

## Anhang 10

# Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für die Stadt Donauwörth im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Wohnen und Gewerbe



**Auftraggeber:**

Stadt Donauwörth

**Auftragnehmer:**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0  
Fax (03222) 95 66 169  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung:**

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Thomas Abraham

**Projektnummer**

2018093

Bonn, 13. März 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und methodisches Vorgehen .....	1
2.	Flächenbedarf für Wohnen .....	3
2.1	Demografie: Donauwörth wächst überdurchschnittlich .....	3
2.2	Zunahme der Zahl der Einpendler: Potenzial für den Wohnungsmarkt .....	5
2.3	Wohnungsbau: Mehr Einwohner fragen auch mehr Wohnungen nach.....	8
2.4	Steigende Miet- und Kaufpreise: Indikator für zu wenig Wohnungsangebote .....	13
2.5	Zukunft: Donauwörth wächst weiter und benötigt Wohnungsneubau.....	15
2.6	Fazit und Empfehlungen .....	18
2.6.1	Hoher Pendlerüberschuss sollte reduziert werden.....	18
2.6.2	Die Neubautätigkeit muss erhöht werden .....	19
2.6.3	Die Neubautätigkeit muss sich an den Präferenzen der Nachfragegruppen orientieren .....	19
2.6.4	Mehrgenerationenwohnen in Bestandsquartieren .....	23
2.6.5	Leuchtturmprojekt für Donauwörth .....	25
2.6.5.1	Integration eines Quartierspflegekerns .....	25
2.6.5.2	Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für den Servicestützpunkt ....	28
2.6.5.3	Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für die Pflegewohnungen .....	28
2.6.5.4	Bauliche Empfehlung und Fördermöglichkeiten für das Nachbarschaftscafé ....	28
3.	Flächenbedarf für Gewerbe .....	30
3.1	Große Bedeutung von Donauwörth als Arbeitsstandort .....	30
3.2	Wirtschaft wächst und fragt Flächen nach .....	30
3.3	In alle Wirtschaftsbereichen in Donauwörth wächst die Beschäftigung .....	31
3.4	Gewerbeflächenverbrauch von 1 bis 2 ha pro Jahr .....	32
3.5	Breites Branchenspektrum der Flächennachfrage in Donauwörth .....	33
3.6	Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenverbrauchs bis 2034 .....	34
3.7	Fazit und Empfehlungen Gewerbe.....	36
4.	Anhang .....	38
4.1	Experten, mit denen Gespräche geführt wurden .....	38
4.2	Methodik der empirica-Prognosen .....	39
4.2.1	Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage .....	39
4.2.2	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte .....	39
4.2.3	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote .....	40

---

4.2.4	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite .....	40
4.2.5	Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf.....	41
4.2.6	Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand .....	41
4.2.7	Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze .....	42

---

## 1. Hintergrund und methodisches Vorgehen

empirica hat im Jahre 2013 im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Alfred-Delp-Kaserne eine Wohnraum- und Gewerbeflächenanalyse durchgeführt. Aktuell geht es um eine Bedarfsabschätzung im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Einzelnen wurden folgende Analyse-schritte durchgeführt.

### **Baustein 1: Analyse des Wohnungsmarktes**

Im Rahmen der Nachfrageanalyse wurden folgende Daten analysiert (auch im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries und Bayern):

- Einwohnerentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen)
- Haushaltsentwicklung und Haushaltsstruktur
- Pendlerdynamik

Auf der Angebotsseite des Donauwörther Wohnungsmarktes wurden folgende Daten analysiert (auch im Vergleich zum Landkreis Donau-Ries und zu Bayern):

- Gebäude und Wohnungsbestand
- Wohnungsbautätigkeit
- Miet- und Kaufpreisentwicklung

Methodisch basiert dieser Baustein auf der Auswertung statistischer Daten (Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistisches Bundesamt, empirica Datenbanken) und Durchführung von Interviews mit zwölf Experten (Unternehmen, Banken und Verwaltung).

### **Baustein 2: Analyse des Gewerbemarktes**

Auf der Nachfrageseite des Gewerbemarktes wurden folgende Daten analysiert (auch im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries und Bayern):

- Beschäftigungsentwicklung (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und am Arbeitsort Donauwörth)
- Entwicklung der Wirtschaftsstruktur
- Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Es wurde untersucht, wie sich das Gewerbeflächen- und Büroflächenangebot in Donauwörth entwickelt hat. Zusätzlich zu den statistischen Analysen wurden mit zwölf Experten Gespräche geführt. Bei den Gesprächen mit den Unternehmen wurden deren Einschätzungen und Bewertungen zum Wirtschaftsstandort Donauwörth abgefragt.

Methodisch basiert dieser Baustein auf folgenden Leistungen: Auswertung von statistischen Daten (Quelle: Arbeitsagentur und Daten des Liegenschaftsamtes) und Durchführung von Experteninterviews.

### **Baustein 3: Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage**

Im Rahmen von Baustein 3 wurde die zukünftige Wohnungsnachfrage abgeschätzt. Grundlage für diesen Arbeitsschritt ist die jüngste Bevölkerungsprognose des Bayeri-

---

schen Statistischen Landesamtes für die Stadt Donauwörth (für den Zeitraum von 2014 bis 2034). Darauf aufbauend wurde die für die Wohnungsmarktnachfrage entscheidende Entwicklung der Haushaltszahl prognostiziert. Bei der Haushaltsprognose wurden Zahl und Struktur (Alter, Haushaltsgröße) der Haushalte für die Stadt Donauwörth auf Basis des empirica-Haushaltsprognosemodells von 2014 bis 2034 prognostiziert.

Dargestellt wird die Neubaunachfrage bis 2034, differenziert nach Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern. Die Nachfrage wurde abschließend mittels Flächenkennziffern (Wohneinheiten je ha) in Flächenbedarfe in der Stadt Donauwörth umgerechnet. Die Flächenkennziffer wurde mit dem Regierungsbezirk Schwaben abgestimmt.

#### **Baustein 4: Abschätzung der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage**

Basierend auf den Experteninterviews ergeben sich Aussagen im Hinblick auf die von den Unternehmen angestrebte Unternehmenserweiterung und die damit einhergehenden Flächeninanspruchnahme bzw. die Flächenreduzierung oder die Planung Donauwörth als Standort zu verlassen.

Ergänzend wurde ein möglicher quantitativer Rahmen der zukünftigen Beschäftigungsentwicklung für Donauwörth aufgezeigt. Dieser basiert auf einem shift-share-Ansatz ausgehend von der jüngsten bundesweiten Erwerbstätigenprognose des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. Dort wird die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland für den Zeitraum 2014 bis 2030 in zwei Varianten dargestellt. Die auf der Bundesebene ersichtlichen Trendentwicklungen in den Wirtschaftszweigen werden auf die Donauwörther Wirtschaftsstruktur übertragen und im Ergebnis mit den Erkenntnissen aus der Analyse (quantitativ und qualitativ) abgestimmt.

Methodisch basiert dieser Baustein auf folgenden Leistungen: Durchführung und Auswertung der Experteninterviews und ergänzender shift-share-Ansatz der bundesweiten Erwerbstätigenprognose auf die Stadt Donauwörth.

## 2. Flächenbedarf für Wohnen

### 2.1 Demografie: Donauwörth wächst überdurchschnittlich

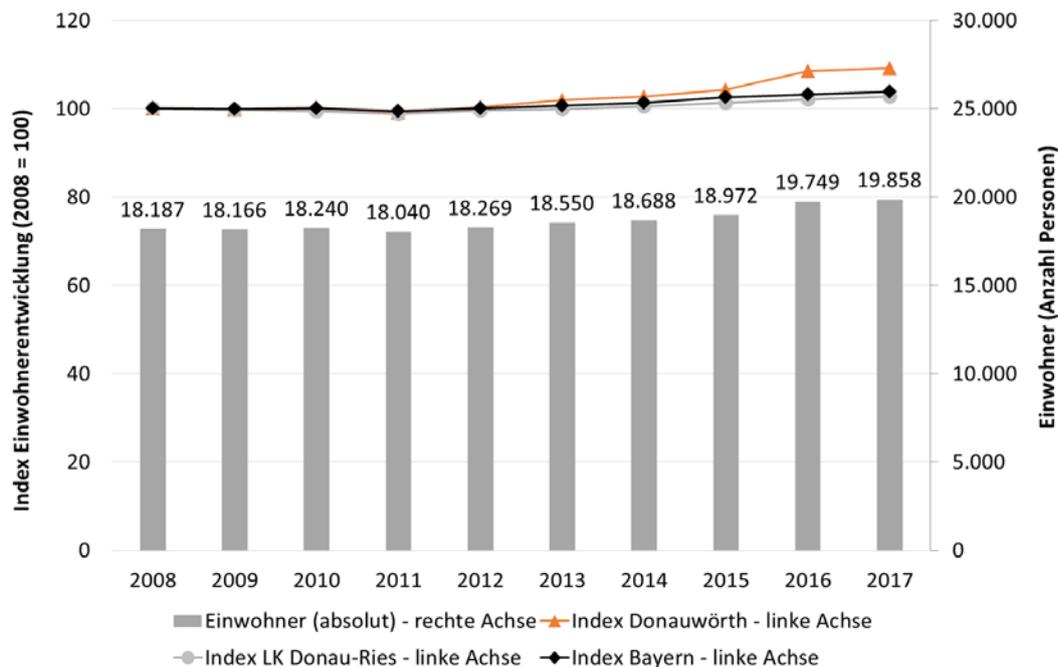
#### Donauwörth wächst stärker als der Landkreis und Bayern

Ende 2017 lebten rund 20.000 Einwohner in der Stadt Donauwörth. Dies waren ca. 1.700 mehr als im Jahr 2008. Damit ist die Einwohnerzahl der Stadt Donauwörth stärker gewachsen als die des gesamten Landkreises Donau-Ries und die von Bayern (vgl. Abbildung 1).

Zwei Aspekte sind von Bedeutung:

- 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.

Abbildung 1: Zunahme der Einwohnerzahlen von Donauwörth



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

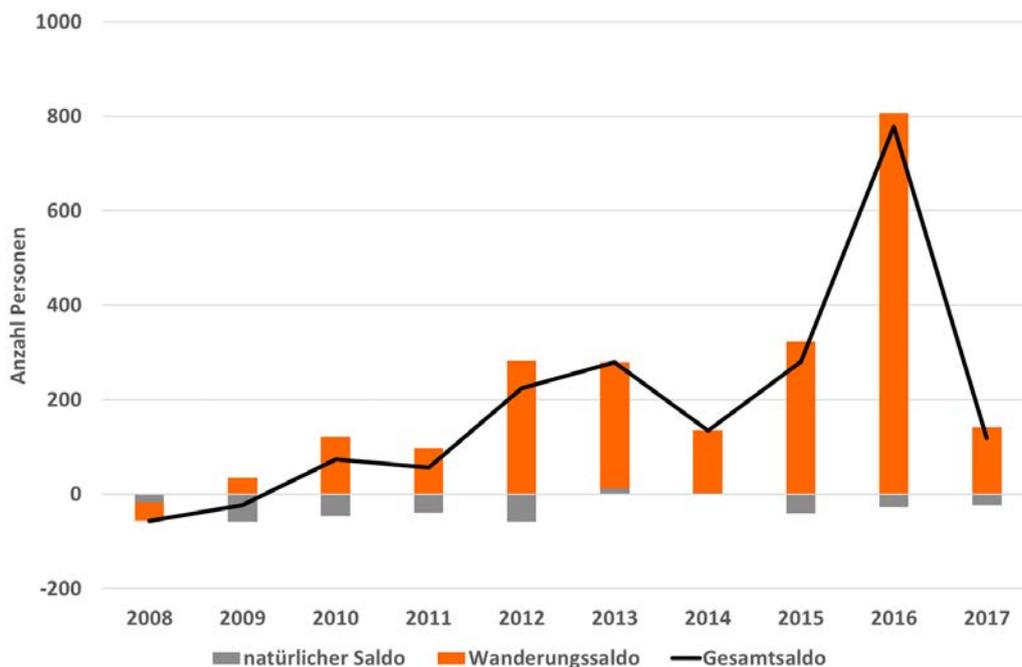
empirica

## Die Einwohnerzahl Donauwörths steigt durch Wanderungsgewinne

Entscheidend für das Bevölkerungswachstum von Donauwörth 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 2). Hier spielt die günstige wirtschaftliche Entwicklung von Donauwörth, die zur Schaffung von Arbeitsplätzen führt, eine große Rolle (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

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 2: Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne in der Stadt Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

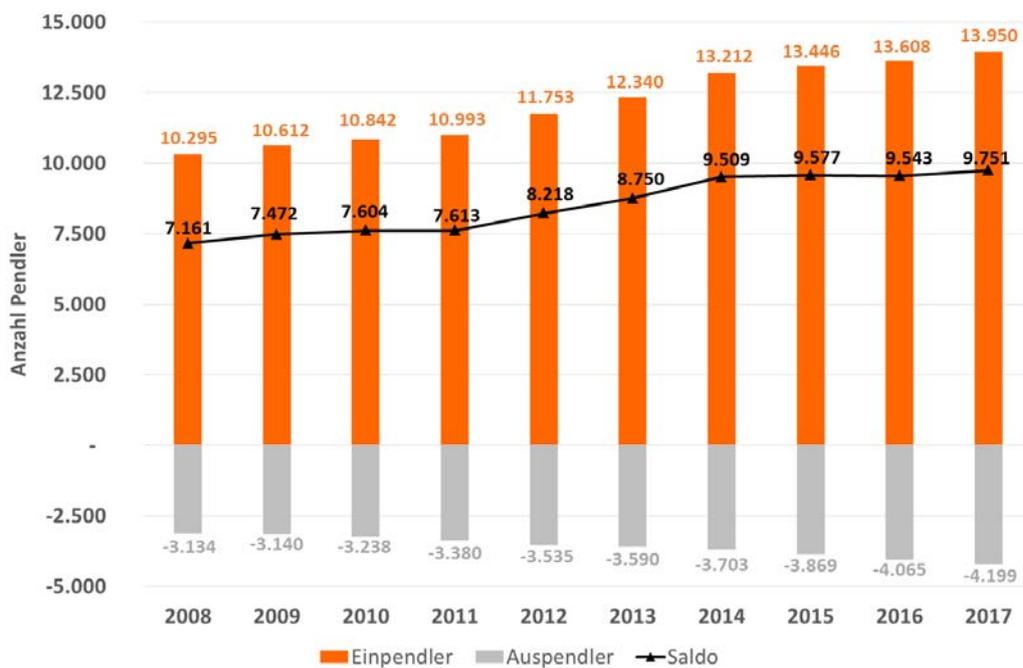
empirica

## 2.2 Zunahme der Zahl der Einpendler: Potenzial für den Wohnungsmarkt

### Der Einpendlerüberschuss in Donauwörth ist sehr hoch

Die Zahl der Einpendler hat in den letzten Jahren stark zugenommen. In Donauwörth gibt es knapp 14.000 Einpendler. Die eh schon hohe Zahl (rund 10.300 Einpendler 2008 bei einer Stadt mit rund 18.200 Einwohnern 2008) ist in den letzten Jahren noch angestiegen. 2017 gab es 3.655 Einpendler mehr als in 2008 (vgl. Abbildung 3). Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsstandort Donauwörth um 32 % angestiegen (rund 4.400 Personen) im Vergleich zu 31% bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnstandort Donauwörth (vgl. Abbildung 4). Die Zahl der zusätzlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsstandort Donauwörth ist mit rund 4.400 Personen nur etwas höher als die Zahl der zusätzlichen Einpendler (rund 3.655 Personen seit 2008). Es stellt sich die Frage, warum dies der Fall ist. Bevorzugen die zusätzlich Beschäftigten das Umland als Wohnstandort, oder gab es nicht genug Bautätigkeit (vgl. Kapitel 2.3). Obwohl auch die Auspendlerzahlen in den letzten Jahren zugenommen haben, lag der Überschuss 2017 bei knapp 10.000 Beschäftigten.

