



Wohnraumanalyse und Wohnraumbedarfsprognose 2030 Allgäu

Quelle: <https://pixabay.com/de/>

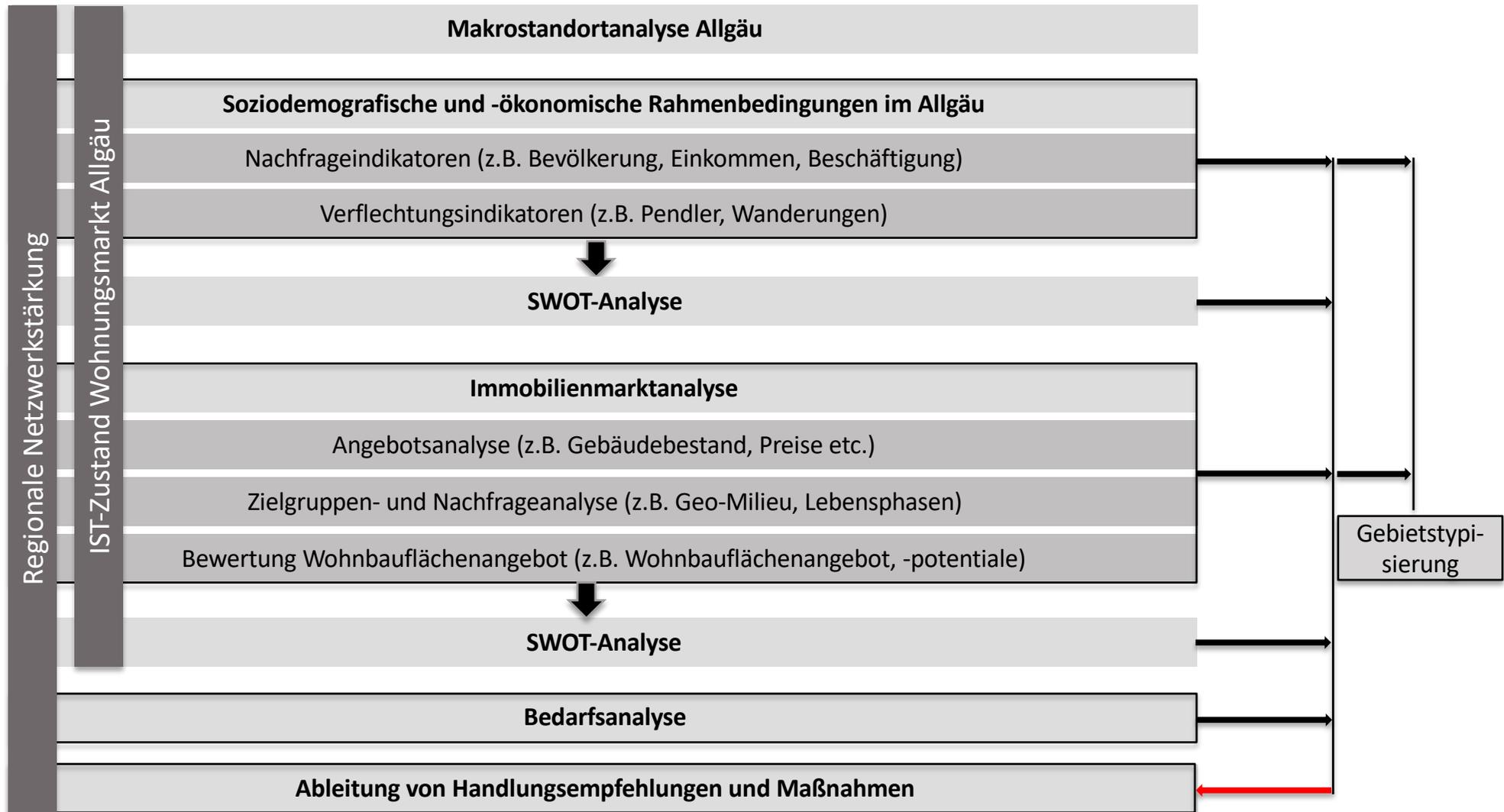


Dr. Heike Piasecki
FreiraumTagung
Wildpoldsried, 20. Mai 2018

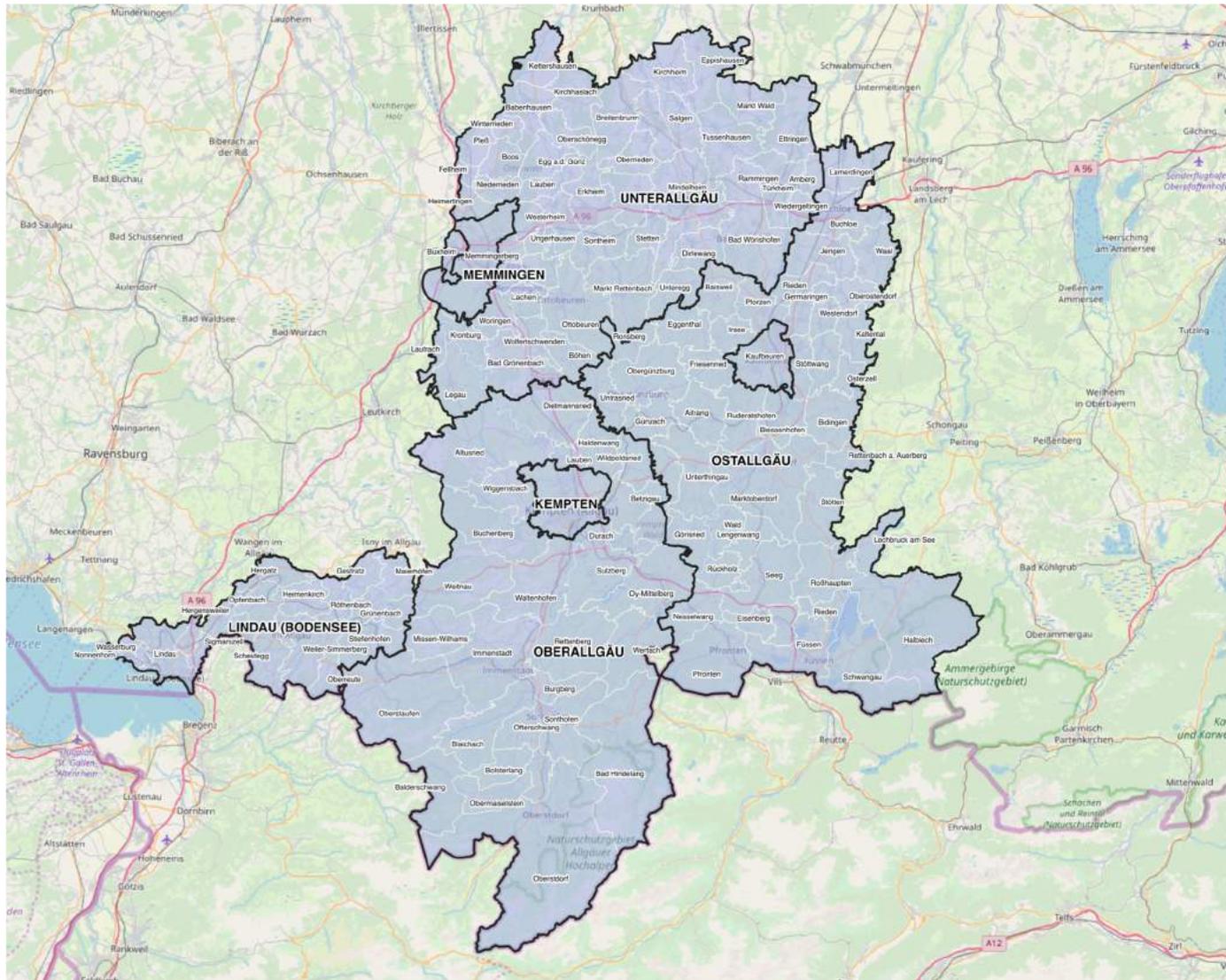
Agenda

- **Methodische Herangehensweise**
- Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt
- Immobilienmarkt Allgäu
- Raumtypisierung
- Wohnungsbedarfsprognose
- Handlungsempfehlungen

Methodische Herangehensweise



Peripher und doch zentral



Betrachtungs-
raum
bayerisches
Allgäu

147

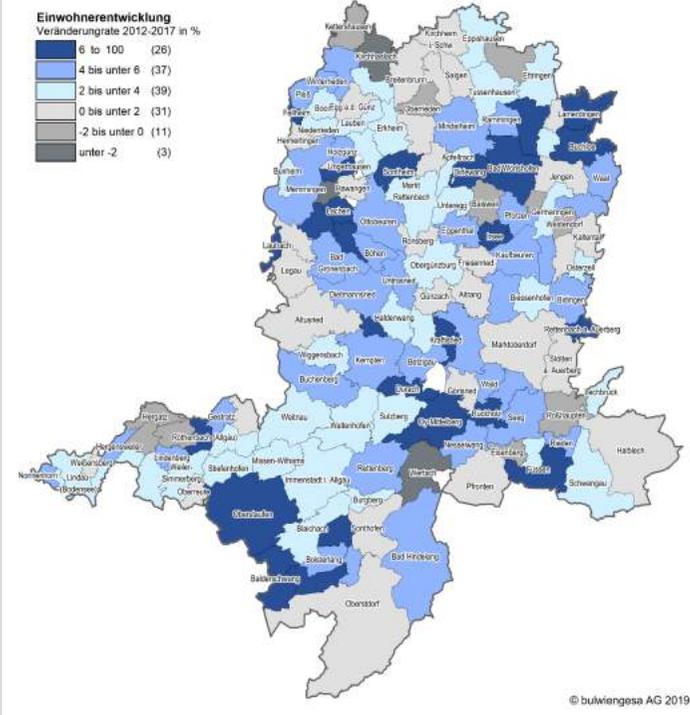
Kommunen

Agenda

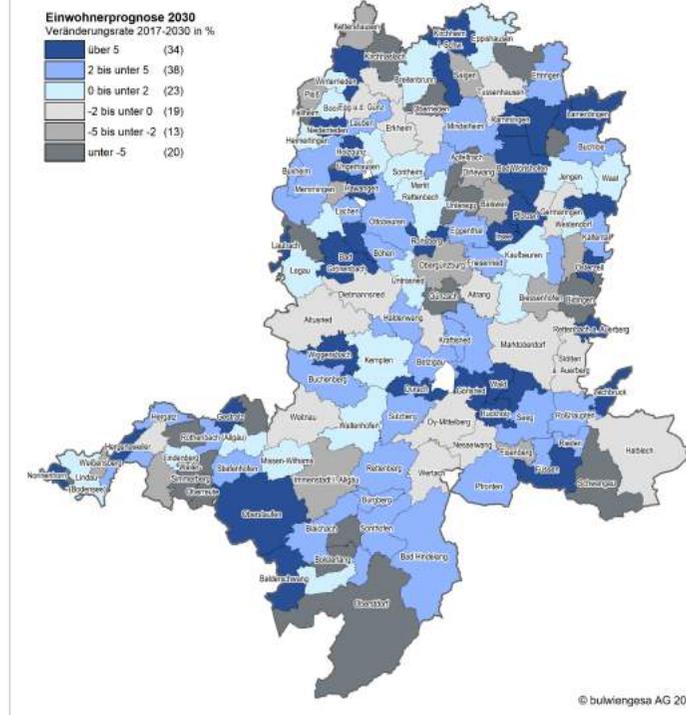
- Methodische Herangehensweise
- **Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt**
- Immobilienmarkt Allgäu
- Raumtypisierung
- Wohnungsbedarfsprognose
- Handlungsempfehlungen

Wachstum und Schrumpfung gehen Hand in Hand

Einwohnerentwicklung 2012 bis 2017 (Veränderung in Prozent)



Einwohnerprognose 2017- 2030 (Veränderung in Prozent)



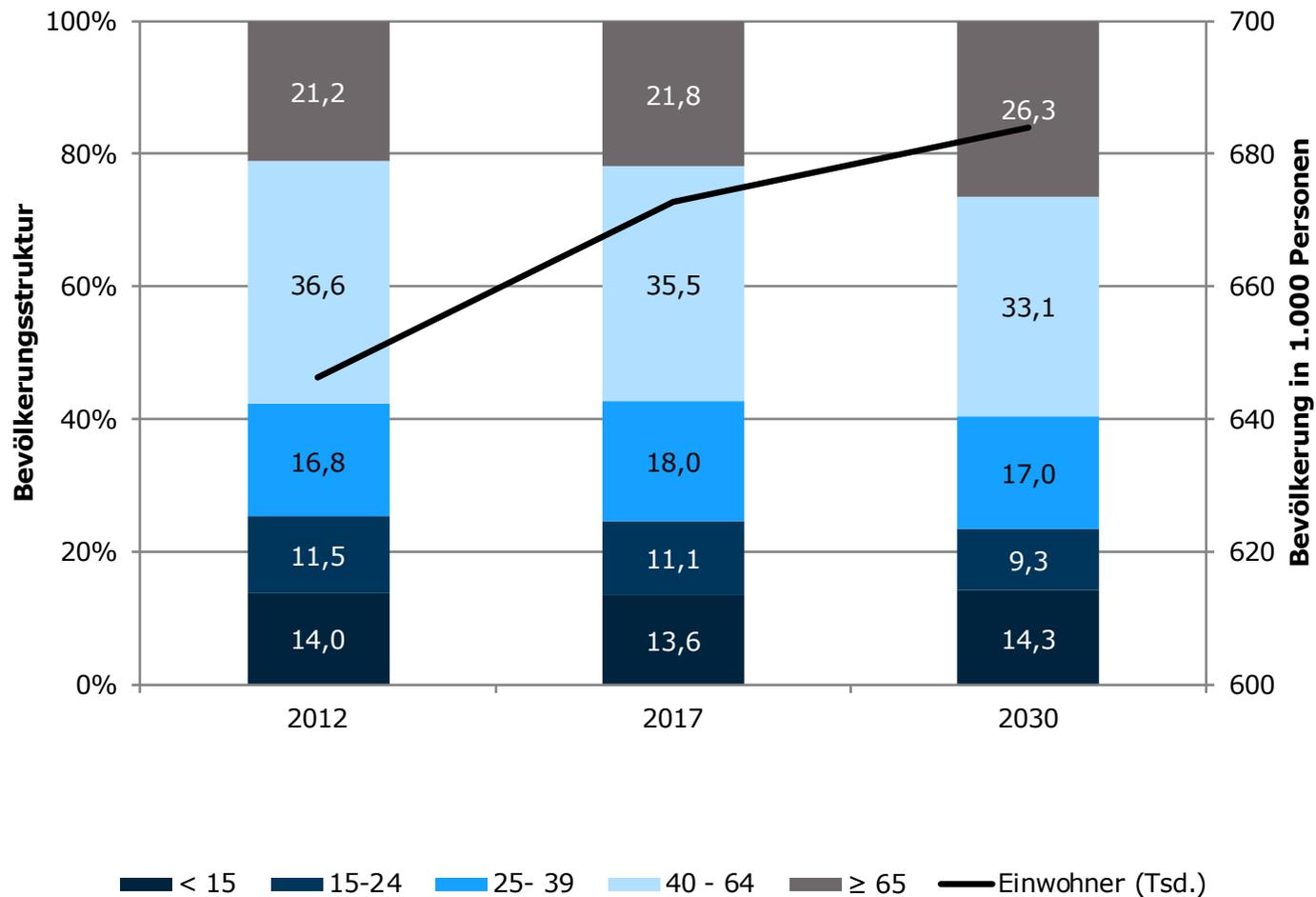
Positive Bevölkerungszunahme getragen v. a. durch Zuwanderung auf rd.

