

Wohnraum Allgäu

Eine Bedarfsprognose für das Jahr 2030



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium
für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

–
Aktualisierung
für das Jahr 2035
ab Kapitel 7
–



Wohnraumanalyse und Wohnbedarfsprognose 2030 Allgäu

- Aktualisierung für das Jahr 2035 ab Kapitel 7.2 -

für
Allgäu GmbH – Gesellschaft für Standort und Tourismus –

Erstellt durch:

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Autoren:

Dr. Sven Conventz, Projektleitung
Robin Cunningham
Christina Kraus
Markus Kraus

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Vorwort Wohnraumbedarfsanalyse Allgäu 2030

Als wir vor 4 Jahren die Unternehmen im Allgäu zur Gewerbeflächenentwicklung befragt haben, war die Rückmeldung: das ist in einigen Bereichen eine Herausforderung, aber weit mehr drückt uns der Schuh beim Finden von Fachkräften und wenn wir sie denn gefunden haben beim Wohnraum für diese Fachkräfte.

Dies war der Auslöser für die Studie die wir Ihnen hier vorstellen können: Wohnraumbedarf im Allgäu 2030.

In unserer Vision für das Allgäu heißt es:

„Das Allgäu zeichnet sich als führende Region zum Leben und Arbeiten aus“

Dazu gehört insbesondere auch ein gutes Wohnangebot.

Ein wichtiger Nebeneffekt der Studie ist auch, dass sie uns einmal mehr aufzeigt, wie gut und dynamisch sich das Allgäu in den letzten Jahren entwickelt hat. Die Einwohnerzahl ist seit 2012 um über 4% und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist sogar um über 12% gestiegen. Dieses Wachstum macht aber auch immer stärker die große Herausforderung zwischen der Erhaltung unserer Natur und der zur Verfügung Stellung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe deutlich. Deshalb ist es wichtig, in Alternativen zu denken und sich für neue Ideen zu öffnen.

Unser Ziel war es, erstmalig eine quantitative und qualitative Bedarfsformulierung zu erhalten und damit die sehr emotionale und von vielen persönlichen Einschätzungen geprägte Diskussion auf eine solide Zahlenbasis stellen.

Unser Dank gilt allen Partnern in der Region, die sich bei der Erarbeitung des Themas eingebracht haben. Insbesondere auch den Vertretern der genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Er gilt dem Team der bulwiengesa AG und in der Allgäu GmbH Frau Riederer als Projektleiterin.

Wir danken auch dem Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie das diese Studie im Rahmen des Konversionsmanagements Allgäu gefördert hat.

Mit dieser Studie ist die Arbeit aber nicht getan. Denn nur vor Ort, in den Kommunen, können die Herausforderungen tatsächlich angegangen werden. Jeder Ort oder mehrere Orte gemeinsam sollten sich auf den Weg machen, eine kommunale Wohnentwicklungsstrategie zu erarbeiten. Damit übernehmen sie in zukunftsverantwortlicher Weise Verantwortung für ein gesichertes und nachhaltiges Leben im Allgäu.



Anton Klotz
Aufsichtsratsvorsitzender
Allgäu GmbH
Gesellschaft für Standort und Tourismus



Klaus Fischer
Geschäftsführer (Sprecher)

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	8	
1.1	UNTERSUCHUNGSRAUM	9
1.2	ZIELSETZUNG	10
1.3	VORGEHENSWEISE, METHODE UND DATENGRUNDLAGE	11
1.3.1	MAKROSTANDORTANALYSE ALLGÄU	12
1.3.2	IST-ANALYSE	12
1.3.3	IMMOBILIENMARKTANALYSE	13
1.3.4	BEFRAGUNG ALLGÄUER KOMMUNEN	13
1.3.5	CLUSTERANALYSE	13
1.3.6	GEBIETSTYPENSPEZIFISCHE ZIELGRUPPEN- UND NACHFRAGEANALYSE	14
1.3.7	(WOHN)BEDARFSANALYSE	15
1.3.8	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MAßNAHMEN	16
2. DER MAKROSTANDORT BAYERISCHES ALLGÄU	17	
2.1	ZENTRALÖRTLICHE FUNKTIONEN	17
2.2	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNGSQUALITÄT	19
2.2.1	STRABENANBINDUNG	19
2.2.2	BAHNANBINDUNG	19
2.2.3	LUFTANBINDUNG	20
2.3	ZENTRALE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN	20
2.4	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND UNTERNEHMENSLANDSCHAFT	21
3. DAS SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE REGIONALPROFIL DES ALLGÄUS	22	
3.1	NACHFRAGEINDIKATOREN	22
3.1.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	22
3.1.2	HAUSHALTSENTWICKLUNG	26
3.1.3	SVP-BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG	29
3.1.4	EXKURS TOURISMUSWIRTSCHAFT	33
3.1.5	ARBEITSMARKTENTWICKLUNG	35
3.1.6	EINKOMMENSENTWICKLUNG UND KAUFKRAFT	36
3.2	ERSCHWINGLICHKEITSENTWICKLUNG	41
3.3	RÄUMLICHE VERFLECHTUNGSINDIKATOREN	44
3.3.1	WANDERUNG ALLGEMEIN	44
3.3.2	AUSBILDUNGSPLATZWANDERUNG	47
3.3.3	ARBEITSPLATZWANDERUNG	49
3.3.4	RUHESTANDSWANDERUNG	51
3.3.5	PENDLERVERFLECHTUNG	52
4. IMMOBILIENMARKT ALLGÄU	59	
4.1	IMMOBILIENBESTAND ALLGÄU	59
4.1.1	WOHNUNGSBESTAND	59
4.1.2	BAUTÄTIGKEIT	61
4.1.3	WOHNUNGSLEERSTAND	66
4.1.4	EIGENTUMSQUOTE	68
4.1.5	ZWEIT- UND NEBENWOHNSITZE, FERIEWOHNUNGEN	70
4.2	IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG ALLGÄU	73
4.3	FLÄCHENPOTENTIALE IM ALLGÄU	80
5. STANDORTÖRTLICHES STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL	85	

6.	GEBIETSTYPENSPEZIFISCHE ZIELGRUPPEN UND NACHFRAGEANALYSE	86
6.1	FÜNF ALLGÄUER RAUMTYPEN	86
6.2	GEOMILIEUBETRACHTUNG	89
6.3	ZIELGRUPPENANALYSE	93
6.4	ANGEBOTSANALYSE	95
7.	BEDARFSANALYSE	101
7.1	METHODISCHES VORGEHEN	101
7.2	BEDARFE IN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDTEN	103
8.	QUALITATIVE BEDARFSABLEITUNG	119
9.	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	124
	ANHANG	137

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Methodische Herangehensweise.....	12
Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Allgäu 2012 bis 2030	26
Abbildung 3: Entwicklung der Haushaltszahlen im Allgäu 2012 bis 2030	28
Abbildung 4: Einkommensstruktur in ausgewählten Teilräumen des Allgäus und in Bayern (2017).....	40
Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp	60
Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	61
Abbildung 7: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2012 bis 2017 differenziert nach Gebäudetyp	62
Abbildung 8: Genehmigungen und Baufertigstellungen im Allgäu im Zeitverlauf 2012 und 2017	63
Abbildung 9: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau.....	74
Abbildung 10: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand	75
Abbildung 11: Entwicklung der Durchschnittsmiete im Neubau	76
Abbildung 12: Entwicklung Kaufpreise (in 1.000 Euro) Einfamilienhäuser im Neubau ...	78
Abbildung 13: Entwicklung der Grundstückspreise (in 1.000 Euro).....	79
Abbildung 14: bulwiengesa-Wohnimmobilienindex Deutschland und Kempten	80
Abbildung 15: Verteilung der Geomilieus in den einzelnen Allgäuer Clustern	90
Abbildung 16: Verteilung der Geomilieus auf gesamtdeutscher Ebene	92
Abbildung 17: Charakterisierung Geomilieus	93
Abbildung 18: Angebotsstruktur innerhalb der einzelnen Cluster differenziert nach Segmenten in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent).....	96
Abbildung 19: Anteil an Neubauten (Baujahr nach 2016) am gesamten Wohnungsangebot in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent).....	97
Abbildung 20: Differenz Bedarf-Bauaktivität Kempten	105
Abbildung 21: Differenz Bedarf-Bauaktivität Kaufbeuren	107
Abbildung 22: Differenz Bedarf-Bauaktivität Memmingen	109
Abbildung 23: Differenz Bedarf-Bauaktivität Lindau (Bodensee)	111
Abbildung 24: Differenz Bedarf-Bauaktivität Ostallgäu	113
Abbildung 25: Differenz Bedarf-Bauaktivität Unterallgäu	115
Abbildung 26: Differenz Bedarf-Bauaktivität Oberallgäu	117

Kartenverzeichnis

Karte 1: Untersuchungsgebiet Bayerisches Allgäu	10
Karte 2: Strukturkarte Zentrale Orte	18
Karte 3: Einwohnerentwicklung 2012 bis 2017 (Angaben in Prozent)	23
Karte 4: Einwohnerprognose 2030	25
Karte 5: Svp-Beschäftigung auf Gemeindeebene	31
Karte 6: Übernachtungen je Einwohner auf Gemeindeebene	34
Karte 7: Kaufkraftkennziffern der Allgäuer Gemeinden	38
Karte 8: Erschwinglichkeit Eigentum Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern.....	42
Karte 9: Erschwinglichkeit Miete Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern	43
Karte 10: Wanderungssaldo Allgäu nach Herkunfts- und Zielgebiet 2017.....	45
Karte 11: Gesamtwanderungssalden 2017	47
Karte 12: Wanderungssalden der 18 bis 35 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)	48
Karte 13: Wanderungssalden der 35 bis 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)	50
Karte 14: Wanderungssalden der über 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)	52
Karte 15: Pendlersaldo pro 1.000 SVP-Beschäftigten 2017.....	54
Karte 16: Pendlersaldo Kempten	56
Karte 17: Pendlersaldo Kaufbeuren	57
Karte 18: Pendlersaldo Memmingen.....	58
Karte 19: Regionale Verteilung Fertigstellungen EFH/DHH je 1.000 Einwohner	64
Karte 20: Regionale Verteilung Fertigstellungen MFH je 1.000 Einwohner	65
Karte 21: Leerstand 2011 in Prozent.....	67
Karte 22: Eigentümerquote 2011 in Prozent.....	69
Karte 23: Zweit- und Nebenwohnsitze je 1.000 Einwohner	71
Karte 24: Ferienwohnungen je 1.000 Einwohner.....	72
Karte 25: Flächenpotenziale Allgäuer Gemeinden	81
Karte 26: Typisierung Allgäuer Gemeinden	88

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsgröße, -entwicklung und -prognosen für die Teilräume des Allgäus (Personen pro Haushalt)	27
Tabelle 2: Svp-Beschäftigte im Allgäu nach Wirtschaftsbereichen	32
Tabelle 3: Beschäftigtenentwicklung und -prognose sowie Arbeitslosigkeit für das Gesamtallgäu und dessen Teilräume (in Prozent)	35
Tabelle 4: Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen, Entwicklung und Prognose in Teilräumen des Allgäus und in Bayern	37
Tabelle 5: Wohnbauflächenpotenziale auf Landkreisebene (in Bebauungsplänen).....	82
Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale auf Landkreisebene (in Flächennutzungsplänen).	83
Tabelle 7: Ausprägung der Bestimmungsindikatoren zur Clusteranalyse	87
Tabelle 8: Lebensphasen von Haushalten differenziert nach Raumtypen (2018)	95
Tabelle 9: Durchschnittlicher Kauf- und Mietpreis in Euro pro Quadratmeter differenziert nach Segmenten und Zimmerzahl im Neubau und Bestand in den Jahren 2017 bis 2018	98
Tabelle 10: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgröße (in Quadratmeter) nach Segmenten und Zimmerzahl differenziert nach Neubau und Bestand	100
Tabelle 11: Bedarfsanalyse Kempten	103
Tabelle 12: Bedarfsanalyse Kaufbeuren	105
Tabelle 13: Bedarfsanalyse Memmingen	107
Tabelle 14: Bedarfsanalyse Landkreis Lindau (Bodensee)	109
Tabelle 15: Bedarfsanalyse Landkreis Ostallgäu.....	111
Tabelle 16: Bedarfsanalyse Landkreis Unterallgäu.....	113
Tabelle 17: Bedarfsanalyse Landkreis Oberallgäu	115
Tabelle 18: Nachholbedarfe	117
Tabelle 19: Zusammenfassung Wohnungsbedarfsprognose	119
Tabelle 20: Cluster 1.....	120
Tabelle 21: Cluster 2.....	120
Tabelle 22: Cluster 3.....	121
Tabelle 23: Cluster 4.....	122
Tabelle 24: Cluster 5.....	122

1. Einleitung

Städte und Regionen befinden sich seit jeher in einem Standortwettbewerb, bei dem es in erster Linie darum geht, bewegliche Faktoren wie zum Beispiel Kapital, Humankapital, Bewohner etc. an den Standort zu binden. Auch das Allgäu ist mit diesem Wettbewerb konfrontiert, profitiert jedoch in diesem Zusammenhang von seiner robusten wirtschaftlichen Verfassung, die es in eine Position der Stärke versetzt und Handlungsräume zur Sicherung der künftigen Wettbewerbsfähigkeit eröffnet. Schon heute ist das Allgäu

- einer der führenden Standorte Deutschlands für ein innovatives und nachhaltiges Wirtschaften und ein kulturell vielfältiges und anregendes Leben im ländlichen Raum.
- ein attraktiver Standort für seine Menschen und Betriebe, da es die besten Seiten und Möglichkeiten von urbanen und ländlichen Lebensformen zu einer neuen Standort- und Lebensqualität vereint.
- ein deutschlandweit als führender, leistungsstarker und zukunftsorientierter wahrgenommener Gestaltungsraum für Leben, Arbeiten und Urlaub im ländlichen Raum, der sich durch nachhaltiges Wirtschaften und gesundes Leben auszeichnet.

Doch wie kann das Erreichte langfristig gesichert und die günstige Position im Wettbewerb der Regionen auch in Zukunft gehalten werden? Eine robuste ökonomische Struktur ist sicherlich eine entscheidende Grundlage, die durch eine landschaftlich exponierte Lage zusätzlich gesteigert werden kann. Das Thema Wohnen findet in diesem Zusammenhang oftmals jedoch nur eine Randbetrachtung, obgleich es im Standortwettbewerb eine zunehmend gewichtigere Rolle einnimmt. Dies trifft umso mehr zu, wenn Fachkräfte und Firmen sich in einer Region ansiedeln sollen oder von eben dieser überzeugt werden müssen. Denn eines ist klar: Ein Mangel an attraktiven und bezahlbaren Wohnraum kann sich, ebenso wie ein Mangel an Gewerbeflächen, zu einem veritablen Standortnachteil entwickeln, welcher sich mittelfristig in der Abwanderung von Fachkräften und Unternehmen und folglich von Wertschöpfungsanteilen manifestieren kann. Neben einem ausreichend großen Wohnraumangebot ist auch dessen Vielschichtigkeit entscheidend, das heißt, die vorhandenen Wohnraumangebote müssen sich an unterschiedliche Gruppen von Wohnraumsuchenden und die daraus resultierenden individuellen Wohnraumbedürfnisse richten.

Durch eine im Rahmen des Konversionsmanagements und im Auftrag der Allgäu GmbH im Jahr 2014 durchgeführte Gewerbeflächenstudie konnte eine fundierte Datenbasis für die Region Allgäu ermittelt werden. Dabei zeigen die Ergebnisse der Studie klar einen

Handlungsbedarf im Rahmen der Allgäuer Wohnraumentwicklung auf: Bei der Bewertung der Standortfaktoren durch die befragten Allgäuer Unternehmen wurde die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Wohnflächen, neben der Verfügbarkeit von Fachkräften, ähnlich negativ bewertet wie die Verfügbarkeit und das Preisniveau von regionalen Gewerbeflächen.

