

# Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in Donauwörth

BERICHT



**empirica**

**Auftraggeber**

Stadt Donauwörth

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Bonn

Kaiserstraße 29, 53113 Bonn

Telefon (0228) 91 48 9-0

Fax 0322 295 661 69

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Thomas Abraham, Martin Stenzel, Hubertus von Meien

**Projektnummer**

2023015

Bonn, 08.12.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Vorgehen .....	1
2.	Analyse-Inhalte gemäß der Auslegungshilfe .....	2
3.	Wohnungsbauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ .....	3
4.	Strukturdaten .....	5
4.1	Planerische Einordnung, Lage und Erreichbarkeit .....	5
4.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	6
4.3	Pendleraufkommen.....	8
4.4	Einwohnerentwicklung.....	10
4.5	Wohnungsbestand und -bautätigkeit .....	13
4.6	Miet- und Kaufpreise.....	17
4.7	Bevölkerungsprognose(n) .....	19
5.	Wohnflächenpotenziale .....	22
5.1	Strategie der Stadt Donauwörth zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen .....	22
5.2	Flächenpotenziale in der Gesamtstadt und ihre Aktivierbarkeit .....	22
5.3	Flächenpotenziale im Stadtteil Riedlingen und ihre Aktivierbarkeit.....	25
6.	Wohnbauflächenbedarf .....	26
6.1	Zukünftige Wohnungsneubaunachfrage in Donauwörth.....	26
6.2	Abgleich von aktivierbaren Flächenpotenzialen und Neubaunachfrage .....	29
7.	Fazit .....	29
Anhang	.....	31
Experten, mit denen Gespräche geführt wurden .....		31
Methodik der empirica-Prognosen .....		31

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	LAGE DES BAUGEBIETS „WOHNGEBIET SÜDLICH DER STEINBERGSTRASSE“ IN DER GESAMTSTADT DONAUWÖRTH	3
ABBILDUNG 2:	STÄDTEBAULICHER-ENTWURF „WOHNGEBIET SÜDLICH DER STEINBERGSTRASSE“	4
ABBILDUNG 3:	REGIONALE EINBINDUNG DER KREISSTADT DONAUWÖRTH	5
ABBILDUNG 4:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT DONAUWÖRTH, 2012 - 2022	6
ABBILDUNG 5:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN*, 2012 - 2021	7
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER EIN- UND AUSENDLER DONAUWÖRTH, 2012 - 2022	8
ABBILDUNG 7:	EINPENDLERSTRÖME DONAUWÖRTH, 2021	9
ABBILDUNG 8:	ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSORT UND WOHNORT DONAUWÖRTH, 2012 - 2022	10
ABBILDUNG 9:	ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL VON DONAUWÖRTH, 2012 - 2021	11
ABBILDUNG 10:	SALDEN DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND DER WANDERUNGEN IN DONAUWÖRTH, 2012 - 2021	12
ABBILDUNG 11:	WANDERUNGSSALDO DES LANDKREISES DONAU-RIES (JAHRESMITTELWERTE), 2012 - 2021	13
ABBILDUNG 12:	WOHNUNGSBAUFERTIGSTELLUNGEN IN DONAUWÖRTH, 2012 - 2021	15
ABBILDUNG 13:	BAUINTENSITÄT BEI EIN- UND ZWEIFAMILIENFAMILIENHÄUSERN IN DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 - 2021	15
ABBILDUNG 14:	BEWERBER FÜR EINEN BAUPLATZ IN DONAUWÖRTH, 2011 – 2023	16
ABBILDUNG 15:	BAUINTENSITÄT BEI MEHRFAMILIENHÄUSERN IN DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 - 2021	16
ABBILDUNG 16:	PREISENTWICKLUNG FÜR GEBRAUCHTE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 – 2023 (BIS 16.05.2023)	17
ABBILDUNG 17:	PREISENTWICKLUNG FÜR FREIFINANZIERTE GEBRAUCHTE MIETWOHNUNGEN IN DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 – 2023 (BIS 16.05.2023)	18
ABBILDUNG 18:	PREISENTWICKLUNG FÜR GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 – 2023 (BIS 16.05.2023)	19
ABBILDUNG 19:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE FÜR DIE STADT DONAUWÖRTH IM VERGLEICH, 2012 - 2039	20

---

ABBILDUNG 20:	ZUKÜNFTIGE VERSCHIEBUNGEN DER ALTERSSTRUKTUR DER DONAUWÖRTHER BEVÖLKERUNG	21
ABBILDUNG 21:	FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNUNGSBAU IN DER STADT DONAUWÖRTH (STAND: JUNI 2023)	23
ABBILDUNG 22:	AKTIVIERBARE FLÄCHENPOTENZIALE IN DONAUWÖRTH (STAND: JUNI 2023)	25
ABBILDUNG 23:	EINSCHÄTZUNG DER AKTIVIERBARKEIT DER FLÄCHENPOTENZIALE IN RIEDLINGEN FÜR WOHNUNGSBAU	26
ABBILDUNG 24:	ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT DONAUWÖRTH AUF BASIS DER 2019ER-BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTES	27
ABBILDUNG 25:	WOHNBAUDICHTEN IN NEUBAUVORHABEN IN DONAUWÖRTH	28
ABBILDUNG 26:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	31

## 1. Hintergrund und Vorgehen

Die Stadt Donauwörth hat empirica beauftragt, für das Baugebiet „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ im Stadtteil Riedlingen eine Bedarfsanalyse zu erstellen.

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

Der vorliegende Bericht ist folgendermaßen strukturiert:

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

Methodisch basieren die Arbeiten auf

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

---

<sup>1</sup> BayStMWi: Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung Stand: 07. Januar 2020 (abrufbar unter [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEWiq\\_77noLjgAhWo0KYKHQRiDtUQFjAAegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.landesentwicklung-bayern.de%2Ffileadmin%2Fuser\\_upload%2Flandesentwicklung%2FDokumente\\_und\\_Cover%2FFlaechenverbrauch%2FAnlage\\_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf&usq=AOvVaw1TEHmcu9k9OyDvsv36WOXp](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEWiq_77noLjgAhWo0KYKHQRiDtUQFjAAegQIBhAB&url=https%3A%2F%2Fwww.landesentwicklung-bayern.de%2Ffileadmin%2Fuser_upload%2Flandesentwicklung%2FDokumente_und_Cover%2FFlaechenverbrauch%2FAnlage_AuslegungshilfeBedarfsnachweis.pdf&usq=AOvVaw1TEHmcu9k9OyDvsv36WOXp))

---

## 2. Analyse-Inhalte gemäß der Auslegungshilfe

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

### Strukturdaten

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

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

### Flächenpotenziale

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

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

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

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

## Wohnbauflächenbedarf

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

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

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

### 3. Wohnungsbauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“

Das geplante Bauvorhaben „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ liegt rund 3,5 km südwestlich der Innenstadt von Donauwörth im Stadtteil Riedlingen (vgl. Abbildung 1).

**Abbildung 1: Lage des Baugebiets „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“ in der Gesamtstadt Donauwörth**



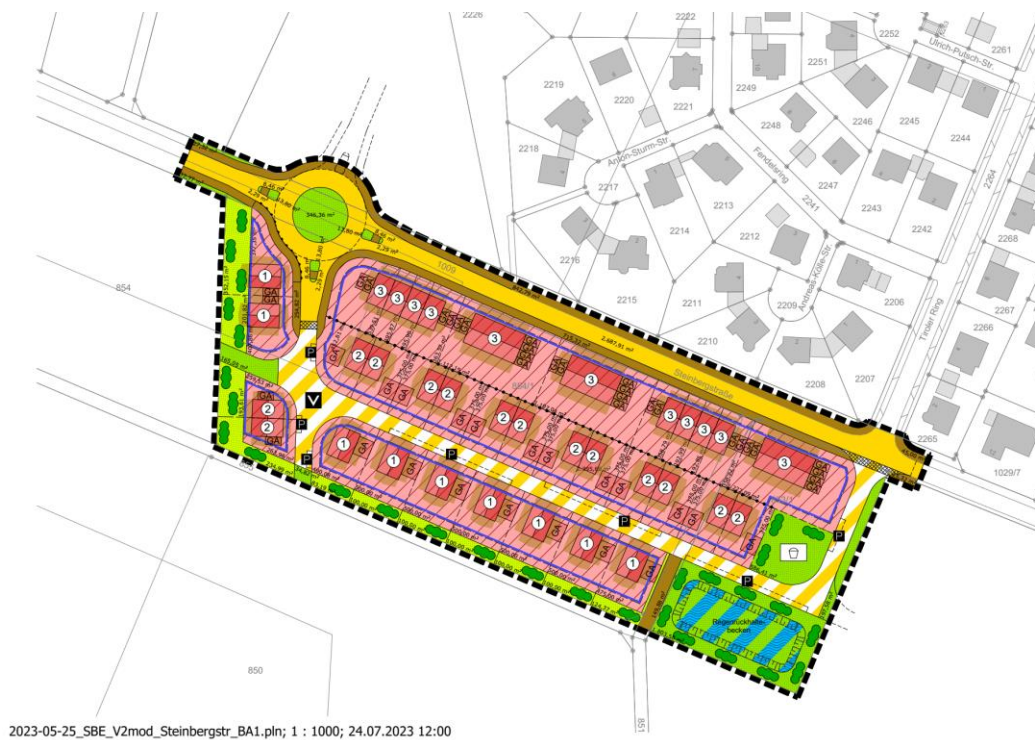
Quelle: eigene Darstellung auf Basis von [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

empirica



Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2023 soll auf dem rund 2,7 ha großen Areal ein allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern und drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohneinheiten realisiert werden.<sup>2</sup> Insgesamt bietet der städtebauliche Entwurf ein Potenzial von rund 50 WE (vgl. Abbildung 2).

**Abbildung 2: Städtebaulicher-Entwurf „Wohngebiet südlich der Steinbergstraße“**



Quelle: Stadt Donauwörth

empirica

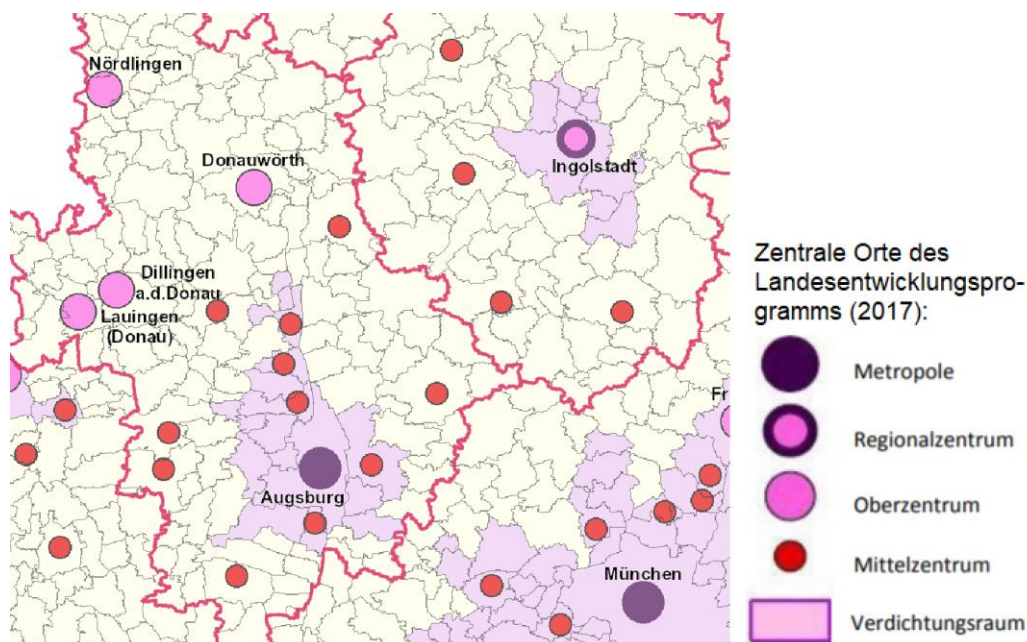
<sup>2</sup> Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die 33. Sitzung des Stadtrates vom 29.06.2023