684.000
Einwohner

Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Allgäu 2012 bis 2030

26,3%

aller Einwohner
im Jahr 2030
über 65 Jahre



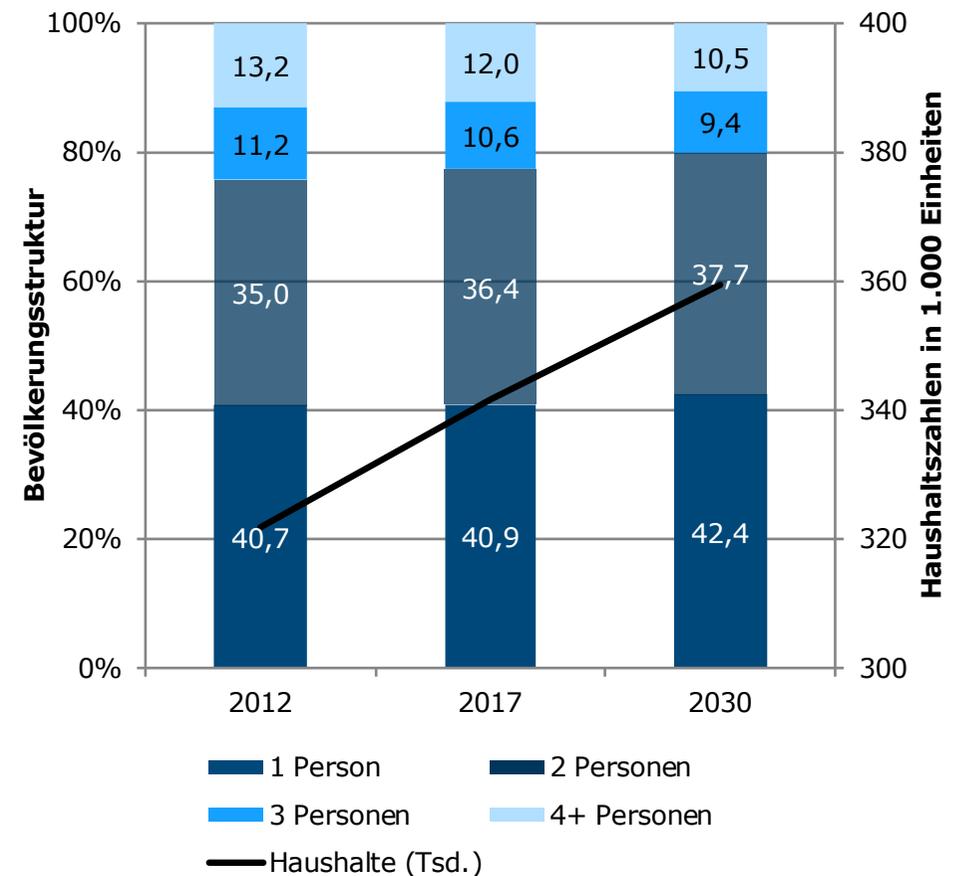
Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung 2018
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018

Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu erwarten

Haushaltsgröße, -entwicklung und -prognosen für die Teilräume des Allgäus (Personen pro Haushalt)

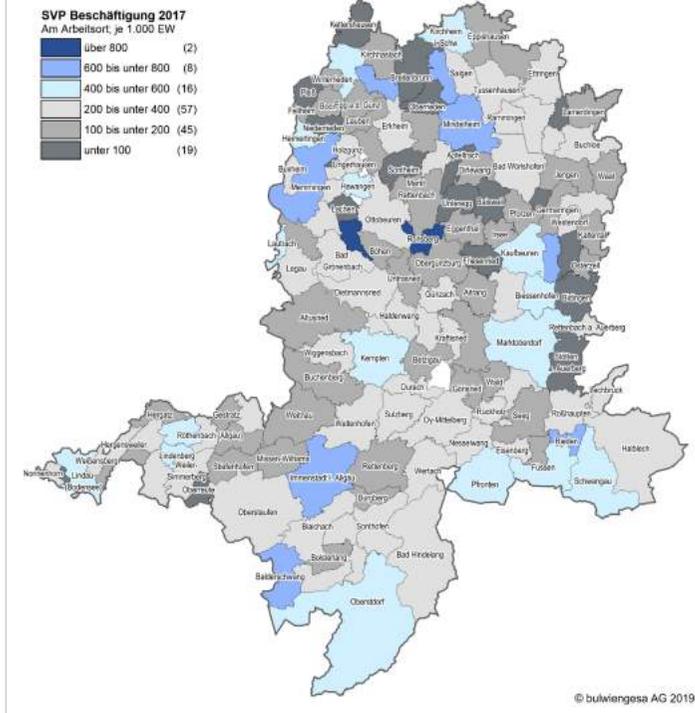
	Haushaltsgröße 2012	Haushaltsgröße 2017	Prognose 2030
Kaufbeuren	1,82	1,78	1,72
Kempton	1,80	1,76	1,71
Memmingen	1,96	1,92	1,86
LK Lindau (B)	1,96	1,92	1,86
LK Oberallgäu	2,00	1,97	1,91
LK Ostallgäu	2,01	1,96	1,90
LK Unterallgäu	2,21	2,15	2,05
Allgäu insg.	2,01	1,97	1,90
Bayern	2,04	2,00	1,93

Entwicklung der Haushaltszahlen im Allgäu 2012 bis 2030



Das Allgäu ist ein wirtschaftsstarker ländlicher Raum

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf Gemeindeebene

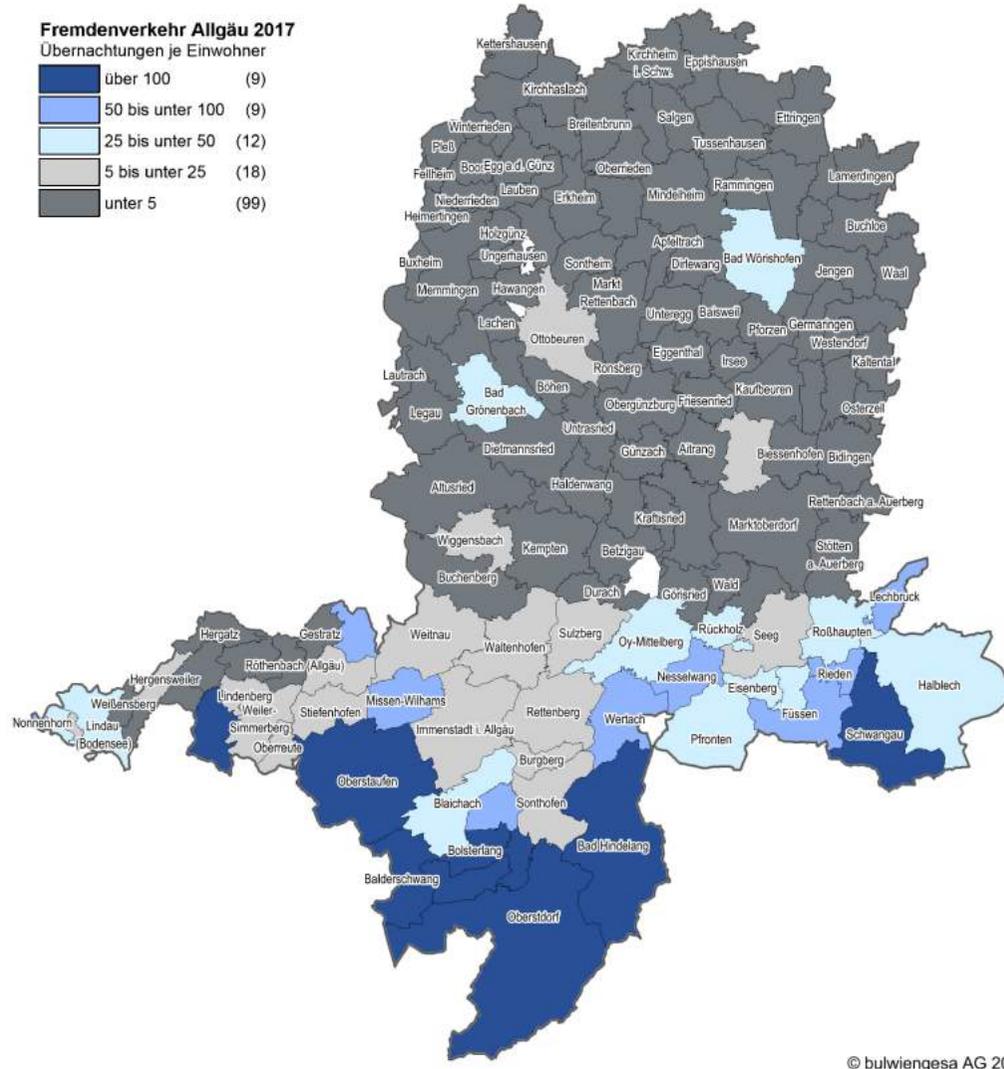


Beschäftigtenentwicklung und -prognose sowie Arbeitslosigkeit für das Gesamtallgäu und dessen Teilräume (in Prozent)

	svp-Beschäftigung 2012-2017	svp-Beschäftigung 2017-2030	Arbeitslosenquote 2017
Kaufbeuren	+11,3	+0,5	5,2 %
Kempten	+4,2	+2,4	4,2 %
Memmingen	+5,4	+4,1	3,9 %
LK Lindau (Bodensee)	+11,9	+3,7	2,7 %
LK Oberallgäu	+19,2	+13,1	2,9 %
LK Ostallgäu	+10,7	+2,5	2,7 %
LK Unterallgäu	+17,7	+8,7	2,1 %
Allgäu	+12,1	+5,9	k.A.
Bayern	+12,1	+8,6	3,6

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung 2018
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, Prognosezeitraum ab 2018

Tourismwirtschaft – eine tragende Säule der Allgäuer Regionalwirtschaft

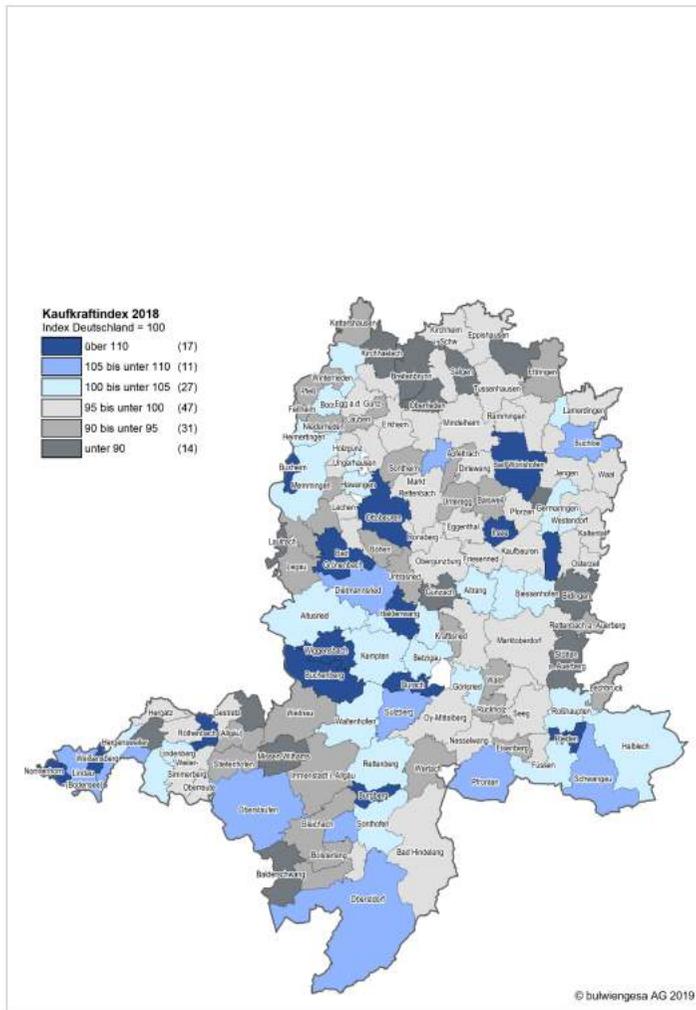


**1,3
Mrd.
Euro**

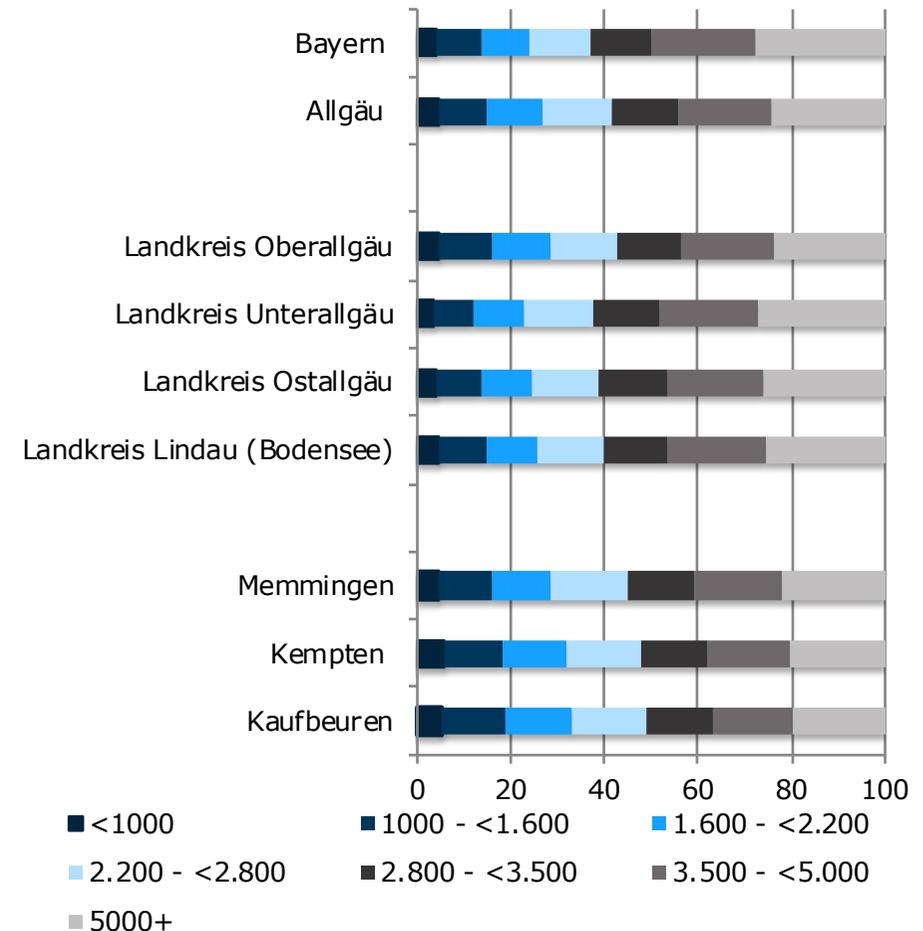
durch
Übernach-
tungen in 2015
erwirtschaftet

Räumliche Unterschiede in der Struktur der Haushaltseinkommen in den Teilräumen des Allgäus

