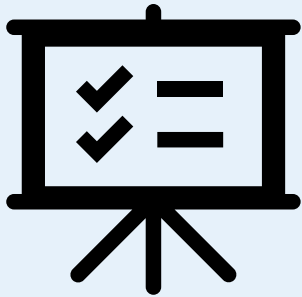


STADT LINDAU (BODENSEE)

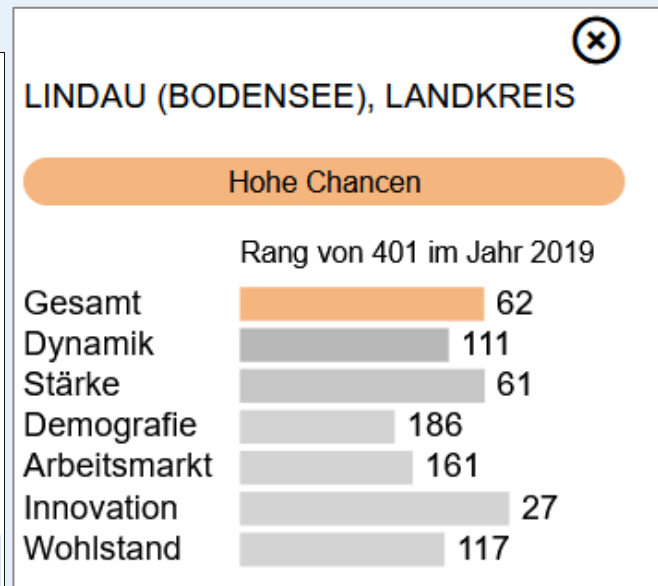
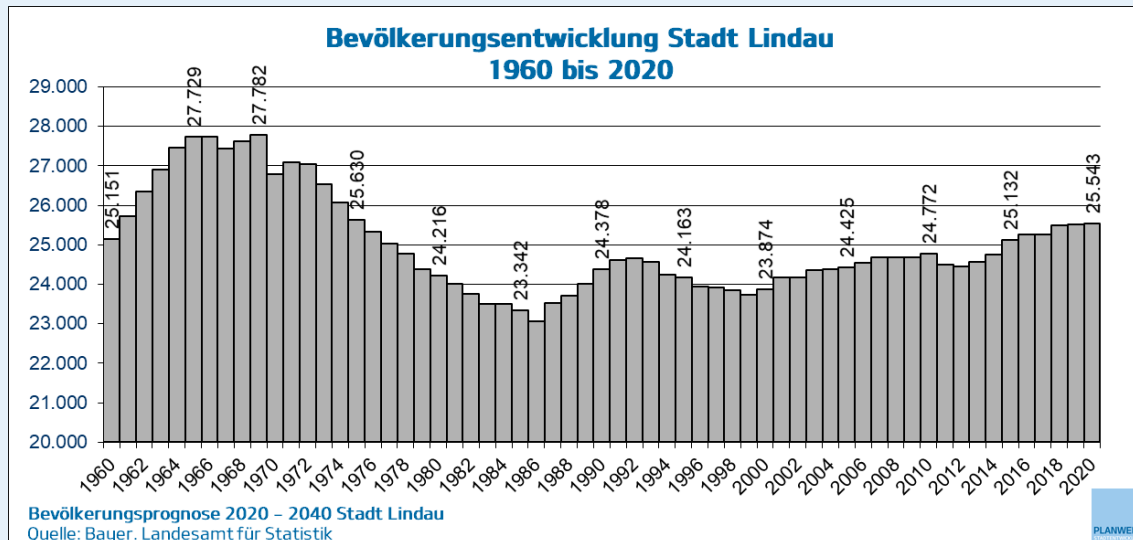
WOHNBEDARFSANALYSE



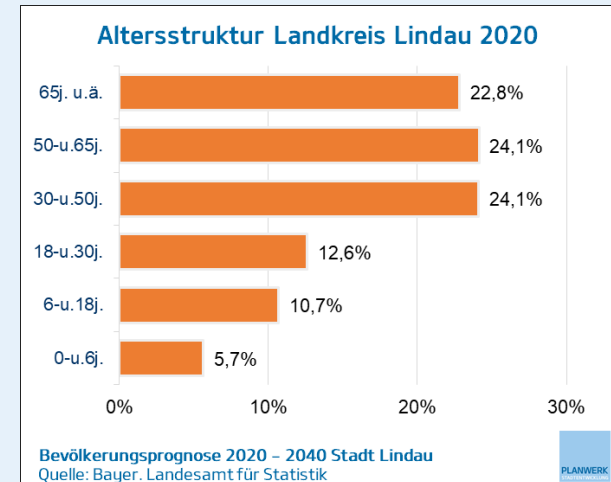
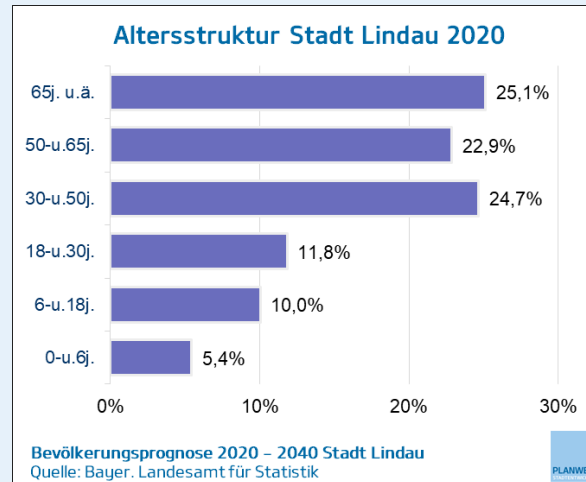
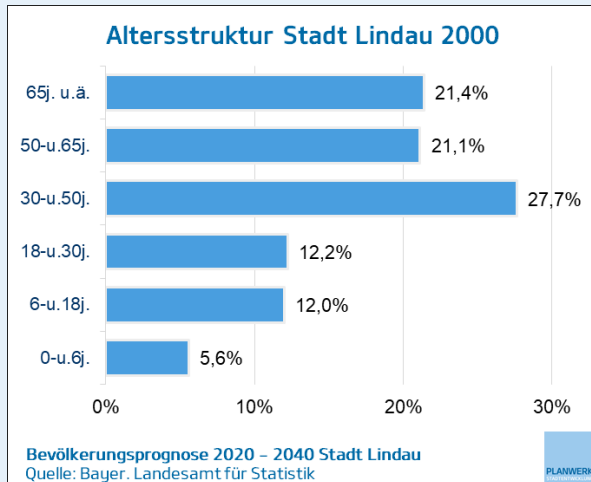
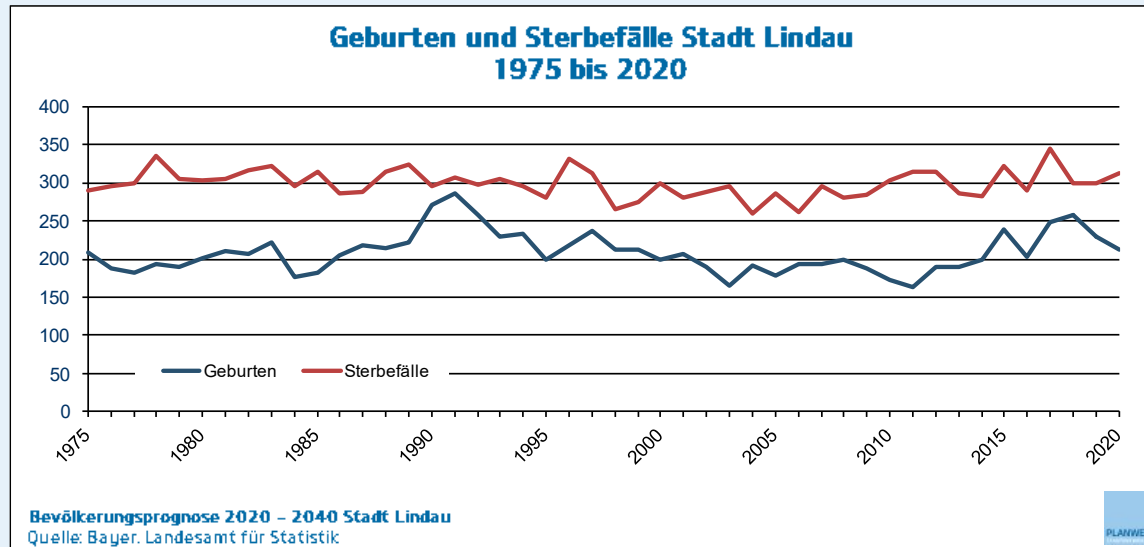
- 1) Analyse der Ausgangsdaten
 - 1) Demographische Situation
 - 2) Wanderungen
 - 3) Wohnungsbestand
 - 4) Bautätigkeit
 - 5) Beschäftigung
- 2) Bevölkerungsprognose
- 3) Wohnungsbedarfsprognose
 - 1) Wohnungsbedarf insgesamt
 - 2) Wohnungsbedarf nach Typ und Stadtteil
- 4) Fazit und Handlungsempfehlungen