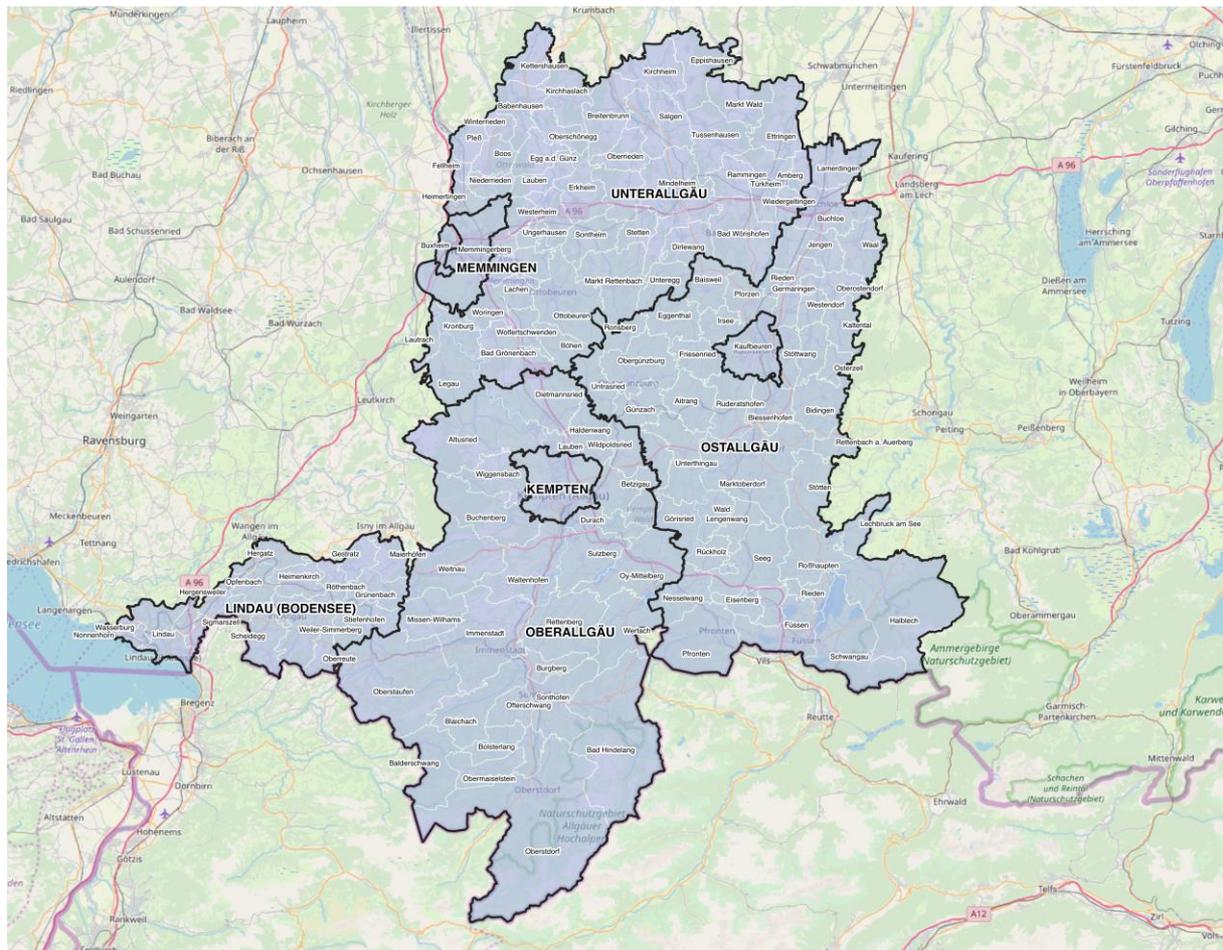
Dabei wurde ein kausaler Zusammenhang zwischen den Standortfaktoren deutlich. Potenzielle Fachkräfte beziehen bei der Wahl ihrer zukünftigen Arbeitgeber immer stärker die weichen Standortfaktoren vor Ort mit ein, wobei vor allem ein attraktiver und auch bezahlbarer Wohnraum eine entscheidende Rolle spielt. Um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung anzustreben, ist daher der Standortfaktor Wohnraum ein zentrales Schlüsselement, das es näher zu betrachten gilt.

An dieser Stelle setzt die nachfolgende Wohnraumstudie an, indem sie die aktuelle IST-Situation des Wohnraums im Allgäu analysiert und mittels einer Wohnraumbedarfsprognose Licht auf zukünftige Entwicklungen wirft und gleichzeitig Handlungsempfehlungen für die Stärkung der Daseinsfunktion Wohnen ableitet. Auf diese Weise leistet die Studie einen wichtigen Baustein für die weitere Debatte über die Entwicklung des Bayerischen Allgäus als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort.

1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der vorliegenden Studie ist das Allgäu. Dabei konzentrieren sich die Analysen und Ausführungen nicht auf das gesamte Allgäu, sondern begrenzen sich im räumlich Umgriff auf den bayerischen Teil des Allgäus. Namentlich handelt es sich um die Landkreise Ostallgäu, Oberallgäu, Lindau (Bodensee) und Unterallgäu sowie auf die kreisfreien Städte Memmingen, Kempten und Kaufbeuren. Damit umfasst der räumliche Umgriff insgesamt 147 Kommunen.

Karte 1: Untersuchungsgebiet Bayerisches Allgäu



Quelle: Eigene Darstellung, 2018

Im weiteren Verlauf werden die Begriffe Allgäu und bayerisches Allgäu synonym verwendet. Sofern nicht anders beschrieben, ist stets vom bayerischen Allgäu, so wie oben definiert, die Rede.

1.2 Zielsetzung

Die vorliegende Studie hat folgende Ziele:

- Analyse der soziodemografischen und sozioökonomischen Entwicklung des Allgäus
- Analyse des Allgäuer Immobilienmarktes entlang ausgewählter immobilienwirtschaftlicher Indikatoren
- Analyse gebietstypischer Zielgruppen- und Nachfrage (für ausgewählte Teilräume) sowie deren Wohnpräferenzen
- Ableitung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen. Die gewonnenen Handlungsempfehlungen werden dabei sowohl kommunalpolitisch als auch zielgruppen-

spezifisch adressiert. Zudem werden Handlungsempfehlungen für die jeweiligen Gebietstypen formuliert.

1.3 Vorgehensweise, Methode und Datengrundlage

Die Studie wird von September 2018 bis Mai 2019 durchgeführt und gliedert sich in sieben teilweise aufeinander aufbauende Module.

Auf der Grundlage einer allgemeinen Markrostandortanalyse (erste Phase) wird in einer zweiten Phase eine IST-Analyse der soziodemografischen und sozioökonomischen Verfassung des Allgäus ermittelt.

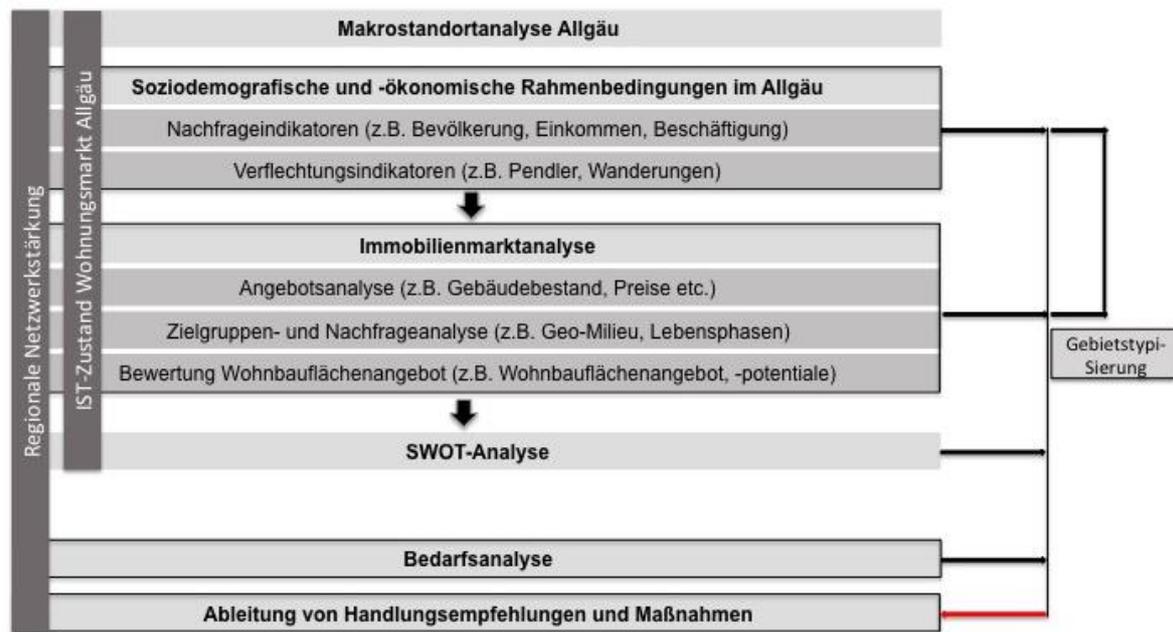
In Phase drei erfolgt die Analyse des Allgäuer Immobilienmarktes entlang ausgewählter immobilienwirtschaftlicher Indikatoren. Dieser Analyseschritt berücksichtigt zunächst nur die Angebotsseite. Die unterschiedlichen Ergebnisse aus der soziodemografischen, sozioökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Analyse werden schließlich in der vierten Phase im Rahmen einer SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunity, Threats Analyse) zu einem räumlichen Profil des Allgäus miteinander verschränkt.

Mittels einer Gebietstypisierung beziehungsweise einer Clusteranalyse werden strukturgleiche Gemeinden des bayerischen Allgäus in einer fünften Phase anhand ausgewählter Indikatoren zu Clustern zusammengefasst. Dieser Analyseschritt bildet die Grundlage für eine gebietstypenspezifische Zielgruppen- und Nachfrageanalyse sowie für die Erarbeitung von spezifischen Handlungsempfehlungen, welche zusätzlich zu den übergeordneten Handlungsempfehlungen für das Allgäu formuliert werden (Phase sieben).

Phase sechs rückt die Bedarfsprognose in den Mittelpunkt und wirft damit den Blick auf die zukünftige wohnungswirtschaftliche Entwicklung des Allgäus.

Die nachfolgende Abbildung fasst die einzelnen Phasen noch einmal zusammen.

Abbildung 1: Methodische Herangehensweise



Quelle: Eigene Darstellung, 2018

1.3.1 Makrostandortanalyse Allgäu

In der ersten Phase geht es um ein allgemeines Bild des Makrostandorts Allgäu. Im Mittelpunkt steht ein allgemeiner Überblick über den Standort Allgäu, seiner räumlichen Verflechtung mit anderen Raumeinheiten, dem Erreichbarkeitsprofil sowie seiner allgemeinen Bedeutung als Wirtschafts- und Wohnstandort. Dieser Analyseschritt fußt im Wesentlichen auf eigenen Internet- und Dokumentenrecherchen.

1.3.2 Ist-Analyse

Im Rahmen der Ist-Analyse erfolgt eine statistische Auswertung von Nachfrage- und Verflechtungsindikatoren. Hierbei wird auch die Entwicklung der vergangenen Jahre berücksichtigt. Mittels unternehmenseigener Prognosemodelle wird zudem ein Blick in die Zukunft geworfen und mögliche Entwicklungspfade für ausgewählte Indikatoren herausgearbeitet. Die Prognosen werden von bulwiengesa auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und des Statistischen Landesamt Bayern sowie des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) berechnet. Der Prognosehorizont ist das Jahr 2030. Die Daten werden aggregiert für das Allgäu und in Abhän-

gigkeit der Datenverfügbarkeit für unterschiedliche Betrachtungsebenen, zum Beispiel Gemeinden, Landkreise etc., analysiert und visualisiert.

1.3.3 Immobilienmarktanalyse

Eine weitere wichtige Grundlage für das Verständnis der Wohnraumsituation im Allgäu ist die genaue Betrachtung des Wohnraumangebots sowie der weiteren immobilienmarktspezifischen Kennziffern im Allgäu. Der Fokus dieses Arbeitsschritts liegt dabei auf der Auswertung des vorhandenen Angebots, d.h. des Wohnungs- und Gebäudebestands sowie der Preisentwicklungen in den unterschiedlichen Segmenten. Die Datengrundlage für diesen Analyseschritt bildet RIWIS – Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem – eine unternehmenseigene Datenbank der bulwiengesa AG. RIWIS ist ein fundiertes und hochqualifiziertes Service- und Informationsangebot für die Immobilienwirtschaft und Immobilienmärkte und enthält bis zu 120 Datenreihen für Mieten, Preise, Renditen und weitere immobilienwirtschaftlich relevante Statistiken. In Deutschland erlaubt RIWIS die Analyse von 125 Städten und rund 1.000 weiteren Gebietseinheiten unterschiedlicher Größe.

1.3.4 Befragung Allgäuer Kommunen

Neben der Auswertung von quantitativen Datenmaterial umfasst die Wohnraumanalyse auch eine Befragung der 147 bayerischen Kommunen im Allgäu im Zeitraum von November 2018 bis Dezember 2018, deren Rücklaufquote bei 72 % lag. Die Befragung unterteilt sich in drei Frageblöcke entlang der Themenfelder Wohnbauflächenpotential, Immobilienmarkt sowie Soziodemografie und Sozioökonomie. Ziel der Befragung ist es, ein tiefergehendes Verständnis des Allgäuer Wohnimmobilienmarktes zu erlangen. Dies gilt vor allem mit Hinblick auf die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale, aber auch bezüglich der regionalen Situation hinsichtlich Zweit- und Nebenwohnsitzen sowie Ferienwohnungen.

1.3.5 Clusteranalyse

Um die 147 Kommunen hinreichend in der Analyse zu berücksichtigen, werden – ausgehend von den statistisch verfügbaren Daten – Typisierungen vergleichbarer Kommunen vorgenommen. Dies ermöglicht eine Formulierung von Handlungsempfehlungen, die nicht

aufgrund von agglomerierten Daten auf Landkreisebene erfolgt, sondern durch die Betrachtung aus der Gemeindeebene heraus resultiert.

Das Grundprinzip der Clusteranalyse geht von der Positionierung jedes einzelnen Falles in einem mehrdimensionalen Raum aus, dessen Achsen die in der Analyse zugrunde liegenden Variablen sind. In diesem Koordinatensystem können die Abstände zwischen den positionierten Fällen anhand verschiedener Verfahren gemessen werden.

Entgegen Clusterungen auf Landkreisebene besteht auf kommunaler Ebene die Herausforderung in der ausreichend großen Verfügbarkeit von statistischem Datenmaterial und dementsprechend in der Zusammenstellung eines aussagekräftigen Indikatorensets, auf dessen Basis sich gehaltvolle Raumanalysen beziehungsweise räumliche Aussagen treffen lassen.

Im vorliegenden Fall wurden ausgewählte Indikatoren zusammengestellt und in einem ersten Schritt einer Korrelationsprüfung unterzogen. Dieser Schritt stellt sicher, dass keine deckungsgleichen Variablen Eingang in die Analyse finden. Darauf aufbauend wurden die einzelnen Variablen, die bis dahin unterschiedlich skalierte Zahlenwerke aufwiesen, mittels Standardisierung vereinheitlicht. In einem nächsten Schritt wurde die Summe der quadrierten Abweichungen der eingesetzten Indikatoren zwischen allen 147 Kommunen gebildet. Somit konnte berechnet werden, welche Kommunen die geringste Abweichung untereinander aufweisen und diese bildeten anschließend einen Cluster. Die verwendete Methode des euklidischen Distanzmaßes ist zur Clusteranalyse weit verbreitet und brachte auch im vorliegenden Fall zufriedenstellende Ergebnisse, indem innerhalb der einzelnen Cluster eine möglichst große Homogenität und unter den Cluster wiederum eine möglichst große Heterogenität hergestellt werden konnte.

Auf diese Weise können insgesamt fünf thematische Cluster für das bayerische Allgäu identifiziert werden, denen sich die 147 Kommunen zuordnen lassen.

