flächenpotenzial handelt es sich um 15 einzelne und über das Gebiet von Wörnitzstein verteilte Grundstücke im Privateigentum. Der größte Teil davon sind Baulücken, 1,1 ha. Bei zwei Grundstücken (0,4 ha) gibt es zum einen keine Verkaufsbereitschaft und zum anderen soll das an die Hofstelle angrenzende Grundstück landwirtschaftlich genutzt werden. Geht man der im Rahmen der gesamtstädtischen Perspektive angesetzten Aktivierungsquote von 25 % aus, dann ließen sich 0,35 ha für den Wohnungsbau aktivieren.

Im Ergebnis lässt sich das für Wohnen aktivierbare Flächenpotenzial in Wörnitzstein ohne die geplante Fläche in der Ludwig-Heck-Straße auf 0,35 ha bemessen.

## 6. Wohnbauflächenbedarf

### 6.1 Zukünftige Wohnungsneubaunachfrage in Donauwörth

#### Die Neubaunachfrage von 2018 bis 2034 beträgt rund 1.450 Wohneinheiten

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Donauwörth wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die zukünftige Wohnungsnachfrage ermittelt. Unterstellt man die von Bayerischen Landesamt prognostizierte Bevölkerung, so müssen in der Stadt Donauwörth im Zeitrahmen von 2018 bis 2034 insgesamt rund 1.450 Wohneinheiten gebaut werden.<sup>12</sup>

Im Detail wurde die Neubaunachfrage für Donauwörth für Fünf-Jahres-Zeiträume ab dem Jahr 2015 berechnet (vgl. Abbildung 23). Die reale Entwicklung und der Prognosezeitraum überschneiden sich, weil die zu Grunde liegende Bevölkerungsprognose mit dem ersten Prognosejahr 2015 beginnt. Für den Zeitraum von 2015 bis 2034 gibt es eine Neubaunachfrage von insgesamt 1.680 Wohneinheiten. Davon muss man die bereits in den Jahren 2015 bis 2017 fertig gestellten Wohneinheiten abziehen, so dass es im Ergebnis für den Zeitraum von 2018 bis 2034 eine Neubaunachfrage von rund 1.450 Wohneinheiten in der Stadt Donauwörth gibt.

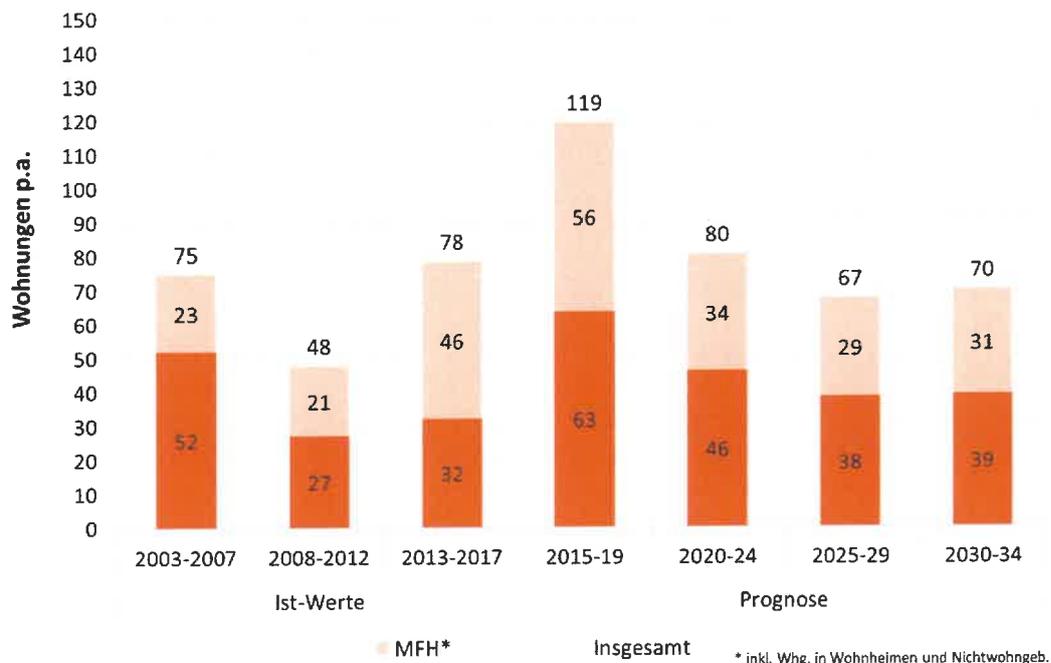
Derzeit befindet sich die Stadt Donauwörth bereits in der ersten Prognose-Phase (2015-2019). Die prognostizierte Neubaunachfrage übertrifft mit durchschnittlich 119 zu bauenden Wohneinheiten pro Jahr die tatsächliche Wohnungsbautätigkeit. 2015 bis 2017

<sup>12</sup> Das methodische Vorgehen ist im Anhang dieses Berichts beschrieben.

wurden p.a. rund 72 Wohneinheiten fertiggestellt. Im Vergleich zur Prognose (119 Wohneinheiten p.a.) sind dies deutlich weniger. Das bedeutet: In den letzten Jahren hätte bereits mehr gebaut werden müssen, um die Nachfrage adäquat zu bedienen. Das Resultat sind die in Kapitel 4.6 dargestellten Miet- und Kaufpreissteigerungen in Donauwörth.

