



GEMEINDE
LANGENARGEN
BODENSEE

Wohnraumbedarfsanalyse für die Gemeinde Langenargen

Bericht Fassung 26.09.2022



empirica

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Auftraggeber

Gemeinde Langenargen

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon: (0228) 91 48 9-0

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

pp a|s pesch partner

architekten stadtplaner GmbH

Mörikestraße 1, 70178 Stuttgart

Telefon: (0711) 2200763-10

pps@pesch-partner.de

www.pesch-partner.de

Bearbeitung

Philipp Schwede,
Thomas Abraham,
Constantin Tielkes

Mario Flammann,
Laura Müller

Projektnummer

2022002

Bonn/Stuttgart, 13.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Wohnungsmarktanalyse.....	2
2.1	Gemeindeentwicklungskonzept: Demografie und Wohnungsmarkt.....	2
2.2	Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen.....	7
3.	Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes	9
3.1	Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien	9
3.1.1	Methodik der Bevölkerungsprognose.....	9
3.1.2	Annahmen im Trend-Szenario.....	9
3.1.3	Einwohnerentwicklung und Veränderung der Altersstruktur im Trend-Szenario	14
3.1.4	Optimistisches Szenario: Annahmen und Ergebnisse	16
3.2	Haushaltsprognose.....	20
3.2.1	Methodik.....	20
3.2.2	Ergebnisse der beiden Szenarien	20
3.3	Wohnungsnachfrageprognose	22
3.3.1	Methodik.....	22
3.3.2	Ergebnisse der beiden Szenarien	23
4.	Flächenpotenzialanalyse	26
4.1	Methodik	26
4.2	Flächenerfassung.....	26
4.3	Bewertungskriterien.....	26
4.3.1	Rahmenbedingungen und Restriktionen	27
4.3.2	Qualitative Potential-Risiko-Bewertung.....	27
4.3.3	Flächenaktivierung	28
4.3.4	Quantitatives Wohnraumpotential.....	28
4.4	Zusammenfassung Flächenpotenziale	28
5.	Fazit und Empfehlungen.....	30
6.	Anlagen.....	33
6.1	Anlage 1 Analysekarten	33
6.2	Anlage 2 Flächensteckbriefe.....	33
6.3	Anlage 3 Entwicklungsempfehlungen	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	EINWOHNERENTWICKLUNG IN LANGENARGEN	2
ABBILDUNG 2:	GEBURTEN UND STERBEFÄLLE IN LANGENARGEN SOWIE SALDO	3
ABBILDUNG 3:	KOMPONENTEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN	4
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE IN LANGENARGEN	4
ABBILDUNG 5:	ZAHL DER AUSLÄNDER IN LANGENARGEN	5
ABBILDUNG 6:	ANTEIL DER EINWOHNER NACH AUSGEWÄHLTEN ALTERSKLASSEN (2020)	6
ABBILDUNG 7:	BAUFERTIGSTELLUNG VON WOHNUNGEN IN LANGENARGEN	7
ABBILDUNG 8:	IMMOBILIENPREISE IN LANGENARGEN NACH SEGMENTEN UND IM VERGLEICH (MEDIAN)	8
ABBILDUNG 9:	METHODIK DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG	9
ABBILDUNG 10:	ALTERSSPEZIFISCHE GEBURTENZIFFERN IM REGIERUNGSBEZIRK TÜBINGEN 2016 - 2020	10
ABBILDUNG 11:	STERBEWAHRSCHEINLICHKEIT VON MÄNNERN UND FRAUEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG 2022 UND 2035 (PROGNOSTIZIERT)	11
ABBILDUNG 12:	JÄHRLICHE FORTWANDERUNGSVOLUMINA IN LANGENARGEN, 2011 - 2021	13
ABBILDUNG 13:	PROGNOSTIZIERTER ZUZUG NACH LANGENARGEN IM TRENDSZENARIO, 2021 - 2035	14
ABBILDUNG 14:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 - 2035	15
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG VON FAMILIEN-RELEVANTEN ALTERSGRUPPEN IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 BIS 2035	15
ABBILDUNG 16:	ENTWICKLUNG VON PERSONEN IM MITTLEREN UND HÖHEREN ALTER IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 BIS 2035	16
ABBILDUNG 17:	ENTWICKLUNG DER ZUWANDERUNG VON FAMILIEN AUS DEUTSCHLAND NACH LANGENARGEN ZWISCHEN 2011 – 2014 UND 2017 – 2021 (OHNE 2020)	17
ABBILDUNG 18:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO IM VERGLEICH MIT DEM TREND-SZENARIO, 2021 - 2035	18
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG VON FAMILIEN-RELEVANTEN ALTERSGRUPPEN IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 BIS 2035	19
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG VON PERSONEN IM MITTLEREN UND HÖHEREN ALTER IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 BIS 2035	19

ABBILDUNG 21:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2011 - 2035	21
ABBILDUNG 22:	DURCHSCHNITTliche HAUSHALTSGRÖßE IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2011 - 2035	21
ABBILDUNG 23:	BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2011 - 2035	22
ABBILDUNG 24:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN LANGENARGEN IM TREND-SZENARIO, 2021 - 2035	24
ABBILDUNG 25:	ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE IN LANGENARGEN IM OPTIMISTISCHEN SZENARIO, 2021 - 2035	25

1. Einleitung

Die nach gemeindlichen Daten rund 8.230 Einwohner zählende Gemeinde Langenargen im Bodenseekreis benötigt zur Beurteilung der Wohnungsbedarfssituation in der Gemeinde Grundlagenerkenntnisse und hat eine Wohnraumbedarfsanalyse mit Flächenpotentialanalyse über das Kompetenzzentrum Wohnen in Baden-Württemberg an die Arbeitsgemeinschaft empirica / pesch partner vergeben. In dieser Untersuchung sollen Aussagen getroffen werden über die Nachfrage nach Wohnraum, vorhandene Angebote sowie die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum in Langenargen.

Wichtiges Anliegen der Gemeinde ist es, die bisherige demographische Entwicklung zu durchbrechen. Aktuelle Prognosen sehen eine starke Zunahme im Alterssektor der über 60-Jährigen vor. Die Gemeinde benötigt daher Angebote, um insbesondere jungen Familien attraktive bauliche und wohnliche Rahmenbedingungen anzubieten. Es stellt sich die Frage, ob ggf. eigene kommunale Anreizprogramme / -modelle zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum initiiert werden sollten.

Mit der Erstellung einer Flächenpotentialanalyse sollen auf der Grundlage der Auswertung planerischer Rahmenbedingungen, fachrechtlicher Restriktionen und Eigentumsverhältnissen, geeignete Entwicklungsflächen identifiziert und Einschätzungen zum Grundstücksmarkt und Flächenverfügbarkeiten getroffen werden. Ziel ist die Ableitung von Priorisierungen für eine strategische Flächensicherung und Flächenmobilisierung.

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen aufgebaut:

- In Kapitel 2 wird die Ausgangssituation am Langenargener Wohnungsmarkt beschrieben. Das umfasst zum einen die demografischen Kenndaten zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage sowie ein Blick auf das Wohnungsangebot (Struktur des Bestandes und Neubautätigkeit). Zum anderen wird die Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen und der Region untersucht.
- In Kapitel 3 werden das Vorgehen und die Ergebnisse der Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Langenargen in zwei Szenarien dargestellt. Im Trend-Szenario werden die demografischen Trends der Vergangenheit fortgeschrieben. Im optimistischen Szenario wird die der Ausschreibung zugrunde liegende bessere Positionierung von Langenargen als Wohnstandort für Familien in ein dementsprechendes Entwicklungsszenario überführt.
- In Kapitel 4 werden die Ergebnisse der Flächenpotenzialanalyse dargestellt. In diesem Rahmen fanden anhand einer systematisierten Erfassungs- und Bewertungsstruktur umfangreiche Flächenuntersuchungen im gesamten Gemeindegebiet statt.
- In Kapitel 5 werden abschließend Handlungsempfehlungen dargestellt, um Langenargen als auch weiterhin attraktiven Wohnstandort für die verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu positionieren.

Methodisch basiert die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse auf der Auswertung des aktuellen Gemeindeentwicklungskonzeptes, auf statistischen Auswertungen, Prognoseberechnungen zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage sowie Auswertungen relevanter Planungsgrundlagen wie Flächennutzungsplan, Bebauungsplänen, Baulückenkataster und spezifischer Einzelgutachten.

2. Wohnungsmarktanalyse

2.1 Gemeindeentwicklungskonzept: Demografie und Wohnungsmarkt

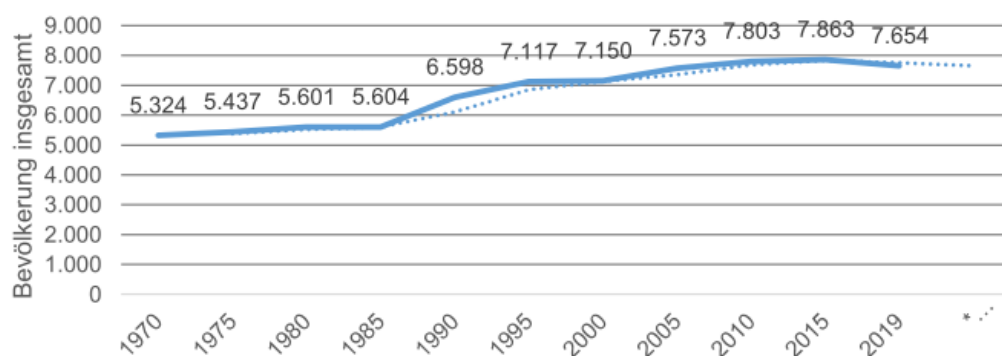
Die Gemeinde Langenargen hat ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung“ in einem beteiligungsorientierten Verfahren durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) erarbeiten lassen. Auf Basis einer Bestandsaufnahme und -analyse sowie der Beteiligung der Akteure zeigt das Konzept Handlungsfelder auf und formuliert Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde. Wesentliche demografische Entwicklungen und wohnungsmarktrelevante Entwicklungen, die im Konzept aufgezeigt werden, werden nachfolgenden kurz dargestellt und sofern notwendig eingeordnet:¹

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Hinweise zur Entwicklung der Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt in Langenargen gibt die Entwicklung der Einwohnerzahl.

Nach dem Gemeindeentwicklungskonzept lebten in Langenargen am Ende des Jahres 2022 nach Daten des Statistischen Landesamtes insgesamt 7.643 Einwohner. Die Daten des Melderegisters weisen eine Bevölkerungszahl von 8.226 Personen am 31.12. 2021 auf. Nachdem die Einwohnerzahlen seit den 1970er-Jahren nahezu konstant von Jahr zu Jahr gestiegen sind, wurde im Jahr 2015 ein Höchststand bei den Einwohnerzahlen erreicht. Zwischen 2015 und 2020 ging die Einwohnerzahl jedoch wieder zurück. Nach den Angaben des Melderegisters um 194 Personen, was einem Rückgang von -2,3% entspricht.

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in Langenargen



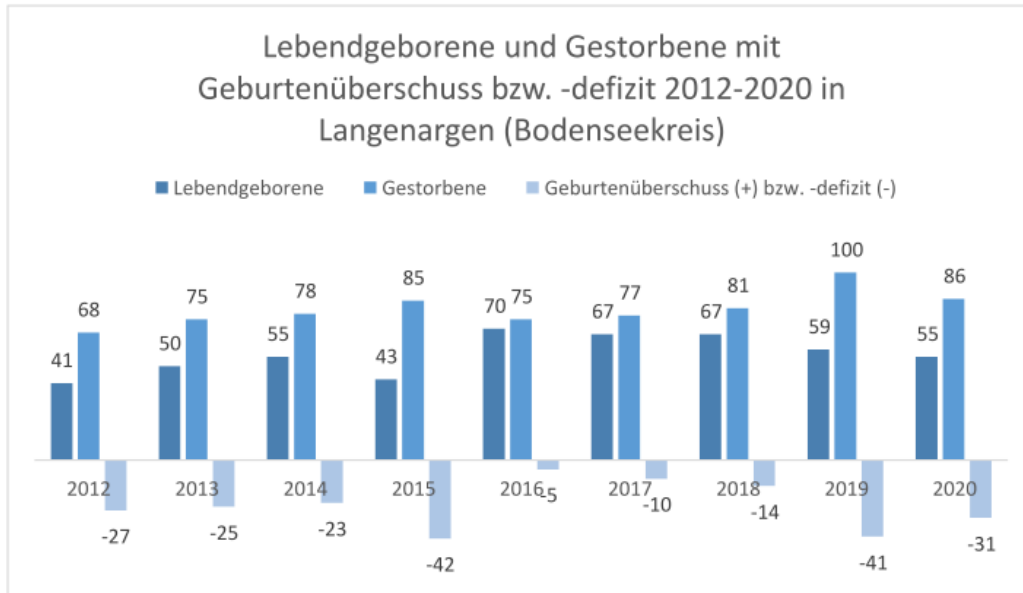
Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung **empirica**

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt in der Analyse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf, dass es in den letzten Jahren durchweg einen Sterbeüberschuss in der

¹ vgl. nachfolgend Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (2022): Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung

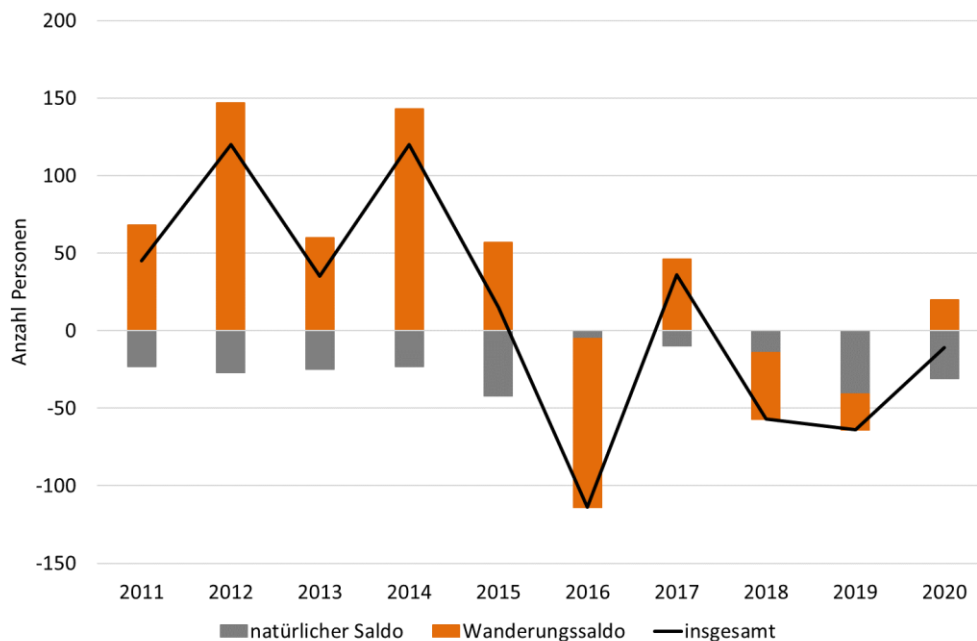
Gemeinde Langenargen gab, d.h. es sind mehr Menschen gestorben als gleichzeitig im Jahr geboren wurden (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Geburten und Sterbefälle in Langenargen sowie Saldo



Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung empirica

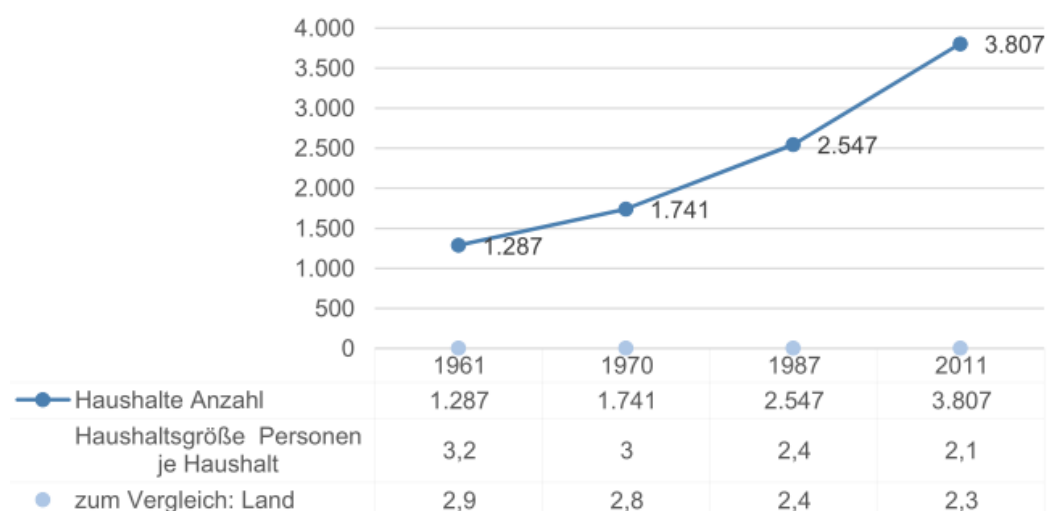
Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bestimmen die Wanderungen die demografische Entwicklung von Langenargen. Hier zeigen die ergänzend zum Gemeindeentwicklungskonzept herangezogenen Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, dass die Wanderungen einen deutlich größeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung von Langenargen in den letzten Jahren hatten als die Geburten und Sterbefälle (vgl. Abbildung 3). Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2015 ist auf deutliche Wanderungsgewinne zurückzuführen. Ein nennenswerter Teil davon stammte aus der Zuwanderung von Geflüchteten in 2015/2016. Die Analyse der Bestandteile der Bevölkerungsentwicklung zeigt auch den Grund, warum Langenargen seit 2015 Einwohner verloren hat. Wenig überraschend ist der Fortgang der Sterbefallüberschüsse (da diese aus der bestehenden Altersstruktur resultieren). Unerwartet ist aber, dass es in der Summe der Jahre von 2016 bis 2020 einen Wanderungsverlust gab. Weitergehende Analysen des Wanderungsgeschehens von Langenargen im Rahmen der Prognoseberechnungen (vgl. Kapitel 0) zeigen, dass es Langenargen in diesen Jahren in immer geringerem Maße gelang Zuzug in die Gemeinde zu generieren und es gleichzeitig zu Fortzügen aus der Gemeinde kam.

Abbildung 3: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Langenargen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte. Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt die Entwicklung der Zahl der Haushalte in Langenargen bis 2011 dar (vgl. Abbildung 4) und verdeutlicht, dass es in den letzten Jahren zu einem Haushaltsverkleinerungsprozess gekommen ist, d.h. in einem Haushalt leben durchschnittlich immer weniger Personen. Der Prozess bedingt, dass auch wenn die Zahl der Einwohner konstant bleibt, aus dem Haushaltsverkleinerungsprozess eine Nachfrage nach Wohnraum entsteht (vgl. Prognose in Kapitel 0).

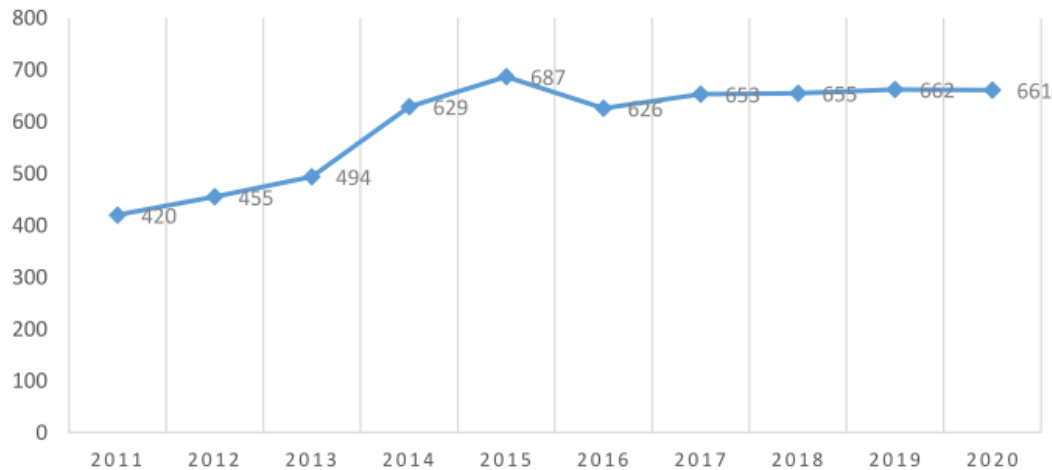
Abbildung 4: Entwicklung der Zahl der Haushalte in Langenargen

Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung

empirica

Das Gemeindeentwicklungskonzept konstatiert, dass der Ausländeranteil in den vergangenen Jahren in Langenargen von 5,5 % im Jahr 2011 auf 8,6 % im Jahr 2020 gestiegen ist. Ein ergänzender Blick auf die Entwicklung der Zahl der in Langenargen lebenden Ausländer zeigt einen Peak im Jahr 2015, was aus unserer Sicht mit der verstärkten Zuwanderung von Geflüchteten nach Deutschland in diesem Zeitraum zu sehen ist und in Langenargen die Zahl der ausländischen Einwohner im Jahr 2015 stärker anstieg ließ und in den nachfolgenden Jahren wieder etwas zurückging.

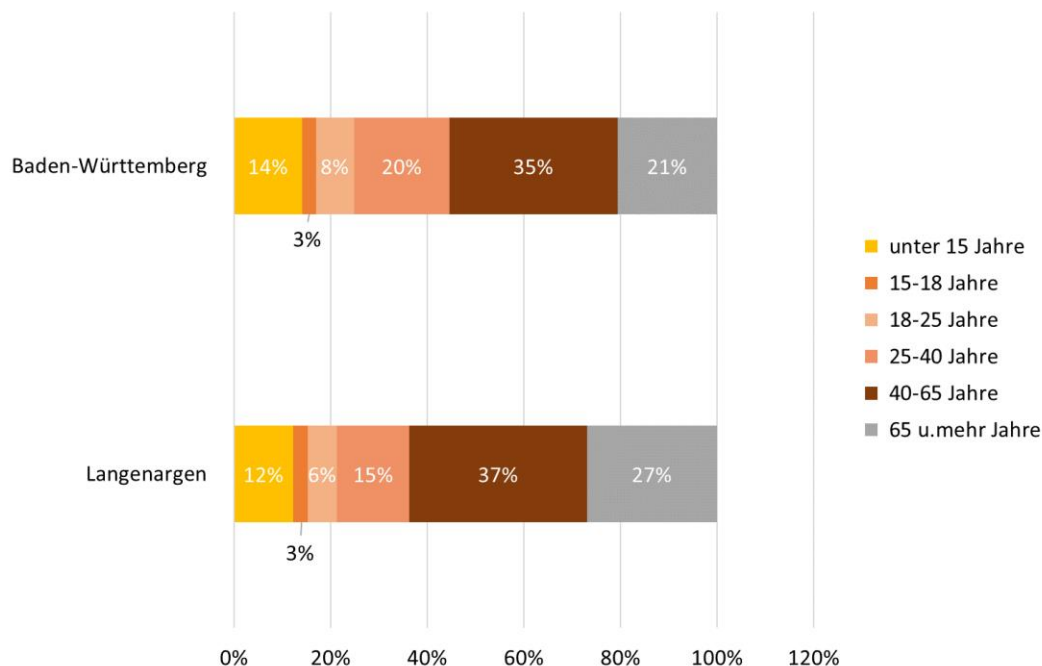
Abbildung 5: Zahl der Ausländer in Langenargen



Quelle: Gemeindeentwicklungskonzept Langenargen 2040 – nachhaltige Gemeindeentwicklung **empirica**

Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt die Altersstruktur der Bevölkerung in Langenargen dar und stellt fest, dass „für die Gemeinde Langenargen Erscheinungen des demografischen Wandels der Bevölkerung“ zu erkennen sind. Ein Vergleich der Altersstruktur von Langenarge mit, der von Baden-Württemberg verdeutlicht diesen Aspekt und zeigt, dass die Bevölkerung in Langenargen wesentlich älter ist als im Schnitt des Landes. Insbesondere der Anteil der Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr (27%) liegt deutlich über dem Schnitt des Landes (21%).

Abbildung 6: Anteil der Einwohner nach ausgewählten Altersklassen (2020)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung

empirica

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt auf Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes, dass sich der Alterungsprozess der Bevölkerung in Langenargen auch zukünftig fortsetzen wird und der Anteil der älteren Einwohner weiter zunehmen wird und folgert daraus, dass „die Zahl an pflegebedürftigen Menschen und die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen damit in Zukunft voraussichtlich weiter ansteigen wird“ und führt aus, dass „im Hinblick darauf sollte bei weiteren Entwicklungen darauf geachtet werden, dass Planungen seniorengerecht sind und außerdem sollte versucht werden sollte, leerstehende Immobilien an junge Familien zu vermitteln.

Insbesondere das Trend-Szenario (vgl. Kapitel 3.1.3) verdeutlicht, dass der Alterungsprozess in Langenargen weiter voranschreitet und wir teilen auch aus diesem Blickwinkel den Befund, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Zukunft weiter zunehmen wird und sich hieraus entsprechende Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt ergeben. Die Empfehlung leerstehende Immobilien an junge Familien zu vermitteln ist aus unserer Perspektive ebenfalls sinnvoll. Die eigene Markteinschätzung und die Ergebnisse der Experteninterviews zeigen jedoch, dass auf Grund des Nachfrageüberhangs in Langenargen gegenwärtig keine Wohnungsleerstände gibt, die für den Markt aktiviert werden könnten. Nach unserem Verständnis sollte der Blick geweitet werden und es sollten Wohnbauflächenpotenzial auch verstärkt für Familien entwickelt werden und somit der Wohnungsnachfrage des optimistischen Szenarios gerecht zu werden. Mit der Ansiedlung von Familien würde wiederum der Prozess der Alterung der Bevölkerung entgegengewirkt (vgl. Kapitel 3.1.4, optimistisches Szenario).

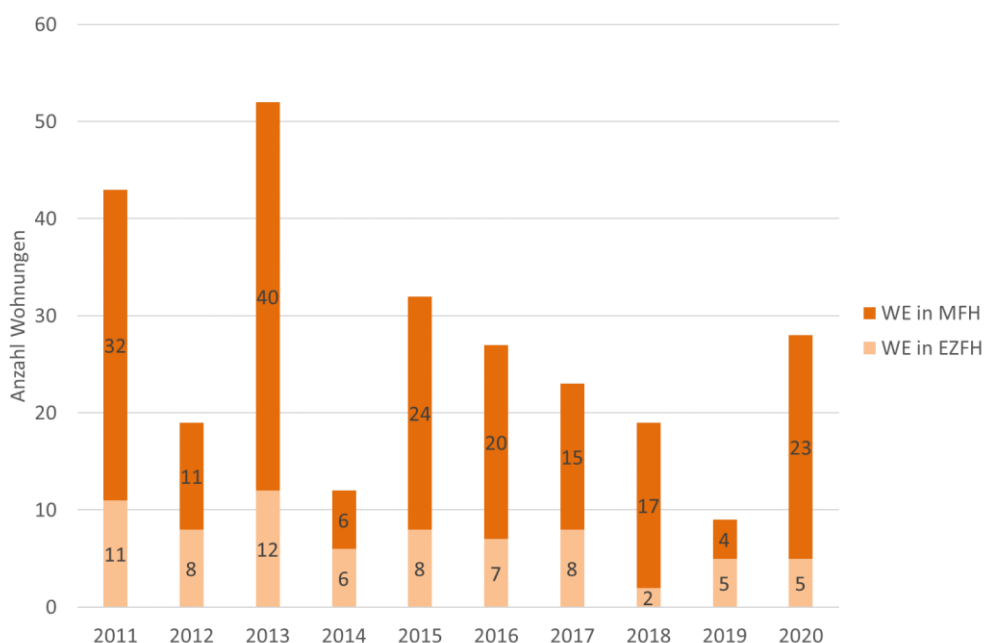
Angebot auf dem Wohnungsmarkt

Wie sieht es auf der Angebotsseite auf dem Wohnungsmarkt in Langenargen aus?