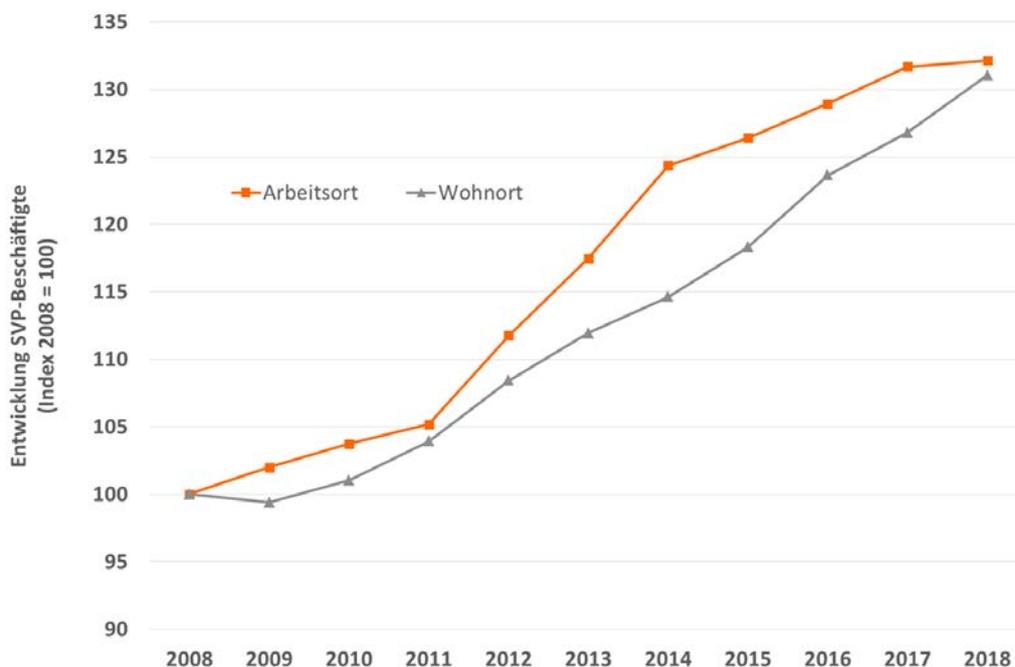
**Abbildung 3: Entwicklung der Ein- und Auspendler Donauwörth**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort Donauwörth**



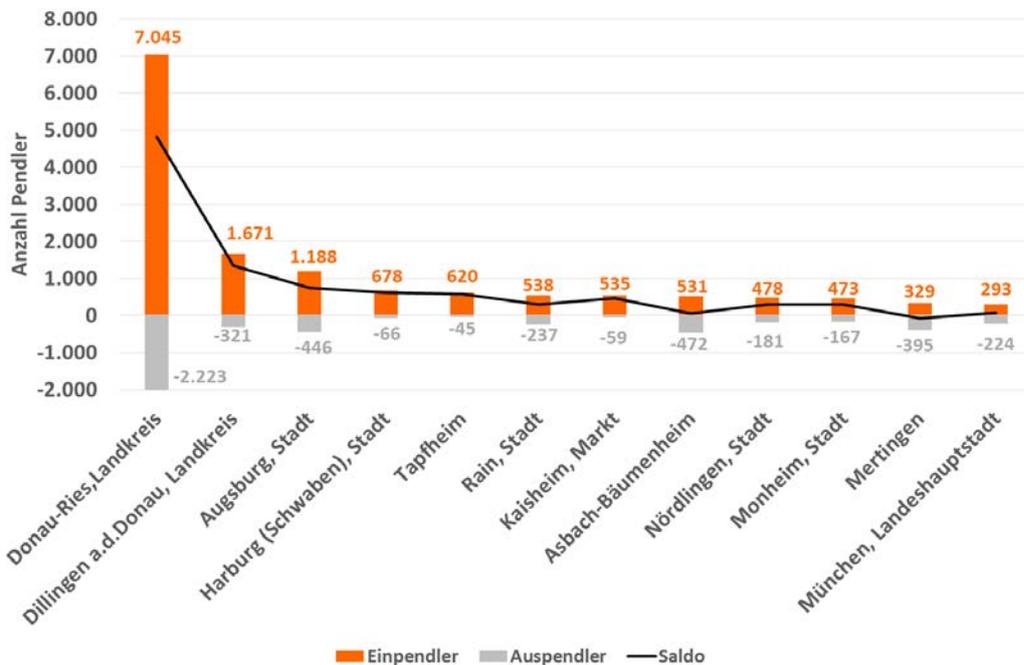
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

### Die meisten pendeln aus Nachbarkreisen nach Donauwörth

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 5). Diese Fahrzeit mit dem ICE von Augsburg nach Donauwörth beträgt 19 Minuten. Die kurze Fahrzeit ist eine Folge der Verbesserung der Bahnverbindung, weil Donauwörth seit 2017 als ICE- und IC-Halt gilt, und somit die Züge von und nach Augsburg in Donauwörth halten. Die Verbesserung wurde bereits im September 2016 angekündigt. Da die Pendlerzeit von und nach Augsburg relativ kurz ist, kommt auch Augsburg als Wohnstandort für Pendler infrage. Aus diesem Grund haben sowohl zwischen 2012 und 2015 wie auch zwischen 2015 und 2017 die Zahl der Einpendler zugenommen (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 5: Pendlerverflechtungen Donauwörth 2017

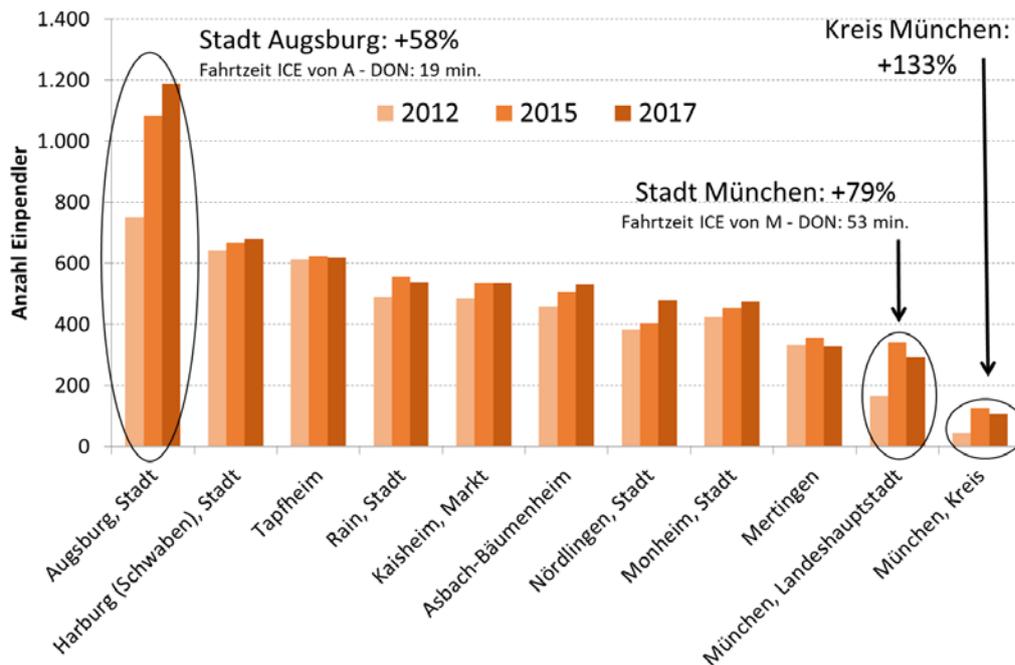


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Die Fahrzeit mit dem ICE von München nach Donauwörth beträgt 53 Minuten. Auch hier spielt die Verbesserung der Bahnverbindung zwischen München und Donauwörth eine Rolle. Zwischen 2012 und 2015 ist die Pendlerzahl von München nach Donauwörth angestiegen (+79%). Hier spielt die Verlagerung des Entwicklungszentrums von Ottobrunn nach Donauwörth eine Rolle. Viele, die nach der Verlagerung in Donauwörth arbeiten, haben nicht sofort den Standort gewechselt, u.a. wegen des Sozialplans. Da allerdings die Fahrzeit von München nach Donauwörth relativ hoch ist, ist im Zeitraum von 2015 bis 2017 die Zahl der Einpendler zurückgegangen. Ehemalige Einpendler sind nach Donauwörth bzw. ins Umfeld von Donauwörth gezogen. Das Gleiche trifft auch auf den Landkreis München zu.

Abbildung 6: Pendlerverflechtungen Donauwörth 2017



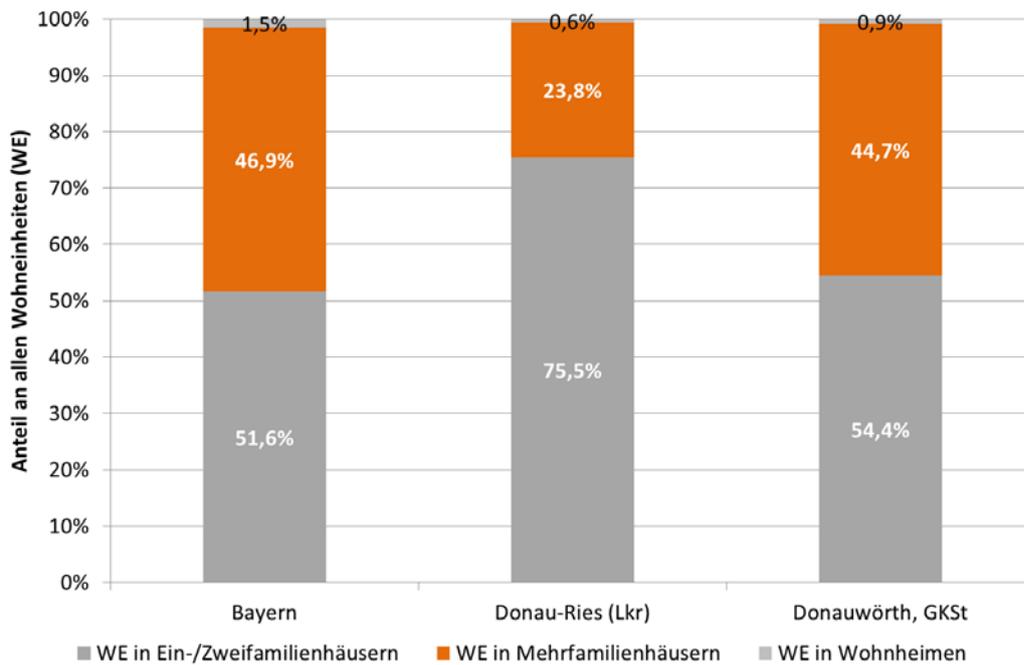
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

empirica

### 2.3 Wohnungsbau: Mehr Einwohner fragen auch mehr Wohnungen nach

2017 gab es in Donauwörth 4.953 Bestandsgebäude und 9.109 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**

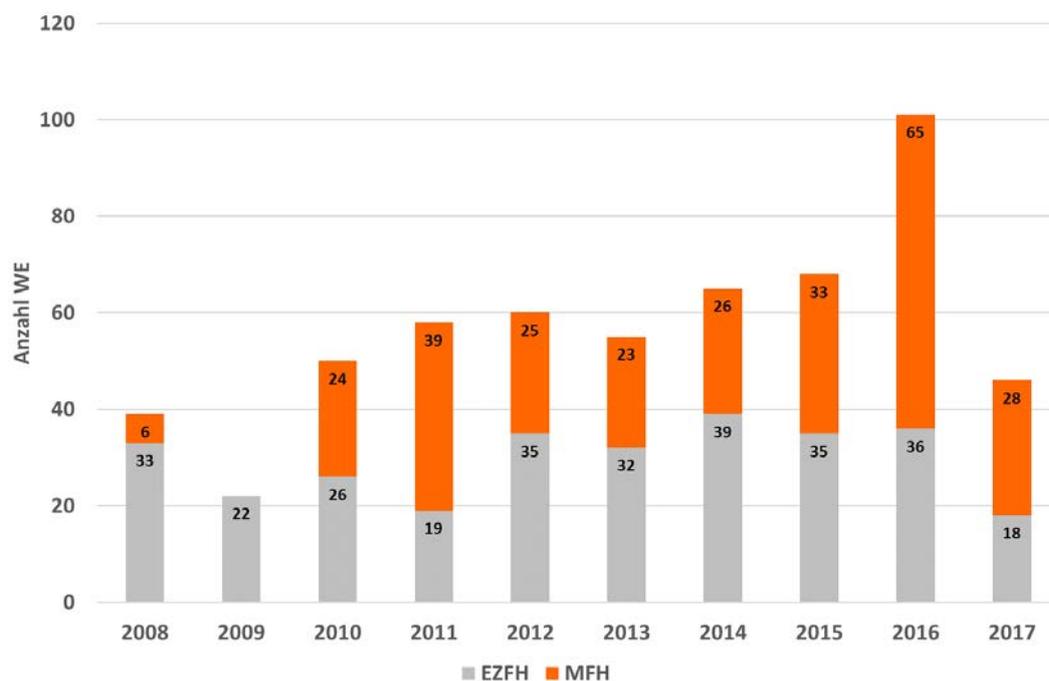


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

empirica

### Die Bautätigkeit steigt an

In Donauwörth ist die Wohnungsbautätigkeit in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Abbildung 8). Zwischen den Jahren 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 waren 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der besonders hohe Wanderungsgewinn im Jahr 2016 (vgl. Kapitel 2.1) war nur möglich, weil in diesem Jahr deutlich mehr Wohnungen realisiert wurden.

