

Bericht zum Mietwohnraum- markt Hesselberg

Region Hesselberg

CIMA Beratung + Management GmbH
CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

München/Hannover

Dezember 2021

Impressum

**Auftraggeber:**

Entwicklungsgesellschaft Region
Hesselberg mbH

Bearbeitungszeitraum:

August – Dezember 2021

**Autoren:**

Achim Gebhardt (Projektleiter cima B+M)
Fabian Böttcher (Projektleiter CIMA IfR)
Svenja Schäfer
Esther-Maria Nolte

**Bildquelle Cover:**

Markt Weidenbach, Juni 2021, James Albright

Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für
Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Regionalmanagement
Bayern

CIMA Beratung + Management GmbH

Briener Straße 45
80333 München
Tel.: 089-55118-154
Fax: 089-55118-250
E-Mail: gebhardt@cima.de
Internet: www.cima.de

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Berliner Allee 12
30175 Hannover
Tel.: 0511-220079-64
Fax: 0511-220079-99
E-Mail: boettcher@cima.de
Internet: www.regionalwirtschaft.cima.de



Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.



Agenda



Einleitung



Rahmenbedingungen des Mietwohnraummarktes



Entwicklung des Wohnungsangebots



Entwicklung der Wohnungsnachfrage



Bedarfsprognose Mietwohnraum



Handlungsempfehlungen

Anhang



Hintergrund der Untersuchung

Das Thema Wohnen ist seit einigen Jahren verstärkt im Fokus des Interesses von Politik, Gesellschaft und Medien. Dies ist im Wesentlichen auf die stark steigenden Mieten und Kaufpreise in städtischen Räumen und ihrem suburbanen Umland zurückzuführen. Aber auch in vielen ländlichen Regionen sind seit einiger Zeit Preissteigerungen zu beobachten. Die Ursachen sind vielfältig. Einen erheblichen Einfluss hat neben einem allgemeinen Wachstum der Haushaltszahl das stärkere Interesse an städtischem Wohnen bzw. Wohnen in zentralen Lagen, das zunehmend mehr Menschen in die Städte lockt und die Nachfrage nach Wohnraum steigen lässt. Gleichzeitig können und wollen sich immer mehr Haushalte diese Preise nicht mehr leisten und suchen nach attraktiven Wohnlagen außerhalb von urbanen Räumen, was auch dort die Preise steigen lässt.

Im Rahmen der bisherigen Arbeit des Regionalmanagements, u.a. auch mit dem von der cima begleiteten Prozesses zur Erstellung des Broschüren-Sets „Innenentwicklung“ zum Thema Eigentümeransprache und Förderwegweiser aus dem Jahr 2019, wurden bereits wichtige Impulse hinsichtlich einer innenentwicklungsorientierten und bedarfsgerechten Ausgestaltung von Wohnraumpotenzialen gegeben.

Eine dezidierte Befassung mit diesem Themenkomplex ist insgesamt gesehen somit maßgeblich für eine zielgerichtete Innenentwicklung.

Insbesondere eine fundierte Einschätzung der Wohnraumnachfrage stellt in diesem Zusammenhang eine zentrale Planungsgröße dar. Dabei kommt aus fachlicher Sicht der Haushaltsentwicklung eine sehr viel größere Bedeutung zu, als der reinen Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte werden im Wesentlichen durch die Anzahl der Einwohner und ihrer Altersstruktur bestimmt. Dabei nimmt in der Regel vor allem die Zahl der kleinen Haushalte zu, was auf eine weitere Singularisierung von Haushalten und eine Alterung der Bevölkerung zurückzuführen ist. Die Zahl der großen Haushalte wird dagegen in Zukunft tendenziell zurückgehen.



Hintergrund der Untersuchung

An dieser Stelle setzt die vorliegende Analyse an. Die zentrale Aufgabe des Auftragnehmers besteht darin, auf Basis von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung den zukünftigen Bedarf an Mietwohnraum zu quantifizieren. Die Qualität dieses Arbeitsschritts ist entscheidend, um darauf aufbauend eine präzise Handreichung für die Kommunen entwickeln zu können. Folgende Fragen sollen im Rahmen der Studie insbesondere beantwortet werden:

- Was sind Trends auf dem Mietwohnungsmarkt?
- Wie stellt sich der Mietwohnraummarkt in der Region Hesselberg derzeit dar?
- Welcher Wohnraumbedarf ist auf Basis der demographischen Entwicklung in der Region Hesselberg zu erwarten?
- Welche Wohnungsgrößen und -ausstattungen (z.B. Barrierefreiheit) werden nachgefragt?
- Welche Hemmnisse bestehen derzeit bei der Schaffung von Mietwohnraum (für Privatpersonen, Kommunen und Investoren) und wie können diese beseitigt werden?



Methodik

Das Modell der **Bevölkerungsprognose** für die Landkreise Ansbach und Donau-Ries zieht die Daten der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung des Bayerischen Landesamtes für Statistik heran und schreibt diese jahrgangswise nach Altersjahren und Geschlecht nach der Komponentenmethode fort.

Weil die Entwicklungen der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose geben, wurden zuerst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass Werte vor dem Jahr 2011 mit den darauffolgenden Jahren aufgrund der teils umfangreichen Korrekturen im Zuge des Zensus 2011 nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Für die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 kommt ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell der CIMA zum Einsatz:

- Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene der Landkreise heran.
- Die Sterbefälle werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten auf Basis der amtlichen Sterbetafel ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (3-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die Landkreise berechnet. Zusätzlich wird eine geringfügige Verlängerung der Lebenserwartung unterstellt.
- Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge der Landkreise über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre bestimmt werden. Hierbei bleiben die stark durch Flüchtlinge verzerrten Jahre 2015 und 2016 unberücksichtigt.



Methodik

- Grundlage für die Bevölkerungsprognose bilden die Bevölkerungsdaten nach Alter und Geschlecht. Dabei wurden die Einwohnerzahlen nach 100 Altersjahren für die Jahre 2011 bis 2020 (jeweils 31.12.) am Hauptwohnsitz genutzt.

Für die Erstellung der **Haushaltsprognose** müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Ein Großteil der Anstaltsbevölkerung entfällt dabei auf Seniorenwohnheime und Pflegeheime, sodass vor allem in der Altersgruppe der über 85-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlich dauerhaften Wohnraum nachfragen.

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen aus einer Kombination des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (ein, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden die Einwohner der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

Die Haushaltsdefinition folgt dem im Mikrozensus verwendeten Kriterium des „gemeinsamen Wirtschaftens“. Mit dem Mikrozensus 2016 wurden die Auswahlbezirke dem Zensus 2011 entsprechend angepasst, wodurch neuere Gebäude besser berücksichtigt werden. Dies führt u. a. zu einem höheren Anteil größerer Haushalte in den neueren Mikrozensusjahrgängen, da Neubauwohnungen häufiger von Familien genutzt werden.



Methodik

Um Trends wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011 – 2019 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Die Daten des Mikrozensus 2020 wurden nicht verwendet, da die Ergebnisse nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar sind. Aufgrund der Besonderheiten des Jahres 2020 (insb. neues Erhebungskonzept, Corona-Pandemie, IT-Umstellung) konnte die vom Mikrozensus gewohnte fachliche und regionale Auswertungstiefe nicht erreicht werden.

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende **Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge** ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Für Ferienwohnungen wird auf Basis des Zensus 2011 ein pauschaler Abzug vom Wohnungsbestand vorgenommen. Die Zuordnung der Miet- und Eigentumswohnungen zu den Haushaltsgrößen erfolgt mithilfe eines regionalen Quotenverfahrens auf Basis des Zensus 2011.

Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Die Wohnungsneubedarfe werden nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet.



Methodik

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen.

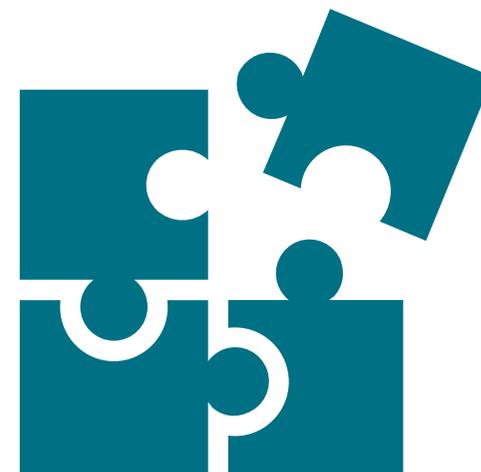
Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demographisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt für einzelne Zeiträume von in der Regel fünf Jahren. Dies ist erforderlich, weil sich die Bautätigkeit und demographische Prozesse (z. B. die Alterung) nicht konstant, sondern hochdynamisch entwickeln. So können beispielsweise kurzfristig andere Bedarfe bestehen als mittelfristig.

Für die landkreisbezogenen Prognosedaten erfolgt eine regionsspezifische Plausibilitätsprüfung. Hierfür wurden neben Daten der amtlichen Statistik insbesondere qualitative Informationen aus fünf Interviews mit lokalen Experten verwendet. Die Interviews wurden im Zeitraum August bis Oktober per Telefon oder persönlich geführt.

Auf Grundlage einer Verschneidung der Informationen zu Wohnungsangebot und -nachfrage werden wohnungsmarktbezogene **Herausforderungen** benannt und **Handlungsempfehlungen** abgeleitet. Im Fokus stehen dabei Aspekte des Mietwohnungsmarktes.



Rahmenbedingungen des Mietwohnraummarktes





Allgemeine Trends am Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind **regional sehr unterschiedlich** aufgestellt. Vor allem **Großstädte und Umlandgemeinden** sind dabei durch eine **hohe Marktanspannung** geprägt. Aufgrund der Wohnungsengpässe in den gefragten Städten weichen Wohnungssuchende wieder zunehmend auf das Umland aus. Dies gilt vor allem für Haushalte in der Familiengründungsphase.

In vielen **kleinen und mittelgroßen Kommunen in strukturschwachen Regionen** geht die **Wohnungsnachfrage** dagegen **zurück**. Dadurch steigt dort auch der Wohnungsleerstand. Nach Berechnungen des BBSR standen im Jahr 2018 deutschlandweit rund 1,7 Mio. Wohnungen leer. Das entspricht 4,2 % des Wohnungsbestands. Betroffen sind vor allem Abwanderungsregionen.

Insgesamt **steigt die Wohnungsnachfrage** jedoch weiter an. Grund sind neben dem Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung aus dem Ausland vor allem die weiter fortschreitende Haushaltsverkleinerung. Die **durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt ab**, dadurch steigt die Zahl der Haushalte deutlich stärker als die der Bevölkerung. Im Schnitt leben in Deutschland zwei Personen in einem Haushalt.

2018 lag die **Wohnfläche pro Kopf bei 45,6 qm** – trotz hoher Anspannung der Wohnungsmärkte ein **Rekordwert**. Der Wert streut regional aber deutlich. Während Mieterhaushalte in Geschosswohnungen kreisfreier Großstädte nur 36,5 qm zur Verfügung stehen sind es bei Eigentümerhaushalten in Einfamilienhaushalten städtischer Kreise 53,5 qm.

Im Jahr 2019 wurden in Deutschland rund 293.000 Wohnungen **neu gebaut – gut 60 % mehr als 2011**. Aufgrund der hohen Nachfrage findet vor allem in den wachsenden Großstädten überproportional viel Wohnungsneubau statt. Der **Geschosswohnungsbau gewinnt** dabei **an Bedeutung**. Hierdurch – aber auch durch gestiegene Kaufpreise und höhere Baukosten – nimmt die Wohnungsgröße im Neubau nach Jahren des Anstiegs im Schnitt ab.



Allgemeine Trends am Wohnungsmarkt

In ländlich geprägten Regionen entstehen dagegen weiterhin **vorrangig Eigenheime** – vor allem in Bayern wird einwohnerbezogen viel in diesem Segment gebaut. Die Zahl der Baugenehmigungen in den letzten zehn Jahren ist dabei stärker gestiegen als die der Fertigstellungen. Als Ursache für diesen **Bauüberhang** gilt neben der steigenden Komplexität von Bauprojekten sowie dem Fach- und Hilfskräftemangel in der Bauwirtschaft seit 2021 auch Lieferverzögerungen bei Roh- und Baustoffen.

Das **Haushaltswachstum durch Haushaltsverkleinerung** sowie die **Binnen- und Außenwanderung** sorgen dafür, dass die **Wohnungsnachfrage** und damit der **Neubaubedarf weiter hoch** bleibt. Die Entwicklung der künftigen Außenwanderungen ist aufgrund der Corona-Pandemie jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Aufgrund der Alterung der Gesellschaft wird der Wohnraumbedarf – auch und gerade an barrierearmen Wohnungen – aber zweifellos zunehmen.

Dies dürfte auch für **weiter steigende Immobilienpreise** sorgen. Dabei sind die Kaufpreise vor allem in den wachsenden Regionen bereits in der Vergangenheit stark gestiegen.

Laut den amtlichen Gutachterausschüssen haben sich die Kaufpreise für gebaute Eigentumswohnungen zwischen 2008 und 2018 verdoppelt. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind allerdings hoch. **Gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)** wurden 2018 in Deutschland im Mittel für **1.737 EUR/qm** verkauft. Für Bauland in mittlerer Lage waren rund 135 EUR/qm fällig. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen – zu denen auch Ansbach und Donau-Ries gehören – waren es dagegen 1.221 EUR/qm für EZFH bzw. 56 EUR/qm für Bauland.

Auch die **Angebotsmieten** haben sich stark erhöht, zuletzt jedoch mit etwas schwächerer Dynamik. Die Angebotsmiete nettokalt lag in Deutschland 2018 bei **8,40 EUR/qm**. Die Bestandsmieten werden nettokalt mit 6,90 EUR/qm veranschlagt. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren es dagegen 6,20 EUR/qm bzw. 5,50 EUR/qm.



Allgemeine Trends am Wohnungsmarkt

Die **Mietbelastungsquote** liegt bei rund **27,2 %**. Vor allem in den wachsenden Großstädten ist die Mietbelastung der Haushalte deutlich höher. Da Umzüge in Regionen mit hoher Marktanspannung häufig mit höheren Quadratmetermieten verbunden sind, ziehen weniger Haushalte um – dies behindert die erforderliche Fluktuation auf den Wohnungsmärkten. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist die Mietbelastung mit 24,9 % noch deutlich moderater. Der deutsche **Mietwohnungsmarkt** zeichnet sich durch eine **segmentierte Struktur der Wohnungsanbieter** aus. Etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen sind im Eigentum von **Privatpersonen**, die meist nur über kleine Wohnungsbestände verfügen.

Für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit **bezahlbarem Wohnraum** haben in den vergangenen Jahren **kommunale Wohnungsunternehmen** an Bedeutung gewonnen. Diese versuchen ihre Wohnungsbestände vor allem durch gezielten Neubau auszuweiten. Zudem werden vielerorts **kommunale Konzepte für bezahlbares Wohnen** entwickelt sowie **lokale Bündnisse** mit verschiedenen Akteuren gebildet, um das Wohnungsangebot zu steigern.

Rund 10 % aller Haushalte erhalten **staatliche Unterstützung** bei den **Wohnkosten**. Bedeutend ist dabei neben den **Kosten der Unterkunft** im Rahmen der Grundsicherung vor allem das **Wohngeld**. Dieses wurde 2020 durch eine Reform dynamisch gestaltet und seine Reichweite erhöht. Besonders hoch ist der Anteil der Empfänger von staatlicher Wohnunterstützung in strukturschwachen Regionen und in den Ballungsräumen. Entlastet werden dabei vor allem **Singlehaushalte** sowie **Familien mit Kindern**. Ein Großteil der Empfänger lebt in älteren **Geschosswohnungen**.

Auf den Wohnungsmärkten hat die **Corona-Pandemie bislang vergleichsweise wenig Spuren** hinterlassen. Die Immobilienpreise und Angebotsmieten sind auch 2020 weiter gestiegen. Dies gilt auch für die Baugenehmigungszahlen.



Allgemeine Trends am Wohnungsmarkt

Allerdings hat die Pandemie einen hohen Einfluss auf die Arbeits- und Lebenswelt vieler Menschen. Viele Unternehmen und ihre Beschäftigten wollen die Möglichkeiten des Arbeitens im Home Office auch über die Pandemie hinaus intensiver nutzen. Dadurch ist gegebenenfalls eine **Anpassung der Wohnverhältnisse** hinsichtlich Größe und Zuschnitt erforderlich. Private Freiflächen wie Balkon und Garten gewinnen an Bedeutung. **Reduziertes Pendeln** durch geringere Präsenzzeiten machen zudem **Wohnstandorte** interessant, die bisher nicht in dem Maße von Stadt-Umland-Wanderungen profitieren konnten.

Dennoch ist die Pandemie mit **Unsicherheiten** auf dem Wohnungsmarkt verbunden. **Stellenabbau** sowie **drohende Insolvenzen** von Unternehmen erhöhen die Planungsunsicherheiten und können zu finanziellen Einbußen führen. Dies führt zu steigender Wohnkostenbelastung sowohl bei Mieter- als auch bei Eigentümerhaushalten. Umzugswillige könnten ihre Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten hinauszögern.

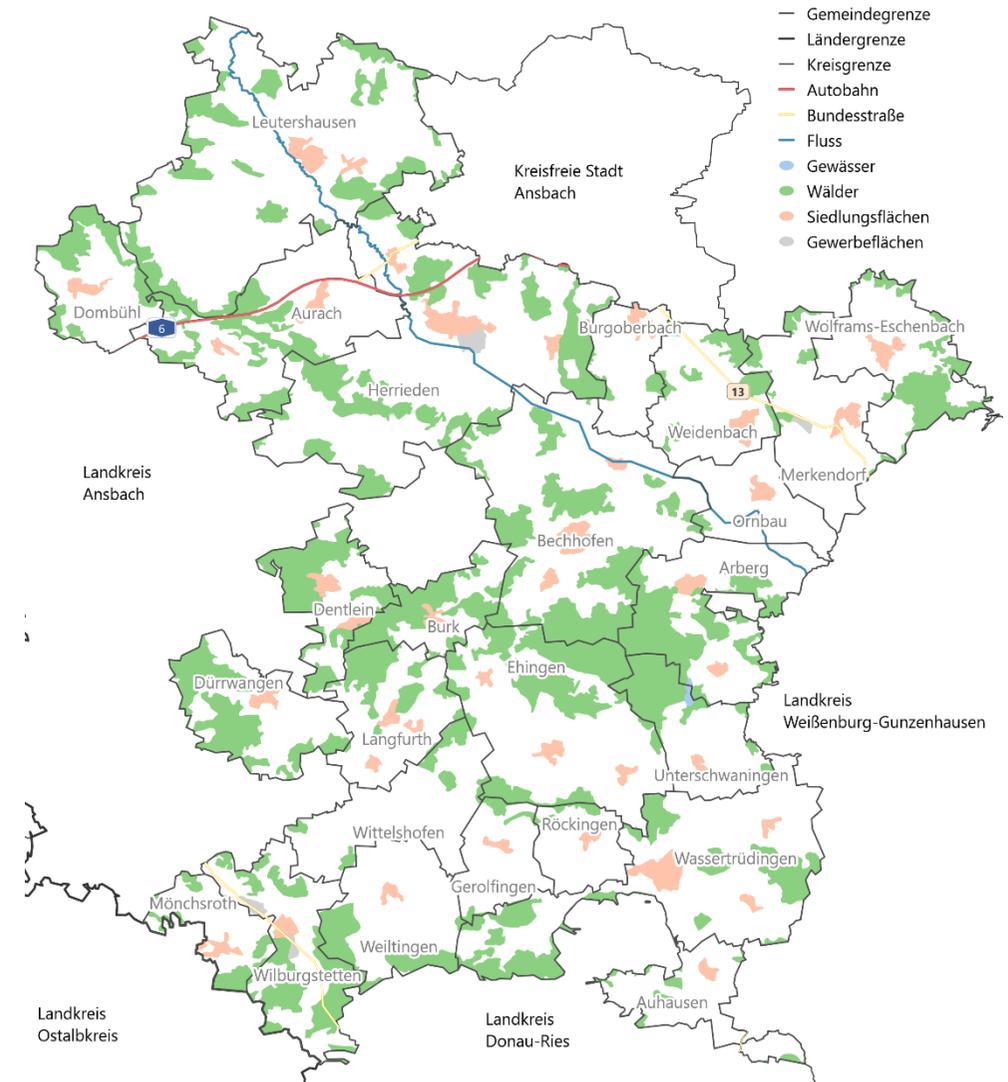


Einordnung in die Raumstruktur

Die Region Hesselberg umfasst 24 Gemeinden im Landkreis Ansbach sowie eine Gemeinde im Landkreis Donau-Ries im Westen Bayerns. Namensgeber für die Region ist der höchste Berg Mittelfrankens, der Hesselberg, im Süden.

Vor allem im östlichen Bereich befindet sich eine Vielzahl von Seen, auch bekannt als das Fränkische Seenland. Außerdem sind nahezu alle Gemeinden ebenfalls in der Tourismusregion Romantisches Franken.

Durch die Bundesautobahn 6 ist die Region Hesselberg im Nordwestern an die Stadt Ansbach sowie das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen angebunden. In westliche Richtung an führt die A6 weiter nach Heilbronn. Durch die Bahnhöfe Leutershausen und Dombühl ist die Region auch an das Schienennetz zwischen Nürnberg und Stuttgart angeschlossen. Zudem besteht durch den Bahnhof Triesdorf eine Anbindung nach Ansbach und Treuchtlingen. Des Weiteren erfolgen derzeit die Arbeiten zur Reaktivierung der Hesselberg-Bahn durch den Ausbau des Streckenabschnitts Wassertrüdingen – Gunzenhausen.



Lage der Region Hesselberg

Quelle: Lutum + Tappert DV GmbH; Darstellung CIMA IfR

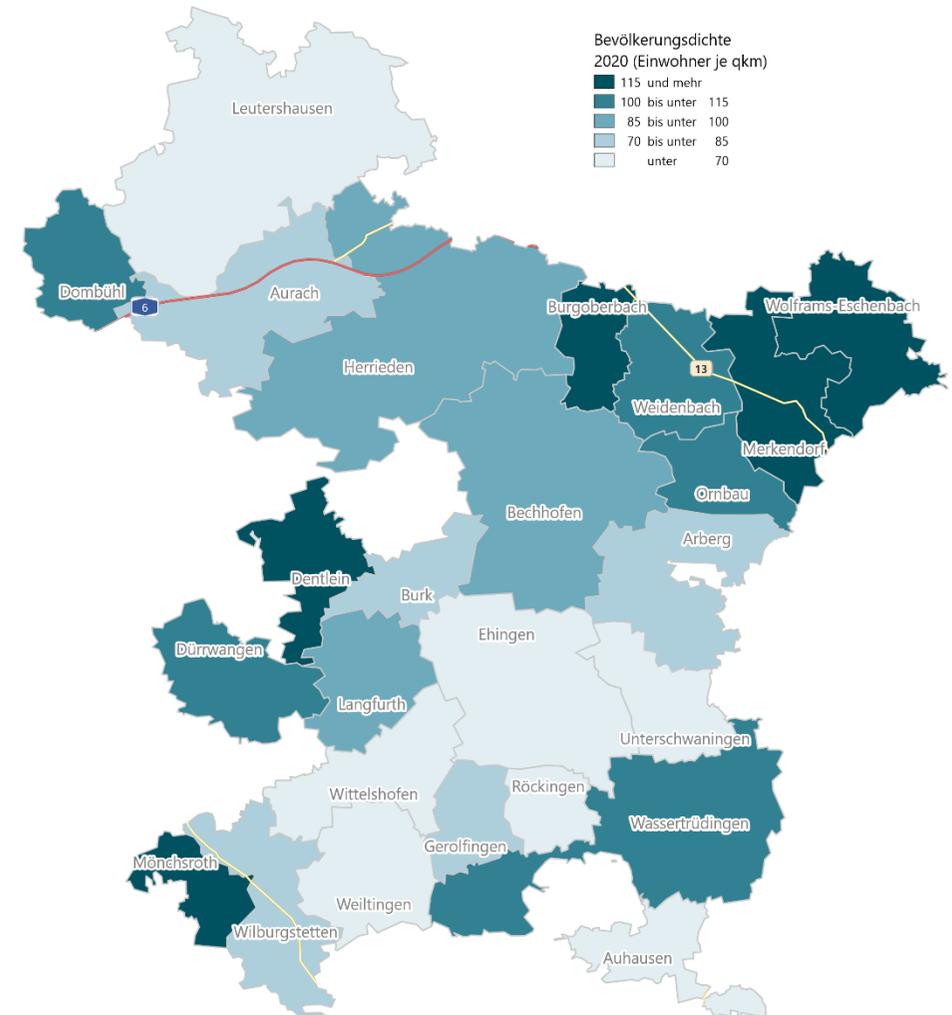


Siedlungsstruktur

In der Region Hesselberg wohnen 66.476 Einwohner (Stand 31.12.2020) und das Gebiet umfasst 25 Gemeinden mit insgesamt 328 Ortsteilen. Die Hauptorte sind jeweils die bevölkerungsreichsten Gemeindeteile. Die übrigen Ortsteile reichen von Streusiedlungen und Weilern hin zu Dörfern mit eigenem Ortskern. Die kleinen Ortsteile sind teilweise noch landwirtschaftlich geprägt. Die Gestalt der Stadtplätze in den Kernorten entsteht weitestgehend durch historische, oftmals bereits sanierte Gebäude.

Im Norden ist das Wohnungsangebot zu Teilen durch die örtlichen Bildungsangebote geprägt. Bedingt durch die ansässige Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, eine staatliche Fach- und Berufsoberschule sowie die landwirtschaftlichen Lehranstalten wohnen in Weidenbach im dem Ortsteil Triesdorf zahlreiche Schüler und Studenten. Hier sind in den vergangenen Jahren auch entsprechende Wohnheime entstanden.

Auffallend ist, dass die Siedlungsstruktur der Region nicht von hervorsteckenden topographischen Gegebenheiten wie beispielsweise einer Hügellandschaft geprägt wird.