## 4. Strukturdaten

### 4.1 Planerische Einordnung, Lage und Erreichbarkeit

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

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



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

**empirica**

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

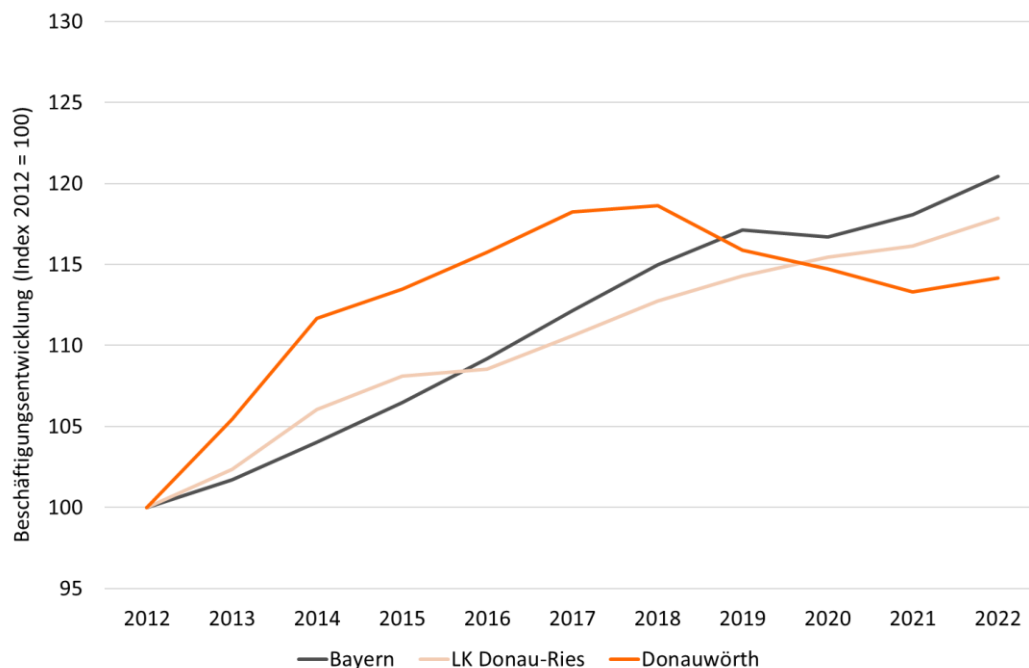
## 4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

### Arbeitsplatzwachstum seit 2018 gebremst – in 2023 ist Beschäftigtenwachstum zu erwarten

Im Jahr 2022 waren am Arbeitsort Donauwörth ca. 17.350 Personen sozialversicherungs-pflichtig beschäftigt. Mit einem Arbeitsplatzbesatz von ca. 877 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) je 1.000 Einwohner (EW) liegt Donauwörth auf Platz 3 der 48 bay-erischen Kommunen mit 19.000 bis unter 30.000 Einwohnern.<sup>3</sup>

Zwischen 2012 und 2022 ist die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth um 14,2 % gewachsen und damit schwächer als im Landkreis Donau-Ries (+ 17,9 %) und in Bayern (+ 20,4 %). Zu den Unternehmen, die in Donauwörth in den letzten Jahren Per-sonal aufgebaut haben, zählen u.a. Airbus (z.B. hat Airbus im Zuge der Verlagerung der Entwicklungsabteilung von Ottobrunn nach Donauwörth zusätzliche Arbeitsplätze am Ar-beitsort Donauwörth geschaffen), Airbus-Zulieferer (Luft- und Raumfahrt), Schätzl-Druck (Druckerei), Bicker-Elektronik (Elektrotechnik), die Donau-Meile (Einzelhandel), Stadtho-tel (Gastronomie/Beherbergung) und der Freistaat Bayern (Unterbringung von Asylbe-werbern).<sup>4</sup> Nach einem stetigen Anstieg bis zum Jahr 2018 sind die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort Donauwörth zwischen 2019 und 2021 gesunken, wiesen im Jahr 2022 aller-dings wieder eine leichte Steigerung auf (vgl. Abbildung 4).

**Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Berechnungen

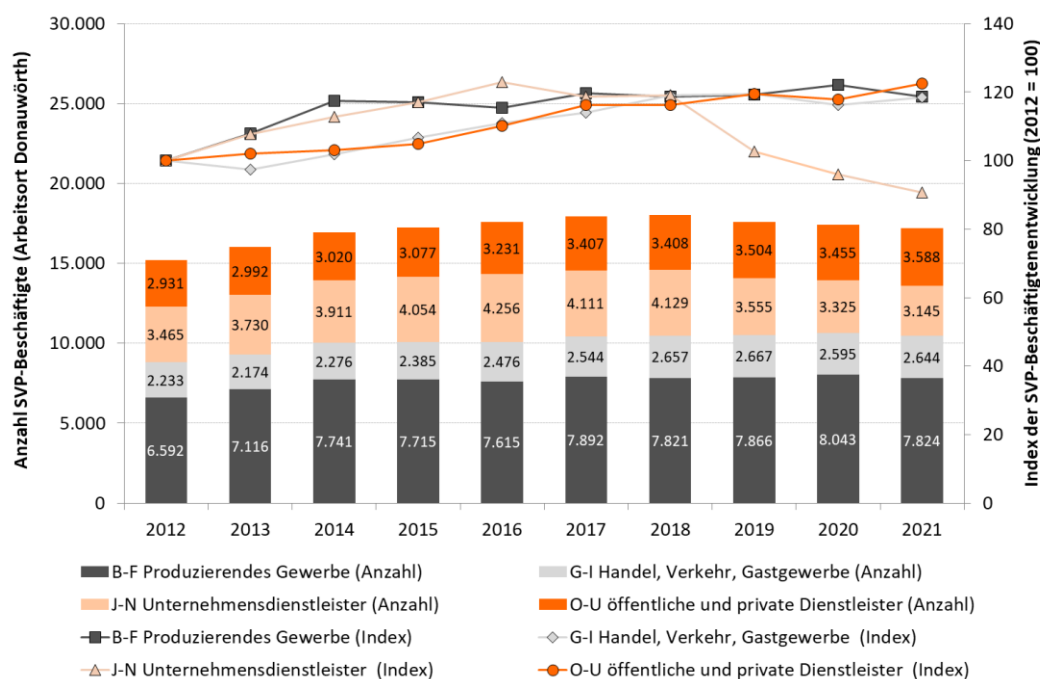
**empirica**

<sup>3</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Bundesagentur für Arbeit und Bayerisches Landesamt für Statistik

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

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Donauwörth ist zwischen 2012 und 2021 mit + 22,4 % (rd. 660 Personen) am stärksten im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister gestiegen (vgl. Abbildung 5). Es folgen mit + 18,7 % (rd. 1.230 Personen) das Produzierende Gewerbe und mit + 18,4 % (rd. 410 Personen) der Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“. Der Wirtschaftszweig der Unternehmensdienstleister weist hingegen einen Rückgang von - 9,2 % (rd. 320 Personen) auf. Der Beschäftigtenrückgang in Donauwörth zwischen 2018 und 2021 ist auf den Rückgang in den Unternehmensdienstleistungen zurückzuführen.

**Abbildung 5: Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen\*, 2012 - 2021**



\* Die Werte für den Bereich „A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ lagen in sämtlichen Jahren unter 1,0 % und werden aus Darstellungsgründen nicht angezeigt.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Berechnungen

empirica

Es ist zu erwarten, dass die Beschäftigtenzahl in Donauwörth kurzfristig wieder steigen wird. Airbus beabsichtigt am Standort Donauwörth 500 zusätzliche Mitarbeiter im Jahr 2023 einzustellen.<sup>5</sup> Damit wäre der Arbeitsplatzabbau seit 2018 nahezu wieder ausgeglichen.

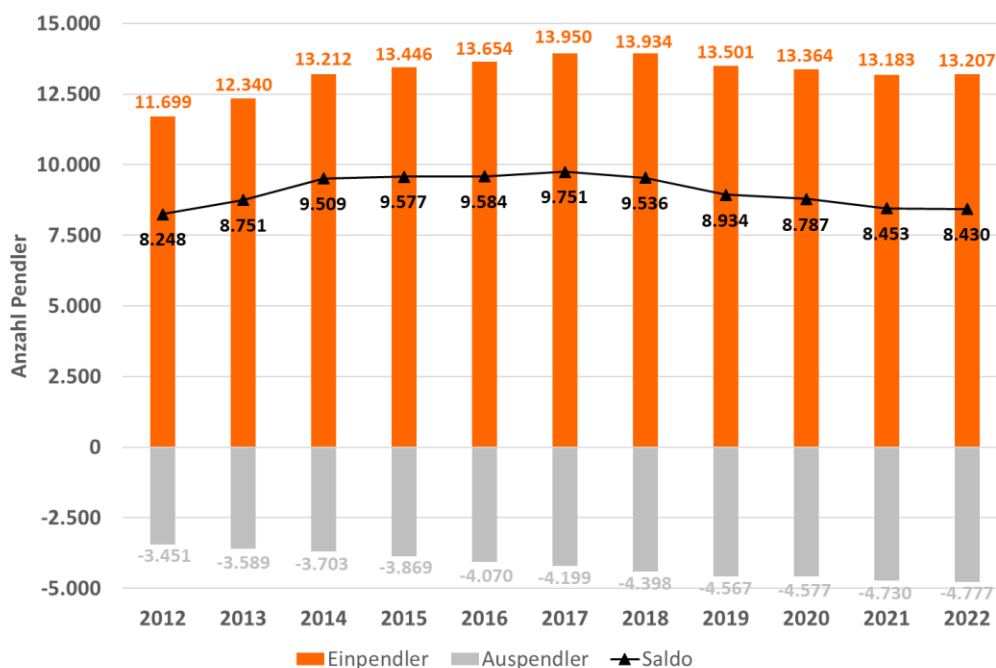
<sup>5</sup> [https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/donau-ries\\_artikel,-airbus-stellt-3500-neue-mitarbeiter-ein-500-in-donauwoerth-\\_arid,269137.html](https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/donau-ries_artikel,-airbus-stellt-3500-neue-mitarbeiter-ein-500-in-donauwoerth-_arid,269137.html)

### 4.3 Pendleraufkommen

#### Sehr hoher Einpendlerüberschuss in Donauwörth

Im Zuge der gewachsenen Wirtschaft in der Stadt Donauwörth und in der Region (vgl. Kapitel 4.2) ist das Pendleraufkommen in Donauwörth gestiegen. Lag die Summe aus Ein- und Auspendlern in Donauwörth im Jahr 2012 noch bei ca. 15.200 Personen, so sind es aktuell (2022) knapp 18.000 Personen (vgl. Abbildung 6). Mit einem Plus von rd. 8.400 Personen ist der Einpendlerüberschuss in Donauwörth dabei sehr hoch. Der Überschuss ist nicht ausschließlich auf das Airbus-Werk am Standort Donauwörth zurückzuführen, sondern auf alle Unternehmen in der Stadt. Befragte Wohnungsmarktextperten wie auch Vertreter von Unternehmen am Standort Donauwörth berichten davon, dass viele Beschäftigte, die neu an den Arbeitsstandort Donauwörth kommen, auch gerne in der Stadt wohnen würden, in der sie arbeiten, jedoch passende bzw. bezahlbare Wohnungsangebote fehlen. Im Ergebnis würden viele Beschäftigte dann eben nicht nach Donauwörth ziehen können.

**Abbildung 6: Entwicklung der Ein- und Auspendler Donauwörth, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Darstellung

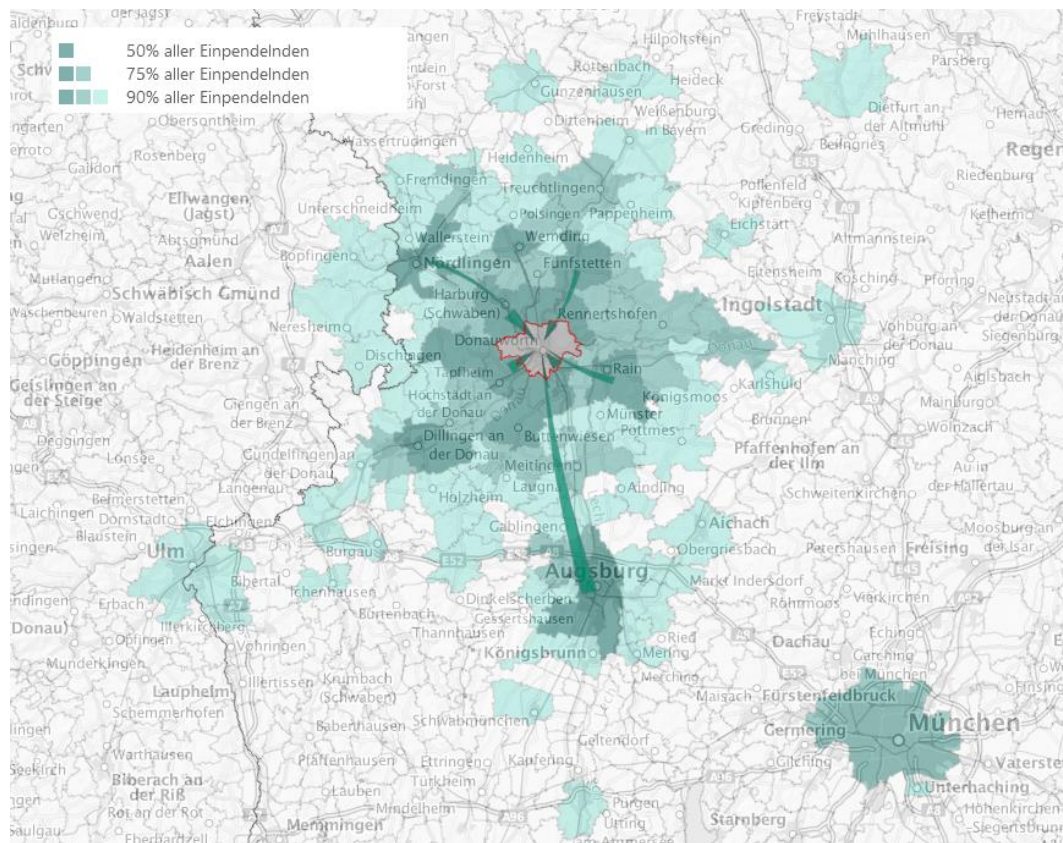
empirica

#### Intensive Pendlerverflechtungen in der Region

Die in der Stadt Donauwörth Beschäftigten pendeln insbesondere aus dem umliegenden Landkreis Donau-Ries ein. Auch der Landkreis Dillingen an der Donau sowie die Stadt Augsburg spielen in der Einpendlerstatistik eine wichtige Rolle (vgl. Abbildung 7).