**Abbildung 8: Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth**

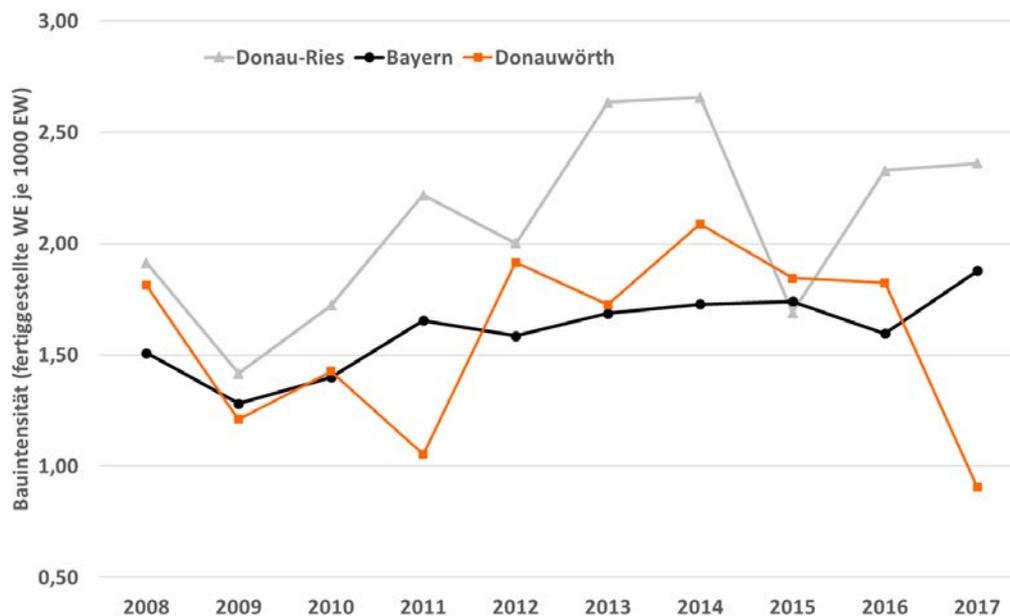
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

**empirica**

In Donauwörth wurden im Vergleich zum Landkreis relativ wenig Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut (vgl. Abbildung 9). Die Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt, mit Ausnahme von 2015, in Donauwörth deutlich unter dem Niveau des Landkreises Donau-Ries (vgl. Abbildung 9). In 2011 war der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis mehr als doppelt so hoch und im Jahre 2017 in etwa das Dreifache von dem Angebot in Donauwörth.

Das Interesse an Ein-/Zweifamilienhäusern in Donauwörth ist sehr hoch. So ist die Zahl der Bewerber seit 2005, insbesondere seit 2011, stark angestiegen. Im Jahre 2017 gab es über 500 Bewerber für ein privates Baugrundstück (vgl. Abbildung 11).

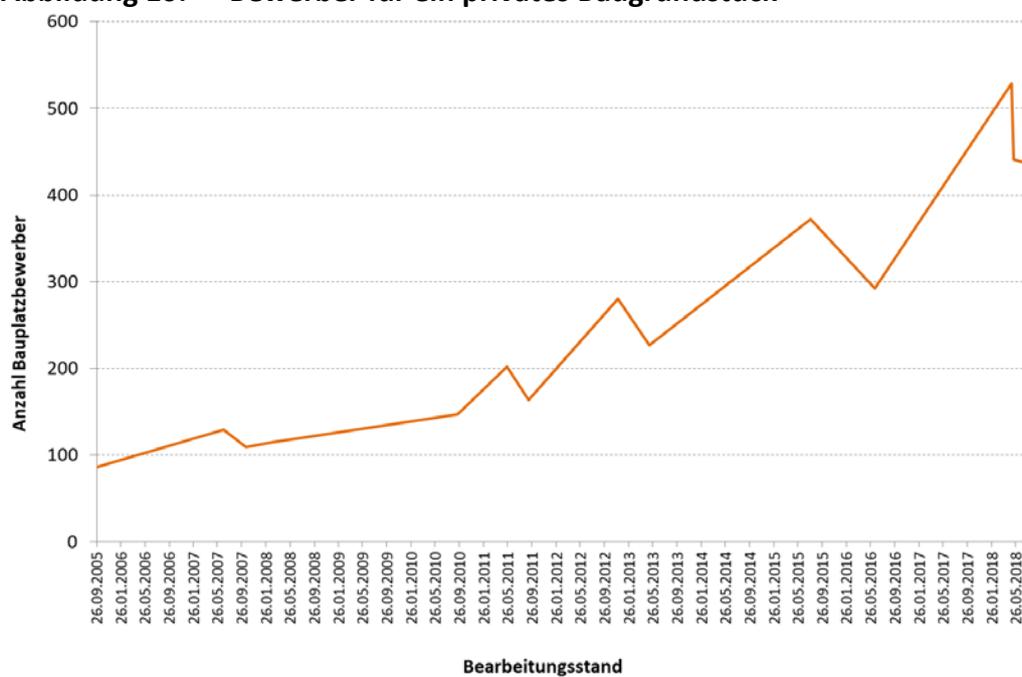
**Abbildung 9: Bauintensität Ein- und Zweifamilienfamilienhäuser in Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 10: Bewerber für ein privates Baugrundstück**

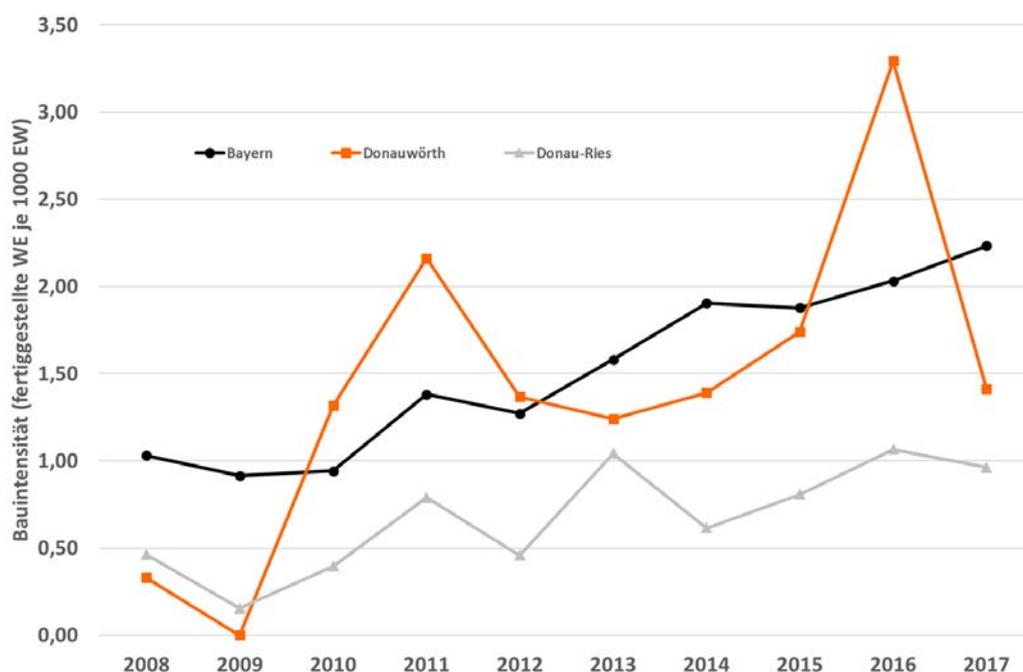


Quelle: Stadt Donauwörth

empirica

Die Bedeutung des Geschosswohnungsbaus hat in den letzten Jahren zugenommen. Der Geschosswohnungsbau in Donauwörth hat eine deutlich größere Bedeutung als im Landkreis (vgl. Abbildung 11). Seit 2010 wurden je 1.000 Einwohner im Vergleich zum Landkreis Donau-Ries überdurchschnittlich viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, z.B. 2016 3,3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Vergleich zu gut einer Wohneinheit je 1.000 Einwohner im Landkreis. Am höchsten war die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2011 und 2016 mit 2,2 bzw. 3,3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Die Bautintensität ging in 2017 zurück und dies betrifft sowohl die Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch den Geschosswohnungsbau (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 11).

**Abbildung 11: Bautintensität Mehrfamilienhäuser in Donauwörth**



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

**empirica**

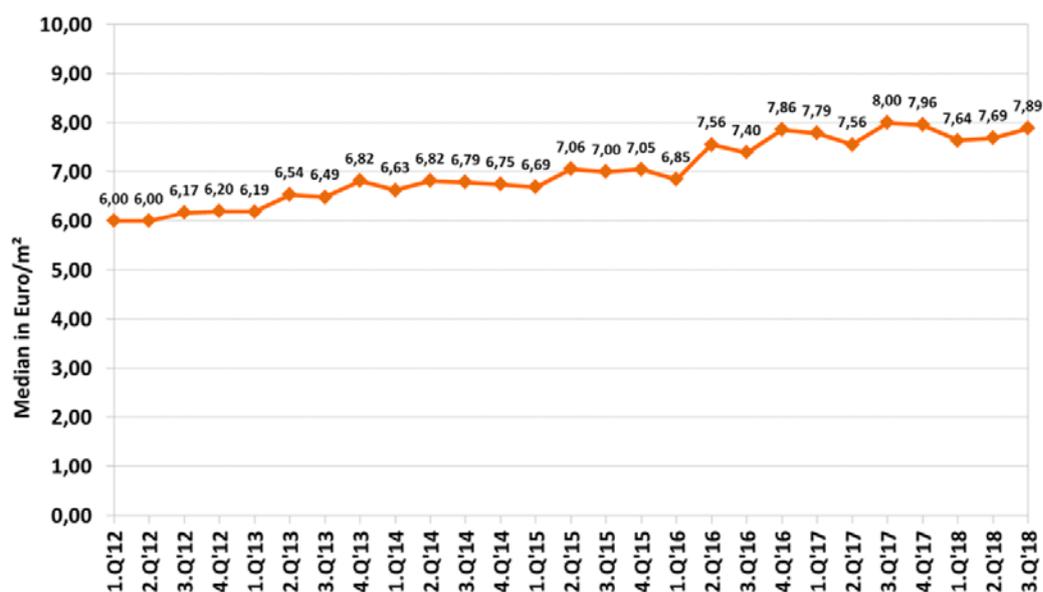
Die hohe Bautätigkeit in 2016 entspricht der starken Zunahme der Bevölkerung in 2016. Allerdings ist die Bautätigkeit in 2017, obwohl es in diesem Jahr eine im Vergleich zu den Vorjahren hohe Einwohnerentwicklung gab, zurückgegangen. Die bisherige Wohnbauherstellung in Donauwörth reicht nicht aus, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken mit der Folge, dass die Miet- und Kaufpreise stark ansteigen (vgl. Kapitel 2.4).

## 2.4 Steigende Miet- und Kaufpreise: Indikator für zu wenig Wohnungsangebote

### Die Mietpreise sind seit 2012 stark ansteigend

Seit 2012 sind die Mietpreise für Wohnungen in Donauwörth nahezu kontinuierlich ansteigend. Im Jahr 2012 lag die Miete im Median<sup>1</sup> bei 6,00 EURO/m<sup>2</sup>, 2018 bei 7,89 EURO/m<sup>2</sup>. Der Preis stieg damit um rund 30 % (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 12: Preisentwicklung für Mietwohnungen in Donauwörth (Neubau und Bestand)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

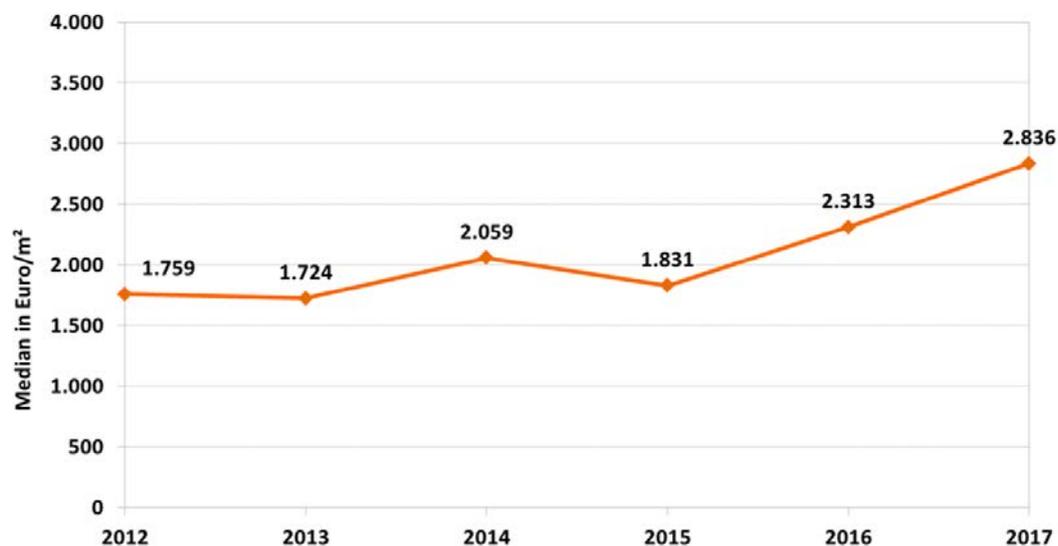
empirica

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern steigen seit 2012 stark an

Mit Ausnahme des Jahres 2015 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Donauwörth seit 2013 ansteigend (vgl. Abbildung 13). Von 2012 bis 2017 sind die Preise für Eigentumswohnungen (Median) um über 1.000 EURO/m<sup>2</sup> gestiegen. Im Vergleich zu 2012 ist dies eine Steigerung um rund 60 %. Auch die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind erheblich angestiegen (vgl. Abbildung 14). In 2012 lag der Preis bei knapp 1.500 EURO/m<sup>2</sup> und in 2017 waren es knapp 2.200 EURO/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 14). Prozentual liegt die Kaufpreissteigerung für Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 46 %. Die stark steigenden Miet- und Kaufpreise für Wohnraum sind ein Indikator für einen Mangel an Wohnangeboten in Donauwörth. Diese Preisentwicklung kann nur durch eine deutlich steigende Bautätigkeit gedämmt werden.