Kaufkraftkennziffern der Allgäuer Gemeinden



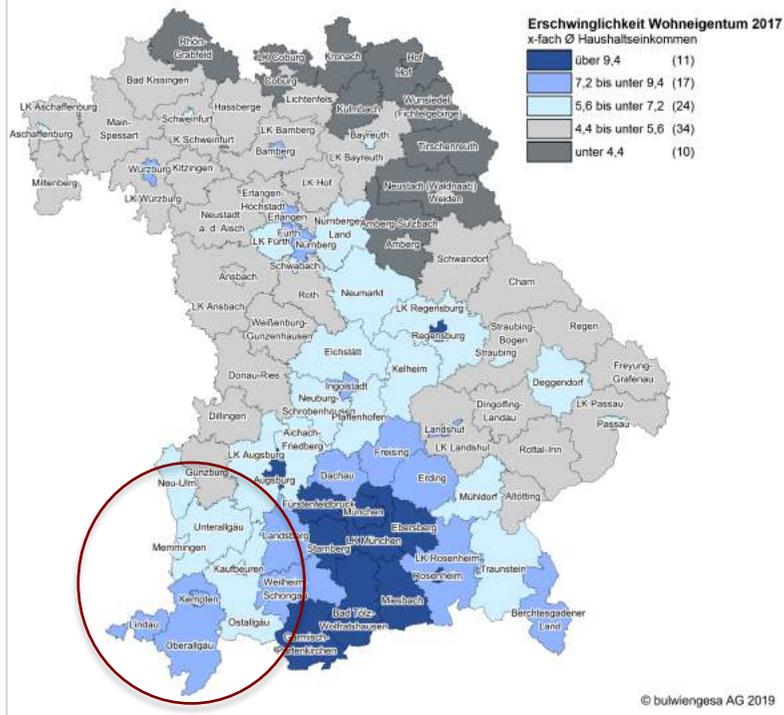
Einkommenstruktur in ausgewählten Teilräumen des Allgäus und in Bayern (2017)



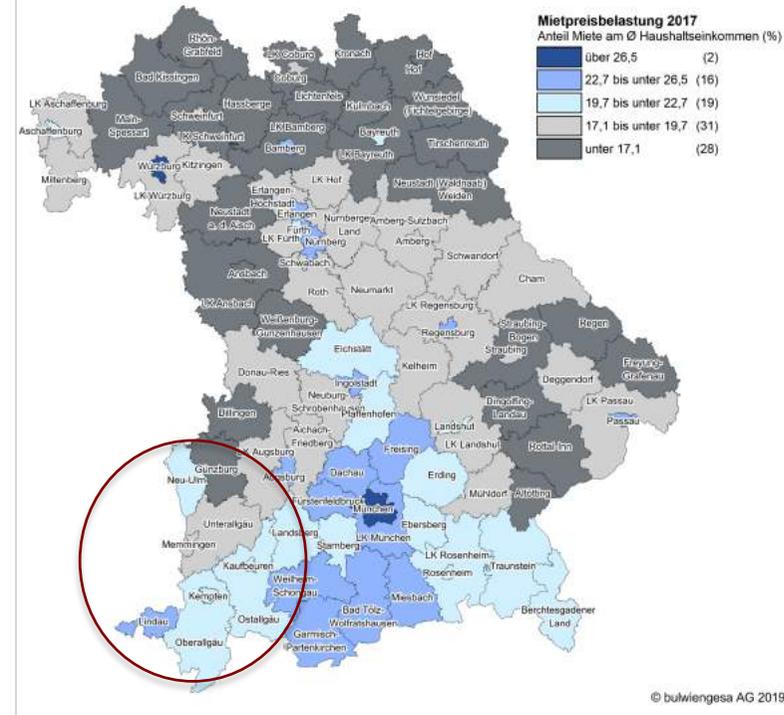
Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung 2018
Daten: Michael Bauer Research, 2018

Erschwinglichkeit im Allgäu nimmt ab

Erschwinglichkeit Eigentum Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern



Erschwinglichkeit Miete Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern

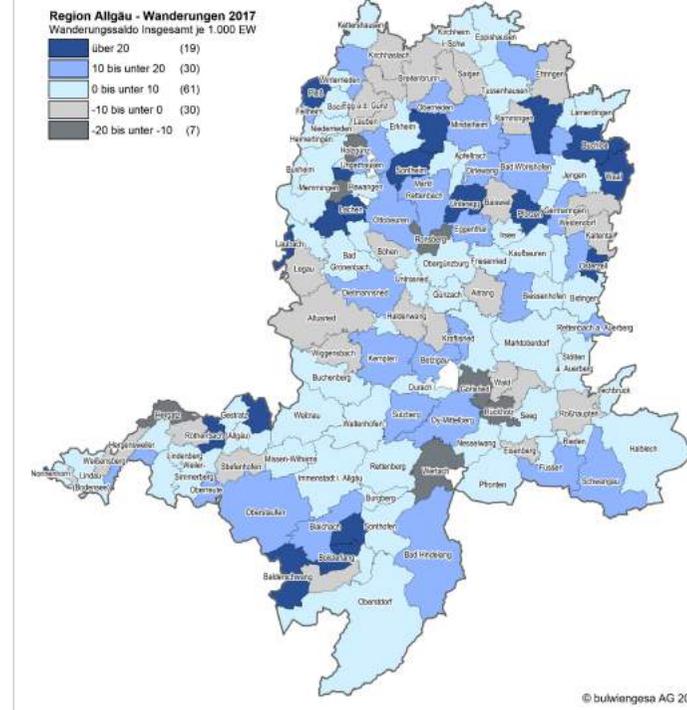


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung 2018
Daten: RIWIS (bulwiengesa AG)

Wanderung auch im Allgäu ein wesentlicher Treiber der Raumentwicklung

- Worringen (48,6 Personen je 1.000 EW)
- Balderschwang (44,1 Personen je 1.000 EW)
- Lachen (45,0 Personen je 1.000 EW)
- Röthenbach (40,3 Personen je 1.000 EW)
- Memmingerberg (38,9 Personen je 1.000 EW)

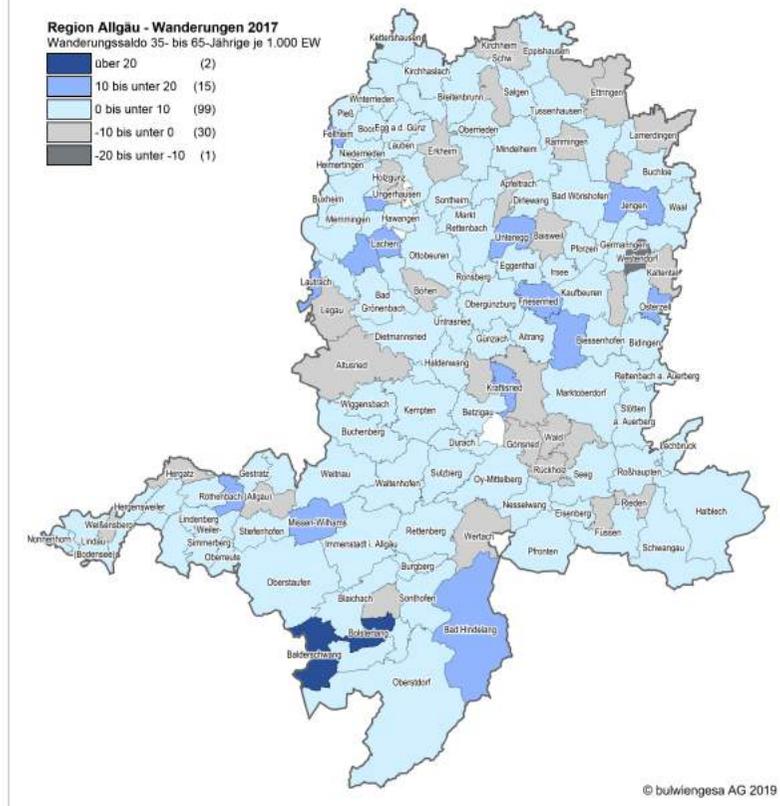
Gesamtwanderungssalden 2017



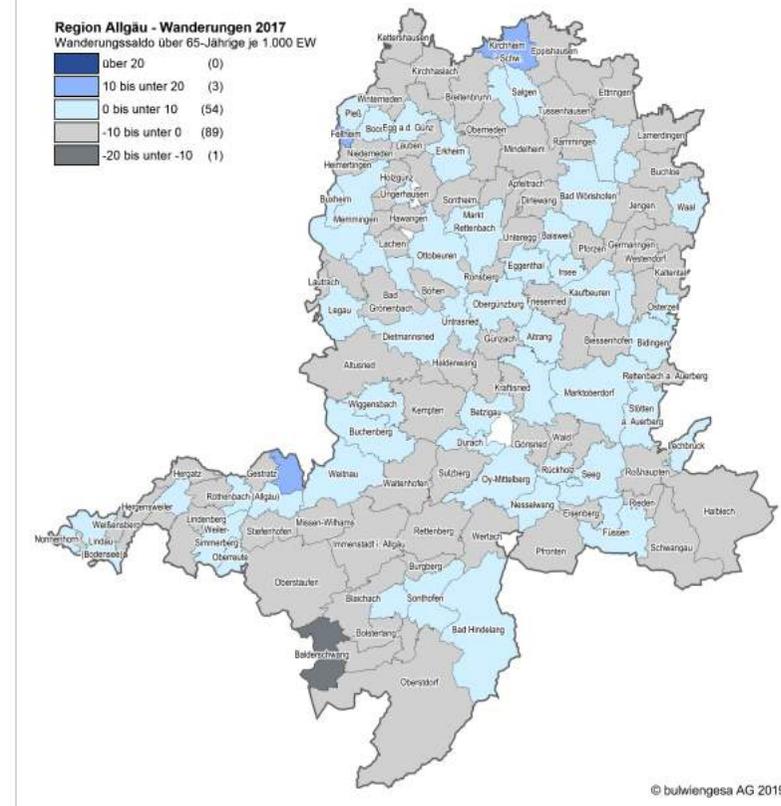
Hohe
Zuwanderung
entlang der
Verkehrsachsen

Räumliche Disparitäten im Wanderungsverhalten

**Wanderungssalden der 35 bis 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017);
Arbeitswanderung**



**Wanderungssalden der über 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017) ;
Ruhestandswanderung**

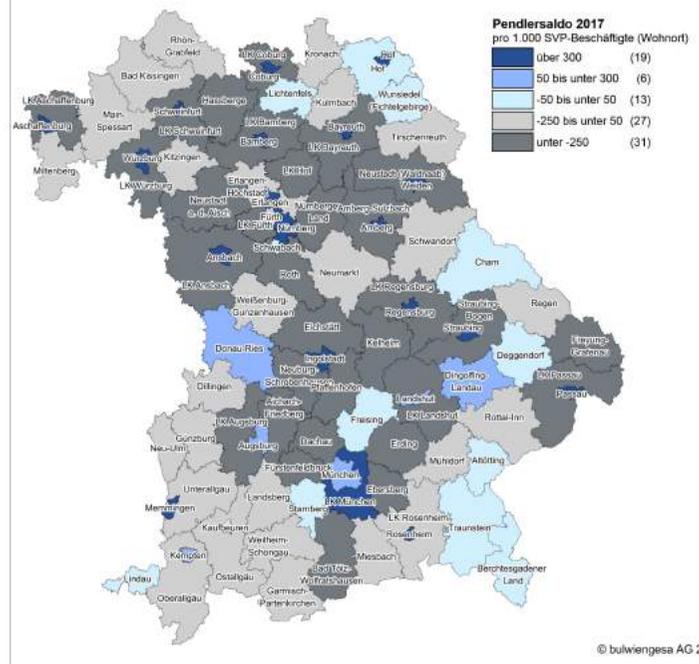


Ausgeprägte funktionalräumliche Verflechtung zwischen den Kernstädten und Umlandgemeinden

Svp-Beschäftigte Pendlersaldo*

- Kempten + 10.083
- Kaufbeuren + 874
- Memmingen +12.427

Pendlersaldo pro 1.000 svp-Beschäftigten 2017



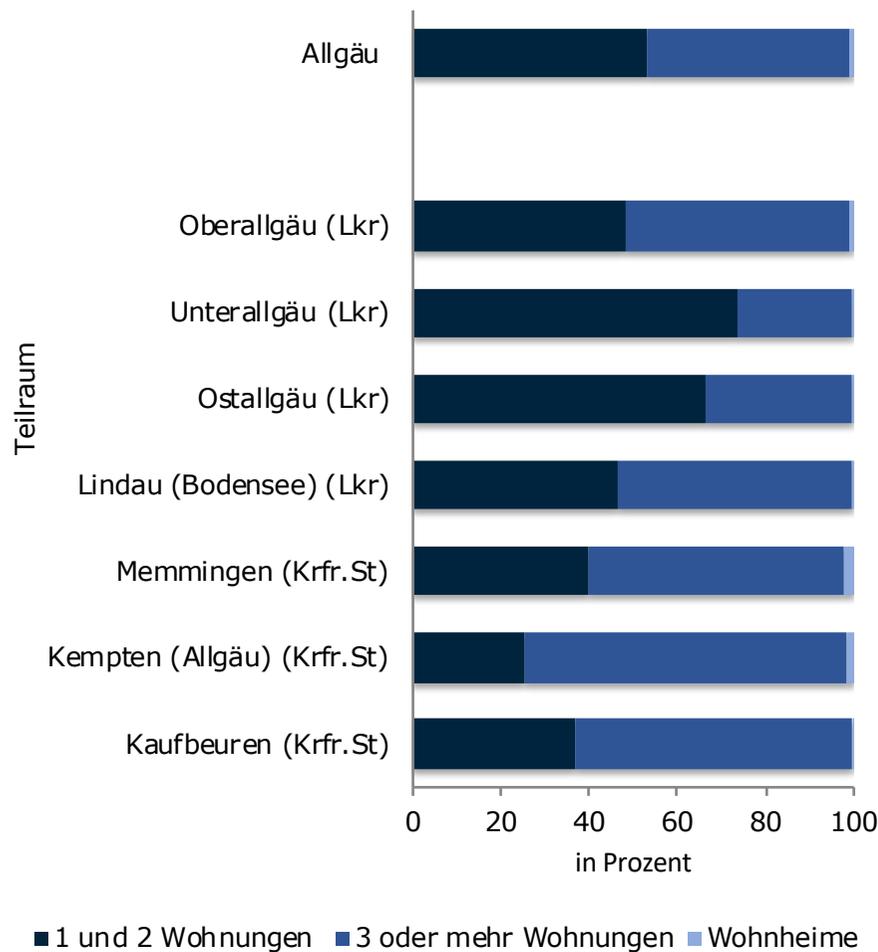
Positive Pendlersalden unterstreichen hohe Anziehungskraft für Arbeitskräfte