**Abbildung 7: Einpendlerströme Donauwörth, 2021**

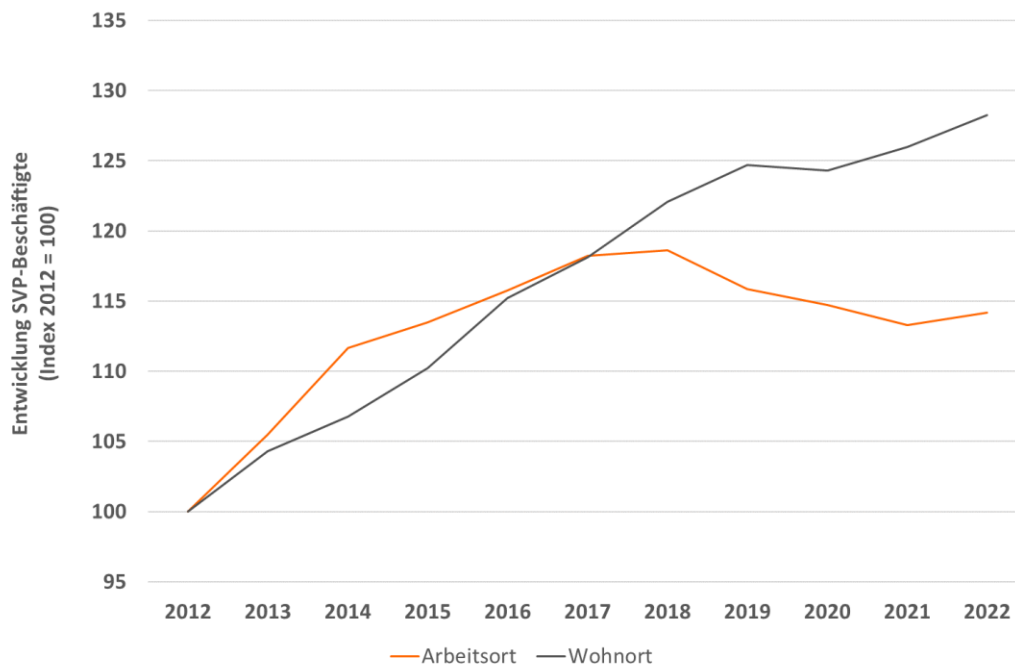


Quelle: Pendleratlas Deutschland (Statistische Ämter der Länder 2023 / GeoBasis-DE/BKG 2023) **empirica**

### Bedeutung des Wohnstandortes Donauwörth ist gewachsen

Das Wachstum der am Arbeitsort Donauwörth Beschäftigten war bis zum Jahr 2017 stärker als das der am Wohnort Donauwörth lebenden Beschäftigten (vgl. Abbildung 8). In dieser Phase nahm die Bedeutung des Arbeitsstandortes Donauwörth damit stärker zu als die Bedeutung als Wohnstandort. Seit 2017 hat sich dieser Trend umgekehrt und die Zahl der Wohnort-Beschäftigten hat seitdem stärker zugenommen als die Zahl der Arbeitsort-Beschäftigten. Das bedeutet: Für den Wohnungsmarkt Donauwörth ist nicht mehr allein die Entwicklung des Arbeitsstandortes Donauwörth von Bedeutung, sondern Donauwörth ist als Stadt an den Rändern der beiden Metropolregionen Augsburg und München immer stärker in die regionale Wanderungsverflechtungen eingebunden.

**Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort Donauwörth, 2012 - 2022**



Quelle: empirica regio (Statistik der Bundesagentur für Arbeit), eigene Berechnungen

**empirica**

#### 4.4 Einwohnerentwicklung

##### Donauwörth wächst stärker als der Landkreis Donau-Ries und Bayern

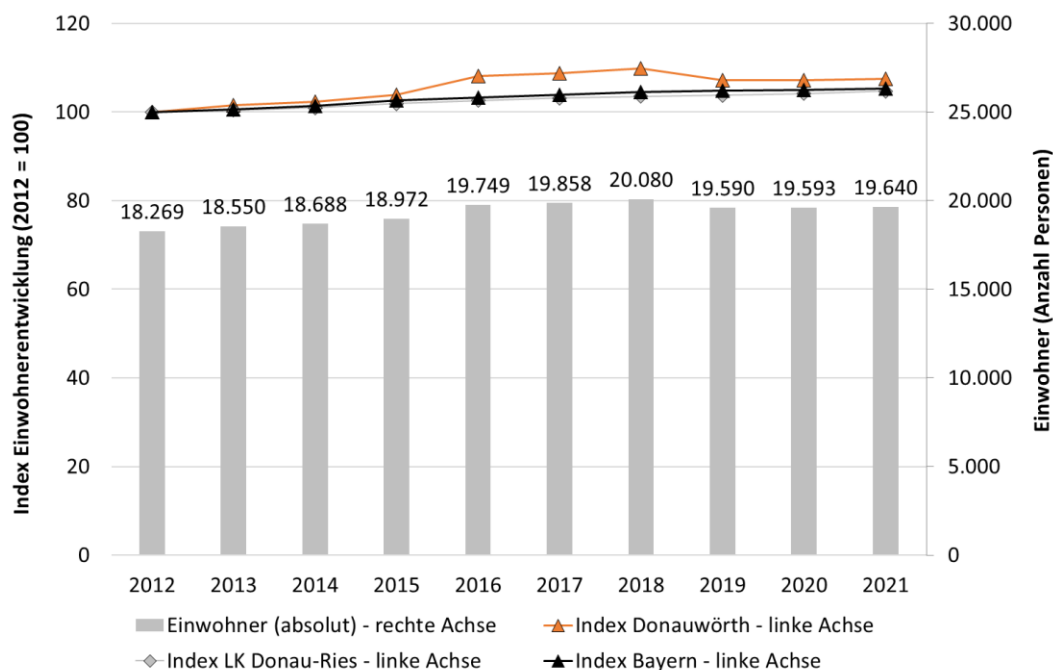
Ende 2021 lebten etwa 19.650 Einwohner in der Stadt Donauwörth. Dies waren fast 1.400 mehr als im Jahr 2012. Damit ist die Einwohnerzahl der Stadt in dem Zeitraum 2012 bis 2021 mit +7,5 % stärker gewachsen als die des gesamten Landkreises Donau-Ries (+4,7 %) sowie die von Bayern (+5,3 %) (vgl. Abbildung 9). Zwei Aspekte spielen bei dem Positiv-Trend eine Rolle:

- Der verstärkte Einwohneranstieg von 2013 bis 2016 steht im Zusammenhang mit dem Beschäftigungsaufbau von Airbus Helicopters am Standort Donauwörth. 2013 wurde das Entwicklungszentrum der damaligen Eurocopter (heute Airbus Helicopters Deutschland GmbH) von Ottobrunn nach Donauwörth verlagert. Nach Ablauf des dreijährigen Sozialplans bei Airbus in Ottobrunn zogen dann im Jahr 2016 nach Auskunft der Stadt Donauwörth viele Beschäftigte von Ottobrunn nach Donauwörth.
- Neben dem Airbus-Effekt (s.o.) ist der deutliche Anstieg von 2015 auf 2016 auch auf die Flüchtlingszuwanderung (v.a. Syrien) zurückzuführen. Am Standort Donauwörth wurde eine Außenstelle der Erstaufnahme für Asylbewerber der Münchner Bayernkaserne am Standort der Alfred-Delp-Kaserne eingerichtet.

Der Rückgang der Bevölkerung von 2018 auf 2019 ist eine statistische Korrektur zum Stichtag der Schließung des Ankerzentrums für Flüchtlinge am 31.12.2019. Dieser Effekt ist

auch bei dem außerordentlich hohen Wanderungsverlust im Jahr 2019 zu sehen (vgl. Abbildung 10).

**Abbildung 9: Entwicklung der Einwohnerzahl von Donauwörth, 2012 - 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung empirica

### Einwohnerzahl Donauwörths vor allem durch Wanderungsgewinne gestiegen

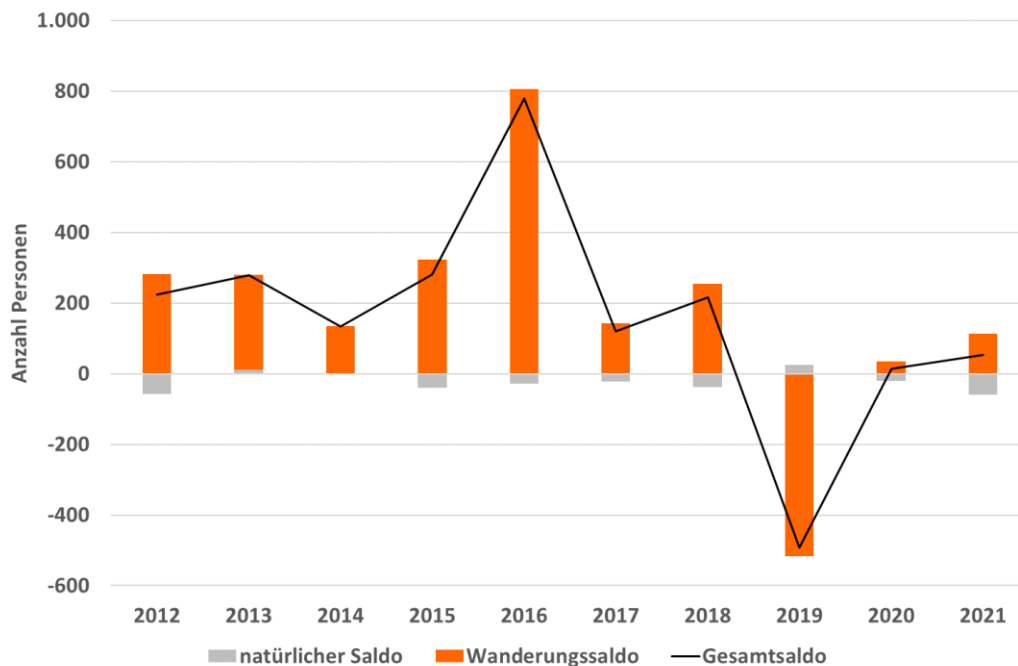
Maßgeblich für das Bevölkerungswachstum von Donauwörth zwischen 2012 und 2021 waren Wanderungsüberschüsse. Während der natürliche Saldo in diesem Zeitraum größtenteils negativ war (es starben mehr Menschen als geboren wurden), zogen mit Ausnahme von 2019<sup>6</sup> jedes Jahr mehr Menschen nach Donauwörth als Abwanderer die Stadt verlassen haben (vgl. Abbildung 10). Hierbei spielt die günstige wirtschaftliche Entwicklung von Donauwörth, die zur Schaffung von Arbeitsplätzen führt, eine große Rolle (vgl. Kapitel 4.2).

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

<sup>6</sup> Die hohen Wanderungsverluste in 2019 sind eine statistische Korrektur (vgl. Kapitel 4.4).