Zukünftig muss mehr gebaut werden als in der Vergangenheit. In der Vergangenheit (ab 2011) lag die Bautätigkeit durchschnittlich bei 65 Wohneinheiten jährlich. Die Neubaudachfrage muss kurz-, mittel- und langfristig etwas höher liegen (vgl. Abbildung 23). Dies trifft insbesondere auf die kurzfristige Nachfrage zwischen 2020 und 2024 zu.

**Abbildung 23: Zukünftige Neubaunachfrage in der Stadt Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt (Ist-Werte), eigene Berechnungen

empirica

### Bei einer durchschnittlichen Dichte von 30 WE/ha wären Wohnbauflächen im Umfang von 48 ha in Donauwörth erforderlich

Legt man eine durchschnittliche Dichte für Neubauprojekte bzw. -gebiete von 30 Wohneinheiten je ha Bruttobauland zu Grunde, dann entspricht die Neubaunachfrage von rund 1.450 Wohneinheiten einem erforderlichen Wohnbaulandpotenzial von rund 48 ha bis zum Jahre 2034.<sup>13</sup> Die hier angesetzte Flächenkennziffer von 30 Wohneinheiten je ha Bruttobauland ist als durchschnittlicher Wert zu verstehen, der sowohl eine aufgelockerte Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern als auch eine dichtere Bauweise mit Mehrfamilienhäusern umfasst.

<sup>13</sup> Im Unterschied zu Bezirksregierungen in anderen Bundesländern wendet die Bezirksregierung Schwaben keine Flächenkennziffern zur Umrechnung der zukünftigen Neubaunachfrage in dafür erforderliches Wohnbauland an. Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung ist der im vorliegenden Gutachten verwendete Ansatz von 30 Wohneinheiten je ha plausibel.

## 6.2 Abgleich von aktivierbaren Flächenpotenzialen und Neubaunachfrage

Der Abgleich von aktivierbaren Flächenpotenzialen und der zukünftigen Neubaunachfrage zeigt folgendes Bild:

- Auf der Angebotsseite in der Stadt Donauwörth steht ein für Wohnungsbau angenommenes Flächenpotenzial von 21,6 ha (vgl. Kapitel 5.1).
- Auf der Nachfrageseite werden in der Stadt Donauwörth bis 2034 insgesamt rd. 48 ha Wohnbaufläche benötigt.

Daraus ergibt sich eine Wohnbauflächenpotenzial-Lücke in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von rd. 26,4 ha.

## 7. Fazit

Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein erhebliches Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 21,6 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße im Stadtteil Wörnitzstein möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen. Alle dafür erforderlichen Planungen liegen vor.

Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Interessentenliste der Stadt Donauwörth für den Kauf eines Bauplatzes in der Stadt zeigt ein hohes Interesse für den Stadtteil Wörnitzstein. Es gibt derzeit mindestens 51 Interessenten, die sich speziell für ein Baugrundstückstück im Stadtteil Wörnitzstein interessieren. Die meisten davon kommen aus Donauwörth und sind Familien, die einen familiengerechten Wohnstandort suchen. Das bedeutet eine mindestens zweifache Überzeichnung des Neubauvorhabens in der Ludwig-Heck-Straße.

Sollte es nicht gelingen, die Interessenten mit Bauplatz-Angeboten in Wörnitzstein zu bedienen, dann besteht das Risiko, dass diese Haushalte aus Donauwörth fortziehen. Neben Kaufkraft- und Steuerverlusten würde das auch bedeuten, dass der Stadt Donauwörth junge Menschen verloren gingen. Im Zuge der demografischen Alterung der kommenden Jahrzehnte ist es jedoch ein wichtiges Ziel der Donauwörther Stadtentwicklung, die Bevölkerungsstruktur nicht überproportional altern zu lassen. Der Stadt Donauwörth ist es in diesem Zusammenhang auch sehr wichtig, den Eigenbedarf für Wohnungsbau in den Ortsteilen zu bedienen, auch um die soziale und die Altersstruktur zu stabilisieren. Das Neubauvorhaben in der Ludwig-Heck-Straße kann zudem dazu dienen, die Bevölkerung im Stadtteil zu durchmischen, da davon auszugehen ist, dass zwar im Schwerpunkt Familien aus Wörnitzstein (und damit aus Donauwörth) die Grundstücke erwerben werden, es jedoch auch einige Familien geben wird, die von außerhalb der Stadt Donauwörth dorthin ziehen.

## 8. Anhang

### 8.1 Experten, mit denen Gespräche geführt wurden

Herr Sorréé	Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth
Herr Raimann	Sparkasse Donauwörth Immobilien
Herr Schlecht	Raiffeisen-Volksbank Immobilien
Herr Schwartz	Stadtplanung, Umwelt und Energie, Sachgebiet 61
Herr Strasser	Liegenschaften und Gebäudemanagement

### 8.2 Methodik der empirica-Prognosen

#### 8.2.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 24, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 24: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### 8.2.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die **Zusatznachfrage** nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

### 8.2.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>14</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorhaushalte.

### 8.2.4 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Weg-

<sup>14</sup> In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

zug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Donauwörth nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Donauwörth, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Donauwörth zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

### 8.2.5 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus Kapitel 8.2.2 bis 8.2.5 als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z. B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 8.2.6).

### 8.2.6 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ablei-

tung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 8.2.2 bis 0 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 8.2.2 bis 0 zusammen mit 8.2.6 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### 8.2.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>15</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

---

<sup>15</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.