1.3.6 Gebietstypenspezifische Zielgruppen- und Nachfrageanalyse

Die in den fünf Cluster zusammengestellten Kommunen werden im weiteren Verlauf näher hinsichtlich der potentiellen Zielgruppen- und Nachfragesituation analysiert. Im Rahmen dieses Arbeitsschrittes kommen zusätzlich Daten von Michael Bauer Research (MB Research) und der microm zum Einsatz. Die microm ist eine 100-prozentige Tochter der creditreform, die u.a. datengestützte Lösungen im Bereich mikrogeografischer Marktsegmentierung, strategische Zielgruppenmodelle wie etwa die Sinus Milieus oder Daten

zum Konsumentenverhalten erheben. Dieser Arbeitsschritt erfolgt für ausgewählte Cluster.

1.3.7 (Wohn)Bedarfsanalyse

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangsgrößen erfolgt die Bedarfsableitung für die Wohnungsmarktregion Allgäu. Die Prognosen werden von bulwiengesa auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) und des Statistischen Landesamtes Bayern sowie des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) berechnet. Die entscheidenden Einflußgrößen sind hierbei:

- Bevölkerungsprognose

Erläuterung der Annahmen und Berechnung der Bevölkerungsprognose durch bulwiengesa auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsberechnung des Statistischen Bundesamtes und der Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Bayern.

Berechnung der Haushaltsprognose (Anzahl und Haushaltsgröße) auf Basis der Einwohnerprognose von bulwiengesa und der Veröffentlichung des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Auf Basis dieser Einflussgrößen erfolgt die Ableitung einzelner Bedarfskategorien:

- Ersatzbedarf

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

- Nachholbedarf

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

- Zusatzbedarf

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

Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Wohnungsmarktanalyse wird der grundsätzliche Wohnungsbedarf für die einzelnen Stadt- und Landkreise bis 2030 quantitativ abgeleitet.

1.3.8 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Auf Basis der empirischen Ergebnisse sowie der Rückmeldungen aus den Expertengesprächen und Workshops werden Handlungsfelder identifiziert und Handlungsmaßnahmen erarbeitet, die sich an einen breiten Adressatenkreis richten. Die Handlungsmaßnahmen werden zum einen großmaßstäblich für das Gesamtallgäu als auch kleinräumlich auf Clusterebene formuliert.

2. Der Makrostandort Bayerisches Allgäu

Das Allgäu – ein mit den Alpen verbundener Name – erstreckt sich über die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern. Es zählt zu den schönsten Naturlandschaften und dementsprechend beliebtesten Tourismusdestinationen in Deutschland und zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Lebensqualität aus, die ihr wirtschaftliches Fundament auf einer robusten klein- und mittelständisch geprägten Wirtschaftslandschaft findet.

In seiner bayerischen Ausdehnung erstreckt sich das Allgäu in Nord-Süd-Ausrichtung vom Landkreis Lindau (Bodensee) im Süden, mit der natürlichen Begrenzung durch den Bodensee, bis zum nördlichen Ende des Landkreises Unterallgäu. In seiner Ost-West-Ausdehnung reicht das bayerische Allgäu vom östlichen Ende des Landkreises Ostallgäu bis zu den westlich gelegenden Außengrenzen des Freistaates an Baden-Württemberg, die sich entlang der Landkreise Lindau (Bodensee), Ober- und Unterallgäu sowie dem Stadtkreis Memmingen erstrecken. Im Süden grenzt das bayerische Allgäu an die Republik Österreich beziehungsweise dessen Bundesländer Tirol und Vorarlberg.

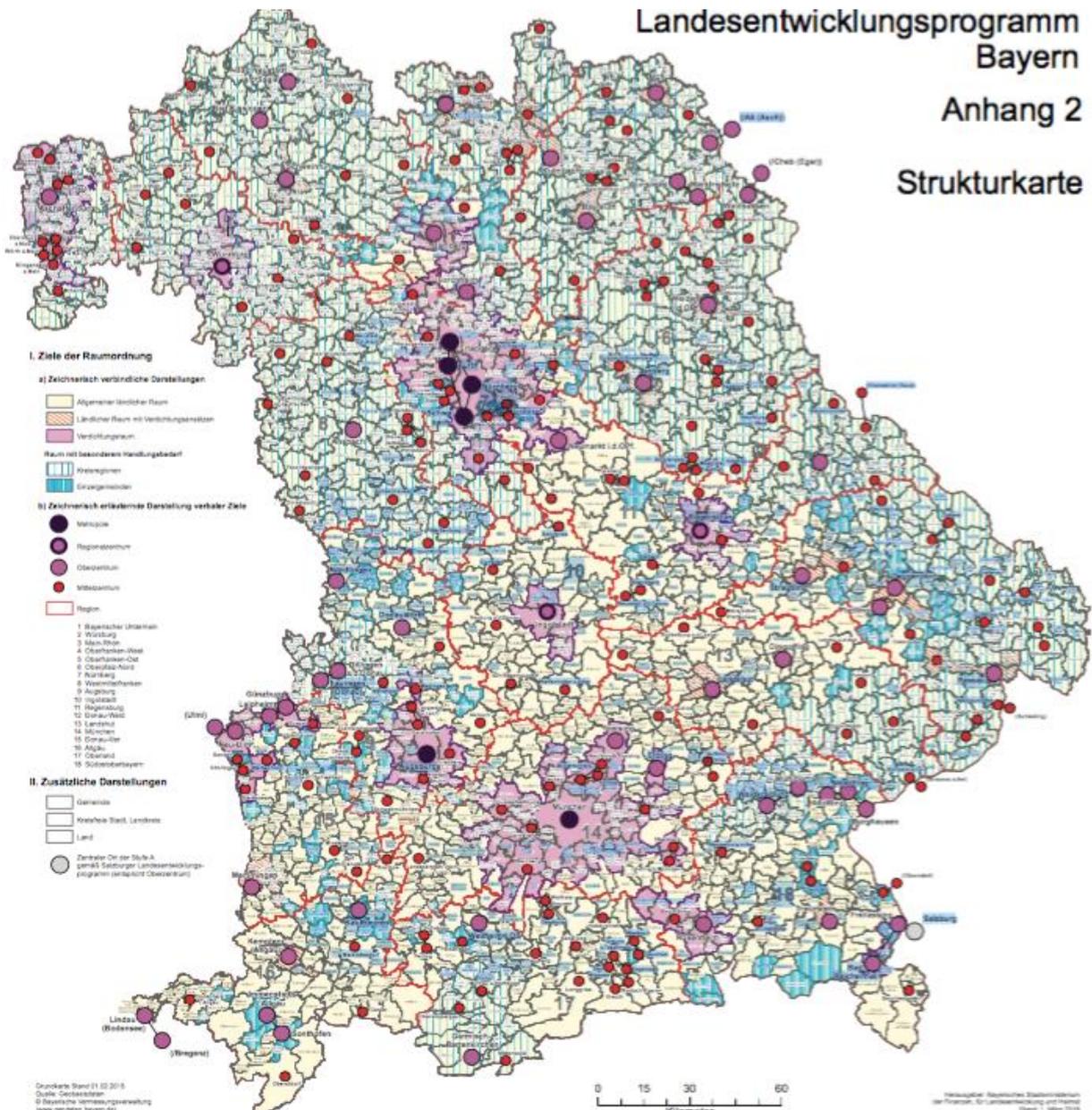
2.1 Zentralörtliche Funktionen

Das Allgäu verfügt über eine polyzentrale Raumstruktur mit zentralen Orten unterschiedlicher Zentralitätsstufe. Gemäß den Ausführungen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen „zentrale Orte überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“.

Für das Allgäu werden mit den Städten Kempten, Kaufbeuren, Lindau (Bodensee), Memmingen und Sonthofen insgesamt fünf Oberzentren ausgewiesen. Diese Kategorie soll zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Hierzu gehören zum Beispiel Verwaltungsbehörden, Hochschulen, Theater und Spezialkliniken. Sie werden ergänzt durch insgesamt sechs Mittelzentren, namentlich Bad Wörishofen, Buchloe, Füssen, Lindenberg im Allgäu, Mindelheim und Oberstdorf. Mittelzentren sollen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs bereitstellen worunter zum Beispiel weiterführende Schulen, Berufs-, Sonder- und Volksschulen, aber auch Krankenhäuser, Hallenbäder oder andere Sportstätten zählen. Zusätzlich zu den genannten Ober- und Mittelzentren werden im Rahmen der Regionalplanung in Bayern noch Unter- bzw. Grundzentren ausgewiesen.

Innerhalb des zentralörtlichen Systems des Allgäus stellt Kempten mit rd. 70.000 Einwohnern nicht nur die bevölkerungsstärkste Stadt im Allgäu dar, sondern ist zugleich auch jene Stadt mit den meisten zentralörtlichen Funktionen. Zeitgleich ist Kempten das Schul- und Verwaltungszentrum der umliegenden Wirtschafts- und Planungsregion Allgäu und mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften auch der einzige Hochschulstandort innerhalb der Region.

Karte 2: Strukturkarte Zentrale Orte



Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
Stand: 1. März 2018

2.2 Verkehrstechnische Erschließungsqualität

Die Erreichbarkeit beziehungsweise die verkehrliche Infrastrukturausstattung zählt zu einem der wichtigsten harten Standortfaktoren eines Raumes. Sie bildet gleichsam die Grundvoraussetzung für die Wirtschaftsentwicklung eines Raumes, schafft Lebensqualität und erhöht die Attraktivität eines Wohnstandorts.

Das Allgäu verfügt für einen stärker ländlich geprägten Raum über eine gute bis sehr gute verkehrstechnische Erschließungsqualität. Die Anbindung an regionale, nationale sowie internationale Verkehrsträger ist gegeben.

2.2.1 Straßenanbindung

Ein dichtes Straßennetz mit den Bundesautobahnen A7, A96 und A980 als den wichtigsten Fernstraßen ist kennzeichnend für die Region. Die A7 wurde in den letzten Jahren in mehreren Teilabschnitten verlängert und mündet bei Füssen in den Grenztunnel Füssen. Auf der österreichischen Seite geht die A7 schließlich in die Fernpassstraße über. Die B19, eine zwischen Kempten und Sonthofen autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße, führt über Oberstdorf ins Kleinwalsertal in Vorarlberg.

Für die Zukunft sieht der neu aufgestellte Bundesverkehrswegeplan 2030 (Stand 2017) einige wichtige Projekte für das Allgäu vor. Hierzu zählen beispielsweise ein weiterer Ausbau der A7 zwischen Memmingen und Illertissen, insbesondere eine Spurverbreiterung auf dann sechs Spuren. Diese Maßnahmen sollen u.a. zu einer Entlastung des Autobahnkreuzes Memmingen beitragen. Zusätzlich soll die B12 zwischen Buchloe und Kaufbeuren autobahnähnlich ausgebaut werden. Die Maßnahmen sehen einen vierspurigen Ausbau zwischen Kempten (A7) und Marktoberdorf (B472) sowie Marktoberdorf (B472) und Buchloe / Abschlussstelle Jengen (A96) vor.

2.2.2 Bahnanbindung

Neben einem gut ausgebauten Straßennetz verfügt das Allgäu in der Betrachtung als Makrostandort auch über eine gute Anbindung an das nationale und internationale Intercity- und Eurocity-Schienennetz. Hinzu kommen diverse regionale Verbindungen der Bayerischen und Württembergischen Allgäubahnen, die die Region in Richtung München, Bregenz und Zürich anbinden. National und Internationale Verbindungen bestehen über

diverse Intercity-Linie etwa nach Stuttgart, Bonn, Köln, Hannover, Hamburg oder die Eurocity-Linie München-Zürich, die u.a. in Buchloe, Memmingen und Lindau hält. In Zukunft soll die in der Vergangenheit begonnene Elektrifizierung und Streckenoptimierung der Bahnstrecke München-Memmingen-Lindau weiter vorangetrieben werden. Diese Maßnahmen und die Einbindung der Strecke in das transeuropäische Netz werden auch Auswirkungen auf den Regionalverkehr des Allgäus und Schwabens haben und die Taktqualität erheblich verbessern: Durch spurstärkere Elektrofahrzeuge und neue Umsteigemöglichkeiten können kürzere Reisezeiten in die Metropole oder an den Bodensee ermöglicht werden.

2.2.3 Luftanbindung

Die luftverkehrliche Anbindung des (Wirtschafts-)Standorts Allgäu erfolgt über den Flughafen Memmingen, welcher gelegentlich auch als „Flughafen München-West“ vermarktet wird, obgleich er rund 110 km von der bayerischen Landeshauptstadt entfernt liegt. Er ist das „Gateway“ des Allgäus zur Welt.

Der Regionalflughafen Memmingen ist neben den Flughäfen München und Nürnberg der drittgrößte Flughafen im Freistaat und registrierte zuletzt (2017) rund 1,17 Millionen Passagiere und rund 11.000 Flugbewegungen. Insgesamt sieben Fluggesellschaften bedienen rund 44 Destinationen in Europa, dem Nahen Osten und Nordafrika.

Zukünftig soll der Flughafen weiter ertüchtigt werden. Die Ausbaumaßnahmen, welche u.a. eine Verbreiterung der Start- und Landebahn, eine Vergrößerung der Terminalanlagen und der Vorfeldflächen, neue Werft- und Wartungshallen sowie den Bau von zusätzlichen Rollwegen umfassen, sehen auch eine staatliche Förderung in Höhe von 12,2 Millionen Euro vor, die nach einer Entscheidung der EU-Kommission aus dem Jahre 2017 nicht im Widerspruch zum EU-Beihilferecht stehen.

2.3 Zentrale Infrastruktureinrichtungen

Im Betrachtungsraum zeigt sich eine insgesamt sehr gute Ausstattung mit zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Kindergärten, schulischen und berufsbildenden Einrichtungen oder Sport-, Freizeit- und touristischen Einrichtungen.

2.4 Wirtschaftsstruktur und Unternehmenslandschaft

Das Allgäu verfügt über eine diverse Wirtschafts- und Unternehmenslandschaft, die vor allem durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt wird. Zeitgleich beheimatet das Allgäu aber auch eine Reihe global ausgerichteter Unternehmen. Zu den größten Unternehmen der Region zählen u. a. GROB-WERKE GmbH & Co. KG, die Robert Bosch GmbH, die DMG Mori GmbH, die ACGO GmbH, MULTIVAC Sepp Haggenmüller SE & Co. KG., die Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH, Berger Holding GmbH & Co KG, Pfeiffer Holding GmbH & Co KG oder die Sensor-Technik Wiedemann GmbH.

Das regionale Wirtschaftssystem fußt auf insgesamt sechs Leitbranchen, namentliche dem Maschinen- und Fahrzeugbau, der Lebensmittel- und Verpackungstechnologie, der Energie- und Umweltwirtschaft, der Landwirtschaft und Erzeugung regionaler Produkte, der Gesundheitswirtschaft und schließlich der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Vor allem die Tourismuswirtschaft hat in den vergangenen Jahren einen erheblichen Teil zur regionalen Wertschöpfung beigetragen und registrierte zuletzt über 12,6 Millionen Übernachtungen. Gleichzeitig bietet der Sektor rd. 60.000 Menschen eine Beschäftigung.

Das Allgäu ist aber nicht nur ein Wirtschaftsraum, sondern auch ein Innovationsraum, der sich dem technologischen und gesellschaftlichen Wandel gegenüber aufgeschlossen zeigt. So beheimatet das Allgäu beispielsweise eine Reihe von unterschiedlichen Innovations-, Kompetenz-, Forschungs- und Netzwerkzentren, die eng mit der lokalen Wirtschaft kooperieren. Als Beispiele für solche innovationsfördernde Einrichtungen lassen sich das Energie- und Umweltzentrum Allgäu (eza), das muva Kempten, das Zentrum für Lebensmittel- und Verpackungstechnologie (ZLV) oder das Forschungszentrum pro microm nennen.

Zukünftig wird es darum gehen die Wettbewerbsvorteile zu halten und sich den Herausforderungen, die sich im Zuge der digitalen Transformation ergeben, zu stellen. Hierzu wurden bereits diverse regionale Initiativen gegründet, die kleine und mittlere Unternehmen aber auch Start-ups zum einen für das wachsende Thema der Digitalisierung sensibilisieren sollen, zum anderen ihnen aber auch Hilfestellungen beim digitalen Wandel beispielsweise durch die gezielte Unterstützung bei Wissensmanagement, digitalen Kompetenzaufbau sowie bei Vernetzungsaktivitäten leisten sollen.