Agenda

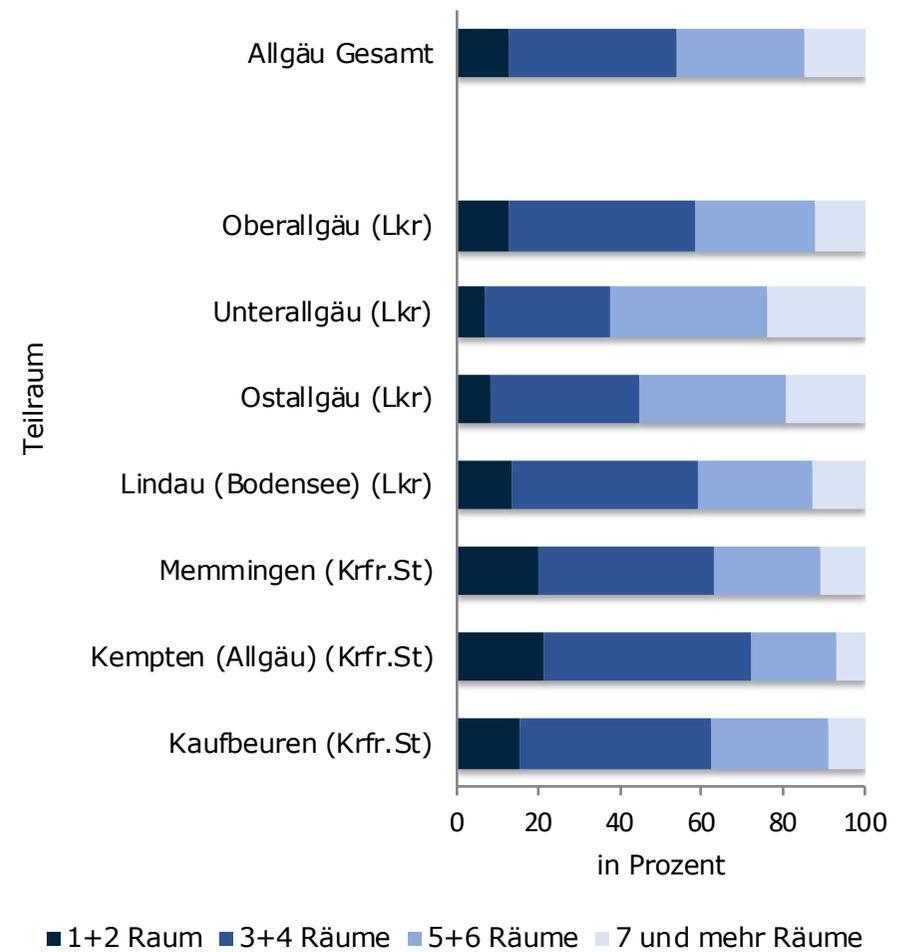
- Methodische Herangehensweise
- Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt
- **Immobilienmarkt Allgäu**
- Raumtypisierung
- Wohnungsbedarfsprognose
- Handlungsempfehlungen

Regionale Situation spiegelt sich in den Strukturen im Wohnungsbestand wider

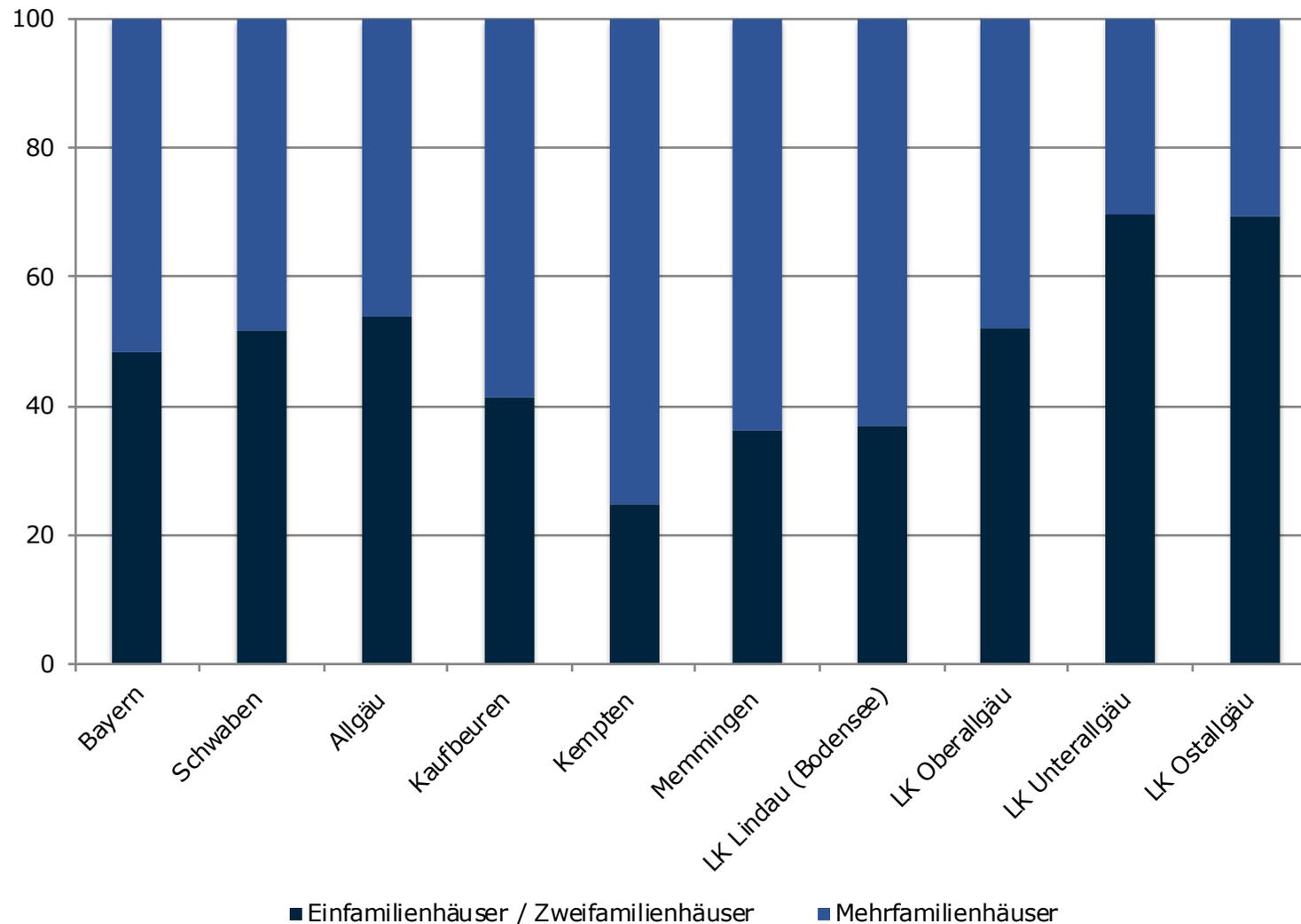
Wohnungsbestand nach Gebäudetyp 2017



Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 2017

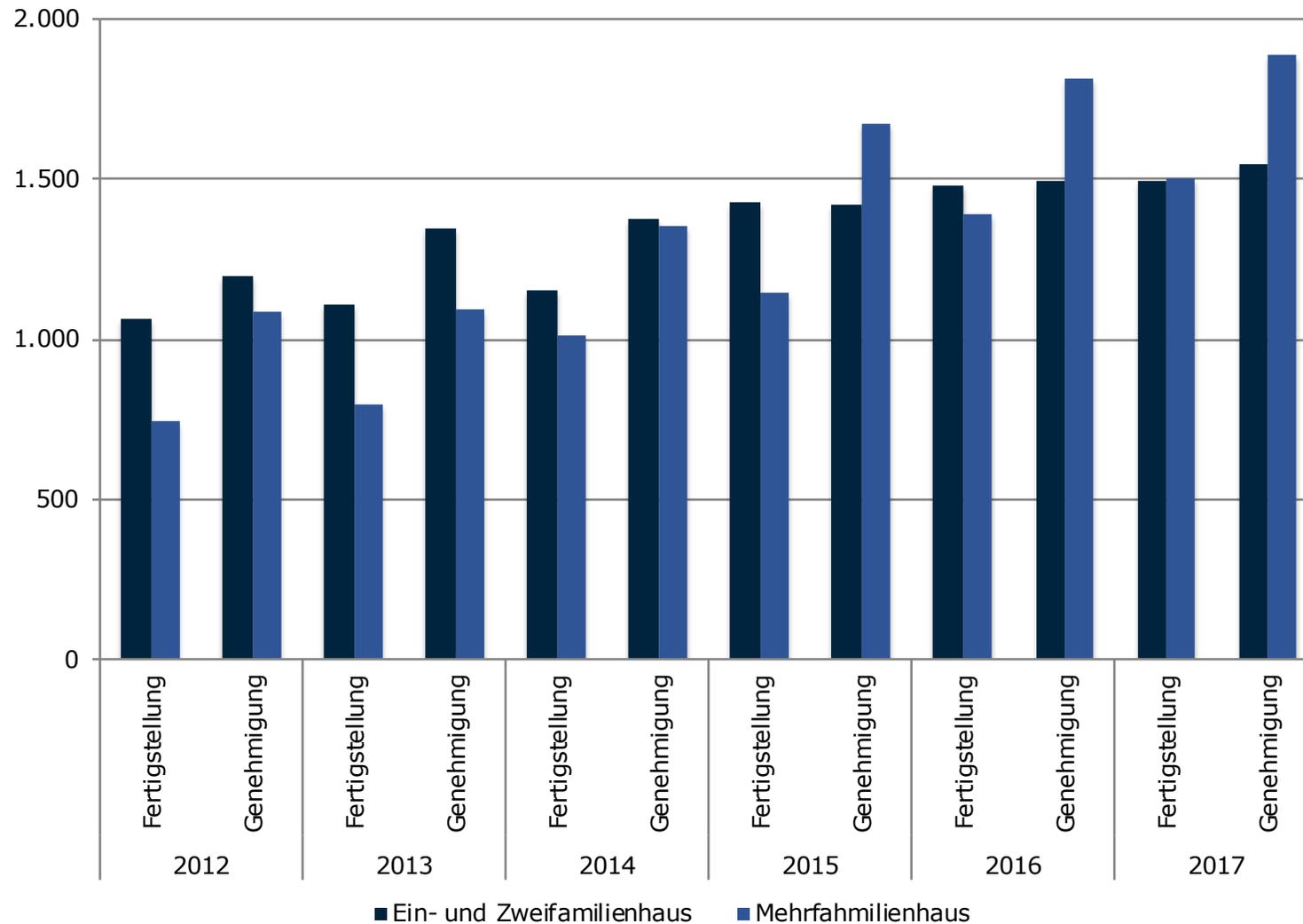


Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2012 bis 2017 differenziert nach Gebäudetyp



Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Landkreisen

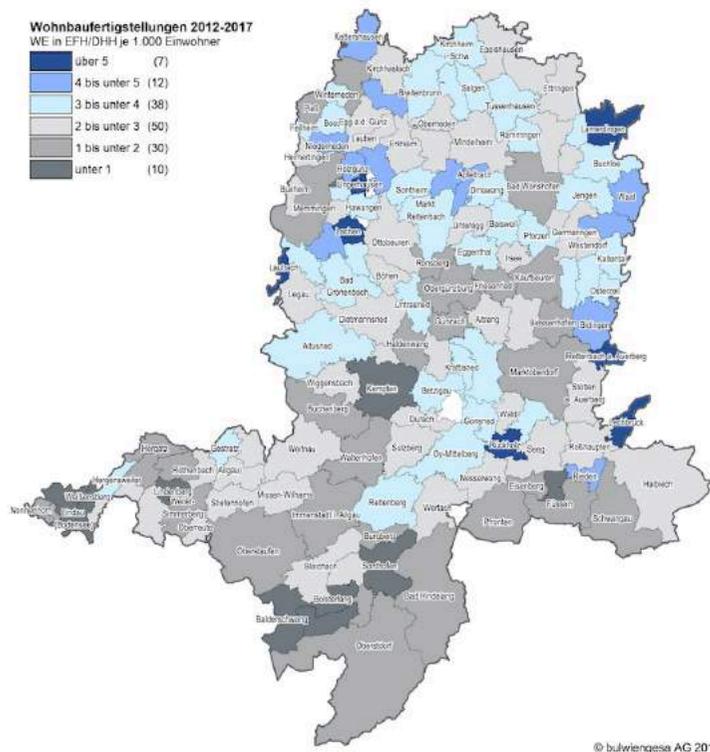
Genehmigungen und Baufertigstellungen im Allgäu im Zeitverlauf 2012 und 2017



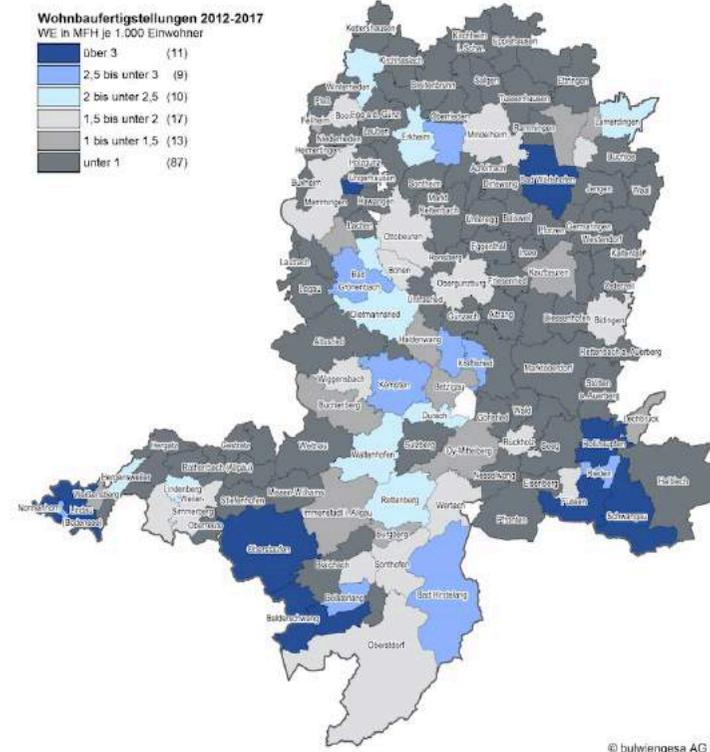
Zunahme der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau

Regionale Disparität in den Bautypen

Regionale Verteilung der Fertigstellungen EFH/DHH je 1.000 EW



Regionale Verteilung der Fertigstellungen MFH je 1.000 EW

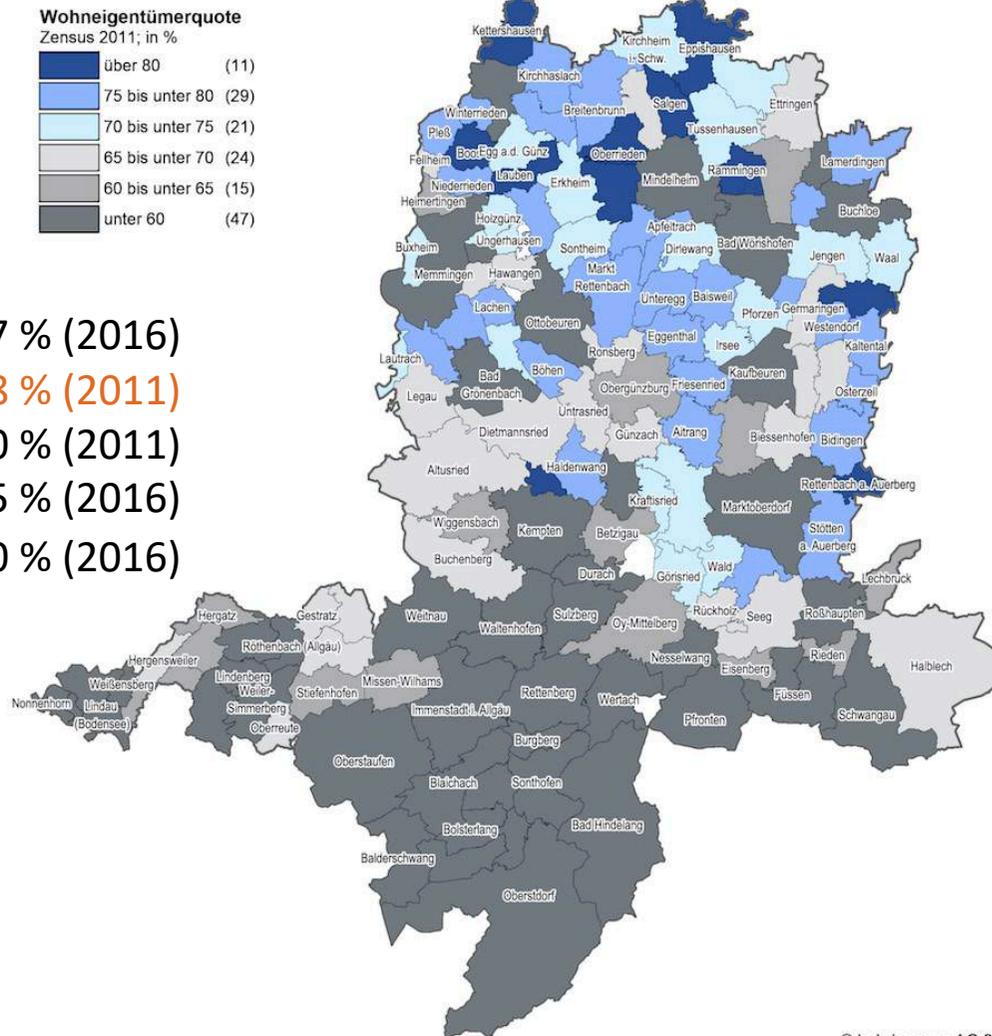


Im nördlichen Teil des Allgäus wurden im Schnitt seit 2012 mehr Einfamilien-/Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohnern gebaut als im südlichen Teil