1. Analyse der Ausgangsdaten – Demographische Situation

- Trend: demographischer Wandel → in vielen Regionen Bevölkerungsrückgang mittel- bis langfristig erwartet
- In Lindau: seit ca. 2000 fast konstanter Einwohnerzuwachs → entspricht im Mittel etwa 0,34% jährlichem Wachstum
- Laut Prognos Zukunftsatlas: überdurchschnittliches Entwicklungspotenzial

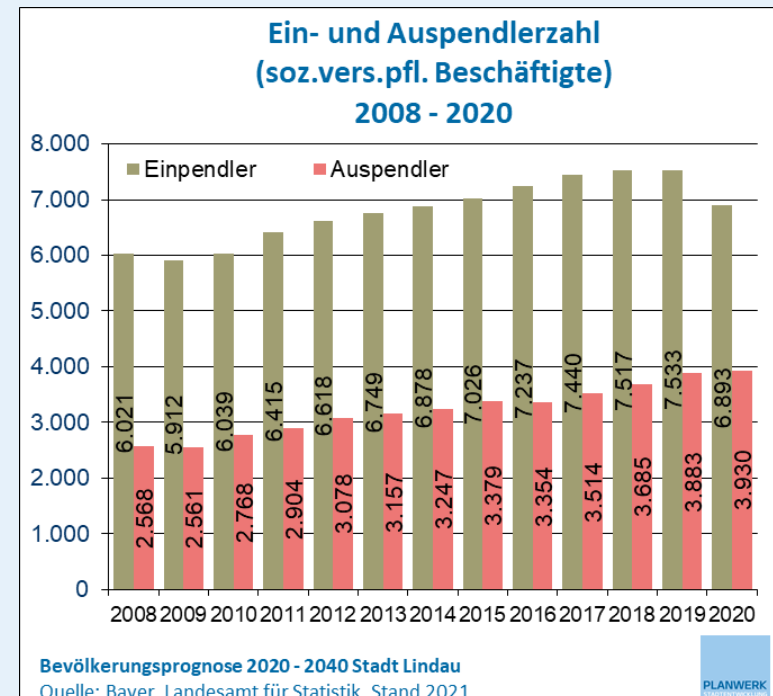
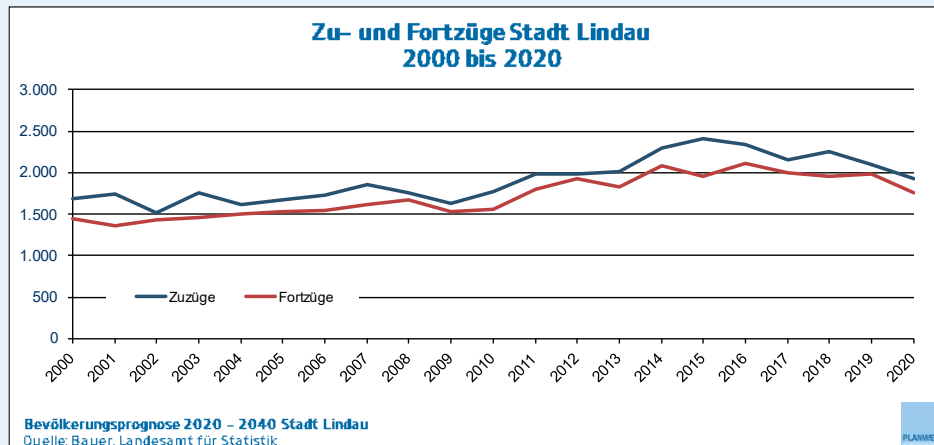