Das Gemeindeentwicklungskonzept zeigt die Struktur des Wohngebäudebestandes auf. In Langenargen gab es im Jahr 2020 insgesamt rund 1.900 Wohngebäude, wobei der Großteil Ein- und Zweifamilienhäuser (72%) sind und nur ein geringer Teil Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen (28%). Anders stellt es sich dar, wenn die Anzahl der Wohnungen betrachtet wird. Insgesamt gab es im Jahr 2020 in Langenargen insgesamt 4.303 Wohnungen, wovon sich nur 40% in Ein- und Zweifamilienhäusern befanden und 60% in Mehrfamilienhäusern. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern überwiegen also in Langenargen.

Relevant für die Angebotsseite ist neben dem Bestand, wie sich die Baufertigstellungen von Wohnungen in den letzten Jahren entwickelt haben. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Langenargen ist – nach eigenen Berechnungen - in der Tendenz in den letzten Jahren gesunken (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Baufertigstellung von Wohnungen in Langenargen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen und Darstellung

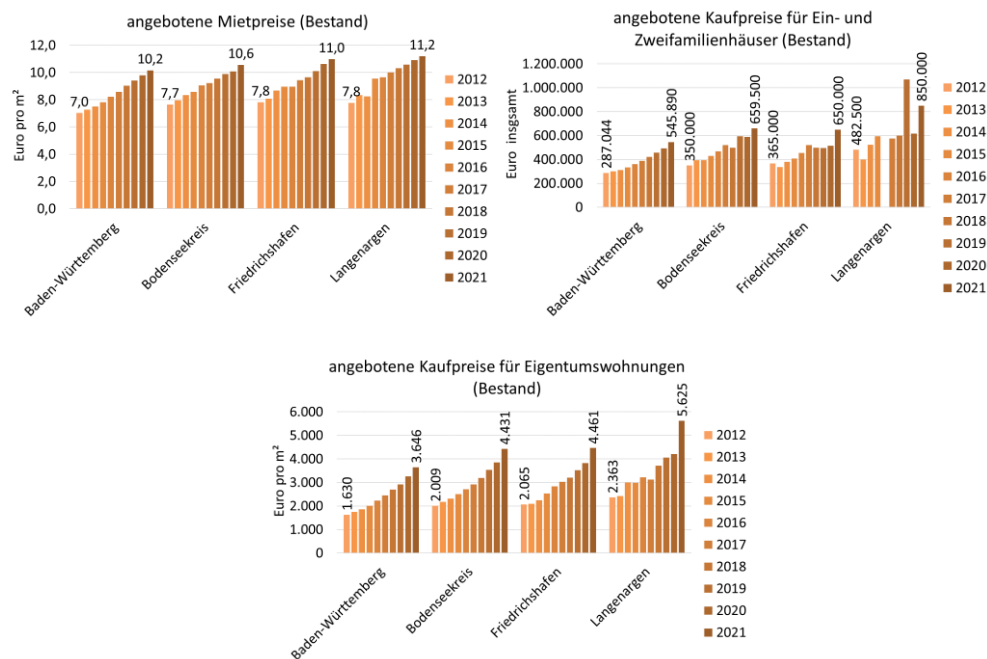
empirica

2.2 Entwicklung der Immobilienpreise in Langenargen

Ein Resultat aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist im Wesentlichen auch, wie sich die Immobilienpreise ausgestaltet und entwickelt haben. Der Vergleich der Immobilienpreise in Langenargen mit den Preisen in der Region und Baden-Württemberg zeigt, dass die angebotenen Preise in Langenargen als Seekommune deutlich über dem Landesschnitt liegen und auch über dem Schnitt des Bodenseekreises sowie der Kreisstadt Friedrichshafen. Die angebotenen Kaufpreise im Bestand sind zudem zwischen 2012 und 2021 deutlich gestiegen. Auch im Vergleich den stärksten Zuwachs gab es bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen (+138%) und auch die Kaufpreise

für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen deutlich (+76%), wovon hier der Zuwachs in Baden-Württemberg insgesamt noch etwas stärker war (+90%). Dies kann aber auch darauf zurückzuführen sein, dass in Langenargen kaum Angebote auf dem Markt waren. Auch der angebotene Mietpreis im Bestand liegt in Langenargen deutlich über dem Landesschnitt. Der Preisanstieg zwischen 2012 und 2021 in Langenargen (44%) lag dabei im Schnitt des Landes (45%).

Abbildung 8: Immobilienpreise in Langenargen nach Segmenten und im Vergleich (Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Value-Marktdatenbank)

empirica

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2018 der Gemeinde Langenargen waren im entsprechenden Berichtszeitraum insgesamt 119 Verkäufe an Bauland (bebaut/unbebaut) festzustellen, beidem das Preisniveau von 756 € auf 906 €/m² stieg, was einem Zuwachs von ca. 20% entsprach. Wohnbauland lag im Mittel bei 878 €/m².²

² Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Langenargen (2020): Grundstücksmarktbericht 2018 Gemeinde Langenargen

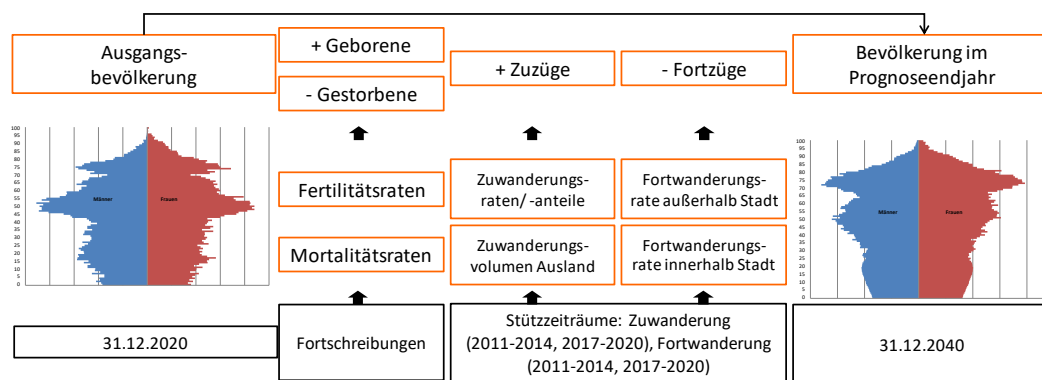
3. Prognose zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes

3.1 Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien

3.1.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

Grundlage der Vorausberechnung bildet das empirica-Bevölkerungsprognosemodell (vgl. Abbildung 9) nach dem sog. Komponentenmodell. Dabei wird unter Berücksichtigung der drei Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderungen die Bevölkerung in einem Gebiet fortgeschrieben, indem zur Ausgangsbevölkerung im Betrachtungsraum am Ende eines Jahres x die Zahl der Geburten sowie die nach Altersjahren differenzierten Zuwanderungen des Jahres $x+1$ addiert und die nach Altersjahren differenzierten Sterbefälle und Fortwanderungen des Jahres $x+1$ subtrahiert werden.

Abbildung 9: Methodik der Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zentral für die Prognose ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität. Um die Annahmen zu begründen, wird die Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Vergangenheit analysiert und Wahrscheinlichkeiten für zukünftige Ereignisse abgeleitet.

3.1.2 Annahmen im Trend-Szenario

Fertilität

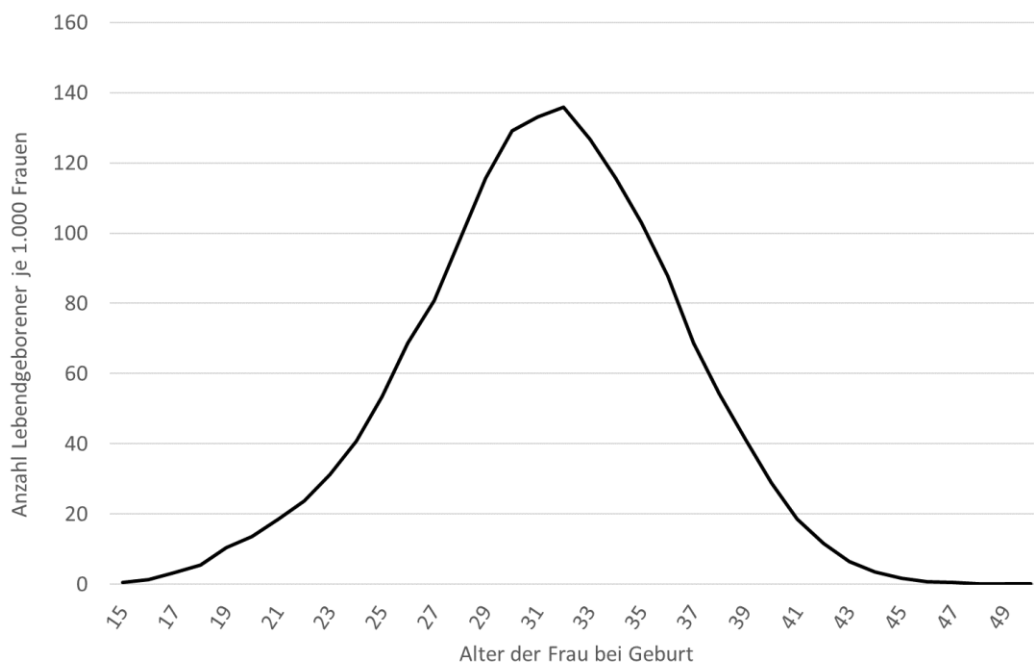
Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: Die Anzahl der zukünftig in Langenargen lebenden gebärfähigen Frauen, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

Für eine großräumige Bevölkerungsprognose, beispielsweise für die Bundesrepublik Deutschland, sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur, bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute 5 Jahre alt. Die potenziellen

Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der Gemeinde Langenargen, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute schon geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahren noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Langenargen verbringen, können in den nächsten Jahren die Gemeinde noch verlassen und ihre Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Langenargen zuwandern und in der Gemeinde Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht eine ausschließliche Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen, wie viele Kinder die in Langenargen lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Die altersspezifische Geburtenziffer berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen in Langenargen im Jahr 2019 bei 130. Gäbe es 1.000 Frauen in Langenargen im Alter von 30 Jahren, hätten diese also 130 lebende Kinder zur Welt gebracht.

Abbildung 10: Altersspezifische Geburtenziffern im Regierungsbezirk Tübingen 2016 - 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

In Prognoseräumen mit geringen Bevölkerungszahlen können die jeweiligen Geburtenziffern zufallsbedingt sehr stark schwanken. Zur Glättung dieser zufallsbedingten Schwankungen wurden daher die Geburtenziffern des Regierungsbezirks Tübingen zugrunde gelegt und für jedes Altersjahr jeweils der gleitende Durchschnitt aus den

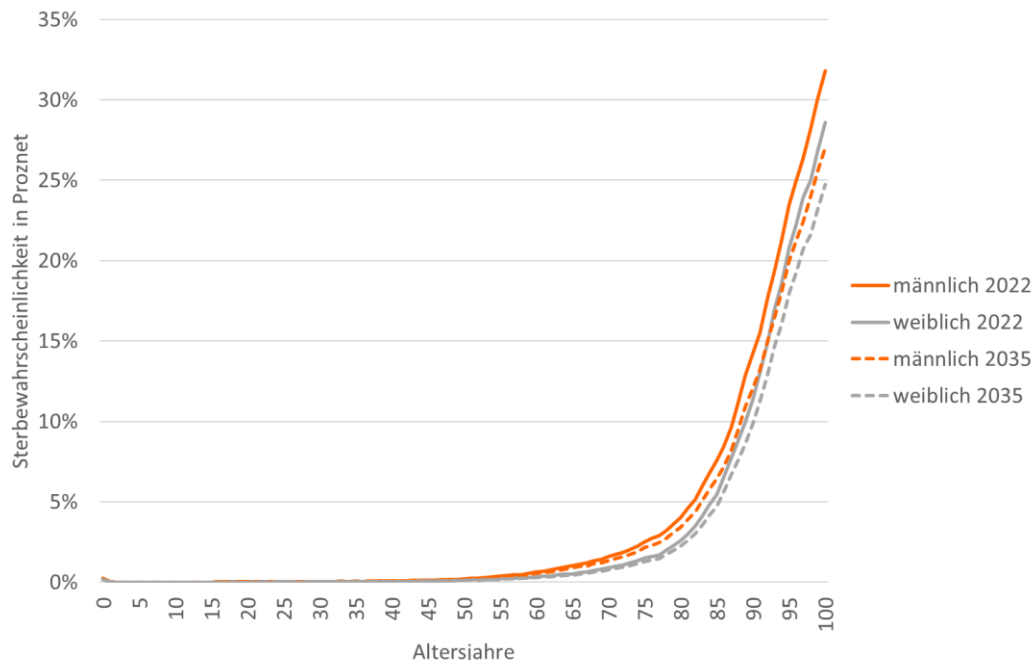
Geburtenkennziffern der benachbarten Altersjahre berechnet. Außerdem wurde der Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 zugrundegelegt, um weitere zufallsbedingte Schwankungen auszuschließen. Im Ergebnis wurden die in Abbildung 10 dargestellten altersspezifischen Geburtenziffern zugrundegelegt, um die Zahl der Geburten in Langenargen zu prognostizieren:

Mortalität

Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell mittels altersspezifischer Sterbewahrscheinlichkeiten in jedem Prognosejahr ermittelt. Wie in folgender Abbildung dargestellt, sind diese in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf langsam zu, bevor sie im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren oft einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Um solche zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern, wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die aktuelle weibliche und männliche Sterbetafel des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Abbildung 11: Sterbewahrscheinlichkeit von Männern und Frauen in Baden-Württemberg 2022 und 2035 (prognostiziert)



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

Für die Zukunft wird angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei der Geburt entsprechend den Annahmen der 14. koordinierten Bevölkerungsprognose des

Bundes und der Länder ansteigt.³ Bei den Frauen ist das ein Anstieg um 2,1 Jahre und bei den Männern um 3,2 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren. Die verwendeten altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für die Männer und Frauen sind in Abbildung 11 dargestellt.

Wanderungsbewegungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus dem Ausland nach Langenargen an allen Zuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit.

Ein Problem bei der Abschätzung der zukünftigen Zu- und Fortwanderung besteht im hohen Einfluss von externen Ereignissen auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Die Krisen im Nahen und Mittleren Osten sowie in Teilen von Afrika und das damit implizierte Wachstum an Zuwanderungen geflüchteter Menschen insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 war ein solches exogenes Ereignis, das nicht prognostizierbar war. Auch die Geflüchtetenwanderungen aus der Ukraine im Jahr 2022 werden als ein solcher externes Ereignis in die zukünftige Statistik einfließen. Die Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen der Gemeinde Langenargen abstrahieren vollständig von derartigen exogenen Ereignissen und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung.