Bevölkerungsdichte in der Region Hesselberg 2020

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

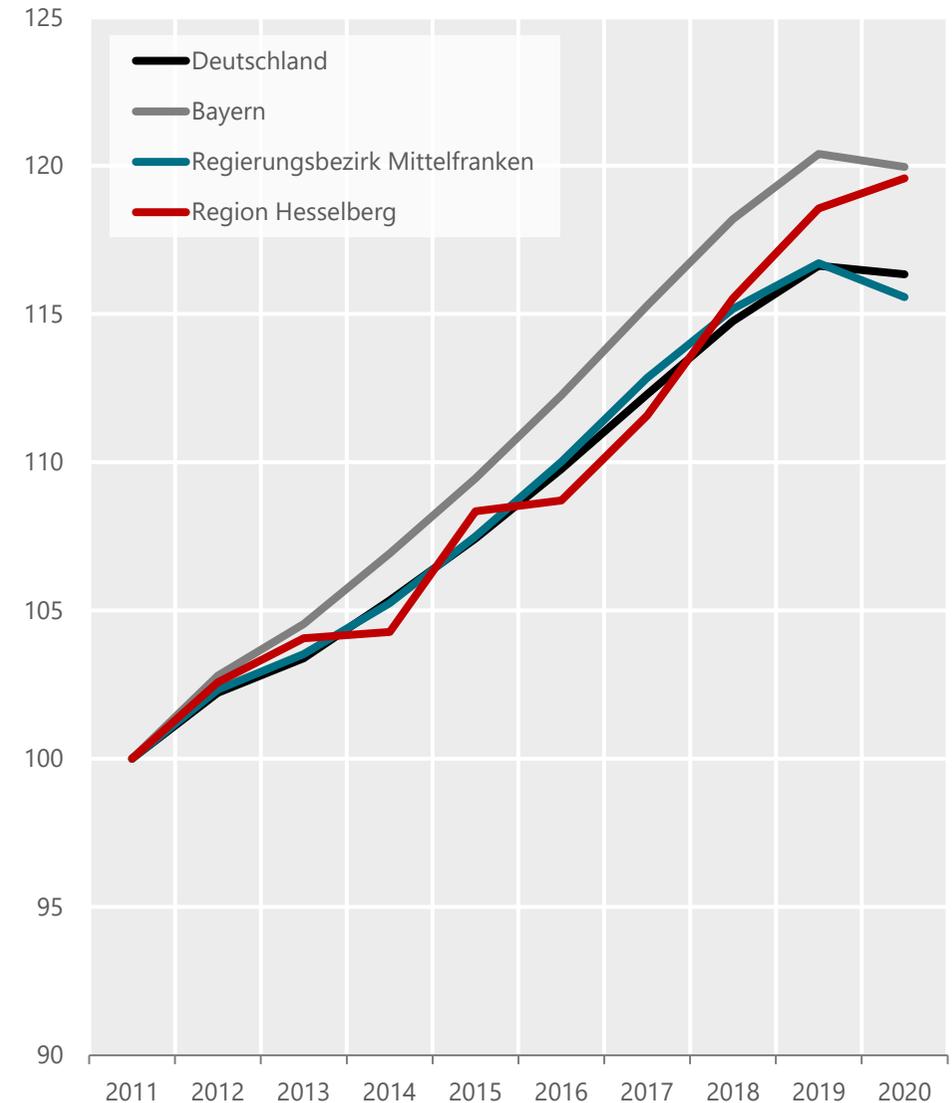


Beschäftigung in der Region weiter im Aufschwung

Der **wirtschaftliche Aufschwung** des letzten Jahrzehnts hat auch in der Region Hesselberg zu einem deutlichen Beschäftigungszuwachs geführt. Die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) ist damit von 16.133 im Jahr 2011 auf 19.292 im Jahr 2020 angewachsen. Dies entspricht einem Plus von fast 20 %.

In den Jahren 2011 bis 2018 entwickelte sich die Beschäftigung dabei etwa entsprechend dem allgemeinen Trend des Regierungsbezirks Mittelfranken bzw. Deutschlands und damit etwas schwächer als im Bayernvergleich. Seit 2018 ist allerdings eine Entkopplung der Arbeitsmarktentwicklung in der Region Hesselberg von ihrem regionalen Umfeld zu beobachten. Die **Beschäftigung wächst zuletzt deutlich stärker** als im Regierungsbezirk bzw. im Freistaat. Dies gilt sogar für das von der Corona-Pandemie dominierte Jahr 2020, welches in allen Vergleichsregionen von einem leichten Beschäftigungsrückgang geprägt war.

Die **wichtigsten Arbeitsmarktstandorte** der Region sind die **Städte Herrieden** (ca. 4.600 SVB am Arbeitsort) und **Wassertrüdingen** (ca. 2.400 SVB) sowie **Markt Bechhofen** (ca. 2.200 SVB). In den Gemeinden Röckingen und Wittelshofen liegt die Zahl der Sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze dagegen unter 100.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2011 – 2020, 2011=100

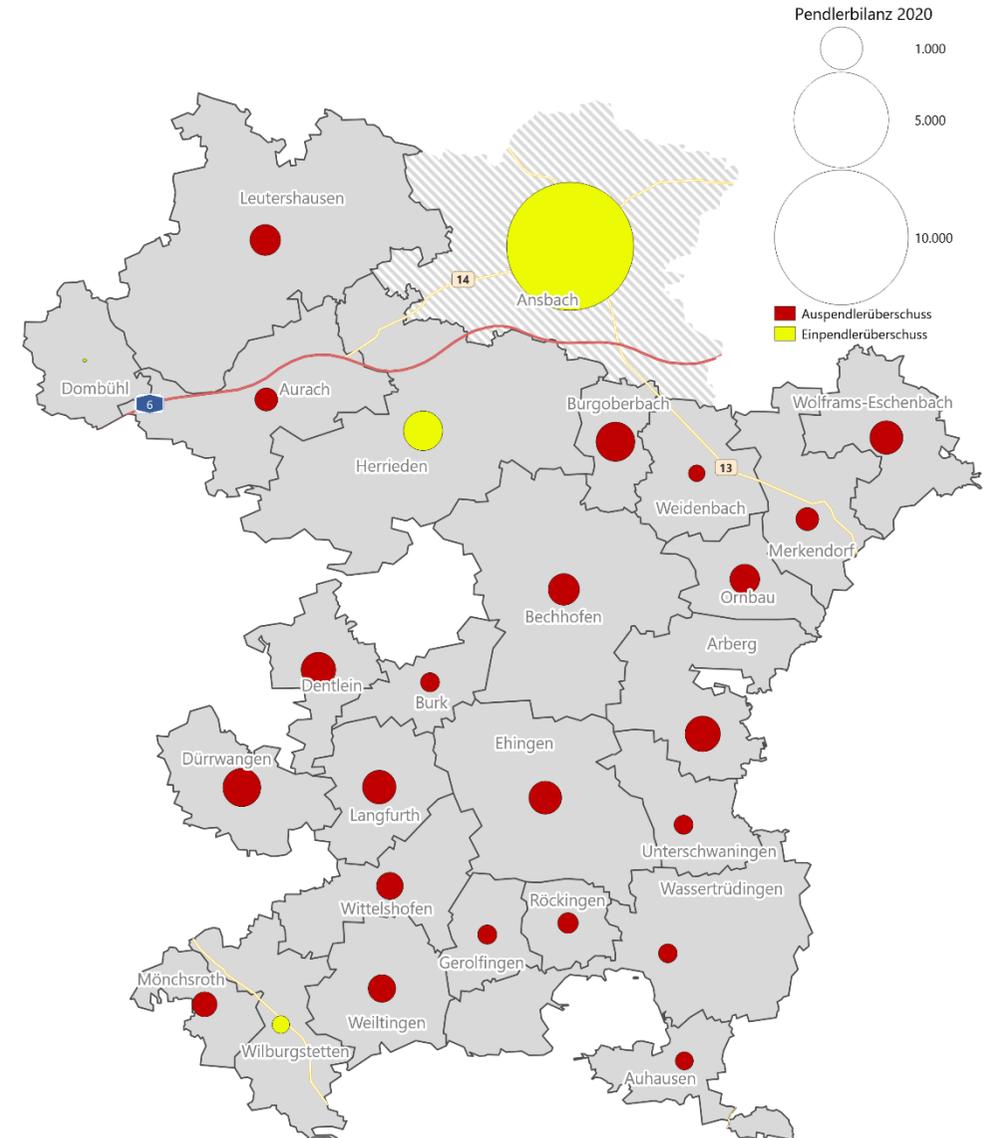
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Wohnfunktion dominiert die Region Hesselberg

In den meisten Kommunen der Region Hesselberg übersteigt die Zahl der Auspendler die der Einpendler. Das bedeutet, dass mehr Menschen zum Arbeiten in andere Gemeinden fahren als umgekehrt. In der Region dominiert somit die Wohnfunktion. Wichtigstes Arbeitsmarktzentrum der Region ist die kreisfreie Stadt Ansbach mit einem Pendlerüberschuss von über 9.900 SVB. Die Region zeigt damit ein **typisches Pendlerbild** von **ländlichen Räumen** im Umfeld mittelgroßer Städte.

Allerdings konnten **einige Kommunen** der Region ihre **Arbeitsmarktfunktion** in den letzten Jahren **deutlich steigern**. Hier ist insbesondere die **Stadt Herrieden** hervorzuheben, deren Einpendlerüberschuss seit 2011 um rund 800 SVB gestiegen ist. Aber auch die **Gemeinde Wilburgstetten** konnte ihren Einpendlerüberschuss mehr als verdoppeln (2011: 87, 2020: 189). In Markt Dombühl war zuletzt auch ein Einpendlerüberschuss zu verzeichnen, allerdings schwankt die Pendlerbilanz hier im Betrachtungszeitraum zwischen positiven und negativen Werten. Die Stadt Wassertrüdingen dagegen hat ihren vormaligen Einpendlerüberschuss nicht halten können und verzeichnet heute einen moderaten Auspendlerüberschuss. In den übrigen Städten und Gemeinden ist die Pendlerbilanz weitgehend stabil geblieben.



Pendlerbilanzen Region Hesselberg 2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Entwicklung des Wohnungsangebots





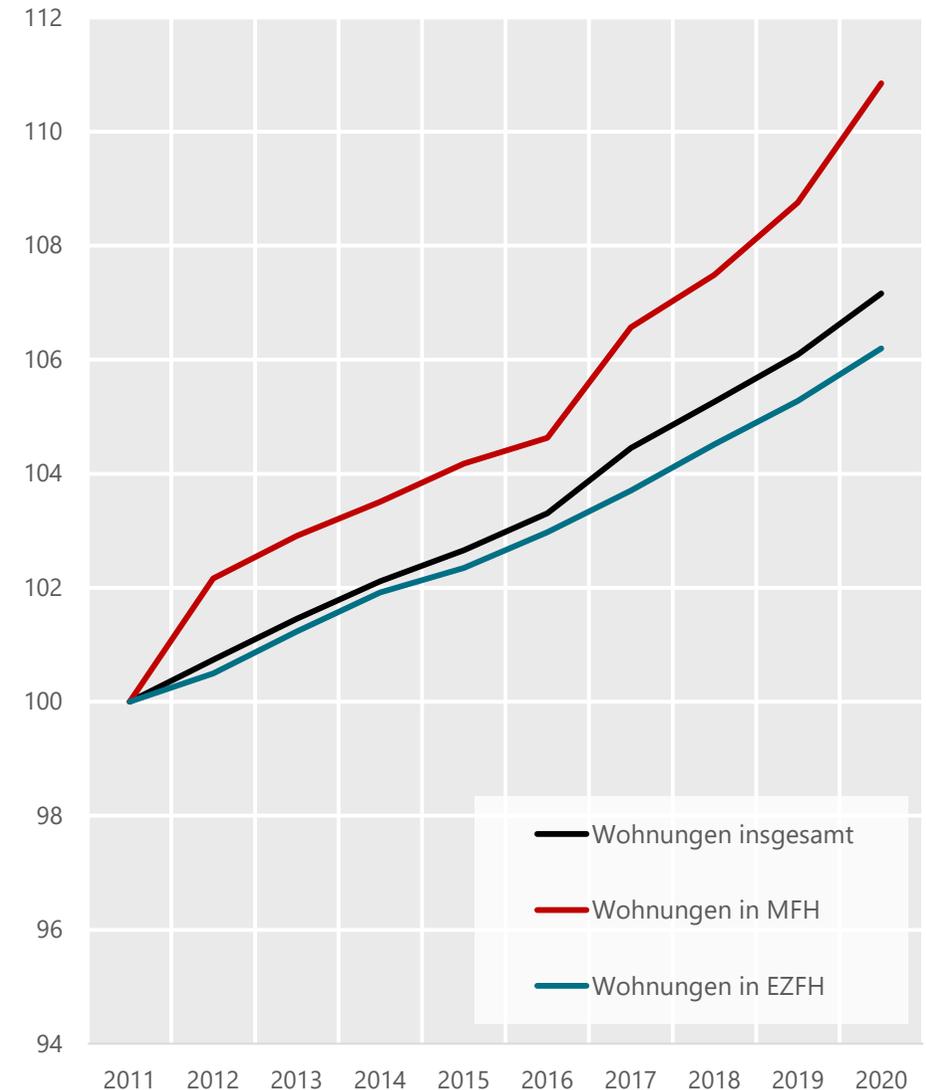
Wohnungsangebot wird in der Region konstant größer

2020 gab es in der Region Hesselberg insgesamt 30.251 Wohnungen, davon 29.224 Wohnungen in Wohngebäuden. Die anderen Wohnungen entfallen auf Nichtwohngebäude. Rund **83 %** des Bestandes in Wohngebäuden entfallen auf **Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** (EZFH) der Rest befindet sich im Wesentlichen in **Mehrfamilienhäusern** (MFH). Zudem gibt es ein kleines Angebot von Wohnheimplätzen.

Ein hoher Anteil von Wohnungen im Eigenheimsegment ist typisch für eher ländlich geprägte Regionen. Allerdings können fehlende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zur Herausforderung werden. Häufig **fehlen altersgerechte Wohnangebote**, wodurch auch der **Generationenwechsel im Eigenheimsegment behindert** wird.

Seit 2011 wurde das **Wohnungsangebot kontinuierlich und stetig ausgebaut** – 2020 gab es 7,2 % mehr Wohnungen als zu Beginn des Betrachtungszeitraums. Dieser Zuwachs ist in den letzten Jahren auch vermehrt auf Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zurückzuführen.

Die Region Hesselberg entwickelt sich dabei entsprechend des Trends im Regierungsbezirk Mittelfranken. Insgesamt ist der Wohnraumzuwachs damit deutlich stärker als im Bundestrend, bleibt aber hinter der Entwicklung im Freistaat Bayern zurück.



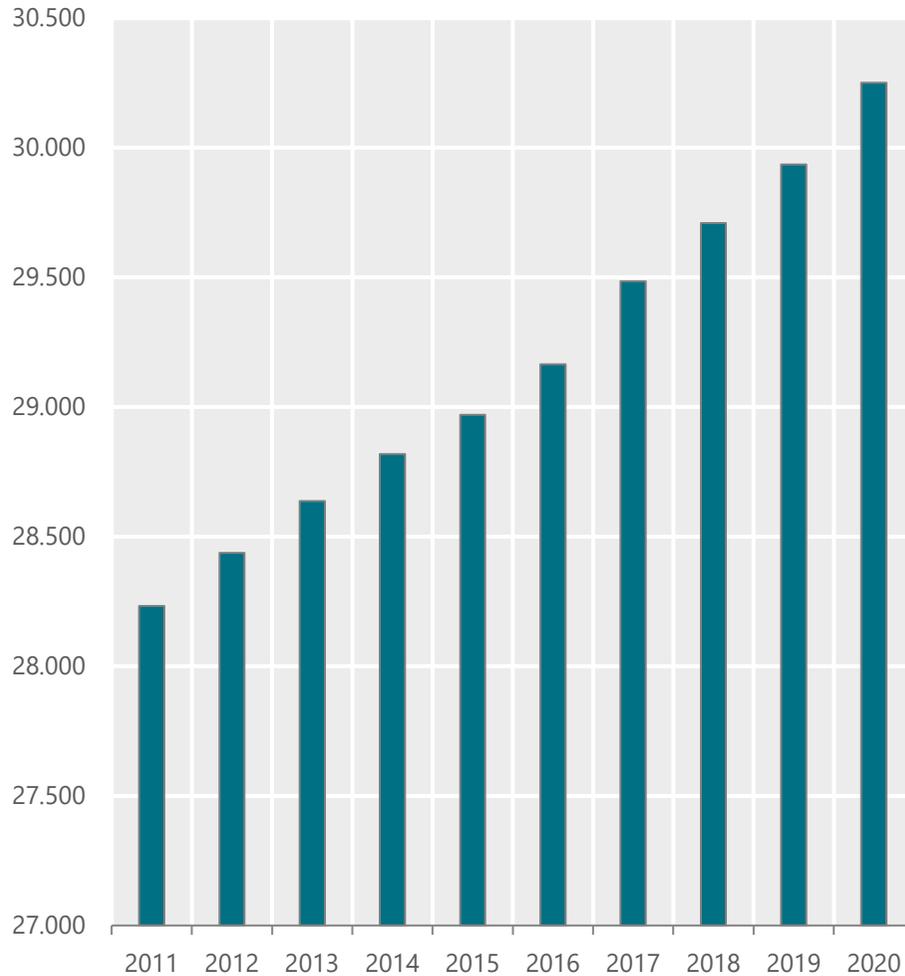
Wohnungsbestand nach Gebäudeart Region Hesselberg, 2011 – 2020, 2011=100

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, jeweils zum 31.12.;
Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Wohnraumentwicklung

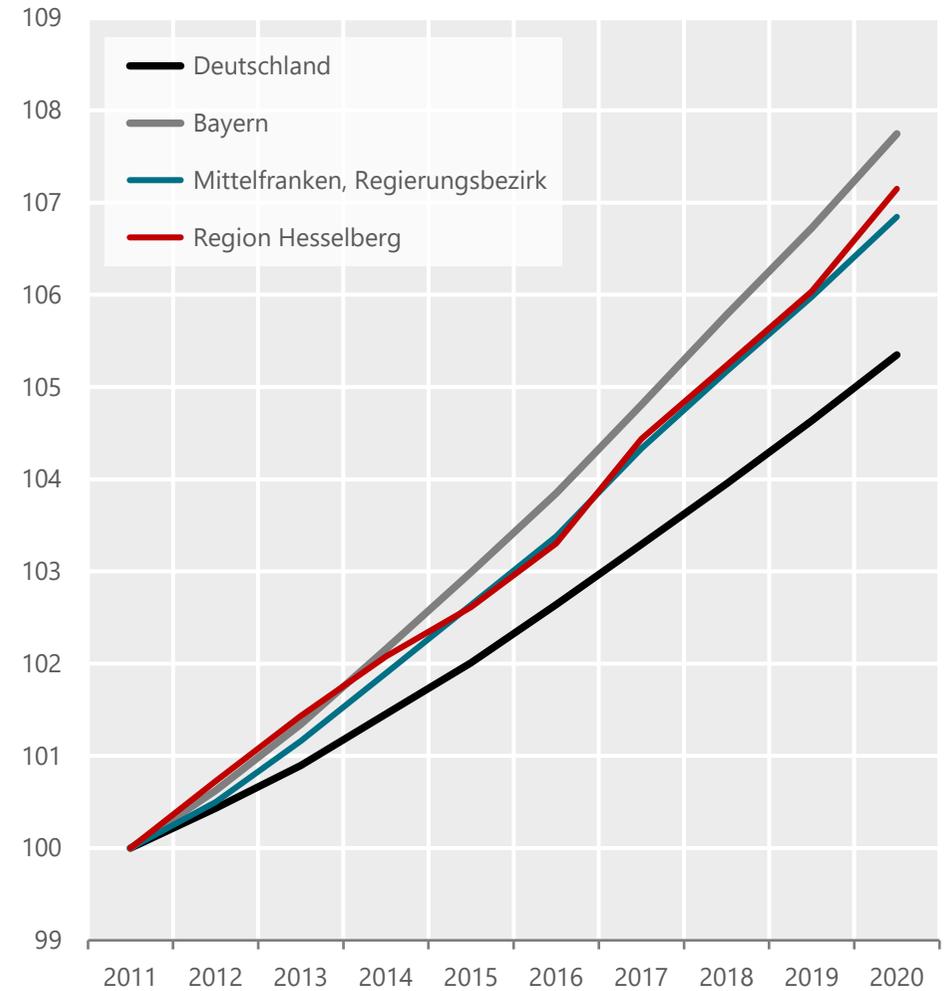
Region Hesselberg 2011 – 2020, absolut



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Darstellung CIMA IfR

Wohnraumentwicklung

2011 – 2020, 2011=100



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Darstellung CIMA IfR

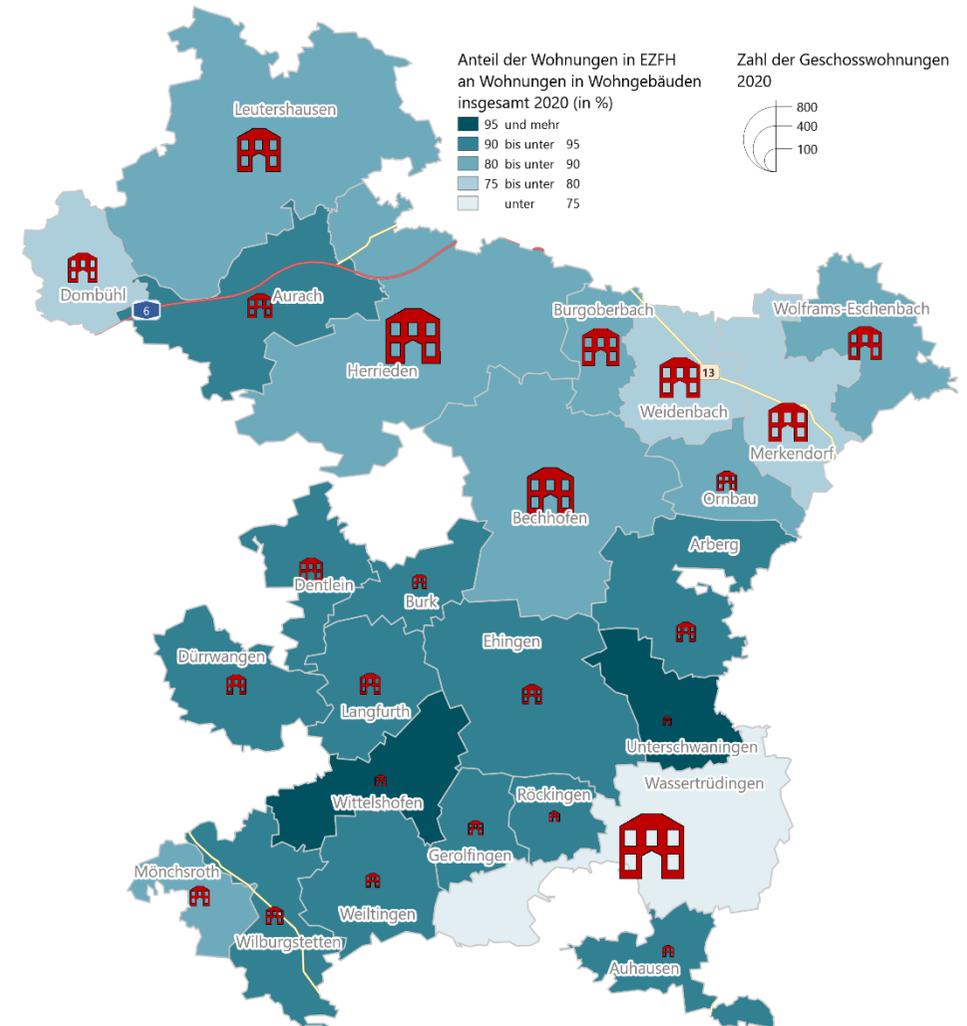


Kaum Geschosswohnungen im Süden der Region Hesselberg

Das **Wohnungsangebot** der Region Hesselberg ist vorrangig **durch Eigenheime geprägt**. Vor allem **im Süden der Region** sind die **Eigenheimquoten** mit teilweise über 90 % ausgesprochen **hoch**. Spitzenreiter sind hier Wittelshofen mit 96 % und Unterschwaningen mit 95 %. In der Nordhälfte kommt dem Geschosswohnungsbau dagegen eine deutlich höhere Bedeutung zu. Die Kommune mit der niedrigsten Eigenheimquote ist allerdings die Stadt Wassertrüdingen im Südosten mit 69 %.

Die hohen Eigenheimquoten gehen mit einem auch in absoluten Zahlen **geringen Angebot von Geschosswohnungen** einher. So gibt es in der gesamten Gemeinde Unterschwaningen nur 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch in den Gemeinden Wittelshofen und Röckingen (jeweils 25) sowie in Auhausen ist das absolute Angebot äußerst überschaubar. Die meisten Geschosswohnungen gibt es in der Stadt Wassertrüdingen (824). Darüber hinaus finden sich ein großes Angebot von Geschosswohnungen wiederum nur in den nördlichen Kommunen, wie etwa der Stadt Herrieden (582), Markt Bechhofen (414) und der Stadt Leutershausen (362).

Für den Mietwohnungsmarkt ist diese Verteilung der Gebäudetypen von großer Bedeutung. Der Geschosswohnungsbau spielt eine wichtige wohnungs- und sozialpolitische Rolle, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Zudem ist ein Großteil der **Mietwohnungen typischerweise im Geschosswohnungsbau** verortet. In Regionen, in denen Geschosswohnungen sowohl absolut als auch relativ eine geringe Rolle spielen, ist der Mietwohnungsmarkt in der Regel auch nur sehr schwach ausgeprägt.