Das Allgäu – Land der Wohneigentümer

Eigentumsquote

Deutschland: 51,7 % (2016)
 Deutschland: 45,8 % (2011)
 Bayern: 51,0 % (2011)
 Schweiz: 42,5 % (2016)
 Rumänien: 96,0 % (2016)



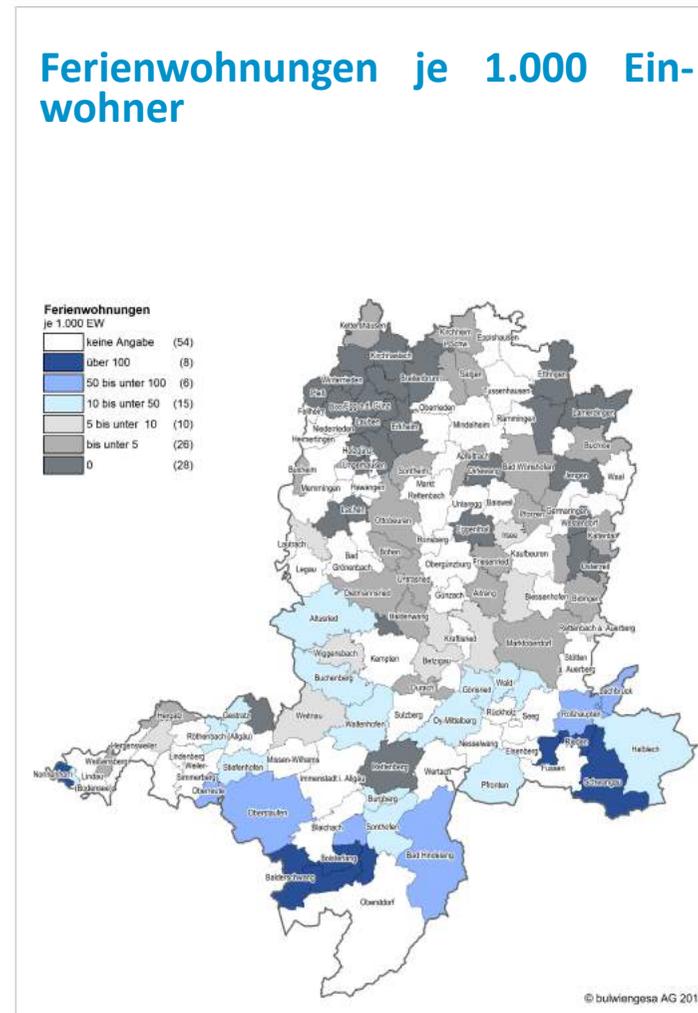
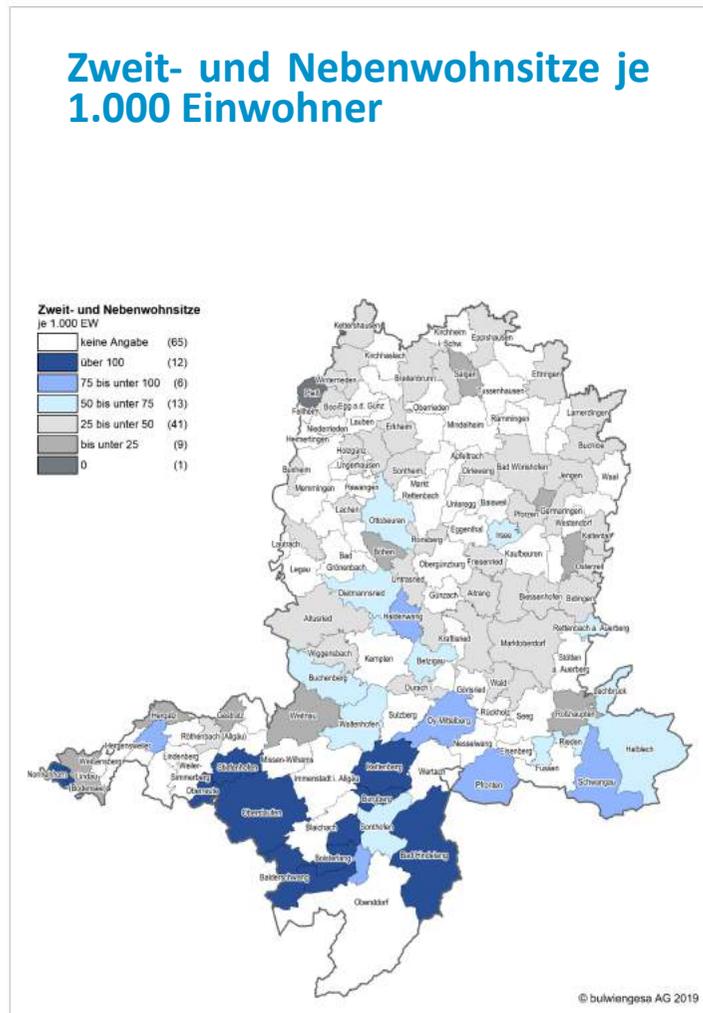
Überdurchschnittlich hohe Eigentumsquoten im Allgäu



Steigende Eigentumsquote

© bulwiengesa AG 2019

Lokale Marktbeeinflussung durch Zweit- und Nebenwohnsitze sowie Ferienwohnungen



518

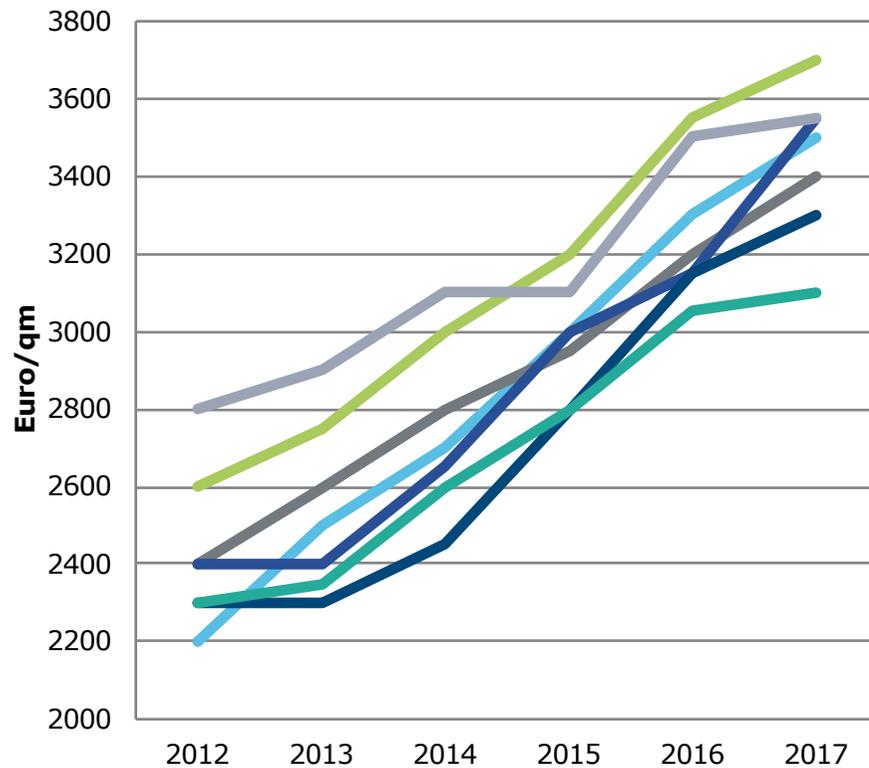
ZNWS je 1.000
EW in Balder-
schwang

482

Ferienwoh-
nungen pro
1.000 EW in
Obermaisel-
stein

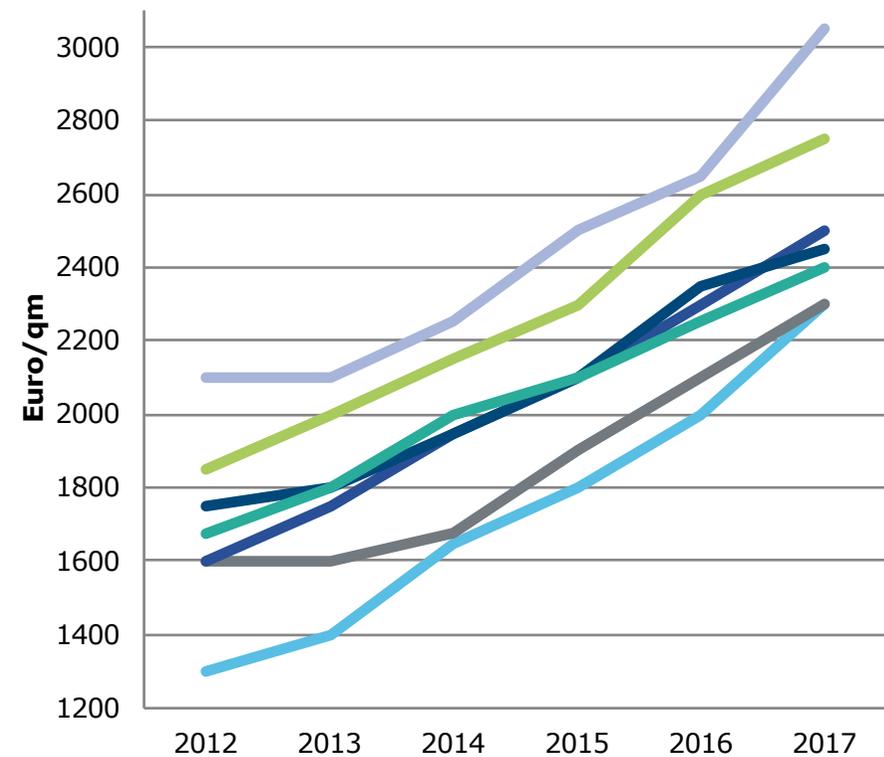
Preissteigerungen auf breiter Front

Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau



- Kaufbeuren
- Kempten
- Oberallgäu
- Lindau (Bodensee)
- Memmingen
- Ostallgäu
- Unterallgäu

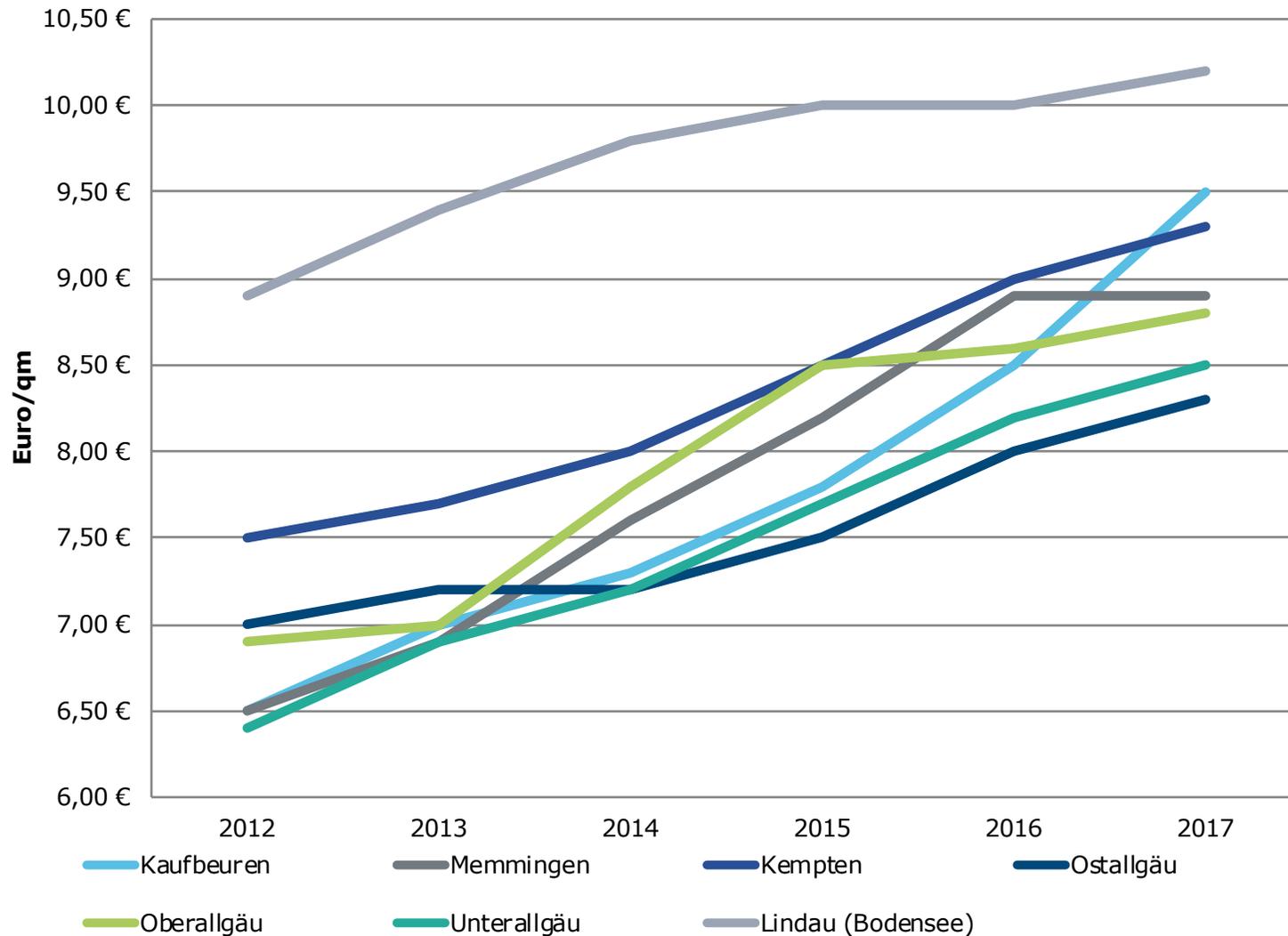
Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand



- Kaufbeuren
- Kempten
- Oberallgäu
- Lindau (Bodensee)
- Memmingen
- Ostallgäu
- Unterallgäu