**Abbildung 10: Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungen in Donauwörth, 2012 - 2021**



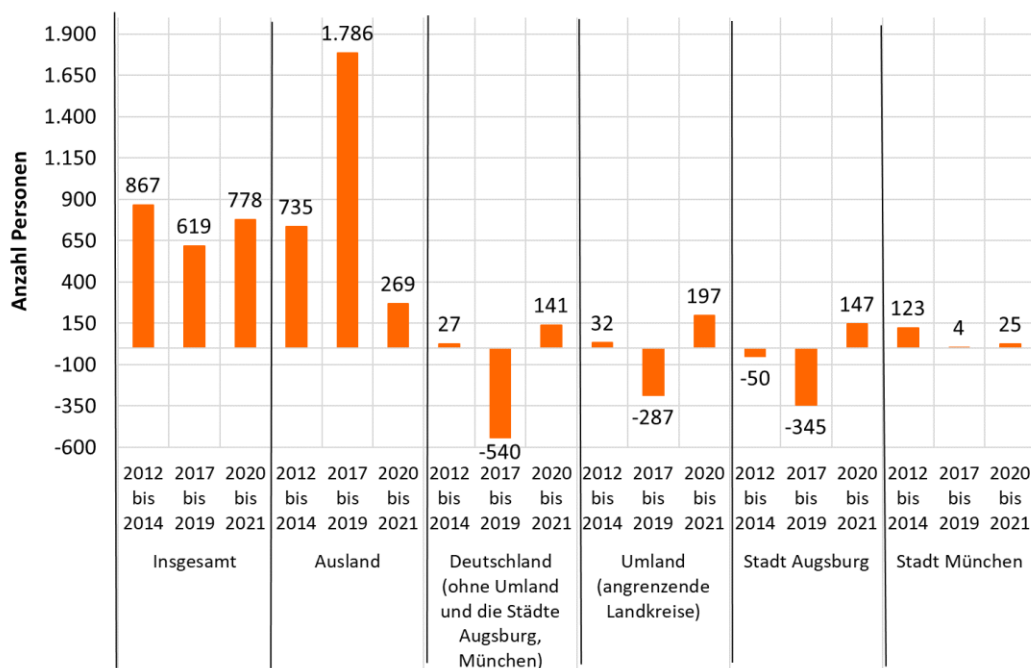
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

### **Landkreis Donau-Ries: Sinkende Wanderungsgewinne mit dem Ausland – steigende Wanderungsgewinne aus der Binnen- und Regionalwanderung**

Die Stadt Donauwörth weist ebenso wie der Landkreis Donau-Ries insgesamt enge Wanderungsverflechtungen mit den angrenzenden Landkreisen (Umland), der Stadt Augsburg sowie der Stadt München auf (vgl. Abbildung 11). Die Wanderungsdynamik des Landkreises Donau-Ries mit Deutschland hat sich nach dem durch die Corona-Pandemie beeinflussten Jahr 2020 im Jahr 2021 wieder verbessert – sowohl in der Regionalwanderung (Umland, Städte München und Augsburg) als auch in der Fernwanderung (übriges Deutschland). Dagegen sind die Wanderungsgewinne mit dem Ausland zurückgegangen.

Befragte Wohnungsmarktextperten berichten davon, dass Donauwörth auch in den Jahren 2020 bis 2022 nachgefragtes Zuzugsziel für Haushalte aus der Stadt Augsburg war. Treiber ist das hohe Immobilienpreinsniveau in Augsburg im Vergleich mit Donauwörth.

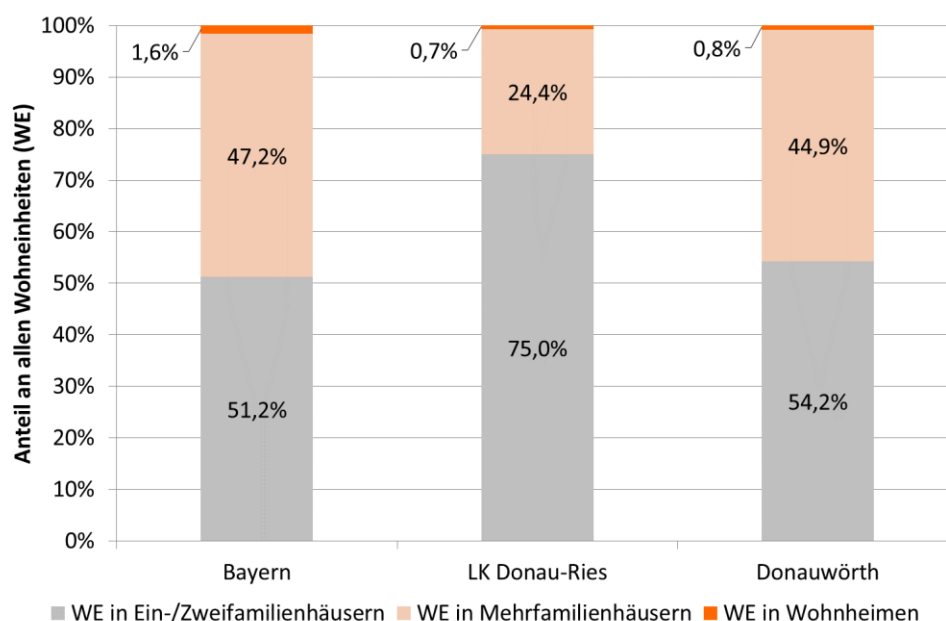
**Abbildung 11: Wanderungssaldo des Landkreises Donau-Ries (Jahresmittelwerte), 2012 - 2021**



Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung **empirica**

#### 4.5 Wohnungsbestand und -bautätigkeit

Im Jahr 2021 gab es in Donauwörth 5.047 Bestandsgebäude mit zusammen 9.300 Wohnungen. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Stadt Donauwörth deutlich niedriger als im Landkreis Donau-Ries (54,2 % bzw. 75,0 %). Damit liegt der Anteil an Wohneinheiten, die vor allem von Familien nachgefragt werden, im Landkreis höher als in der Stadt Donauwörth.

**Abbildung 7: Wohnungsbestand in Donauwörth im Vergleich, 2021**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, eigene Darstellung

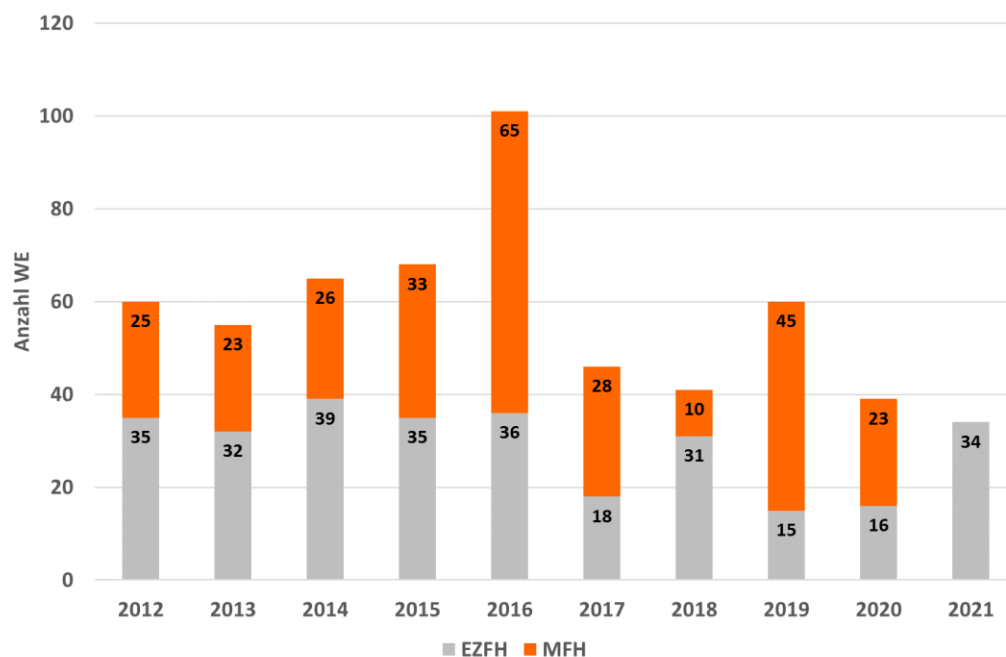
empirica

### Niedriges Niveau der Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth – trotz unvermindert hoher Nachfrage gerade bei Baugrundstücken für Eigenheime

Im Vergleich mit den Jahren von 2012 bis 2016 (im Schnitt 70 WE pro Jahr) wurden in der Phase 2017 bis 2021 (im Schnitt 44 WE pro Jahr) relativ wenige Wohnungen in Donauwörth gebaut (vgl. Abbildung 12). Das entspricht einem 37 %igen Rückgang. Im Jahr 2021 wurde z.B. keine einzige Geschosswohnung fertiggestellt. Während die höhere Bautätigkeit zwischen 2012 und 2016 mit Wanderungsüberschüssen korrespondierte, lagen die Wanderungsgewinne zwischen 2017 und 2021 angesichts einer niedrigen Wohnungsbautätigkeit auf einem geringeren Niveau. Anders formuliert: Der relativ umfangreiche Wohnungsbau von 2012 bis 2016 (gegenüber der Phase 2017 bis 2021) ermöglichte es, das zusätzliche Haushalte bzw. Bewohner nach Donauwörth ziehen konnten bzw. verhinderten, dass Haushalte aus der Stadt fortziehen mussten.

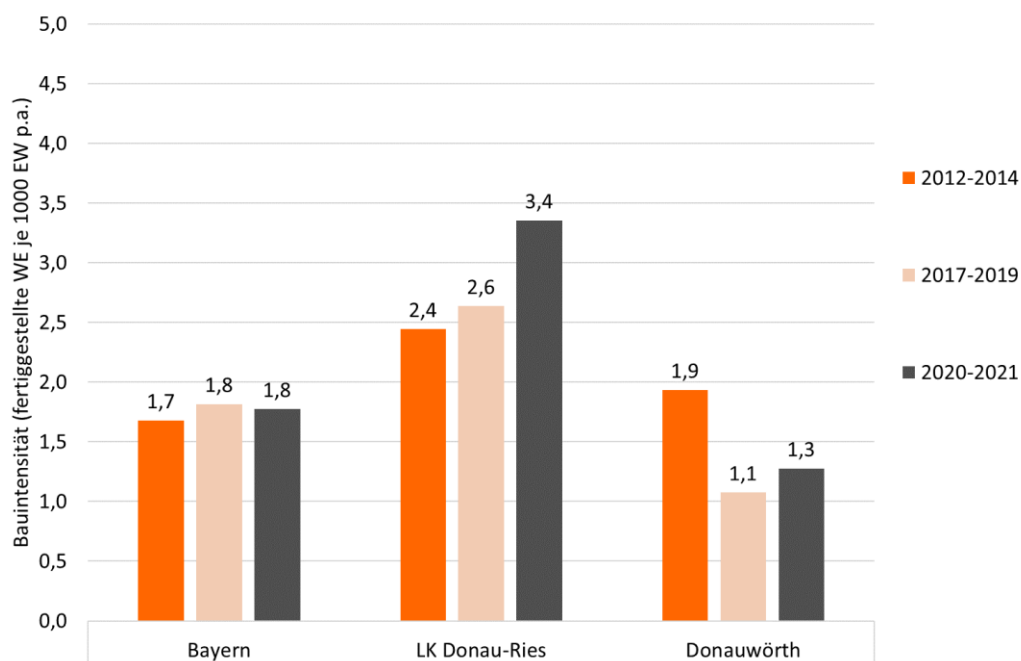
Das geringe Niveau der Wohnungsbauaktivität in Donauwörth seit 2017 fällt auch im Vergleich der Bauintensität in der Region (fertiggestellte WE je 1.000 Einwohner) auf. Das gilt vor allem bei Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in der gesamten Phase seit 2017 (vgl. Abbildung 13), aber auch beim Mehrfamilienhausbau in den Jahren 2020 und 2021 (vgl. Abbildung 15).

Die niedrige Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment überrascht, da das Interesse an Bauplätzen für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth sehr hoch ist (vgl. Abbildung 14). Aktuell (Juni 2023) sind rund 700 Haushalte an einem Grundstück in Donauwörth interessiert. Überraschenderweise ist dieser Wert angesichts der stark gestiegenen Darlehenszinsen nicht sehr viel niedriger als im Jahr 2021 (in dem Jahr mit den historisch niedrigsten Darlehenszinsen in Deutschland). Diese hohe Nachfrage hat auch ihre Konsequenzen im Segment der gebrauchten Einfamilienhäuser in Donauwörth, deren Preise in den letzten Jahren stark gestiegen sind (vgl. Abbildung 16).