<sup>1</sup> 50 % der Preise liegen unter und 50 % über dem Medianpreis

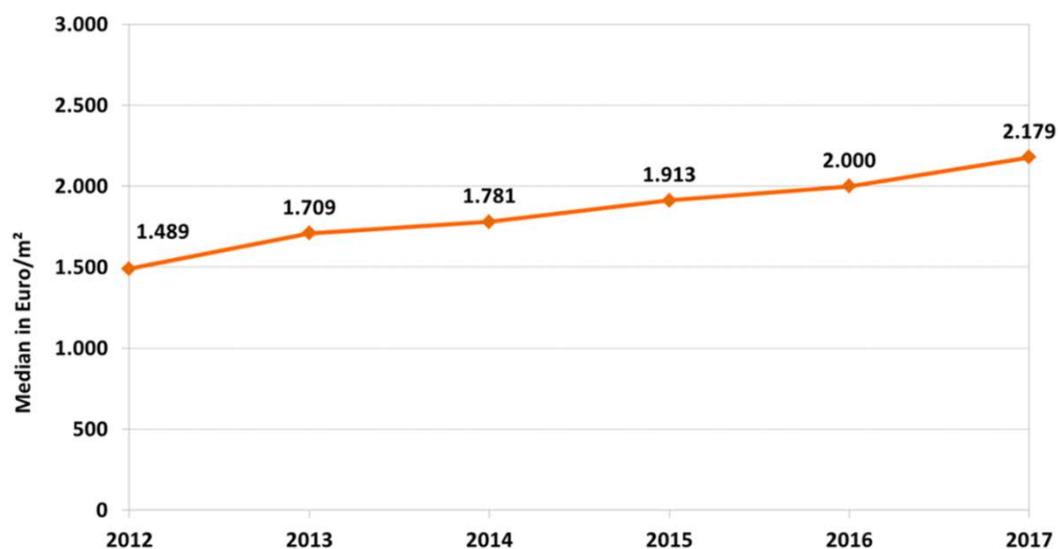
**Abbildung 13: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Donauwörth (Neubau und Bestand)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

**Abbildung 14: Preisentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth (Neubau und Bestand)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

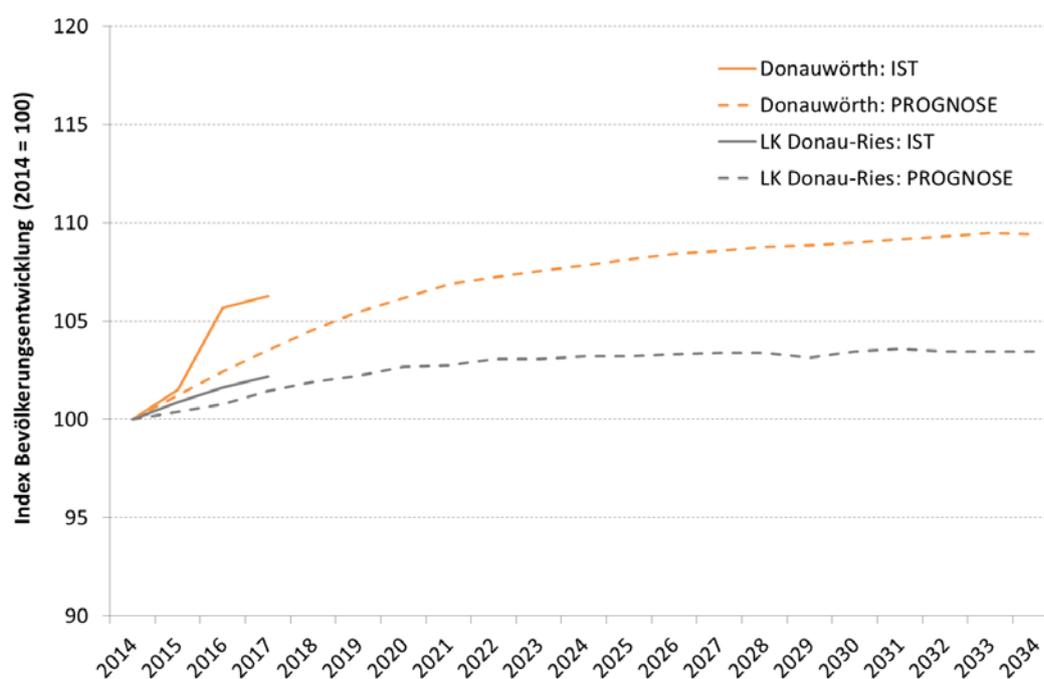
## 2.5 Zukunft: Donauwörth wächst weiter und benötigt Wohnungsneubau

### 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 15). 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>2</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>3</sup>

**Abbildung 15: Bevölkerungsprognose für die Stadt Donauwörth im Vergleich mit dem Landkreis Donau-Ries**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

<sup>2</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).

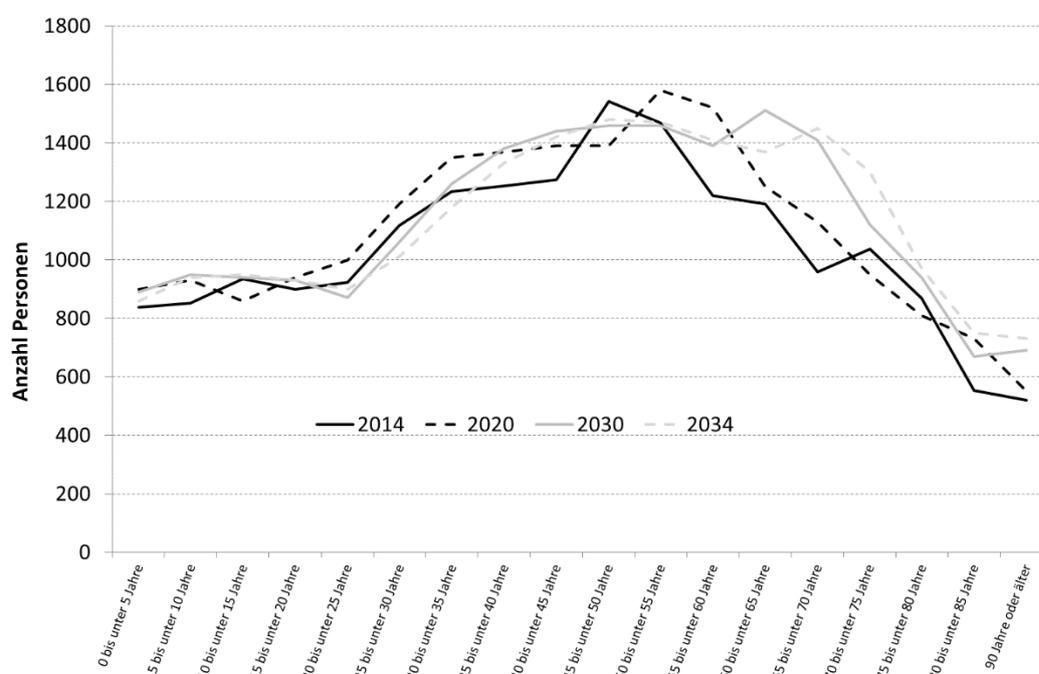
<sup>3</sup> Ausgangsjahr der Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes ist das Jahr 2014, d.h. die Prognose wurde vor dem Flüchtlingsjahr 2015 erstellt.

## 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 16: Verschiebungen der Altersstruktur der Donauwörther Bevölkerung**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

empirica

## 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>4</sup>

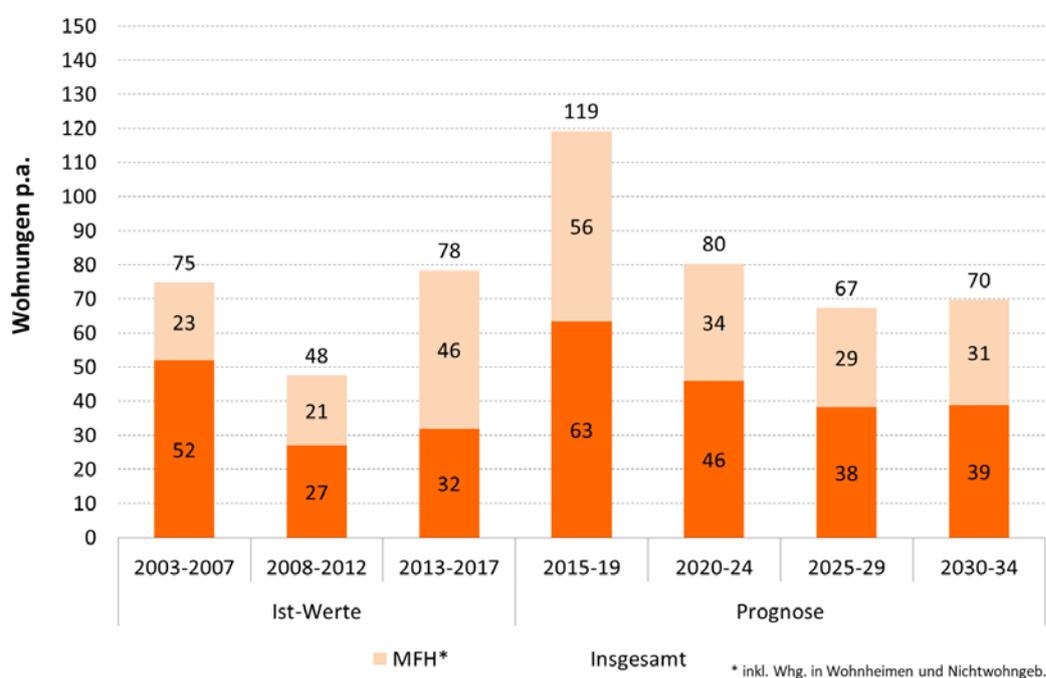
<sup>4</sup> Das methodische Vorgehen ist im Anhang dieses Berichts beschrieben.

Im Detail wurde die Neubaunachfrage für Donauwörth für Fünf-Jahres-Zeiträume ab dem Jahr 2015 berechnet (vgl. Abbildung 17). 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 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 2.4 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 Neubaunachfrage muss kurz-, mittel- und langfristig etwas höher liegen (vgl. Abbildung 17). Dies trifft insbesondere auf die kurzfristige Nachfrage zwischen 2020 und 2024 zu.

**Abbildung 17: Zukünftige Neubaunachfrage in der Stadt Donauwörth**



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

empirica

### Es sind Wohnbauflächen im Umfang von 48 ha 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>5</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.

## 2.6 Fazit und Empfehlungen

### 2.6.1 Hoher Pendlerüberschuss sollte reduziert werden

Die eh schon hohe Zahl an Einpendlern ist in den letzten Jahren noch angestiegen. 2017 gab es knapp 14.000 Einpendler und der Pendlerüberschuss lag bei knapp 10.000. Bedenkt man, dass in der Stadt Donauwörth rund 20.000 Einwohnern leben, so ist sowohl die Zahl der Einpendler wie auch der Pendlerüberschuss extrem hoch. Die Folge ist eine Zunahme des Verkehrs und damit verbunden steigende Umweltbelastungen. Die zunehmende innerstädtische Verkehrsbelastung in Donauwörth bedeutet auch ein Verlust an Stadtqualität. Im Rahmen der Expertengespräche wurde darauf hingewiesen, dass die Pendler überwiegend Interesse daran haben, Donauwörth als Wohnstandort zu wählen. Es gibt über 500 Bewerber für ein privates Grundstück. Es können allerdings kurzfristig keine entsprechenden Grundstücke mobilisiert werden (Liegenschaftsamt). Aus diesem Grund lassen sich viele der Interessierten im Umland nieder.

Wichtig für die zukünftige Entwicklung ist, dass die Einpendler die Möglichkeit haben, Donauwörth als Wohnstandort zu wählen und nicht gezwungen sind, weite Wege in Kauf zu nehmen. Mit dem Pendeln verbunden sind verschiedene Nachteile, z. B. oft pro Haushalt zwei Autos, weil Kinder zu verschiedenen Freizeit- und Weiterbildungsorten gefahren werden müssen. Insbesondere für die Familien unter den Pendlern wäre Donauwörth als Wohnstandort deutlich vorteilhafter, weil z. B. die Schulkinder, die das Gymnasium besuchen, keine langen Schulwege in Kauf nehmen müssen.

Wenn sich Donauwörth weiterhin als attraktiver Wirtschaftsstandort profilieren will, so ist ein qualitativ gutes und mengenmäßig ausreichendes Wohnraumangebot notwendig. Das Kasernenareal bietet eine Möglichkeit für eine solche Entwicklung. Bei der Entwicklung des Kasernenareals (größtes Entwicklungsgebiet für Wohnungsbau in Donauwörth), aber auch bei anderen potentiellen Neubaugebieten ist darauf zu achten, dass für die verschiedenen Nachfragegruppen (vgl. Kapitel 2.6.3), die zur Zeit kein adäquates Wohnangebot in Donauwörth finden, entsprechende Angebote geschaffen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neuen Mitarbeiter bei Airbus Helicopters qualifizierte Mitarbeiter sind, die z. T. Eigentum erwerben wollen und ein qualitativ hochwertiges Wohnangebot mit großen Grundstücken in einer grünen Umgebung suchen. Die meisten der neuen Mitarbeiter verfügen über ausreichend finanzielle Mittel, weil sie Wohneigentum in Ottobrunn bzw. in der Umgebung von Ottobrunn hatten. Die Preise sind dort noch höher als in Donauwörth.

---

<sup>5</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.

---

## 2.6.2 Die Neubautätigkeit muss erhöht werden

Die Preise auf dem Wohnungsmarkt sind in den letzten fünf Jahren in Donauwörth deutlich angestiegen: Im Vergleich zu 2012 gibt es bei den Eigentumswohnungen eine Preissteigerung von rund 60 %, bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von rund 46 % und bei den Mietwohnungen von rund 30 %. Diese immensen Preissteigerungen belegen, dass die Nachfrage deutlich höher ist als das Angebot.

In den letzten Jahren hätte bereits mehr gebaut werden müssen, um die Wohnungsnachfrage adäquat zu bedienen. Zukünftig gibt es insbesondere kurzfristig einen hohen Neubaubedarf. Zwischen 2020 und 2024 sind jährlich 80 neue Wohneinheiten zu errichten. Dies sind deutlich mehr Wohneinheiten als in den vergangenen Jahren (Ausnahme von 2016) realisiert wurden. Auch mittel- und langfristig muss die Bautätigkeit erhöht werden und höher als in den vergangenen Jahren sein (Ausnahme 2016). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die vorliegende Prognose auf die Entwicklung der Bevölkerung, aber nicht auf die Entwicklung der Pendler bezieht. Da die Pendlerzahlen in den letzten Jahren extrem zugenommen haben und der Pendlerüberschuss zurzeit bei 10.000 liegt, müsste deutlich mehr gebaut werden als prognostiziert. Nur so können die enorm steigenden Preisentwicklungen gebremst werden. Damit liegt das erforderliche Wohnbaulandpotenzial deutlich über 48 ha. Daraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe:

- Für alle Wohnbauflächenpotenziale zügig Baurechte schaffen
- Neue Flächen ausweisen bzw. sie als Wohnbauflächen sichern
- Brachen/Nachverdichtungspotenziale aktivieren

## 2.6.3 Die Neubautätigkeit muss sich an den Präferenzen der Nachfragegruppen orientieren

Was die Präferenzen der verschiedenen Nachfragegruppen betrifft, so kann empirica auf eine über 25-jährige Erfahrung aus anderen Studien zurückgreifen. Bei den verschiedenen Zielgruppen gibt es, trotz ähnlicher Präferenzen, regionale Unterschiede. Diese Unterschiede wurden im Rahmen der Expertengespräche identifiziert.