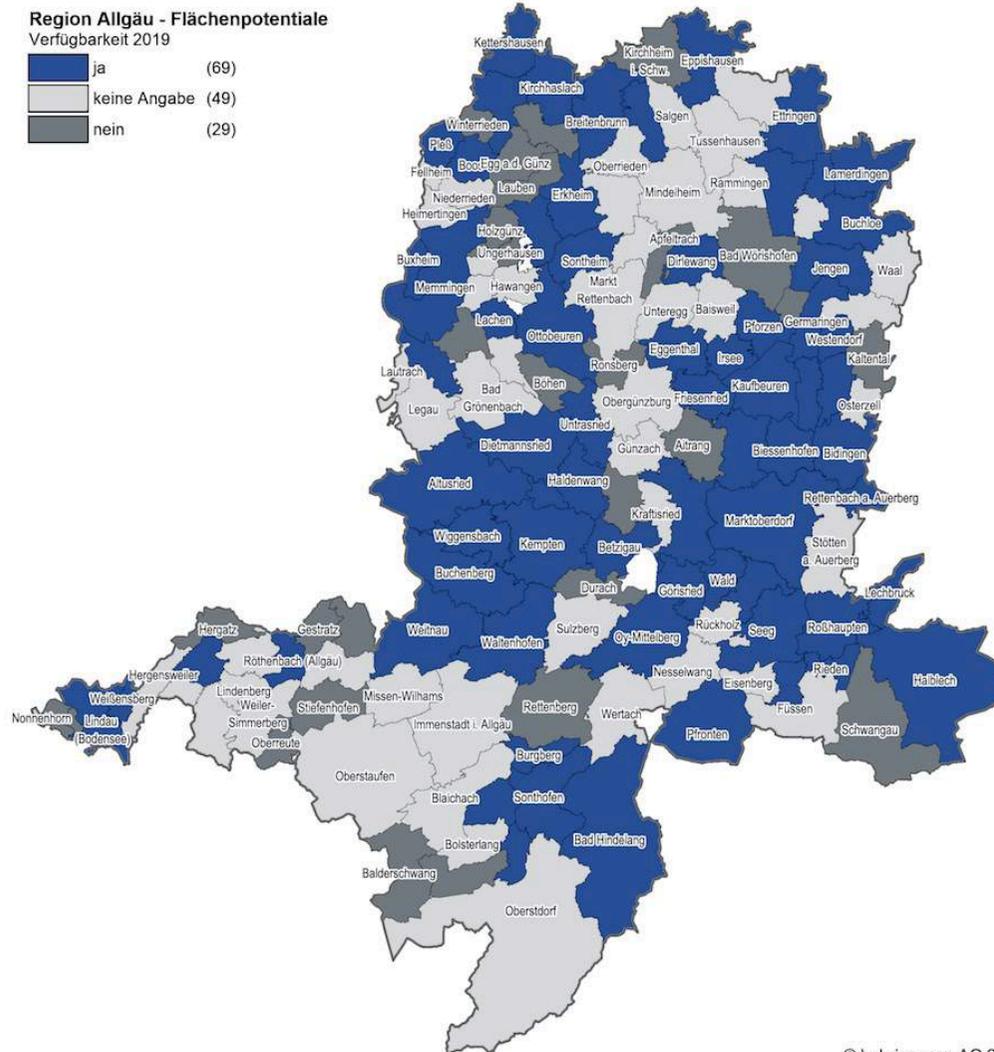
Darstellung: Eigene Darstellung, 2018
 Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG) 2018

Dynamik in der Entwicklung der Durchschnittsmieten im Neubau etwas geringer



Durchschnittsmieten im Bestand zwischen 7,50 bis 9,10 Euro/qm

Flächenpotenziale überwiegend vorhanden



Vielzahl an Flächenpotenzial könnte Bedarfe aufnehmen



Kommunale Planungshoheit beachten

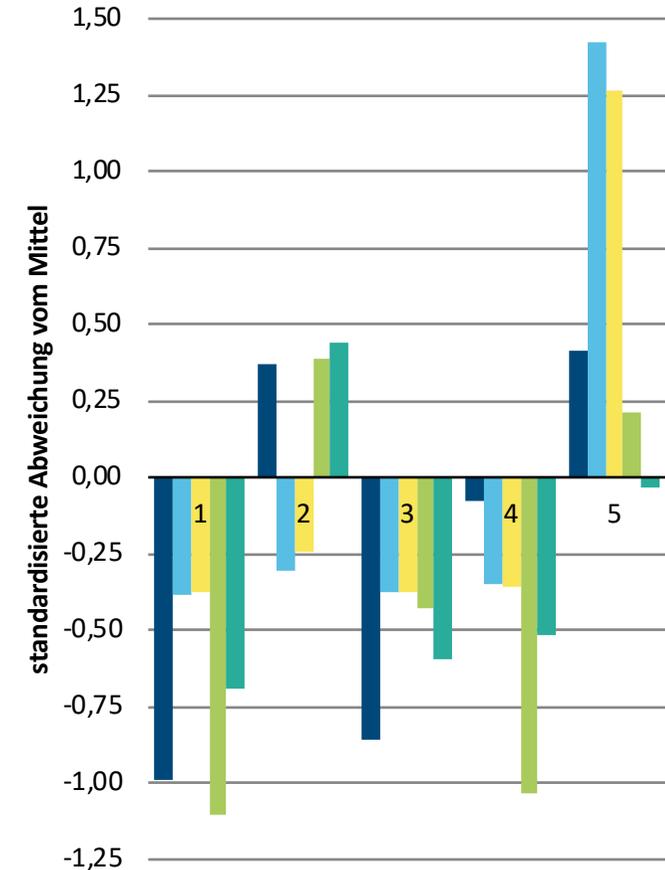
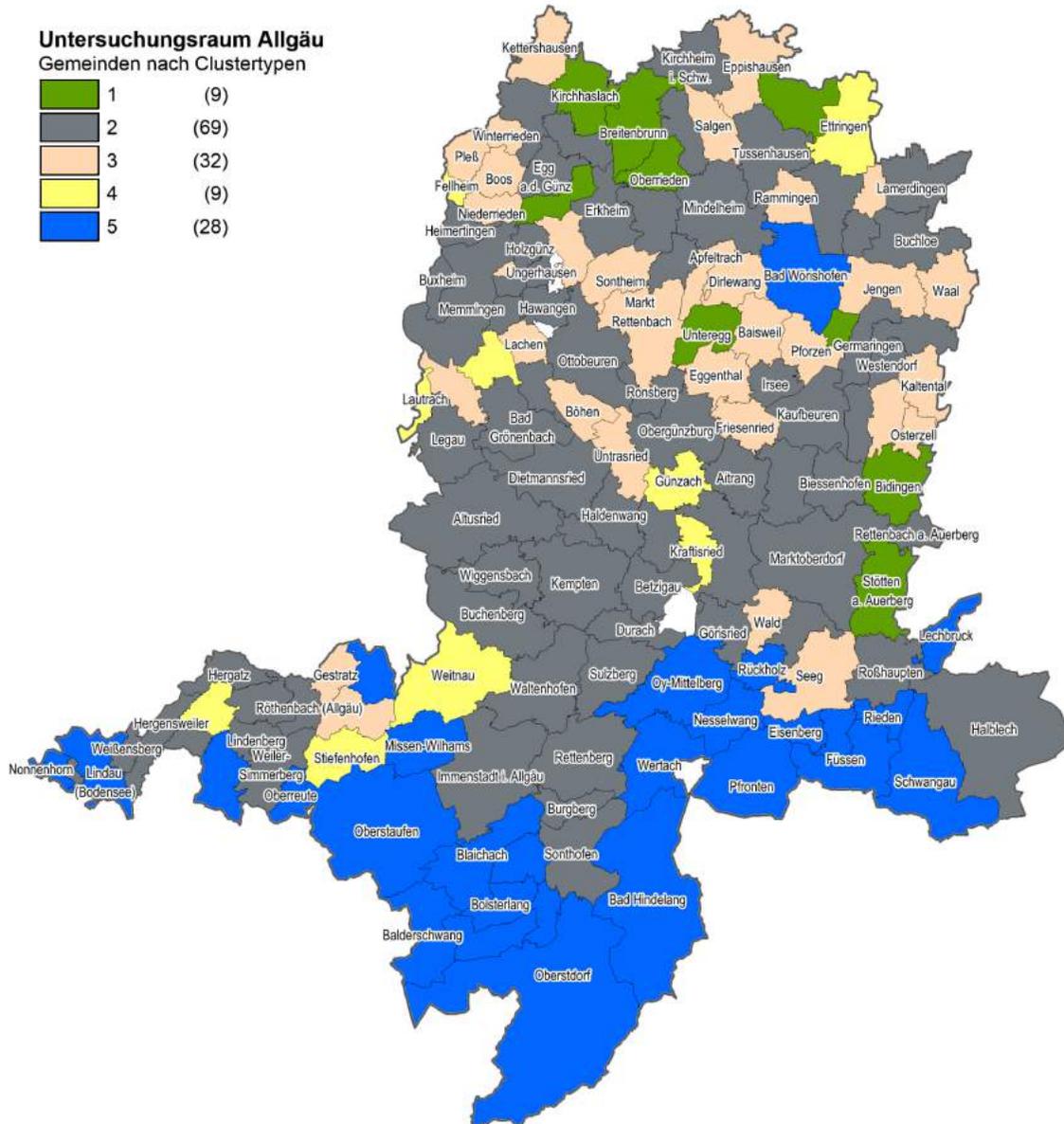
Agenda

- Methodische Herangehensweise
- Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt
- Immobilienmarkt Allgäu
- **Raumtypisierung**
- Wohnungsbedarfsprognose
- Handlungsempfehlungen

Das Allgäu unter der Lupe – Einteilung in Cluster

Untersuchungsraum Allgäu
Gemeinden nach Clustertypen

1	(9)
2	(69)
3	(32)
4	(9)
5	(28)



- Pendlersaldo
- Gästeübernachtungen
- Gästebetten
- Kaufkraft
- Gewerbesteuererinnahmen

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2019
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018

© bulwiengesa AG 2019

Ausprägung der Bestimmungsindikatoren zur Clusteranalyse

Cluster	Pendlersaldo pro Einwohner	Gästeübernachtungen pro EW	Anzahl Gästebetten pro 1000 EW	Kaufkraft je EW	Gewerbesteuer (netto) pro EW
1	-32,5%	0,0	0,0	20.825	121
2	-5,7%	3,9	4,9	24.054	497
3	-29,9%	0,5	0,2	22.277	153
4	-14,4%	1,6	0,8	20.974	178
5	-4,9%	92,5	60,5	23.673	338

Cluster	Pendlersaldo pro Einwohner	Gästeübernachtungen pro EW	Anzahl Gästebetten pro 1000 EW	Kaufkraft je EW	Gewerbesteuer netto pro EW
1	↘			↓	↘
2					
3	↘				↘
4				↓	↘
5		↑	↑		

Gebietsspezifische Zielgruppenbetrachtung zeigt unterschiedliche Verteilungsmuster

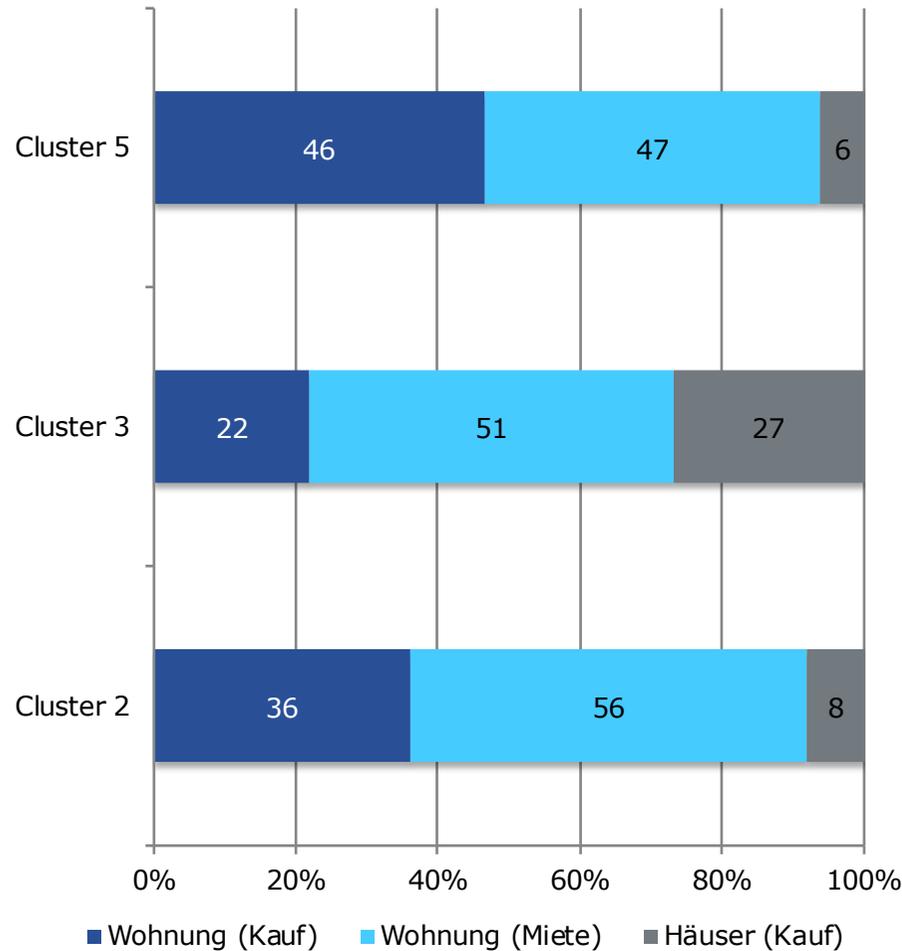
Lebensphase	Allgäu	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 5
Junge Singles	5,7*	6,0	3,5	5,8
Singles	15,8	16,0	10,7	17,6
Alleinstehende Senioren	21,5	21,5	16,7	23,4
Junge Paare	3,3	3,3	2,7	3,7
Paare	11,4	11,5	10,7	11,6
Ältere Paare	13,6	13,3	13,3	14,8
Junge Familien	4,1	4,3	3,8	3,4
Familien	20,8	20,3	32,7	16,4
Ältere Familien	4,0	3,8	5,8	4,0



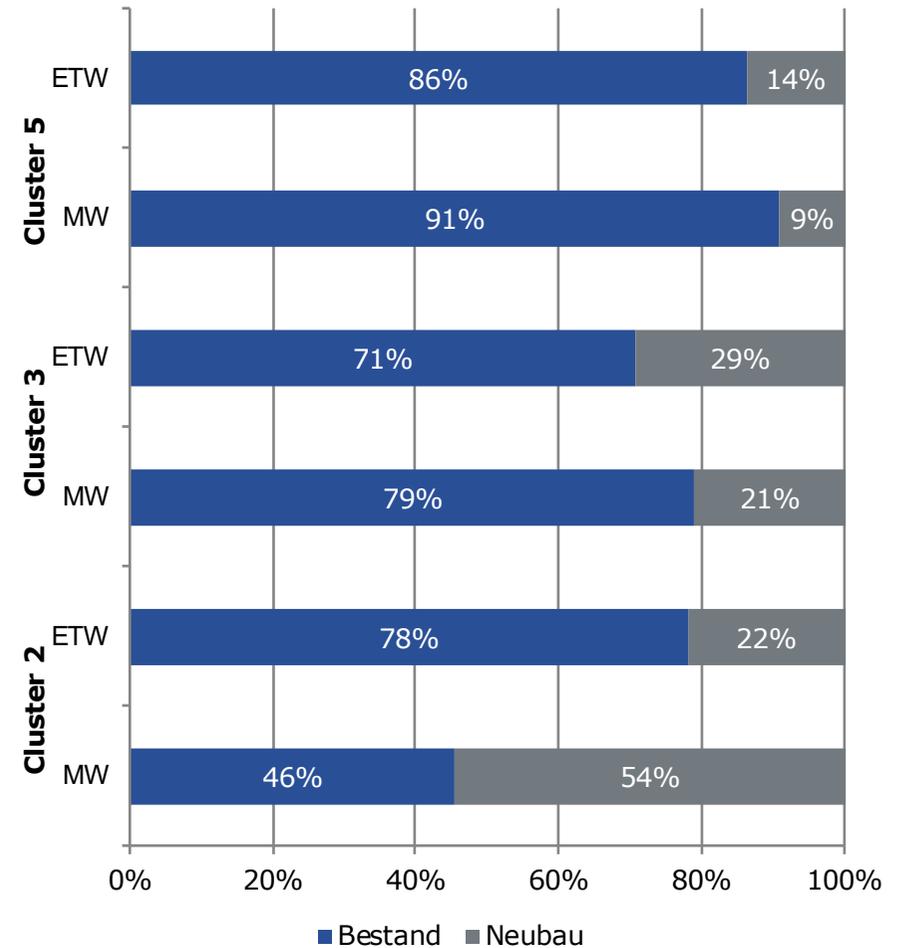
Bei den Lebensphasen der Haushalte zeigen sich zwischen den einzelnen Clustern des Allgäus teilweise deutliche Unterschiede