**Abbildung 12: Wohnungsbaufertigstellungen in Donauwörth, 2012 - 2021**

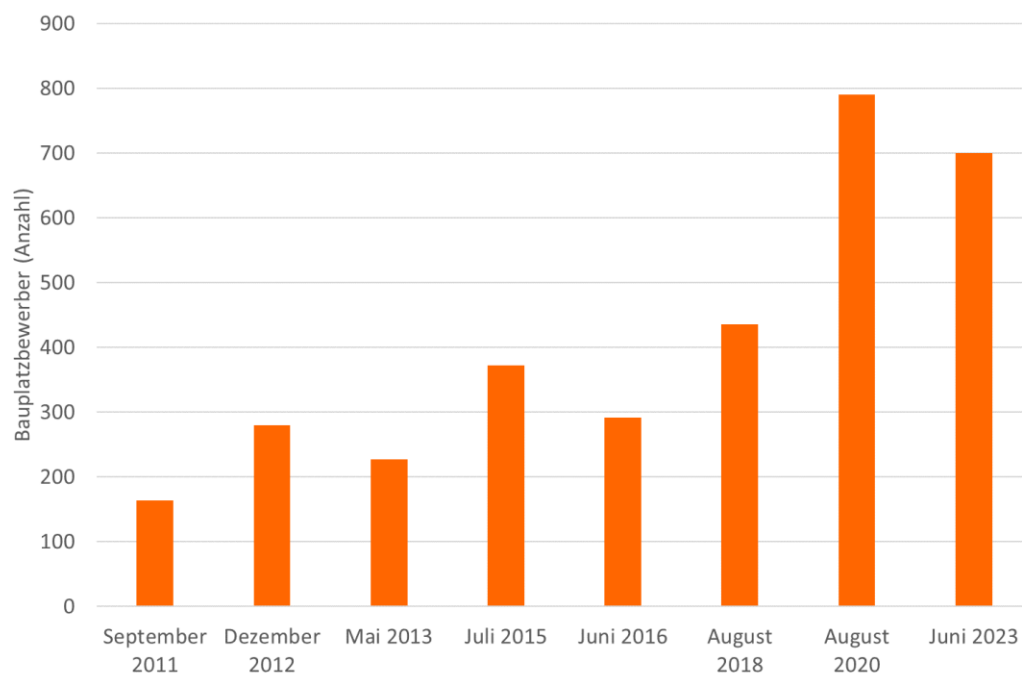
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 13: Bauintensität bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Donauwörth im Vergleich, 2012 - 2021**

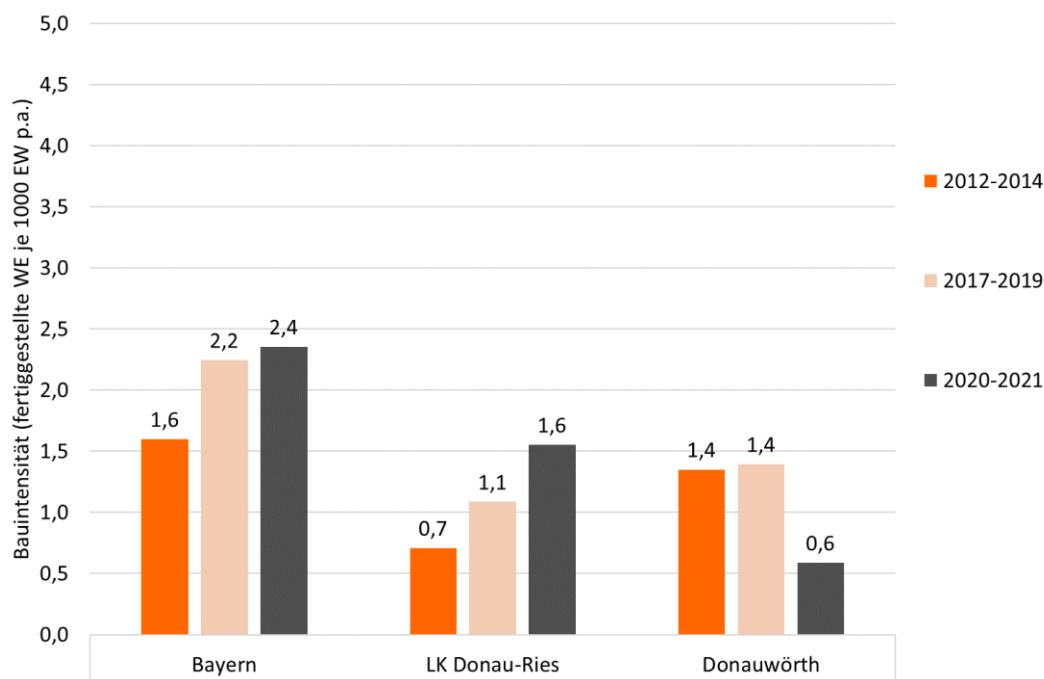
Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 14: Bewerber für einen Bauplatz in Donauwörth, 2011 – 2023**

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Darstellung

empirica

**Abbildung 15: Bauintensität bei Mehrfamilienhäusern in Donauwörth im Vergleich, 2012 - 2021**Quelle: empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2023, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), eigene Berechnungen

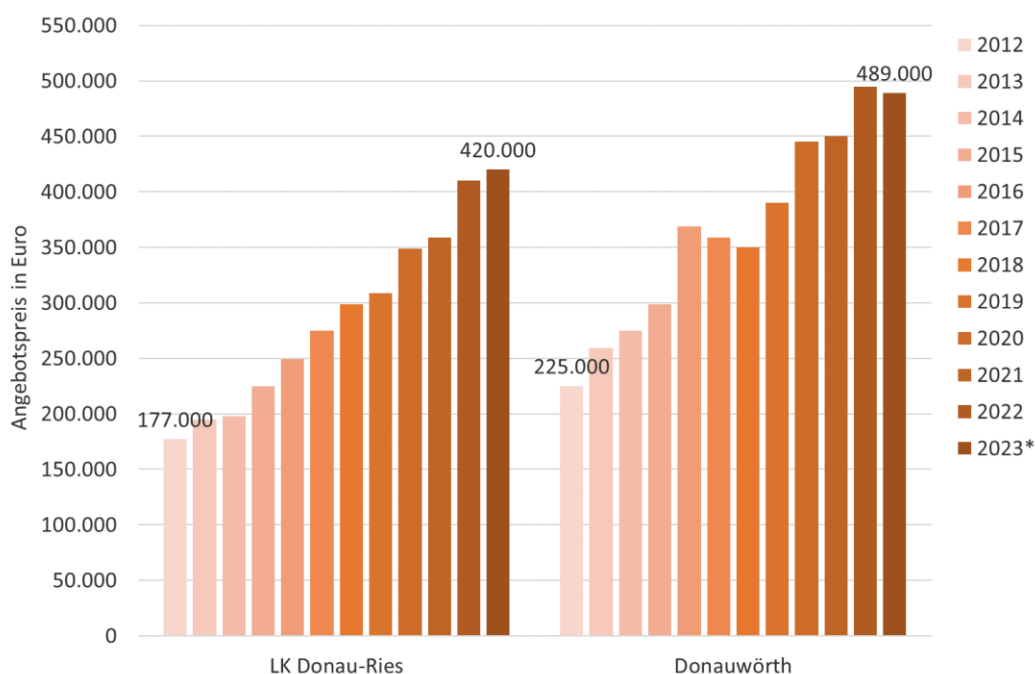
empirica

## 4.6 Miet- und Kaufpreise

### 120 %iger Anstieg der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2012 und 2022 – leichter Rückgang in der ersten Jahreshälfte 2023

Wie in Kapitel 4.5 dargestellt, machen Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth den größten Anteil des Wohnungsbestandes aus und prägen den örtlichen Wohnungsmarkt. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth sind ebenfalls gestiegen (vgl. Abbildung 16). Im Jahr 2012 lag der Medianpreis in Donauwörth bei rd. 225.000 Euro - 2022 sind es 495.000 Euro/<sup>2</sup>, was einer Steigerung um rd. 120 % entspricht. 2023 (bis Mitte Mai des Jahres) lagen die Kaufpreise bei rd. 489.000 Euro und sind damit leicht gesunken.

**Abbildung 16: Preisentwicklung für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser in Donauwörth im Vergleich, 2012 – 2023 (bis 16.05.2023)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

### Gebrauchte Mietwohnungen in Donauwörth: +54 % zwischen 2012 und 2022 – weiterer Anstieg in der ersten Jahreshälfte 2023

Seit 2012 steigen die Mietpreise für gebrauchte, freifinanzierte Wohnungen in Donauwörth kontinuierlich. Im Jahr 2012 lag die Miete im Median<sup>7</sup> bei etwa 6,00 Euro/m<sup>2</sup>, 2022 bei ca. 9,20 Euro/m<sup>2</sup>. Die Medianmiete stieg damit um rd. 54 % (vgl. Abbildung 17). Bis Mitte Mai 2023 sind die Mietpreise weiter gestiegen und liegen aktuell bei

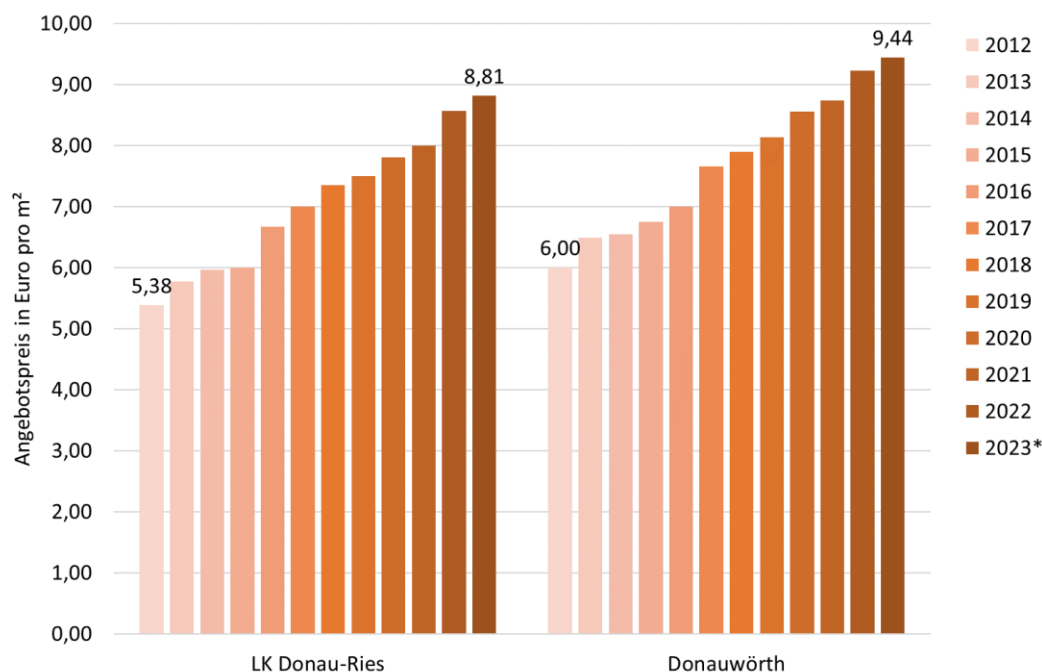
<sup>7</sup> 50 % der Preise liegen unter und 50 % über dem Medianpreis

ca. 9,40 Euro/m<sup>2</sup>. Im Schnitt sind die Mietpreise in Donauwörth ca. 7 % höher als im Landkreis.

### Gebrauchte Eigentumswohnungen in Donauwörth: +175 % zwischen 2012 und 2022 – Rückgang in den ersten sechs Monaten

Auch bei Eigentumswohnungen gab es sehr hohe Preissteigerungen in Donauwörth. Zwischen 2012 und 2022 stieg der Median-Angebotspreis um fast 175 % auf rd. 3.850 Euro/m<sup>2</sup>. Das waren rd. 4 % mehr als im Landkreis Donau-Ries (vgl. Abbildung 18). Im Jahr 2023 ist der Median-Angebotspreis in der Stadt bis Mitte Mai auf rd. 3.500 Euro/m<sup>2</sup> gesunken - bei einer allerdings geringen Fallzahl.

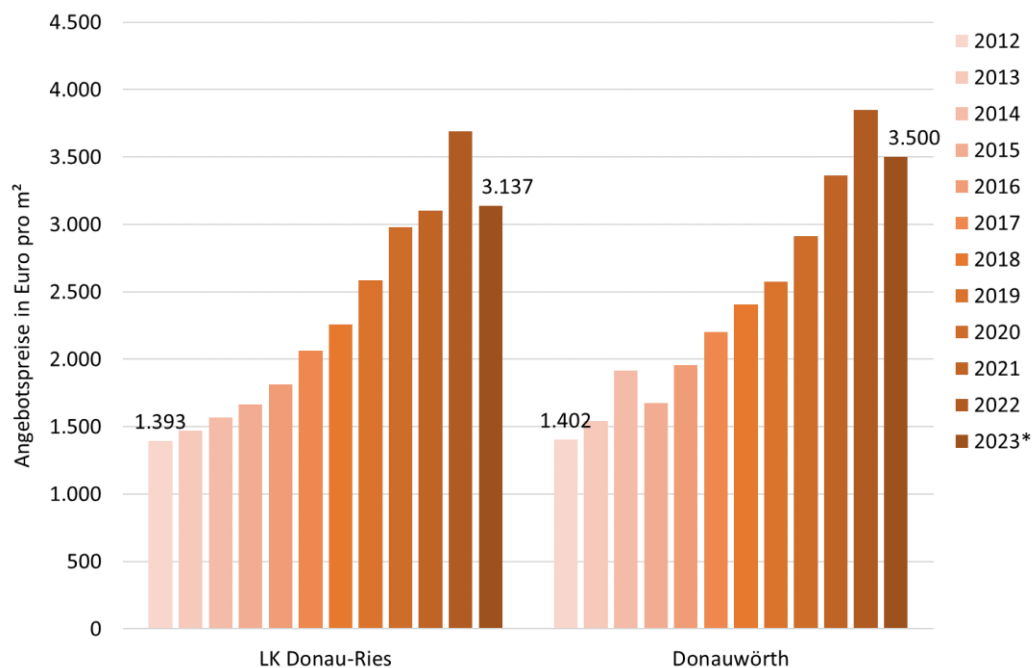
**Abbildung 17: Preisentwicklung für freifinanzierte gebrauchte Mietwohnungen in Donauwörth im Vergleich, 2012 – 2023 (bis 16.05.2023)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

**empirica**

**Abbildung 18: Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen in Donauwörth im Vergleich, 2012 – 2023 (bis 16.05.2023)**



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten), eigene Darstellung

empirica

#### 4.7 Bevölkerungsprognose(n)

##### 2019er Bevölkerungsprognose zeigt eine sinkende Bevölkerungszahl in Donauwörth – jüngste Trends lassen aber eher ein Wachstum erwarten