Eigenheimquote und Zahl der Geschosswohnungen in der Region Hesselberg 2020

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

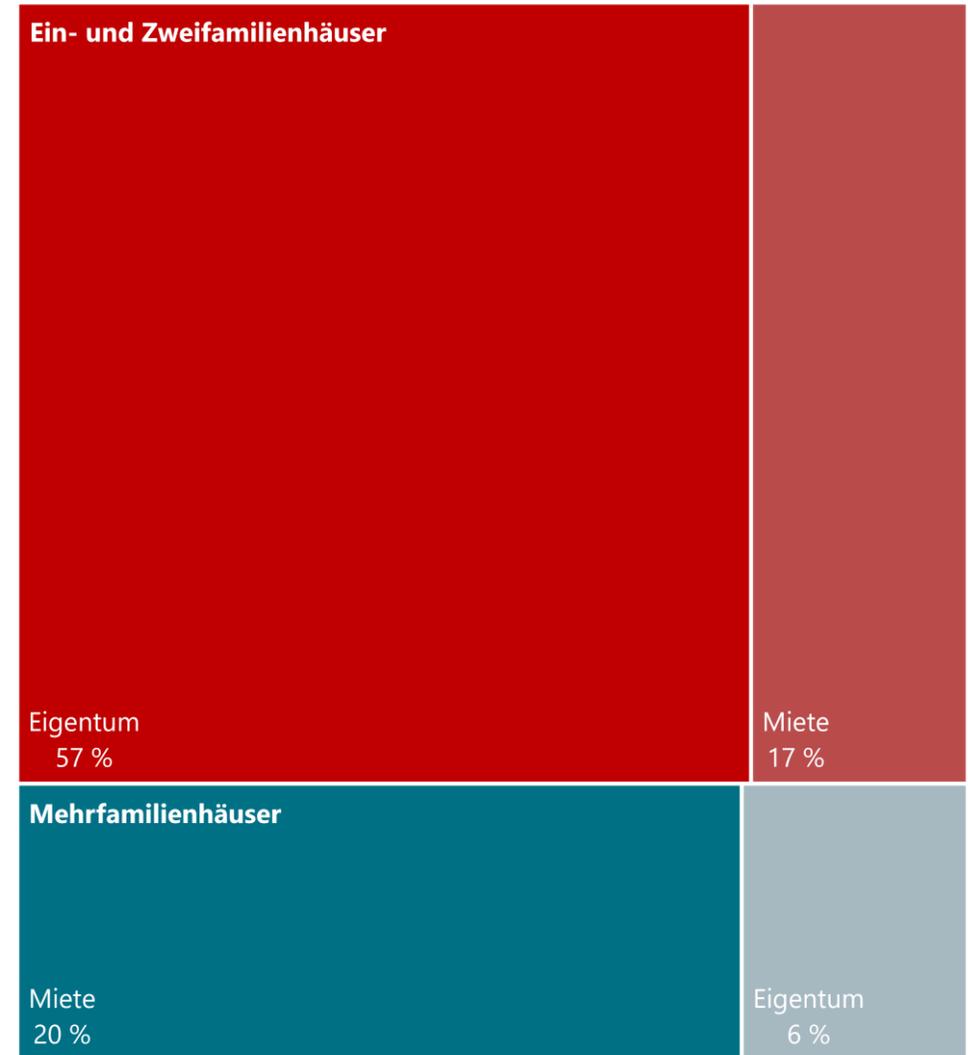


Wenige Haushalte leben derzeit zur Miete

Der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern hat auch Auswirkungen auf das Verhältnis von Eigentum und Miete in der Region. Die Verhältnisse sind dabei in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries ähnlich. **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** werden meistens von **Mieterhaushalten** bewohnt. Dies trifft im Landkreis Ansbach auf **jeden fünften Haushalt** zu, in Donau-Ries ist der Wert geringfügig höher. Wohneigentum im Geschosswohnungsbau ist mit rund sechs Prozent der Haushalte nicht sehr stark verbreitet. Insgesamt wohnen aber etwas mehr als ein Viertel aller Haushalte im Landkreis Ansbach in einem Mehrfamilienhaus.

Knapp **drei Viertel der Haushalte lebt in Ein- und Zweifamilienhäusern**, die meisten davon sind auch **Eigentümer** der Immobilie. In Donau-Ries ist der Anteil der Mieterhaushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern geringfügig niedriger als in Ansbach.

Diese Ausführungen stellen eine Nachfrageschätzung dar. Daher kann es je nach Zählung der Haushalte zu geringen Abweichungen gegenüber dem Wohnungsbestand in EZFH und MFH kommen. Beispielsweise besteht eine Wohngemeinschaft (WG) im Allgemeinen aus mehreren einzelnen Haushalten, kann aber je nach Definition von Haushalt und Charakter der WG auch einen Mehrpersonenhaushalt bilden.



Eigentum und Miete im Landkreis Ansbach, 2020

Quelle: CIMA-Wohnungsprognoseprognose; Wohnungsfortschreibung des Landesamts für Statistik; Wohnzusatzenerhebung Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen CIMA IfR



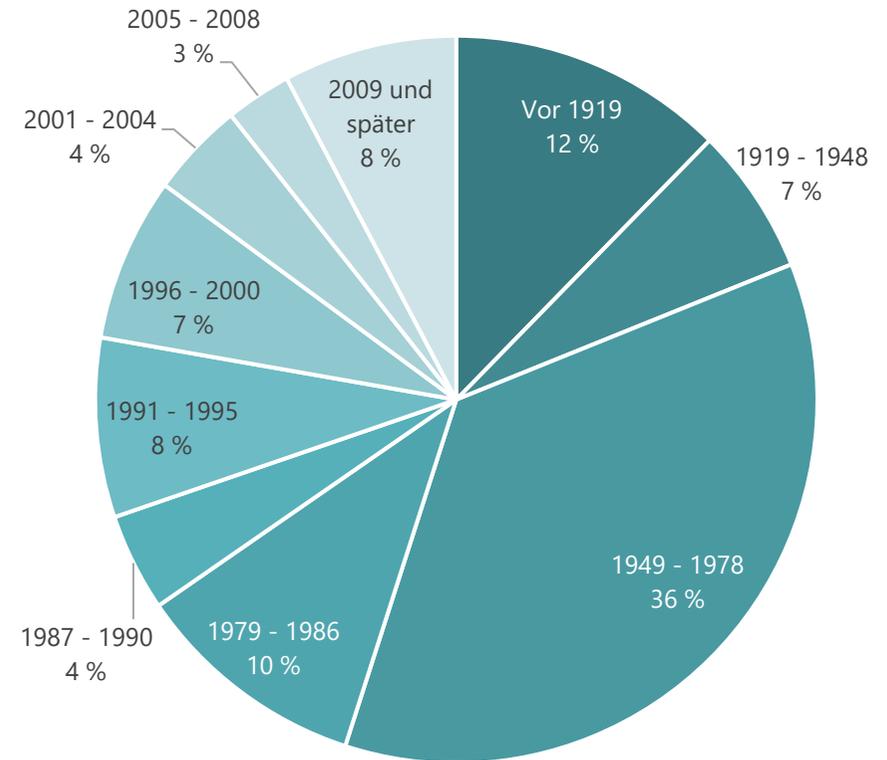
Starke Bautätigkeit verjüngt Wohnungsbestand

Für die Baualtersstruktur liegen Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vor, die durch die Baufertigstellungen der letzten Jahre ergänzt werden können. Seither erfolgte Bauabgänge können aufgrund fehlender Daten zum Baualter zwar nicht berücksichtigt werden, aufgrund der **Langlebigkeit von Gebäuden** spiegeln die vorhandenen Daten die grundsätzliche Altersstruktur vor Ort aber dennoch recht genau wider.

Die starke Bautätigkeit in der Region spiegelt sich in der Baualtersstruktur der Wohnungen wieder. Rund **8 %** der Wohnungen sind **kaum älter als zehn Jahre**. Wohnungen der **Nachwendezeit** machen sogar **knapp ein Drittel** des Wohnungsbestandes aus. Aufgrund des recht jungen Baualters kann hier im Allgemeinen von einem recht **guten energetischen Zustand** ausgegangen werden. Allerdings entwickeln gerade Gebäude der 1990er-Jahre in den kommenden Jahren erste Sanierungsbedarfe.

Auch die starke Bauphase der **Nachkriegszeit** hat ihre Spuren hinterlassen, **mehr als ein Drittel** der Wohnungsbestände entfällt auf diesen Zeitraum. Die Wohnungen dieser Zeit entsprechen in Zuschnitt, Ausstattung und Sanierungsstand **häufig nicht mehr aktuellen Ansprüchen**. Dies kann als Hinweis auf Sanierungs- und Ersatzbedarfe gesehen werden. Auf die **Kriegs- und Vorkriegszeit** entfällt dagegen nur **knapp ein Fünftel** des Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen sind, sofern modernisiert, in der Regel **sehr beliebt bei Wohnungssuchenden**.

Im Hinblick auf Gebäudetypen ist festzustellen, dass der **Mehrfamilienhausbestand deutlich jünger** ist als der Eigenheimbestand. Gut ein Viertel des Geschosswohnungsbaus ist erst 2009 oder später entstanden.



Wohnungen nach Baujahr in der Region Hesselberg 2020

Quelle: GWZ 2011; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

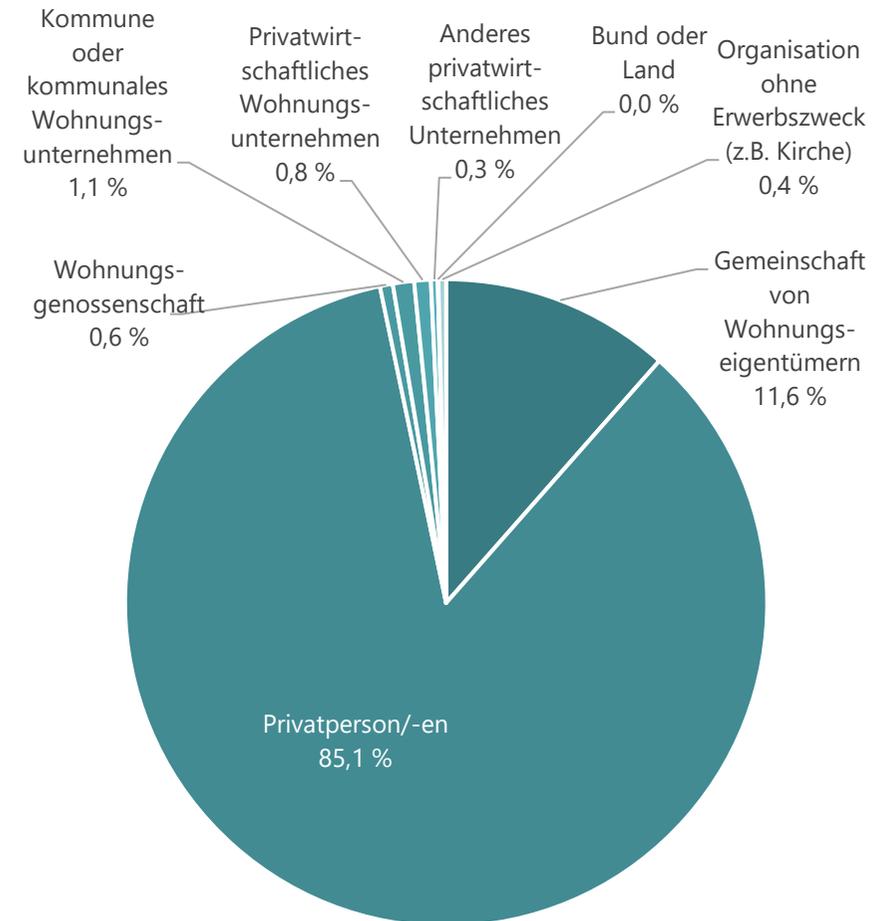


Privateigentümer stellen Großteil des Wohnungsangebots

Die Eigentümerstruktur des Gebäudebestands erlaubt Aussagen über die Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsangebot.

Entsprechend des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern werden über **96 % der Wohngebäude** in der Region Hesselberg von **Privatpersonen** bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (WEGs), die ebenfalls häufig aus Privatpersonen bestehen, gehalten. Andere Akteure spielen nur eine sehr geringe Rolle. Besonders groß ist die Bedeutung der Privatpersonen erwartungsgemäß bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Aber auch bei den Mehrfamilienhäusern dominieren die privaten Eigentümer mit einem Anteil von rund 90 % deutlich. Wohnungsbaugenossenschaften sowie private bzw. kommunale (Wohnungs-)Unternehmen besitzen nur einen geringen Teil der Wohnimmobilien in der Region Hesselberg.

Für die Steuerung des lokalen Mietwohnraummarktes kann ein hoher Anteil an Privateigentümern eine Herausforderung sein, da es an einem gemeinsamen Ansprechpartner fehlt. Jedoch kann bei konkreten und lokal umrissenen Handlungserfordernissen gerade in ländlicheren Regionen mit wenigen Leerständen die persönliche und direkte Ansprache von Eigentümern schneller und einfacher funktionieren als umfangreiche bürokratische Maßnahmen.



Gebäude nach Eigentumsform in der Region Hesselberg 2011

Quelle: GWZ 2011; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

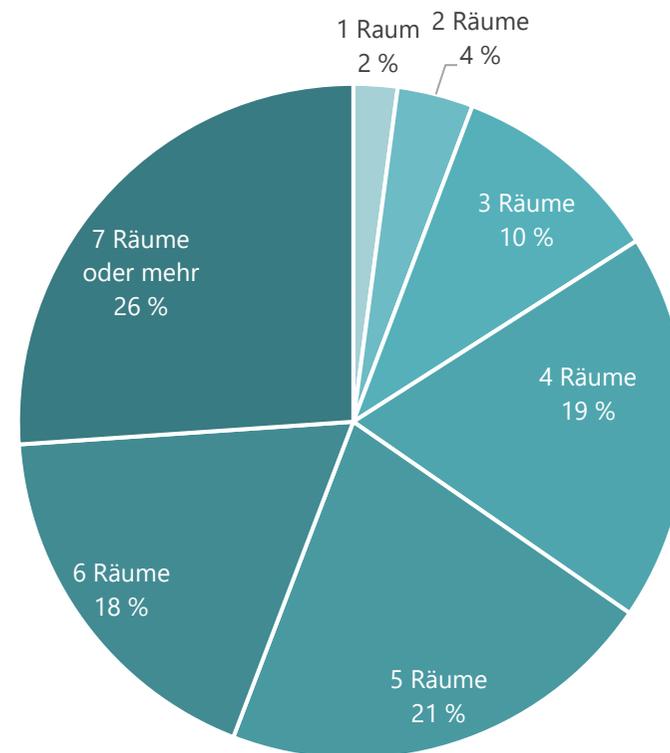


Große Wohnungen prägen das Angebot

Wohnungen mit vielen Räumen prägen den Bestand in der Region Hesselberg. So verfügen fast zwei Drittel der Wohnungen über fünf und mehr Räume. Drei- und Vierraumwohnungen machen weniger als ein Drittel aller Wohnungen in der Region aus. Kleinstwohnungen mit höchstens zwei Räumen kommen kaum vor.

Der Vergleich zum Jahr 2011 zeigt einen Anstieg des Wohnungsangebots in allen Größenklassen. Entsprechend der Konzentration des Neubaus auf Eigenheime ist das absolute **Wohnungsangebot** allerdings **vor allem bei großen Wohnungen** mit fünf oder sechs Räumen **gewachsen** (+807). Aber auch Drei- und Vierraumwohnungen (+578) und Kleinstwohnungen (+399) wurden in nennenswertem Umfang errichtet. Hier spiegelt sich in der Bautätigkeit möglicherweise die zunehmende Singularisierung von Haushalten durch die Alterung der Gesellschaft und einen steigenden Anteil von Singles wider.

Die Raumanzahl einer Wohnung setzt sich aus allen separaten Wohnräumen, die größer als sechs Quadratmeter sind, zusammen. Dazu zählen beispielsweise Wohn-, Ess-, Schlafzimmer und abgeschlossene Küchen. Bäder, Flure und Wirtschaftsräume werden nicht dazu gezählt.



Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume in der Region Hesselberg 2020

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

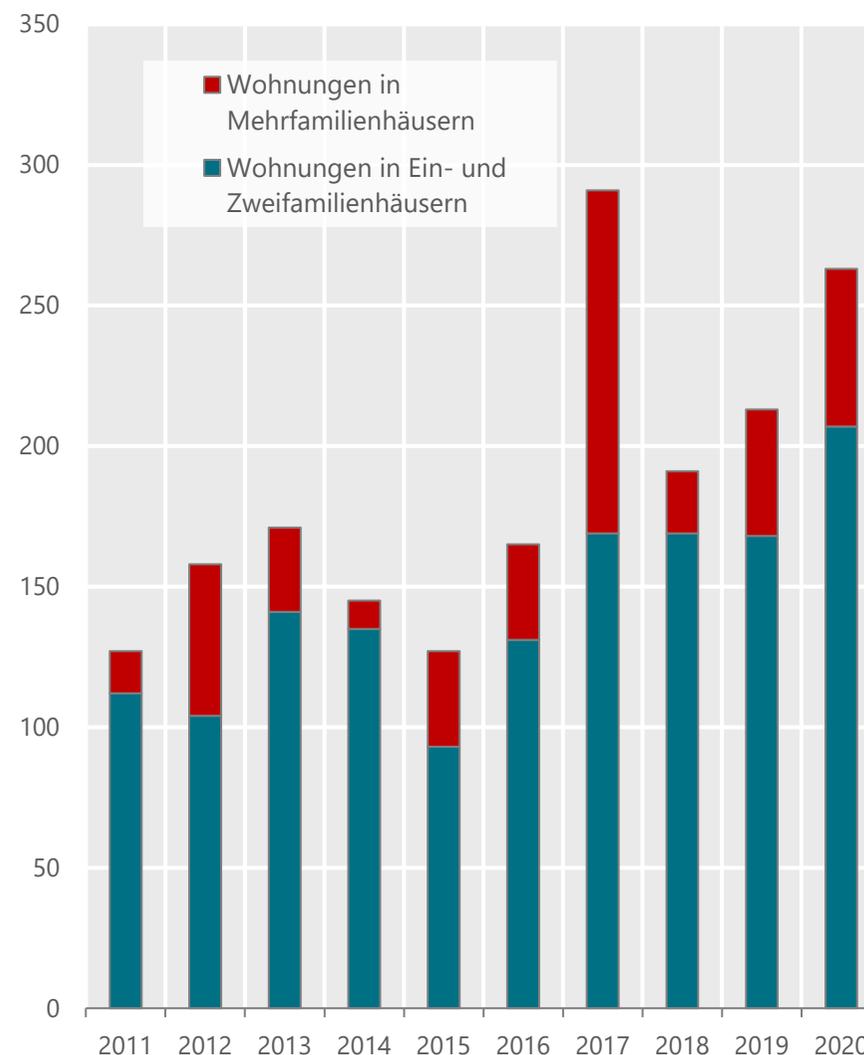


Eigenheime dominieren weiterhin die Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in der Region Hesselberg hat in den vergangenen Jahren tendenziell zugenommen. Während in den Jahren 2011, 2014 und 2015 noch weniger als 150 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt wurden, waren es 2017 und 2020 schon mehr als 250. Der Fokus liegt dabei auch weiterhin auf Ein- und Zweifamilienhäusern. Durchschnittlich **80 % der neuen Wohnungen** sind dem **Eigenheimsegment** zuzurechnen, allerdings ist hier die Schwankungsbreite zwischen den Jahren sehr hoch. Dieser Trend wird sich in Zukunft voraussichtlich weiter fortsetzen, denn die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überstieg auch 2020 deutlich jene in Mehrfamilienhäusern.

Dennoch **gewinnt** auch das **Wohnen in Mehrfamilienhäusern** in der Region langsam **an Bedeutung**. Besonders hervorzuheben ist hier das Jahr 2017, in dem 122 neue Wohnungen – fast die Hälfte des gesamten Jahresneubaus – im Geschosswohnungsbau entstanden sind.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden**. Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andernorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag. Für die kommenden Jahre ist mit anhaltend positiven Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen zu rechnen.



Fertiggestellte Wohnungen in der Region Hesselberg 2011 – 2020

Quelle: Baufertigstellungsstatistik des Bundes und der Länder;
Darstellung CIMA IfR

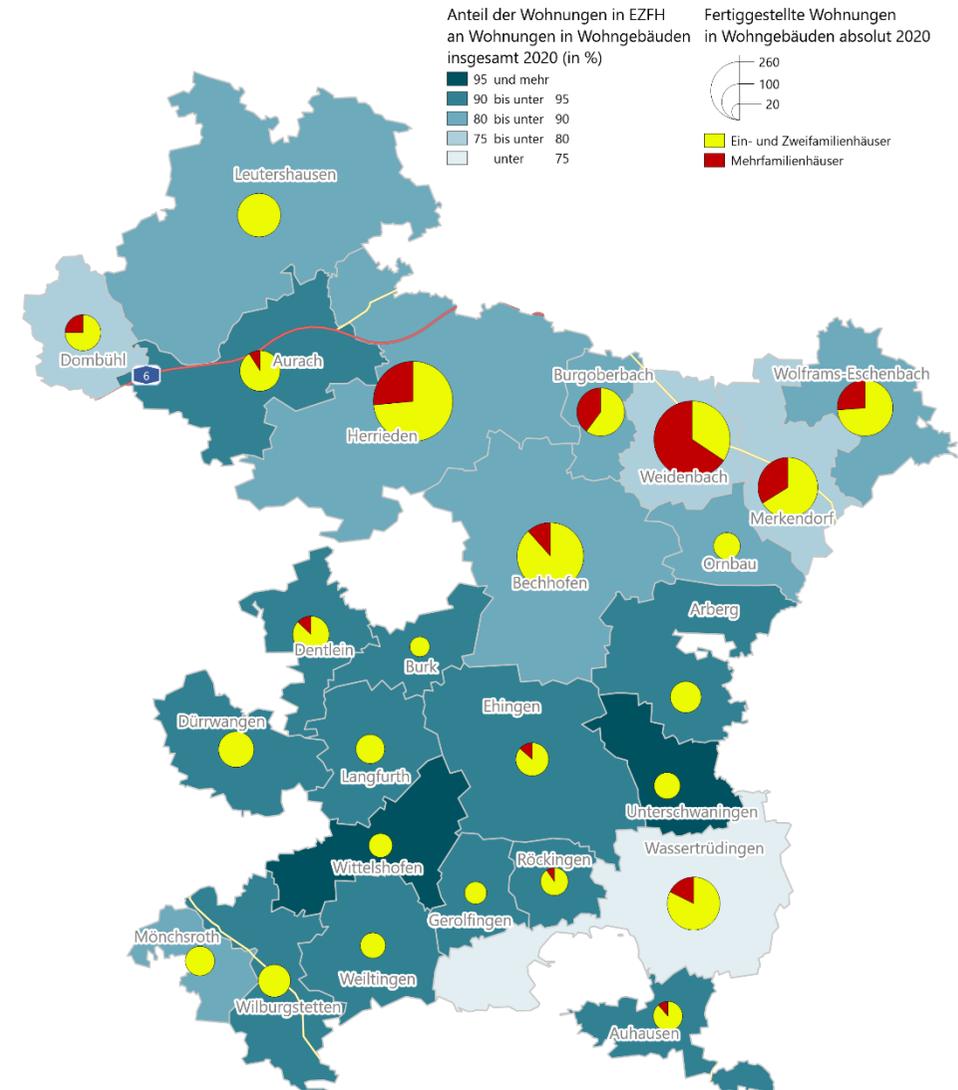


Im Norden Hesselbergs höhere Bautätigkeit als im Süden

Insgesamt wird in den **nördlichen Kommunen** der Region Hesselberg **mehr gebaut** als im Süden. Besonders viele Wohnungen wurden zuletzt in der Stadt Herrieden (257), in Markt Weidenbach (236) sowie Markt Bechhofen (180) fertig gestellt.

Zudem werden in den nördlichen Kommunen auch **mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** errichtet. Auffällig ist dabei, dass in diesen Kommunen die **Eigenheimquote im Regionsvergleich** bereits **relativ niedrig** ist. Geschosswohnungsbau findet also vorrangig dort statt, wo bereits Geschosswohnungen sind. Ein wesentlicher Grund dafür dürfte die räumliche Nähe zu der kreisfreien Stadt Ansbach sein. Dies bedingt eine höhere Wohnraumnachfrage sowie höhere Wohnkosten im suburbanen Raum verglichen zu den stärker ländlich geprägten Kommunen im Süden der Region Hesselberg.

Ein besonders gutes Beispiel für diesen Zusammenhang ist Markt Weidenbach (Eigenheimquote 78%), wo rund zwei Dritteln des Wohnungsneubaus in Mehrfamilienhäusern stattfindet. Ein ähnlicher Zusammenhang ist auch in den Städten Merkendorf, Wolframs-Eschenbach und Herrieden zu beobachten sowie in Markt Dombühl und Burgoberbach. In der Südhälfte der Region finden sich dagegen Kommunen, in denen im Betrachtungszeitraum überhaupt kein Geschosswohnungsbau stattgefunden hat, wodurch hohe Eigenheimquoten zementiert werden (Bsp: Wittelshofen, Unterschwaningen).