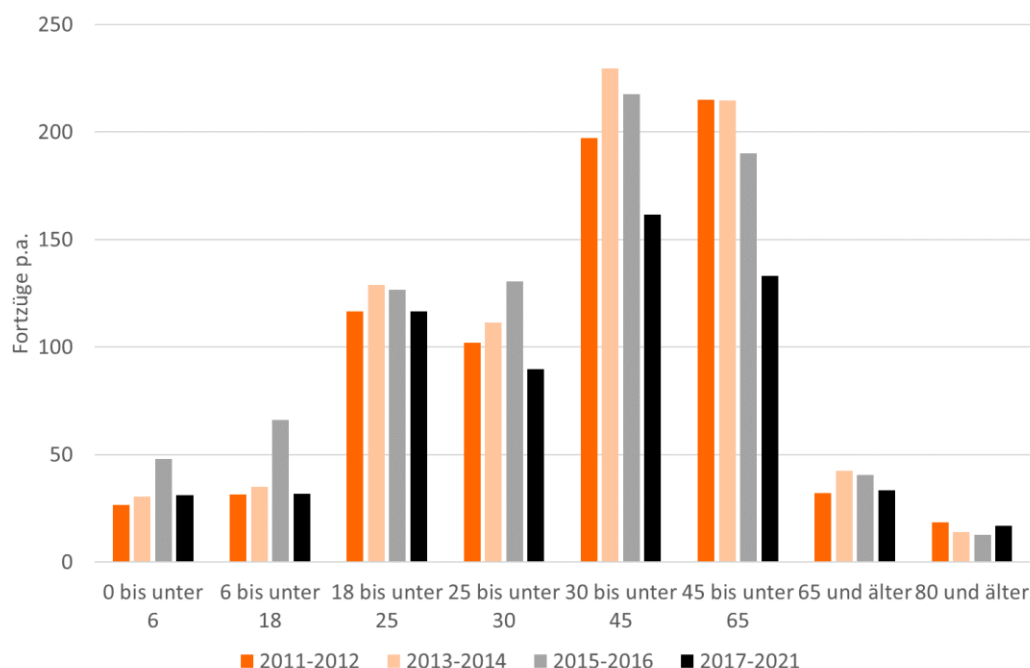
Zum anderen sind die zu ermittelnden Zu- und Fortwanderungsraten das Ergebnis des Zusammenspiels von einer Vielzahl von strukturellen Parametern wie Präferenzen bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position von Langenargen als Wohnstandort in Baden-Württemberg und der lokalen Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird implizit angenommen, dass sich diese Parameter nicht ändern werden. Tun sie es doch, dann müssen auch die entsprechenden Raten angepasst werden, um das künftige Wanderungsgeschehen zu approximieren.

Die Fortwanderungen der vergangenen Jahre haben in Langenargen ein typisches altersspezifisches Muster, dass auch für Kommunen in der Größenordnung von Langenargen typisch ist. Im Ausbildungsalter und zum Berufsstart (Altersgruppen der 18 bis unter 25-

³ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2019): Bevölkerung im Wandel. Annahmen und Ergebnisse der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung. Wiesbaden.

Jährigen und der 25 bis unter 30-Jährigen) wandern viele ab, während im Jugendalter (unter 18 Jahren) und in den Altersjahren ab 45 die Zahl der Fortzüge geringer ist.

Abbildung 12: Jährliche Fortwanderungsvolumina in Langenargen, 2011 - 2021

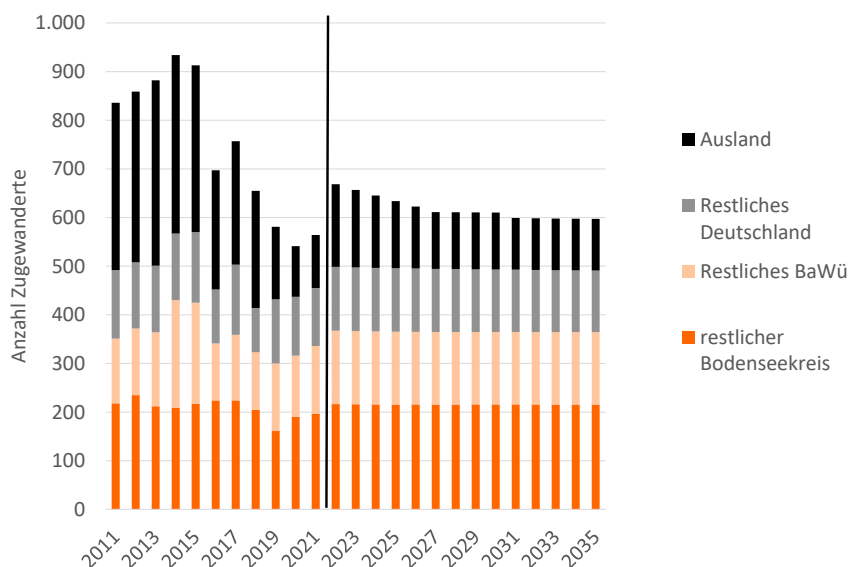


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

empirica

Der Zuzug nach Langenargen stammt in hohem Maße aus dem Bodenseekreis und dem restlichen Baden-Württemberg (zusammen im Zeitraum von 2011 bis 2021 ca. 50 %). Etwa ein Viertel des Zuzugs kommt aus dem restlichen Deutschland. Der übrige Zuzug kommt aus dem Ausland, allerdings im Unterschied zur relativ quantitativen Konstanz der übrigen Herkunftsgebiete, mit einem klaren rückläufigen Trend seit 2011. Nach Information der Gemeinde Langenargen ist der Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland auf ein verändertes Melderecht für Saisonarbeitskräfte im landwirtschaftlichen und touristischen Bereich zurückzuführen. Viele dieser Arbeitskräfte stammen aus inzwischen beigetretenen EU-Ländern und das Melderecht hat sich dahingehend geändert, dass die Anmeldefrist von früher 6 Wochen auf heute 3 Monate gestiegen ist. Zudem ist die Anzahl der ausländischen Saisonarbeitskräfte nach Auskunft der Gemeinde nicht mehr so hoch. Das könnte im Zusammenhang damit stehen, dass die Zuwanderung aus dem Ausland in den letzten Jahren zurückgegangen ist, zum einen, weil auch in den Länder Ost- und Südosteuropas die Zahl junger Menschen gesunken ist, zum anderen, weil diese Länder wirtschaftlich aufgeholt haben und viele junge Menschen lieber in ihren Heimatländern bleiben. Für die Zuwanderung aus dem Ausland nach Langenargen wird daher der Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2021 (ohne das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020) angenommen, da plausibel zu vermuten ist, dass die Auslandszuwanderung dauerhaft auf einem niedrigeren Niveau bleiben wird. Für die Zuzüge aus den übrigen Herkunftsregionen wird der Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2021 (ohne die durch Geflüchtete geprägten Jahre 2015 und 2016 und ohne das durch die Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020) veranschlagt.

Abbildung 13: Prognostizierter Zuzug nach Langenargen im Trendszenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

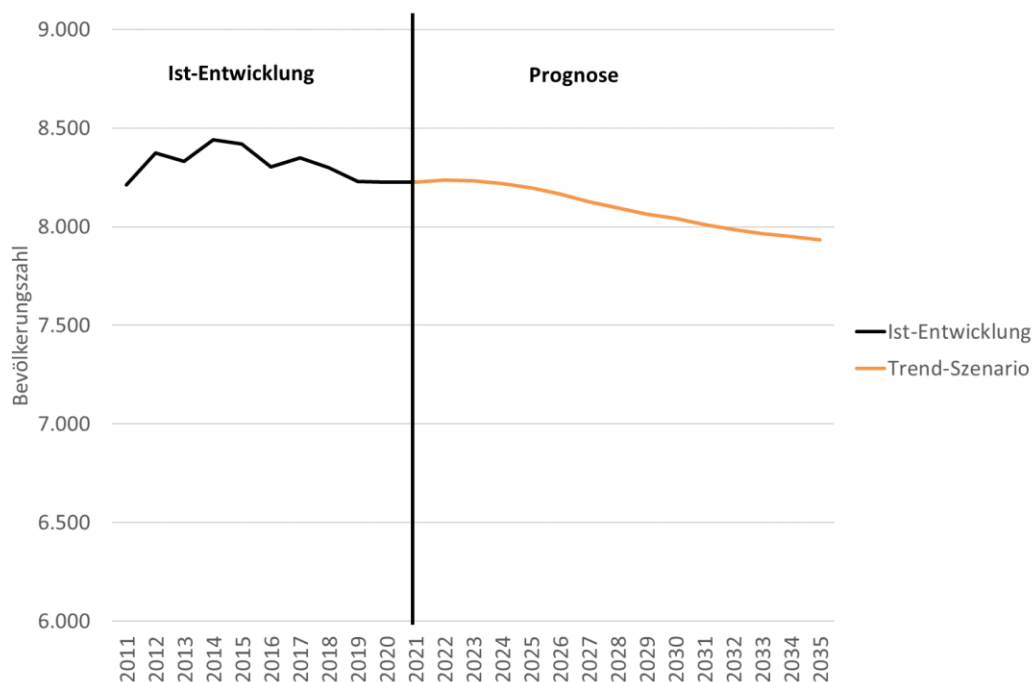
3.1.3 Einwohnerentwicklung und Veränderung der Altersstruktur im Trend-Szenario

Im Ergebnis der im vorherigen Kapitel dargestellten Annahmen sinkt die Bevölkerungszahl der Gemeinde Langenargen im Trend-Szenario von 2021 bis 2035 um 3,5 % auf rund 7.950 Einwohner (vgl. Abbildung 14). Von 2021 bis 2027 verbleibt die Bevölkerungszahl auf dem heutigen Niveau, sinkt dann aber in den Folgejahren deutlich ab, weil die aus der Altersstruktur der ansässigen Bevölkerung in Langenargen resultierenden Sterbefallüberschüsse wachsen und die Wanderungsgewinne negativ überkompensieren.

Zur Beurteilung, welche Wohnungen in Zukunft am Wohnungsmarkt gebraucht werden und wie die Infrastruktur in Langenargen bis 2035 ausgelastet sein wird, ist ein Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur wichtig.

Die relativ konstante Bevölkerungsentwicklung überschattet, dass sich die Altersgruppen in Langenargen stark unterschiedlich entwickeln. Im Jahr 2035 werden in Langenargen ungefähr so viele Kinder unter sechs Jahren leben wie heute (vgl. Abbildung 15). Die Zahl der 6- bis 18-jährigen bleibt bis 2030 relativ konstant und steigt dann bis 2035 an. Der Grund hierfür: der Anstieg der unter 6-Jährigen von 2017 bis 2021 und auch noch in den ersten Prognosejahren, die dann ab 2030 zur Altersgruppe der 6 bis unter 18-Jährigen zählen.

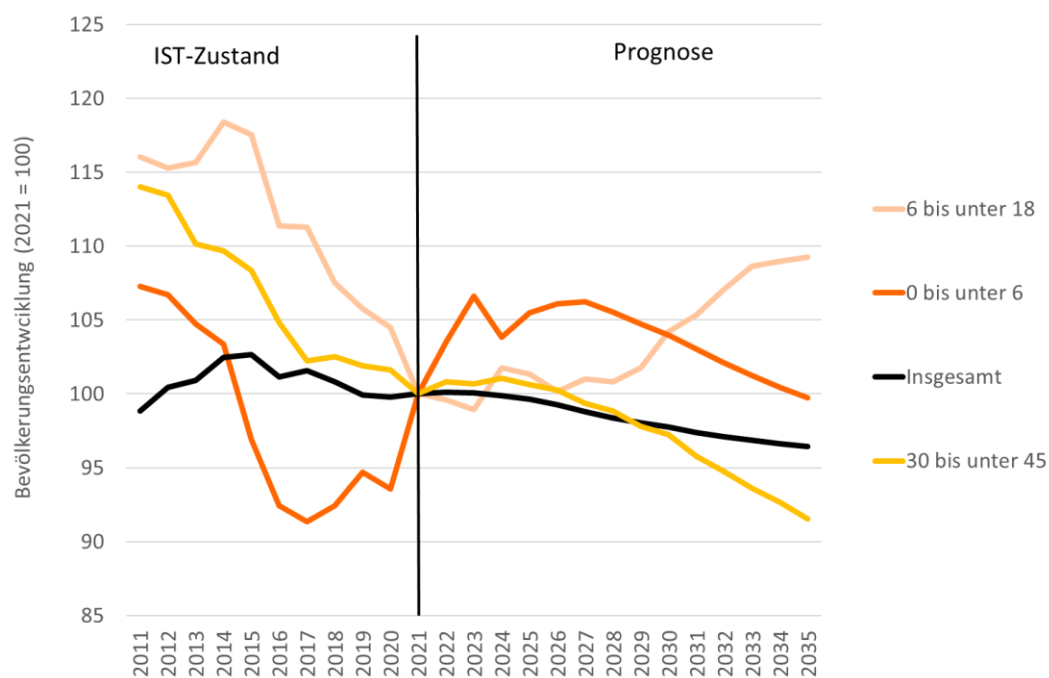
Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 15: Entwicklung von Familien-relevanten Altersgruppen in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 bis 2035