1. Analyse der Ausgangsdaten – Demographische Situation



1. Analyse der Ausgangsdaten – Wanderungen

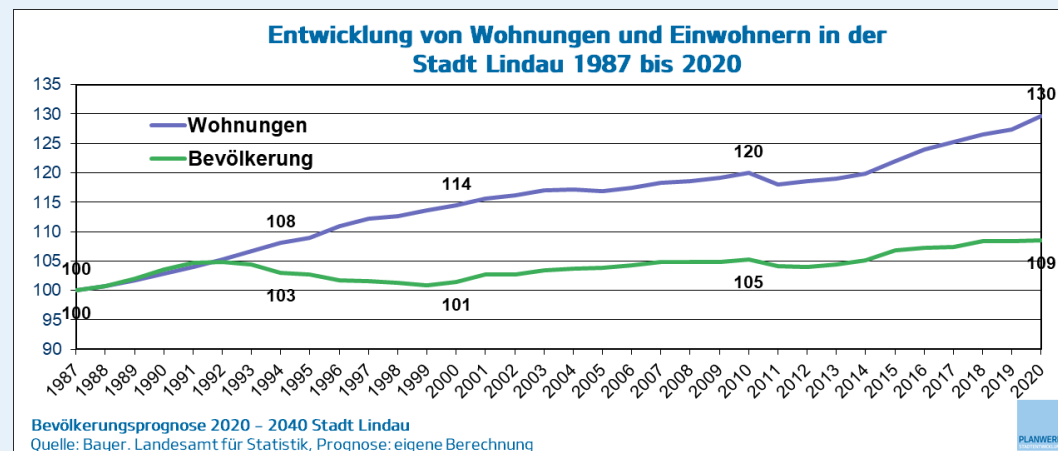
- Bevölkerungsgewinne entstehen ausschließlich durch positiven Wanderungssaldo → Saldi zwischen +70 und +450 Personen
- Zuzüge tendenziell von 2000 bis 2015 zunehmend, seit 2015 rückläufig
- Hoher Überschuss an Einpendlern
→ Anzeichen für Wohnraumangel



1. Analyse der Ausgangsdaten – Wohnungsbestand

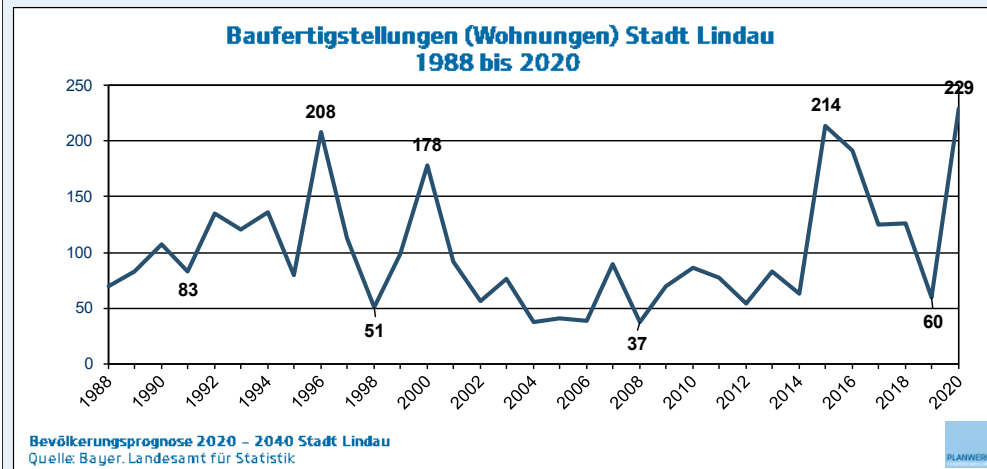
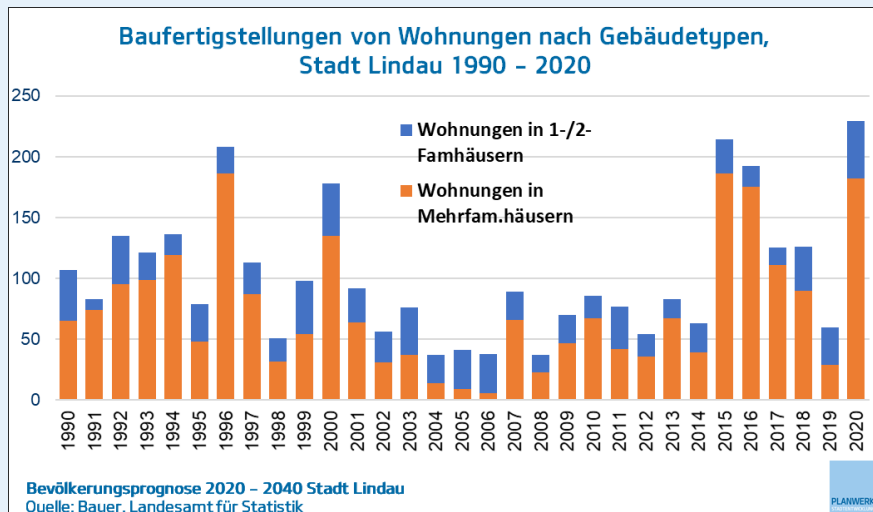
- Konstant steigender Wohnungsbestand
- Absinken der Haushaltsgröße (1,8 entspricht eher dem Durchschnitt in Großstädten; bayernweit liegt die Haushaltsgröße bei etwa 2,0)
- Weiterhin hoher Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), allerdings Rückgang seit 2013

	1995	2013	2020
Wohnungen	11.807	13.203	14.308
davon EZFH	66,5%	68,7%	67,9%
davon MFH	33,5%	31,2%	32,1%
Wohnfläche/WE	79,6 qm	87,3 qm	88,2 qm
Haushaltsgröße	2,05	1,86	1,79