Fertiggestellte Wohnungen in der Region Hesselberg 2011 – 2020 und Eigenheimquote 2020

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Leerstand in der Region leicht gestiegen

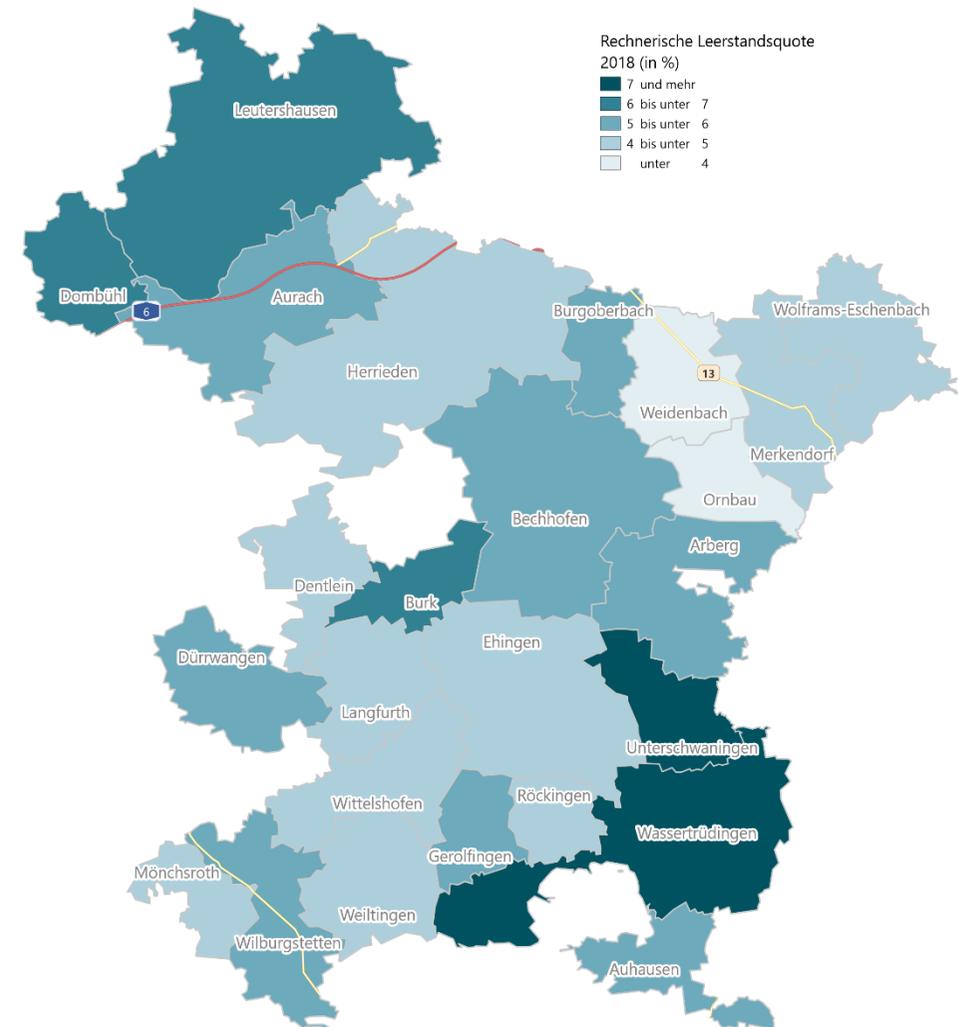
Der Analyse von Wohnungsleerstand kommt eine hohe Bedeutung für die Bestimmung von Reserven auf dem Wohnungsmarkt, aber auch für die Benennung von regionalen Herausforderungen zu.

Die letzte regionalisierbare amtliche Erhebung zum Leerstand ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011. Damals betrug die Leerstandsquote in der Region Hesselberg rund 4,7 %. Rund 1.300 Wohnungen wurden von Eigentümern und Verwaltern als leer stehend angegeben. Damit lag der Leerstand über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Mittelfranken (3,7 %) und des Freistaats Bayern (3,9 %).

Eine weitere Datenquelle ist die amtliche Statistik des Mikrozensus, für den alle vier Jahre (zuletzt 2018) in der Zusatzerhebung Wohnen die unbewohnten Wohnungen erfasst werden. Sowohl die Leerstandsdefinition als auch die Erhebungsmethodik unterscheiden sich deutlich von der GWZ. Zudem sind die Daten nicht auf Gemeindeebene verfügbar.

Durch Verschneidung der beiden Datenquellen können Aussagen zum Entwicklungsverlauf des Leerstandes in der Region abgeleitet werden. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den vergangenen Jahren leicht gestiegen ist. Es kann von einer **Leerstandsquote von rund 5,2 %** bzw. gut 1.500 Wohnungen ausgegangen werden.

Regional zeigen die Leerstände kein klares Bild. Tendenziell ist der Leerstand im Süden der Region höher als im Norden bzw. Osten. Die höchsten rechnerischen Leerstandswerte sind für die Stadt Wassertrüdingen sowie die Gemeinde Unterschwaningen zu erwarten. In Markt Weidenbach und der Stadt Ornbau dürften die Leerstände dagegen unterdurchschnittlich sein.



Rechnerische Leerstandsquote in der Region Hesselberg 2018

Quelle: GWZ; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Kaufpreise für Wohnraum steigen auch in Ansbach und Donau-Ries

In den letzten Jahren sind die **Kaufpreise** für Wohnraum sowohl im Landkreis Ansbach als auch in Donau-Ries **deutlich gestiegen**. Dies betrifft sowohl den Bereich des individuellen Wohnungsbaus als auch Eigentumswohnungen.

Ein **gebrauchtes freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus** kostete im Jahr 2019 im **Landkreis Ansbach** rund **255.000 EUR**. Damit haben sich die Preise seit 2014 hier mehr als verdoppelt (125.000 EUR). In **Donau-Ries** ist der Anstieg nicht ganz so stark aber mit rund 73 % in einem Zeitraum von fünf Jahren immer noch sehr hoch: das mittlere Preisniveau stieg von 150.000 EUR auf **260.000 EUR**. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte wurden im Mittel rund 265.000 EUR in Ansbach (2015: 180.000 EUR) bzw. 280.000 EUR in Donau-Ries (2014: 180.000 EUR) gezahlt.

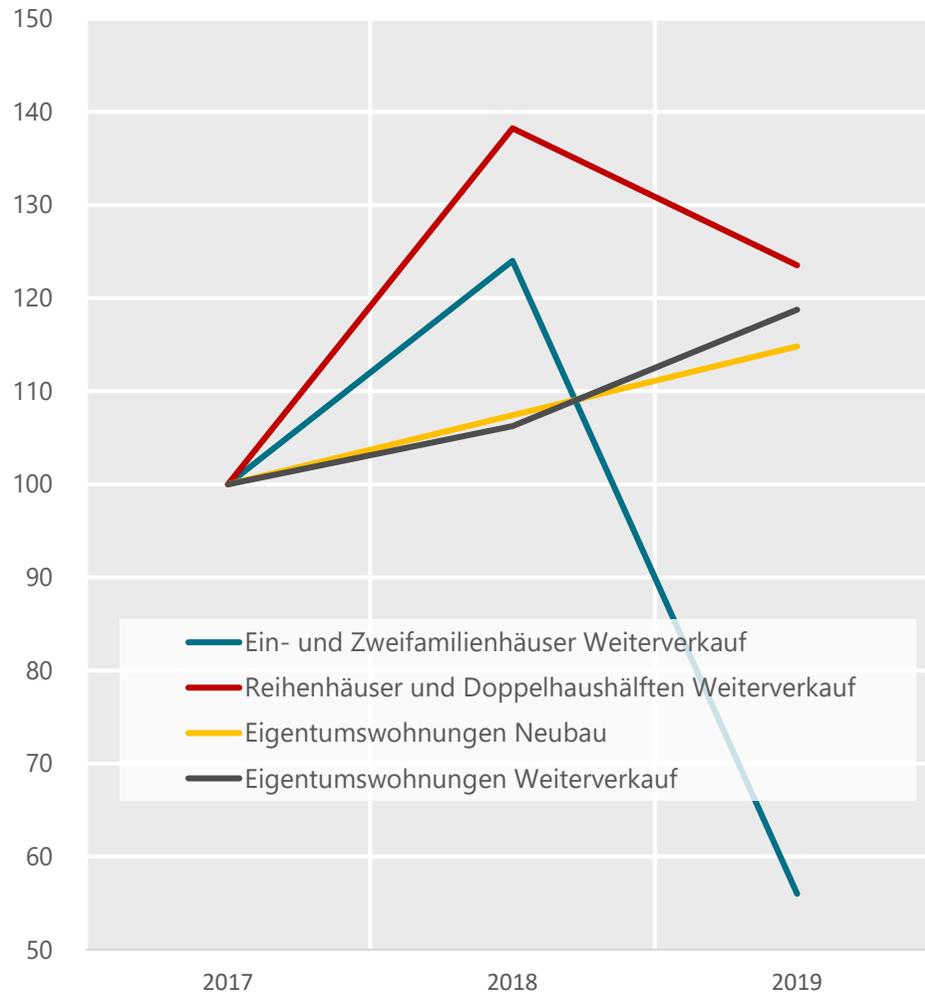
Eine **Eigentumswohnung** kostete im Neubau in Ansbach rund 3.100 EUR/qm (2017: 2.700 EUR/qm) bzw. **1.900 EUR/qm** im Weiterverkauf (2017: 1.600 EUR/qm). In Donau-Ries waren es 3.200 EUR/qm (2017: 3.100 EUR/qm) bzw. **2.300 EUR/qm** (2017: 2.100 EUR/qm).

Bezogen auf die **Quadratmeterpreise** kommt es allerdings zu **erheblichen Schwankungen** der Werte, wie dies vor allem bei den gebrauchten EZFH im Landkreis Ansbach deutlich wird. Der Wert eines Wohnobjekts wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, dies sind im Wesentlichen – neben der allgemeinen Wohnraumnachfrage – **Lage, Ausstattung und Zustand** der Immobilie. Unterschiedlichen Qualitäten und eine begrenzte Zahl an Kauffällen begünstigen massiven Schwankungen in der Statistik der erfassten Kaufpreise auf der regionalen Ebene. So ist es auch zu erklären, dass für die **Wohnflächenpreise von Eigenheimen** 2019 ein starker **Rückgang** zu verzeichnen ist. Hierbei dürfte es sich weniger um einen echten Rückgang der Preise handeln als vielmehr um den Einfluss einzelner Objekten mit besonders hoher bzw. besonders niedriger Wertigkeit auf die Gesamtpreisentwicklung. Dafür spricht auch, dass im Bereich der **Eigentumswohnungen** – die häufig als Renditeobjekt zur Weitervermietung erworben werden – die **Wohnflächenpreise** in den vergangenen zwei Jahren weiter **gestiegen** sind.



Mittlere Wohnflächenkaufpreise

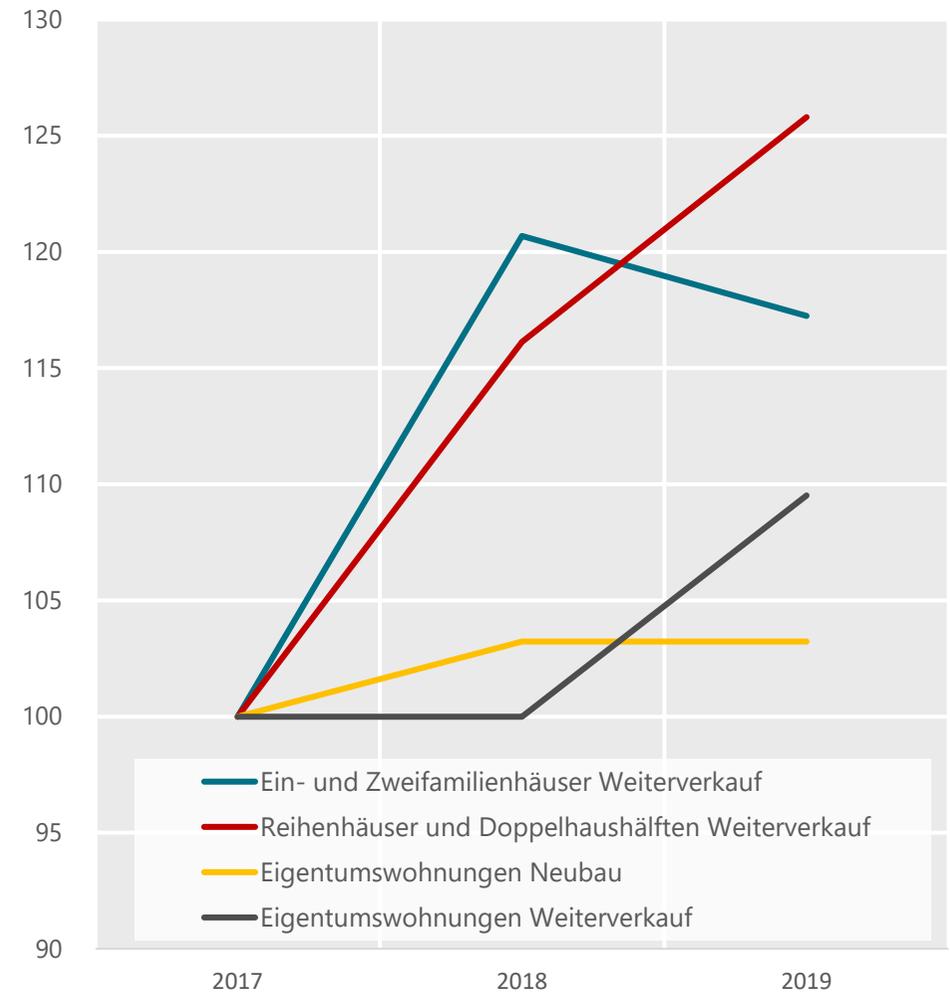
Quadratmeterpreise Landkreis Ansbach, 2017 = 100



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Berechnung und Darstellung CIMA IfR

Mittlere Wohnflächenkaufpreise

Quadratmeterpreise Landkreis Donau-Ries, 2017 = 100



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Ideelle Grundstückswerte im Süden der Region Hesselberg deutlich niedriger als im Norden

Für die Kommunen der Region Hesselberg liegt keine Auswertung der Kaufpreise von bebauten oder unbebauten Grundstücken vor. Daher muss hier auf die lokalen **Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen** der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden. Dabei handelt es sich um **durchschnittliche Lagewerte des Bodens** für Grundstücke, für die in einem bestimmten räumlichen Bereich (Bodenrichtwertzone) im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei werden bestimmte wertbeeinflussende Merkmale berücksichtigt. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte für den Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Auch **innerhalb einer Kommune** können die **Bodenrichtwerte** sehr **stark schwanken**. Dies gilt vor allem für größere Kommunen mit einer Vielzahl an Wohnbaugebieten, wie z.B. die Stadt Herrieden. Die **höchsten Bodenrichtwerte** sind im Allgemeinen jedoch in den nördlichen Gemeinden der Region Hesselberg in **direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Ansbach** zu finden. Vor allem die Gemeinde Burgoberbach sowie die Stadt Herrieden stechen hier mit Bodenrichtwerten von über 100 EUR/qm hervor. Die Gemeinden mit eher **niedrigen Bodenrichtwerten** von maximal 50 EUR/qm konzentrieren sich dagegen auf die **südliche Hälfte** der Region Hesselberg.



Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen in der Region Hesselberg 2018

Kommune	BRW für Wohnbauflächen
Arberg	25 - 50 EUR/qm
Auhausen	36 - 42 EUR/qm
Aurach	53 - 70 EUR/qm
Bechhofen	35 - 65 EUR/qm
Burgoberbach	40 - 120 EUR/qm
Burk	30 - 40 EUR/qm
Dentlein a. Forst	35 - 40 EUR/qm
Dombühl	30 - 60 EUR/qm
Dürrwangen	40 - 50 EUR/qm
Ehingen	30 - 35 EUR/qm
Gerolfingen	35 - 40 EUR/qm
Herrieden	25 - 110 EUR/qm
Langfurth	30 - 40 EUR/qm

Kommune	BRW für Wohnbauflächen
Leutershausen	30 - 80 EUR/qm
Merkendorf	50 - 80 EUR/qm
Mönchsroth	75 EUR/qm
Ornbau	50 - 60 EUR/qm
Röckingen	38 - 40 EUR/qm
Unterschwaningen	40 EUR/qm
Wassertrüdingen	30 - 65 EUR/qm
Weidenbach	45 - 75 EUR/qm
Weiltingen	30 - 38 EUR/qm
Wilburgstetten	30 - 55 EUR/qm
Wittelshofen	30 - 35 EUR/qm
Wolframs-Eschenbach	75 EUR/qm

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries; Darstellung CIMA IfR

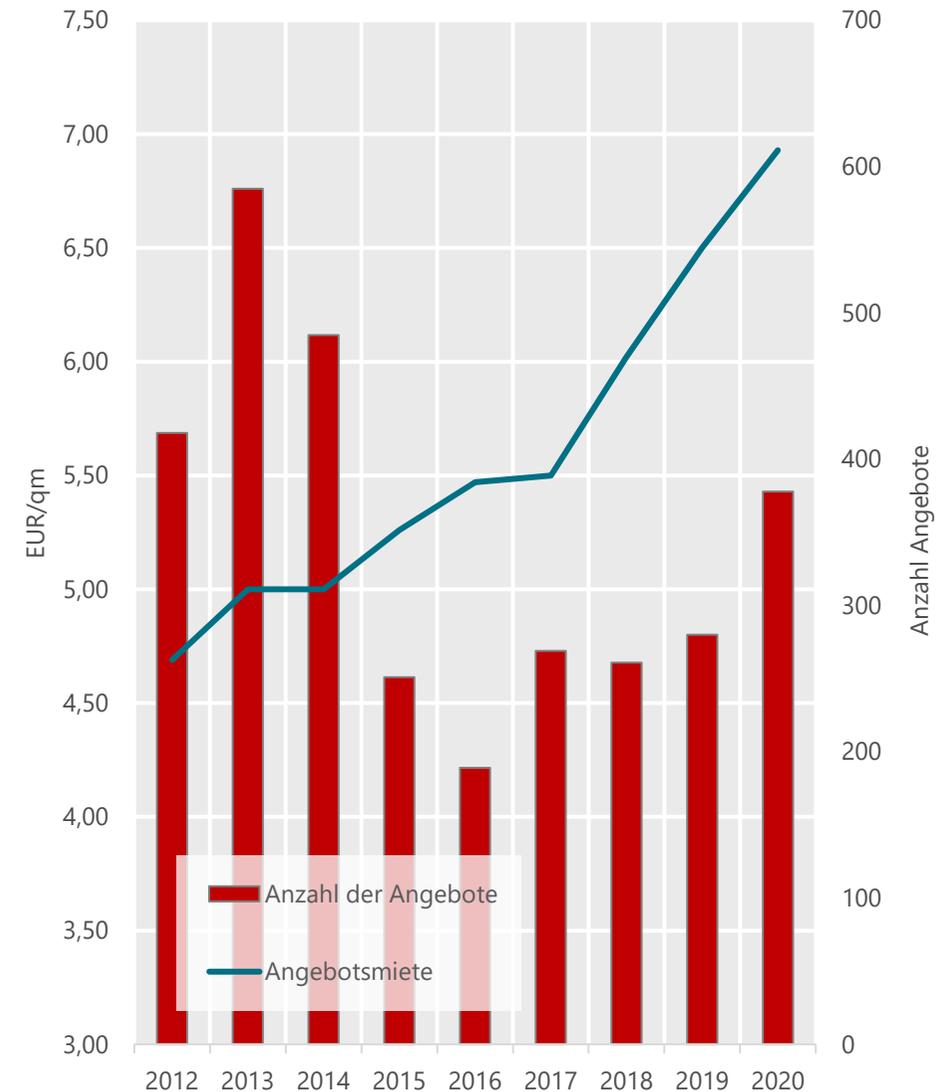


Angebotsmieten in der Region deutlich gestiegen

Der Analyse von Angebotsmietpreisen kommt eine hohe Bedeutung zu, da bezahlbarer Wohnraum in den letzten Jahren zu einem zentralen Thema geworden ist. Allgemein ist ein kontinuierlicher Anstieg der Mieten – insbesondere in den Städten – zu beobachten. Vor allem für Alleinstehende, Senioren und Studierende kann dieser Anstieg eine Herausforderung sein.

Steigende Angebotsmieten sind auch in der Region Hesselberg zu beobachten. Seit 2012 hat das Preisniveau nahezu kontinuierlich um fast 48 % zugelegt. Zuletzt wurden für eine **Bestandswohnung** rund **6,93 EUR/qm Nettokaltmiete** verlangt – 2,24 EUR/qm mehr als noch im Jahr 2012. Besonders deutlich ist der Anstieg dabei seit 2017. Dabei muss beachtet werden, dass die Angebotspreise nicht zwingend die tatsächlich vereinbarten Preise abbilden. Sie zeigen lediglich das Preisniveau der inserierten Angebote. Die Wohnungsinserate decken auch nicht das gesamte Angebot ab. Gerade in ländlichen Regionen werden Wohnungen freie Wohnungen auch über persönliche Kontakte weitergegeben.

Auffällig ist zudem die **zwischenzeitlich rückläufige Dynamik** des Mietmarktes. Während zu Beginn des Betrachtungszeitraumes konstant über 400 Mietangebote erfasst werden konnten, waren es von 2015 bis 2019 im Mittel nur rund 250 Inserate. Erst im letzten Betrachtungsjahr ist das inserierte Angebot wieder auf knapp unter 400 gestiegen. Die Gründe für diesen Rückgang lassen sich aus der Statistik nicht ablesen. Denkbar ist jedoch ein Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen aus der starken Zuwanderungsphase 2015/2016.



Angebotsmieten und Mietangebote für Bestandswohnungen in der Region Hesselberg, 2012 – 2020

Quelle: RegioKontext GmbH; VALUE Marktdatenbank; Darstellung CIMA IfR



Kein öffentlich geförderter Wohnraum in der Region – aber preisgünstige Wohnungen durch kommunales und genossenschaftliches Angebot

Die **soziale Wohnraumversorgung** durch öffentlich geförderte Wohnungen erfüllt eine wichtige Funktion am Wohnungsmarkt, weil gerade einkommensschwache Haushalte Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Solche gebundenen Wohnungen stehen nur Haushalten mit einem sogenannten Wohnberechtigungsschein zur Verfügung.

In den Kommunen der Region Hesselberg mit mindestens 5.000 Einwohnern gibt es derzeit **keinen Wohnraum, der Sozialbindungen unterliegt**. Dies muss allerdings kein Problem sein, wenn eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum auf anderem Wege sichergestellt werden kann.

In der Region Hesselberg wird preisgünstiger Wohnraum durch kommunalen Wohnungsbestand sowie genossenschaftliches Wohnen angeboten. So gibt es etwa in der **Stadt Herrieden** 20 **städtische Wohnungen**, die vorrangig an einkommensschwache Haushalte vermietet werden.

Darüber hinaus stellt die **Baugenossenschaft** Feuchtwangen Wohnungen zu relativ günstigen Preisen in der **Stadt Herrieden** (30 Wohnungen), **Markt Bechhofen** (74), **Markt Dentlein am Forst** (8) sowie **Markt Weidenbach** (12) zur Verfügung. Dasselbe gilt für die Baugenossenschaft Dinkelsbühl, die 42 – teilweise ehemals gebundene – Wohnungen in der **Stadt Wassertrüdingen** anbietet.



Mietwohnungsangebot in der Region Hesselberg noch wenig entwickelt

Das **Wohnungsangebot** in der Region Hesselberg ist **geprägt durch Eigenheime**. Dementsprechend lebt ein Großteil der Haushalte in der Region in der eigenen Immobilie, Mietwohnungen sind relativ wenig verbreitet. Auffällig ist dabei die **lokale Differenzierung** innerhalb der Region. Während es im Süden teilweise sehr wenig Geschosswohnungsbau gibt, ist diese Wohnform im Norden deutlich weiter verbreitet. Die Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat dazu beigetragen, diese Disparitäten weiterzuführen. Während sich das Wohnungsangebot im Norden durch Neubau durchaus dynamisch entwickelt, wächst der Geschosswohnungsbestand in der südlichen Regionshälfte nur sehr langsam.

Insgesamt zeigt die Entwicklung des Wohnungsangebots jedoch, dass die **Nachfrage nach Wohnraum** in der Region weiterhin **hoch** ist. Das legen nicht nur Fertigstellungszahlen von neuen Wohnungen nahe, sondern auch die **moderate Leerstandsentwicklung**. Zudem weist diese Entwicklung darauf hin, dass es vergleichsweise wenig Probleme mit strukturellem Leerstand gibt und der vorhandene Neubau Ausdruck echter Nachfrage ist. Ein gewisses Leerstandsniveau ist zudem erforderlich, um Umzugsketten zu ermöglichen.

Eine hohe Nachfrage nach Wohnungsangeboten zeigt sich auch bei der Preisentwicklung. Unter Berücksichtigung von Schwankungen und Unsicherheiten in der Datenlage zeigt sich, dass sowohl die **Kauf- als auch die Mietpreise** in den vergangenen Jahren **teils deutlich gestiegen** sind. Gerade vor dem Hintergrund steigender Kaufpreise kommt dabei einem differenzierten Mietwohnungsangebot auch in ländlichen Regionen eine hohe Bedeutung zu. Haushalte, die sich Wohneigentum nicht leisten können oder wollen, sind auf dieses Wohnsegment angewiesen. Dabei sind Mietwohnungen in verschiedenen Preissegmenten erforderlich, um bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzuhalten. Dies gilt umso mehr, als es in der Region keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Mietpreis- bzw. Belegungsbindungen gibt.



Einschätzung lokaler Experten: steigende Nachfrage, abweichende Prioritäten und neue Bedürfnisse

In den qualitativen Interviews wurde vor allem nach dem Wohnungsangebot, der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau sowie den größten Hemmnissen bei dessen Ausweisung gefragt.

Bei allen Interviews zeigte sich durchweg ein Bild von einem **Angebotsmangel** an Mietwohnungen und einer **hohen Nachfrage**. Vor allem für jüngere Alleinstehende ist es ein Problem, dass aufgrund des geringen Angebots die wenigen verfügbaren Wohnungen **zu teuer** sind. Mietangebote in den gängigen Online-Portalen sind häufig nur kurze Zeit verfügbar. Ausnahmefälle sind lediglich Wohnungen mit einem klaren Sanierungsdefizit, welche oftmals dauerhaft leer stehen.

Anfragen zu Geschosswohnungsbau vor allem in Neubaugebieten seitens verschiedener Bauträger erreichen **zunehmend** die Verwaltungen. Der Fokus von Seitens der Politik liegt jedoch auf jungen Familien und deren verstärktem Interesse an Einfamilienhäusern. Anfragen von Investoren werden vereinzelt mit der Begründung „*Wohnen soll kein Gewerbe sein*“ abgelehnt. Auch Sorgen um den sozialen Zusammenhalt durch verstärkten Zuzug spielen eine Rolle.

In Orten mit einem geringen Mietangebot ist eine Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungen der **Umbau bestehender Einfamilienhäuser** nach dem Auszug der Kinder. Allerdings wird in der Region häufig der Umbau zu **Ferienwohnungen** bevorzugt. Infolge der unmittelbaren Nähe zur beliebten Urlaubsregion Fränkisches Seenland sind diese auch oft ausgebucht.

Interviewpartner aus Orten mit einem größeren Angebot an **Geschosswohnungsbau** gaben wiederum an, dass der Zuzug aller Altersgruppen als positiv gesehen wird, wodurch auch gewerblicher Wohnungsbau durch Projektträger zugelassen wird. Ein Hauptargument hier ist die **Notwendigkeit alternativer Wohnformen** aufgrund zunehmend **heterogener Lebensstile**.