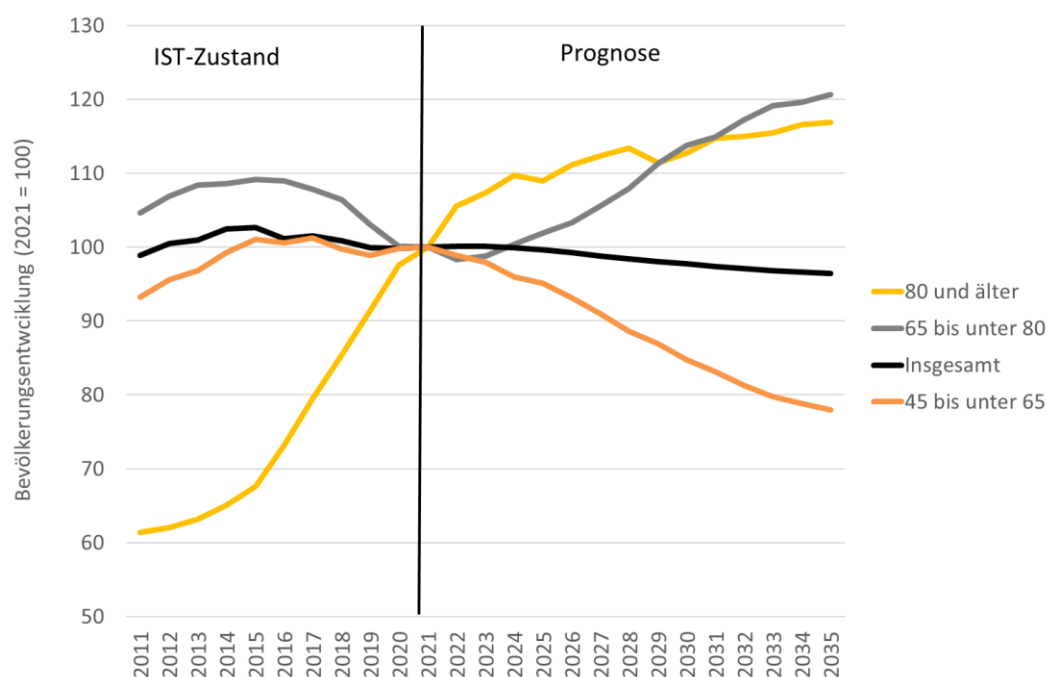
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Die Zahl älterer Menschen in Langenargen wird im Trend-Szenario bis 2035 deutlich zunehmen. Für die 65 bis unter 80-Jährigen ist mit einer 20 %-igen Steigerung und für die ab 80-Jährigen ein Zuwachs um rund 18 % zu erwarten (vgl. Abbildung 16). Dieses Wachstum der älteren Bevölkerungsgruppen wird in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung für die Gemeinde Langenargen darstellen. Insbesondere ist wichtig, dass diese Menschen ausreichend Wohnungen vorfinden, die ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in der gewohnten Umgebung ermöglichen. Schafft es die Gemeinde Langenargen, diese Herausforderungen zu meistern, kann das auch neue Chancen eröffnen. Ziehen mehr ältere Haushalte aus ihren bisherigen Häusern in barrierearme Wohnungen, bietet das neuen Wohnraum für Zuzugswillige.

Die Gruppe der mittelalten Bewohner, d.h. die 45 bis unter 65-Jährigen wird im Trend-Szenario kleiner und ihre Zahl sinkt bis 2035 um mehr als 20 %. Das liegt daran, dass die Zahl der 30 bis unter 45-Jährigen bereits in den letzten Jahren in Langenargen gesunken ist und sich der Negativ-Trend dieser Alterskohorte zukünftig in den relevanten Altersgruppe der 45 bis unter 65-Jährigen zeigen wird.

Abbildung 16: Entwicklung von Personen im mittleren und höheren Alter in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

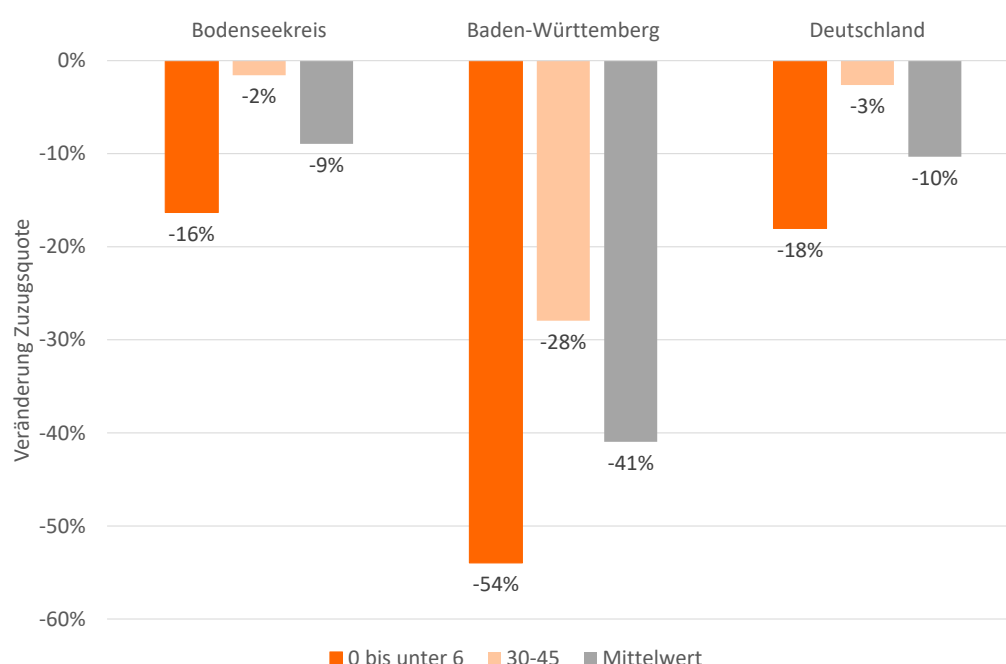
empirica

3.1.4 Optimistisches Szenario: Annahmen und Ergebnisse

Das Trend-Szenario beantwortet die Frage, wie sich die Einwohnerzahl und die Altersstruktur der Bevölkerung in Langenargen zukünftig verändert, wenn die Trends der letzten Jahren fortgesetzt werden. In einem optimistischeren Szenario, dass von einer Veränderung der Trends der Vergangenheit ausgeht, ist die zukünftige Entwicklung positiver. Überraschend ist, dass die Gemeinde Langenargen in der Vergangenheit nur in sehr geringem Maße zusätzliche Familien durch Wanderungen in Langenargen gewinnen konnte. Das hat zwei Seiten: Einerseits zogen weniger Familien vor allem aus den

Herkunftsgebieten in Deutschland nach Langenargen (vgl. Abbildung 17). Andererseits konnten die aus Langenargen fortgezogenen Familien nicht in der Gemeinde gehalten werden. Ein Grund hierfür ist sicherlich das hohe Preisniveau für familiengerechten Wohnraum (vgl. Kapitel 2.2). In einem optimistischen Szenario wird daher davon ausgegangen, dass es der Gemeinde Langenargen gelingt, mehr Familien für den Wohnstandort Langenargen zu gewinnen, einerseits durch verstärkte Zuzüge, andererseits durch verhinderte Abwanderungen. Es ist klar, dass das kein Selbstläufer ist, sondern entsprechende auf Familien orientierte Aktivitäten durch die Gemeinde erfordert. Welche das sein könnten, wird im abschließenden Empfehlungskapitel erläutert (vgl. Kapitel 0).

Abbildung 17: Entwicklung der Zuwanderung von Familien aus Deutschland nach Langenargen zwischen 2011 – 2014 und 2017 – 2021 (ohne 2020)



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

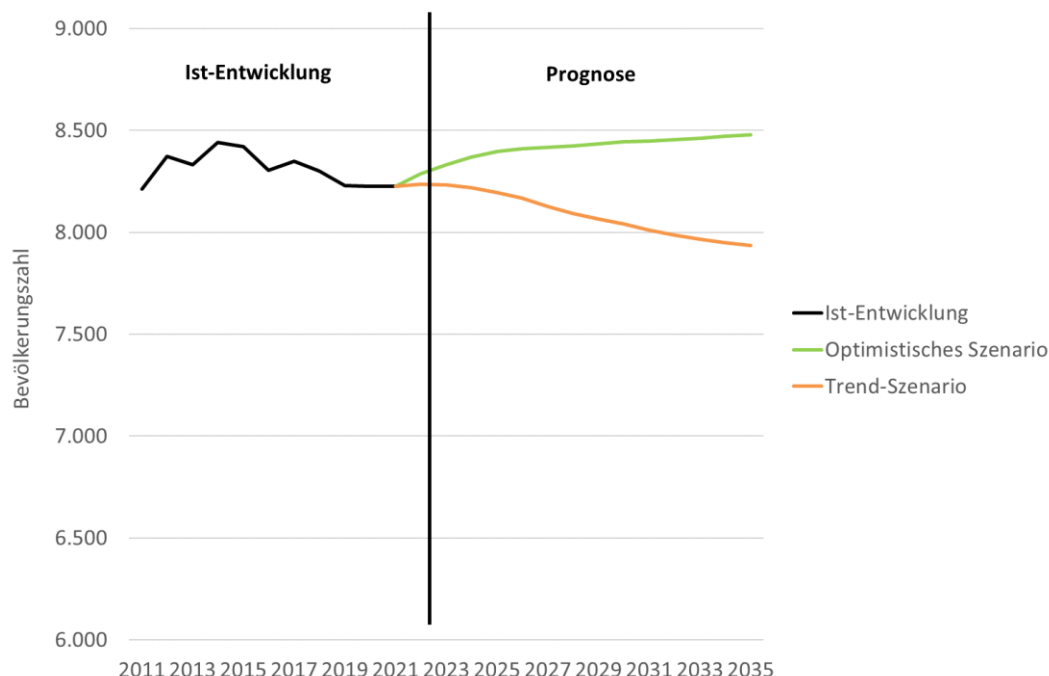
empirica

In den Berechnungen für das optimistische Szenario wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde Langenargen die Lücke zum alten Zuzugsniveau von Familien (2011 – 2014) zukünftig schließen kann (d.h. wieder auf das Niveau der Jahre 2011 bis 2014 kommt) und es zudem schafft, die Hälfte der geschlossenen Lücke zusätzlich nach Langenargen zu ziehen. Es wird weiterhin angenommen, dass es der Gemeinde Langenargen gelingt, die Fortzüge von Familien in nennenswertem Umfang zu senken. Das optimistische Szenario setzt damit an den beiden wichtigsten Stellschrauben an, damit die Gemeinde Langenargen ihre Attraktivität als Wohnstandort für Familien wiedergewinnt bzw. steigert. Die übrigen Parameter der Prognoseberechnung bleiben unverändert (Fertilität- und Mortalitätsrate, Wanderungsraten der übrigen Altersgruppen).

Das Ergebnis überrascht nicht, zeigt aber die Potenziale einer aktiven und auch familienorientierten Wohnungspolitik für die Gemeinde Langenargen. Im optimistischen Szenario nimmt die Bevölkerungszahl von Langenargen zwischen 2021 und 2035 um 3,2 % zu und

liegt nach der Prognoseberechnung bei knapp 8.500 Einwohnern im Jahr 2035 (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in Langenargen im Optimistischen Szenario im Vergleich mit dem Trend-Szenario, 2021 - 2035



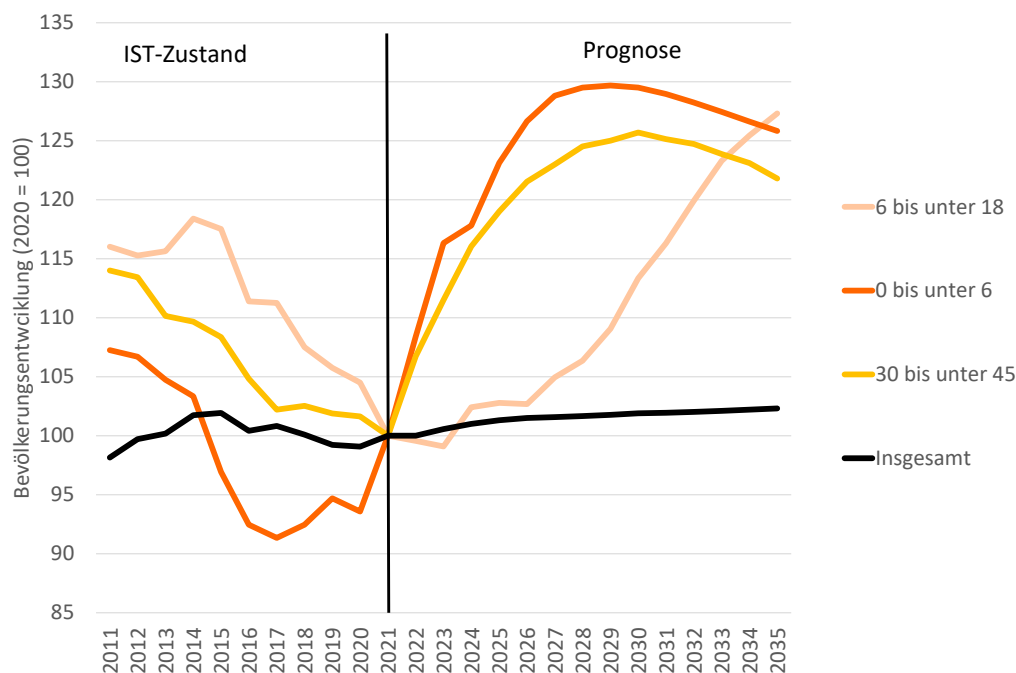
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in familienrelevanten Altersgruppen in Langenargen unterscheidet sich grundlegend vom Trend-Szenario. Die Einwohnerzahlen bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährige) wie auch bei deren Eltern (30 bis unter 45 Jahre) liegen am Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 deutlich höher als heute (vgl. Abbildung 19). Die besonders wanderungsrelevanten Altersgruppen bei den Familien sind die unter 6-Jährigen und die 30 bis unter 45-Jährigen. Ihre Zahlen steigen aufgrund der im Unterschied zum Trend-Szenario im optimistischen Szenario angenommen höheren Wanderungsgewinne von 2021 bis ca. 2030 deutlich an. Danach sinken die Zahlen, weil das demografische Wanderungspotenzial in den relevanten Altersgruppen in den Herkunftsgebieten in Deutschland deutlich abnimmt (d.h. auch bei gleichbleibenden Zuzugsraten sinkt die absolute Zahl der nach Langenargen zuwandernden familienrelevanten Altersgruppen). Bei den 6 bis unter 18-Jährigen setzt wie im Trend-Szenario eine zeitlich verzögerte deutliche Anstieg ab 2026 ein, weil dann die zwischen 2018 und 2026 stark angestiegene Kinderzahl der unter 6-Jährigen in die Gruppe der 6 bis unter 18-Jahren durchgealtert ist.

Aufgrund der durch die angenommene höhere Familienzuzwanderung veränderten Altersstruktur der Bevölkerung von Langenargen steigt die Zahl der Älteren (ab 65 Jahre) im optimistischen Szenario prozentual weniger stark als im Trend-Szenario (vgl. Abbildung 20).