Bei der nachfrageadäquaten Bautätigkeit geht es nicht nur darum, einzelne Angebote, entsprechend der Nachfragepräferenzen, zu gestalten, sondern es geht um eine Quartiersentwicklung (vgl. Kapitel 2.6.4 und Kapitel 2.6.5).

### Angebote für ältere Haushalte

Da Donauwörth in den kommenden Jahren „altern“ wird, müssen für diese Gruppe entsprechende Angebote geschaffen werden. Schon heute ist lt. Expertenaussage die Nachfrage für Angebote für Ältere sehr hoch. Die Banken z. B. konzentrieren ihre Tätigkeit auf die Vermittlung von Bestandsobjekten, z. B. vermitteln sie Bestandsobjekte der Älteren und suchen für diese barrierefreie Wohnungen im Zentrum von Donauwörth. Laut Aussage der Banken sind unter den Bestandsobjekten, die sie vermitteln, über 80 % Einfamilienhäuser. Die Nachfrage für diese gebrauchten Immobilien ist hoch. Die Nachfrage kommt zu 75 % aus der Stadt und dem Landkreis. Aber auch die Nachfrage von Augsburg ist hoch.

---

Da Ältere zentrale Standorte suchen (Infrastruktur fußläufig erreichbar) und eine Präferenz für Häuser mit Aufzug haben, sollten möglichst viele Neubauprojekte im Zentrum altengerecht gestaltet werden. Auch wenn viele altengerechte Wohnungen im Zentrum von Donauwörth gebaut werden, besteht keine Gefahr, dass diese zukünftig, wenn die Älteren, die jetzt hier wohnen, sterben, keine Nachfrage finden. Die altengerechten Wohnungen können wieder von Donauwörthern oder von Neuzuziehenden bezogen werden, weil in den nächsten Jahren die Zahl der über 60-Jährigen drastisch ansteigt. Die Babyboomer-Generation erreicht das Alter der 60-Jährigen und Älteren.

Bei dem Neubau von altengerechten Wohnungen sind die besonderen Anforderungen von Älteren (vgl. Abbildung 18) zu berücksichtigen. Alle Anforderungen, die die Wohnungen für Ältere betreffen, können in den Planungsprozess einfließen. Die Aspekte, wie Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung, sollten bei der Konzeption von Mehrgenerationennachbarschaften berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.6.4). Nicht alle Ältere können bzw. wollen eine Eigentumswohnung erwerben. Aus diesem Grund müssen Mietwohnungen angeboten und dafür Kapitalanleger gefunden werden.

## Abbildung 18: Standort- und Objektpräferenzen für Ältere

<b>Standortanforderungen / Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußläufige Entfernung zu Angeboten der Alltagsversorgung</li> <li>• Nähe zu Bereichen von hoher Aufenthaltsqualität im wohnungsnahen Bereich, u.a. Durchgrünung, belebte Bereiche</li> <li>• ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung</li> <li>• Sicheres Umfeld, beleuchtete Straßen, Vermeidung von Angsträumen</li> <li>• Wunsch nach Kommunikation in der Nachbarschaft</li> <li>• Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit</li> <li>• Sicherheit im Falle der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit durch Integration von Dienstleistungen bis hin zur Pflege</li> </ul>
<b>Wohnraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierearme oder -freie Gebäude mit Aufzug auf die volle Etage</li> <li>• Barrierefreie/-arme Erschließung der Gebäude</li> <li>• Abstellmöglichkeiten (inkl. verschließbare) im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrrad, Rollator)</li> <li>• Große Eingangssituation: Briefkästen, Sitzmöglichkeiten im Innenbereich</li> <li>• Im EG geschützte Lage, z.B. durch Sichtschutz oder erhöhte EG-Zonen (Sicherheitsaspekt)</li> <li>• Direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür</li> <li>• Wohnungen mit mindestens eineinhalb bis zwei Zimmern (1-Personen Haushalt) bzw. ab 3 Zimmern für Paare</li> <li>• Großzügige private Freiflächen (Balkon/Terrassen)</li> <li>• Attraktive Sichtbeziehungen aus der Wohnung</li> <li>• Abstellmöglichkeit in der Wohnung</li> <li>• Bodengleiche Dusche im Bad</li> <li>• Ausreichende Bewegungsradien in Bad und Küche</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

empirica

### Angebote für Familien

Laut Statistischem Landesamt wird die Zahl der jüngeren Menschen in Donauwörth bis 2034 nur leicht sinken. Das heißt, wenn man Familien halten bzw. gewinnen will (Pendler), so sind entsprechende Präferenzen zu berücksichtigen. Wie in anderen Kommunen, so präferieren auch die Familien in Donauwörth das Einfamilienhaus. Dementsprechend ist die Nachfrage der Bewerber für ein privates Grundstück in den letzten Jahren stark angestiegen, von 100 Bewerbern im Jahre 2005 auf über 500 im Jahre 2017. Es wird nicht möglich sein, an allen zentralen Standorten in der Innenstadt von Donauwörth Einfamilienhäuser zu realisieren (städtebauliche Qualität und wirtschaftliche Aspekte). Von daher ist eine Lösung, einfamilienhausähnliche Qualität im Geschosswohnungsbau zu bieten. Familien legen großen Wert auf eine fußläufige Entfernung zu Kita und Schu-

len. Die Anforderungen, die Familien haben, können bei Neubauprojekten berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 19).

**Abbildung 19: Standort- und Objektpräferenzen von Familien**

Standort/Wohnumfeld
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hausnahe, sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen</li> <li>▪ Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung</li> <li>▪ Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume</li> <li>▪ Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten</li> <li>▪ Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen</li> <li>▪ Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte</li> <li>▪ Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen</li> <li>▪ Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Erwachsene</li> <li>▪ Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u. a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort</li> </ul>
Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mindestens vier Zimmer, für wohlhabende Familien fünf und mehr Zimmer</li> <li>▪ Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z. B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an ein im Erdgeschoss der Wohnung zugeordneten Garten oder kindersichere Balkone bzw. Terrassen)</li> <li>▪ Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z. B. durch das Wohnen auf zwei Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken</li> <li>▪ Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z. B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)</li> <li>▪ Privatheit am Haus, z. B. durch sichtgeschützte Wohnbereiche im Erdgeschoss und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen</li> <li>▪ Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Hof bzw. Straßenraum</li> <li>▪ Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

**empirica**

---

## **Angebote für junge und mittelalte Ein-/Zweipersonenhaushalte**

Insgesamt gibt es einen Trend nach kleinen Wohnungen, nicht nur was die Nachfrage von Älteren betrifft. Die Nachfrage von jungen Haushalten wird u.a. aufgrund der Fluktuation bei Airbus Helicopters zunehmen. Aufgrund der Altersstruktur werden lt. Prognose bis 2023 rund 650 Mitarbeiter der Stammebelegschaft in Ruhestand gehen und neue Mitarbeiter angestellt. Unter den neuen Mitarbeitern wird ein hoher Anteil Ein-/Zweipersonenhaushalte sein.

Wenn junge Haushalte nicht gehalten werden bzw. nicht zuziehen, gibt es zukünftig nicht genug potenzielle Eltern, um den Trend des wachsenden Sterbeüberschusses umzukehren. Dies gelingt nur, wenn sich die Wohnangebote an den Wohnpräferenzen dieser Altersgruppe orientieren. In Donauwörth fehlt es an günstigen Mietwohnungen für Haushaltsgründer (jüngere Haushalte aus Donauwörth) wie auch für junge Einpendler. Aus diesem Grund müssen günstige Mietwohnungen geschaffen werden. Da die Preise für Mietwohnungen im Neubau relativ hoch sind, kann dies z. B. durch Umzug von Haushalten, die in Neubauprojekten eine Wohnung erwerben und damit eine Bestandswohnung (i.d.R. günstigerer Preis) freiziehen, erreicht werden (Umzugsketten).

Ein-/Zweipersonenhaushalte, die eine Karriere gemacht haben, suchen auch Wohnungen zum Kauf. Da kommen durchaus Etagenwohnungen in Betracht. Es werden allerdings von den Ein-/Zweipersonenhaushalten überwiegend Mietwohnungen gesucht. Dafür müssen Kapitalanleger gefunden werden.

### **2.6.4 Mehrgenerationenwohnen in Bestandsquartieren**

#### **Bestandsveränderungen**

Eine Voraussetzung für das „Wohnen bleiben in einer Mehrgenerationennachbarschaft“ sind barrierefreie Wohnungen und die barrierefreie Zugänglichkeit zu den Wohnungen. Im Hinblick auf die Finanzierbarkeit ist die Barrierefreiheit leichter bei Neubaumaßnahmen als im Bestand zu realisieren. Wenn ein Objekt altengerecht umgebaut wird, so ist zu prüfen, ob es barrierefrei bzw. –arm gestaltet wird. Die Miete, die sich nach dem Umbau ergibt (Refinanzierbarkeit der Baumaßnahmen), muss von den Bewohnern, die bereits im Bestandsgebäude wohnen bzw. von denjenigen, für die umgebaut wird, bezahlt werden können.

#### **Integration von ambulant betreuten Wohngemeinschaften in Mehrgenerationennachbarschaften**

Bei Bestandsquartieren können, ohne großen Aufwand, ambulant betreute Wohngemeinschaften integriert werden. Ambulant betreute Wohngemeinschaften eignen sich für Bewohner, bei denen die ambulante Versorgung zu Hause nicht mehr ausreicht, weil sie eine Tag- und Nachtbetreuung benötigen. In der Regel wohnen zwölf Bewohner in einer solchen Wohngemeinschaft (Wirtschaftlichkeit).

Die meisten Wohngemeinschaften werden von ambulanten Pflegediensten als anbietergestützte Wohngemeinschaften gegründet. Es gibt auch selbstverantwortete Wohngemeinschaften außerhalb des Heimrechts. Will man eine selbstverantwortete Wohn-

gemeinschaft gründen, so ist eine Unterstützung durch Angehörige bzw. enge Freunde notwendig. Hierbei kann man auf Fachkompetenzen zurückgreifen.<sup>6</sup>

### **Bauliche Empfehlungen und landeseigene Fördermöglichkeiten für ambulant betreute Wohngemeinschaften**

Bei den anbieterverantworteten Wohngemeinschaften sind nur Einzelzimmer zulässig. Jedes Zimmer sollte über ein eigenes Bad verfügen, das mit einer bodenbündigen Dusche ausgestattet ist. Die DIN 18040 Teil 2 ist zu berücksichtigen.

Es ist ein abtrennbarer Bereich einzuplanen, der ruhigere Aktivitäten in kleineren Gruppen zulässt. Eine Sichtverbindung zwischen diesem Raum und der Wohnküche ist sinnvoll. Ergänzend sind allgemein zugängliche Toiletten (mindestens ein WC barrierefrei) und ausreichende Abstellflächen für Rollatoren und Rollstühle notwendig. Von dem zentralen Raum (Wohnküche) aus sollte ein Freibereich, der möglichst allen Bewohnern Platz bietet, zugänglich sein.

Je nach Anzahl der Personen ist eine Wohnfläche von 400 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> notwendig. Die Räumlichkeiten sollten so geplant werden, dass eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten, ohne große bauliche Veränderung, möglich ist, um damit längerfristig auf veränderte Nachfrage reagieren zu können.

In Bayern gibt es eine Anschubfinanzierung für ambulant betreute Wohngemeinschaften. Das Bayerische Staatsministerium für Gesundheit und Pflege bietet als Anschubfinanzierung bis zu 40.000 EURO für den Aufbau ambulant betreuter Wohngemeinschaften für ältere Menschen. Gefördert werden Personal- und Sachkosten für die Koordination und Moderation der ambulant betreuten Wohngemeinschaften.

### **Bundesweite Förderung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften und Wohnangeboten für Pflegebedürftige, die zu Hause leben**

Für Wohnangebote für Pflegebedürftige, die zu Hause wohnen und für ambulant betreute Wohngemeinschaften gibt es länderübergreifende Fördermöglichkeiten.

- Zuschuss der Pflegekasse zur Verbesserung des individuellen Wohnumfelds (§ 40 Abs. 4 SGB XI)
  - Bis zu 4.000 EURO pro Pflegebedürftigem (zu Hause wohnen)
  - Gesamtbetrag auf 16.000 EURO begrenzt (ambulant betreute Wohngemeinschaften)
- Anschubfinanzierung für bauliche Anpassung (§ 45 e SGB XI) für selbstverantwortete Wohngemeinschaften
  - Bis zu 2.500 EURO je pflegebedürftiger Person
  - Bis zu max. 10.000 EURO
  - Nicht für Neubau
- Vergünstigte Kredite und Zuschüsse der KfW Bank

<sup>6</sup> So unterstützt z. B. die Agentur für Wohnkonzepte ([schneider@agentur-for-wohkonzepte.de](mailto:schneider@agentur-for-wohkonzepte.de)) seit vielen Jahren Wohnungsgenossenschaften und andere Akteure bei der Gründung ambulant betreuter Wohngemeinschaften. Dies betrifft die Organisationsform, Kosten, Refinanzierung und Kooperationspartner für die Wohnungswirtschaft.

- Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in Bestandsgebäuden
- Finanzierung von Investitionen kommunaler Unternehmen und gemeinnütziger Organisationen

## 2.6.5 Leuchtturmprojekt für Donauwörth

### 2.6.5.1 Integration eines Quartierspflegekerns

In der Regel haben Ältere Interesse an einem Mehrgenerationenwohnen in der Nachbarschaft. Viele Ältere, die nach dem Auszug der Kinder und eventuell dem Tod des Partners noch in der Familienwohnung bzw. im Eigenheim wohnen, suchen eine Alternative zu ihrer nicht altengerechten Wohnung bzw. dem nicht altengerechten Einfamilienhaus. Sie wollen nicht einsam alt werden und hoffen, dass sich in einer Mehrgenerationennachbarschaft das selbständige Leben besser realisieren lässt. Ein Grund ist die gegenseitige Hilfe bzw. die Hilfe zwischen den Generationen. Außerdem tragen jüngere Haushalte zur Lebendigkeit des Wohnquartiers bei.