3. Das soziodemografische und -ökonomische Regionalprofil des Allgäus

Das Geschehen auf Wohnimmobilienmärkten wird durch zahlreiche Einflussgrößen bestimmt. Die richtige Einordnung des aktuellen und zukünftigen Geschehens erfordert daher Kenntnisse über den soziodemografischen und sozioökonomischen Zustand eines Raumes, bestimmen diese Faktoren doch im erheblichen Maße die Nachfrage nach Wohnraum. Um eine umfassende und realistische Markteinschätzung zu erhalten, erfolgt im nachfolgenden Abschnitt die Analyse von ausgewählten Nachfrage- und Verflechtungsindikatoren.

3.1 Nachfrageindikatoren

Das Allgäu überzeugt durch eine hohe standörtliche Qualität, mehrheitlich geprägt durch eine hohe Lebensqualität und landschaftlich exponierte Lage, eine gute bis sehr gute überregionale verkehrstechnische Erschließungsqualität sowie eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur. Dieser Umstand spiegelt sich auch im positiven Entwicklungsverlauf der meisten Nachfrageindikatoren wider.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Positive Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In der Demografie spricht man von einem Geburtenüberschuss, wenn in einem bestimmten Gebiet in einer bestimmten Zeit mehr Menschen geboren werden als sterben. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, ist in einem solchen Fall positiv. Ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, spricht man von einem Sterbeüberschuss oder Geburtendefizit.

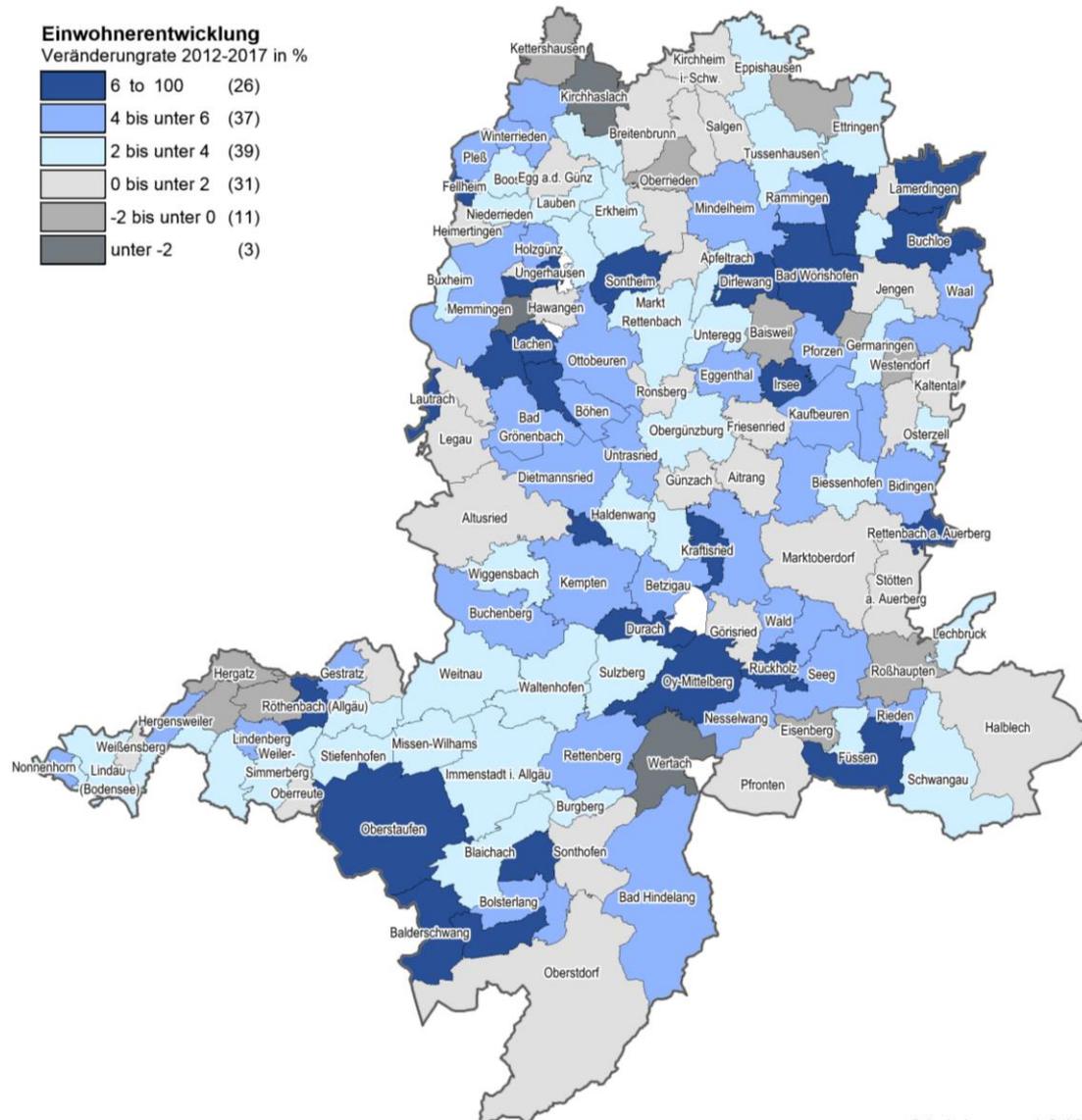
Zu- und Fortzüge werden als Wanderungssaldo benannt, dabei werden die Fortzüge von den Zuzügen abgezogen.

Der Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Das Allgäu konnte in den zurückliegenden Jahren nicht zuletzt aufgrund seiner positiven wirtschaftlichen Ausgangssituation ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Aktuell (2017) leben im Allgäu rd. 672.816 Einwohner. Gegenüber 2012 entspricht dies einem Bevölkerungszuwachs von 26.471 Einwohnern beziehungsweise 4,1 %. Dabei konnten von insgesamt 147 Gemeinden im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2017 nahezu alle Gemeinden einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Lediglich 15 Gemeinden verzeichneten

eine negative Bevölkerungsentwicklung oder eine Stagnation der Bevölkerung. Den relativ stärksten Bevölkerungsanstieg – bedingt durch eine verhältnismäßig niedrige Basis – verzeichnete die Gemeinde Balderschwang mit 18,2 %, während Wertach einen Bevölkerungsrückgang von -3,0 % registrierte. In absoluten Zahlen betrachtet hat das Oberzentrum Kempten mit rund 3.700 Personen im Untersuchungsraum den höchsten Zuwachs. Die Kommunen Kaufbeuren, Memmingen, Füssen, Bad Wörishofen wuchsen ebenfalls vierstellig.

Karte 3: Einwohnerentwicklung 2012 bis 2017 (Angaben in Prozent)



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2018
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018
 Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

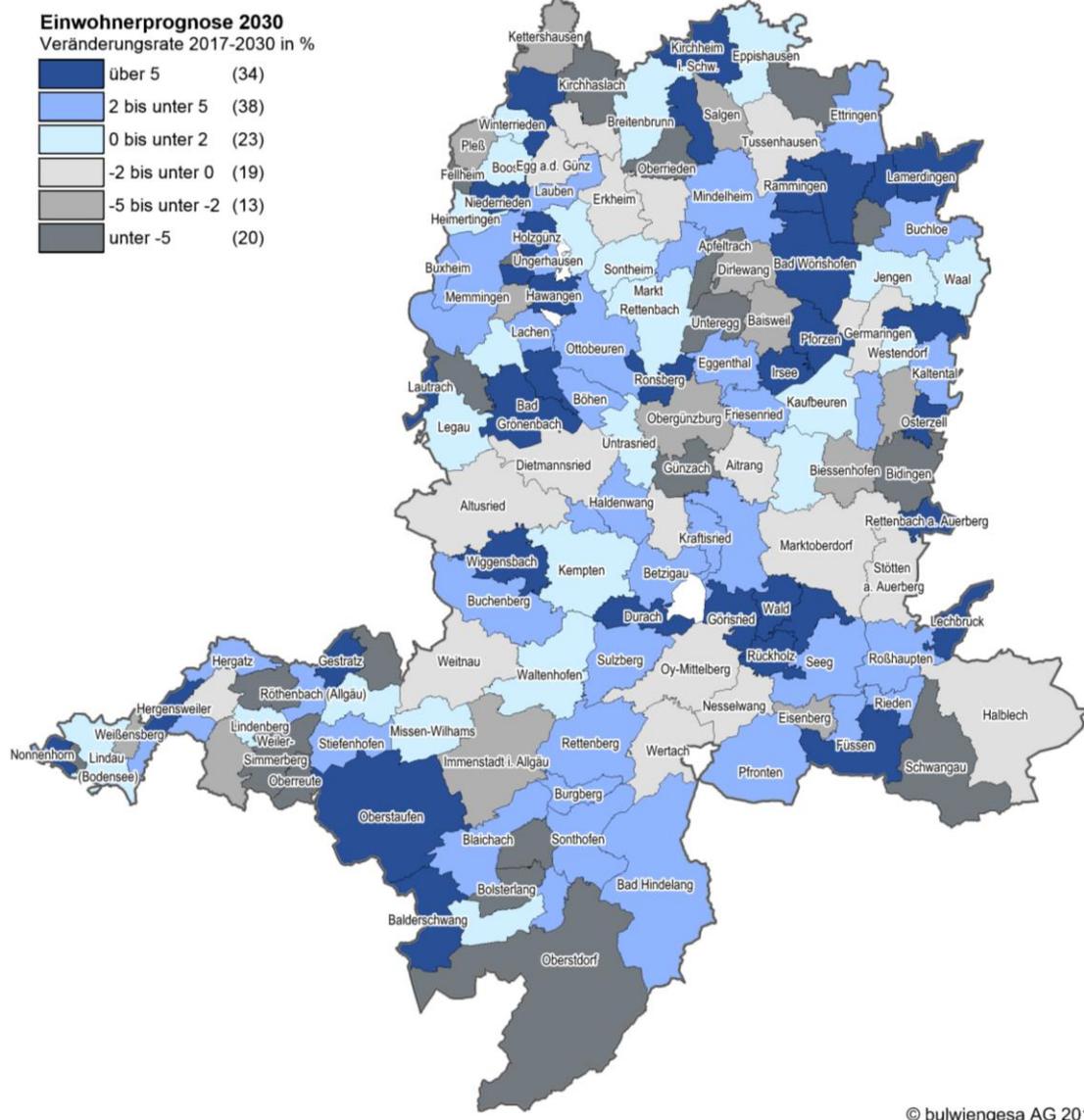
Betrachtet man lediglich die Stadt- und Landkreisebene, so zeigen sich die höchsten Bevölkerungszuwächse in den urbanen Verdichtungen Kempten (+5,7 %), Kaufbeuren und Memmingen (jeweils +4,6 %). Die Einwohnerzuwächse resultieren vor allem aus Zuzügen in die Region, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung in weiten Teilen des Allgäus rückläufig ist. So verzeichneten zwischen 2012 und 2017 bereits 44 % der Gemeinden einen negativen oder stagnierenden Geburtensaldo.

Positive Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitiger demografischer Verschiebung

Auch für die Zukunft (2030) gehen die Bevölkerungsprognosen von bulwiengesa von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen auf rd. 684.000 Einwohner aus – ein Zuwachs von knapp 11.200 Personen im Vergleich zum Status quo. Prozentual würde dies einer weiteren Zunahme der Bevölkerung um rd. 1,7 % entsprechen. Räumlich wird sich der Bevölkerungszuwachs vor allem auf die urbanen Zentren des Allgäus sowie die unmittelbar räumlich angrenzenden Gemeinden sowie auf die stark touristisch geprägten Gemeinden wie zum Beispiel Oberstaufen (+ 6,0 %), Füssen (+ 9,6 %), Durach (+5,2 %) oder Memmingerberg (+14,8 %) etc. fokussieren. Dieser Entwicklungsprozess wird dabei getragen von externem Zuzug in die Region.

Bevölkerungsrückgänge werden dem gegenüber vor allem für die Kommunen Trunkelsberg und Weiler-Simmerberg (jeweils -12%), Apfeltrach (-11,7%), Unteregg (11,5 %) und Bodolz (-10,5%) erwartet.

Karte 4: Einwohnerprognose 2030

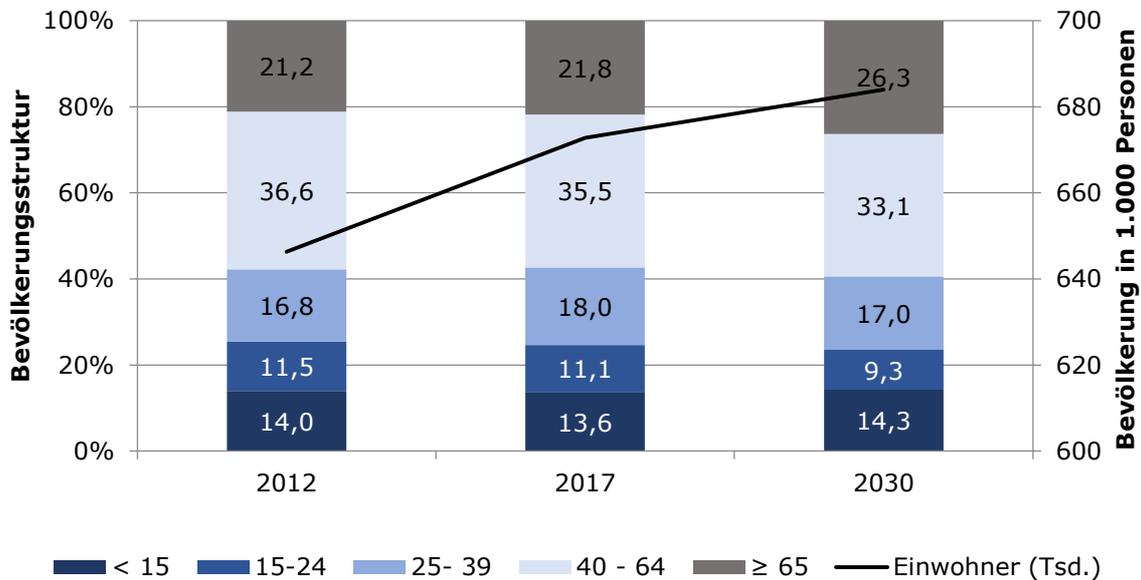


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2018
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018
Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

Dieses Bevölkerungswachstum wird mit einer zeitgleichen Veränderung der Demografie des Allgäus einhergehen, die unter anderem in der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zum Ausdruck kommen wird. So wird im Allgäu die Altersgruppe 65 Jahre plus mit über 26 % bis 2030 den höchsten Anstieg verzeichnen. Nach derzeitigem Prognosestand werden im Allgäu etwa 180.000 Menschen älter sein als 65 Jahre (+4,5 %). Zeitgleich werden alle anderen Altersgruppen – mit Ausnahme der unter 15 Jährigen – im Zeitverlauf Anteile zugunsten der älteren Bevölkerung (über 65 Jahre) verlieren. Die stärksten Verluste verzeichnen die Altersgruppen 15 bis 25 Jahre (- 1,8 %) und 40 bis unter 65 Jahre (-2,4 %).

Die Entwicklung verläuft gemäß des allgemeinen Trends des demografischen Wandels in Deutschland beziehungsweise Bayern.

Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Allgäu 2012 bis 2030



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

3.1.2 Haushaltsentwicklung

Die Versingelung der Gesellschaft ergreift auch das Allgäu

Haushalte

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung (z.B. Wohngemeinschaften („WGs“ im studentischen Bereich) hat.

Die Äußerungsformen des demografischen Wandels zeigen sich jedoch nicht nur in der Verschiebung der Altersstruktur eines Raumes, sondern auch in einer veränderten Haushaltgröße oder in den Veränderungen der Haushaltszahlen beziehungsweise deren Struktur.