Entwicklung der Wohnungsnachfrage



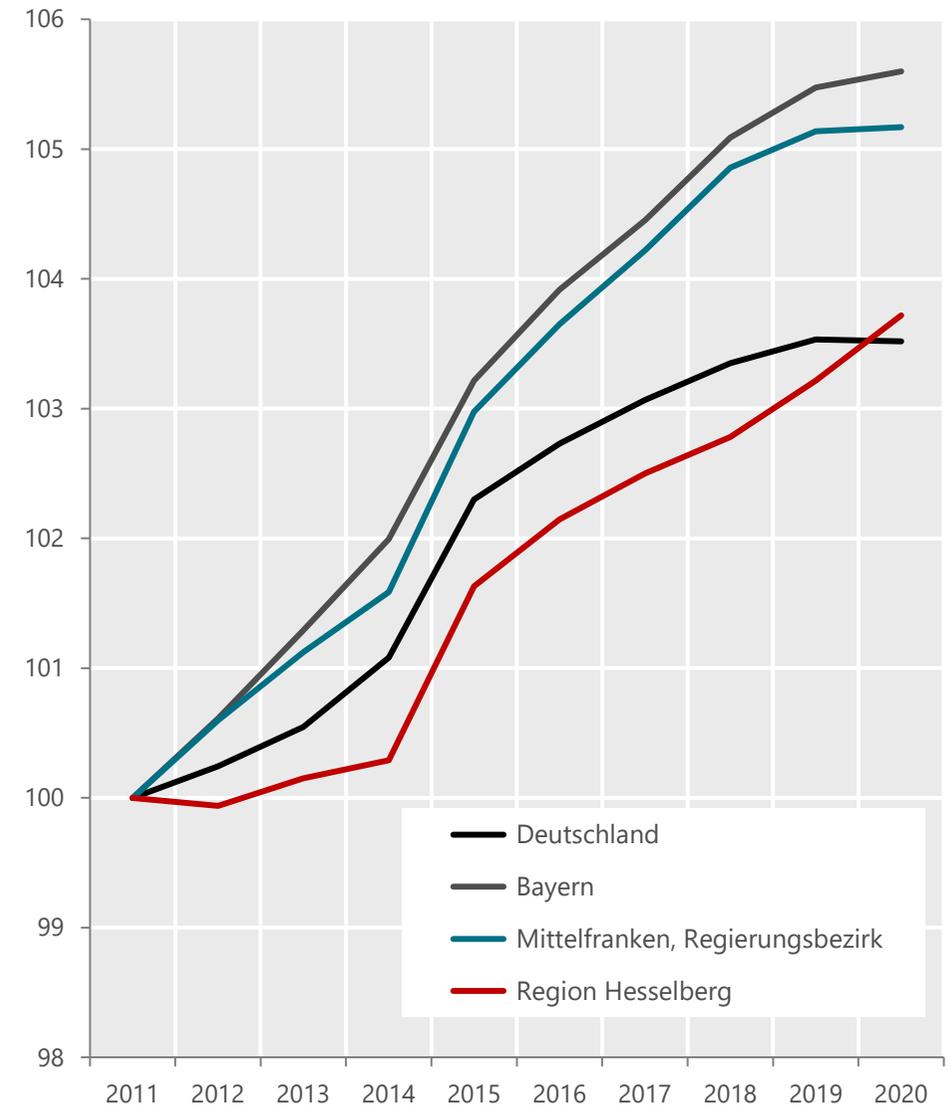


Bevölkerungsentwicklung moderater als im Umfeld

Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der demographischen Entwicklung bestimmt. Damit kommt der Analyse vergangener und aktueller Trends eine hohe Bedeutung bei der Erklärung zukünftiger Bedarfsänderungen zu.

Von 2011 bis 2020 (jeweils 31.12.) ist die Bevölkerung in der Region Hesselberg um knapp 2.400 Personen auf **66.500 Einwohner** angewachsen. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich dabei im Wesentlichen sehr stabil. Ein besonders starker Anstieg ist lediglich – bedingt durch die erhöhte Flüchtlingszuwanderung – im Jahr 2015 festzustellen.

Mit einem **prozentualen Bevölkerungsanstieg** von rund **3,7 %** im Zeitraum von 2011 bis 2020 liegt die Region Hesselberg deutlich hinter dem Regierungsbezirk Mittelfranken und dem Freistaat Bayern. Auch im Vergleich zur Bundesrepublik war die Entwicklung fast über den gesamten Zeitraum moderater. Aufgrund einer stagnierenden Entwicklung auf Bundesebene konnte die Region hier zuletzt aber vorbeiziehen.



Bevölkerungsentwicklung 2011 – 2020, 2011 = 100

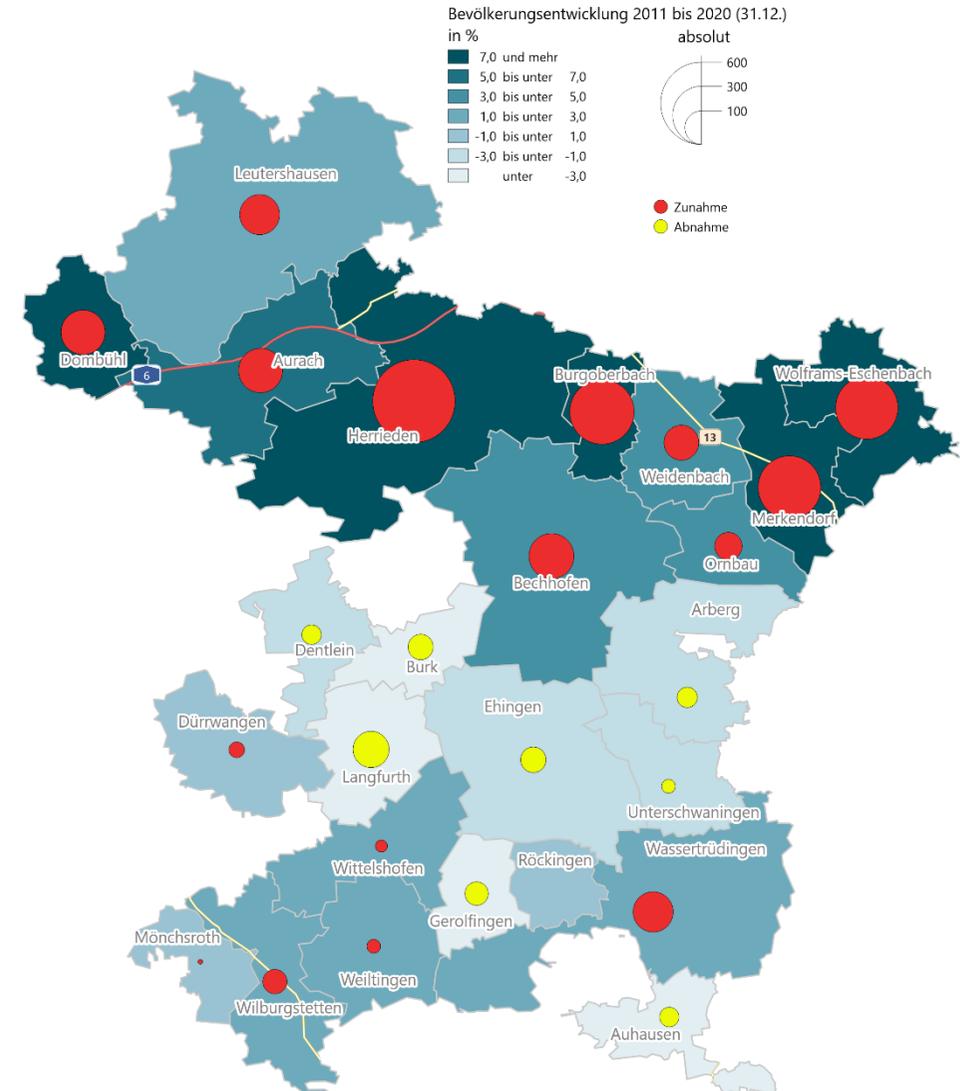
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Bevölkerungswachstum vorrangig im Norden der Region

Innerhalb der Region Hesselberg stellt sich die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahren allerdings sehr unterschiedlich dar. So können die **nördlichen Kommunen** der Region **deutliche Bevölkerungsgewinne** mit Zuwächsen von teils über zehn Prozent verbuchen. Hierzu gehören etwa die Städte Merkendorf (+13,0 %) und Wolframs-Eschenbach (+12,6 %) sowie die Gemeinde Burgoberbach (11,6 %). Aber auch **viele Kommunen ganz im Süden** der Region profitieren von **Bevölkerungszuwächsen** – allerdings auf niedrigerem Niveau. Getrennt werden diese beiden Bereiche durch einen **Gürtel mit negativer Einwohnerentwicklung**. Schlusslicht ist die Gemeinde Langfurth mit einem Bevölkerungsverlust von 5,5 %, dicht gefolgt von der Nachbargemeinde Burk (5,1 %).

Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt ergibt sich aus dem Zusammenspiel von vier Komponenten: den Geborenen und Sterbefällen (natürliche Entwicklung) sowie den Zu- und Fortzügen (Wanderungen). Insgesamt war die **natürliche Bevölkerungsentwicklung** in der Region Hesselberg im Betrachtungszeitraum **negativ**. Das bedeutet, dass mehr Menschen gestorben sind als geboren wurden. Allerdings gibt es einige Kommunen in der Region, die einen tatsächlichen Geburtenüberschuss verzeichnen konnten, etwa die Stadt Merkendorf. Diese Kommunen wachsen nicht nur durch Zuwanderung, sondern auch durch Geburten.



Bevölkerungsentwicklung in der Region Hesselberg 2011 - 2020

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Region Hesselberg geprägt durch Wanderungsgewinne

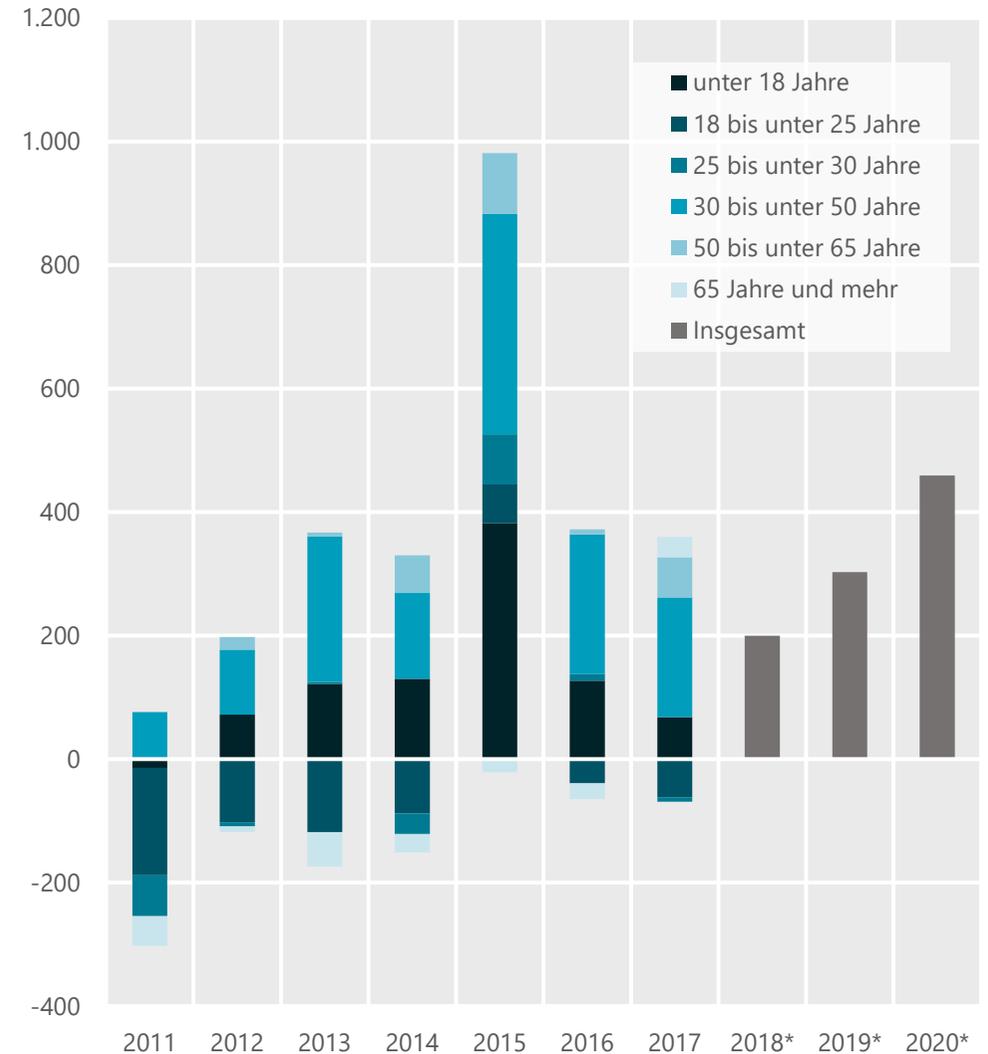
Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Hesselberg ist **maßgeblich durch Wanderungen geprägt**. Die Region profitiert dabei insgesamt betrachtet von Wanderungsüberschüssen. Nur für den Beginn des Betrachtungszeitraum, das Jahr 2011, ist ein Wanderungsdefizit zu verzeichnen. Die Folgejahre sind dagegen durchgehend von Wanderungsgewinnen gekennzeichnet. Der besonders hohe Wanderungsüberschuss im Jahr 2015 ist Folge der Flüchtlingszuwanderung.

Mit dem **Rückgang der Flüchtlingszuwanderung** haben sich auch die Wanderungsgewinne in den Jahren auf einem Niveau von im Mittel 300 Personen normalisiert. Für die Jahre ab 2018 sind keine altersgruppenspezifischen Daten vorhanden, daher werden hier nur die Wanderungssalden insgesamt dargestellt. Dadurch wird deutlich, dass ab 2019 wieder ein Anstieg der Zuwanderung zu verzeichnen ist.

Die Wanderungsüberschüsse werden vor allem durch Zuzüge von **Personen in der Familienphase** (30- bis unter 50-Jährige) getragen, häufig begleitet durch minderjährige Kinder. Aber auch für Ruhesitzwanderer (ab 50 Jahren) gewinnt die Region zuletzt an Attraktivität.

Ein **negativer Wanderungssaldo** ist dagegen tendenziell bei den **jungen Erwachsenen** im Alter von 18 bis unter 25 Jahren und teilweise bei den 25- bis unter 30-Jährigen zu beobachten. Grund für diesen Fortzug ist die Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in den größeren Städten.

Auch bei den Wanderungssalden gibt es **lokale Disparitäten**. Vereinzelt entziehen sich Kommunen (z.B. Langfurth) dem regionalen Trend und müssen Wanderungsverluste verzeichnen.



Wanderungssalden über die Gemeindegrenze in der Region Hesselberg, 2011 – 2020, absolut

*Ab 2018 sind keine altersgruppenspezifischen Daten verfügbar

Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR

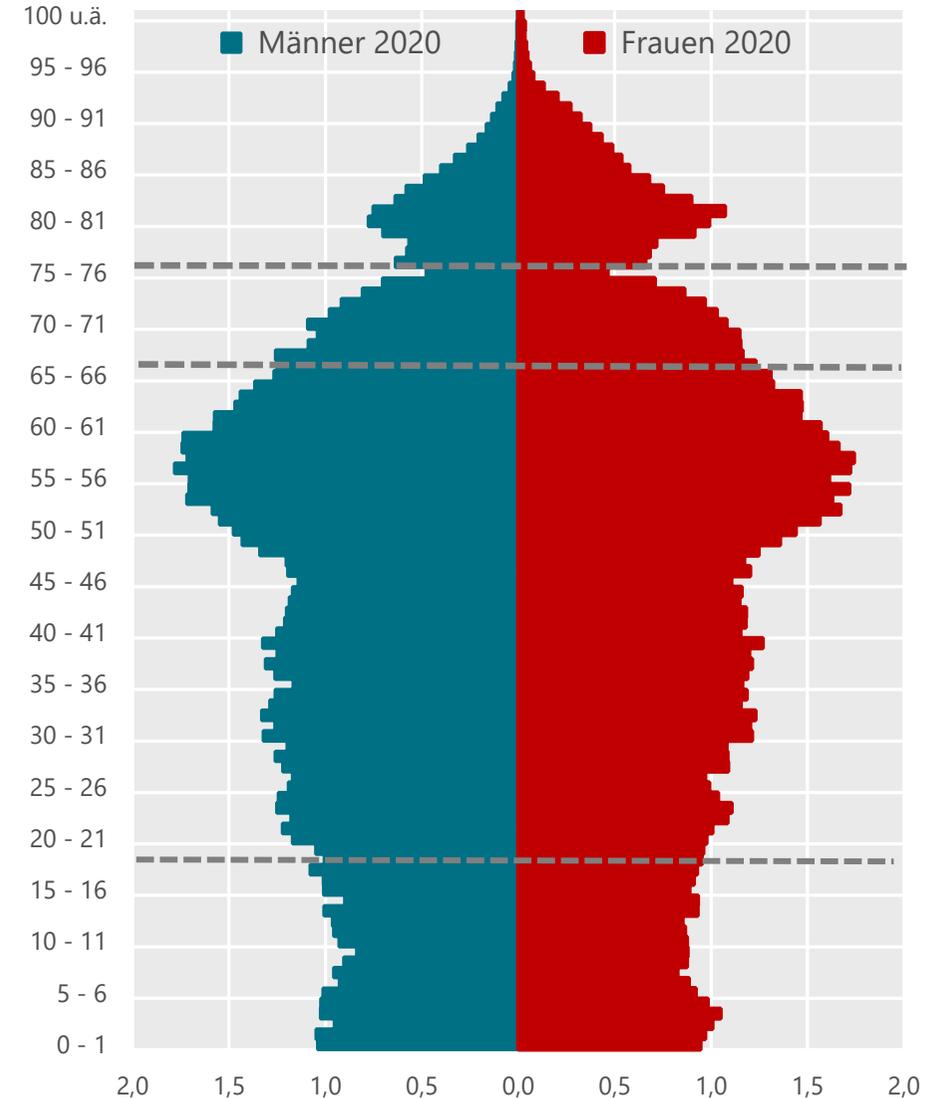


Altersstruktur geprägt durch „Babyboomer“

Dass auch die Region Hesselberg vom **demographischen Wandel** betroffen ist, zeigt sich an der zunehmenden Verschiebung der Altersstrukturen in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries. Im Wesentlichen entsprechen diese einer Bienenkorb- bzw. einer leichten Urnenform – der Aufbau ist nach unten schmal und nach oben (in den älteren Bevölkerungsgruppen) verbreitert. Dargestellt ist hier die Altersstruktur des Landkreises Ansbach. Im Landkreis Donau-Ries zeichnet sich ein sehr ähnliches Bild ab.

Viele Industriestaaten weisen diese Form der Altersstruktur auf, da hier eine eher niedrige Geburtenrate im Übergang zu einem Überhang älterer Menschen führt. Zugleich nimmt der Anteil der jüngeren Jahrgänge jeweils von Jahr zu Jahr ab. Dieses Phänomen wird meist als **Überalterung** bezeichnet. Voraussetzungen für eine solche Entwicklung ist eine **niedrige Geburtenrate** und eine **hohe Lebenserwartung** mit einer erst spät einsetzenden, hohen Sterberate. Die altersspezifische Mortalität bleibt allerdings gleich.

Daher zeichnet sich die in vielen anderen Regionen stark ausgeprägte „**Babyboomer**“-Blase auch in der Region Hesselberg ab. Zwischen 1950 und 1970 führten verhältnismäßig vielen Geburten zum Entstehen einer vergleichsweise großen Generation, anschließend sind die Geburtenzahlen deutlich gesunken. Durch solche Geburtenschwankungen entstehen demographische „Wellen“, die zu problematischen Disparitäten im Altersaufbau führen können. In den nächsten zehn Jahren werden die Babyboomer nach und nach ins Rentenalter kommen und die Region vor vielfältige Herausforderungen stellen, die sich auch auf dem Wohnungsmarkt abzeichnen werden.



Altersstruktur im Landkreis Ansbach 2020

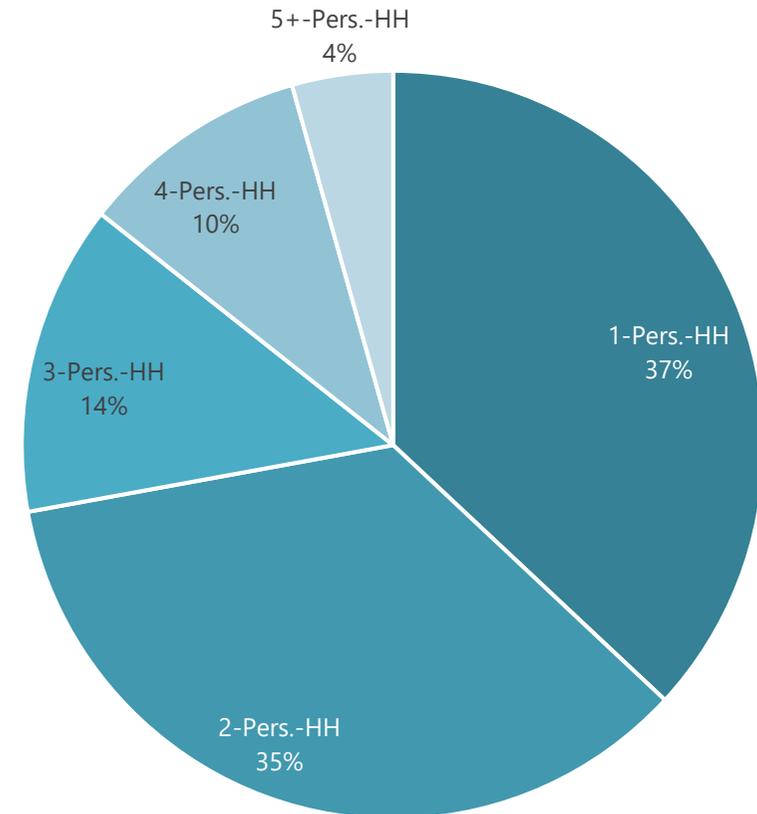
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter; Berechnung und Darstellung CIMA IfR



Kleine Haushalte dominieren die Wohnungsnachfrage

Die **Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur** haben erhebliche **Auswirkungen auf** die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der **Haushalte**. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte, bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Folglich können selbst in Kommunen mit **rückläufiger Einwohnerzahl** die **Haushaltszahlen steigen**. Treiber sind dabei vor allem die kleinen Haushalte.

Im Jahr 2020 gab es **87.400 Haushalte** im Landkreis **Ansbach** bzw. **60.300 Haushalte** im Landkreis **Donau-Ries**. Die Aufteilung der Haushalte auf die Haushaltsgrößenklassen ist dabei in beiden Landkreisen vergleichbar. Fast **drei Viertel** aller Haushalte in Ansbach sind **kleine Haushalte** mit nur einer oder zwei Personen. Größere Haushalte, insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen, sind dagegen vergleichsweise selten. In Donau-Ries liegt der Anteil der kleinen Haushalte mit gut zwei Drittel etwas niedriger als in Ansbach.



Haushalte nach Haushaltsgröße im Landkreis Ansbach, 2020
Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für die die Region Hesselberg



Bevölkerungs- und Haushaltswachstum schaffen gute Voraussetzungen für Mietwohnraumnachfrage

Die demographische Entwicklung der Region Hesselberg insgesamt ist durch ein stabiles **Bevölkerungswachstum** geprägt. Auf der **lokalen Ebene** stellt sich die **Entwicklung** allerdings recht **unterschiedlich** dar. Während die Städte und Gemeinden im Umland der kreisfreien Stadt Ansbach starke Bevölkerungszuwächse aufweisen, ist die Dynamik in den südlichen Kommunen deutlich schwächer und teilweise sogar rückläufig.

Die Bevölkerungsgewinne sind insbesondere eine Folge von **Wanderungsgewinnen**. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass Zuzugsüberschüsse sowohl bei **Personen im (Vor-) Ruhestand** als auch bei **Personen im Familiengründungsalter** sowie ihren Kindern erzielt werden können. Lediglich bei den jungen Erwachsenen ist Hesselberg ein weniger beliebter Zuzugsort, was für eher ländliche Regionen jedoch nicht ungewöhnlich ist. Auf der Suche nach höheren Bildungsabschlüssen oder einem geeigneten Ausbildungsplatz zieht es diese Bevölkerungsgruppe oftmals in die größeren Städte.

Die **Altersstruktur** ist **geprägt durch** die 50- bis 70-Jährigen, die sog. „**Babyboomer**“. Damit ist die Region, so wie viele andere auch, trotz Zuzügen von Familien mit einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung konfrontiert. Dies hat direkte Folgen für den (Miet-) Wohnungsmarkt.

Eine dieser Folgen ist der für die (Miet-) Wohnungsnachfrage relevante **Anstieg der Haushaltszahlen**. Wie für Regionen im demographischen Wandel typisch, nehmen dabei nicht alle Haushaltsgrößen gleichermaßen zu. Vielmehr wird die Entwicklung vorrangig durch die kleinen Haushalte mit einer bis zwei Personen getragen. Dadurch nimmt die ohnehin sehr hohe **Bedeutung der kleinen Haushalte** für die Wohnraumnachfrage noch weiter zu.



Bedarfsprognose Mietwohnraum





Einwohnerzahl in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries langfristig weitestgehend stabil

Die zukünftige Entwicklung verläuft in beiden Landkreisen recht ähnlich. **Bis zum Ende des Jahrzehnts steigt die Bevölkerungszahl** in Ansbach um rund 2,2 % und in Donau-Ries um rund 3,7 %. In den Folgejahren kommt es jedoch zu einem **Wendepunkt** in der Bevölkerungsentwicklung, die **Einwohnerzahlen beginnen langsam aber stetig zu sinken**. Dadurch wird der Landkreis Donau-Ries zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wieder auf heutigem Niveau liegen (+0,4 %), während sich im Landkreis Ansbach ein kleines Minus (-1,2 %) einstellt.

Entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung ist die Dynamik des Wanderungsgeschehens. Während die Sterbefälle aufgrund der zunehmenden Alterung die Geburten immer stärker übersteigen, können Zuzüge die Einwohnerverluste noch für einige Jahre kompensieren. Die **Corona-Pandemie hat die Wanderungsdynamik** jedoch stark **abgeschwächt**. 2020 waren teils deutlich weniger Zuzüge zu verzeichnen als in den Vorjahren. Auch für das erste Halbjahr Jahr 2021 zeichnet sich ein sehr schwaches Wanderungsgeschehen ab. Diese Auswirkungen sind in der vorliegenden Prognose bereits berücksichtigt.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird auch in der Altersstruktur der Landkreise deutliche Spuren hinterlassen. Die Zahl der Erwachsenen im **Familiengründungsalter** (30 bis unter 45 Jahre) **nimmt stark ab**. Aufgrund der zu erwartenden Zuzüge von Familien in den kommenden Jahren, bleibt die Zahl der **minderjährigen Kinder** bleibt dagegen noch einige Zeit **relativ stabil**.

Die Altersgruppe, die den **Übergang vom Familien- zu kleinen, älteren Haushalten** (45 bis unter 60 Jahre) markiert, **reduziert sich** dagegen **deutlich**. Diese Altersgruppe macht aktuell noch einen Großteil der Hesselberger Bevölkerung aus. Grund dafür ist die Alterung dieser sog. „Babyboomer“, denen vergleichsweise schwach besetzte Jahrgänge nachfolgen. Damit wird die Anzahl der **Personen im Rentenalter** (60 bis unter 75 Jahre) und die der **Hochbetagten** (75 Jahre und älter) bis 2040 teilweise **massiv ansteigen**.



Übertragbarkeit von Entwicklungen der Landkreisebene

Die Entwicklungen auf der Landkreisebene sind grundsätzlich nicht eins zu eins auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden übertragbar. Die **Hesselberger Kommunen im Landkreis Ansbach** stehen jedoch für über **ein Drittel der Bevölkerung** im Landkreis, so dass sie die Region einen erheblichen Einfluss auf die Landkreisentwicklung hat. Es ist daher davon auszugehen, dass die Entwicklungstrends, die auf der Landkreisebene beobachtet werden können, im Allgemeinen auch für die Region Hesselberg Gültigkeit besitzen.

In der Gemeinde Auhausen lebt dagegen nur ein vergleichsweise geringer Teil der Bevölkerung des Landkreises Donau-Ries. Daher kann hier keine vergleichbar umfassende Ableitung wie für die Region Hesselberg vorgenommen werden. Die Entwicklung der Landkreisebene soll im vorliegenden Bericht dennoch dargestellt werden.

Dies gewinnt insbesondere vor der Differenziertheit der lokalen Entwicklungen und Strukturen in der Region Hesselberg an Bedeutung. Sowohl hinsichtlich des Wohnungsangebots als auch der -nachfrage hat die bisherige Analyse erhebliche **Disparitäten innerhalb der Region** offen gelegt. Diese Disparitäten werden auch in der **tatsächlichen Entwicklung der Bedarfsstrukturen** eine Rolle spielen. Diese können im Rahmen der vorliegenden Untersuchung allerdings nur in sehr begrenztem Rahmen aufgezeigt werden.



Bahnreaktivierungen erhöhen die Attraktivität der Region – haben aber kaum Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung

Die Region Hesselberg soll mit zwei Bahnreaktivierungen gestärkt werden. Hierzu gehört zum einen die Reaktivierung der Strecke „**Hesselbergbahn**“ von Gunzenhausen nach Wassertrüdingen. Haltepunkte sind in den Gemeinden Unterschwaningen und Wassertrüdingen geplant. Die Strecke soll voraussichtlich im Jahr 2024 in Betrieb genommen werden. Eine direkte Durchleitung nach Nürnberg ist derzeit nicht möglich. Erforderlich sind hier zwei Umstiege, wovon einer jedoch perspektivisch wegfallen soll. Wann dies umgesetzt wird, ist jedoch nicht bekannt. Zudem wird auch eine Durchleitung in südliche Richtung an Nördlingen gefordert, diese ist bisher jedoch nicht verbindlich geplant. Auch die Strecke zwischen Dombühl und Wilburgstetten („**Romantische Schiene**“) mit Haltepunkten in Dombühl und Wilburgstetten ist geplant. Ein Realisierungshorizont ist jedoch nicht bekannt.

Durch die Reaktivierungen verbessert sich die Erreichbarkeit der Region, was eine **Attraktivitätssteigerung** für Unternehmen und Wohnungssuchende bedeutet, gleichzeitig aber auch zu **steigenden Bodenpreisen** führen kann (vgl. Spiekermann/Schürmann 2011). Allerdings zeigen Studien, dass ein positiver Effekt nur im Nahbereich eines Haltepunktes nachgewiesen werden kann.

Für Siedlungsschwerpunkte, die mehr als 2 km vom Bahnanschluss entfernt liegen, ist der Mehrwert einer Bahnanbindung schon deutlich geringer.

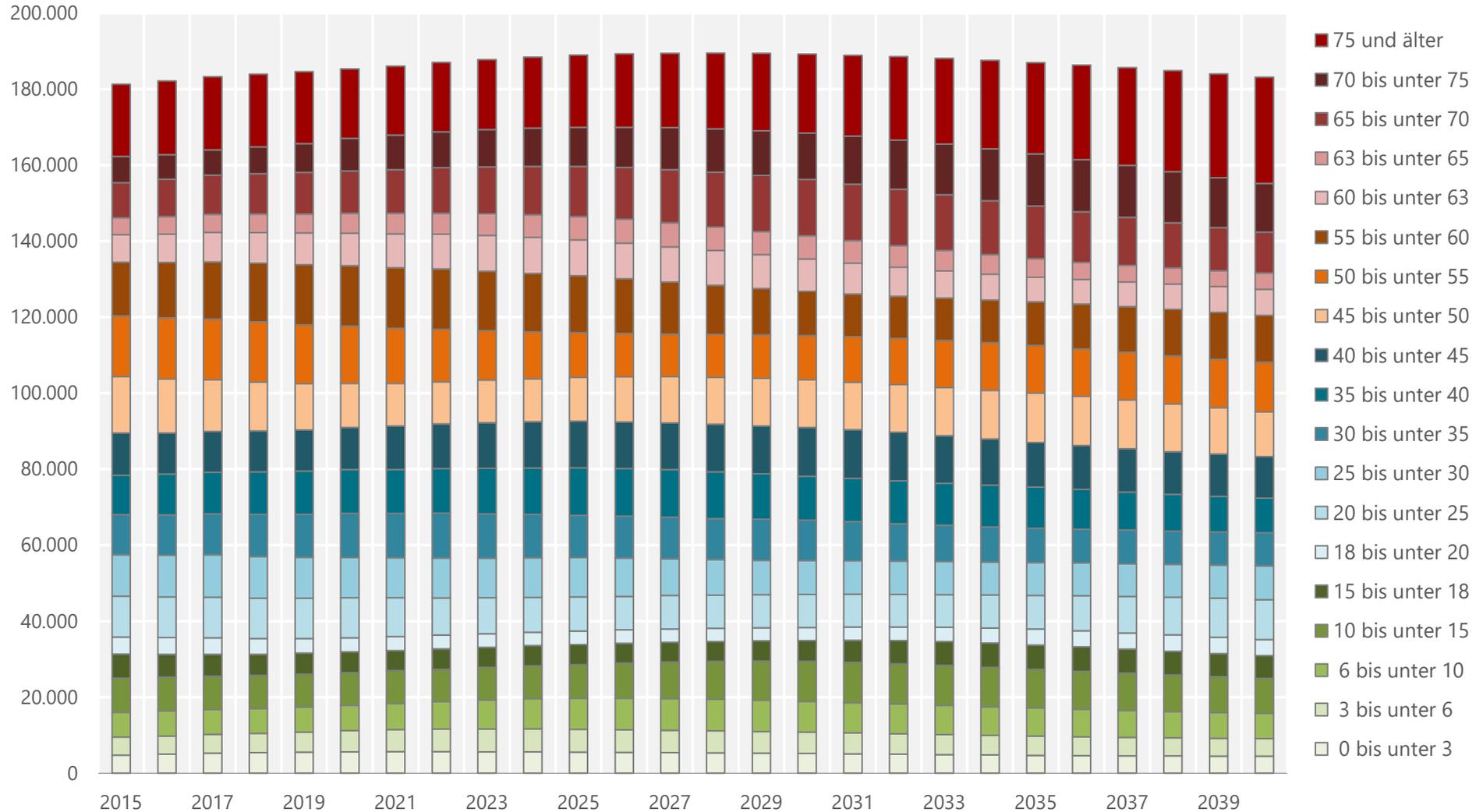
Zudem ist zu beachten, dass gerade in ländlichen Räumen ein **Großteil des Verkehrsaufkommens** auf den **motorisierten Individualverkehr** entfällt (vgl. infas et al. 2018). Für sog. „Wahlfreie“, die also nicht zwingend auf die Bahn angewiesen sind, ist diese nur dann eine attraktive Alternative zum Pkw, wenn die **Zuwegelänge max. 2 km bzw. 10 Minuten** beträgt (vgl. Pretsch et al. 2005:35). Oberhalb dieses Schwellenwertes nimmt der Anteil der Wahlfreien deutlich ab. Dieser Wert wird für die meisten Siedlungsgebiete der Region Hesselberg überschritten. Darüber hinaus reduzieren Umstiege den positiven Effekt für die Gesamtreisezeit und den Reisekomfort.

Vor diesem Hintergrund wird die Reaktivierung zwar zu einer Verbesserung des Mobilitätsangebots und einer entsprechenden Attraktivitätssteigerung führen. Nach aktuellem Stand ist allerdings nicht mit einem größeren Einfluss auf die regionale Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.



Bevölkerungsentwicklung

Landkreis Ansbach 2015 – 2040, nach Altersklassen, absolut

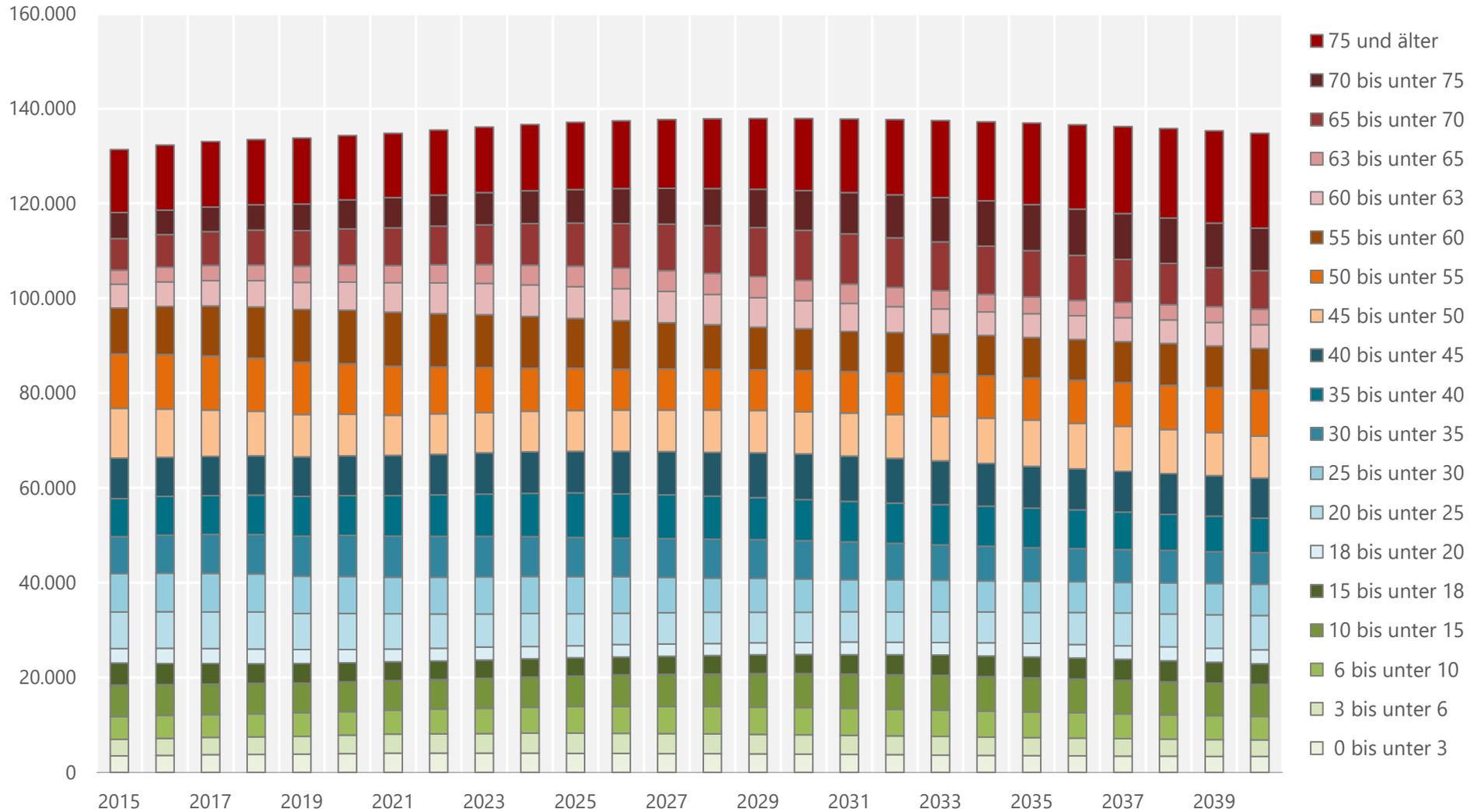


Quelle: : CIMA-Bevölkerungsprognose für die Region Hesselberg, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Bevölkerungsentwicklung

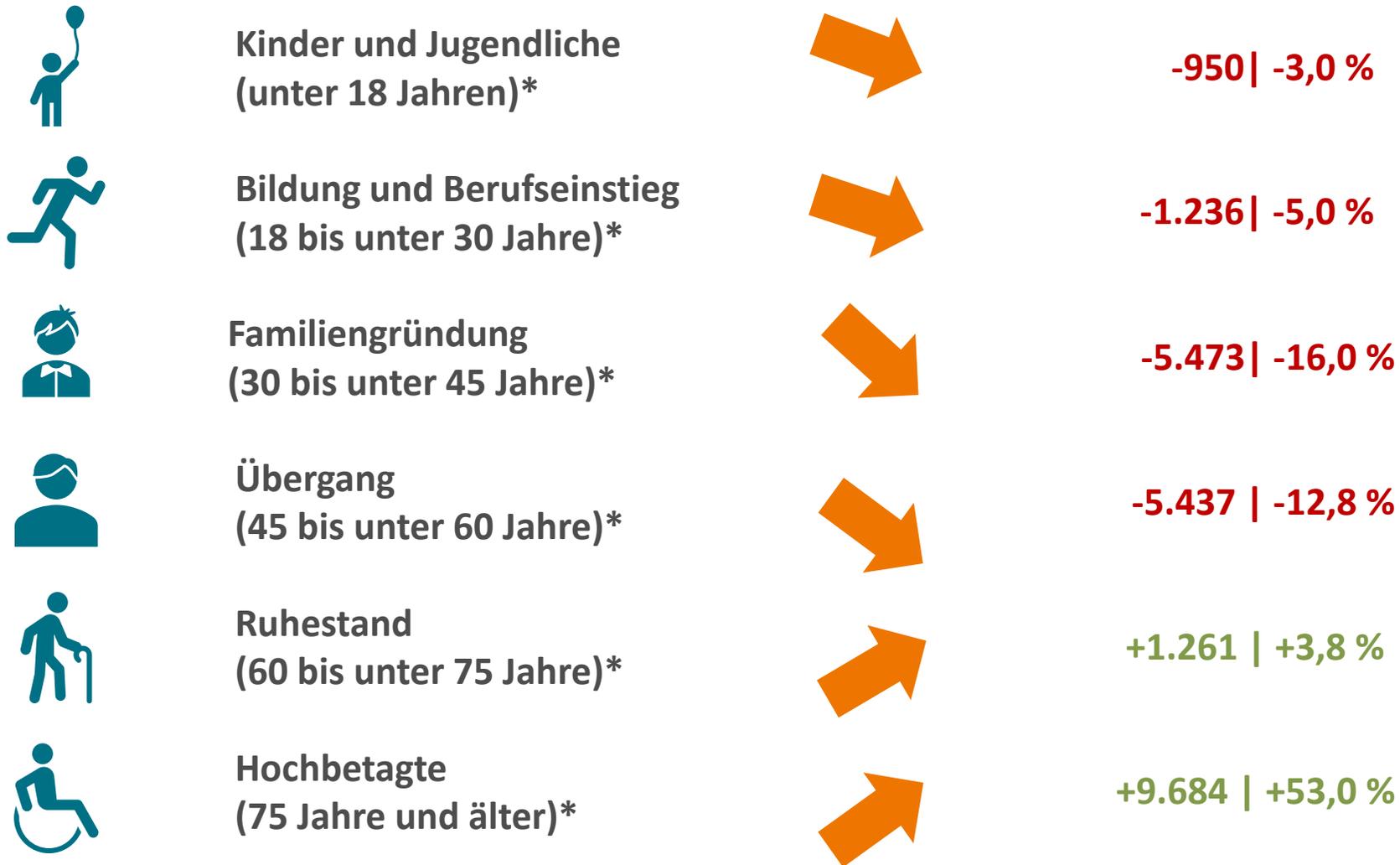
Landkreis Donau-Ries 2015 – 2040, nach Altersklassen, absolut



Quelle: : CIMA-Bevölkerungsprognose für die Region Hesselberg, jeweils zum 31.12.; Darstellung CIMA IfR



Wie verändert sich die Altersstruktur im Landkreis Ansbach bis zum Jahr 2040?

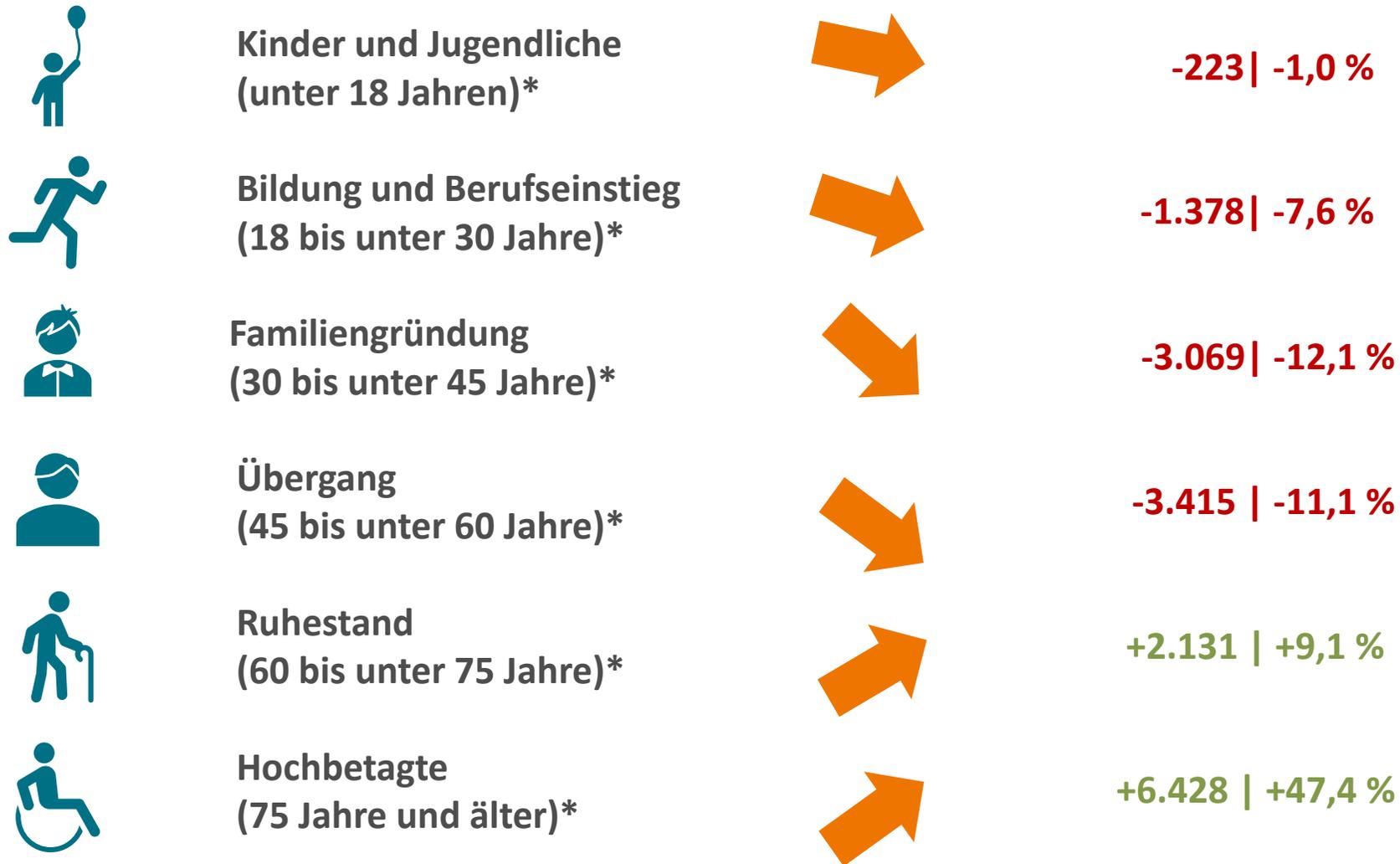


* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für die Region Hesselberg



Wie verändert sich die Altersstruktur im Landkreis Donau-Ries bis zum Jahr 2040?



* Vereinfachend sind hier ganze Jahrgänge dargestellt.

Quelle: CIMA-Bevölkerungsprognose für die Region Hesselberg



Mietwohnungsnachfrage nach Lebensphasen: Fokus auf Berufseinsteiger, Zuzügler und Senioren

Mit der Veränderung der Haushaltszahl und der Haushaltsstruktur geht auch eine **Veränderung der Nachfragestrukturen** von Wohnraum einher. Bei der Interpretation der Wohnungsnachfrage muss daher die Altersstruktur der Haushalte berücksichtigt werden.

In der **Lebensphase Bildung und Berufseinstieg** wohnen junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) zunächst entweder allein oder sie teilen sich eine **Mietwohnung**. Im Fokus stehen vor allem **kleine, kostengünstige und zentrale Wohnungen**, die eine gute Erreichbarkeit von Ausbildungsstätte oder Studienplätzen garantieren. Ist die Ausbildungsphase vorüber und der Einstieg in den Job geschafft, werden allerdings auch vermehrt hochwertigere Mietwohnungen nachgefragt. Auch in dieser Phase dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Gefragt sind Wohnungen im Geschosswohnungsbau – gerne in einem urbanen Umfeld. Eigenheime gewinnen zwar an Attraktivität, sind für junge Haushalte aber häufig noch nicht finanzierbar.

Auch **neu zugezogene Berufstätige in allen Altersgruppen** sind zunächst häufig auf ein passendes Mietwohnungsangebot angewiesen. Diese Nachfragegruppe wird in Hesselberg perspektivisch allerdings kleiner werden.

In der **Familiengründungsphase** rücken durch die höhere Kaufkraft und die steigende Zahl an Haushaltsmitgliedern **größere Wohnungen** und hier insbesondere **Eigenheime** in den Fokus. Aufgrund der Fokussierung auf Mietwohnungen wird auf die Bedarfe dieser Nachfragegruppe im vorliegenden Bericht daher nicht im Detail eingegangen.

In der **Lebensphase Ruhestand und Hochbetagte** werden grundsätzlich **kleinere Wohnungen** zur Miete oder zum Eigentumserwerb für höchstens zwei Personen nachgefragt. Im Hinblick auf das steigende Alter sollten Wohnungen sich möglichst in integrierter Lage befinden und eine altersgerechte bzw. barrierefreie Ausstattung aufweisen. Die Nachfrage dieser Altersgruppe wird in Hesselberg insbesondere durch das Eintreten der Babyboomer ins Rentenalter perspektivisch stark zunehmen.



Demographischer Wandel lässt Haushaltszahlen in der Region Hesselberg weiter steigen

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Der demographische Wandel wird daher auch weiterhin nicht nur in der Bevölkerungs- sondern auch in der Haushaltsentwicklung der Region Hesselberg erhebliche Spuren hinterlassen.

Bis Anfang (Ansbach) **bzw. Mitte** (Donau-Ries) **der 2030er Jahre** wird die Zahl der Haushalte in beiden Landkreisen noch **leicht zunehmen**. Erwartet wird ein Zuwachs von gut zwei Prozent ins Ansbach und vier Prozent in Donau-Ries. Die Haushaltsentwicklung ist dabei primär durch die Veränderung der Altersstruktur geprägt. Das bedeutet, dass das Wachstum vorrangig von den kleinen Haushalten getragen. In geringerem Maß können aber auch die größeren Familienhaushalte aufgrund von Zuzügen noch ein leichtes Wachstum verbuchen.