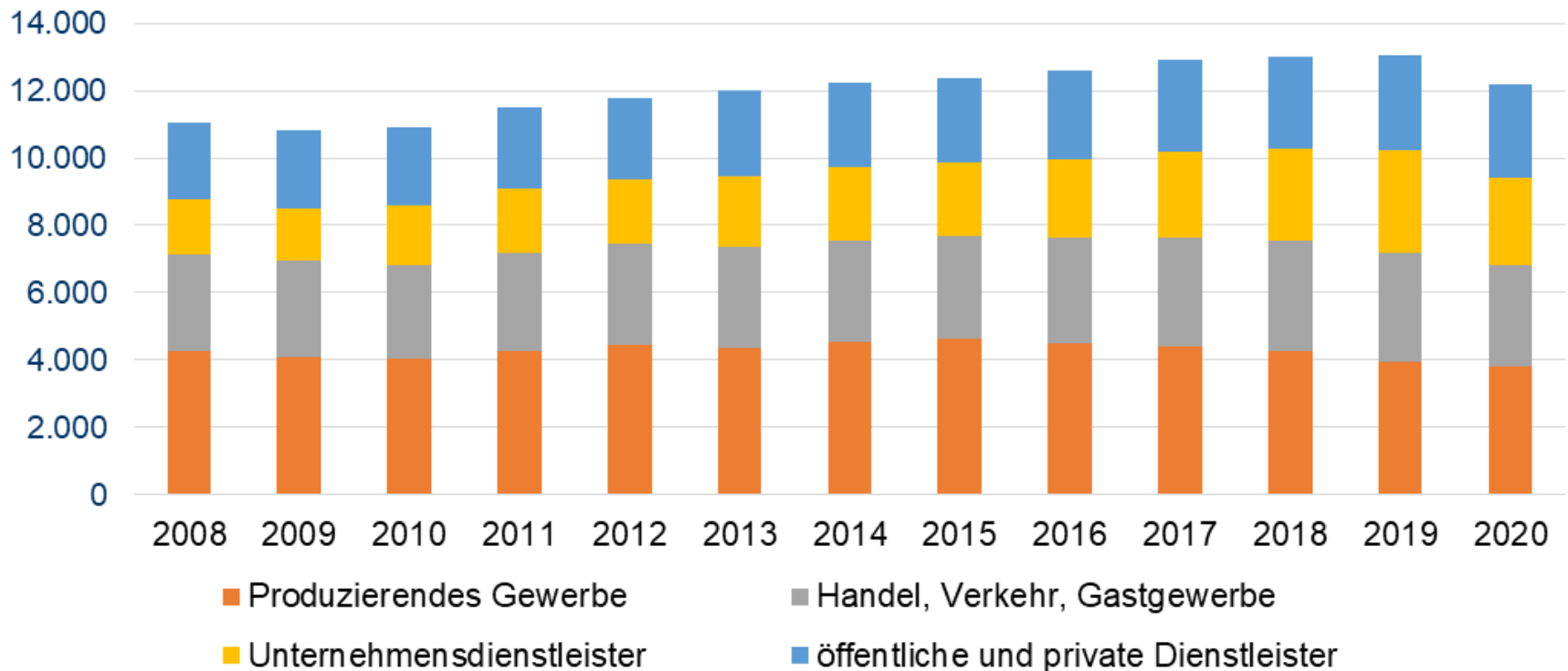
1. Analyse der Ausgangsdaten – Bautätigkeit

- Seit 1988 im Jahr durchschnittlich 100 Wohneinheiten gebaut, in Summe über 3.300 fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden
- Besonders hohe Bautätigkeit seit 2015
- Zwischen 2016 und 2019 hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern / Geschosswohnungsbau (86–95%)
- In den letzten 10 Jahren: 20% der EZFH in der Stadt Lindau fertiggestellt (deutlich weniger als im Landkreis)



1. Entwicklung der Arbeitsplätze

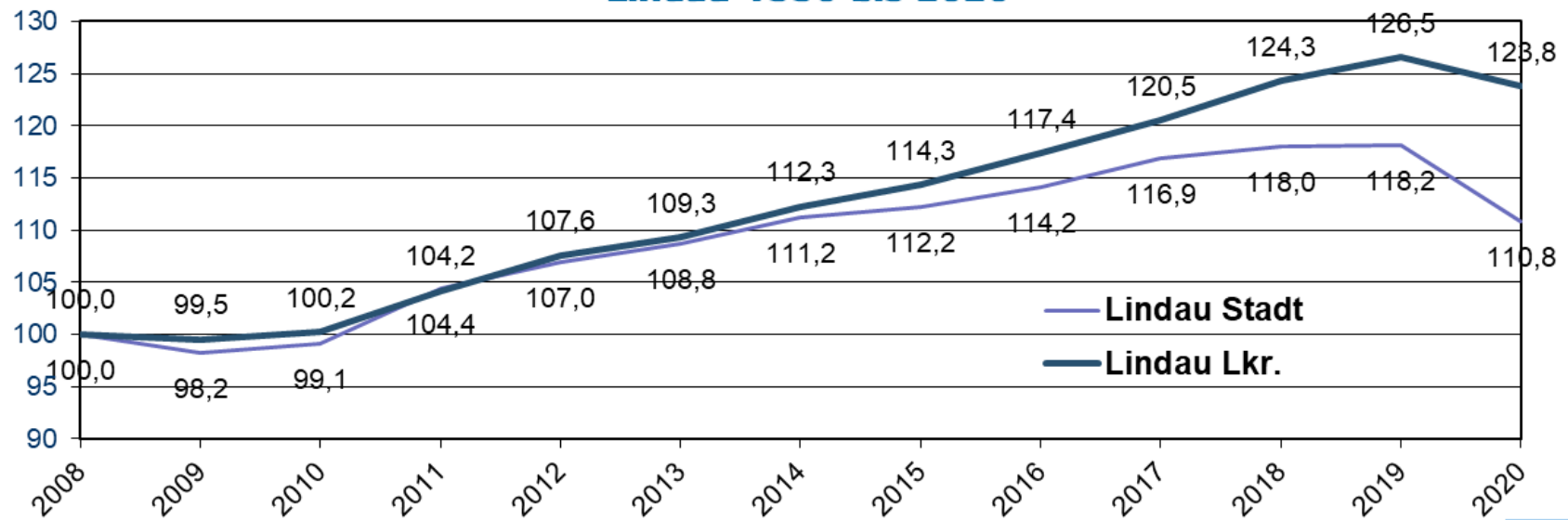
Sozialvers.pfl. Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen, Stadt Lindau 2008 bis 2020



Bevölkerungsprognose 2020 – 2040 Stadt Lindau
Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