Die Haushaltsgrößen verkleinern sich in allen Teilräumen des Allgäus seit Jahren

Die Haushaltsgrößen im Allgäu verkleinern sich seit Jahren. Dies betrifft alle Teilräume des Allgäus. Die kleinsten Haushaltsgrößen finden sich erwartungsgemäß in den Städten des Allgäus mit ihrer hohen Anzahl an Ein-Personenhaushalten und ihrer im Vergleich zu den Landkreisen zumeist geringeren Anzahl an Familienhaushalten. So liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Städten Kempten und Kaufbeuren bei 1,76 beziehungsweise 1,78 Personen pro Haushalt, während sie sich in den anderen Teilräumen zwischen 1,92 (Landkreis Lindau Bodensee) und 2,15 (Landkreis Unterallgäu) bewegt (zum Vergleich: der bundesdeutsche Durchschnitt notiert gegenwärtig bei 2,0 Personen je Haushalt). Vor dem Hintergrund einer weiter voranschreitenden Versingelung der Gesellschaft ist auch in Zukunft von einer weiter abnehmenden Haushaltsgröße in allen Teilräumen des Allgäus auszugehen.

Tabelle 1: Haushaltsgröße, -entwicklung und -prognosen für die Teilräume des Allgäus (Personen pro Haushalt)

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

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

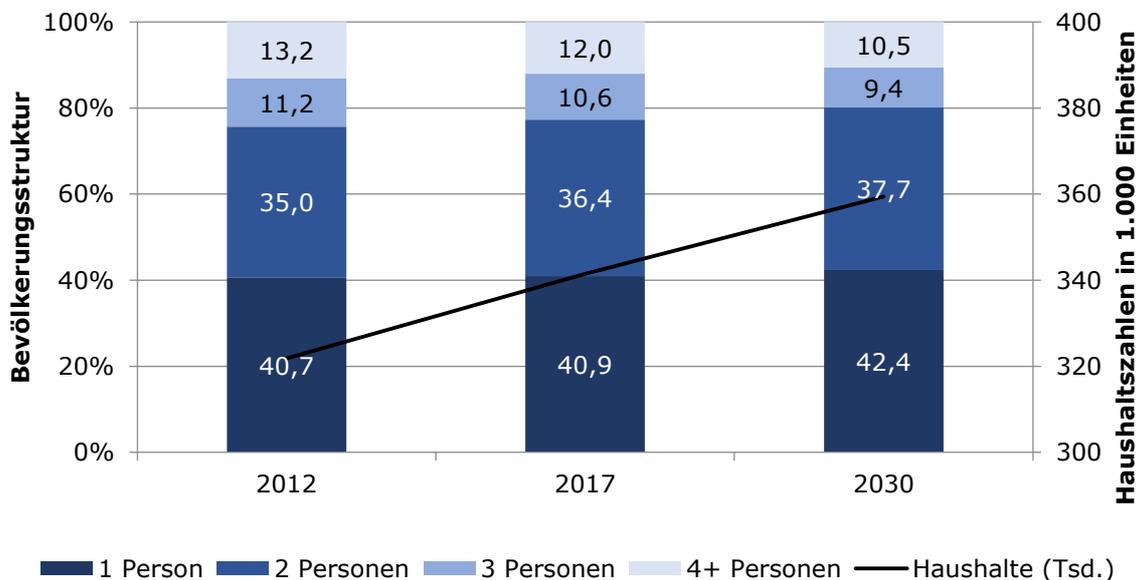
Damit kann sich das Allgäu von dem auf bundesdeutscher Ebene zu beobachtenden Trend der Versingelung und der hiermit einhergehenden Verkleinerung von Haushaltsgrößen nicht entkoppeln. Die Ursachen für diesen Prozess sind vielschichtig und reichen von einer zunehmenden Ausdifferenzierung von Lebensläufen und Lebensstilen (u.a. Patchworkfamilien, Alleinerziehende, späteres Heiratsalter oder Familiengründung etc.), einer gestiegenen Flexibilität im Beruf verbunden mit multilokalen Wohnsitzen bis hin zur gestiegenen Lebenserwartung der Menschen. Schon heute wird eine Mehrzahl der Einpersonenhaushalte von Senioren gestellt, deren ehemaliger Lebenspartner bereits verstorben ist.

Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Konsequenzen für die Bauwirtschaft und für die Raumentwicklung. So ist davon auszugehen, dass bei einer weiteren Verstetigung des Prozesses vermehrt kleine Wohnungen nachgefragt werden. Zeitgleich steigt der Bedarf an Wohnraum. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass sowohl die Immobilienwirtschaft, die Stadt- und Regionalplanung als auch die kommunale Planung sich auf diese neuen Gegebenheiten einstellen und die Planungen und das Angebot entsprechend skalieren müssen. Hierbei sind sowohl die skizzierten langfristig wirkenden Trends einzubeziehen, wie man auch auf kurzfristige Veränderungen reagieren muss.

Veränderte Entwicklungstrends werden Haushaltszahlen steigen lassen

Die beschriebenen Globaltrends werden zukünftig die Haushaltszahlen stärker steigen lassen als die Einwohnerzahlen. Gegenwärtig werden im Allgäu rd. 341.500 Haushalte registriert. Dies entspricht 5,3 % des gesamten bayerischen Haushaltsbestands. Gegenüber 2012 entspricht dies einem Anstieg von rd. +6,1 %. Bis 2030 gehen die Prognosen von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen von +6,3 % aus, was einer absoluten Haushaltsanzahl von rd. 359.400 entsprechen würde.

Abbildung 3: Entwicklung der Haushaltszahlen im Allgäu 2012 bis 2030



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

Da die Haushaltszahl die entscheidende Größe zur Bestimmung der Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten ist, leitet sich eine weiter wachsende Wohnungsnachfrage für das Allgäu bis 2030 aus der beschriebenen Haushaltsentwicklung ab.

Das weniger, älter und bunter werden bleibt nicht ohne Konsequenzen für den Immobilienmarkt

Im Ergebnis wird der demografische Wandel auch im Allgäu zunehmend sichtbar, wenn auch nicht ganz so intensiv wie zum Beispiel in Teilen Oberfrankens oder im Bayerischen Wald. Mit diesem gesellschaftlichen Wandel gehen weitreichende Veränderungen im Bereich der Wohnungsnachfrage einher, die nicht ohne Konsequenz für die Bauwirtschaft und die Raumentwicklung bleiben werden. Zukunftsthemen sind zum Beispiel Barrierefreiheit, steigende Anforderungen an die Haustechnik (Smarthome), Shared Living, die Kombination aus Wohnen und wohnbegleitenden Dienstleistungen (z.B. Lieferservices). Diese und andere Themen werden vor dem Hintergrund des stattfindenden gesellschaftlichen Transformationsprozesses an Relevanz gewinnen.

3.1.3 Svp-Beschäftigtenentwicklung

Das Allgäu – Ein attraktiver und wirtschaftsstarker ländlicher Raum

Sozialversicherungspflichtig-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig (svp) beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d.h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

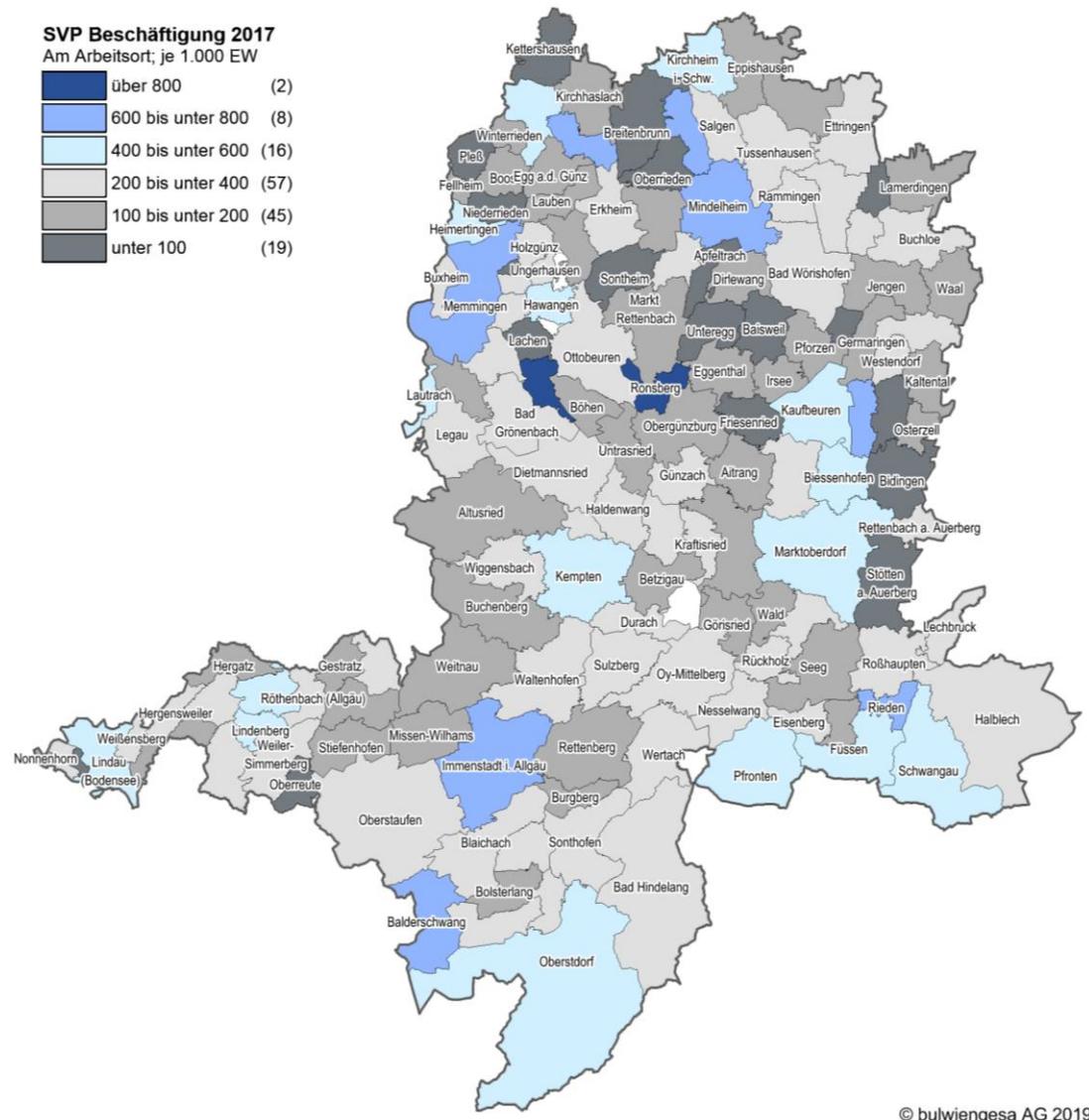
In ökonomischer Hinsicht verfügt das Allgäu über eine gute bis sehr gute wirtschaftliche Verfassung. Die in den letzten Jahren in allen betrachteten Teilräumen des Allgäus gestiegenen svp-Beschäftigtenzahlen belegen dies eindrücklich. Das Allgäu schafft es also die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für sich zu nutzen und in Wertschöpfung und Wohlstand zu verwandeln. 2017 waren im Betrachtungsraum rd. 28.400 Menschen mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt als noch 2012, ausgehend von rd. 235.500 svp-Beschäftigten. Dies entspricht einem Anstieg von +12,1 %. Damit entspricht die Beschäftigtendynamik dem bayerischen Durchschnitt, welche für den Betrachtungszeitraum kumuliert ebenfalls bei 12,1 % lag. Im Vergleich zur Bevölke-

rungsentwicklung fällt die Beschäftigtenentwicklung im Betrachtungszeitraum damit dynamischer aus.

Beschäftigung: Ausgeprägte regionale Unterschiede mit räumlicher Konzentration

Die Beschäftigtendichte schwankt dabei in den Kommunen des Allgäus teilweise erheblich. Die Anzahl der svp-Beschäftigten pro 1.000 Einwohner lag 2017 im Durchschnitt aller Kommunen bei rd. 392. Der geringste Wert beträgt 34,1 für die Kommune Trunkelsberg. Der höchste Wert liegt in Wolfertschwenden 43 Mal so hoch bei 1474,4 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Grund für das starke Abschneiden der Kommune Wolfertschwenden ist die hohe Konzentration großer Arbeitgeber wie zum Beispiel pester pac automation, Multivac Sepp Haggenmüller, TEXTOR Slicing Technology und dergleichen.

Karte 5: Svp-Beschäftigung auf Gemeindeebene



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2018
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018
Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

Räumlich lässt sich für das Allgäu ein Konzentrationsprozess von svp-Beschäftigten erkennen mit Beschäftigungsschwerpunkten in den Stadtkreisen, deren direkten Umlandkommunen sowie in den südlichen Kommunen des Allgäus mit starker touristischer Fokussierung. Darüber hinaus finden sich über das gesamte Allgäu dispers verteilte Kommunen, die durch eine hohe Beschäftigtendichte gekennzeichnet sind. Als Beispiele lassen sich die Kommunen Ronsberg (854,3), Mindelheim (765,4), Immenstadt (693,7) oder Rieden am Foggensee (637,1) nennen.

Für die Zukunft gehen die Prognosen von bulwiengesa von einer weiterhin dynamischen Entwicklung der svp-Beschäftigung aus. Bis zum Prognoseende 2030 wird ein weiterer Anstieg der Beschäftigtenzahlen von rd. +5,9 % für das bayerische Allgäu erwartet. Dies

entspräche einer Beschäftigtenzahl von rd. 280.000 Menschen. Wachstumshemmend könnte sich jedoch der schon heute abzeichnende Fachkräftemangel auswirken, welcher auch das Allgäu und seine Teilräume zunehmend vor Herausforderungen stellt.

Das verarbeitende Gewerbe ist der beschäftigungsstärkste Wirtschaftsbereich des Allgäus

Das verarbeitende Gewerbe ist der beschäftigungsstärkste Wirtschaftsbereich im Allgäu. Rund 98.000 svp-Beschäftigte oder rd. 37 % finden ihre Anstellung in diesem Wirtschaftsabschnitt, gefolgt vom Wirtschaftsbereich Handel, Logistik und Gastgewerbe mit rd. 57.000 svp-Beschäftigten, was einem prozentualen Anteil von rd. 22 % entspricht. Zwar konnte dieser Wirtschaftsabschnitt in der absoluten Betrachtung einen Beschäftigtenaufbau seit 2012 verzeichnen, in der prozentualen Anteilsbetrachtung verlor dieser jedoch Anteile an andere Wirtschaftssektoren wie z. B. dem Bereichen unternehmensbezogene Dienstleistungen (+1,4 %) oder den Bildungsbereich und Soziales (+0,7 %). Letzteren sind unter anderem die Beschäftigten an den Aus- und Fortbildungseinrichtungen zuzurechnen, aber auch jene Beschäftigten im Gesundheitssektor; einer der großen Leitwirtschaftsbereiche im Allgäu.

Tabelle 2: Svp-Beschäftigte im Allgäu nach Wirtschaftsbereichen

Wirtschaftsabschnitt	Allgäu		
	2017		Δ_{12-17}
	Anzahl	Anteil	Entwicklung
Landwirtschaft	3.112	1,2%	30%
Verarbeitendes Gewerbe	98.154	37,2%	12%
öffentliche Verwaltung	13.007	4,9%	9%
Handel/Logistik/Gastgewerbe	56.976	21,6%	5%
Unternehmensbezogene DL	26.293	10,0%	31%
Bildung/Soziales	39.956	15,1%	18%
Information/Kommunikation	12.315	4,7%	13%
Sonstige	14.119	5,3%	9%
Gesamt	263.932	100 %	12,1 %

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Daten: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Insgesamt konnte das Allgäu in allen Wirtschaftsbereichen im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 einen Beschäftigtenzuwachs generieren. Der anhaltende Beschäftigungsaufbau in den bayerischen Teilräumen des Allgäus bleibt nicht ohne Konsequenz für den lokalen Wohnimmobilienmarkt. Vielmehr wirkt er für die im weiteren Verlauf noch zu betrachtenden wohnungswirtschaftlichen Segmente auf breiter Front – insbesondere auf der Nachfrageseite – unterstützend.