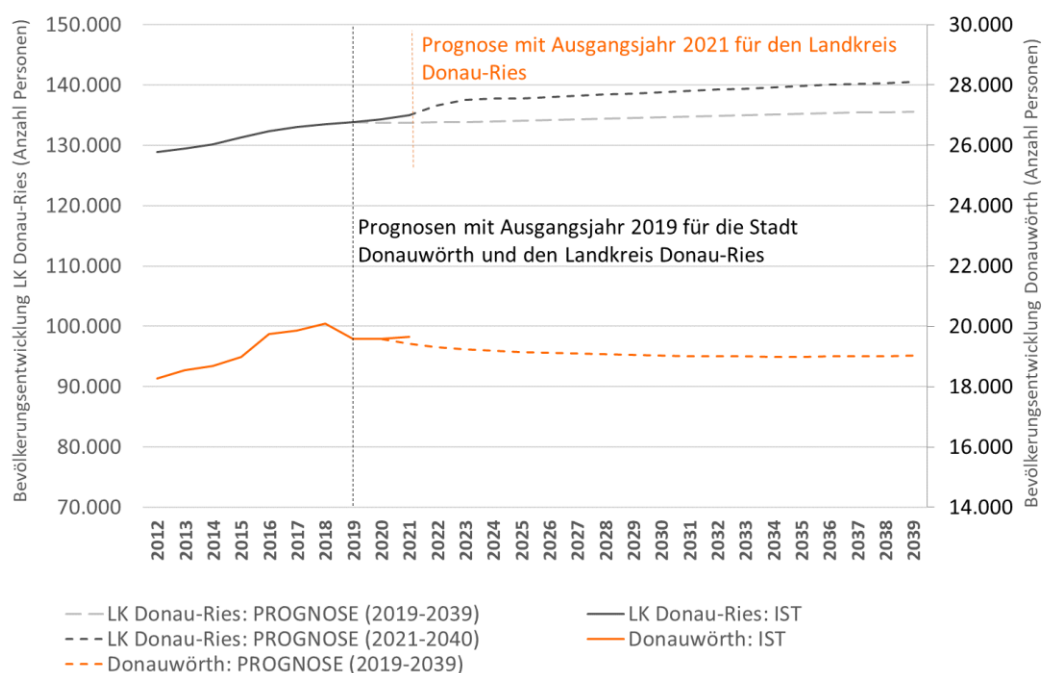
Nach der Prognose des Bayerischen Statistischen Landesamtes von 2019 soll die Bevölkerungszahl der Stadt Donauwörth zwischen 2019 und 2039 um ca. -3 % sinken (vgl. Abbildung 19). Im Vergleich mit der Prognose für den Landkreis Donau-Ries für den gleichen Zeitraum (2019 – 2039) erwartet das Statistische Landesamt damit für die Stadt Donauwörth einen negativeren Pfad. Der Grund hierfür: Grundlage der Prognose sind die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen der Vergangenheit. Maßgeblich sind die Wanderungen. Der Wanderungssaldo des Landkreises Donau-Ries war in der Vergangenheit besser als der der Stadt Donauwörth. Dieser Unterschied wird in der Prognose fortgeschrieben und daher überrascht es nicht, dass der Landkreis Donau-Ries auch in der Prognose besser abschneidet als die Stadt Donauwörth. Was aus methodischen Gründen nicht in der Prognose berücksichtigt ist, ist die Knappheit von Wohnraum in der Stadt. Die deutlichen Preissteigerungen für Wohnimmobilien in Donauwörth (vgl. Kapitel 4.6) belegen einen Angebotsengpass in der Stadt.

Zudem werden in der 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für Donauwörth nicht die jüngsten Trends berücksichtigt. Zum einen verlief die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in 2020 und 2021 besser als in der „veralteten“ Bevölkerungsprognose angenommen. Zum anderen hat sich mit der Geflüchtetenzuwanderung aus der Ukraine im Jahr 2022 eine neue Ausgangssituation ergeben. Diese jüngsten Trends werden in der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Landkreis Donau-Ries berücksichtigt. Insofern ist es nicht überraschend, dass die zukünftige



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis nach dieser Prognose besser abschneidet als die 2019er-Prognose für den Landkreis. Übertragen auf die Stadt Donauwörth würde dies bedeuten, dass die Bevölkerung in der Stadt mit hoher Wahrscheinlichkeit wachsen würde, anstatt wie in der 2019er-Prognose zurückgehen.

**Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Stadt Donauwörth im Vergleich, 2012 - 2039**



Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, eigene Darstellung

**empirica**

### **Donauwörth: zukünftig weniger junge Menschen und mehr Ältere ist Ausdruck der Status-quo Entwicklung mit einer geringen Wohnungsbautätigkeit**

Donauwörth wird nach der 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes in den kommenden Jahren „altern“ (vgl. Abbildung 20). Gleichzeitig werden in Donauwörth zukünftig weniger junge Menschen bis unter 40 Jahre leben als heute. Das bedeutet erstmal einen mengenmäßigen Rückgang insbesondere der Familienrelevanten Altersgruppen. Dieser Prognosetrend ist wenig überraschend, ist er doch eine Fortschreibung des Trends der letzten Jahre, der durch eine geringe Wohnungsbautätigkeit und einem in der Folge wenig günstigen Wanderungsverhalten von Familien geprägt war. Schreibt man diesen Trend fort, dann wird in der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes implizit von einer weiter geringen Wohnungsbautätigkeit in Donauwörth ausgegangen.

### **Potenzial der Familiennachfrage bleibt in 2019er-Bevölkerungsprognose für Donauwörth unberücksichtigt**

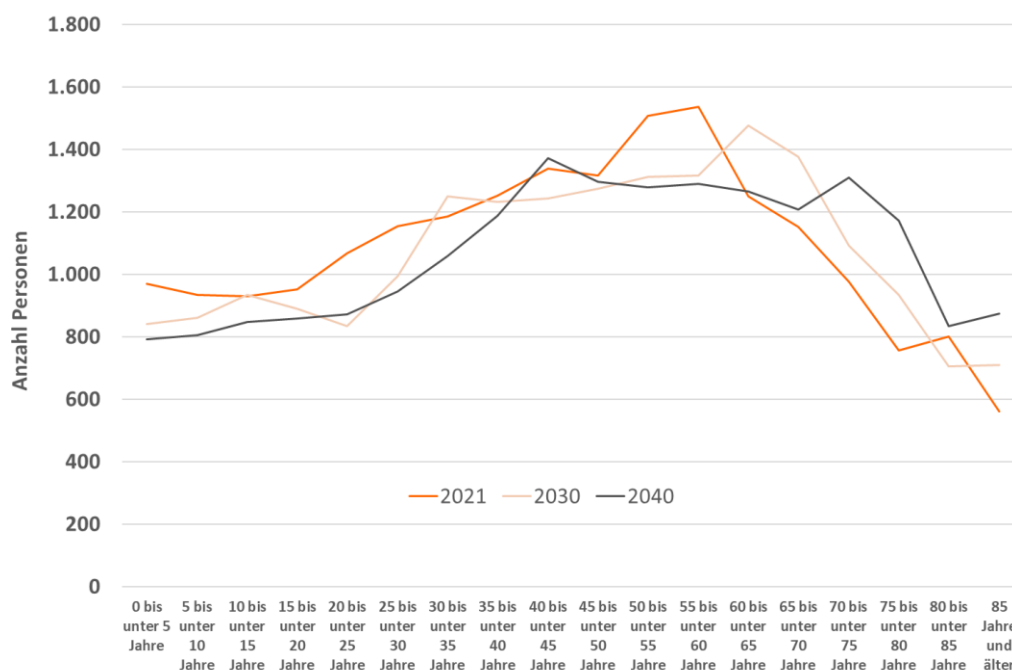
In den letzten Jahren konnte Donauwörth das Nachfragepotenzial gerade bei der Zielgruppe Familien unzureichend ausschöpfen, weil zu wenig neu gebaut wurde (vgl. Kapitel 4.4 und 4.5). Der Nachfragetrend ist allerdings anders: Befragte Wohnungsmarktextperten berichten unabhängig von den aktuell veränderten Rahmenbedingungen (v.a. gestiegene

Zinsen), dass Familien in Donauwörth Wohnraum suchen. Finden sie diesen nicht, dann ziehen sie fort oder kommen erst gar nicht nach Donauwörth. Vermehrter Wohnungsbau (im Vergleich mit den letzten Jahren) wird dazu führen, dass die Wanderungsbilanz verbessert werden kann.

### 2021er Bevölkerungsprognose für den Landkreis zeigt weitere Nachfragepotenziale für Donauwörth

Die jüngste Bevölkerungsprognose für den Landkreis Donau-Ries mit dem Ausgangsjahr 2021 zeigt zusätzliche Nachfragepotenziale für Donauwörth auf. Diese ergeben sich einerseits durch einen im Vergleich zur 2019er-Prognose günstigeren Wanderungstrend, und, andererseits, durch die Berücksichtigung der im Jahr 2022 in den Landkreis gezogenen Geflüchteten aus der Ukraine. Dieses Potenzial kann auch mit zusätzlichem Wohnungsbau (im Vergleich mit dem niedrigen Niveau in den letzten Jahren) genutzt werden.

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



Quelle: eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

## 5. Wohnflächenpotenziale

### 5.1 Strategie der Stadt Donauwörth zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen

Die Strategie der Stadt Donauwörth zur Flächeneinsparung durch eine Aktivierung von vorhandenen Flächenpotenzialen besteht aus folgenden Elementen:

- Der Anspruch, möglichst viele Innenentwicklungspotenziale auch für den Wohnungsbau zu nutzen. Ein Rückblick auf die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre in Donauwörth zeigt, dass dieser Anspruch auch eingelöst wurde. Geschätzte 80 bis 90 % der rund 200 fertig gestellten Geschosswohnungen in den Jahren 2015 bis 2021 entstanden im Rahmen der Innenentwicklung (Baulückenbebauungen, Abriss und Neubau). Die im gleichen Zeitraum fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Neubaugebieten (u.a. Wohnpark Donauwörth in Riedlingen) sowie im Rahmen der Innenentwicklung errichtet. Diese Entwicklung wird sich auch die kommenden Jahre fortsetzen. Die Bebauung der Alfred-Delp-Kaserne stellt ebenfalls eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- In dem Neubaugebiet „Erlenweg/Pappelweg“, das im Rahmen der Innenentwicklung realisiert wird (s.o.), wurden/werden 19 Bauparzellen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bebaut. Erstmals hat die Stadt Donauwörth beim Verkauf von Baugrundstücken im Kaufvertrag für die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsdatum vertraglich gesichert. Das verhindert zukünftige Baulücken in Neubaugebieten.
- Die Stadt Donauwörth nimmt seit 2019 teil an dem Projekt des Landkreises Donau-Ries zum Flächenmanagement und Innenentwicklung. Bei diesem Projekt geht es um eine vorausschauende Flächen- und Baulandentwicklung im Siedlungsbestand. Ziel ist es, innerörtliche Baulücken und Leerstände zu aktivieren bzw. umzunutzen. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Flächenverbrauch durch Neuversiegelung gesenkt und Stadt- und Ortskerne erhalten bzw. belebt werden. Zudem erspart sich die Kommune weitere Infrastrukturkosten.<sup>8</sup>

### 5.2 Flächenpotenziale in der Gesamtstadt und ihre Aktivierbarkeit

#### Potenzial von 78 Hektar (brutto) für Wohnungsbau – ein Viertel davon in Baulücken

Die Stadt Donauwörth hat insgesamt rund 78 ha (Bruttobauland) als Flächenpotenziale im Stadtgebiet von Donauwörth erfasst (vgl. Abbildung 21). Davon sind 18,8 ha der Kategorie Baulücke zugeordnet und 59,2 ha der Kategorie Fläche. Bei den Flächen handelt es sich auch um Potenziale aus dem Flächennutzungsplan. In den Flächenpotenzialen enthalten ist auch die für das Vorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ vorgesehene Fläche mit einem Volumen von rund 23 ha.

<sup>8</sup> Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die 91. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 7.2.2019

**Abbildung 21: Flächenpotenziale für Wohnungsbau in der Stadt Donauwörth (Stand: Juni 2023)**

Stadtteil	Nach Flächentyp			Nach Eigentümer			
	Baulücke	Fläche	Summe	Privat	Stadt	teilw. Stadt / teilw. Privat	Summe
Auchsesheim	33.966	16.517	50.483	48.930	1.553		50.483
Berg	44.655	32.938	77.593	72.940	4.653		77.593
Donauwörth	23.345	234.368	257.713	26.863	230.850		257.713
Nordheim	19.153	18.889	38.042	38.042			38.042
Riedlingen	13.723	126.202	139.925	55.203	47.722	37.000	139.925
Schäfstall	7.657		7.657	7.657			7.657
Wörnitzstein	11.561	70.690	82.251	81.251	1.000		82.251
Zirgesheim	21.505	77.500	99.005	98.573	432		99.005
Zusum	12.412	14.788	27.200	27.200			27.200
<b>Summe</b>	<b>187.977</b>	<b>591.892</b>	<b>779.869</b>	<b>456.659</b>	<b>286.210</b>	<b>37.000</b>	<b>779.869</b>

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Berechnungen

empirica

### Großteil der Flächenpotenziale im privaten Eigentum – hierfür ist von einer geringen möglichen Aktivierung auszugehen, wie die letzten drei Jahre belegen

Die meisten Flächen (45,7 ha) stehen im Eigentum von privaten Eigentümern. Die Stadt Donauwörth ist Eigentümerin von 28,6 ha Flächenpotenzial. 3,7 ha der Flächenpotenziale sind teilweise im Eigentum der Stadt und teilweise im Privateigentum.