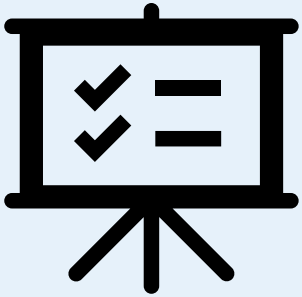
1. Entwicklung der Arbeitsplätze

**Beschäftigtenentwicklung Stadt Lindau / Landkreis
Lindau 1990 bis 2020**



Bevölkerungsprognose 2020 - 2040 Stadt Lindau

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Prognose: eigene Berechnung

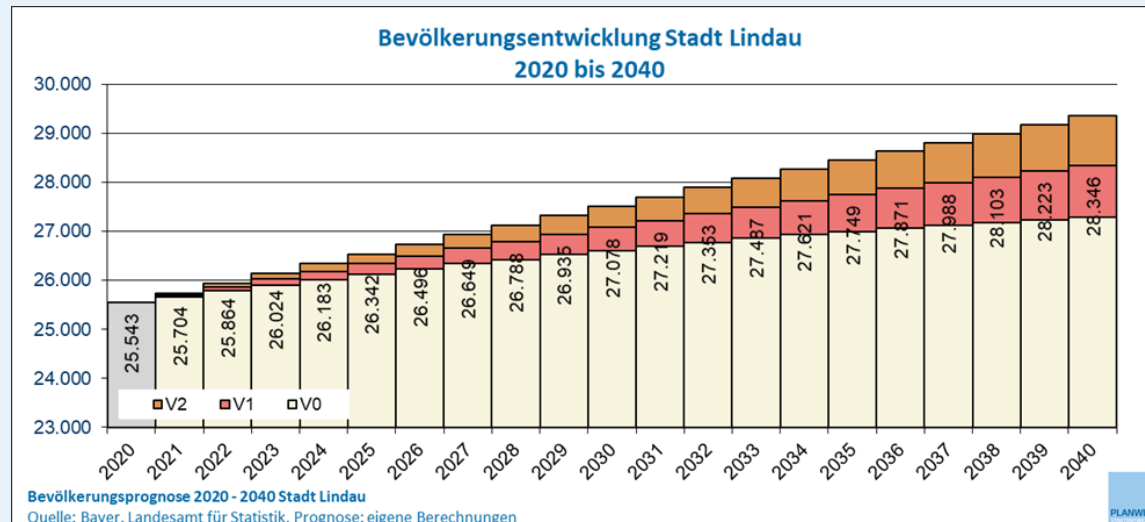
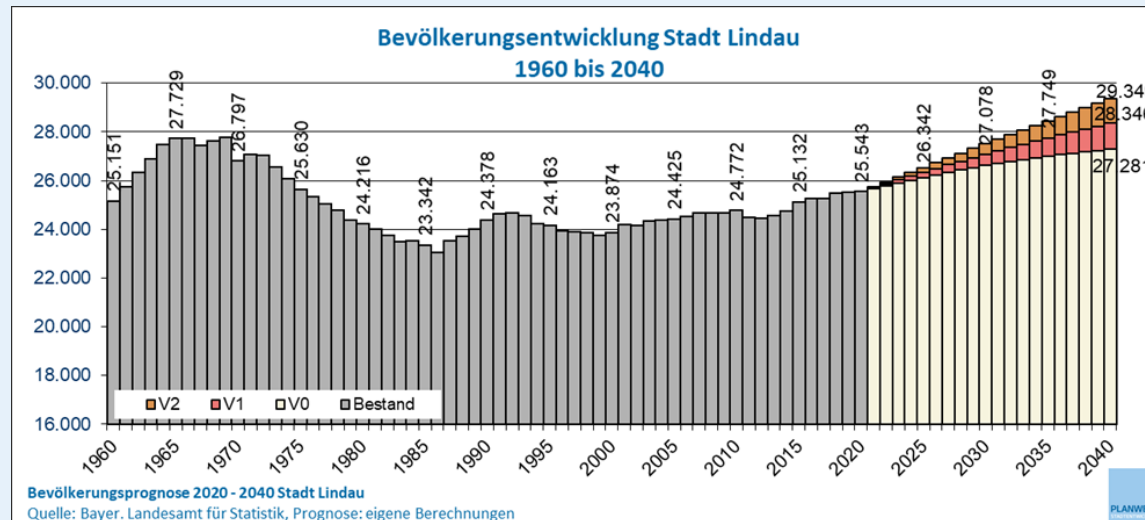


- 1) Analyse der Ausgangsdaten
 - 1) Demographische Situation
 - 2) Wanderungen
 - 3) Wohnungsbestand
 - 4) Bautätigkeit
 - 5) Beschäftigung
- 2) **Bevölkerungsprognose**
- 3) Wohnungsbedarfsprognose
 - 1) Wohnungsbedarf insgesamt
 - 2) Wohnungsbedarf nach Typ und Stadtteil
- 4) Fazit und Handlungsempfehlungen