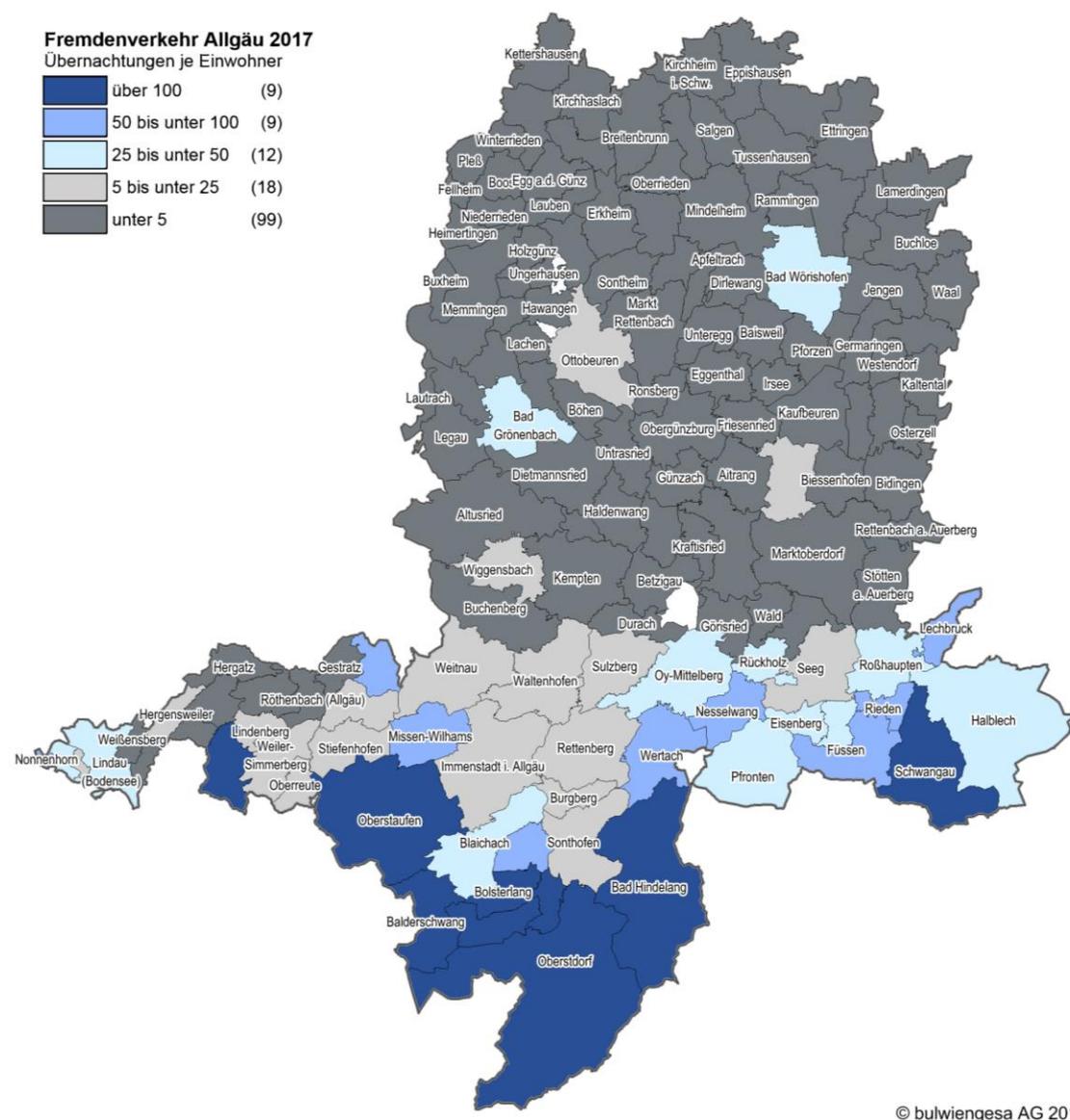
3.1.4 Exkurs Tourismuswirtschaft

Die Tourismuswirtschaft – eine tragende Säule der Allgäuer Regionalwirtschaft

Das Allgäu zählt dank seiner landschaftlichen Reize, seiner weitläufigen Skipisten und Wanderwege sowie seiner international bekannten Kulturgüter, wie etwa dem Schloss Neuschwanstein, zu den beliebtesten touristischen Sommer- und Winterdestinationen in der Bundesrepublik. Tourismuserhebungen belegen dies in regelmäßigen Abständen und die seit Jahren steigenden Übernachtungs- und Gästezahlen aus dem In- und Ausland untermauern die Dynamik zusätzlich. So steigen die Übernachtungszahlen seit Jahren kontinuierlich an und lagen zuletzt (2017) bei rd. 13 Millionen Übernachtungen. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von +2,5 % oder rd. 318.400 zusätzlichen Übernachtungen (in der 10-Jahresbetrachtung sind es sogar +23,7 %).

In 63 von insgesamt 147 berücksichtigten Kommunen wurden 2017 Übernachtungen registriert. Gemessen an der Anzahl registrierter Übernachtungen je Einwohner finden sich die übernachtungsstärksten Kommunen erwartungsgemäß im südlichen Abschnitt des Allgäus mit Balderschwang als Spitzenreiter. Pro Einwohner werden hier 437,2 Übernachtungen registriert gefolgt von den Standorten Schwangau mit 211,4 Übernachtungen, Oberstdorf mit 199,9 Übernachtungen und Bad Hindelang mit 164,3 Übernachtungen je Einwohner.

Karte 6: Übernachtungen je Einwohner auf Gemeindeebene



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2018
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018
Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

Alleine die Übernachtungen erwirtschafteten 2015 rd. 1,3 Milliarden Euro, unterstellt man ein durchschnittliches Ausgabeverhalten von 101,20 Euro pro Nacht und Gast. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag 2017 bei 3,4 Nächten und damit höher als in Bayern (2,5 Nächte). Dieser Wert zeigt seit 2012 einen stetig ansteigenden Trend¹.

Der Tourismussektor ist dementsprechend ein wichtiges Standbein der Allgäuer Wirtschaft und so verwundert es nicht, dass ein großer Anteil der svp-Beschäftigten seinen Job in diesem Sektor findet.

¹ Allgäu GmbH (2019): Tourismusbilanz 2017 – Erstmals 13 Millionen Übernachtungen.
<https://presse.allgaeu.de/tourismusbilanz-1>, Zugriff: 09.01.2019

3.1.5 Arbeitsmarktentwicklung

Allgäuer Arbeitsmarkt in guter Verfassung

Mit einer positiven Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging jüngst auch eine positive Entwicklung der Arbeitslosenquote einher. Der Arbeitsmarkt im Allgäu zeigt sich in einer insgesamt guten Verfassung. Während die Arbeitslosenquoten im Freistaat Ende 2017 bei 3,6 % lag (Deutschland: 6,3%), schafften es die Landkreise des Allgäus sogar teilweise deutlich besser abzuschneiden als der bayerische Durchschnitt. Mit Ausnahme der Städte Kempten, Kaufbeuren und Memmingen herrscht seit Jahren in allen anderen Teilräumen nahezu Vollbeschäftigung, weshalb die Arbeitslosenzahl faktisch nicht weiter abgebaut werden kann, sog. Sockelarbeitslosigkeit.

Tabelle 3: Beschäftigtenentwicklung und -prognose sowie Arbeitslosigkeit für das Gesamtallgäu und dessen Teilräume (in Prozent)

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

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, 2018

Damit profitieren die lokalen Arbeitsmärkte des Allgäus von der guten konjunkturellen Gesamtlage in Bayern und Deutschland. Die wirtschaftliche Prosperität und die robuste Arbeitsmarktverfassung gepaart mit der hohen Lebensqualität des Allgäus können als treibende Kräfte hinter der positiven Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre gesehen werden. Trotz dieser Ausgangssituation werden die Probleme und Schwierigkeiten, die mit einem solchen Entwicklungspfad einhergehen, zunehmend für das Allgäu sichtbar. So spüren lokale Unternehmen bereits heute Engpässe bei der Suche nach Fachkräften. Die

langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Allgäus wird zukünftig daher vor allem von einer Zuwanderung von Erwerbspersonen mit entsprechenden Qualifikationsprofilen abhängig sein.

3.1.6 Einkommensentwicklung und Kaufkraft

Positive Entwicklung der verfügbaren Einkommen auch in Zukunft erwartet

Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Zur Bevölkerung werden alle Personen inkl. Kindern und Rentnern bzw. Pensionären gerechnet. Für den Vergleich von Standorten, wird der bundesweite Mittelwert der Kaufkraft auf „100“ gesetzt, und regionale Abweichungen auf Kaufkraftkennziffern größer bzw. kleiner 100 berechnet. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.

Die Arbeitsmarkt- und Beschäftigtenentwicklung ist eng mit der vorhandenen Einkommens- bzw. Kaufkraft eines Raumes verbunden. Auch diesbezüglich lassen sich für das Allgäu in der jüngsten Vergangenheit positive Entwicklungspfade erkennen. Im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt, welcher 2015 bei 23.518 Euro je Einwohner lag, schneiden einige Teilräume des Allgäus teilweise überdurchschnittlich ab. So verfügen die Einwohner in Memmingen beispielsweise über rd. 2.100 Euro mehr als der bayerische Durchschnitt. Mit rd. 25.600 Euro erreichen sie zudem das höchste Pro-Kopfeinkommen im Betrachtungsraum, während Einwohner in Kempten im Durchschnitt lediglich über 21.722 Euro verfügen und damit über rd. 1.800 Euro weniger als im bayerischen Mittel. Insgesamt sind die verfügbaren Einkommen (VEK) in den Jahren seit 2010 in allen Teilräumen des Allgäus in einem Korridor von +3,8 % (Kempten) bis 16,7 % gestiegen. Ursächlich für diesen Umstand sind die zuvor beschriebenen robusten wirtschaftlichen Entwicklungen während der vergangenen Jahre im Freistaat und auf gesamtdeutscher Ebene sowie die wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstrukturen des Allgäus.

Tabelle 4: Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen, Entwicklung und Prognose in Teilräumen des Allgäus und in Bayern

	VEK 2010-2015 (in %)	VEK 2015-2020 (in %)	VEK 2015-2025 (in %)	VEK 2015-2030 (in %)	VEK/Einw. 2015 (in Euro)
Kaufbeuren	+8,7	+7,4	+16,1	+25,5	21.867
Kempten	+3,8	+5,1	+11,7	+18,7	21.722
Memmingen	+13,9	+11,1	+24,0	+38,3	25.628
LK Lindau (Bodensee)	+16,7	+12,5	+27,7	+44,7	24.297
LK Ostallgäu	+12,9	+15,0	+33,4	+54,2	22.992
LK Oberallgäu	+10,8	+13,2	+29,6	+47,9	23.404
LK Unterallgäu	+12,1	+15,0	+33,0	+53,2	24.363
Bayern	+11,6	+11,0	+24,6	+39,7	23.518

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018

Daten: Fortschreibungsverfahren Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, 2018

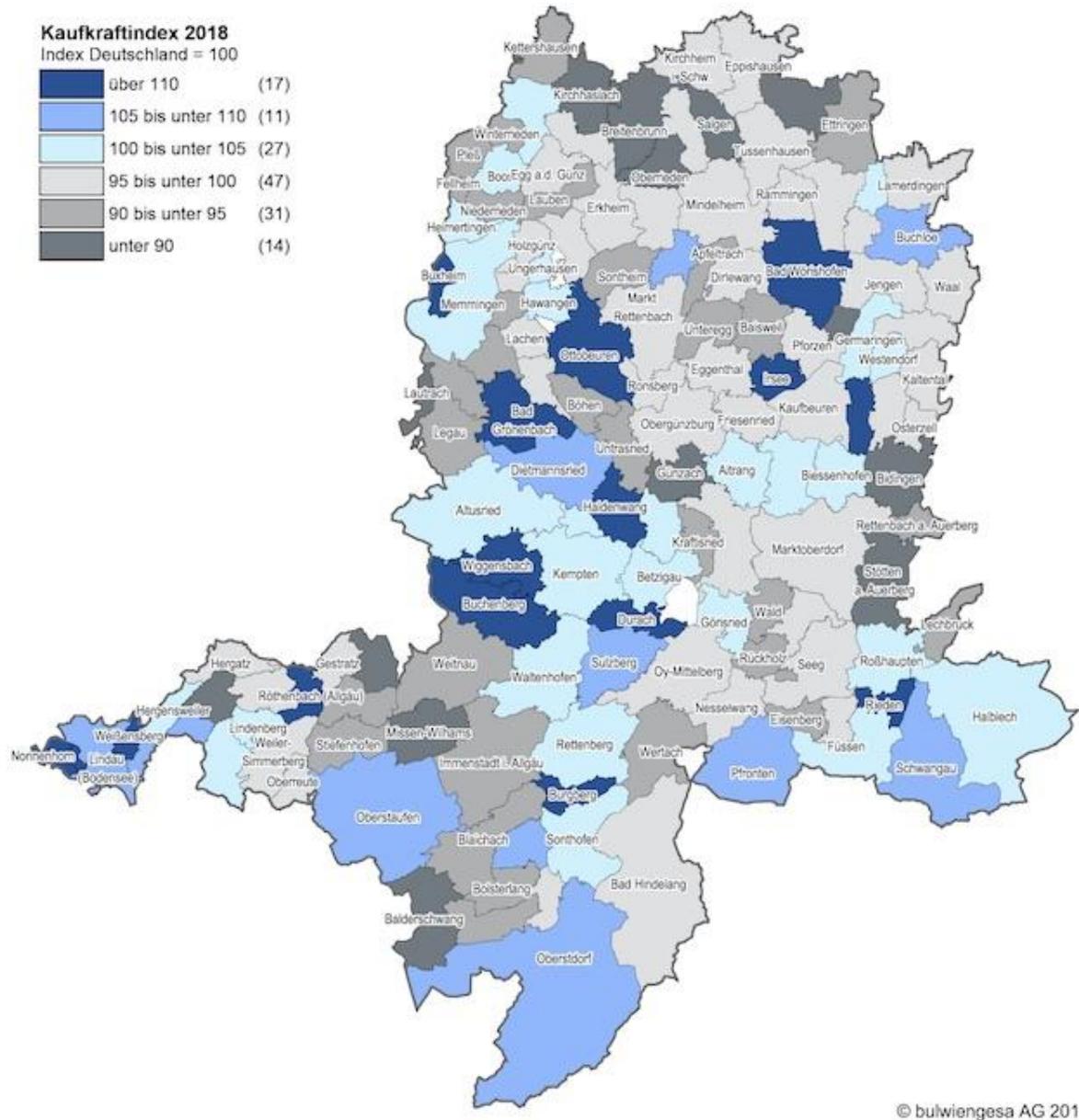
Vor dem Hintergrund der positiven Wirtschafts- und Beschäftigtendynamik gehen die aktuellen Prognosen auch für die Zukunft (bis 2030) von einem weiteren dynamischen Anstieg der verfügbaren Einkommen in einer Größenordnung von +18,7 % (Kempten) bis 54,2 % (Landkreis Ostallgäu) aus.

Betrachtet man die einwohnerbezogene Kaufkraft auf Gemeindeebene, so lassen sich teilweise deutliche räumliche Unterschiede erkennen. In seiner Gesamtheit reicht die Spannweite der Kaufkraft pro Kopf gemäß den Erhebungen von MB Research (2018) von 18.713 Euro bis 33.451 Euro.

Die höchste Kaufkraft wird in den Gemeinden Nonnenhorn (33.451 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 147,1), Bodolz (29.432 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 129,5) und Bad Grönenbach (29.209 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 128,5) erreicht. Die geringste Kaufkraft wird demgegenüber in den Gemeinden Salgen (19.584 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 86,2), Balderschwang (19.147 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 84,3) und Günzach (18.713 Euro/Kopf; Kaufkraftkennziffer: 82,4) registriert.

Hinsichtlich der räumlichen Kaufkraftverteilung lässt sich für das Allgäu in Bezug auf die Standorte höchster Kaufkraft ein Verteilungsmuster erkennen. So konzentrieren sich die kaufkraftstärksten Gemeinden entweder unmittelbar um die Städte Kempten und Kaufbeuren oder befinden sich verstärkt in landschaftlich exponierten Lagen.