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

- Auf 37 ha wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Wohnbebauung erfolgen (47 % des Gesamtpotenzials von 78 ha). Es handelt sich um Flächen, die durch die Stadt angekauft wurden, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die kurzfristig teilerschlossen werden sollen sowie Flächen, für die eine Bauverpflichtung durch den privaten Eigentümer besteht.
- 9,5 ha (12 % des Flächenpotenzials) werden von der Stadt Donauwörth so bewertet, dass Hochwasser in Verbindung mit Privateigentum der jeweiligen Fläche ein nachhaltiges Hemmnis einer möglichen Bebauung ist. Diese Flächen liegen im Einzugsbereich möglicher zukünftiger Hochwasserereignisse der Donau. Daher dürfte eine Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau grundsätzlich nicht möglich sein. Seit dem Jahr 2020 wurden bereits Hochwasser-betroffene Flächenpotenziale im Umfang von 12,9 ha aus dem Flächennutzungsplan 2022 gestrichen.
- 11,6 ha sind Baulücken im Privateigentum (15 % des Flächenpotenzials). Die Erfahrungen der Vergangenheit in Donauwörth decken sich mit den bundesweiten Erfahrungen zur Aktivierbarkeit von Baulücken im Privateigentum: eine Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau ist sehr aufwändig und in vielen Fällen nicht möglich. Das liegt an den vielfältigen privaten Interessen. Häufige angeführte Gründe von Privateigentümern, nicht zu verkaufen oder entwickeln zu wollen, sind ein langfristig beabsichtigter Eigengebrauch der Flächen, eine Altersvorsorge oder auch das Aufbewahren von Grundstücken für die zukünftige Nachfrage

in der eigenen Familie. Auch im Modellprojekt „Flächenmanagement und Innenentwicklung“ im Landkreis Donau-Ries (Beginn 2014) haben sich diese Hemmnisse gezeigt. Im Rahmen von Eigentümerbefragungen wurde ermittelt, dass für 41% der Baulücken eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese entweder vom Eigentümer selbst bebaut werden oder aber verkauft werden. Allerdings hat nur die Hälfte der angeschriebenen Eigentümer überhaupt geantwortet. Es ist fraglich, ob die o.g. empirisch ermittelten 41 % auch für die Eigentümer gelten, die nicht geantwortet haben. Möglicherweise haben sich v.a. Eigentümer, die ohnehin eine Bebauung planen oder die hoffen, ihr Grundstück zu verkaufen, bei der Befragung gemeldet.<sup>9</sup> Eine geringere mögliche Aktivierungsquote zeigt eine Baulücken-Eigentümerbefragung der Stadt Tübingen von 2019. Dort lag der Rücklauf mit 79,6 % relativ hoch. In dieser Befragung haben rd. 30% der Befragten eine Bebauung zugesichert oder erwägen den Eintritt in Gespräche über einen Verkauf oder eine Bebauung.<sup>10</sup> Berücksichtigt man, dass die Befragung im Kontext der Dringlichkeit der Schaffung von Wohnraum in der Stadt mit Bezug zum §176 BauGB („Enteignung“) durchgeführt wurde, lässt sich nicht ausschließen, dass angesichts der von der Stadt Tübingen damit aufgebauten „Drohkulisse“ der eine oder andere Eigentümer angegeben hat, das Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. Vor diesem Hintergrund halten wir eine Aktivierungsquote von weniger als 30 % für die Baulücken in Donauwörth für angemessen. Seit der letzten Bedarfsprüfung (2020) wurden zwischen 2020 und 2023 im Schnitt jährlich 1,1 % der damaligen Flächen in Baulücken bebaut. Rechnet man diese Quote auf den Prognosezeitraum von 2022 bis 2040 hoch, dann ist zu erwarten, dass rund 20 % der heutigen Fläche in Baulücken bebaut bzw. aktiviert werden können. Berücksichtigt man, dass seit ca. Mitte 2022 die Nachfrage nach Wohnraum durch die gestiegenen Darlehenszinsen zurückgegangen ist (diese gebremste Nachfrage spiegelt sich tlw. auch in den o.g. durchschnittlichen 1,1 % pro Jahr wider), dann halten wir eine angenommene Aktivierungsquote von 25 % für plausibel (diese repräsentiert auch eine zukünftig wieder steigende Wohnungsnachfrage im Kontext von gestiegenen Einkommen und möglichen moderateren Zinsen). Veranschlagt man 25 % Aktivierungsquote, dann ist zu erwarten, dass 2,9 ha in Baulücken für den Wohnungsbau aktiviert werden können.

- 12,8 ha (16 % des Flächenpotenzials) befinden sich größtenteils im Privateigentum, ohne eine weitere Klassifizierung der Stadt Donauwörth, warum die Grundstücke nicht bebaut sind. Geht man davon aus, dass diese Flächen in gleichem Maß wie die Baulücken im Privateigentum für Wohnungsbau aktivierbar sind, d.h. zu 25 %, dann entspricht das einem Potenzial von 3,2 ha.
- Für 7,1 ha (9 % des Flächenpotenzials) gibt die Stadt Donauwörth unterschiedliche Entwicklungshemmnisse an. Dabei handelt es sich größtenteils um Flächen, für die es explizit kein Verkauf- oder Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer gibt oder bei denen diverse Hemmnisse auch in Kombination bestehen wie z.B. eine unzureichende Erschließung, ein nicht passender B-Plan, Lärm-Immissionen (z.B. Lage an einer Bahnstrecke) oder auch wieder der Aspekt Hochwasser. Geht man auch für diese Flächen von einer möglichen Aktivierbarkeit von 25 % aus, dann könnten 1,8 ha für Wohnungsbau aktiviert werden.

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

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

In Summe ergibt sich bis zum Jahr 2040 ein Flächenpotenzial von 44,9 ha, bei dem davon ausgegangen wird, dass dieses für Wohnungsbau in der Stadt Donauwörth aktiviert werden kann. Das entspricht einer zusammengefassten Aktivierungsquote von 58 %. Berücksichtigt man die Ergebnisse der letzten drei Jahre, dann könnte diese Gesamtquote zu hoch gegriffen sein. Zwar wurden einige Baulücken im Privateigentum seit 2020 entwickelt bzw. bebaut. Jedoch liegt die Aktivierungsquote bei Flächen im Privateigentum und bei Flächen mit unterschiedlichen Hemmnissen bei 0 %. Das würde bedeuten, dass die Gesamtquote auf annähernd 50 % sinken könnte, d.h. nur die Hälfte des Wohnflächenpotenzials würde tatsächlich mit Wohnungen bebaut werden.

**Abbildung 22: Aktivierbare Flächenpotenziale in Donauwörth  
(Stand: Juni 2023)**

	Flächenpotenzial	aktivierbar	
		in %	in ha
Flächen, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Bebauung kommt	37,0	100%	37,0
Flächen, die im Einflussbereich von Hochwasser liegen	9,5	0%	-
Baulücken im Privateigentum	11,6	25%	2,9
Flächen im Privateigentum	12,8	25%	3,2
Flächen mit unterschiedlichen Hemmnissen	7,1	25%	1,8
<b>Summe</b>	<b>78,0</b>	<b>58%</b>	<b>44,9</b>

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Berechnungen

**empirica**

### 5.3 Flächenpotenziale im Stadtteil Riedlingen und ihre Aktivierbarkeit

Im Stadtteil Riedlingen gibt es insgesamt 23 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von rd. 14 ha. Die kleinste Fläche davon hat 596 m<sup>2</sup>, die größte 42.000 m<sup>2</sup> (von letzterer ist das geplante Wohngebiet südlich der Steinbergstraße ein Teil). Knapp 5,5 ha (rd. 40 % der Gesamtfläche) sind Baulücken im Privateigentum. Hinzu kommen noch einige Teilflächen in privater Hand auf den größeren Potenzialen.

Die in Riedlingen vorhandenen Flächen sind differenziert zu betrachten. Fünf Flächen mit zusammen 1,6 ha befinden sich in der Entwicklung und werden sicher für Wohnungsbau genutzt werden:

- Der Wohnpark 4 in der Expositus-Heinle-Straße auf 1,3 ha ist in der Fertigstellung und wird bis Ende 2024 bebaut sein.
- Im Baugebiet im Orchideenweg werden derzeit vier Baulücken (mit insgesamt 0,3 ha) geschlossen.

Von einer sehr hohen Aktivierbarkeit ist bei Flächen auszugehen, für die ein Bebauungsplan vorliegt, die aber noch erschlossen werden müssen. Das trifft auf eine Fläche zu: Am Nelkenweg wird der fünfte Bauabschnitt des Wohnparks Donauwörth auf 1,1 ha erschlossen (Erschließung geplant in 2024). Hier können ca. 15 WE in EFH entstehen.

Vier Flächen mit zusammen 5,5 ha, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, fallen in die Kategorie einer erhöhten Aktivierbarkeit für Wohnungsbau:

- In der Brahmsstraße/Kreuzfeldstraße gibt es drei zusammenhängende Flächen mit insgesamt rd. 1,3 ha, für die in 2023/2024 ein Bebauungsplan aufgestellt

werden soll. Eine Fläche davon ist in städtischem Eigentum (rd. 45 % der Gesamtfläche).

- Das geplante Wohngebiet südlich der Steinbergstraße ist Teil einer Fläche in städtischem Eigentum mit insgesamt rd. 4,2 ha.

Von einer geringen Aktivierbarkeit für den Wohnungsbau gehen wir bei folgenden Potenzialflächen mit zusammen 5,3 ha aus:

- Ein rd. 2,4 ha großes Areal an der Rambergstraße befindet sich tlw. in privatem Eigentum. Hier besteht jedoch nach Auskunft der Stadt Donauwörth keine Verkaufsbereitschaft, so dass diese Flächen wie auch die städtischen Flächen in diesem Gebiet erstmal nicht zu entwickeln sein werden.
- Für acht Flächen mit insgesamt 2,9 ha ist von einer eher geringen Aktivierbarkeit auszugehen, da sich diese in Privateigentum befinden.

Für vier Flächen ist erstmal nicht davon auszugehen, dass diese in absehbarer Zeit für den Wohnungsbau genutzt werden können, da diese Flächen mit zusammen rd. 0,5 ha in der Hauselbergstraße Immissionsschutzprobleme aufgrund der angrenzenden Bahnlinie haben.

### **Abbildung 23: Einschätzung der Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale in Riedlingen für Wohnungsbau**

	Aktivierungswahrscheinlichkeit					Summe
	Sicher	Sehr hoch	Erhöht	Gering	Gar nicht	
Hektar (ha)	1,6	1,1	5,5	5,3	0,5	14,0
Anteil	11%	8%	39%	38%	4%	100%

Quelle: Stadt Donauwörth, eigene Berechnungen

empirica

## **6. Wohnbauflächenbedarf**

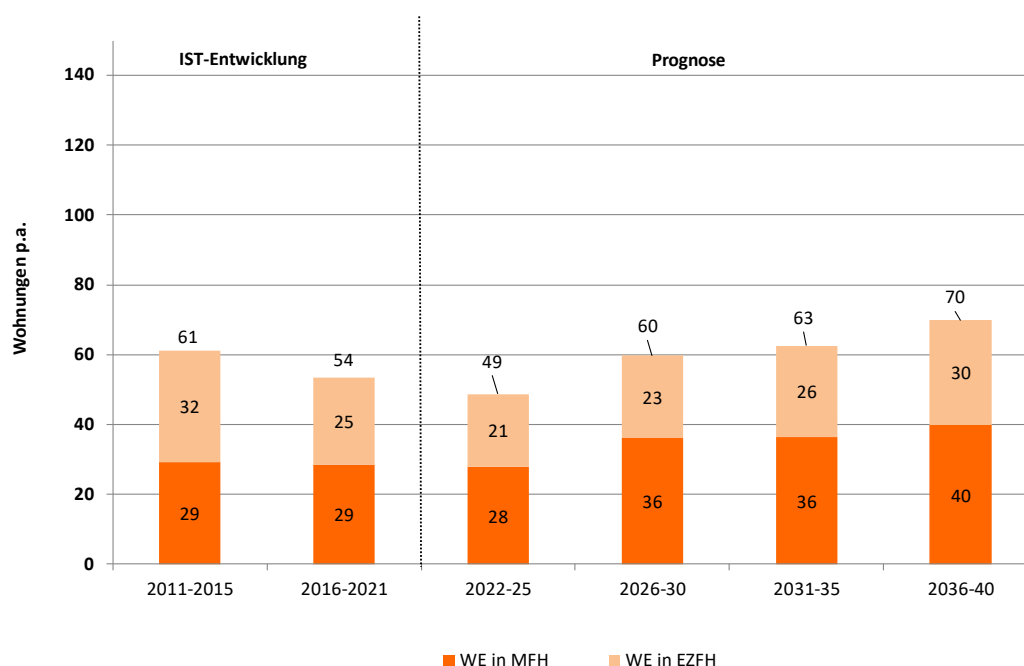
### **6.1 Zukünftige Wohnungsneubaunachfrage in Donauwörth**