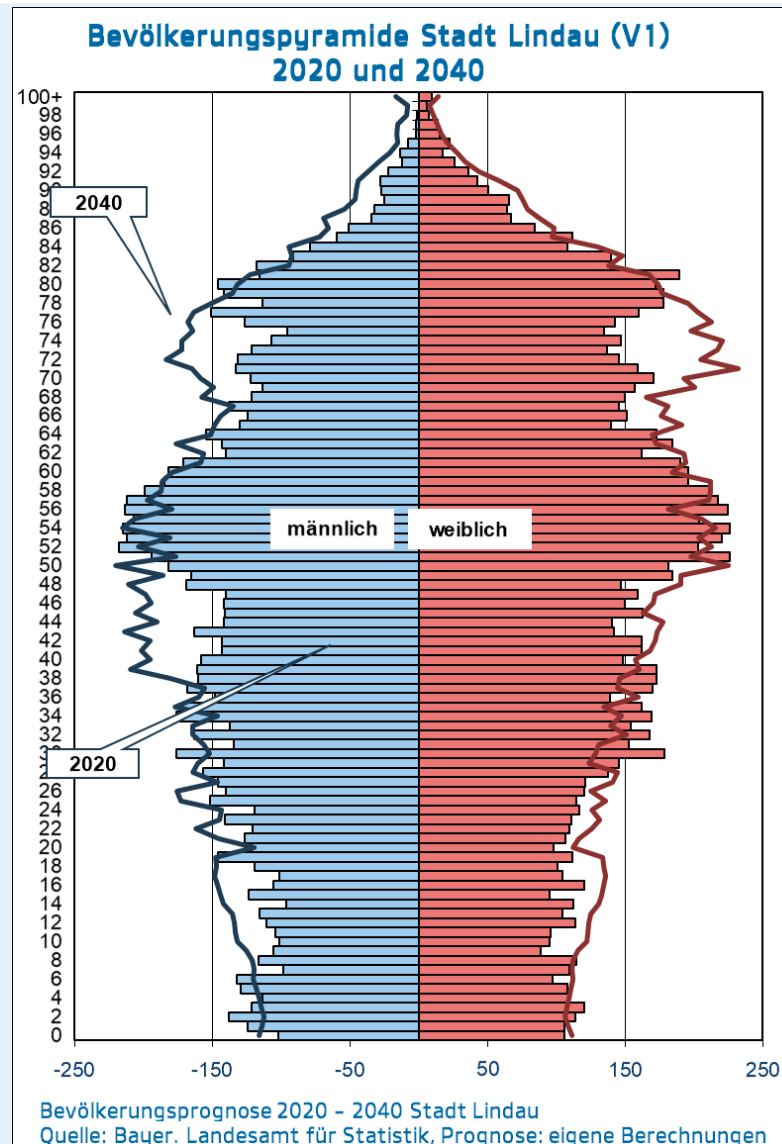
2. Bevölkerungsprognose – Grundlagen

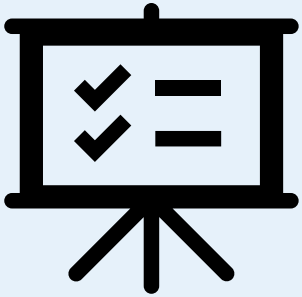
- Wichtigste Einflussgrößen
 - Natürliche Bevölkerungsentwicklung → Fertilität und Mortalität
 - Wanderung → nach Altersjahrgängen und –gruppen
 - Altersstruktur der Bevölkerung
 - Entwicklung von Wohnraum
- Wohnraum (Angebot) und Wanderungen (Nachfrage) beeinflussen sich gegenseitig → Grundannahmen und Entwickeln von Prognosevarianten nötig
- Berechnung in 3 Varianten
 - V0 – moderates Wachstum (vergleichbar mit jährlichem Wachstum der letzten 20 Jahre)
 - V2 – starkes Wachstum, überdurchschnittliche Bautätigkeit
 - V1 – Realvariante, jährliches Wachstum 0,5%, erhöhte Bautätigkeit → Grundlage für Berechnung des Wohnungsbedarfs

2. Bevölkerungsprognose – Varianten



2. Bevölkerungsprognose – Altersstruktur





- 1) Analyse der Ausgangsdaten
 - 1) Demographische Situation
 - 2) Wanderungen
 - 3) Wohnungsbestand
 - 4) Bautätigkeit
 - 5) Beschäftigung
- 2) Bevölkerungsprognose
- 3) **Wohnungsbedarfsprognose**
 - 1) **Wohnungsbedarf insgesamt**
 - 2) **Wohnungsbedarf nach Typ und Stadtteil**
- 4) Fazit und Handlungsempfehlungen

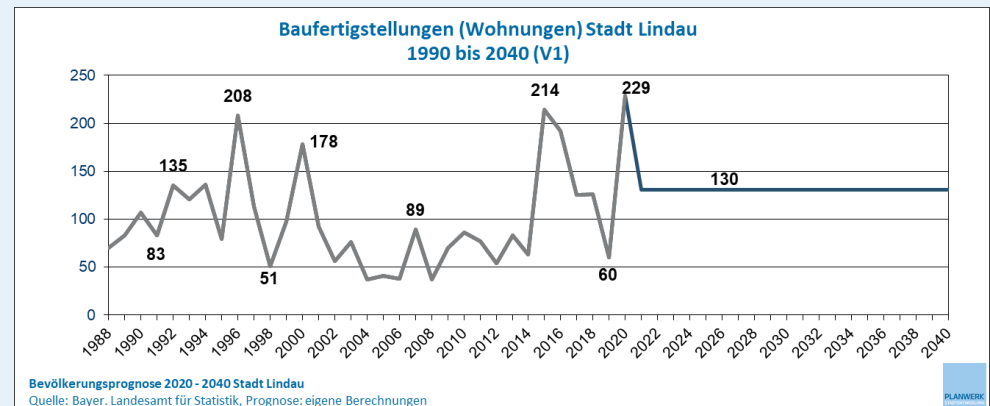
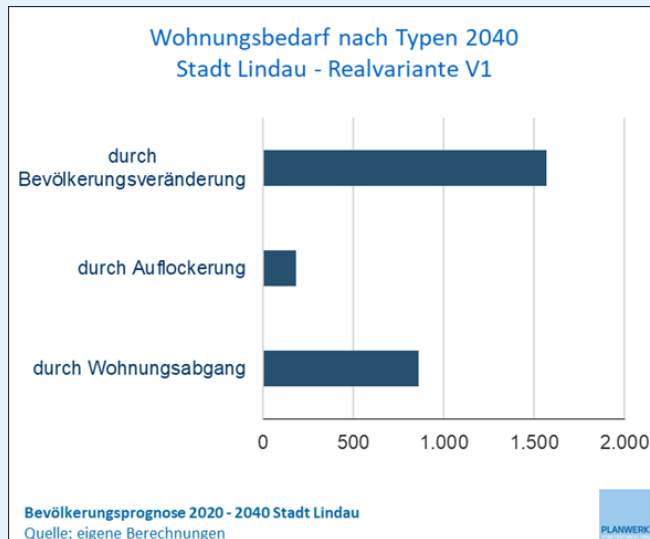
3. Wohnungsbedarfsprognose – Grundlagen

- Ermittlung Wohnungsbedarf anhand der prognostizierten Einwohnerzahlen im Jahr 2040 aus den Varianten V1 und V2
- Zusammensetzung Wohnungsbedarf
 - 1) Äußerer Bedarf (Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs)
 - 2) Innerer Bedarf
 - 2a) Durch Wohnungsabgang
 - 2b) Durch „Auflockerung“ = Absinken der Haushaltsgröße
- Wohnungsabgang: Quote 0,3% pro Jahr* → 3 von 1000 Wohnungen stehen im jeweiligen Folgejahr nicht mehr zur Verfügung
- Auflockerung: selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl werden mit sinkender Haushaltsgröße rein rechnerisch weitere WE benötigt (weniger Personen pro Wohnung)

* Siehe auch Hinweise des Landesamts für Umwelt zum Flächenmanagement (Anwendungshilfe unter <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>)