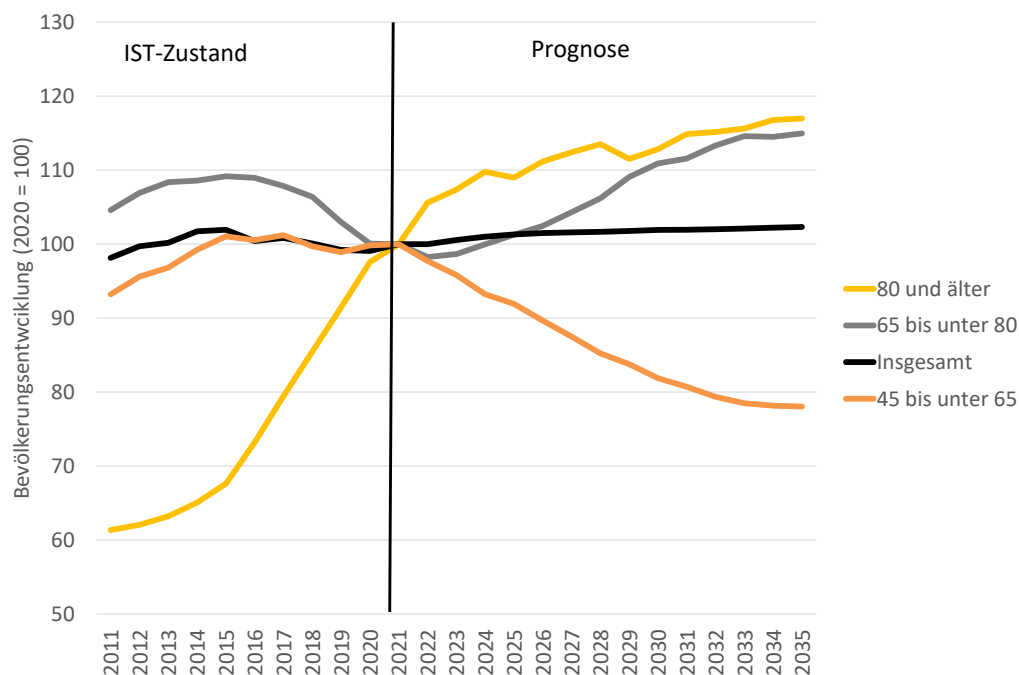
Abbildung 19: Entwicklung von Familien-relevanten Altersgruppen in Langenargen im Optimistischen Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 20: Entwicklung von Personen im mittleren und höheren Alter in Langenargen im Optimistischen Szenario, 2021 bis 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

3.2 Haushaltsprognose

3.2.1 Methodik

Die zukünftige Haushaltsentwicklung in Langenargen ist von zentraler Bedeutung für die Wohnungsmarktentwicklung. Zusammen mit zuzugswilligen aber (noch) auswärtig wohnenden Haushalten machen die Bestandshaushalte die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde aus.

Die zukünftige Haushaltsentwicklung wird in hohem Maße von der Bevölkerungsentwicklung determiniert: Neben dem Niveau der Bevölkerung hat auch die Altersstruktur einen großen Einfluss auf die Zahl der Haushalte. Junge Menschen im Familienalter leben tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Wenn die Bevölkerungszahl in einem Teilraum in Zukunft konstant bleibt, aber die Bevölkerung älter wird, dann steigt üblicherweise auch die Zahl der Haushalte in dem Teilraum, trotz konstanter Bevölkerung. Solche Effekte der sich verändernden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf die Haushaltsentwicklung werden als demografische Kompositionseffekte zusammengefasst. Diese Effekte werden im empirica-Prognosemodell implizit berücksichtigt, weil die Bevölkerung jährlich gemäß der Haushaltsbezugspersonenquoten auf die Haushalte aufgeteilt werden. Eine Änderung der Altersstruktur der Bevölkerung fließt so in die Haushaltsprognose ein.

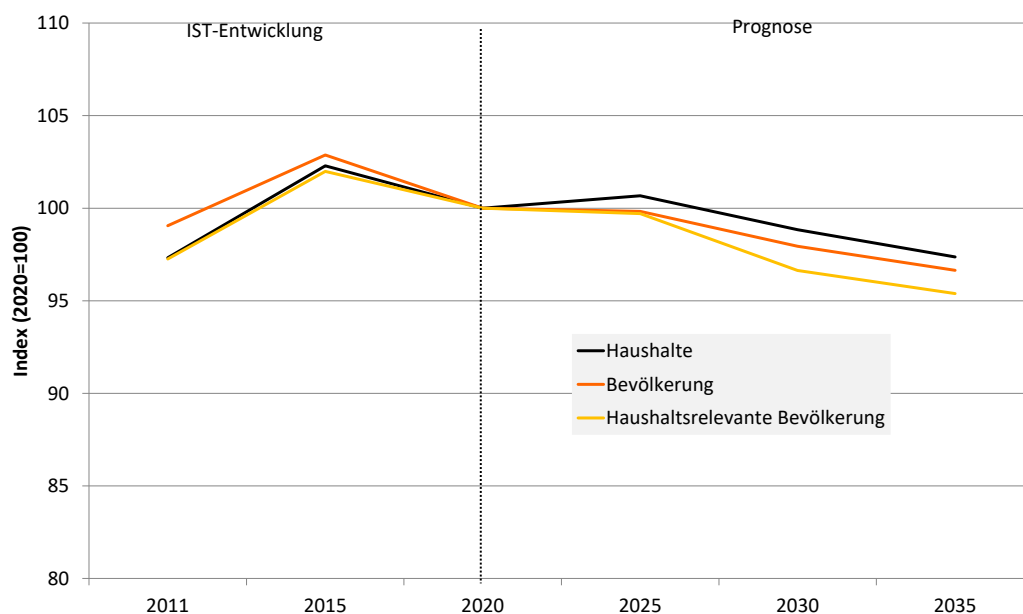
Neben den demografischen Kompositionseffekten wird eine Änderung der Haushaltsstruktur in Langenargen auch durch geänderte Präferenzen für Wohnformen und Zusammenleben verursacht. Beispiele für solche Verhaltenseffekte sind der sinkende Anteil von Großfamilien an allen Familien, höhere Scheidungsquoten und die generelle gesellschaftliche Individualisierung. In den letzten Jahren haben diese Entwicklungen zu einer anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland und in Baden-Württemberg beigetragen. Die Dynamik des Rückgangs hat sich in den letzten Jahren aber abgeschwächt.

3.2.2 Ergebnisse der beiden Szenarien

Trend-Szenario

Aufgrund des bis 2035 deutlichen Bevölkerungsrückgangs im Trend-Szenario in Langenargen sinkt langfristig auch die Zahl der Haushalte in der Gemeinde (vgl. Abbildung 21). Relevant für die Haushaltsbildung als die Zahl aller Einwohner ist dabei die Zahl der Einwohner im so genannten Haushalts-relevanten Alter, d.h. über 20 Jahre (Personen unter 20 Jahre werden den Familienhaushalten zugerechnet). Anhand dieser Altersstruktur werden die Haushalte mittels der im vorherigen Kapitel genannten Haushaltsbezugspersonenquoten gebildet. Da die Zahl der Haushaltsrelevanten Bevölkerung stärker sinkt als die Zahl aller Einwohner ist auch die Haushaltsentwicklung im Trend-Szenario in Langenargen geringfügig negativer als der Bevölkerungsrückgang insgesamt. In Langenargen ist der Anteil größerer Haushalte im Vergleich mit anderen Kommunen dieser Größenordnung relativ gering bzw. der Anteil kleiner Haushalte mit einer und zwei Personen hoch. Im Ergebnis der Haushaltsprognose sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab dem Jahr 2025 im Trend-Szenario nicht weiter und liegt bei rund 1,95 Personen je Haushalt (vgl.

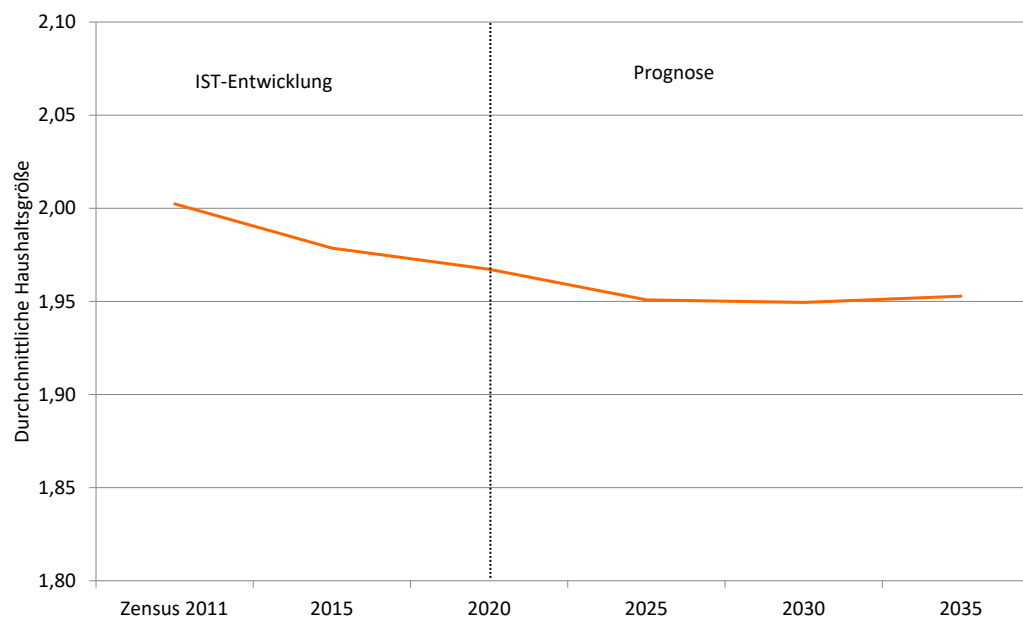
Abbildung 21: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Langenargen im Trend-Szenario, 2011 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Abbildung 22: Durchschnittliche Haushaltsgröße in Langenargen im Trend-Szenario, 2011 - 2035



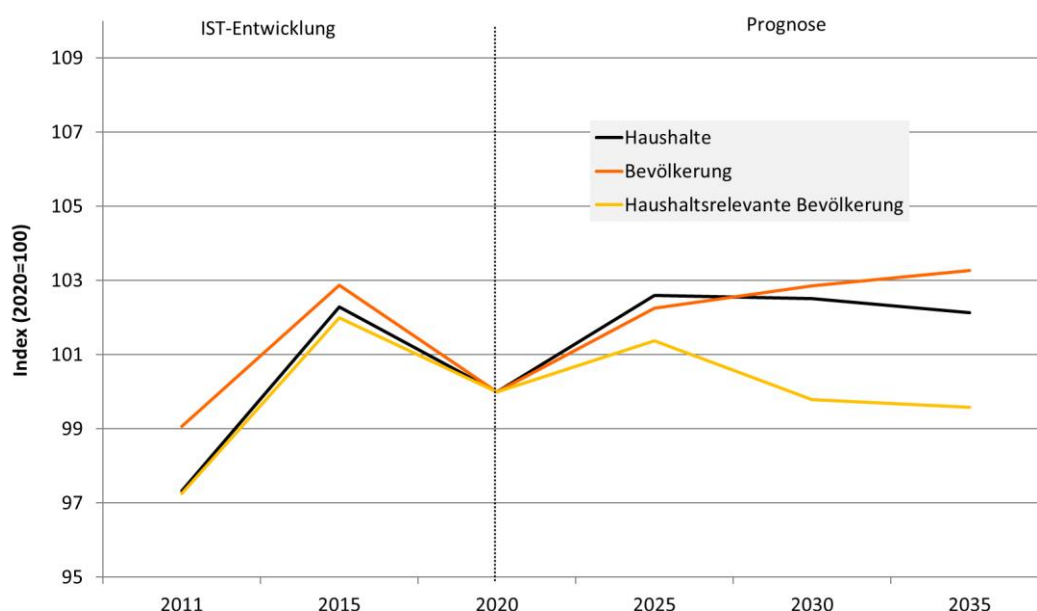
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Optimistisches Szenario

Im optimistischen Szenario ist zwar die Bevölkerungsentwicklung positiver als im Trend-Szenario, aber die Zahl der haushaltsrelevanten Einwohner nimmt nicht im gleichen Maße wie die Bevölkerung zu (vgl. Abbildung 23). Das liegt daran, dass im optimistischen Szenario zwar deutlich mehr Kinder und Jugendliche (unter 20 Jahre) als im Trend-Szenario in Langenargen wohnen, diese aber nicht den haushaltsrelevanten Altersgruppen zugerechnet, sondern den Eltern zugeordnet werden und somit im Rahmen der Familienhaushalte erfasst werden. Nichtsdestotrotz ist im optimistischen Szenario die Haushaltsentwicklung positiver als im Trend-Szenario. Der Fokus auf Familien als wichtige demografische Steuerungsgröße führt im Ergebnis des optimistischen Szenarios dazu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Langenargen bis 2035 zunimmt (anteilig mehr Familienhaushalte).

Abbildung 23: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Langenargen im optimistischen Szenario, 2011 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

3.3 Wohnungsnachfrageprognose

3.3.1 Methodik

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, wodurch sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ergibt. Für das Basisjahr 2021 der hier vorgestellten Prognose wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus der Differenz zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand berechnet. Eine eventuelle Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte wird verursacht durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der

Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein- oder Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

In der vorliegenden Prognose steigt die Ein- und Zweifamilienhausquote infolge eines Kohorteneffektes. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden, fiel in Westdeutschland aber zuletzt immer schwächer aus.

Aus dem Zusammenspiel dieser Faktoren ergibt sich die Veränderung der Zahl der Wohnungsnachfragenden Haushalte. Diese beschreibt die quantitative Zusatznachfrage nach Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Realität aber auch in stark schrumpfenden Regionen ohne quantitative Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen. Eine normative Festlegung eines Ersatzbedarfes ist aber schwierig, weil die mögliche Nutzungsdauer lokal sehr stark unterscheidet und von vielerlei Faktoren abhängt.