#### **Neubaubedarf von 1.100 bis 1.200 Wohneinheiten bis 2040 - wenn der 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes gefolgt wird**

Ausgehend von der 2019er-Bevölkerungsentwicklung des Bayerischen Statistischen Landesamtes für die Stadt Donauwörth (vgl. Kapitel 4.7) wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die zukünftige Wohnungsnachfrage ermittelt. Hierzu wurde im ersten Schritt eine Haushaltsprognose erstellt und im zweiten Schritt eine Wohnungsnachfrageprognose (für eine genauere Beschreibung s. Methodik-Kapitel im Anhang). In Summe liegt der Neubaunachfrage bei 1.100 bis 1.200 Wohneinheiten. Das überhaupt eine Neubaunachfrage in Donauwörth angesichts einer rückläufigen Bevölkerung besteht, resultiert daraus, dass im Zuge einer fortschreitenden Haushaltsverkleinerung die Zahl der Haushalte in Donauwörth zwischen 2021 und 2040 wächst. Hinzu kommt die qualitative Neubaunachfrage. Das ist nachgefragter Neubau, der nicht im Bestand bedient werden kann, weil entsprechende Angebotsqualitäten fehlen (z.B. ein älterer Haushalt sucht eine

barrierefreie Wohnung, die es aber im Bestand nicht gibt oder eine Familie sucht ein Nullenergiehaus, das es ebenso wenig im Bestand gibt). Wird diese qualitative Neubaunachfrage nicht mit entsprechendem Neubau bedient, dann wandern Haushalte oftmals ab in eine Nachbarkommune.

**Abbildung 24: Zukünftige Neubaunachfrage in der Stadt Donauwörth auf Basis der 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes**



Quelle: Eigene Berechnungen, eigene Darstellung

empirica

### **2019er-Bevölkerungsprognose für den Landkreis Donau-Ries: 5.900 bis 6.000 Wohneinheiten im Neubau nachgefragt – Donauwörther Anteil daran bei 20 %.**

Berechnet man analog zum Vorgehen für die Ermittlung der Neubaunachfrage in der Stadt Donauwörth die Neubaunachfrage für den Landkreis Donau-Ries – basierend auf der 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für den Landkreis (vgl. Kapitel 4.7)- dann liegt diese im Bereich von insgesamt 5.900 bis 6.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Daran gemessen liegt der Anteil der Neubaunachfrage in Donauwörth bei rund 20 %.

### **Die 2021er-Bevölkerungsprognose für den Landkreis Donau-Ries zeigt ein Neubaupotenzial von 1.300 Wohneinheiten bis 2040 für Donauwörth auf**

Wie bereits beschrieben, repräsentiert die 2019er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Stadt Donauwörth in unzureichendem Maß die aktuellen Trends (d.h. eine günstigere Wanderungsbilanz als in der 2019er Prognose angenommen sowie die Geflüchteten-Zuwanderung in 2022 aus der Ukraine). Daher wurde im Rahmen



des vorliegenden Gutachtens die Neubaunachfrage im Landkreis Donau-Ries auf Basis der 2021er-Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (vgl. Kapitel 4.7) berechnet. Im Ergebnis führt die 2021er-Bevölkerungsprognose zu einer 14 % höheren Neubaunachfrage im Landkreis als nach der 2019er-Bevölkerungsprognose (d.h. 6.700 bis 6.800 Wohneinheiten gegenüber 5.900 bis 6.000 Wohneinheiten). Überträgt man den Anteil der Neubaunachfrage in Donauwörth an der Neubaunachfrage im Landkreis Donau-Ries nach der 2019er-Prognose (20 %) auf die 2021er-Prognose für den Landkreis Donau-Ries, dann liegt das Potenzial der Neubaunachfrage in der Stadt Donauwörth bei rund 1.300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040.

### Bei bisheriger Wohnbaudichte werden 95 Hektar Wohnbaufläche benötigt

Zur Umrechnung der prognostizierten Neubaunachfrage in einen Wohnflächenbedarf wurden die im letzten Gutachten (2020) ermittelten Werte verwendet.<sup>11</sup> Danach liegt die Dichte über das gesamte Donauwörther Stadtgebiet betrachtet bei durchschnittlich 14 WE/ha – bei einer großen Schwankungsbreite (vgl. Abbildung 25). Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Mehrfamilienhausvorhaben um Innenentwicklung handelt und daher lediglich die Größe des bebauten Grundstücks angesetzt wurde. Daher sind die Wohnbaudichten dieser Vorhaben überschätzt.

**Abbildung 25: Wohnbaudichten in Neubauvorhaben in Donauwörth**

Vorhaben	B-Plan	BBL bzw. Grundstücksgröße (ha)	Anzahl WE / Parzellen	Anzahl WE in MFH	Anzahl Parzellen Ein-/Zweifamilienhäuser	WE/ha
Schäfstall	ja	3,0	21		21	7
Erlenweg/Pappelweg	ja	0,9	20		20	21
Wohnpark Donauwörth, 4. BA, Mitte	ja	9,9	92		92	9
Wohnpark Donauwörth 5. BA	ja	9,0	110	26	84	12
Nördlich Stillbergweg	ja	3,0	11		11	4
Nördlinger Straße	ja	1,2	9		9	8
Eduard-Rübe-Str 4, 6	nein	0,5	44	44		88
Fichtenstraße 4, 6	nein	0,3	16	16		53
Fichtenstraße 8, 10	nein	0,3	25	25		76
Berger Allee 12	nein	0,1	11	11		85
Reichsstraße	nein	0,1	22	22		169
Nürnberger Strasse 16	nein	0,1	7	7		58
<b>Summe</b>		<b>28,5</b>	<b>388</b>	<b>151</b>	<b>237</b>	<b>14</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, B-Pläne der Stadt Donauwörth

**empirica**

Legt man den empirisch ermittelten Wert der Wohnbaudichte in Donauwörth von 14 WE/ha an, dann entspricht die zukünftige Neubaunachfrage einem Wohnbauflächenbedarf in einer Spannbreite von 95 Hektar (bei rund 1.300 Wohneinheiten).

<sup>11</sup> Grundlage waren zum einen die entsprechenden Bebauungspläne mit Angaben zur Größe des Bruttobaulands und der geplanten Anzahl an Wohneinheiten bzw. Parzellen. Zum anderen wurde in den Fällen, in denen kein B-Plan vorliegt (d.h. i.d.R. nach § 34 BauGB, im Rahmen der Innenentwicklung), die Grundstücksgröße und der Anzahl an Wohneinheiten anhand von Plänen und durch Vor-Ort-Begehungen ermittelt.

## **Wohnflächenbedarf kann bei angenommener Flächeneinsparungsstrategie der Stadt Donauwörth auf 65 Hektar gesenkt werden**

Angesichts der Strategie der Stadt Donauwörth, zukünftig in stärkerem Maß flächensparend zu bauen (vgl. Kapitel 5.1), ist aber davon auszugehen, dass unter gesamtstädtischer Perspektive eine höhere Wohnbaudichte erreicht werden kann. Somit besteht die Chance, dass der zukünftige Wohnbauflächenbedarf in Donauwörth geringer ausfallen kann, als es angesichts der jüngsten Neubauvorhaben plausibel erscheint.

Vor diesem Hintergrund halten wir es für realistisch, von einer höheren Wohnbaudichte auszugehen. Veranschlagt man 20 WE/ha, dann kann das erforderliche Wohnbauflächen-volumen von 95 auf 65 Hektar sinken. Dies würde eine rd. 30%ige geringere Flächeninanspruchnahme bedeuten, als es in den letzten Jahren der Fall war.

An dieser Stelle ist der Hinweis erforderlich, dass in der im Jahr 2019 von empirica erstellten Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung für die Stadt Donauwörth im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine durchschnittliche Wohnbaudichte für Neubauprojekte von 30 WE/ha angesetzt wurde. In dem damaligen Gutachten stand allerdings die Ermittlung der zukünftigen Neubaunachfrage im Fokus der Untersuchung. Dabei wurden nicht, wie im vorliegenden Gutachten erfolgt, realisierte empirisch gesicherte Wohnbaudichten ermittelt, sondern es wurde ein pauschaler Wert von 30 WE/ha angesetzt. Dieser damals angesetzte Wert ist angesichts des aktuellen Wissensstands, der im Rahmen des letzten Gutachtens gewonnen wurde, jedoch als nicht mehr valide einzuschätzen.

## **6.2 Abgleich von aktivierbaren Flächenpotenzialen und Neubaunachfrage**

### **Es fehlen 20,1 Hektar Wohnbaufläche, um die Bevölkerungspotenziale bis 2040 auszuschöpfen**

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

- Auf der Angebotsseite in der Stadt Donauwörth steht ein für Wohnungsbau angenommenes Flächenpotenzial von 44,9 ha (vgl. Kapitel 5.2).
- Auf der Nachfrageseite werden in der Stadt Donauwörth bis 2040 insgesamt zwischen 65 ha Wohnbaufläche benötigt (vgl. Kapitel 6.1).

Daraus ergibt sich eine Wohnbauflächenpotenzial-Lücke in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 20,1 ha.

## **7. Fazit**

Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 20,1 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben „Wohnbaugebiet südlich der Steinbergstraße“ im Stadtteil

Riedlingen zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs liegt vor.

Die Realisierung des Baugebietes „Wohnbaugebiet südlich der Steinbergstraße“, dessen Grundstücke sich bereits in städtischem Eigentum befinden, ist auch vor dem Hintergrund zu empfehlen, dass die meisten Wohnflächenpotenziale in Riedlingen (wie auch in Donauwörth insgesamt) sich in privatem Eigentum befinden und daher höhere Aktivierungshemmnisse haben als städtische Flächen.

## ANHANG

### Experten, mit denen Gespräche geführt wurden

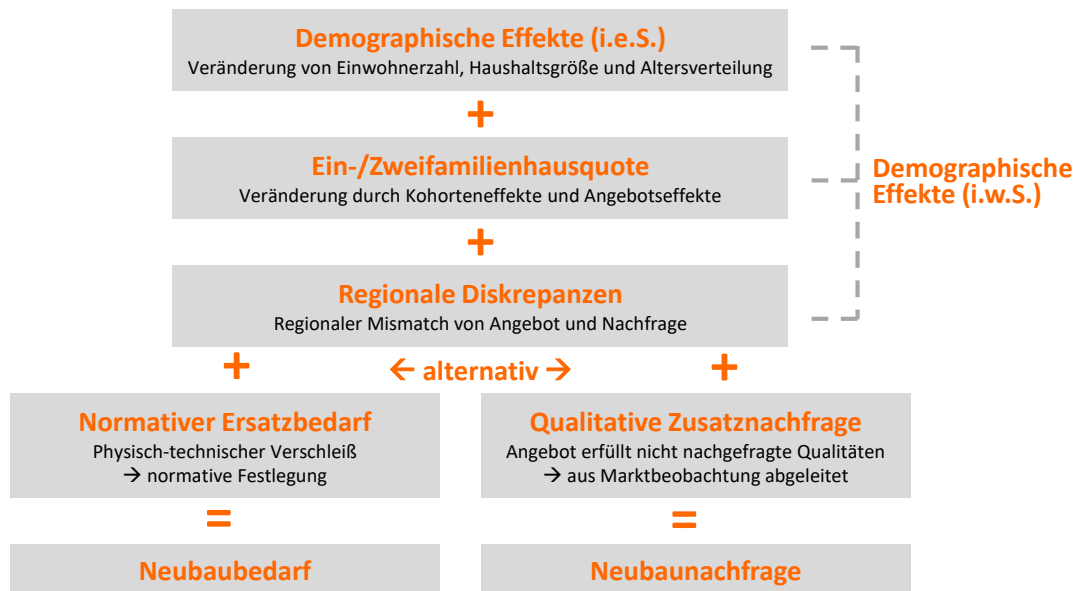
Herr Raimann	Sparkasse Donauwörth Immobilien
Herr Schlecht	Raiffeisen-Volksbank Immobilien
Herr Strasser	Liegenschaften und Gebäudemanagement

### Methodik der empirica-Prognosen

#### Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 26, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

**Abbildung 26: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage**



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

#### Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt

in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2011, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

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

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

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).<sup>12</sup> Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

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

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

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Donauwörth nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den

<sup>12</sup> In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Donauwörth, desto eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Donauwörth zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprogno die verbleibende Nachfrage überschätzt.

### Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

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

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

### Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z. B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubaunachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die

Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (d.h. die quantitative Nachfrage), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

### Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.<sup>13</sup> Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potenzieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

---

<sup>13</sup> Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.