Differenzierung der Angebotsstrukturen nach Cluster

Angebotsstruktur innerhalb der einzelnen Cluster differenziert nach Segmenten in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent)



Anteil der Neubauten (Baujahr nach 2016) am gesamten Wohnungsangebot in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent)



Quelle: Immobilienscout24.de, Eigene Darstellung 2019

Anmerkung: Insetierte Angebote im Zeitraum 2017-2018 (n Cluster 2 = 8.104, n Cluster 3 = 841; n Cluster 5 = 5.468)

Clusterbezogene Preisunterschiede bei Wohnungsangeboten

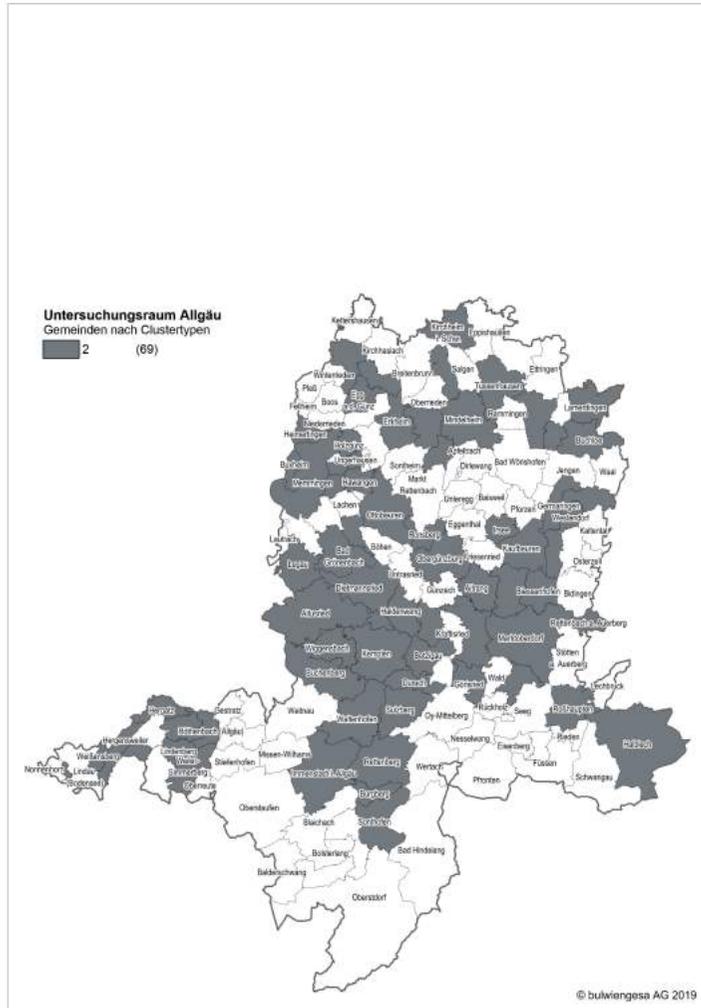
Durchschnittlicher Kauf- und Mietpreis in Euro pro Quadratmeter differenziert nach Segmenten und Zimmerzahl im Neubau und Bestand in den Jahren 2017 bis 2018

Cluster 2						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
ETW(Nebau)	3.460	3.640	3.630	3.670	3.570	3.650
ETW (Bestand)	2.330	2.990	3.020	3.050	2.320	2.920
MW (Neubau)	9,30	8,40	8,30	8,00	7,70	8,20
MW (Bestand)	9,30	8,40	8,20	7,90	7,10	8,20
Cluster 3						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
ETW(Nebau)		2.810	2.760	3.260	3.080	2.860
ETW (Bestand)	2.060	2.430	2.530	2.210	2.310	2.380
MW (Neubau)		8,30	8,00	7,50	7,10	7,90
MW (Bestand)	6,30	7,40	7,60	6,70	6,30	7,30
Cluster 5						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
ETW(Nebau)	3.510	3.790	4.200	4.250	5.180	4.170
ETW (Bestand)	2.490	3.070	3.490	3.710	3.340	3.260
MW (Neubau)	12,20	11,60	10,60	11,10	-*	11,10
MW (Bestand)	10,30	9,40	9,40	9,20	8,20	9,40

5,40 -
8,90
Euro/
qm

Mieten der
kommunalen
Gesellschaften

Cluster 2 – urbane Zentren enthalten



Charakteristik

- Hohe Kaufkraft
- Hohe Gewerbesteuerereinnahmen
- Hohes Pendlersaldo (v.a. Einpendler)

69

Kommunen

Ø6.487

EW in 2017



Herausforderung

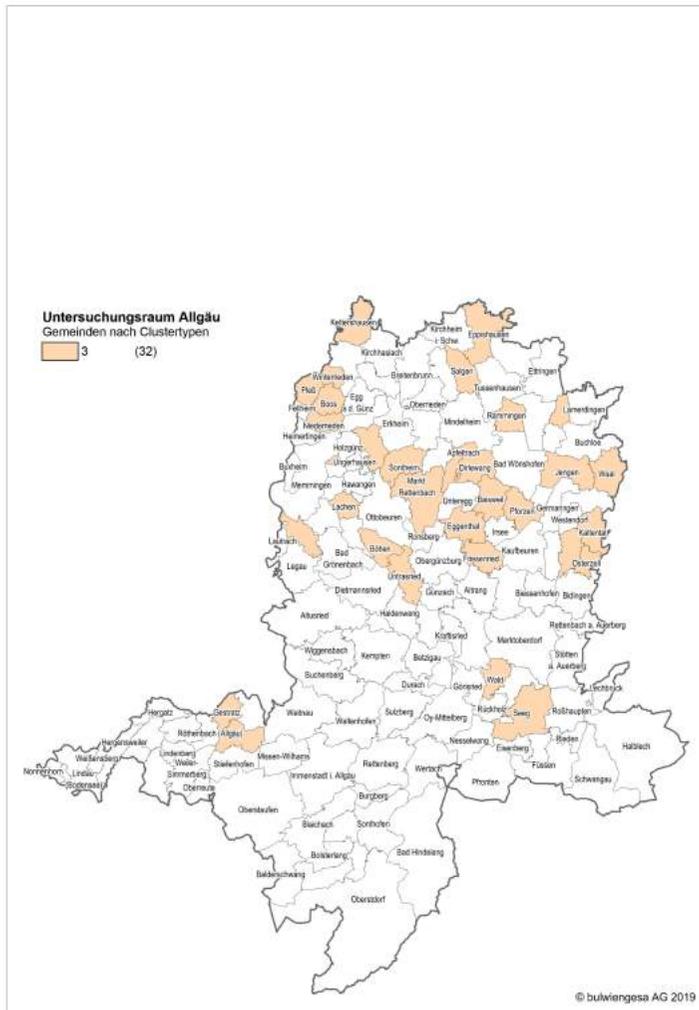
- Bautätigkeit vs. Bevölkerungsprognose: ausgeglichen
- Nachfragegerechte Wohnungsangebote
- Berücksichtigung Bestandsmarkt

Leicht positive Bevölkerungsprognose bis 2030

66 %

der Bevölkerung des Allgäus

Cluster 3 – Ländlicher Raum



Charakteristik

- Negativer Pendlersaldo
- Geringe Gewerbesteuereinnahmen
- Tourismus- und wohlstandsbezogene Indikatoren schwach

32

Kommunen

Ø1.705

EW in 2017



Herausforderung

- Bautätigkeit vs. Bevölkerungsprognose: ausgeglichen
- Bestands- und Standortsicherung
- Umnutzungspotenziale identifizieren
- V. a. „demographiefeste“ kleinteilige Wohnungsangebote schaffen

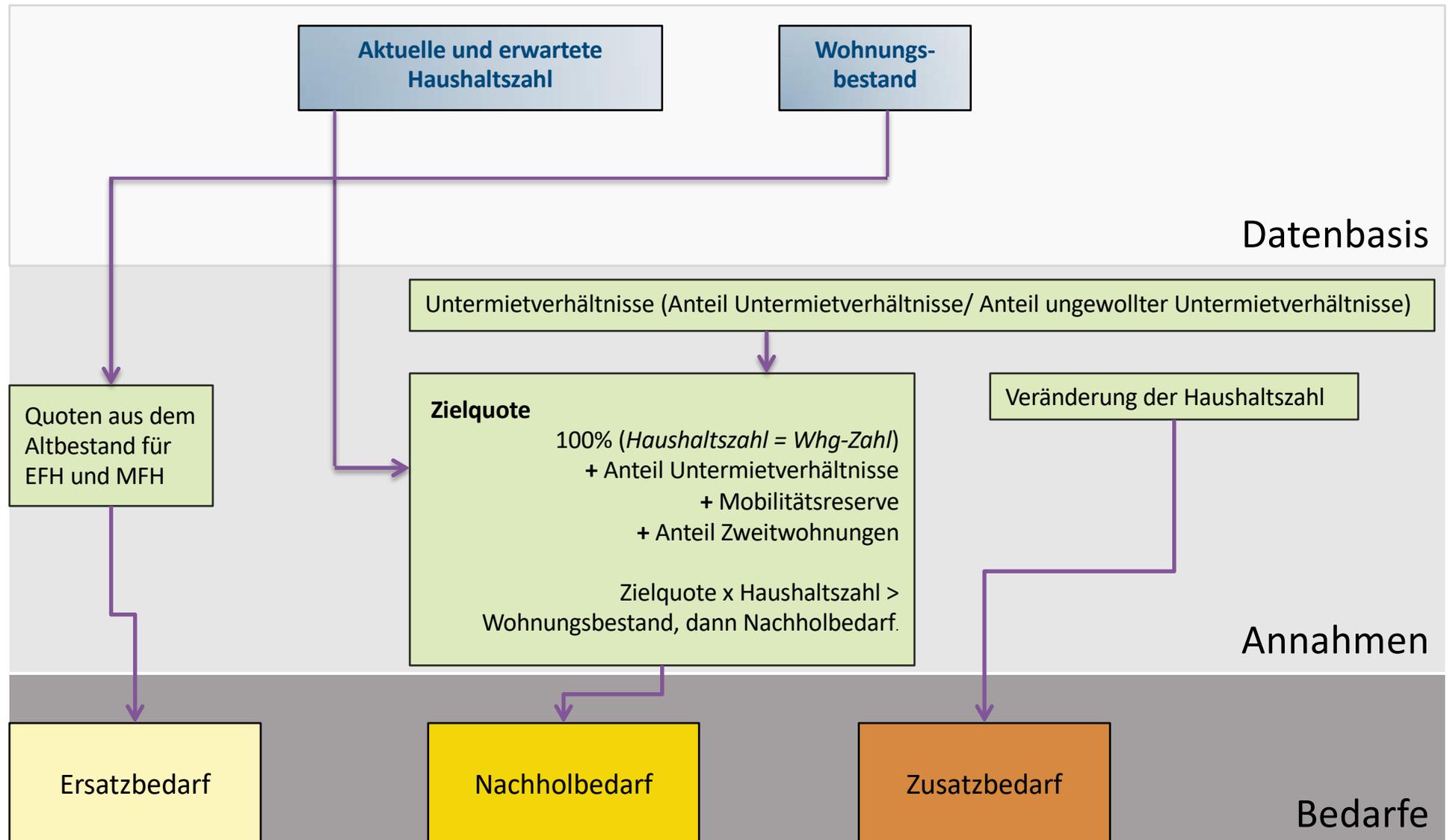
Sehr leichte positive Bevölkerungsprognose bis 2030

8 % der Bevölkerung des Allgäus

Agenda

- Methodische Herangehensweise
- Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt
- Immobilienmarkt Allgäu
- **Raumtypisierung**
- **Wohnungsbedarfsprognose**
- Handlungsempfehlungen

Berechnungsindikatoren der Wohnungsbedarfsprognose

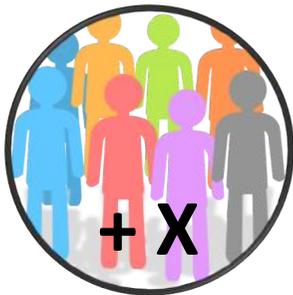


Komponenten des Wohnungsbedarfs



Ersatzbedarf

Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand.



Zusatzbedarf

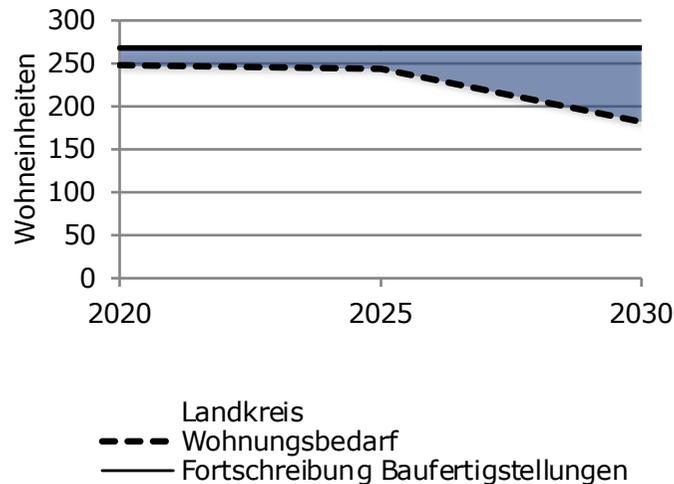
Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl), berechnet aus der Haushaltsentwicklung und der Zielquote, ableitet.



Nachholbedarf

Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen).