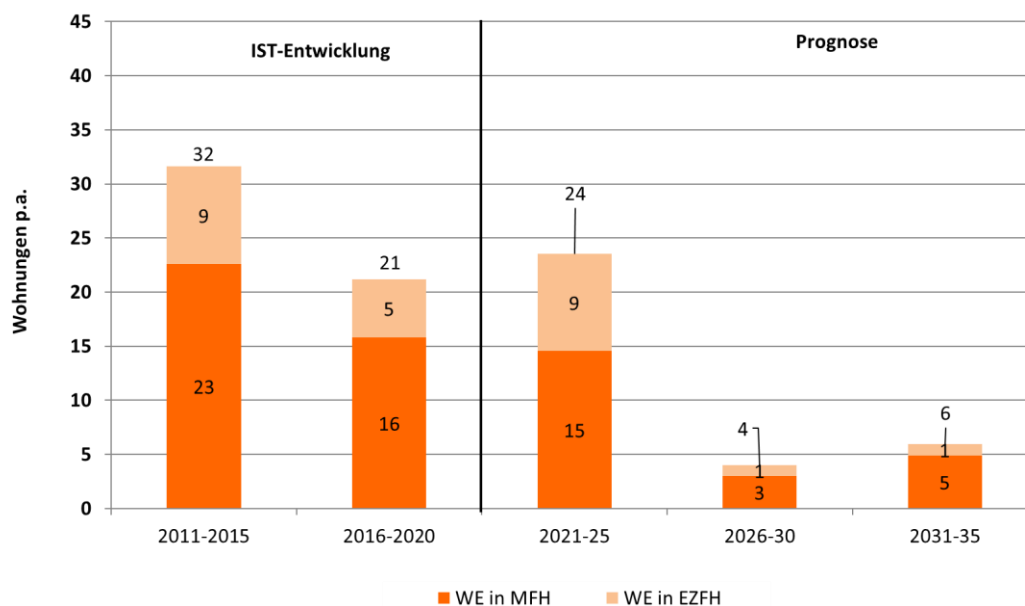
Statt einer normativ gesetzten Ersatzquote (oftmals 0,3 % p.a. des Wohnungsbestandes) ist es zielführender, empirisch aus Marktbeobachtungen abzuleiten, wie viele Gebäude in der Vergangenheit mehr errichtet wurden, als aufgrund der rein quantitativen Nachfrage eigentlich benötigt wurden. Diese zusätzliche Komponente der Wohnraumnachfrage bezeichnet empirica als qualitative Zusatznachfrage. Mithilfe eines multivariaten Regressionsmodells wurde errechnet, wie sich in der Vergangenheit die Bautätigkeit in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums und der Qualität des Gebäudebestandes entwickelt hat. Daraus lässt sich für Langenargen prognostizieren, wie sich die qualitative Zusatznachfrage bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. Die Summe aus quantitativer Nachfrage und qualitativer Zusatznachfrage ergibt die künftige Neubau- nachfrage.

3.3.2 Ergebnisse der beiden Szenarien

Trend-Szenario

Im Ergebnis der Berechnungen im Trend-Szenario steht eine Neubaunachfrage im Zeitraum von 2021 bis 2035 Umfang von insgesamt rund 170 Wohneinheiten (WE) (vgl. Abbildung 24). Knapp 50 WE davon werden als Neubau in Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt. Die übrigen nachgefragten Neubauwohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern. Während das Volumen der Neubaunachfrage zwischen 2021 und 2025 in etwa auf dem Niveau der bisherigen Wohnungsbautätigkeit liegt, geht es ab dem Jahr 2026 deutlich zurück. Das liegt an dem ab 2026 deutlichen Rückgang der Haushaltszahlen.

Abbildung 24: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Langenargen im Trend-Szenario, 2021 - 2035



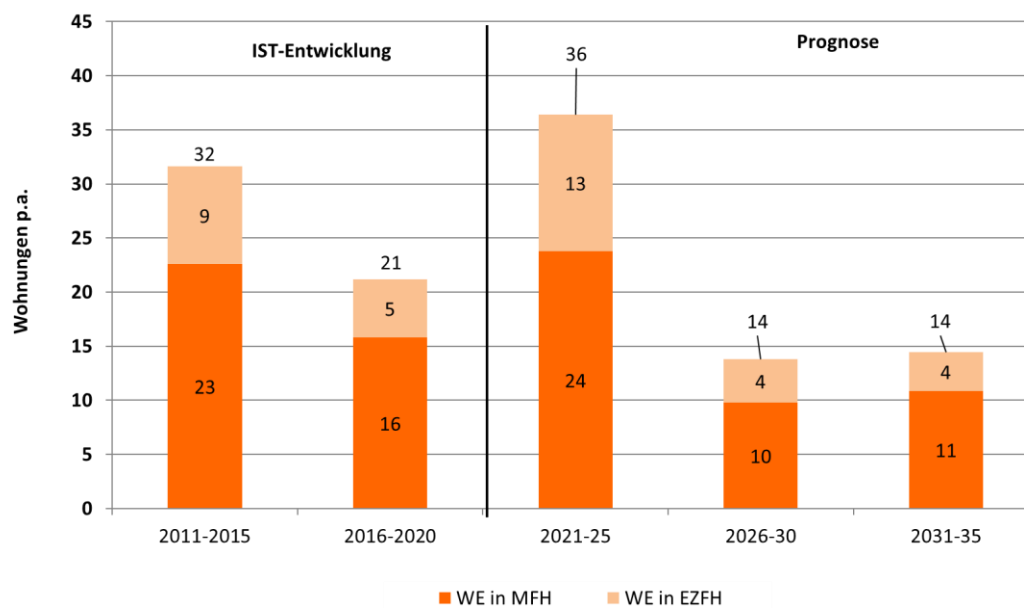
Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

Optimistisches Szenario

Im optimistischen Szenario ist die Neubaunachfrage aufgrund des deutlich positiveren Entwicklungspfad des höher als im Trend-Szenario (vgl. Abbildung 25). Im Zeitraum von 2021 bis 2035 liegt das Volumen der Neubaunachfrage bei insgesamt 320 WE, davon mehr als 100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber auch im optimistischen Szenario geht die Neubaunachfrage entsprechend dem Rückgang der Haushaltszahlen ab 2026 zurück, liegt dann aber noch deutlich über dem Niveau im Trend-Szenario.

Abbildung 25: Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Langenargen im optimistischen Szenario, 2021 - 2035



Quelle: eigene Berechnungen (Basis: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

empirica

4. Flächenpotenzialanalyse

4.1 Methodik

Um die Sicherung bezahlbarer Wohnraumangebote zielgerichtet und vorausschauend steuern zu können, untersucht die Flächenpotentialanalyse denkbare Wohnbaustandorte hinsichtlich ihrer Eignung und spricht Entwicklungsempfehlungen aus.

Die umfassende Übersicht und Bewertung bietet die Chance, die Potentialflächen hinsichtlich ihrer Eignung auf Entwicklung sowie ihrer zeitlichen Umsetzung bzw. Priorisierung gegenüberzustellen, größtmögliche Synergieeffekte für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu nutzen und die Gestaltung einzelner Quartiere und Flächen im Gemeindegebiet gezielt zu steuern.

Im Rahmen der Flächenpotentialanalyse sollen vorrangig Aussagen zu folgenden Fragen beantwortet werden:

- In welchen Ortsteilen und Weilern sind noch Flächen für den Wohnungsbau vorhanden?
- Welche Flächenpotentiale sind geeignet, die Inanspruchnahme wertvoller Flächen an den Siedlungsrändern zu reduzieren?
- Wo und in welcher Form können durch angemessene Nachverdichtungen positive Effekte für Quartier und Nachbarschaft entstehen?

4.2 Flächenerfassung

In einem ersten Schritt wurden mögliche Prüfflächen in den Ortteilen Langenargen und Oberdorf sowie den Weilern Bierkeller, Schwedi und Tuniswald und Höfe Mückle erfasst. Einbezogen wurden hierbei die bisher unbebauten Potentialflächen aus dem Flächennutzungsplan (2019) sowie darüber hinaus gehende Flächen im Innen- und Außenbereich. Innerörtliche Flächenpotentiale wurden aus dem Baulückenkataster (2014) nachrichtlich übernommen (Aktualisierungen wurden im Bereich Hungerberg und Goethstraße/Grundschule vorgenommen). Zudem wurden Flächenpotentiale einbezogen, für die mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung (z.B. durch Sanierungsbedarfe, Nutzungsverlagerungen) unterstellt werden kann.

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde 15 relevante Prüfflächen ausgewählt, für die nach Ersteinschätzung von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden kann. Für alle ausgewählte Prüffläche wurden Flächensteckbriefe zusammengestellt, in denen die wesentlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen bei einer Flächenentwicklung wiedergegeben und Entwicklungsempfehlungen ausgesprochen werden. Diese sind in der Anlage „Flächensteckbriefe“ dargestellt.

4.3 Bewertungskriterien

Um eine Empfehlung und Priorisierung relevanter Wohnbauflächenpotentialen treffen zu können, wurde eine differenzierte Bewertung anhand qualitativer und quantitativer Kriterien (u.a. Lagequalitäten, Restriktionen, Entwicklungsrisiken, Aktivierungswahrscheinlichkeit, Dichte, Typologie) festgelegt und in den Steckbriefen kartiert.

4.3.1 Rahmenbedingungen und Restriktionen

Um erste Einschätzungen zu Standortqualität und Entwicklungseignung zu erhalten, werden Rahmenbedingungen und Restriktionen der einzelnen Potentialflächen anhand folgender Kriterien erfasst:

- **Lage und Einbindung** (u.a. strukturelle Einbindung, funktionale Einbindung)
- **Freiräumliche Einbindung** (u.a. landschaftliche Einbindung, landwirtschaftliche Bedeutung, ökologische Bindungen)
- **Infrastrukturangebot** (u.a. Zentrumsnähe / Nahversorgung, Sport- und Freizeitflächen, Bildungseinrichtungen)
- **Mobilität und Erreichbarkeit** (u.a. Leistungsfähigkeit Anbindung an das Straßennetz, Qualität der ÖPNV Anbindung, Erreichbarkeit wichtiger Ziele per Fuß und Rad)
- **Restriktionen** (u.a. Naturschutz, Immissionsschutz, Nutzungskonflikte)

Die Kriterien sind in der Tabelle (Anlage Flächensteckbriefe) ausführlich dargestellt.

4.3.2 Qualitative Potential-Risiko-Bewertung

In einem weiteren Schritt gibt die qualitative Potential-Risiko-Bewertung eine Ersteinschätzung zu Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf die jeweilige Prüffläche und ihre Umgebung. Bei einer anstehenden Entwicklung sind die Hinweise aus der Potential-Risiko-Bewertung insbesondere mit Blick auf die Akzeptanz einzelner Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur qualitativen Bewertung wurden vier Qualitätsindikatoren eingeführt:

- **Ortsbild und Quartiersidentität:** Mit Hilfe des Indikators lässt sich bewerten, welche Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten sind und wie ein angemessener Umgang mit der anzustrebenden baulichen Dichte und Geschossigkeit zu beurteilt ist.
- **Nachbarschaft und soziale Mischung:** Die Bewertung zeigt, welche Prüfflächen sich für die Umsetzung gemischter Quartiere besonders eignen. Besonders die integrierten, infrastrukturell gut angebundenen Standorte mit einem angemessenen großen Flächenumfang bieten Potential für die Umsetzung differenzierten Wohnraumangebot.
- **Wohnumfeld und Freiraum:** Der Indikator beleuchtet die sich aus der baulichen Entwicklung ergebenden Chancen für Freiraumqualität und Zugänglichkeit neu geschaffenen öffentlicher Freiräume. Gleichzeitig weist er auf den möglichen Verlust von bestehenden Freiräumen und Naherholungsflächen zugunsten von privaten Wohnbauflächen hin. Durch eine qualitätvolle bauliche Entwicklung können trotz baulicher Verdichtung, zusätzliche nutzbare Freiräume geschaffen werden.
- **Klimaschutz und Umwelt:** Der Qualitätsindikator dokumentiert, wo im Rahmen einer baulichen Entwicklung Chancen für die ökologische Aufwertung bestehender Grünstrukturen bestehen bzw. wo Risiken durch weitere Versiegelung oder den Verlust landwirtschaftlicher Flächen drohen. Der Erhalt bestehender Grünflächen und alter Baumbestände auf teils langjährig ungenutzten Flächen ist im

Rahmen der baulichen Entwicklung zu prüfen. In den Außenbereichsflächen ist eine kritische Abwägung des quantitativen Mehrwerts baulicher Entwicklungen mit dem daraus resultierenden Verlust von Naherholungs- bzw. Landwirtschaftsflächen vorzunehmen.

4.3.3 Flächenaktivierung

Der Zeithorizont der Flächenverfügbarkeit und -aktivierung beschreibt die Einschätzung, wann eine bauliche Entwicklung kurz- (bis 2026), mittel- (bis 2030) oder langfristig (ab 2031) umsetzbar erscheint. In die Bewertung fließen die bestehenden Eigentumsverhältnisse mit ein, ohne in diesem Schritt bereits konkrete Entwicklungsabsichten der Eigentümer abzufragen. Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Langenargen sind in den Kartendarstellungen und Flächensteckbriefen gekennzeichnet. Berücksichtigt werden auch Rahmenbedingungen, die die Flächenverfügbarkeit erschweren (z.B. Notwendigkeit von Umwidmungen oder Flächenumlegungen).

4.3.4 Quantitatives Wohnraumpotential

Das quantitative Wohnraumpotential beschreibt die prognostizierte bauliche Dichte, welche auf der Fläche entwickelt werden kann. Als durchschnittlicher Wert wird dabei die Mindest-Bruttowohndichte des Regionalplan Bodensee-Oberschwaben zugrunde gelegt. Im Planentwurf zum Satzungsbeschluss des Regionalplans wird Langenargen der Randzone des Verdichtungsraums zugeordnet und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung eine Mindest-Bruttoeinwohnerdichte von 50 Einwohner je Hektar unterstellt. Dies entspricht im Wesentlichen einer Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Potentialflächen, die aufgrund besonderer Vorprägungen oder schwieriger Grundstückszuschnitte eine niedrigere Bruttowohndichte erwarten lassen, sind entsprechend gekennzeichnet. Ebenso werden Potentialflächen hervorgehoben, die aufgrund ihrer Lage und Dimension einen untergeordneten Anteil an Mehrfamilien- und Reihenhaustypologien nahelegen. Unterstellt wird hier eine Bruttowohndichte von 90 Einwohner je Hektar.