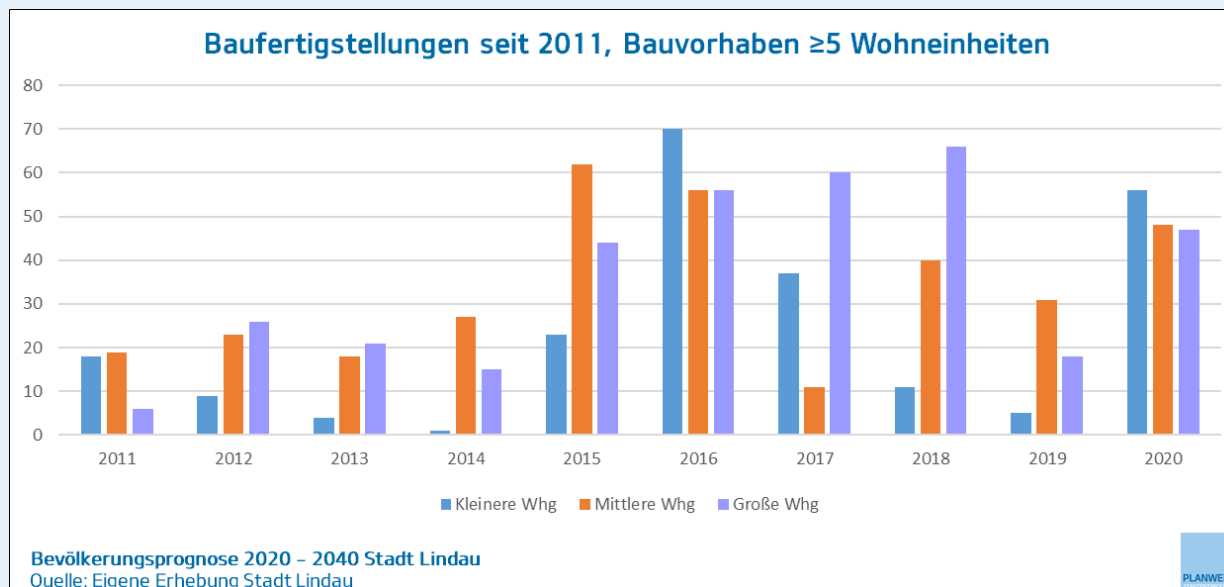
3. Wohnungsbedarfsprognose – Wohnungsbedarf

- Bedarf in Summe: 2.610 Wohneinheiten zusätzlich bis 2040
- Davon 1.570 WE durch Bevölkerungszuwachs, 858 WE durch Wohnungsabgang und 181 WE durch Auflockerung
- Bedarf entspricht jährlich ca. 130 neuen Wohnungen
- Höhe des Wohnungsbedarfs liegt etwas über der Ermittlung des ISEK (118 WE/Jahr)



3. Wohnungsbedarfsprognose – Wohnungsstruktur

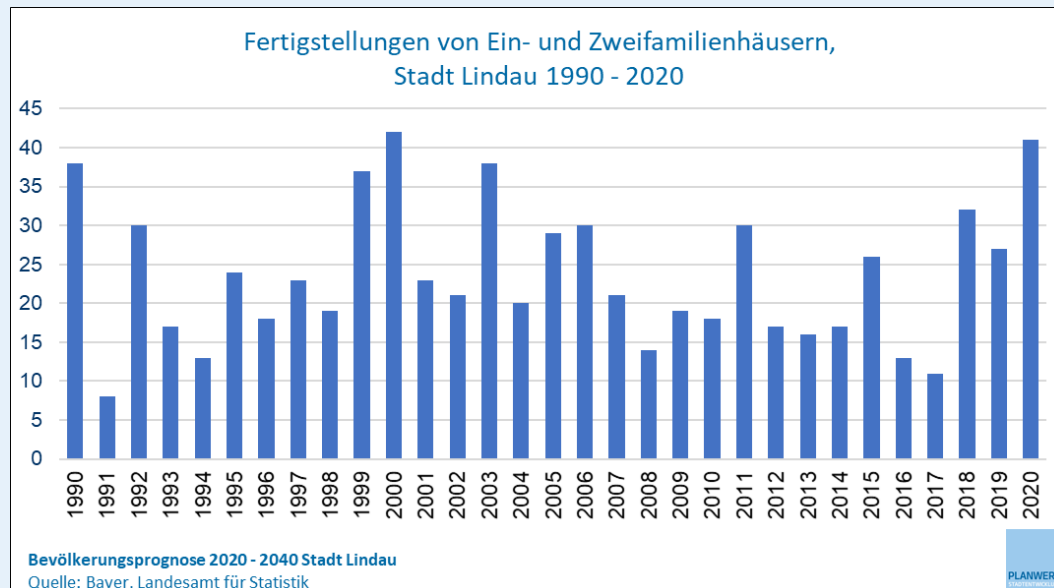
- Seit 2011 Fertigstellung von 928 WE (in Gebäuden mit 5 oder mehr Wohneinheiten)
- Davon:
 - 234 (25%) in kleineren WE (bis 60qm)
 - 335 (36%) in mittleren WE (60 bis 90qm)
 - 359 (39%) in großen WE (ab 90qm)