Um das Mehrgenerationenwohnen auch langfristig sichern zu können, muss in den Wohnquartieren, in denen viele Ältere wohnen bzw. in die sie zugezogen sind (z. B. in barrierefreie Wohnungen), Alternativen zu der Unterbringung in einem Pflegeheim gefunden werden. empirica hat, basierend auf einer 25-jährigen Erfahrung mit dem Thema „Wohnen im Alter“, die Konzeption „Quartierspflegekern“ entwickelt<sup>7</sup>. Die Quartierspflegekerne sind in Bestandsnachbarschaften bzw. in Neubaugebiete integrierte Wohngebäude bzw. -komplexe, die konzeptionell und baulich so ausgerichtet sind, dass sie Hilfs- und Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Leben als Alternative zur stationären Einrichtungen bieten. Im Rahmen der aktuellen Studie für die gesetzliche Krankenversicherung (GKV) hat empirica aufgezeigt, dass in dem Quartierspflegekern sieben Basisbausteine integriert werden müssen, wenn für Hilfs- und Pflegebedürftige eine Alternative zur stationären Pflegeeinrichtung geboten werden soll (vgl. Abbildung 20).

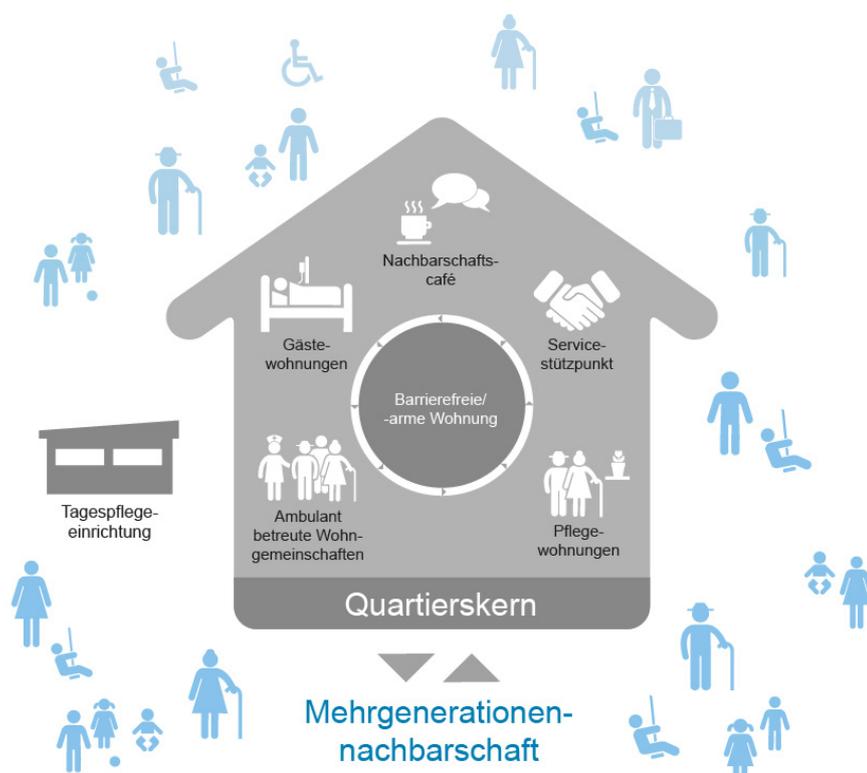
Der Quartierspflegekern, der in ein Neubauquartier bzw. in ein Bestandsquartier integriert wird, muss im Eigentum eines Vermieters sein (z. B. kommunale Wohnungsgesellschaft, Genossenschaften oder privater Vermieter), weil sich sonst das Konzept nicht umsetzen lässt.

In Donauwörth bietet sich das Kasernenareal für die Integration eines Quartierspflegekerns an. Das Wohnquartier, das hier entsteht ist groß genug, so dass das Nebeneinander von Alt und Jung umsetzbar ist. Schon heute gibt es lt. Experten einen Generationenwechsel in der Parkstadt. Viele Ältere, die in der Parkstadt in Einfamilienhäusern wohnen, stellen fest, dass die Häuser arbeitsmäßig zwar aufwendig sind und die Barrierefreiheit fehlt. Das Interesse von Familien an gebrauchten Einfamilienhäusern ist hoch, so dass der Generationenwechsel, vorausgesetzt es gibt eine Alternative für die Älteren, fortgesetzt werden kann.

---

<sup>7</sup> empirica hat im Auftrag der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) eine Studie zu dem Thema Quartierspflegekern durchgeführt, siehe:  
[https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte\\_wohnen\\_45f/projekttyp\\_c/2017-02-28\\_Endbericht\\_Quartierspflegekern.pdf](https://www.gkv-spitzenverband.de/media/dokumente/pflegeversicherung/forschung/projekte_wohnen_45f/projekttyp_c/2017-02-28_Endbericht_Quartierspflegekern.pdf)

Abbildung 20: Quartierspflegekern



Quelle: empirica, Mia Sedding

Neben der schon erwähnten Barrierefreiheit und den ambulant betreuten Wohngemeinschaften (vgl. Kapitel 2.4) umfasst der Quartierspflegekern weitere fünf Basiselemente.

### Servicestützpunkt

In einem zentral gelegenen Wohngebäude/-komplex sind barrierefreie Wohnungen und ein Servicestützpunkt zu integrieren. Bei dem Servicestützpunkt handelt es sich um einen Pflegedienst. Dieser Pflegedienst kann Dienstleistungen nicht nur für die Bewohner, die im Gebäudekomplex des Quartierspflegekerns wohnen, sondern auch für andere Bewohner, die im Umfeld leben, anbieten. Im Sinne einer Mehrgenerationennachbarschaft sollte der Servicestützpunkt auch Leistungen für jüngere Haushalte, z. B. Unterstützung bei Krankheit eines Elternteils (hauswirtschaftliche Hilfe) oder auch Freizeitangebote, anbieten.

### Pflegewohnungen

Als Ergänzung sind Pflegewohnungen zu integrieren. Diese Pflegewohnungen richten sich an Menschen mit einem hohen Pflegegrad. Der Eigentümer der Pflegewohnung ist der Vermieter. Der Kooperationspartner (Betreiber des Servicestützpunktes) schließt mit den Bewohnern einen Dienstleistungsvertrag ab. Für die Pflegewohnungen hat der Betreiber des Servicestützpunktes das Vorschlagsrecht. Laut Praxiserfahrungen muss er für mindestens sechs Wohnungen das Vorschlagsrecht haben, damit der Betreiber des Servicestützpunktes eine 24 h-Bereitschaft rentabel anbieten kann, wobei zusätzlich mit wei-

---

teren Bewohnern aus der Nachbarschaft Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden müssen.<sup>8</sup>

### **Gästewohnungen für Pflegebedürftige**

Es sind Gästewohnungen für Pflegebedürftige, die temporär in diesen Wohnungen leben, zu integrieren. Die Bewohner der Gästewohnungen werden vom Servicestützpunkt betreut. Diese Wohnungen können verschiedene Funktionen erfüllen. Es kann z. B. die Situation auftreten, dass ein Pflegebedürftiger aus der Nachbarschaft, nicht über eine barrierefreie bzw. –arme Wohnung verfügt, aber wegen eines Unfalls eine solche benötigt. Die Gästewohnungen können auch für Verhinderungspflege zur Verfügung stehen.

### **Nachbarschaftscafé**

Für ein gemeinschaftliches Wohnen sind Anlässe zu schaffen. Dazu ist ein Gemeinschaftsraum (Nachbarschaftscafé) notwendig. Der Gemeinschaftsraum kann für unterschiedliche Aktivitäten genutzt werden. Er ist von der Gestaltung, aber auch von dem inhaltlichen Programm, so auszurichten, dass er auch von Bewohnern von außerhalb genutzt wird.<sup>9</sup> Zu Beginn ist die Unterstützung durch einen externen Moderator notwendig. Der Moderator ist z. B. verantwortlich für die Organisation des Gemeinschaftsraums und den Aufbau ehrenamtlicher Strukturen (z. B. Gründung eines Vereins). Laut Praxiserfahrung ist ein Mittagstisch, der von den Bewohnern zubereitet und gemeinsam eingenommen wird, ein wichtiger Anknüpfungspunkt für Kontakte. Für den Aufbau des Nachbarschaftscafés ist eine Kooperation mit Samocca<sup>10</sup> denkbar. Samocca ist ein Unternehmen, das im Franchisesystem Unterstützung bei der Einrichtung eines Cafés anbietet.<sup>11</sup> Um ein vielseitiges Angebot im Nachbarschaftscafé vorhalten zu können, müsste man sich rechtzeitig mit Vereinen vor Ort in Verbindung setzen, um abzufragen, für welche Aktivitäten Räumlichkeiten gewünscht werden.

### **Tagespflegeeinrichtung**

Nach Einsetzen des Pflegestärkungsgesetzes II (01.01.2017) ist die Inanspruchnahme von Tagespflege in Kombination mit ambulanter Pflege weiterhin gültig. Die Leistungen für die vollstationäre Pflege sind ab dem 01.01.2017 im Vergleich zu den Leistungen, die bei der Kombination von teilstationärer Tagespflege und Pflegesachleistungen (bzw. Pflegegeld) anfallen, deutlich niedriger. Von daher dürfte die Kooperation mit einer Tagespflegeeinrichtung relevant sein. Für die Tagespflegeeinrichtung kommen z. B. Pflegebedürftige in Betracht, die eine tagesstrukturelle Hilfe benötigen und von berufstätigen Angehörigen versorgt werden.

---

<sup>8</sup> Vgl. BGW, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH 2015, Bielefeld

<sup>9</sup> Bei dem Nachbarschaftscafé handelt es sich um eine besondere Form eines Gemeinschaftsraums. In einer 2015 erschienenen Veröffentlichung zu Gemeinschaftsräumen für alle Generationen gibt es wichtige Hinweise zur baulichen Ausführung. Vgl. Häusler, Jacqueline; Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung (Age-Dossier, 2015), online verfügbar über: [http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user\\_upload/PDF/Age\\_Dossier\\_2015.pdf](http://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/PDF/Age_Dossier_2015.pdf) (Zugriff 31.05.2016)

<sup>10</sup> [www.samocca.de](http://www.samocca.de)

<sup>11</sup> Bei dem Samocconzept werden im Sinne der beruflichen Rehabilitation und Integration Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung angeboten.

---

### 2.6.5.2 Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für den Servicestützpunkt

Für den Servicestützpunkt sollten mindestens zwei Räume je 15-20 m<sup>2</sup> Grundfläche vorgesehen werden (ein Raum für die Nachtbereitschaft und für individuelle Beratung). Die Räume sind so auszustatten, dass die Datensicherheit (abschließbare Schränke etc.) und die technische Anbindung (Hausnotrufsystem für Nachtbereitschaft etc.) gegeben sind. Hinzu kommen ein Mitarbeiter-WC sowie ein Abstellraum. Die Räume müssen barrierefrei gestaltet und erreichbar sein, möglichst so, dass auch Mitarbeiter mit Behinderungen beschäftigt werden können. Das Gleiche gilt für die Verbindungswege innerhalb des Hauses und den Eingang des Servicestützpunktes.

Laut § 82 Abs. 1 SGB XI haben ambulante Pflegeeinrichtungen einen Anspruch auf eine leistungsgerechte Vergütung. Das Pflegeversicherungsgesetz stellt die Förderung in die Regelungsverantwortung der Länder. Diese Vergütung wird, wie es § 89 SGB XI vorsieht, zwischen dem Träger des Pflegedienstes und dem Kostenträger vereinbart. Ambulante Pflegedienste haben die Möglichkeit jährlich beim örtlichen Sozialhilfeträger eine Investitionskostenpauschale zu beantragen. Die ambulanten Pflegedienste, die eine Vergütungs- und Versorgungsvereinbarung abgeschlossen haben, sind förderfähig.

### 2.6.5.3 Bauliche Empfehlungen und Fördermöglichkeiten für die Pflegewohnungen

Die Pflegewohnungen sollten barrierefrei gestaltet sein. Die Pflegewohnungen müssen in der Nähe des Servicestützpunktes liegen. Sie sollten alle Anforderungen der DIN 18040, Teil 2 erfüllen und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Damit die Pflegewohnungen für den Fall, dass die Nachfrage von Seiten der Menschen mit hoher Pflegestufe zurückgeht, sollten diese Wohnungen so attraktiv sein (vorzugsweise 2-Zimmerwohnungen), dass sie auch problemlos an Mieter ohne Pflegestufe vermietet werden können.

Da es sich bei den Pflegewohnungen um „normale“ Wohnungen handelt, können diese gefördert werden. Die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung liegt bei den Ländern (Föderalismusreform). NRW hat ein eignes Landeswohnraumförderungsgesetz verabschiedet. Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ist im Gesetz erklärtes Förderziel.

### 2.6.5.4 Bauliche Empfehlung und Fördermöglichkeiten für das Nachbarschaftscafé

Sinnvoll ist eine räumliche Verbindung des Nachbarschaftscafés zum Servicestützpunkt. Das Nachbarschaftscafé sollte über eine Grundfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> verfügen. Hauptraum ist das Café. Hier wird eine Küche integriert. Damit das Nachbarschaftscafé auch von Pflegebedürftigen genutzt werden kann, ist mindestens ein WC rollstuhlgerecht zu gestalten und die DIN 18040 zu beachten. Zur flexiblen Nutzung des Hauptraumes sollte dieser unterteilbar sein. Das Nachbarschaftscafé sollte vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sein. Der Eingang ist mit einem Vorraum oder Windfang zu versehen.

In NRW können bei Vorlage eines Nutzungskonzeptes Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur gefördert werden. Dazu gehören Gemeinschaftsräume, die z. B. von einem gemeinnützigen Verein oder von Bewohnern genutzt werden. Für den Fall, dass es keine Nachfrage nach dem Gemeinschaftsraum gibt, sollte dieser in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die nach Umwandlung als geförderte Mietwohnungen gelten. Wichtig ist, dass die Räume in bevorzugter Lage liegen und über einen eigenen Zugang zu einer Freifläche verfügen. Sie sind auf eine maximale Wohnfläche von 400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Laut Erfahrung bei verschiedenen Projekten muss in der Startphase ein Quartiersmanager für mindestens zwei Jahren eingesetzt werden. Die Quartiersmanager, die z. B. bei den Bielefelder Projekten eingesetzt werden, sind i.d.R. über das Deutsche Hilfswerk finanziert.