Bedarfsanalyse im Allgäu und seinen Teilräumen (1)

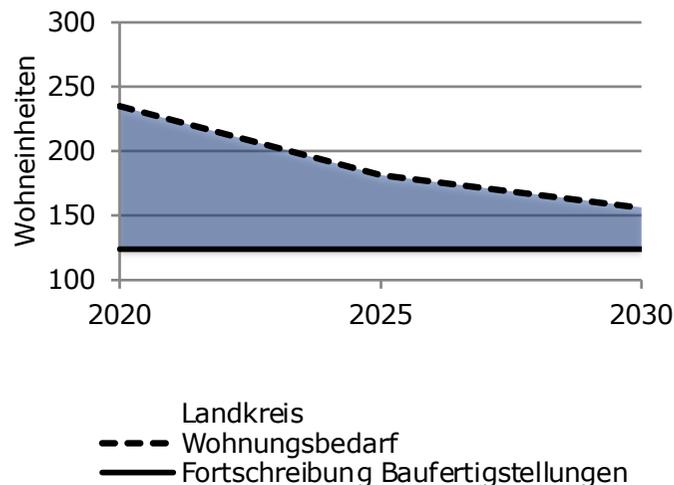


Kempten

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	248	268
2025	243	268
2030	182	268



Kempten:
 Ersatz- und Zusatzbedarf **unter** der Fortschreibung der Baufertigstellungen



Memmingen

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	235	124
2025	181	124
2030	156	124

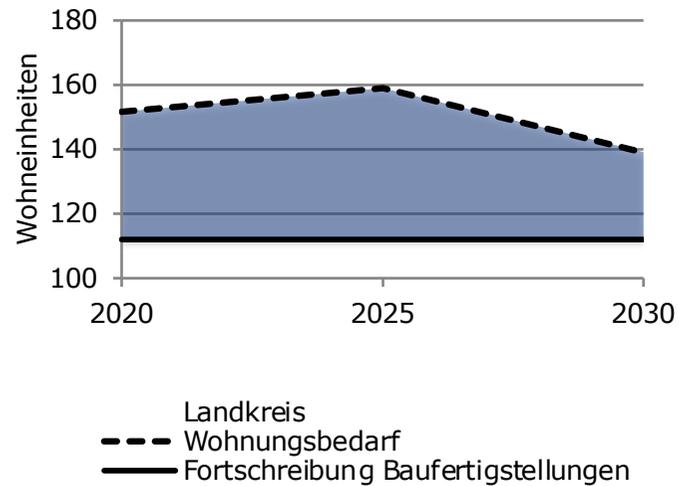


Memmingen:
 Ersatz- und Zusatzbedarf **über** der Fortschreibung der Baufertigstellungen

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

* Bedarf = Ersatz+Zusatz, **Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung; Fortschreibung Zeitraum 2013-2017

Bedarfsanalyse im Allgäu und seinen Teilräumen (2)



Kaufbeuren

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	152	112
2025	159	112
2030	139	112

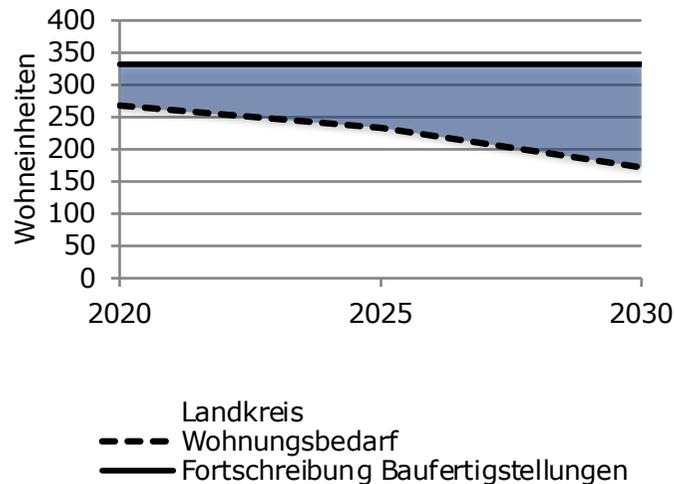


Kaufbeuren:
Ersatz- und Zusatzbedarf **über** der Fortschreibung der Baufertigstellungen

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018

* Bedarf = Ersatz+Zusatz, ** Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung, Fortschreibung Zeitraum 2013-2017

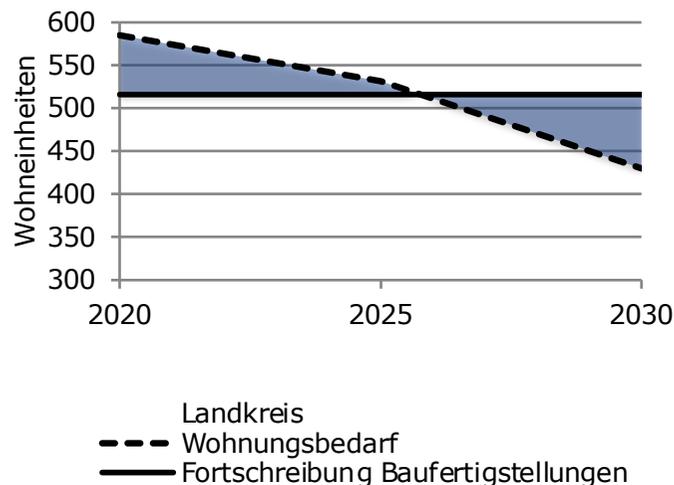
Bedarfsanalyse im Allgäu und seinen Teilräumen (3)



Landkreis Lindau (Bodensee)

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	268	332
2025	232	332
2030	172	332

Lindau (Bodensee):
 Ersatz- und Zusatzbedarf **unter** der Fortschreibung der Baufertigstellungen (hoher Tourismusanteil)



Landkreis Ostallgäu

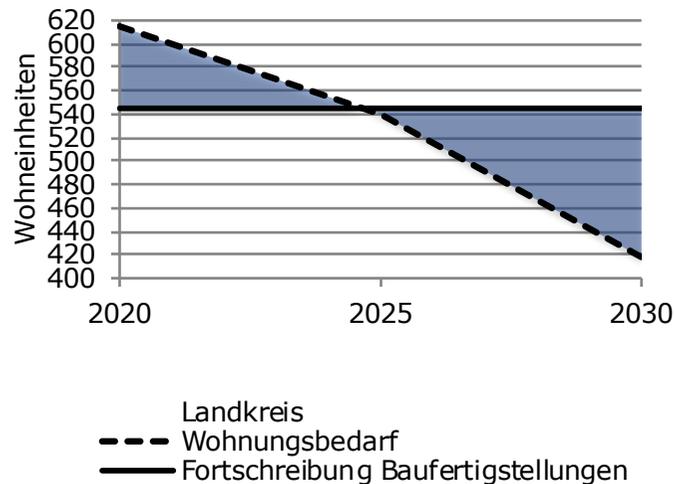
	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	585	516
2025	531	516
2030	430	516

Ostallgäu:
 Ersatz- und Zusatzbedarf ab **2026 unter** der Fortschreibung der Baufertigstellung (Tourismusanteil)

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

* Bedarf = Ersatz+Zusatz, ** Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung, Fortschreibung Zeitraum 2013-2017

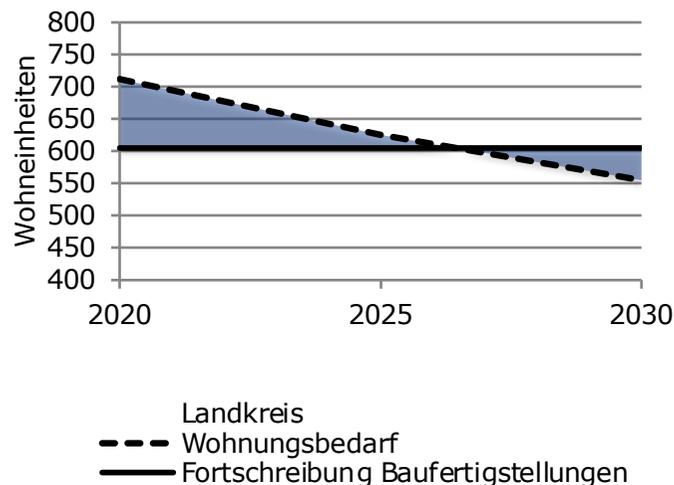
Bedarfsanalyse im Allgäu und seinen Teilräumen (4)



Landkreis Oberallgäu

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	615	545
2025	540	545
2030	418	545

Oberallgäu:
 Ersatz- und Zusatzbedarf ab 2025 **unter** der Fortschreibung der Baufertigstellungen (hoher Tourismusanteil)



Landkreis Unterallgäu

	Bedarf (p.a.)*	Fortschreibung Bautätigkeit **
2020	712	605
2025	625	605
2030	555	605

Unterallgäu:
 Ersatz- und Zusatzbedarf ab 2027 **unter** der Fortschreibung der Baufertigstellungen (sehr kleinteilige Struktur, hoher Eigentumsanteil)

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung 2019, Bayerisches Landesamt für Statistik 2018

* Bedarf = Ersatz+Zusatz, ** Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung, Fortschreibung Zeitraum 2013-2017

Agenda

- Methodische Herangehensweise
- Treiber auf dem Wohnimmobilienmarkt
- Immobilienmarkt Allgäu
- Raumtypisierung
- Wohnungsbedarfsprognose
- **Handlungsempfehlungen**

Präambel Handlungsempfehlungen

Unabhängig von den übergeordneten Handlungsempfehlungen muss jede der 147 Kommunen des Allgäus unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit für sich eine Entscheidung zur wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung finden.

Unter Einbeziehung der lokalen Ökonomie, der Wahrung der regionalen Identität, den Flächenpotenzialen und Bedarfen, dem klaren politischen Willen, sind durch die Bürger getragene Akzeptanzen für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.

Handlungsempfehlungen (1)

Aufstellung und konsequente Umsetzung einer „Kommunalen Baulandstrategie“

- Stärkere kommunale Steuerung der Wohnbaulandentwicklung
- Beteiligung von Investoren an den Folgekosten (z. B. für die Errichtung von Infrastruktur, Kita), die Abschöpfung von Planungsgewinnen
- Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wie z. B. die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau und die Dämpfung von Bodenpreisen

Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen schaffen: Kleine Haushalte und ältere Haushalte, Altwerden im ländlichen Raum bzw. altersgerechte Wohnraumversorgung; geförderter Wohnungsbau

- Bereitstellung von ausreichenden Wohnungsangeboten für ältere Menschen (Miete und Kauf)
- Geförderter Wohnungsbau, Festlegung einer Quote für preisgünstige Wohnungen bei der Errichtung von Neubauprojekten prüfen



Handlungsempfehlungen sind der Orientierungsrahmen für die eigenständig agierenden Kommunen

Handlungsempfehlungen (2)

Stärkung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung und qualitative Weiterentwicklung von Wohnstandorten

- Überlegter Einsatz der Ressource Fläche
- Nutzung der bayerischen Förderinitiative „Innen statt Außen“

Förderungen des Generationenwechsels im Bestand: „Jung kauft Alt“

- Auflegen eines kommunalen Förderprogramms (u. a. Beratungsleistungen für Käufer und Verkäufer, städtische Förderung)
- Grundvoraussetzung sind u. a. attraktive Wohnungsangebote für verkaufswillige Senioren

Nachverdichtungspotentiale prüfen und Bebauung umsetzen

- Flächenpotenziale ausnutzen, Ansprache von Grundstückseigentümern
- Nachverdichtung im Bestand sowohl in urbanen Zentren als auch im ländlichen Raum („Hinterlandbebauung“)



Entwicklungsziele aus den Handlungsempfehlungen ableiten

Handlungsempfehlungen (3)

Quartiersentwicklung und ländliche Wohnstandortentwicklung vorantreiben

- Nachverdichtung und Quartiersentwicklung im Bestand unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen
- Quartiersmanagement
- Zielgruppenerweiterung



Entwicklungs-
ziele in Projekte
umsetzen

Interkommunale Kooperation bei der Wohnbaulandentwicklung und Sicherung der Daseinsfunktionen anstreben

- Aufbau von einem Flächenkataster
- Identifikation von wachstumswilligen Gemeinden in der Region und Unterstützung durch Fördermaßnahmen
- Identifikation regionaler Kernthemen, z. B. die Verbesserung der lokalen Mobilität, die gewerbliche Entwicklung, die Sicherung der Daseinsfunktionen sowie die Gestaltung des sozialen Wohnungsbaus

Handlungsempfehlungen (4)

Wohnungsbau unter der Beachtung der lokalen Tourismusökonomie sichern

- Steuerung der Herausforderung durch Zweit- und Nebenwohnsitze z. B. durch Erhöhung der steuerlichen Abgaben oder Genehmigungspflicht
- Einbringen der Wohnungen z. B. in einen Wohnpool, um in diesen Wohnungen saisonbedingt Arbeitskräfte unterzubringen
- Ferienwohnungen, die nicht mehr zeitgemäß sind, attraktivieren



Für Entwicklungsziele und Projekte
Akzeptanz schaffen

Wohnen im Allgäu – die Rahmenbedingungen stimmen!
 ABER: kommunale Herausforderungen sind zu meistern!



deshalb:

- Kommunale Baulandstrategien
- Zielgruppenspezifische Angebote
- Innen- vor Außenentwicklung
- Generationenwechsel im Bestand
- Nachverdichtungspotenziale prüfen
- Quartiersentwicklungen
- Interkommunale Kooperationen

Verkleinerung der Haushalte

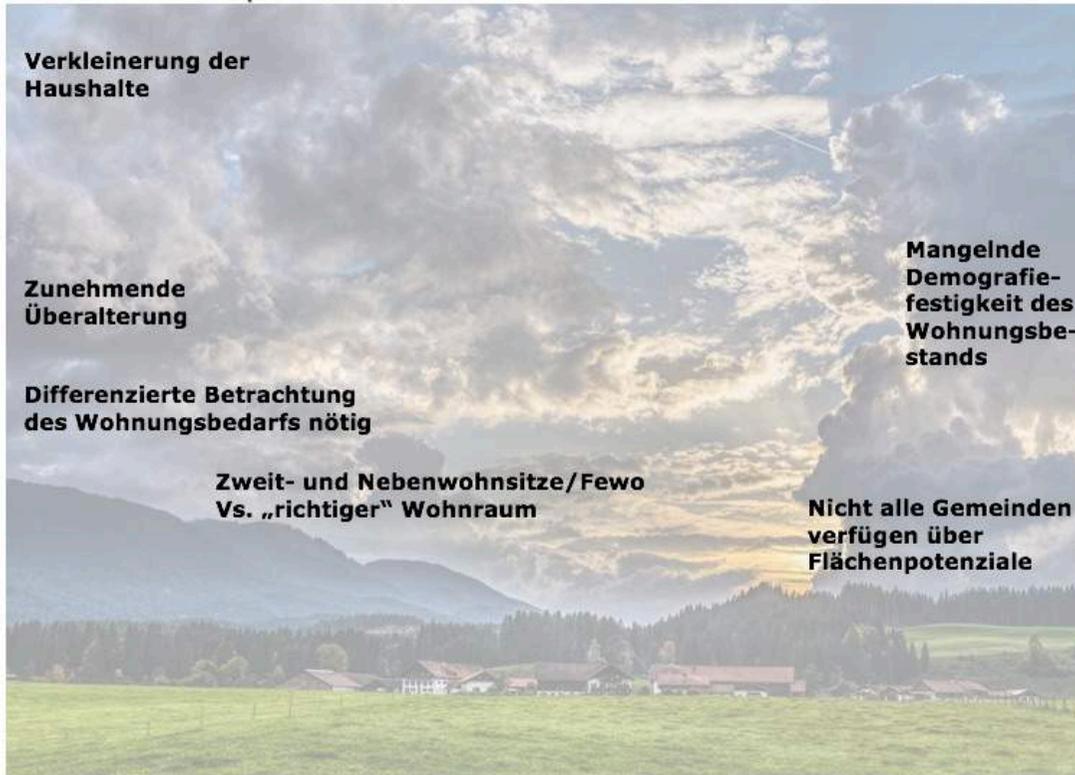
Zunehmende Überalterung

Differenzierte Betrachtung des Wohnungsbedarfs nötig

Zweit- und Nebenwohnsitze/Fewo Vs. „richtiger“ Wohnraum

Mangelnde Demografiefestigkeit des Wohnungsbestands

Nicht alle Gemeinden verfügen über Flächenpotenziale



Fundament: stabil ✓

Heterogene Wirtschaftsstruktur inkl. Hochschulen, Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten, gut erschlossen, hohe Wohnqualität, hoher Freizeitwert, niedrige Arbeitslosigkeit, steigende Beschäftigung, hohe Kaufkraft, hohe Eigentumsquote, positive Bevölkerungsentwicklung, positive Haushaltsentwicklung, Flächenpotenziale größtenteils vorhanden...