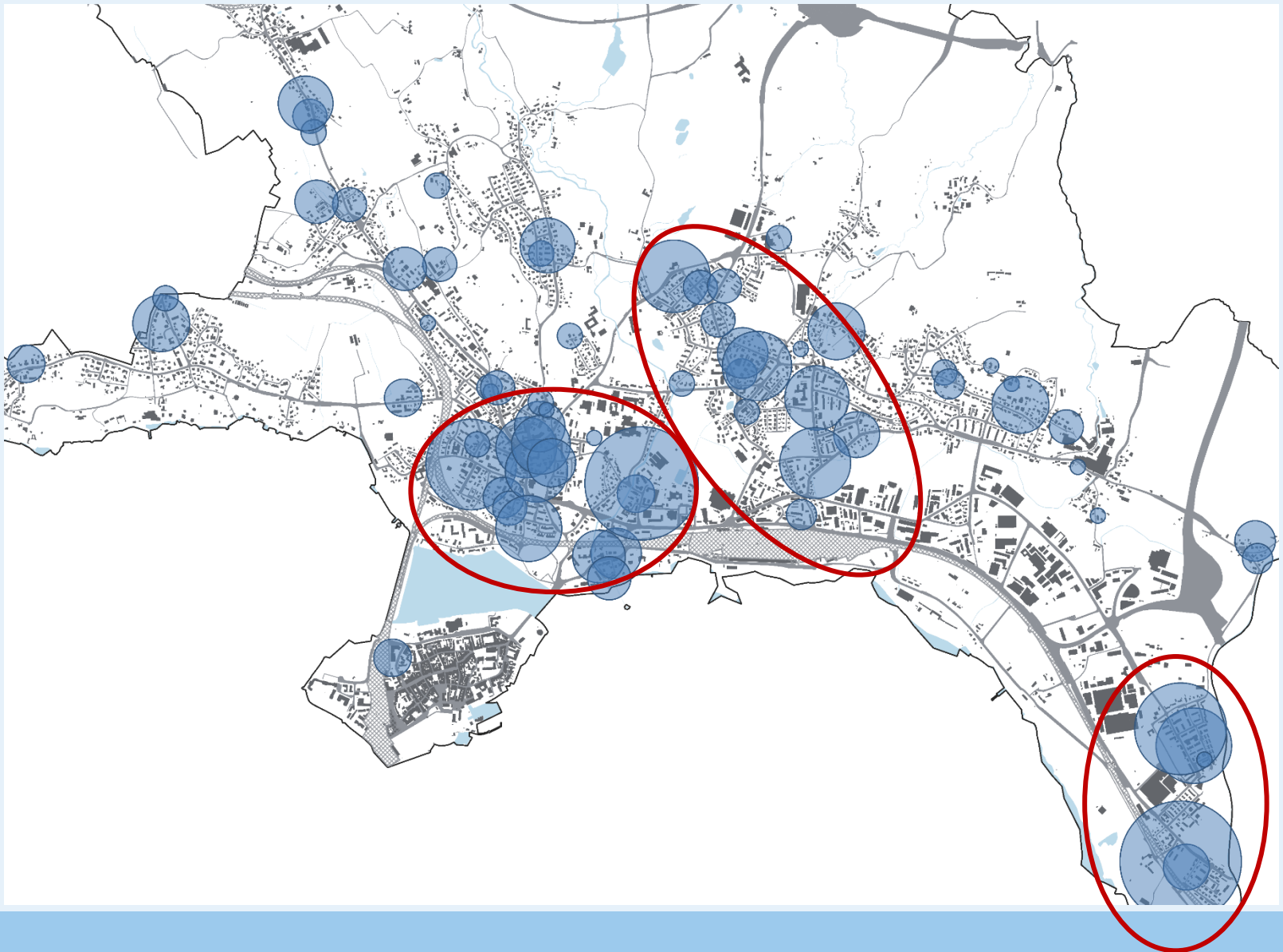
- Im ISEK wurden 6 Nachfragegruppen beschrieben:
 - Einpersonenhaushalte, „Singles“
 - Zweipersonenhaushalte, „Paare“
 - Mehrpersonenhaushalte, „Familien mit Kindern“
 - ehemalige Familienhaushalte, jetzt ältere Ehepaare, erwachsene Kinder
 - Seniorenhaushalte mit 65- bis 80 Jahren
 - Hochbetagte Haushalte
- Steigende Nachfrage wird im ISEK v.a. bei Singles, Senioren und Hochbetagten gesehen (nachrangig bei Paaren)
 - Kleine Haushaltsgrößen, häufig eher geringer Wohnraumbedarf
 - Weitere kleine Wohnungen für diese Gruppen werden benötigt
 - Kleine Wohnungen nehmen geringsten Anteil ein, Realisierung größerer Anzahlen eher in einzelnen Jahren 2016 und 2020
 - In noch ausstehenden Bauvorhaben, die bereits genehmigt sind, allerdings Anteil von 41% (155 WE)

3. Wohnungsbedarfsprognose – Wohnungsstruktur

- Analyse ergab außerdem mangelnden familiengerechten Wohnraum
 - Größere Wohneinheiten benötigt oder Bauland
 - Deutlich weniger EZFH als im Landkreis errichtet
 - Generationenwechsel in den Wohngebieten häufig nicht erfolgt, v.a. in ländlichen Bereichen

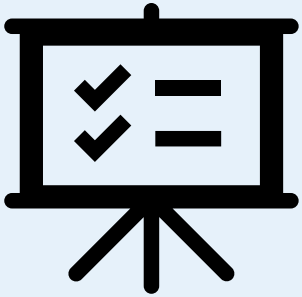


3. Wohnungsbedarfsprognose – Entwicklungsbereiche



3. Wohnungsbedarfsprognose – Entwicklungsbereiche

- Ziel: Entwicklung von Potenzialen im gesamten Stadtgebiet
- Qualitativ hochwertiger Mietwohnraum kann auch in ländlich geprägten Stadtteilen sinnvoll sein → Generationenwechsel
- Hintere Insel:
 - Stellt hohes Potenzial für Entwicklung von Wohnraum dar
 - Aufgrund der Besonderheit der Lage: Fokus auf Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit, Beteiligung
- Schaffung von Bauland und Wohnraum für Familien → sollte durch Flächenmanagement begleitet werden und sich am Leitgedanken „innen statt außen“ orientieren



- 1) Analyse der Ausgangsdaten
 - 1) Demographische Situation
 - 2) Wanderungen
 - 3) Wohnungsbestand
 - 4) Bautätigkeit
 - 5) Beschäftigung
- 2) Bevölkerungsprognose
- 3) Wohnungsbedarfsprognose
 - 1) Wohnungsbedarf insgesamt
 - 2) Wohnungsbedarf nach Typ und Stadtteil
- 4) Fazit und Handlungsempfehlungen

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

- Bevölkerungsprognose: 28.346 Einwohner*innen 2040 (+2.803)
 - Entspricht jährlichem Wachstum von 0,5%
 - Wohnungsbedarf: 2.610 Wohneinheiten bis 2040
 - Entspricht jährlicher Bautätigkeit von 130 WE
- Schaffung von kleineren und mittleren Wohnungen für Haushalte mit geringer Größe → hier liegt Defizit aus der Bautätigkeit der Vergangenheit vor
- Schaffung von familiengerechtem Wohnraum → Belebung und Durchmischung von Wohngebieten nötig → Einbindung in Innenentwicklung
- Hintere Insel bietet sich als Entwicklungspotenzial an, parallel sollten auch ländlich geprägte Bereiche Lindaus berücksichtigt werden

- Wachstum als politisches Thema
 - Im Hinblick auf erwartete Altersstruktur müsste Wohnraum in erster Linie für ältere Einwohner:innen geschaffen werden
 - Die Bereitstellung von Wohnungen bzw. Bauland für Familien würde diese allerdings ggf. anziehen und somit der Überalterung entgegen wirken
 - Die Entwicklung von Wohnbauland sollte unter dem Leitbild der Innenentwicklung erfolgen
- Die Entwicklung von Wohnbauland ist nicht nur abhängig von der Abschätzung des Bedarfs für die kommenden Jahre, sondern stellt auch eine politische Entscheidung dar
- Eine aktive Teilhabe am Wohnungsmarkt und eine nachhaltige Flächenpolitik tragen zur Erreichung der gesteckten politischen Zielsetzungen bei

PLANWERK
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

PLANWERK STADTENTWICKLUNG

Dr. Preising, Schramm & Sperr
Stadtplaner PartG mbB

Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
Telefon: 0911 650828 0
Telefax: 0911 650828 10
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

IM AUFTRAG DER STADT LINDAU
NÜRNBERG, DEZEMBER 2021