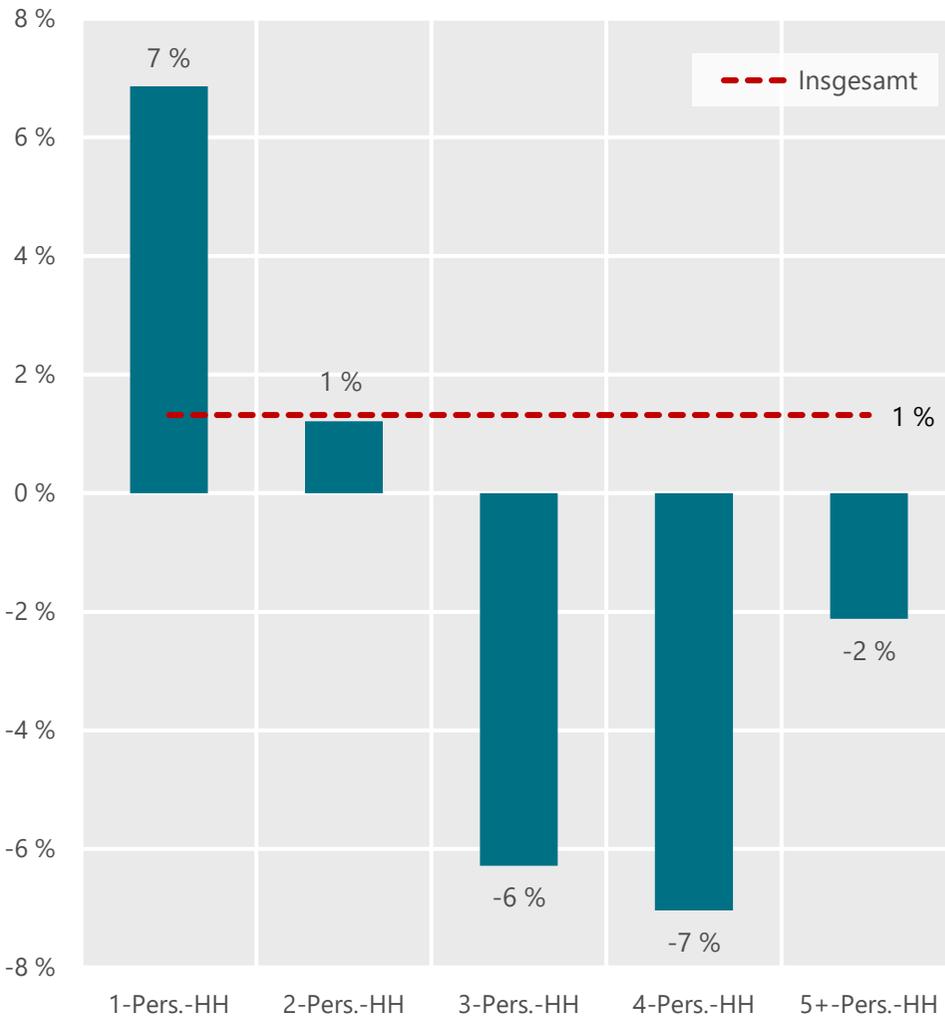
In den **Folgejahren** wird die **Entwicklung** dann jedoch leicht **rückläufig** sein. Während die Zahl der Einpersonenhaushalte aufgrund der fortschreitenden Alterung bis zum Ende des Prognosezeitraums allerdings weiter zunimmt, wird sich die Zahl der Zweipersonenhaushalten erst stabilisieren und zum Ende sogar etwas absinken.

Bei den **Familienhaushalten** sind dagegen **ab 2030** teilweise recht **deutliche Verluste** zu erwarten. In Ansbach betrifft dies vor allem die Haushalte mit drei und vier Mitgliedern, während sich die Verluste in Donau-Ries etwas gleichmäßiger auf die großen Haushalte verteilen.

Zum Ende des Prognosezeitraums wird die Zahl der Haushalte in beiden Landkreisen etwas höher liegen als heute. Im **Landkreis Ansbach** wird sie von knapp 87.400 im Jahr 2020 auf rund 88.500 im Jahr 2040 steigen (**+ 1 %**). Im **Landkreis Donau-Ries** ist ein Anstieg von 60.300 auf 62.100 zu erwarten (**+ 3 %**).

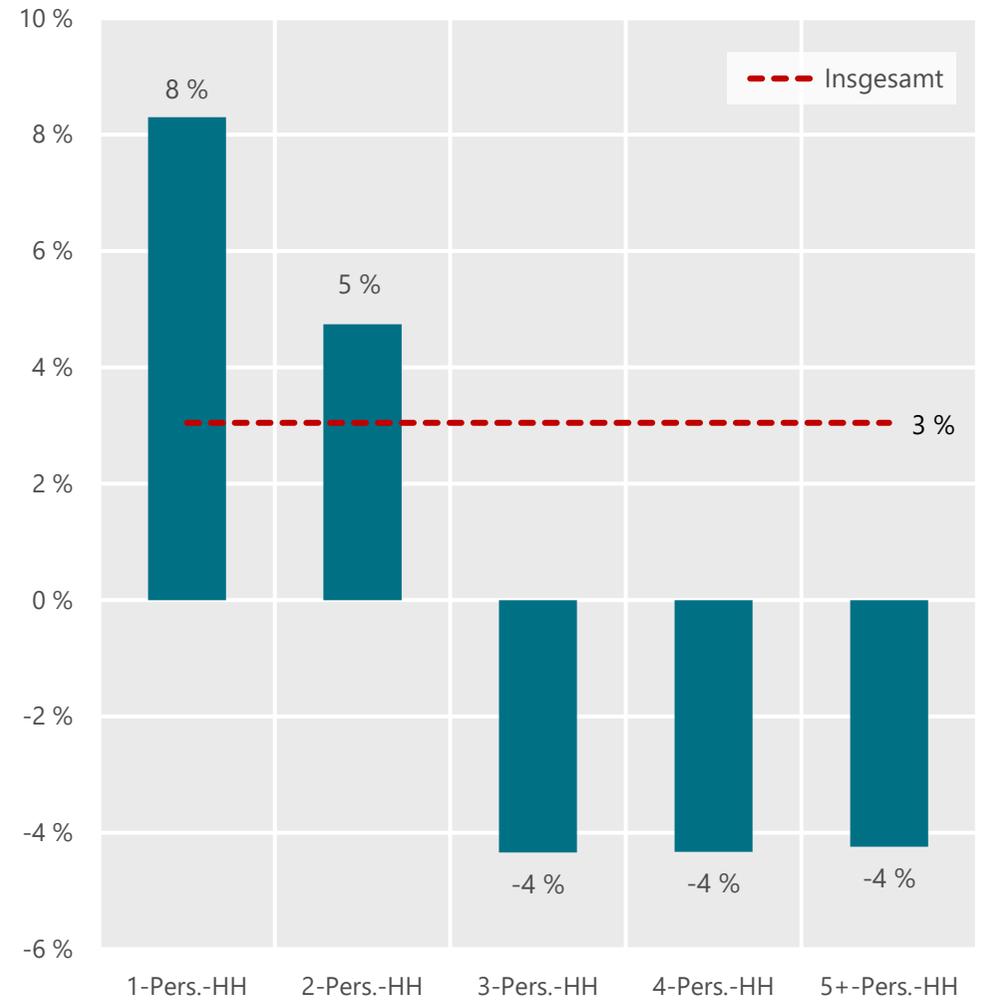


Privathaushalte im Landkreis Ansbach, 2020-2040



Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für die Region Hesselberg

Privathaushalte im Landkreis Donau-Ries, 2020-2040





Kurz- und mittelfristig deutliche Bedarfszuwächse – vor allem auch im Geschosswohnungsbau

Die zeitlich differenzierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung spiegelt sich in der perspektivischen Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Landkreisen Ansbach und Donau-Ries wider. Aus diesem Grund wird die Bedarfssituation zu vier verschiedenen Zeitpunkten (2025, 2030, 2035 und 2040) betrachtet.

Insbesondere in den Jahren bis 2030 ist mit einer weiteren Zunahme der Haushaltszahlen zu rechnen. Dadurch nimmt die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum deutlich zu. Insgesamt bestehen bis 2025 in den Landkreisen **Neubaubedarfe** von über 1.600 Wohneinheiten in EZFH und 670 in MFH in Ansbach bzw. 1.300 in EZFH und 610 in MFH in Donau-Ries. Hinzu kommen insgesamt 520 bzw. 390 Wohnungen, die als Ersatzbedarf benötigt werden. **Ersatzbedarfe** basieren auf dem zu erwartenden Wohnungsabgang, weil bei älteren Wohnungen beispielsweise eine Sanierung nicht rentabel ist bzw. der Wohnungszuschnitt oder die Lage nicht marktgängig sind.

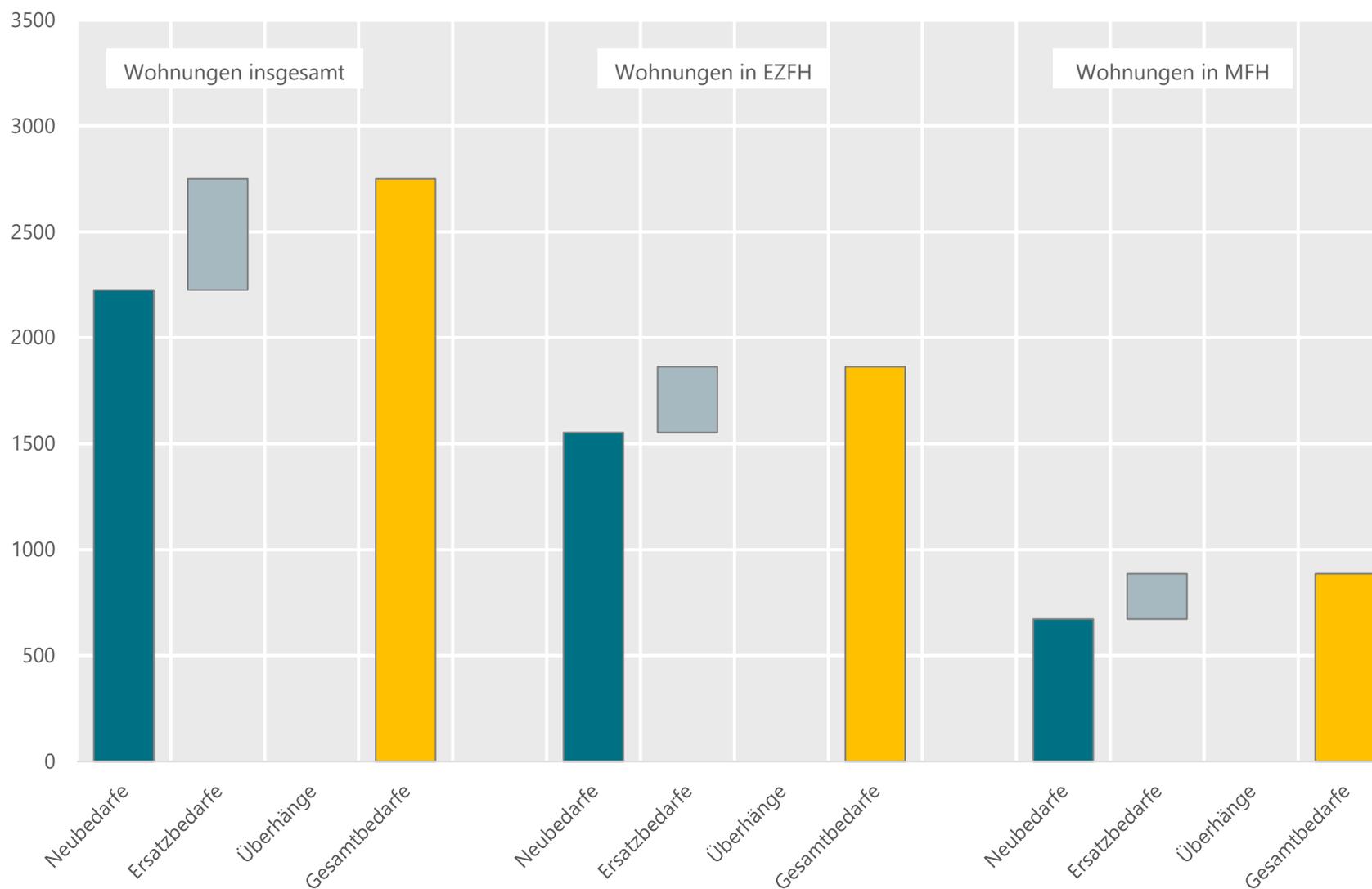
Bis 2030 sinken die Neu- und Ersatzbedarfe zwar etwas, sind aber weiterhin im positiven Bereich. Der **Schwerpunkt der Bedarfe** liegt noch deutlich bei **Ein- und Zweifamilienhäuser** (880 bzw. 850).

Dies ist den noch zu erwartenden Zuzügen junger Familien geschuldet. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass nicht nur Familien Eigenheime nachfragen. Gerade in ländlichen Regionen wohnen auch kleinere Paarhaushalte häufig in diesem Segment. Aber auch **Mehrfamilienhäusern** (620 bzw. 560) bestehen deutliche Bedarfe.

Bis 2035 kommt es dann zu einem **Wendepunkt in der Qualität der Nachfrage**. Die Bedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern (330 bzw. 370) sinken merklich ab, während **Wohnungen im Geschosswohnungsbau** (570 bzw. 470) **im Vergleich stärker nachgefragt** werden. Die Bedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern sind nun auch größtenteils nicht mehr demographisch bedingt, sondern auf steigende Ersatzbedarfe zurückzuführen. In Ansbach ist diese Entwicklung deutlicher ausgeprägt als in Donau-Ries. Es handelt sich dabei um eine Folge der rückläufigen Zuzüge und der fortschreitenden Alterung der bestehenden Haushalte. Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage aber noch so stark, dass **keine Wohnungsüberhänge** zu erwarten sind.