### 3. Flächenbedarf für Gewerbe

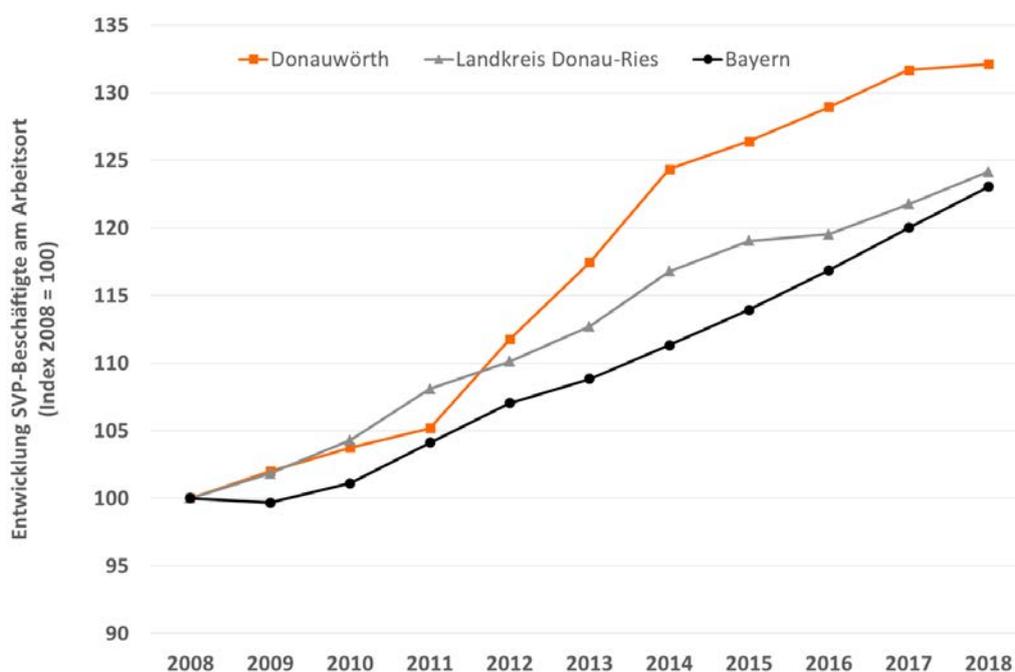
#### 3.1 Große Bedeutung von Donauwörth als Arbeitsstandort

Am 31. Juli 2018 waren am Arbeitsort Donauwörth rund 18.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Mit einem Arbeitsplatzbesatz von 908 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>12</sup>

#### 3.2 Wirtschaft wächst und fragt Flächen nach

Die Donauwörther Wirtschaft wächst und fragt dementsprechend Gewerbeflächen nach. Zwischen 2008 und 2018 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth um 32% gewachsen – stärker als im Landkreis Donau-Ries und in Bayern (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

**Abbildung 21: 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 Verfü-

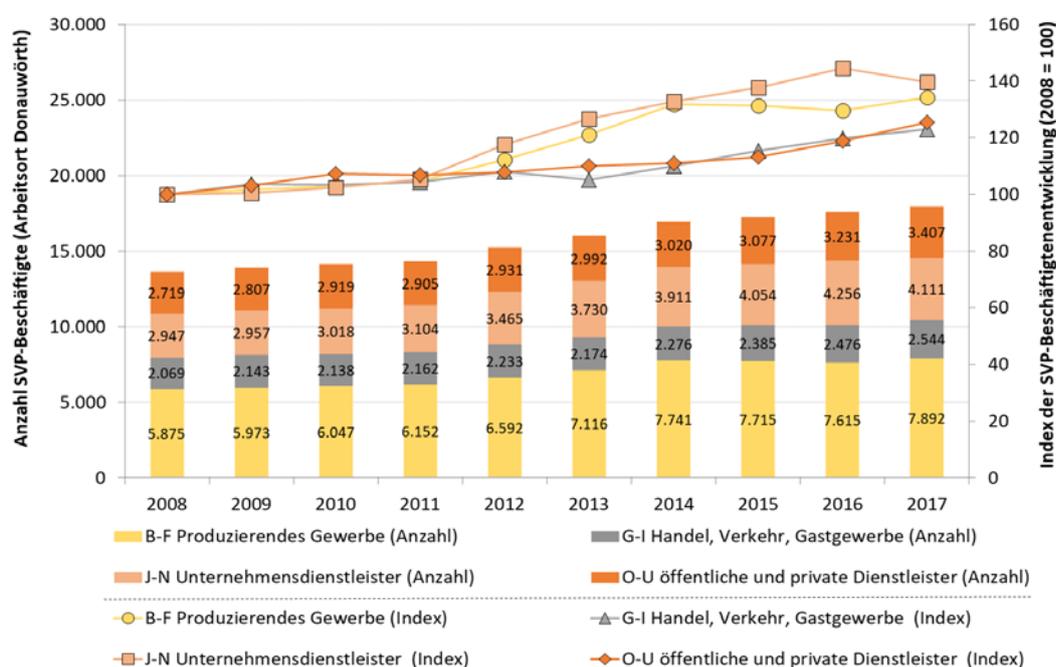
<sup>12</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Bundesagentur für Arbeit und Bayerisches Landesamt für Statistik

gung stehen. Der Landkreis Donau-Ries zählte 2016 rund 81.000 Erwerbstätige<sup>13</sup> und rund 60.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, d.h. die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis lag 2016 rund 35 % höher als die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Überträgt man dieses Verhältnis auf Donauwörth, dann waren 2018 rund 24.000 Personen in Donauwörth erwerbstätig (rund 18.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und rund 6.000 nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

### 3.3 In alle Wirtschaftsbereichen in Donauwörth wächst die Beschäftigung

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth ist am stärksten im Produzierenden Gewerbe und bei Unternehmensdienstleistern gewachsen (vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.). 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 22: 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

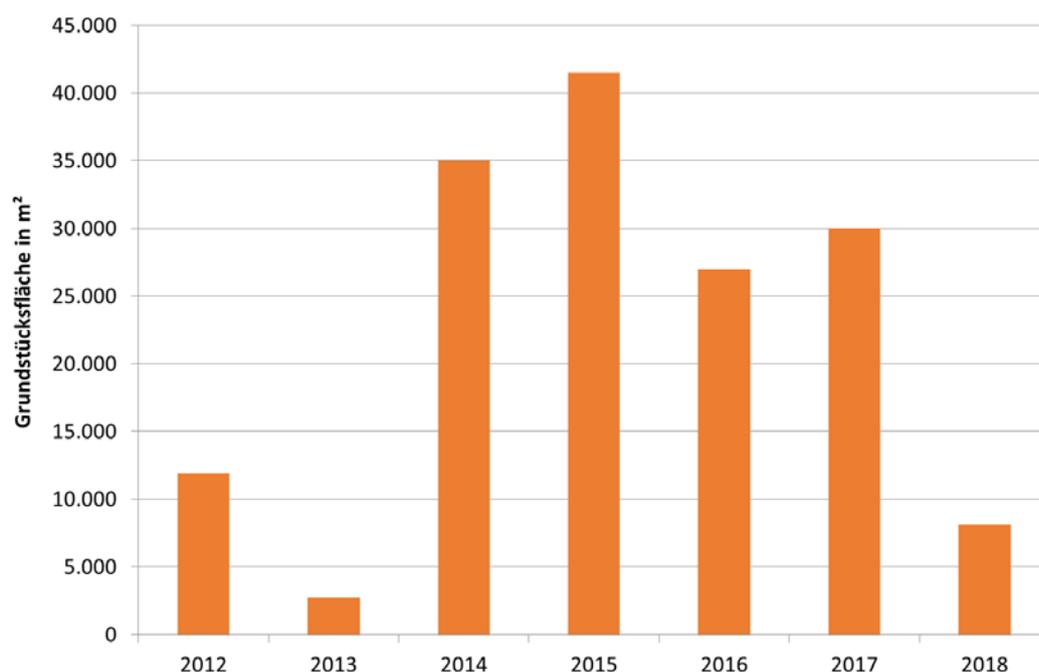
<sup>13</sup> Im Unterschied zur Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesagentur für Arbeit liegt zu den Erwerbstätigen keine vergleichbare statistische Erfassung vor, sondern deren Zahl wird im Rahmen der Erwerbstätigenrechnung vom Statistischen Bundesamt geschätzt (nähere Informationen unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de)).

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>14</sup>

### 3.4 Gewerbeflächenverbrauch von 1 bis 2 ha pro Jahr

Im Zeitraum von 2012 bis 2018 haben sich 62 Unternehmen in Donauwörth bei der Wirtschaftsförderung um Gewerbeflächen beworben. Die Unternehmen fragten insgesamt Flächen mit einem Umfang von insgesamt rund 16 ha an, d.h. im Schnitt rund 2,2 ha Gewerbeflächen pro Jahr.<sup>15</sup> Da nicht alle anfragenden Unternehmen gewünschte Flächengrößen angegeben haben, liegt das tatsächliche angefragte Flächenvolumen über den genannten 16 ha.

**Abbildung 23: Angefragte Gewerbefläche in Donauwörth 2012 - 2018**



Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Darstellung

empirica

Nach Auskunft der Stadt Donauwörth können nicht alle anfragenden Unternehmen mit ihren Flächenwünschen berücksichtigt werden. So gibt es regelmäßig Bewerbungen für Gewerbegrundstücke, die abgelehnt werden müssen, z. B. weil die Flächen der Grundstücke nicht passen. Daher ist das Volumen der tatsächlichen Gewerbeflächenin-

<sup>14</sup> Informationen von der Stadt Donauwörth

<sup>15</sup> Stadt Donauwörth; Bei angefragten Spannen wurden die Mittelwerte berechnet. Unberücksichtigt bleiben anfragende Unternehmen, die keine Angabe zur gewünschten Flächengröße gemacht haben.

---

spruchnahme geringer als das der Anfragen. Die Stadt Donauwörth hatte in den letzten Jahren eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von 1 bis 2 ha pro Jahr.

### 3.5 Breites Branchenspektrum der Flächennachfrage in Donauwörth

Anhand der Unternehmen, die Gewerbeflächen in der Stadt Donauwörth anfragen wird deutlich, dass sich die Nachfrage nicht auf einen bestimmten Wirtschaftsbereich konzentriert, sondern vielfältig ist:<sup>16</sup>

- Produktion und Handwerk
- Lagerhallen mit Büroräumlichkeiten
- Kfz bezogene Nutzungen
- Handel
- Büro
- Gastgewerbe

Die angefragten Gewerbeflächen der o.g. Unternehmen sind in erster Linie klein- bis mittelteilig. Ein im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragtes und in der Stadt Donauwörth ansässiges mittelständisches Unternehmen suchte vor fünf Jahren eine mittelgroße Fläche zur Erweiterung des Betriebs (Expansionsnachfrage). Das Unternehmen wollte am Standort und in Donauwörth bleiben und konnte „zum Glück“ das direkt benachbarte Grundstück von einem privaten Verkäufer erwerben. Andernfalls wäre das Unternehmen nach Aussage des Geschäftsführers aus der Stadt Donauwörth abgewandert. Die südlich an Donauwörth angrenzende Kommune Mertingen hatte dem Unternehmen bereits ein Gewerbegrundstück angeboten. In der Wahrnehmung des Unternehmens wäre es wünschenswert, dass die Stadt Donauwörth „im gewerblichen Bereich aktiver“ ist. „Kommunen im Umfeld“ seien engagierter bei der Ausweisung von Gewerbeflächen. So wurden entlang der Bundesstraße 2 „einige neue Gewerbeflächen“ ausgewiesen. Dieses Potenzial, was insbesondere auf die angesprochene klein- bis mittelteilige Flächennachfrage fokussiert, sollte die Stadt Donauwörth versuchen in stärkerem Maße zu nutzen als in der Vergangenheit. Dies setzt allerdings entsprechende verfügbare Gewerbeflächen für interessierte Unternehmen in der Stadt Donauwörth voraus.

Donauwörth hat mit der Airbus Helicopters Deutschland GmbH eine Sondersituation. Das Unternehmen ist mit Abstand der größte Arbeitgeber in der Region und in der Stadt Donauwörth. Ende September 2018 waren ca. 6.400 Stamm-Mitarbeiter, ca. 950 Leiharbeitskräfte und ca. 400 Studenten/Werkstudenten/Azubis am Standort Donauwörth beschäftigt. Als größtes Unternehmen in Donauwörth generierte Airbus Helicopters in den letzten Jahren viel Gewerbeflächennachfrage am Standort Donauwörth. Zum einen nahm Airbus selbst Gewerbeflächen in Anspruch. 2013 wurde im Zuge der Verlagerung der Entwicklungsabteilung von Ottobrunn nach Donauwörth auf dem Airbus-Areal ein Bürogebäude für rund 750 Entwicklungsingenieure mit 30.000m<sup>2</sup> Nutzfläche fertig gestellt. Im südlichen Teil des Firmengeländes wurde in den letzten Jahren der Helikopterlandeplatz mit mehreren Landeplätzen ausgebaut. 2015 entstand außerhalb des Firmengeländes in der Artur-Proeller-Straße ein neu gebautes Trainingszentrum. Zum an-

---

<sup>16</sup> Auswertung der Unternehmen, die in der Stadt Donauwörth in den letzten Jahren Gewerbeflächen angefragt haben.

deren nahmen Unternehmen, die Lieferbeziehungen mit Airbus Helicopters haben oder anstreben, Gewerbeflächen in Anspruch. So errichtete im Westen des Firmengeländes ein Projektentwickler ein Bürogebäude als so genanntes CorpCenter, das ist zu 100 % ausgelastet ist. Nach Einschätzung von Airbus Helicopters ist es nachfrageseitig vorstellbar, dass ein zweites CorpCenter errichtet werden könnte.

Nach Aussage von Airbus Helicopters gibt es potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Werksgelände auf den Parkflächen P 2, 3 und 4. Zudem hat sich Airbus Helicopters im Westen des Airbus-Areals ein Gewerbegrundstück mit 16.000 m<sup>2</sup> gesichert. Da in den kommenden Jahren die Beschäftigtenzahlen von Airbus Helicopters am Standort Donauwörth nicht weiter wachsen werden und die o.g. Potenzialflächen vorhanden sind, benötigt Airbus Helicopters „in den kommenden Jahren“ keine weiteren Gewerbeflächen.