Karte 7: Kaufkraftkennziffern der Allgäuer Gemeinden



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Daten: Michael Bauer Research, 2018
 Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

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

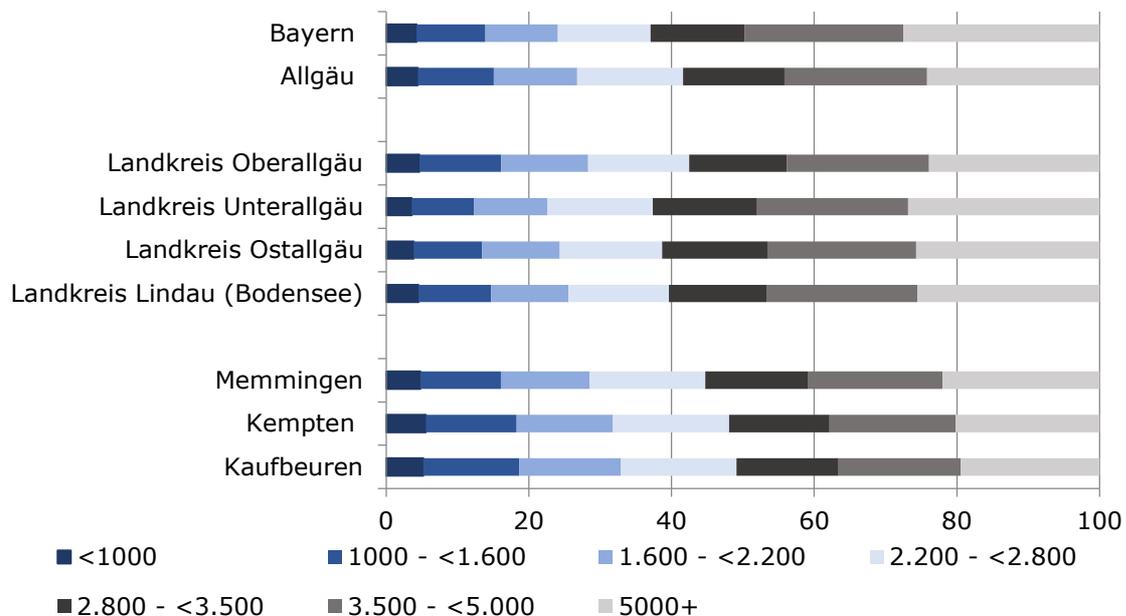
Ähnlich der Kaufkraft zeigen sich auch bei der Einkommensstruktur teilweise Unterschiede zwischen den betrachteten Teilräumen des Allgäus. So fallen insgesamt drei Befunde ins Auge:

- Die Stadtkreise zeigen im Vergleich zu den Landkreisen einen deutlich höheren Anteil an Haushalten mit einem niedrigen monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 1.600 Euro. Ihr Anteil bewegt sich zwischen 16,1 % (Memmingen) und 18,7 % (Kaufbeuren). In den Landkreisen, mit Ausnahme des Landkreises Ostallgäu (16,1 %), bewegt sich der Anteil zwischen 12,3 % (Landkreis Unterallgäu) und 14,7 % (Landkreis Lindau). Dieser Befund lässt sich u.a. mit dem für Städte typischerweise höheren Anteil an Studenten, Auszubildenden, Rentnern, Singlehaushalten oder Haushalten mit Transferleistungsempfängern erklären. Diese Haushalte verfügen in der Regel über niedrigere monatliche Haushaltseinkommen.
- Der Anteil an Haushalten mit mittleren Einkommen zwischen 1.600 bis 3.500 Euro pro Monat fällt in den Stadtkreisen höher aus als in den Landkreisen, was auch den geringeren Haushaltsgrößen geschuldet ist. Ihr Anteil liegt zwischen 43,0 % (Memmingen) und 44,7 % (Kaufbeuren), in den Landkreisen hingegen zwischen 38,6 % (Landkreis Lindau Bodensee) und 40,0 % (Landkreis Ober- und Ostallgäu).
- Alle Landkreise zeichnen sich durch hohe Anteile an Haushalten mit hohem monatlichen Nettoeinkommen aus. Die Anteile liegen je nach Landkreis zwischen 43,8 % (Landkreis Oberallgäu) und 48,0 % (Landkreis Unterallgäu). In den Stadtkreisen fallen die Anteile hingegen geringer aus und bewegen sich zwischen 36,6 % (Kaufbeuren) und 40,9 % (Memmingen). Das bessere Abschneiden der Landkreise lässt sich u.a. mit den größeren durchschnittlichen Haushaltsgrößen erklären. So gehen bei Familien in den Landkreisen oftmals beide Elternteile einer Erwerbstätigkeit nach. Dies bedingt bei genauerer Betrachtung das durchschnittlich höhere Haushaltseinkommen.

Im direkten Vergleich mit der Einkommensstruktur des Freistaats kommt das Allgäu dem Landesdurchschnitt ziemlich nah. Lediglich an den oberen und unteren Enden zeigen sich Unterschiede. So fällt der Anteil an Haushalten mit niedrigem monatlichen Einkommen, d.h. unter 1.600 Euro in Monat, im Allgäu mit 15,1 % rd. 1,2 Prozentpunkte höher aus als im bayerischen Durchschnitt (13,9 %). Gleichzeitig ist der Anteil an Haushalten mit überdurchschnittlich hohem Einkommen, d. h. 3.500 Euro und mehr, mit 44,2 % rd. 5,5 Prozentpunkte niedriger als der Durchschnitt in Bayern. Im breiten Mittelfeld schneidet

das Allgäu hingegen besser ab als der bayerische Durchschnitt. So verfügen rd. 40,7 der Haushalte über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 1.600 bis 3.500 Euro, während es in Bayern lediglich 36,4 % sind.

Abbildung 4: Einkommensstruktur in ausgewählten Teilräumen des Allgäus und in Bayern (2017)



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

Auch wenn das bayerische Allgäu in seiner Gesamtheit im bayernweiten Vergleich hinsichtlich seiner Kaufkraft und Einkommensstruktur unterdurchschnittlich abschneidet, rangiert es in der deutschlandweiten Betrachtung über dem Durchschnitt. Die Kaufkraft ist dabei zwischen den Allgäuer Gemeinden nicht homogen verteilt. Vielmehr treten Gemeinden mit hoher Kaufkraft, teilweise sogar weit über dem bayerischen Durchschnitt (108,4), neben Gemeinden mit niedriger Kaufkraft auf. Die Ergebnisse lassen direkte Rückschlüsse hinsichtlich der Leistbarkeit bzw. Erschwinglichkeit der Klientel in Bezug auf Miet- und Kaufpreise zu.

3.2 Erschwinglichkeitsentwicklung

Erschwinglichkeit von Wohnraum im Allgäu wird zunehmend schwieriger

Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum wird über das Verhältnis von lokalen Immobilienpreisen und Verfügbarem Einkommen bestimmt. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl an durchschnittlich verfügbaren Jahreseinkommen, die für den Erwerb oder die Miete einer „standardisierten“ Wohnimmobilie aufgewandt werden müssen.

Das **Primäreinkommen** der privaten Haushalte enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, die den inländischen privaten Haushalten zugeflossen sind. Zu diesen Einkommen gehören im Einzelnen die Selbständigeneinkommen der Einzelunternehmen und Selbständigen, die auch eine Vergütung für die mithelfenden Familienangehörigen enthalten, der Betriebsüberschuss aus der Produktion von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohneigentum, sowie das Brutto-Arbeitnehmerentgelt und die netto empfangenen Vermögenseinkommen.

Das **Verfügbare Einkommen** der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Netto-Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

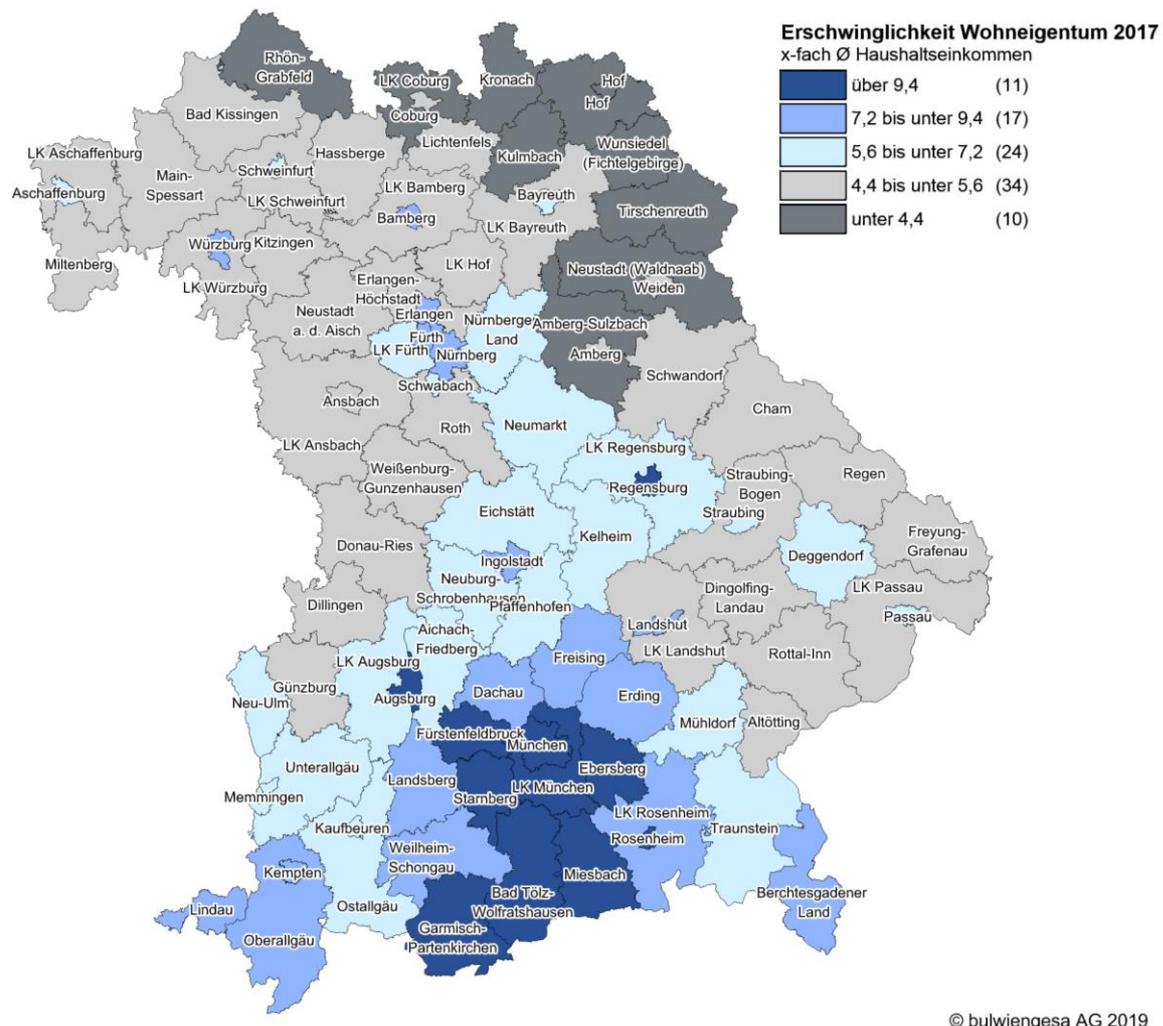
Hierfür folgendes Beispiel zur Illustration: Das Jahreseinkommen einer Familie mit einem Kind beträgt 35.000 Euro und setzt sich aus Arbeitsentgelten sowie Kinder- und Elterngeld zusammen: Die in Frage stehende 3-Zimmerwohnung hat einen Preis von 297.500 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es müssen folglich 8,5 verfügbare Jahreseinkommen für den Erwerb aufgewandt werden.

Die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien erschwert sich zunehmend. Das Allgäu beziehungsweise seine Teilräume bilden diesbezüglich keine Ausnahme. Dies gilt sowohl für die Erschwinglichkeit von Wohnraum im Eigentum als auch für die Erschwinglichkeit von Mietraum. Damit setzt sich auch im Allgäu, wie in anderen Teilen Bayerns, der seit Jahren anhaltende Trend weiter fort, wenn auch in unterschiedlichen Geschwindigkeiten und Dimensionen.

So ist etwa in Kempten der finanzielle Aufwand, welcher ein Käufer für den Erwerb einer Wohnimmobilie gemessen am Jahreseinkommen aufwenden muss, in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und unter den betrachteten kreisfreien Städte des Allgäus mit 7,7 Jahreseinkommen am höchsten. Im Vergleich zu 2008 ist dies ein Anstieg um 1,9 Jahreseinkommen. Insgesamt liegt die Erschwinglichkeit von Eigentum in den drei kreisfreien Städten jedoch unterhalb des bayerischen Durchschnitts der kreisfreien Städte. Im Durchschnitt müssen in den kreisfreien Städten 10,9 Jahreseinkommen aufgewendet werden.

Ein anderes Bild zeigt sich in den Landkreisen des bayerischen Allgäus, wo die Erschwinglichkeit mit Ausnahme des Landkreises Unterallgäu (5,7 Jahreseinkommen), oberhalb des bayerischen Durchschnitts von 6,2 liegt. Am schwierigsten gestaltet sich der Erwerb in jüngster Vergangenheit im Landkreis Oberallgäu, wo 7,4 Jahreseinkommen für den Erwerb einer Immobilien aufgebracht werden müssen.

Karte 8: Erschwinglichkeit Eigentum Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern

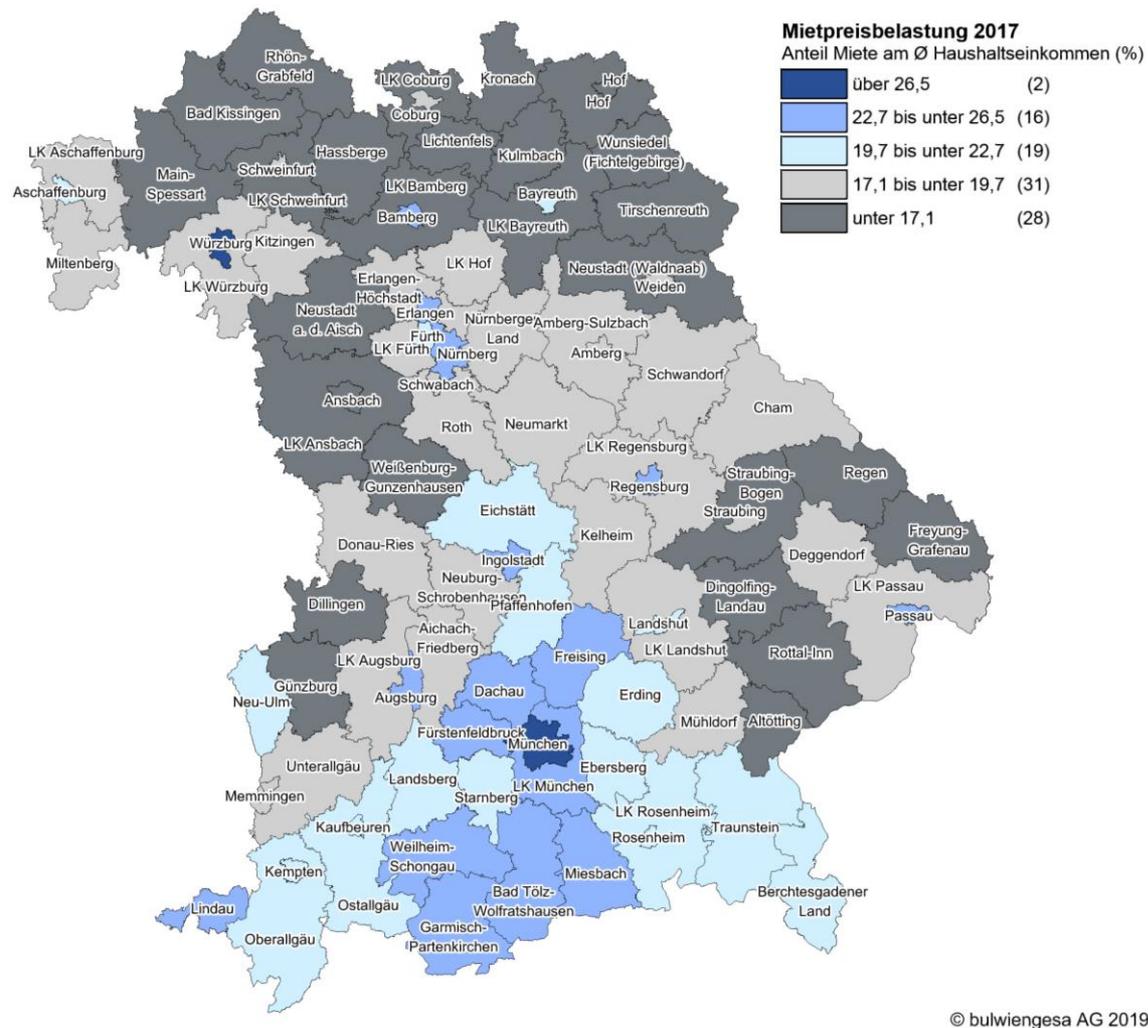


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
Daten: RIWIS (bulwiengesa AG) 2018

Auch im Bereich des Mietwohnraums zeigen sich in den letzten Jahren Verteuerungstendenzen. Dies gilt sowohl für die Erschwinglichkeit von Mietwohnraum in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen. Während die Erschwinglichkeit in den kreisfreien Städten des bayerischen Allgäus unterhalb des bayerischen Durchschnitts (25,7 %) liegt, befindet sie sich in den Landkreisen am aktuellen Zeitrund 2017 durchgängig über dem bayerischen Durchschnitt der Landkreise (18,8 %). So müssen beispielsweise in Kauf-

beuren rd. 21,5 % des monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete verwendet werde, während es in den kreisfreien Städten in Bayern im Durchschnitt 25,7 % sind. In den Landkreisen des Allgäus müssen hingegen zwischen 19,2 (Landkreis Unterallgäu) und 23,1 % (Landkreis Lindau Bodensee) des monatlichen Haushaltseinkommens für Mieten verwendet werden.