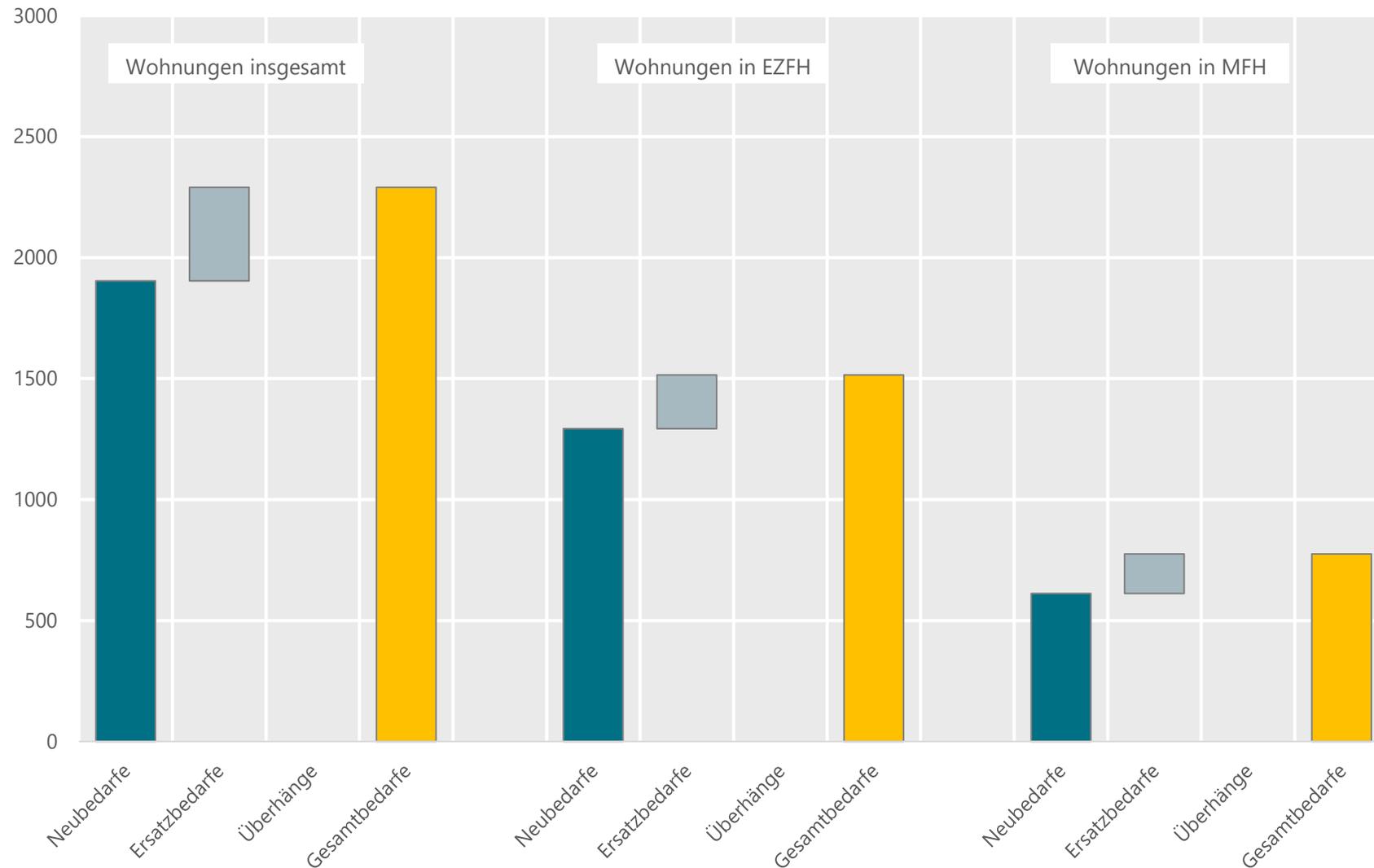


Wohnungsbedarfe im Landkreis Ansbach 2020 – 2025



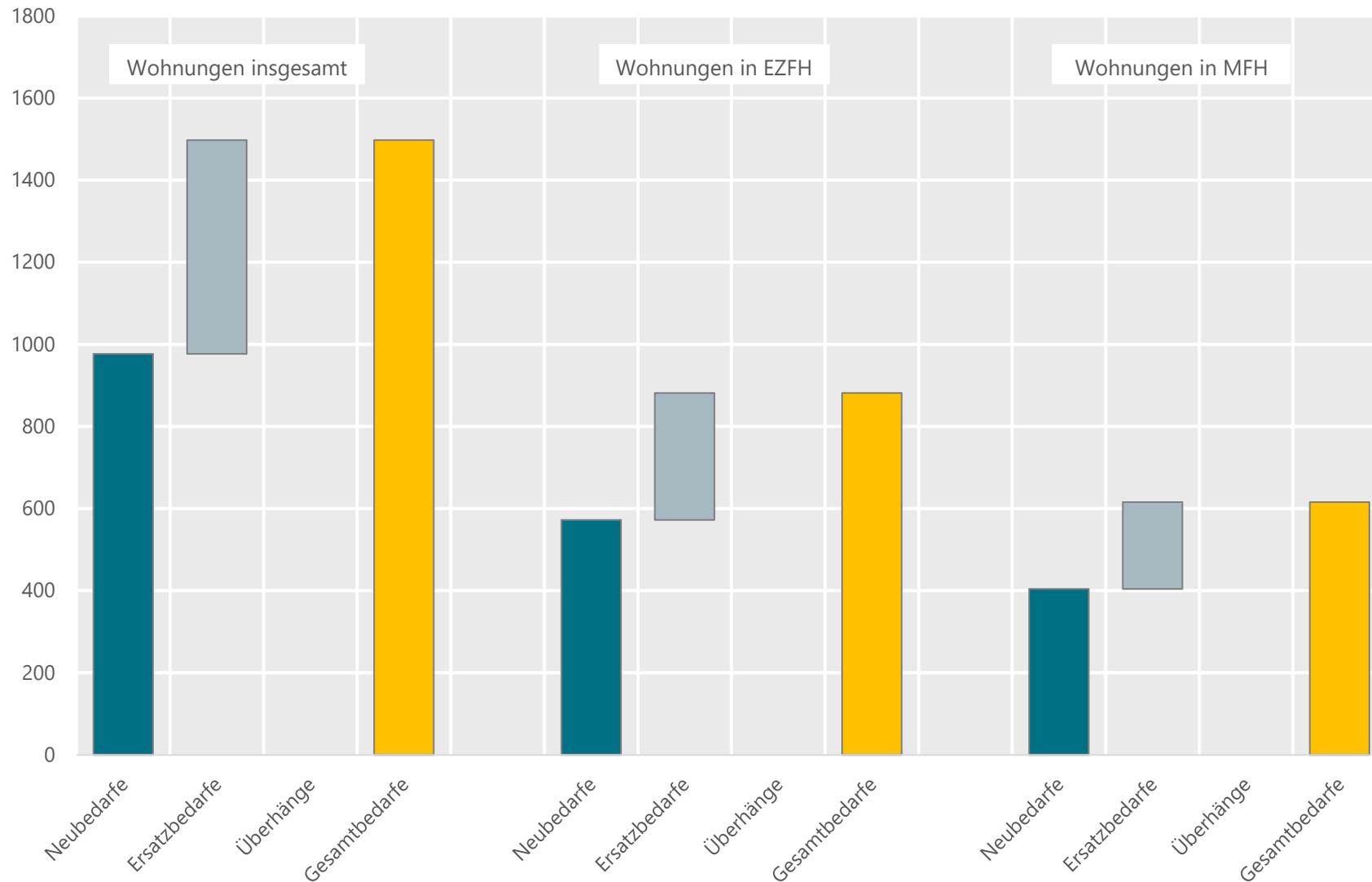


Wohnungsbedarfe im Landkreis Donau-Ries 2020 – 2025



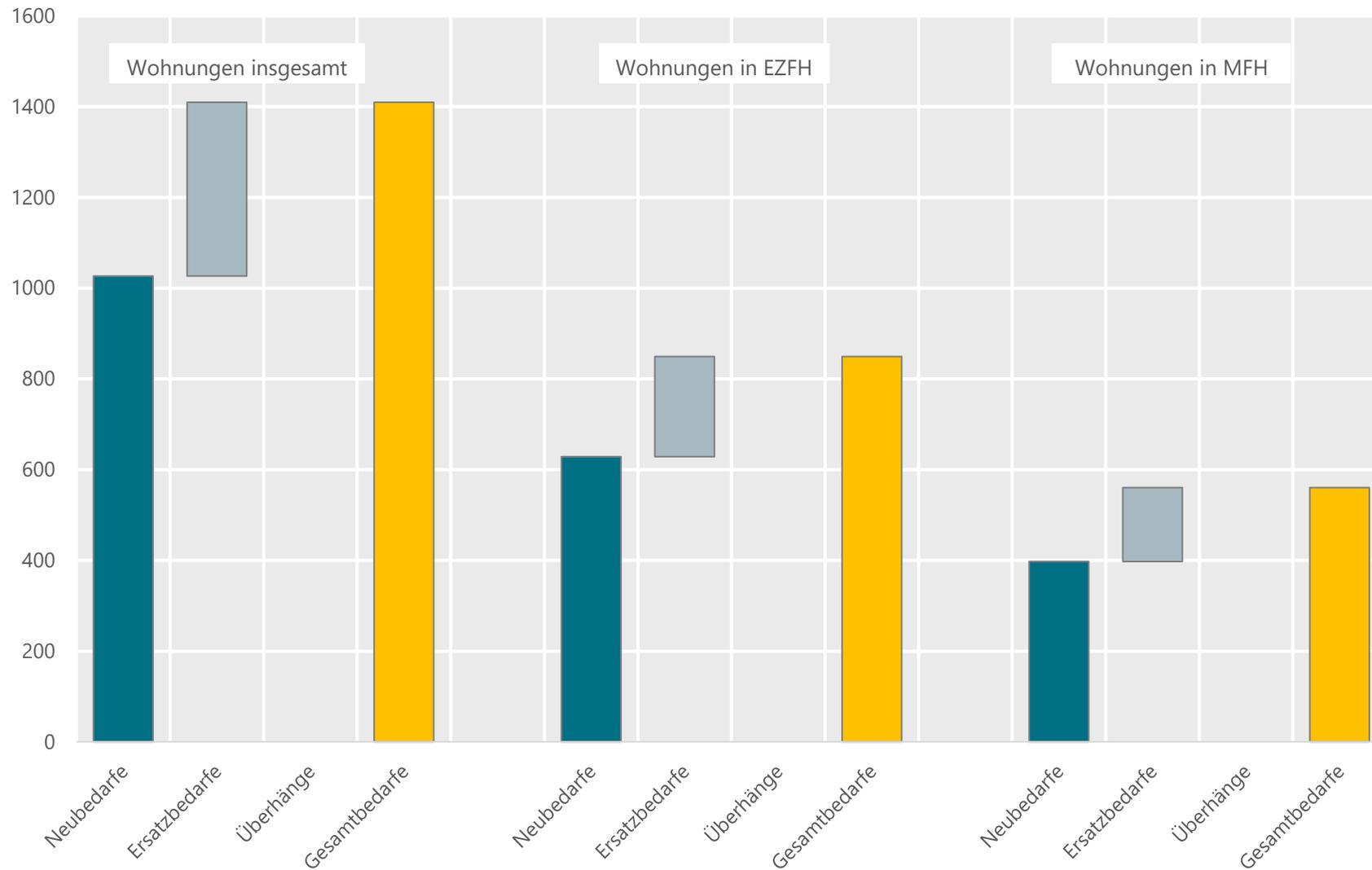


Wohnungsbedarfe im Landkreis Ansbach 2025 – 2030



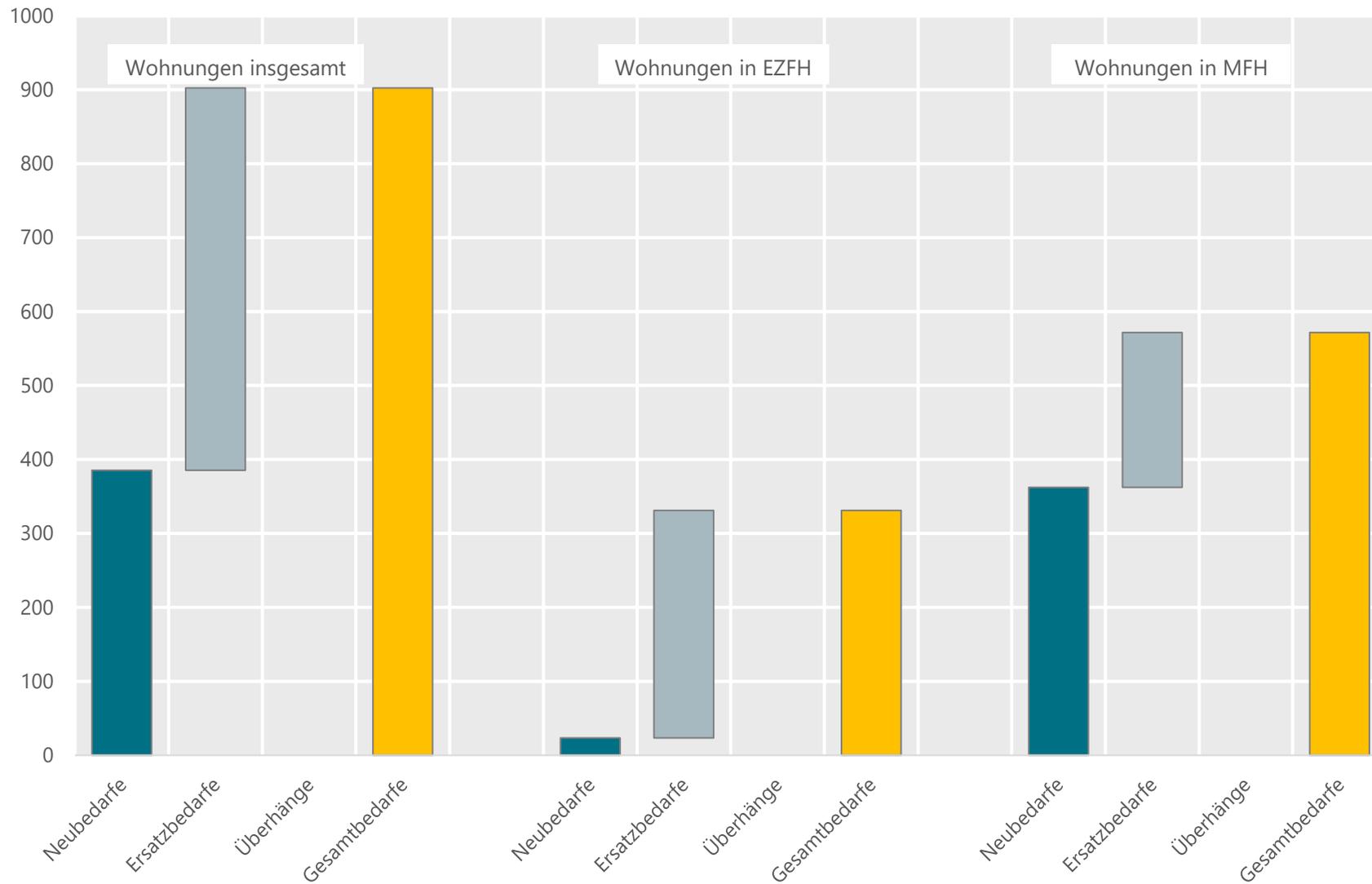


Wohnungsbedarfe im Landkreis Donau-Ries 2025 – 2030



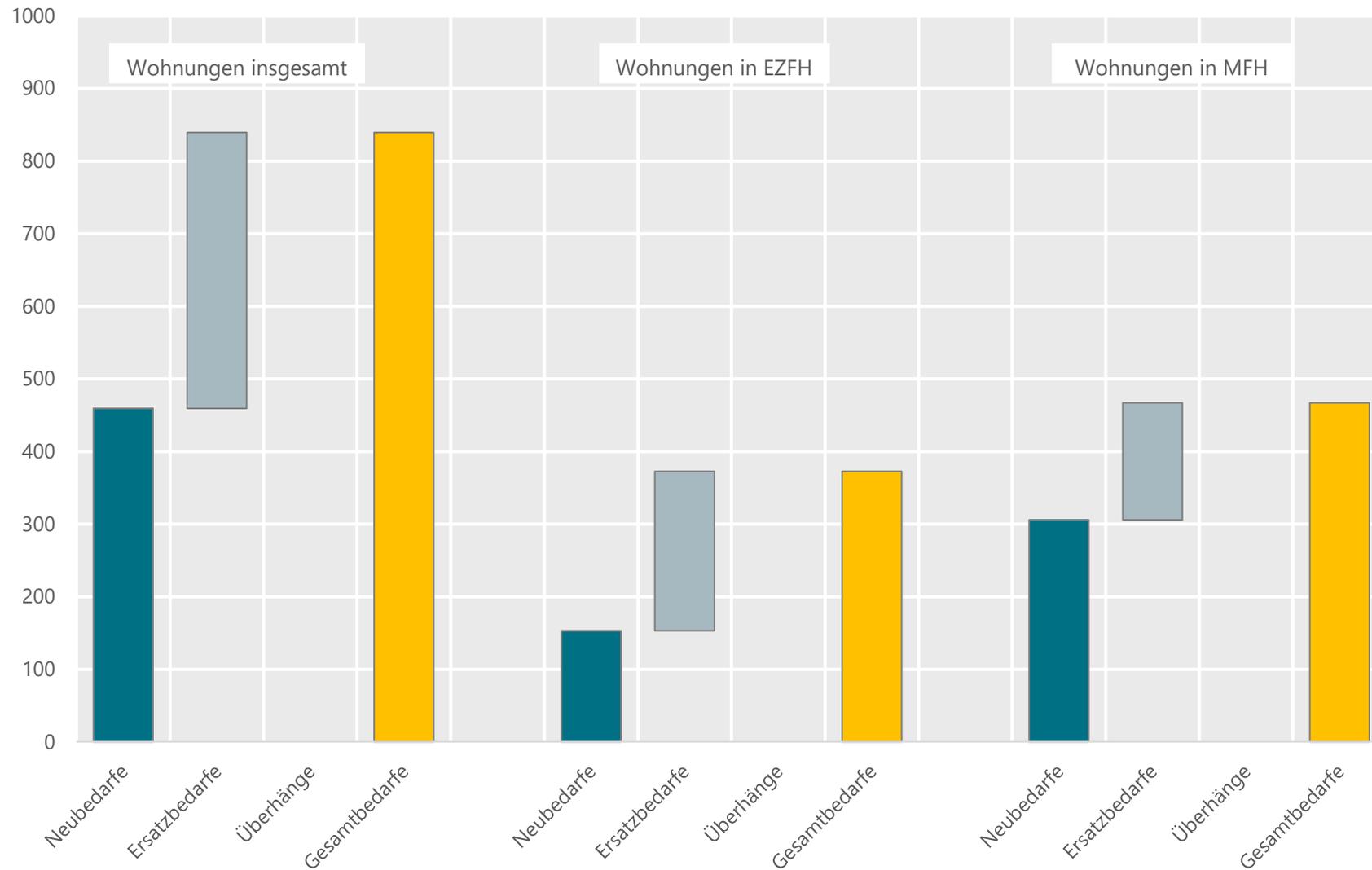


Wohnungsbedarfe im Landkreis Ansbach 2030 – 2035





Wohnungsbedarfe im Landkreis Donau-Ries 2030 – 2035





Langfristig nur noch Wohnungsbedarfe im Geschosswohnungsbau

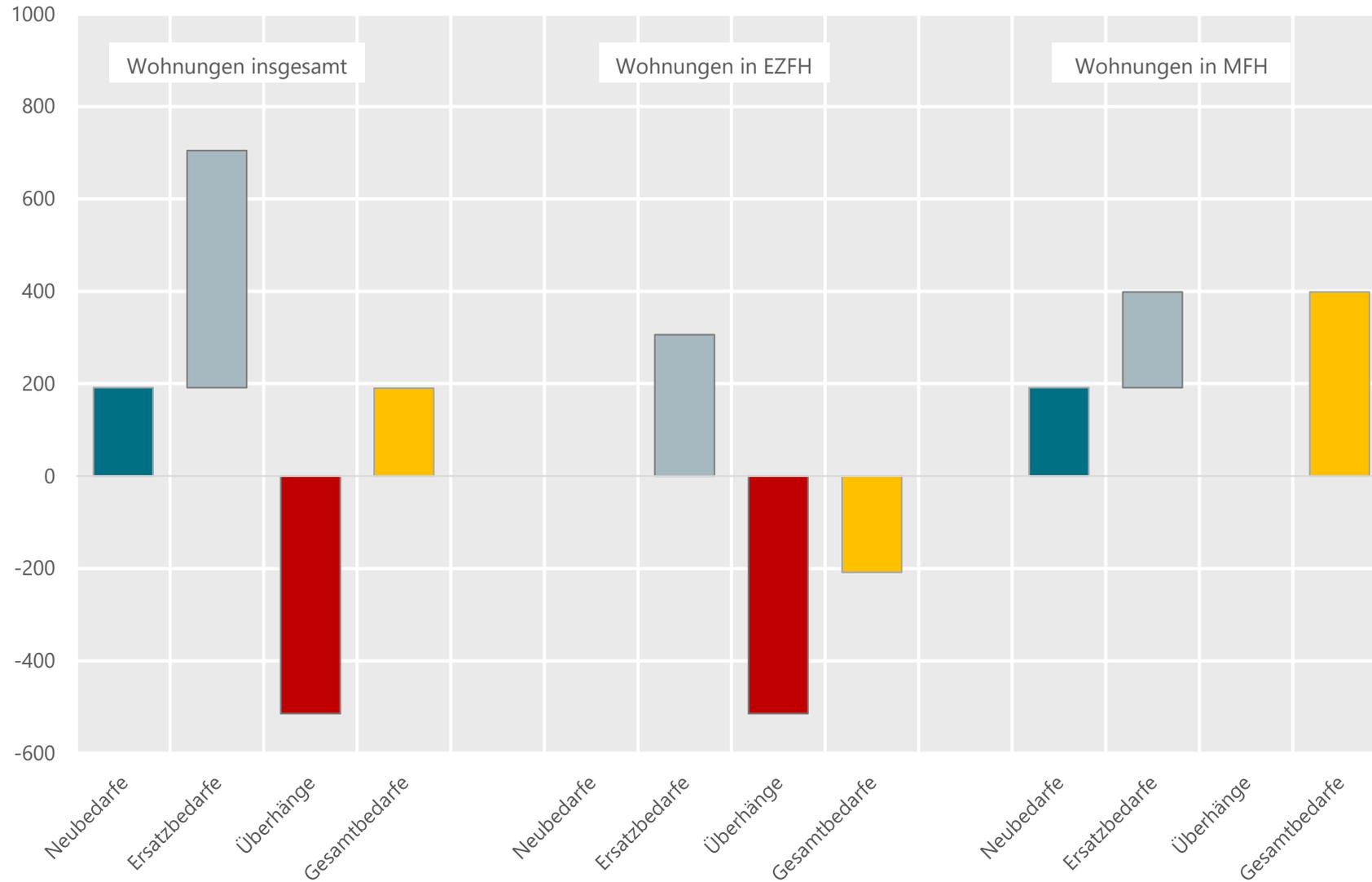
Der **Trend der Nachfrageverschiebung** von Familienwohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Wohnungen im Geschosswohnungsbau **wird sich** auch im letzten Betrachtungszeitraum fortsetzen und dabei noch weiter **verstärken**. Der **Gesamtbedarf** wird dadurch immer mehr **vom Mehrfamilienhaussegment dominiert**.

Bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** sind im Jahr 2040 gar kein Neubedarfe in Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten. Stattdessen kommt es zunächst zu leichten **Wohnungsüberhängen** (510 bzw. 200). Während im Landkreis Ansbach dann auch der Gesamtbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern negativ ausfällt, ist im Landkreis Donau-Ries der noch vorhandenen Gesamtbedarf allein auf Ersatzbedarfe zurückzuführen. Gerade im Landkreis Ansbach sollte dann nicht mehr jedes abrissfähige Eigenheim durch einen Neubau ersetzt werden, um ein zu starkes Anwachsen der Leerstände zu vermeiden.

Neubedarfe entstehen im letzten Betrachtungszeitraum nur noch im **Geschosswohnungsbau** (190 bzw. 220). Allerdings wird auch hier die **Gesamtnachfrage zunehmend durch die Ersatzbedarfe** (210 bzw. 160) **dominiert**. Damit gehen perspektivisch zwar auch in diesem Segment die Bedarfe zurück, dennoch sind Wohnungsüberhänge weiterhin kein Thema.



Wohnungsbedarfe im Landkreis Ansbach 2035 – 2040





Wohnungsbedarfe im Landkreis Donau-Ries 2035 – 2040





Aktuell hoher Druck am Wohnungsmarkt wird perspektivisch abnehmen

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der lokalen Strukturen können die hier skizzierten Bedarfe und Überhänge **nicht pauschal auf die Region Hesselberg übertragen** werden. Vielmehr ist für jede Kommune eine individuelle Abwägung von Wohnungsbestand und -struktur auf der einen Seite und der möglichen Bedarfsentwicklung auf der anderen Seite erforderlich.

Dennoch lässt sich festhalten, dass die demographische Entwicklung einen deutlichen Einfluss auf die Wohnraumnachfrage in der Region Hesselberg haben. Die **aktuell hohe Wohnraumnachfrage wird** kurz- bis mittelfristig **bestehen bleiben**, da die Zahl der Haushalte, die Wohnraum benötigen, weiter steigt. Die Zuwächse fallen bezogen auf die verschiedenen Haushaltsgrößen zwar unterschiedlich aus, eine nachhaltige Veränderung der Haushaltszusammensetzung ist damit allerdings nicht verbunden. Kleine Haushalte werden auch zukünftig einen Großteil der Wohnraumnachfrage in Hesselberg ausmachen. Langfristig ist dagegen mit einer überwiegend stabilen Entwicklung zu rechnen

Eine Herausforderung besteht allerdings darin, dass die aktuell **dynamische Entwicklung** weiterhin ein **schnelles und zielstrebiges Handeln** der Kommunen erfordert, um die benötigten Wohnungen möglichst zukunftsfähig zu realisieren. Zum anderen darf die **langfristige Perspektive** der sich stabilisierenden Haushaltszahlen **nicht in den Hintergrund rücken**. Dies gilt insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser. Während in den kommenden Jahren noch (hohe) Bedarfe zu erwarten sind, wird es langfristig zu Überhängen kommen. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist die Entwicklung dagegen deutlich stabiler.

Da absehbar ist, dass die hohen kurzfristigen Bedarfe nicht befriedigt werden können, ist mit **Ausweichbewegungen zu rechnen**. Haushalte, die ihre primären Wohnraumpräferenzen nicht erfüllen können, entscheiden sich für Alternativen. Dies kann bei Senioren etwa ein längerer Verbleib im Eigenheim sein, bei jungen Erwachsenen ein Aufschub des Auszugs aus dem Elternhaus und bei zuziehenden Haushalten ein Ausweichen auf andere Wohnstandorte. Für eine ideale Verteilung des Wohnraums müssen daher bedarfsgerechte Umzugsketten in ermöglicht werden.



Steigendes Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau

Mit Blick auf die Mietwohnungsbedarfe lässt sich festhalten, dass die **derzeitigen Angebotsstrukturen** in der Region **nicht hinreichend auf die Erfordernisse des demographischen Wandels ausgerichtet** und die damit einhergehende Nachfrageverschiebung ausgerichtet sind. Dies gilt insbesondere für diejenigen Städte und Gemeinden, die ihre Bautätigkeit in der Vergangenheit fast ausschließlich auf Eigenheime für junge Familien ausgerichtet haben. Hinsichtlich der Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau und damit insbesondere auch der Mietwohnungen ergeben sich vor dem Hintergrund der stark steigenden Bedarfe somit **erhebliche Entwicklungspotenziale** in.

Der Hauptgrund dafür ist die Veränderung der Altersstruktur in der Region. Das Thema **Wohnen im Alter** wird in den kommenden Jahren massiv an Bedeutung gewinnen. Neben dem **barrierefreien Umbau** des bestehenden Eigenheims rückt dabei für immer mehr ältere Haushalte auch ein **Umzug in eine kleinere, möglichst altersgerechte Wohnung** ins Blickfeld. Dieser steigenden Nachfrage steht in der Region Hesselberg aktuell kein hinreichendes Angebot gegenüber.

Ein gutes **Angebot an altersgerechten Wohnungen** ist dabei auch eine wesentliche **Voraussetzung** für einen funktionierenden **Generationenwechsel** im Eigenheimsegment. Dadurch kann der **Aufbau von Wohnungsüberhängen reduziert** werden.

Trotz der quantitativ dominierenden Nachfrage von Ruhestandshaushalten sollt das Thema Mietwohnungsbau nicht auf das Schlagwort „Wohnen im Alter“ beschränkt werden. Wie auf S. 54 beschrieben, sind Mietwohnungen in verschiedenen Altersgruppen und in unterschiedlichen Lebensphasen gefragt. Darüber hinaus sind Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte in allen Lebensphasen ein unerlässlicher Baustein der angemessenen Wohnraumversorgung. Zudem steigt im Alter für viele Haushalte das Armutrisiko. Aus diesem Grund sollte insgesamt ein qualitativ differenziertes Mietwohnungsangebot angestrebt werden, das für alle Nachfragergruppen ein passendes Angebot bereit hält.



Handlungsempfehlungen





Mit vielfältigem Mietwohnungsbau bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen

Aufgrund der überwiegend stabilen Haushaltsentwicklung wird in der Region Hesselberg ein verstärkter Bedarf an altersgerechten Wohnungen entstehen. **Altersgerechter Wohnraum** sollte daher **im Neubau priorisiert** werden, um bestehende Defizite abzubauen. Dies kann auch in bestehenden Wohnsiedlungen im Rahmen von baulicher Nachverdichtung und Ersatzneubau erfolgen.

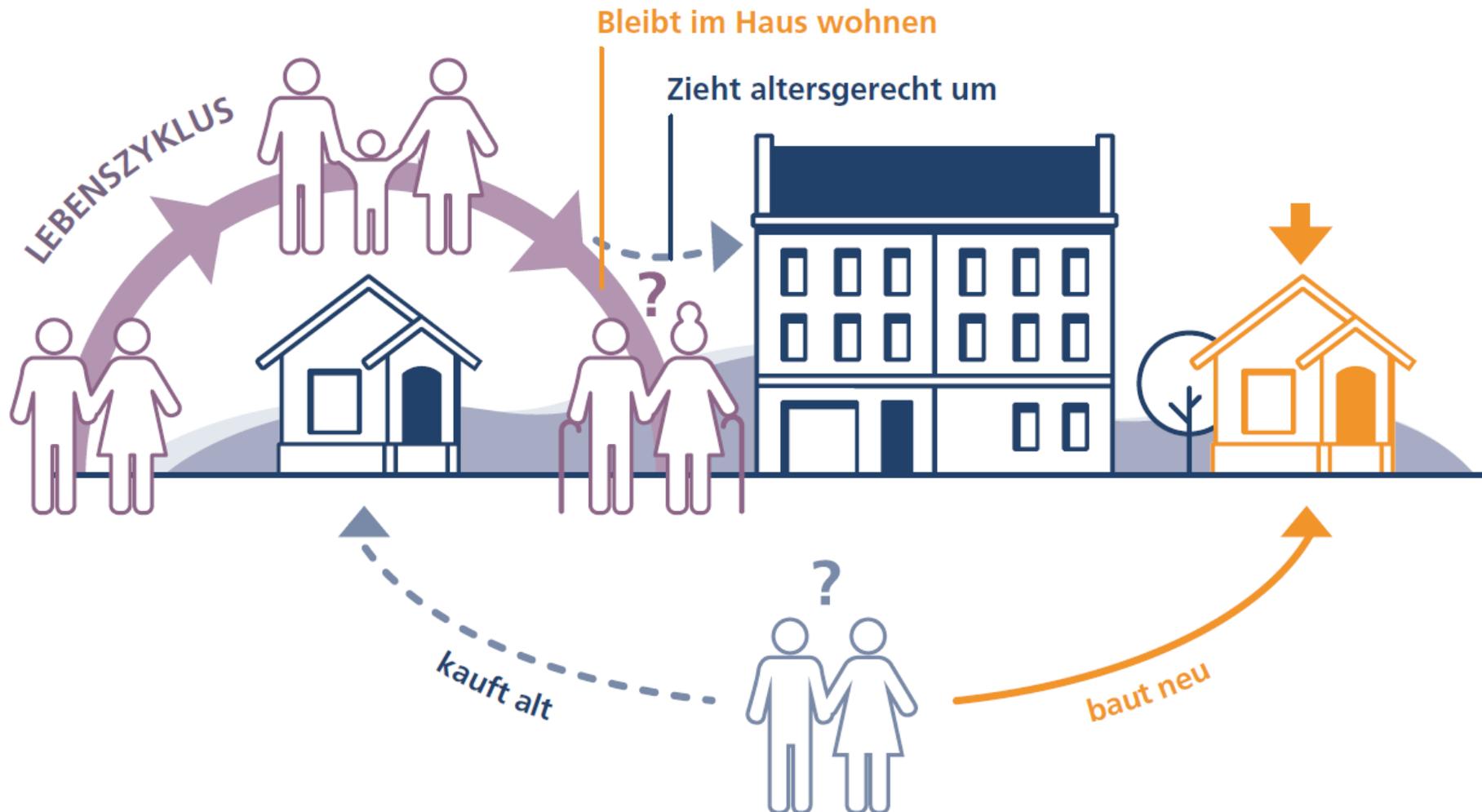
Die Region Hesselberg ist überwiegend von Eigenheimen geprägt. Ein Ansatz ist daher, die bestehenden **Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau zu ergänzen**. Mehrfamilienhäuser sollten sich dabei gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen. So können auch wichtige Umzugsketten angestoßen werden, da ältere Menschen in ihrer direkten Umgebung **bedarfsgerechte Mietangebote** finden. Dadurch wird auch die zunehmende Anzahl kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte berücksichtigt. Im Gegenzug werden Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation schneller frei und überflüssiger Neubau von Eigenheimen wird vermieden. Die Aktivierung lokaler Umzugsketten ist eine langfristige Aufgabe der Städte und Gemeinden in der Region Hesselberg.

Dennoch muss auch das **Familienwohnen in integrierten Lagen ausreichend erhalten** werden. Da der Bestand jedoch über ein umfangreiches Angebot an Eigenheimen für Eigentümerhaushalte verfügt, sollte der Fokus stärker auf ein **vielfältiges Wohnangebot im Mietsegment** gelegt werden. Damit wird auch der Heterogenität von Familien hinsichtlich Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Einkommensniveau Rechnung getragen.

Zudem darf nicht verkannt werden, dass sich die Zusammensetzung der Bevölkerung und damit auch der Wohnbedürfnisse künftig verändern wird. In den Neubau sollten daher verschiedene Wohn- und Anbieterformen sowie unterschiedliche Akteure einbezogen werden. Dadurch kann auch im (Miet-)Wohnungsmarkt ein **vielfältiges Angebot geschaffen** werden. Denkbar sind etwa Clusterwohnungen, Gemeinschaftswohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen. Dadurch wird auch ein wichtiger sozialer Beitrag geleistet. Die Kommunen können interessierte Akteure mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung in der Beschaffung von Bauland, Netzwerkbildung o. Ä. unterstützen.



Mit Mietwohnungen den Generationenwechsel in Eigenheimen fördern





Mit Mietwohnungsbau bezahlbares Wohnen langfristig sichern

In der Region Hesselberg gibt es keine Mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Ehemals geförderte Mietwohnungen sind in den freien Markt übergegangen. Aufgrund der kurz- bis mittelfristig hohen und langfristig stabilen Wohnungsmarktnachfrage ist jedoch ein ausreichendes Maß an **günstigem Mietwohnraum erforderlich**. Hier können Kooperationsmodelle von unterschiedlichen Akteuren im Wohnungsneubau, die durch den Einsatz planerischer Instrumente, wie bspw. Quotenmodellen, flankiert werden, erfolgversprechend sein. Ob in der Region Hesselberg ein über das aktuelle Angebot hinausgehender Bedarf an günstigem Mietwohnungsbau besteht, sollte im Rahmen **kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte** geklärt werden. Diese sind in der Regel auch Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördergeldern.

Zudem sollten **Synergien durch interkommunale Kooperation geschaffen** werden. Denn gerade unter stabilen Entwicklungsperspektiven ist die Zusammenarbeit und Vernetzung von Kommunen in enger räumlicher Nähe auch auf dem Wohnungsmarkt zentral zur Vermeidung von Doppelstrukturen.

Gerade bei der Baulandausweisung und der Schaffung von Baurecht sind die Bedarfe und konkurrierenden Nutzungen über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen, um unnötige Ausgaben und Flächenversiegelung zu vermeiden. Durch die vorliegende Analyse ist ein wichtiger Schritt für mehr Zusammenarbeit getan.

Darüber hinaus kann in Kommunen ohne eigenem **kommunalem Wohnungsunternehmen** die Beteiligung an einem vorhandenen kommunalen oder regionalen Wohnungsunternehmen oder sogar die Schaffung eines solchen auf Landkreisebene eine wichtige Entlastungsfunktion bieten.

Sofern keine kommunalen Partner für die Schaffung bezahlbarer Wohnangebote zur Verfügung stehen, können andere Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle die Lücke füllen. Dies können (neu gegründete) **Baugenossenschaften** sein, aber auch **Baugemeinschaften** oder Projekte **sozialer Träger**.



Mit Mietwohnungsbau Klimaschutz vorantreiben

Die Anforderungen an den **Klimaschutz** wie auch die zunehmende Flächenknappheit erfordern eine effiziente Ausnutzung der Wohnbauflächen. Hier gilt es, konsequent im Sinne der Strategie „Innen vor Außen“ zu agieren und die **bauliche Dichte** in neu geplanten Gebieten zu erhöhen sowie bestehende Siedlungen behutsam nachzuverdichten. Dadurch wird die **Flächeneffizienz** gesteigert. Hierfür ist der Geschosswohnungsbau ein wichtiges Instrument. Indem dies besonders in zentralen Lagen vorangetrieben wird, können sich Klimaschutz und Stadtentwicklung wechselseitig verstärken. Zentrales Wohnen wird durch kurze Wege zusätzlich attraktiv und profitiert besonders von engmaschigen Infrastrukturen.

Der Generationenwechsel in Bestandsgebäuden (vgl. S. 70) gewinnt auch aus der Perspektive des Klimaschutzes an Bedeutung. Durch die **Weiternutzung von bestehenden Gebäuden** lassen sich neubaubedingte CO₂-Emissionen („graue Energien“) und zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduzieren. Dies setzt wirksame Umzugsketten voraus und kann nur gelingen, wenn in den Stadt- und Ortsteilen wohnortnah altersgerechte

Wohnangebote entstehen, z.B. als kleinteiliger Geschosswohnungsbau in verbleibenden Lücken oder durch Grundstücksteilungen in der sogenannten „2. Reihe“. Insgesamt bieten gerade ältere Eigenheimgebiete oft erhebliche Potenziale für bauliche Ergänzungen im Rahmen von Nachverdichtung und Ersatzneubau, die ihrerseits Anknüpfungspunkte für Klimaschutzmaßnahmen bieten.

Anhang

Literaturverzeichnis

- Infas; DLR; IVT; infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland. Im Auftrag des BMVI. Bonn.
- Pretsch, Hélène; Spieshöfer, Alexander; Puccio, Benjamin; Soulas, Claude; Leclercq, Régis; Bentayou, Gilles (2005): Ergebnisse und Hinweise für die Planungspraxis aus dem Projekt BAHN.VILLE.
- Spiekermann, Klaus; Schürmann, Carsten (2011): Räumliche Wirkungen von Verkehrsprojekten. Ex post Analysen im stadtreionalen Kontext. Bd. 2. Bonn.