Eine besondere Situation im Hinblick auf die Flächennachfrage durch Airbus Helicopters ergibt sich durch den in den letzten Jahren ausgebauten Standort des Helicopter-Landesplatzes im Süden des Werksgeländes. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, außerhalb des Werksgeländes im Gewerbegebiet Südspange einen Notlandekorridor zu sichern, der unbebaut bleibt. Sollte dieser Korridor nicht gesichert bzw. frei von Bebauung gehalten werden können, ist das Risiko für mögliche Konflikte zwischen dem Helikopterverkehr und gewerblichen Nutzungen sehr hoch. Dieser Notlandekorridor muss nach Aussage von Airbus Helicopters im Flächennutzungsplan gesichert werden. Airbus ist diesbezüglich in regelmäßigem Austausch mit der Stadt Donauwörth. Dies bedeutet auch, dass die hierdurch an diesem Standort nicht mehr für Gewerbeansiedlungen verfügbare Fläche andernorts im Stadtgebiet kompensiert werden muss.

### 3.6 Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenverbrauchs bis 2034

Zur Abschätzung der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen in der Stadt Donauwörth in den nächsten Jahren wird das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächen-Bedarfs-Prognose) angewendet. Dieses Modell hat sich zur Ermittlung der zukünftigen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen etabliert. Im GIFPRO-Modell wird der Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe mittels einer Differenzierung nach Nutzungsart und Nutzungsanlass berechnet. Das GIFPRO-Modell dient dazu, eine langfristige Abschätzung durchzuführen. In der Realität vorkommende jährliche Nachfrage-Schwankungen (etwa durch konjunkturelle Zyklen) können hierdurch nicht abgebildet werden.

Ursprünglich wurde das GIFPRO-Modell im Auftrag des Regierungspräsidenten Arnsberg (NRW) entwickelt, um kommunale Flächenbedarfsabschätzungen bewerten zu können. Das Modell ist nachfrageorientiert und berücksichtigt keine angebotsseitigen Parameter.

Eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entsteht, wenn ein Unternehmen neu gegründet wird (Neugründung), aus einer anderen Kommune/Region zuzieht (Neuansiedlung), an einen neuen Standort innerhalb der Kommune zieht (Verlagerung) oder zusätzliche Flächen durch Wachstum oder Umstrukturierungen benötigt (Expansion). Verlagerung, Neuansiedlung und Neugründung von Betrieben führt zur Inanspruchnahme von Flächen. Die Expansionsnachfrage wird üblicherweise durch Neubau / Erweiterung am bestehenden Unternehmensstandort wirksam. Es kann aber auch zu Verlagerungen oder zu einem weiteren Standort kommen. Im GIFPRO-Modell wird die Expansionsnachfrage am bisherigen Unternehmensstandort nicht berücksichtigt, da diese auf Flächen stattfindet, für die bereits Baurecht besteht.

Im GIFPRO-Modell wird auf die so genannten mobilen Unternehmen / Betriebe fokussiert, die den Großteil der Nachfrage nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ausmachen. Im Modell wird unterschieden in:

- Neuansiedlungsnachfrage (Unternehmen / Betrieb zieht neu in die Kommune, einschl. Neugründungen);
- Verlagerungsnachfrage durch Unternehmen / Betriebe, die in einer Kommune einen neuen Standort suchen.

Ausgangspunkt der Ermittlung ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, in den Wirtschaftszweigen, die v.a. Industrie- und Gewerbeflächen nachfragen. Im GIFPRO-Modell wird davon ausgegangen, dass im Verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe, im Großhandel (ohne Kfz) und im Bereich Verkehr/Lagerei 100 % der Beschäftigten und im Dienstleistungsbereich 20 % der Beschäftigten Flächennachfrage-wirksam sind. 2018 waren das in der Stadt Donauwörth rund 10.050 Beschäftigte.

**Abbildung 24: Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte in Donauwörth 2018**

	SVP-Beschäftigte (30.6.2018)	Anteil wirksam für Flächennachfrage	Gewerbeflächen-relevante SVP-Beschäftigte (2018)
Verarbeitendes Gewerbe	7.471	100%	7.471
Baugewerbe	266	100%	266
Großhandel	283	100%	283
Verkehr/Lagerei	519	100%	519
Dienstleistungssektor	7.537	20%	1.507
<b>Summe</b>	<b>16.076</b>	<b>62%</b>	<b>10.046</b>
nachr. Anteil an allen SVP-Beschäftigten	89%		56%

Quelle: eigene Berechnung, Arbeitsagentur (SVP 30.6.2018)

**empirica**

Im nächsten Schritt werden die Ansiedlungs- und die Verlagerungsquoten bestimmt. Diese schätzen ab, wie hoch der Anteil der tatsächlich jährlich nachfragewirksam werdenden gewerbeflächenbeanspruchenden Personen ist. Im GIFPRO-Modell wird davon ausgegangen, dass für die Ansiedlungsquote 0,15 Beschäftigte pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die Verlagerungsquote 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen realistisch sind. In Summe sind das in der Stadt Donauwörth 85 Beschäftigte bzw. Arbeitsplätze.

**Abbildung 25: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Donauwörth 2018**

	Mobile Arbeitsplätze durch Verlagerungen	Mobile Arbeitsplätze durch Neuansiedlungen	Mobile Arbeitsplätze insgesamt
Verarbeitendes Gewerbe	52	11	64
Baugewerbe	2	0	2
Großhandel	2	0	2
Verkehr/Lagerei	4	1	4
Dienstleistungen	11	2	13
<b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>15</b>	<b>85</b>

Quelle: eigene Berechnung

**empirica**

Abschließend wird die Flächennachfrage mittels Flächenkennziffern ermittelt. Diese setzen die Zahl der Beschäftigten in Beziehung zur Flächennachfrage. Es wird davon ausgegangen, dass im Verarbeitende Gewerbe 250 m<sup>2</sup> je Beschäftigten, im Baugewerbe 200m<sup>2</sup> je Beschäftigten, im Großhandel 250 m<sup>2</sup> je Beschäftigten, im Verkehrsgewerbe 300 m<sup>2</sup> je Beschäftigten und im Dienstleistungssektor 50 m<sup>2</sup> je Beschäftigten realistisch ist. Im Ergebnis resultiert eine jährliche Gewerbeflächennachfrage von rund 2,2ha. Hochgerechnet ergibt sich für den Zeitraum von 2019 bis 2034 (16 Jahre) ein Nachfragevolumen von 30,2ha Nettobauland. Berücksichtigt man einen Erschließungsanteil von 25 %, dann liegt die Gesamtnachfrage bei 37,8 ha (Bruttobauland).

**Abbildung 26: Gewerbeflächennachfrage in Donauwörth 2019 - 2034**

	Mobile Arbeitsplätze (Neuans. + Verlag.)	Flächen- kennziffer (m <sup>2</sup> /Arbeitsplatz)	Flächennachfrage / Jahr (m <sup>2</sup> )	Flächennachfrage gesamt (m <sup>2</sup> ) 2019 - 2034
Verarbeitendes Gewerbe	64	250	15.876	254.014
Baugewerbe	2	200	452	7.235
Großhandel	2	250	601	9.622
Verkehr/Lagerei	4	300	1.323	21.175
Dienstleistungen	13	50	641	10.250
<b>Summe</b>	<b>85</b>	<b>221</b>	<b>18.894</b>	<b>302.297</b>

Quelle: eigene Berechnung

empirica

**Abbildung 27: Gewerbeflächennachfrage (Bruttobauland)  
in Donauwörth 2019 - 2034**

	Gewerbeflächennachfrage (m <sup>2</sup> )
Gesamtnachfrage p.a. (Nettobauland)	18.894
Nachfrage 2019-2034 (16 Jahre; Nettobauland)	302.297
25% Zuschlag für Erschließungs-/Ausgleichsflächen	75.574
<b>Gesamtnachfrage 2019-2034 (Bruttobauland)</b>	<b>377.871</b>

Quelle: eigene Berechnung

empirica

### 3.7 Fazit und Empfehlungen Gewerbe

Der Wirtschaftsstandort Donauwörth ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Zahl der Beschäftigten in Donauwörth ist zwischen 2008 und 2018 deutlich stärker gewachsen als im Landkreis Donau-Ries und in Bayern. Donauwörth ist bayernweit ein sehr bedeutender Arbeitsplatzstandort. Mit einem Arbeitsplatzbesatz von 908 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) je 1.000 Einwohner (EW) lag Donauwörth in 2018 auf Platz 3 der 44 bayerischen Kommunen mit 19.000 bis unter 30.000 Einwohnern. Mit mehr als 7.000 Mitarbeitern hat die Airbus Helicopters einen großen Anteil daran. Aber auch darüber hinaus hat sich die Donauwörther Wirtschaft sehr positiv entwickelt. In den kommenden Jahren ist zu erwarten, dass die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort Donauwörth nicht mehr ganz so stark wachsen dürften wie in den letzten Jahren, da insbesondere Airbus Helicopters von einer Konsolidierung „auf hohem Niveau“ ausgeht. Es gibt aber keine Anzeichen dafür, dass eine solche gebremste Entwicklung auch bei den übrigen Unternehmen am Standort Donauwörth stattfinden wird.

Entscheidend für eine auch weiterhin dynamische Unternehmensentwicklung und ein damit einher gehendes Beschäftigungswachstum der zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen in Donauwörth ist eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Andernfalls wächst das Risiko, dass expandierende in Donauwörth ansässige Unternehmen abwandern. Zudem gibt es ein hohes Interesse von Unternehmen, sich am Standort

---

Donauwörth niederzulassen. Diese zeigen die Bewerbungen von Unternehmen um Gewerbeflächen bei der Stadt Donauwörth. Fehlen geeignete Gewerbeflächen, dann kann die Stadt Donauwörth die Chance nicht nutzen, Unternehmen anzuziehen. Das es in der Region insgesamt eine dynamische Gewerbeflächennachfrage gibt, zeigen auch die jüngsten Gewerbeflächenausweisungen von Kommunen entlang des wichtigen Korridors der Bundesstraße 2. Kommunen in der Region versuchen auch aktiv Unternehmen aus Donauwörth abzuwerben, wenn diese ihre Flächenansprüche im Zuge von Expansionsüberlegungen definieren. Insofern ist eine ausreichende Verfügbarkeit von Gewerbeflächen eine Grundvoraussetzung einer aktiven wirtschaftspolitischen Strategie der Stadt Donauwörth.

Nach Information der Stadt Donauwörth wurden in den vergangenen Jahren Gewerbeflächen im Umfang von 1 bis 2 ha pro Jahr im Stadtgebiet in Anspruch genommen. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Gewerbeflächenprognose mittels des GIFPRO-Modells kommt zum Ergebnis, dass im Zeitraum von 2019 bis 2034 insgesamt rund 37,8ha Gewerbefläche (Bruttobauland) in der Stadt Donauwörth nachgefragt werden wird. Dies entspricht einem Durchschnitt von rund 2,4 ha (Bruttobauland) pro Jahr bzw. 1,9 ha (Nettobauland) pro Jahr. Dieses Flächenvolumen sollte im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.

Bei der Sicherung des zukünftigen Gewerbeflächenpotenzials in der Stadt Donauwörth muss die durch den Notlandekorridor von Airbus Helicopters freizuhaltende Fläche im Gewerbegebiet Südspange unberücksichtigt bleiben. Dort kann bzw. sollte keine Bebauung entstehen. Für die Sicherung des Airbus Helicopters Standort Donauwörth ist das sehr wichtig. Es sind alternative gewerblich nutzbare Flächen im gleichen Umfang im Stadtgebiet von Donauwörth zu finden.

---

## 4. Anhang

### 4.1 Experten, mit denen Gespräche geführt wurden

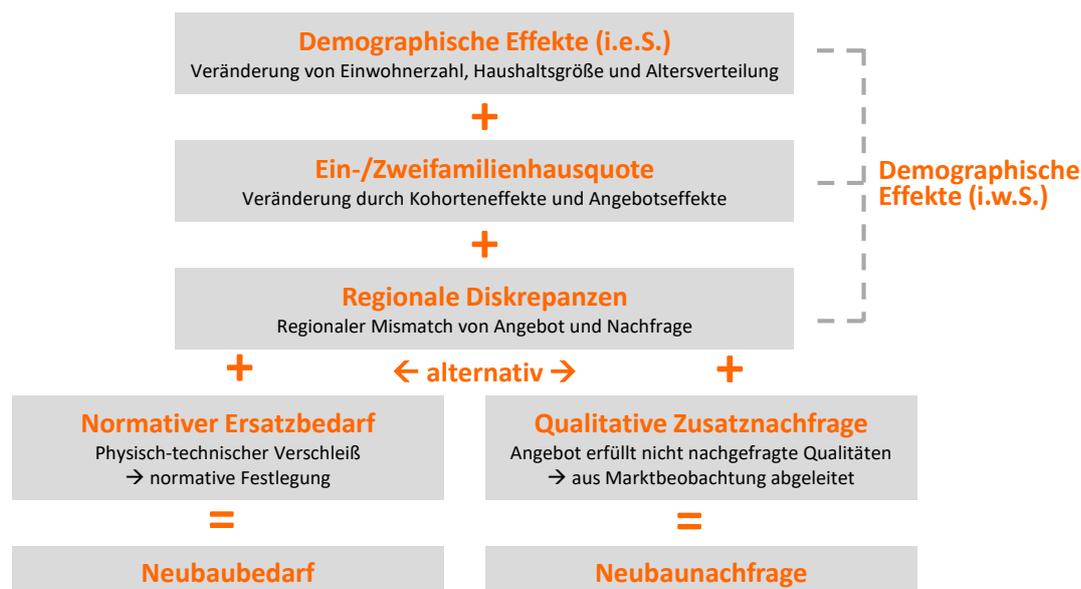
Herr Felkl	Sparkasse Donauwörth Immobilien
Herr Glock	Karl Glock GmbH
Frau Kickum	City-Initiative-Donauwörth e.V.
Herr Kmoch	WOHNBAU-SELBSTHILFEWERK des Landkreises Donau-Ries e.G.
Herr Neudert	Oberbürgermeister der Stadt Donauwörth
Herr Raimann	Sparkasse Donauwörth Immobilien
Herr Schlaugat	Airbus Helicopters Deutschland
Herr Schlecht	Raiffeisen-Volksbank Immobilien
Herr Schmid	Baugenossenschaft Donauwörth
Herr Schwartz	Stadtplanung, Umwelt und Energie, Sach- gebiet 61
Herr Sommerbild	City-Initiative-Donauwörth e.V.
Herr Strasser	Liegenschaften und Gebäudemanagement

## 4.2 Methodik der empirica-Prognosen

### 4.2.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 28, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 28: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

### 4.2.2 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 Haushaltsgrößen 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.

### 4.2.3 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>17</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 Seniorenhaushalte.

### 4.2.4 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 Wegzug 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.

---

<sup>17</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.

---

#### 4.2.5 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 4.2.2 bis 4.2.5 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 4.2.6).

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

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungsräumen 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 Ableitung – 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 4.2.2 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 4.2.2 bis 0 zusammen mit 4.2.6 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

#### 4.2.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>18</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>18</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.