4.4 Zusammenfassung Flächenpotenziale

Erfassung und Auswertung der Potenzialflächen zeigen, dass in der Gemeinde Langenargen für eine langfristige Siedlungs- und Innenentwicklung ausreichend geeignete Potenziale in Bestands- und Neubaugebieten vorhanden sind. Entwicklungshemmnisse liegen demnach weniger in der Flächeneignung als in ihrer Mobilisierung aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse:

- Priorisierte Empfehlung:
3 Potentialflächen mit 6,3 ha Gesamtfläche mit ca. 160 bis 280 Wohneinheiten
- Langfristige Empfehlung:
4 Potentialflächen mit 7,9 ha Gesamtfläche für bis zu 230 bis 360 Wohneinheiten
zzgl. 4 Flächen aktuell in Aufstellung befindlicher Bebauungsplanverfahren (Gräben VI, Oberdorf/Kirchweg, Sägestraße/Wanderweg, Flurweg) mit 6,9 ha Gesamtfläche

- Nachrangige Empfehlung:
6 Potentialflächen
- Keine Empfehlung:
3 Prüfflächen

Zusätzlich bieten die erfassten Baulücken mit einer Gesamtfläche von 3,8 ha ein relevantes Potential, um in integrierten Lagen Einzelvorhaben (Fokus Einfamilienhaus, Doppelhaus) zu realisieren.

Vorrangig umfasst die **priorisierte Empfehlung** Flächen in integrierten Lagen (Jahnstraße, Bleichweg), die aufgrund von Lagequalität und Flächengröße Chancen für eine angebotsdifferenzierte Quartiersentwicklung in Verbindung mit hoher Freiraumqualität ermöglichen. Eine Flächenmobilisierung der heute überwiegend privaten Grundstücke sollte auf diese Bereiche fokussiert werden. Eine sorgfältige Vorbereitung im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung vorausgesetzt, kann eine priorisierte Empfehlung zudem für einzelne Außenbereichsflächen empfohlen werden (Oberdorfer Straße Süd).

Zwar zeigt sich, dass auch in weiteren Außenbereichsflächen ein quantitatives Wohnraumpotenzial vorhanden ist, sich die Standorte aus qualitativer Sicht – insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung, den Verlust wertvoller Landschaftsbereiche und landwirtschaftlicher Flächen – jedoch nur sehr eingeschränkt für eine bauliche Entwicklung eignen. Bei der Entwicklung von Außenbereichsflächen ist daher grundsätzlich der absehbare quantitative Mehrwert den ökologischen und landschaftlichen Belangen gegenüberzustellen.

In diesem Sinne bieten die **langfristig empfohlenen Flächenpotentiale** einen zusätzlichen Flächenpool, der eine positive Trendentwicklung vorausgesetzt, in eine vorausschauende Flächenmobilisierungen einbezogen werden kann.

Für die **nachrangig empfohlenen Flächenpotentiale** wird eine grundsätzliche Bebaubarkeit zwar nicht ausgeschlossen, aus fachgutachterlicher Perspektive aber aufgrund vorhandenen Restriktionen, geringer Mengeneffekte und/oder negativer Auswirkungen auf Umfeld von einer Entwicklung abgeraten.

5. Fazit und Empfehlungen

Bisherige Nachfrageentwicklung und erforderlicher Fokus auf das optimistische Szenario

Die Bevölkerungszahl in dem rund 8.230 Einwohner zählenden Langenargen ist zwischen 2015 und 2021 um 2,3 % gesunken. Ursache für diesen Rückgang ist die Kombination aus Sterbefallüberschüssen und Wanderungsverlusten. Das ist insofern ein Trendbruch, als das Langenargen in den Jahren vor 2015 auch ohne die Zuwanderung von Geflüchteten in dieser Phase Bevölkerungsgewinne durch Wanderungsüberschüsse verzeichnete. Eine wesentliche Ursache hierfür war eine rückläufige Wohnungsbautätigkeit, die in Verbindung mit einer nach wie vor hohen grundsätzlichen Nachfrage nach Wohnraum dazu führte, dass die Mieten und Kaufpreise in der Gemeinde in den letzten Jahren stark angestiegen sind und die Erschwinglichkeit von Wohnraum für alle Zielgruppen zunehmend verringerte.

Am Wohnungsmarkt Langenargen fragen verschiedene Zielgruppen Wohnraum nach. Zum einen sind das im Vergleich mit Baden-Württemberg insgesamt relativ viele ältere Haushalte ab 65 Jahren. Auch die nächstjüngere Altersgruppe der 40 bis 65-Jährigen ist in Langenargen überdurchschnittlich (in Bezug zum Land Baden-Württemberg) vertreten. In den nächsten Jahren werden diese Bewohner in die ältere Altersgruppe durchaltern, mit der Folge, dass die Zahl der älteren Menschen in Langenargen weiter steigen wird. Das bedeutet, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zunehmen wird. Dies bezieht sich nicht nur auf den Wohnungsneubau, sondern auch auf eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohnraums (sowohl in Einfamilienhäusern als auch in Geschosswohnungen). Der Trend, dass ältere Haushalte nicht nur altersgerechten Wohnraum nachfragen, sondern auch ergänzende Betreuungs- und Unterstützungsdienstleistungen, wird sich in diesem Kontext ebenso verstärken.

Bis etwa 2015 konnte Langenargen nennenswerte Wanderungsüberschüsse bei Familien verzeichnen. Das überrascht nicht, wenn man die hohe Attraktivität des Wohnstandortes Langenargen bedenkt. Langenargen besitzt viele der gerade von Familien gesuchten Qualitäten wie z.B. eine überschaubare Größe der Kommune, ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot, eine hoch attraktive Landschaft und ein ruhiges Wohnumfeld. Seit 2015 hat die Gemeinde Langenargen ihre vormals gute Positionierung bei Familien allerdings ein Stückweit verloren. Hier besteht Handlungsbedarf, Wohnraum für Familien zu entwickeln, und natürlich auch im erschwinglichen Preissegment.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens die beiden Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der daraus abzuleitenden Neubausachfrage gerechnet: das Trend-Szenario und das optimistische Szenario. Beide Pfade sind aus gutachterlicher Sicht möglich. Ganz sicher ist der im Trend-Szenario beschriebene Pfad zu erreichen. Hierfür müsste Langenargen sich bezogen auf den Wohnungsmarkt lediglich so weiter entwickeln wie in den letzten Jahren. Das weiter-so bezieht sich dabei auf alle Akteure des Langenargener Wohnungsmarktes.

Das optimistische Szenario ist sicherlich kein Selbstläufer und erfordert Anstrengungen aller Akteure. Wenn das jedoch gelingt, dann besteht die Möglichkeit, dass Langenargen den Schrumpfungstrend (des Trend-Szenarios) durchbrechen kann – mit dem Resultat, dass langfristig die Bevölkerungszahl nicht nur stabil bleibt, sondern auch leicht steigt. Hinzu kommt ein positiver Effekt auf die demografische Struktur, d.h. die Altersstruktur

der Langenargener Bevölkerung. Langenargen würde nicht so stark altern wie im Trend-Szenario. Das optimistische Szenario erfordert einen klaren Fokus auf Familien, die wieder in dem Maße nach Langenargen gezogen werden sollten wie vor 2015. Gleichzeitig sollte die Abwanderung von Familien aus der Gemeinde gebremst werden.

Strategische Positionierung als Familienstandort erfordert hohes Maß an Sichtbarkeit von Langenargen und entsprechende Flächenentwicklungen

Der Gemeinde Langenargen zu empfehlen, das optimistische Szenario als Leitbild zu wählen ist die eine Seite. Viel wichtiger in diesem Zusammenhang ist, dass Langenargen seine Sichtbarkeit für Familien ausbaut. Eine solche Sichtbarkeit bedeutet auch, größere Wohnbauvorhaben auf den Weg zu bringen, die nicht zuletzt aufgrund ihrer Dimension geeignet sind, ein differenziertes typologisches Angebot aus Einfamilien- wie Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Ein guter Ansatz ist das derzeit in der Realisierung befindliche Naturella-Areal im Ortsteil Bierkeller-Tuniswald. Mit rund 120 geplanten Wohnungen erreicht das Projekt über den Ortsteil hinaus mindestens eine Gemeindeweite Strahlkraft. Bei dem Fokus auf die Potenziale des optimistischen Szenarios, d.h. insbesondere der stärkeren Positionierung als Wohnort für Familien, wäre es erforderlich, weitere und kontinuierlich in den nächsten Jahren am Wohnungsmarkt zu platzierende größere Vorhaben umzusetzen. Diese sollten aus Gründen der Sichtbarkeit insbesondere im Kernort Langenargen realisiert werden, da dieser der Ort in der Gemeinde ist, der die potenziell größte Strahlkraft nach außen, über die Gemeindegrenzen hinaus, hat.

In diesem Sinne lassen sich aus der Flächenpotenzialanalyse folgende Flächen mit besonderer Eignung benennen (vgl. Karte „Entwicklungsempfehlungen“):

- Jahnstraße (Nr. 07)
- Oberdorfer Straße (Nr. 09)
- Bleichweg (Nr. 12)

Ein vorrangiger Entwicklungsfokus sollte dabei auf den beiden Flächen Jahnstraße (Nr. 07) und Bleichweg (Nr. 12) liegen, die aufgrund ihrer integrierten Lage und Freiraumqualitäten für die anzusprechende Zielgruppe ein hohes Gestaltungspotenzial versprechen.

Die Siedlungserweiterungen im Bereich Oberdorfer Straße (Nr. 09) werden insbesondere zur mittel- bis langfristigen Flächenvorsorge empfohlen.

Werden die kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfe durch die bereits in Entwicklung befindlichen Bebauungsplanverfahren „Gräben VI“ und „Naturella“ bzw. Arrondierungen „Sägestraße/Wanderweg“, „Hopfenweg/Flurweg“ zu decken sein, gilt es, für die mittelfristigen Bedarfe ab 2026 Flächenmobilisierungen zeitnah zu fokussieren und geeignete qualitätssichernde Verfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z.B. Wettbewerbe, Konzeptvergabe) vorzubereiten.

Win win Situation: Förderung altersgerechten Wohnungsneubaus bedeutet gleichzeitig weiteres Potenzial für Familienwohnen

Der altersbedingte Auszug eines Haushaltes aus einem Einfamilienhaus und der nachfolgende Einzug einer jungen Familie in dieses wird als Generationenwechsel am Wohnungsmarkt bezeichnet. Das ist zwar auch im Geschosswohnungsbestand möglich, fokussiert

aber nicht auf die nach wie vor bestehende sehr hohe Präferenz von Familien für das Einfamilienhaus (das bedeutet nicht nur das freistehende Einfamilienhaus, sondern umfasst auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften). Zudem ist der Generationenwechsel auch ein Beitrag zum Flächensparen, da der Wechsel zu einer sinkenden individuellen Wohnflächeninanspruchnahme führt. Der Generationenwechsel erfordert zwei Dinge. Zum einen muss entsprechender altersgerechter Wohnungsneubau stattfinden. Zum anderen sollten die Einfamilienhäuser im Bestand, die von älteren Haushalten freigezogen werden, nicht in sehr großer Zahl abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Das würde jungen Familien wenig helfen. Zudem ist ein sensibler Umgang mit dem lokalen Maßstab zur Wahrung des Ortsbildes sicherzustellen.

Schaffung preisgünstiger Wohnungen ist gerade am Hochpreismarkt Langenargen von Bedeutung

Preiswerter Wohnraum entsteht an einem hochpreisigen Wohnungsmarkt wie Langenargen nicht von selbst. Wichtigste Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von ausreichendem Wohnungsneubau (und hier kann gelten: je mehr, desto besser), um Anspannung aus dem Markt zu nehmen. Zudem können Maßnahmen umgesetzt werden, die direkt auf den Bau von preisgünstigen Wohnungen zielen. Das ist zum einen die Wohnraumschaffung mit Mitteln der baden-württembergischen Landeswohnraumförderung. Das setzt allerdings voraus, dass Wohnungsbauinvestoren in Langenargen bereit sind, sich auf die Regularien der Förderung einzulassen und damit auch Wohnraum längerfristig zu binden. Häufig ist es so, dass ohne eine von der Kommune definierte Vorgabe, sozialen Wohnraum zu bauen, Investoren dies auch nicht machen. Hier bestehen verschiedene Möglichkeiten. Zum einen kann Langenargen eine Quotierung für den Bau von geförderten Wohnungen beschließen, entweder generell bei allen Wohnungsbauvorhaben, für die neues Baurecht geschaffen werden muss, oder jeweils fallweise von Bauvorhaben zu Bauvorhaben. Eine generelle Quotierungs-Regelung hat den Vorteil, dass für Investoren von vornherein klar ist, welche Regularien gelten. Das ist bei fallweisen Entscheidungen schwieriger bzw. weniger klar und trägt zur Verunsicherung von Investoren bei. Zum anderen kann die Kommune gezielt Investoren suchen, die bereit sind, geförderten Wohnraum zu bauen. Hierzu wäre vermutlich eine über die Region hinaus reichender Suche erforderlich. Preiswerter Wohnraum kann aber nicht nur im Rahmen der Landeswohnraumförderung entstehen. Es ist auch möglich, dass die Kommune ein eigenes Förderprogramm auflegt. Ausgehend von einer zu definierenden maximalen Zielmiete kann die Kommune die Lücke zwischen dieser und der für eine ausreichende Wirtschaftlichkeit für den Investor erforderlichen Miete subventionieren (z.B. durch die Zahlung von 2 – 3 Euro/m² nettokalt an den dort wohnenden Haushalt). Es sollte sichergestellt sein, dass die Miete über einen mit dem Investor abzustimmenden Zeitraum stabil bleibt, um den für das Förderprogramm erforderlichen Mitteleinsatz verbindlich festlegen zu können.

6. Anlagen

6.1 Anlage 1 | Analysekarten

6.2 Anlage 2 | Flächensteckbriefe

6.3 Anlage 3 | Entwicklungsempfehlungen