Karte 9: Erschwinglichkeit Miete Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern



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

In der bayernweiten Betrachtung zeigt sich, dass das Allgäu zwar im Vergleich zu anderen Standorten in Bayern immer noch relativ erschwinglich ist, allerdings müssen auch hier zunehmend mehr Jahreseinkommen beziehungsweise ein zunehmend höherer Anteil des monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens für den Erwerb einer Immobilie oder das Mieten aufgebracht werden. Ursächlich für diese Entwicklung sind u.a. die gestiegenen Immobilienwerte und -kosten, welche wiederum maßgeblich durch gestiegene

Grundstückspreise und Baukosten getrieben werden. Im Vergleich zur Einkommensentwicklung fällt die Dynamik bei den Immobilienpreisen deutlich höher aus.

3.3 Räumliche Verflechtungsindikatoren

Die Struktur der räumlichen Verflechtung ist ein weiterer wichtiger Baustein zum Verständnis von Standorten. Aus welchen Teilen der Bundesrepublik erfolgt die Zuwanderung ins Allgäu? Wohin erfolgt die Abwanderung aus dem Allgäu? Welche Form der Wanderung dominiert: Ausbildungs- Arbeitsplatz oder Ruhestandswanderung? Präferieren Altersgruppen unterschiedliche Standorte innerhalb des Allgäus oder lassen sich keine Unterschiede bezogen auf das Wanderungsmuster erkennen? Diese und andere Fragen sollen im weiteren Verlauf näher beleuchtet werden. Damit rückt vor allem die Frage nach Altersgruppen und deren Wanderungszielen in den Mittelpunkt der Betrachtung. Daher erfolgt neben der Beantwortung allgemeiner Wanderungsfragen auch eine differenzierte Betrachtung in drei Altersgruppen, namentlich 18 bis 35 (Ausbildungswanderung), 35 bis unter 65 Jahre (Arbeitsplatzwanderung) und 65 Jahre und älter (Ruhestandswanderung).

Wanderungen

Für die entsprechenden Karten wurde für den Wanderungssaldo die Darstellungsform „Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner“ gewählt, um die Vergleichbarkeit durch einen gemeinsamen Nenner herzustellen. Absolute Zahlen spielen demnach an dieser Stelle keine Rolle.

3.3.1 Wanderung allgemein

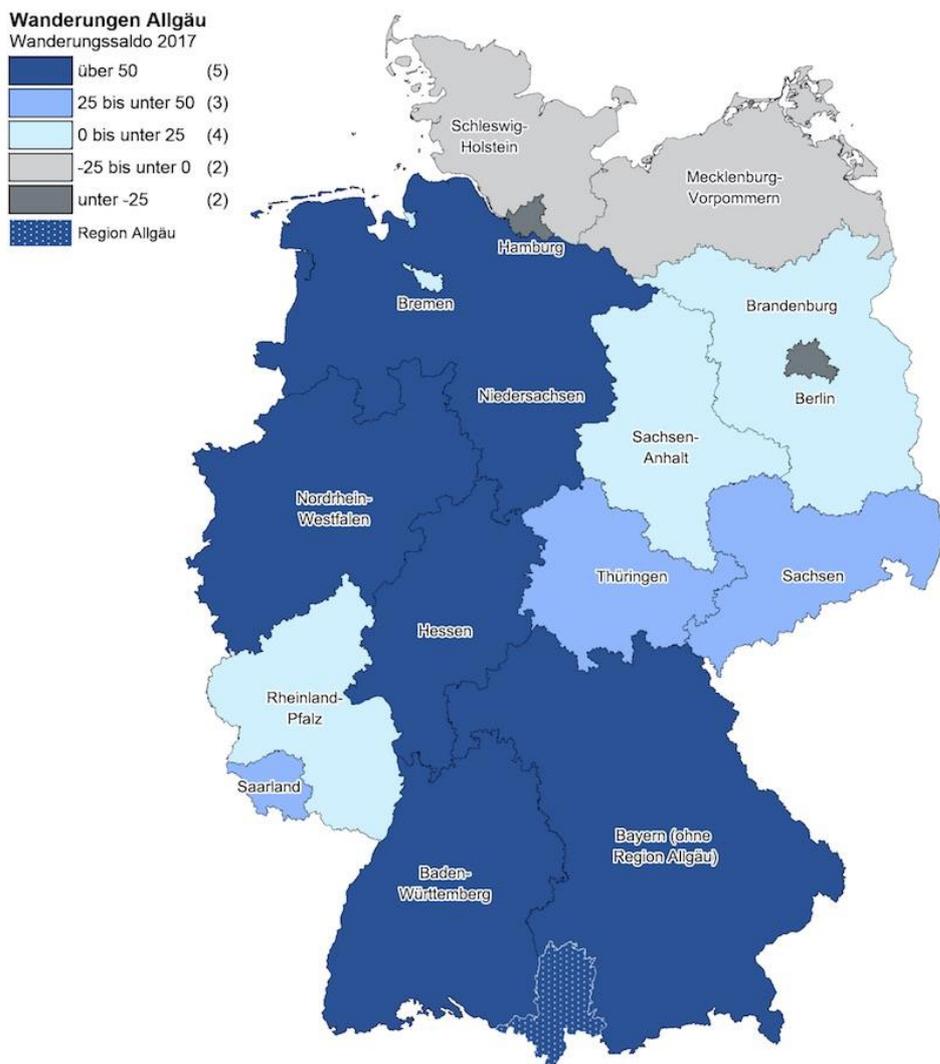
Wanderung auch im Allgäu ein wesentlicher Treiber der Raumentwicklung

Wie auch in den zurückliegenden Jahren wird die positive Bevölkerungsentwicklung im Allgäu vor allem durch die hohe positive Zuwanderung getragen. 2017 lag der Zuzug ins Allgäu aus den nichtbayerischen Bundesländern bei 8.347 Personen. Dem stand ein Wegzug von 7.540 gegenüber, so dass sich ein positiver Wanderungssaldo von 807 Personen ergibt. Den stärksten Wanderungssaldo verzeichnete das Allgäu aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen (+272 Personen) und aus Baden-Württemberg (+246 Personen). Größere Wanderungsgewinne konnte das Allgäu zudem aus den Bundesländern Niedersachsen (+164 Personen) und Hessen (+104 Personen) verzeichnen. Getragen wurden die positiven Wanderungssalden insbesondere durch die Altersgruppe der 35 bis unter 65 Jährigen, die bei allen genannten Bundesländern die größte Altersgruppe stellt. Damit

füßt der positive Wanderungssaldo aus diesen Bundesländern vor allem auf einer arbeitsmotivierten Zuwanderung.

Während der Wanderungssaldo in der Bundesländerbetrachtung in 11 Fällen positiv ist, verzeichnet das Allgäu gegenüber den Stadtstaaten Hamburg (-34 Personen) und Berlin (-47 Personen) sowie gegenüber den Flächenstaaten Schleswig-Holstein (-25 Personen) und Mecklenburg-Vorpommern (-14 Personen) einen negativen Wanderungssaldo. Auffallend ist, dass der negative Wanderungssaldo in die Stadtstaaten Berlin und Hamburg vor allem durch die Altersgruppe der 18 bis 35 Jährigen getragen wird, womit die Wanderungsverluste aus dem Allgäu in diese Räume vermutlich vor allem durch die Aus- und Fortbildung motiviert ist.

Karte 10: Wanderungssaldo Allgäu nach Herkunfts- und Zielgebiet 2017



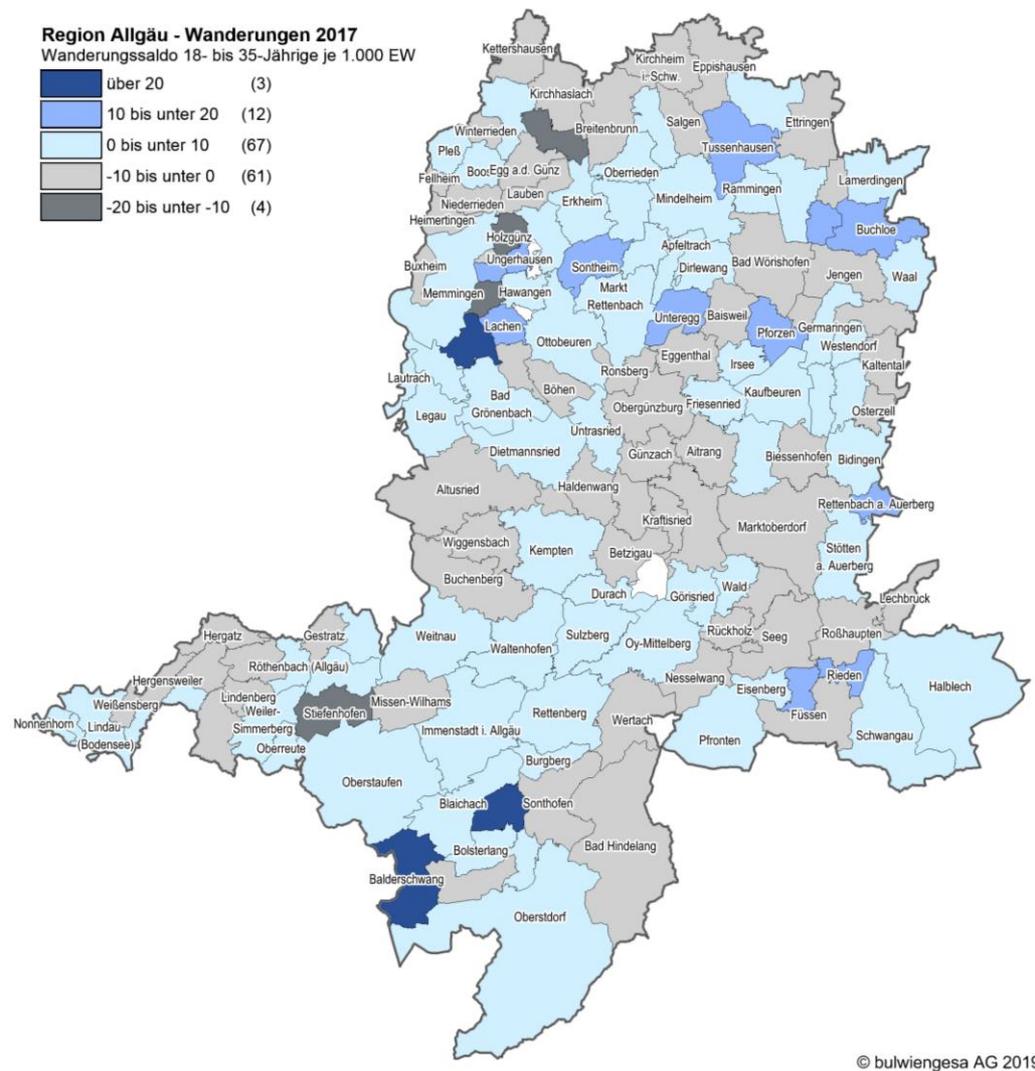
© bulwiengesa AG 2019

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Hohe Zuwanderung entlang der Verkehrsachsen

Ein Blick in die Region zeigt die Ziele der Zuwanderung. Dabei zeigt sich, dass die Kommunen mit den höchsten Wanderungssalden je 1.000 Einwohner mehrheitlich im Norden und in der Nähe zu den großen Straßenverkehrsachsen des Betrachtungsraums, namentlich A 7 und A 96 liegen. Sie ermöglichen die schnelle Erreichbarkeit größerer Zentren, wie München, Memmingen oder Landsberg, und damit auch deren Arbeitsmärkte. Arbeitspendler bilden demnach eine wichtige Nachfragegruppe für Wohnraum, vor allem in Kommunen, deren eigene Wirtschaftskraft gering ist. Zu den Spitzenreiter der Zuwanderung zählen die Kommunen Worringen (48,6 Personen je 1.000 Einwohner), Lachen (45,0 Personen je 1.000 Einwohner) oder Memmingerberg (38,9 Personen je 1.000 Einwohner). Daneben zieht aber auch der südliche Teil des Allgäus verstärkt Zuwanderung auf sich. Kommunen mit höchsten positiven Wandersalden in diesem Teilraum des Allgäus sind Balderschwang (44,1 Personen je 1.000 Einwohner), Röthenbach (40,3 Personen je 1.000 Einwohner), Bolsterlang (37,6 Personen je 1.000 Einwohner) oder Sontheim (30,0 Personen je 1.000 Einwohner).

Karte 12: Wanderungssalden der 18 bis 35 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt. Die Karte bezieht sich außerdem nur auf das Jahr 2017, es bildet keine Zeitreihe ab.

In Bezug auf das Allgäu zeigen sich die höchsten Wanderungsintensitäten 2017 in den Kommunen des nördlichen Allgäus mit Woringen als Kommune mit dem zweithöchsten Wanderungssaldo insgesamt (22,8 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 47 Personen), gefolgt von Wiedergeltingen (19,1 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 27 Personen) Ungerhausen (16,9 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 19 Personen) oder Memmingerberg (16,0 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 47 Personen). Damit können vor allem im Norden jene Standorte mit bester verkehrlicher Erreichbarkeit die höchsten Zuwanderungssalden verzeichnen.

Im südlichen Allgäu verzeichnen die Kommunen Balderschwang (24,8 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 9 Personen), Ofterschwang (20,1 Personen je 1.000 Einwohner, ab-

solut 42 Personen) und Sontheim (16,3 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 44 Personen) die höchsten Wanderungssalden.

Die Regionalmetropole Kempten mit ihrer Vielzahl an Ausbildungsstätten verzeichnet ebenfalls für 2017 einen positiven Wanderungssaldo (8,6 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 589 Personen) und belegt, geschuldet der jeweils unterschiedlichen Dimension der Berechnungsbasis resultierend aus den differierenden Einwohnerzahlen, damit den 19 Platz unter den betrachteten Allgäuer Kommunen.

3.3.3 Arbeitsplatzwanderung

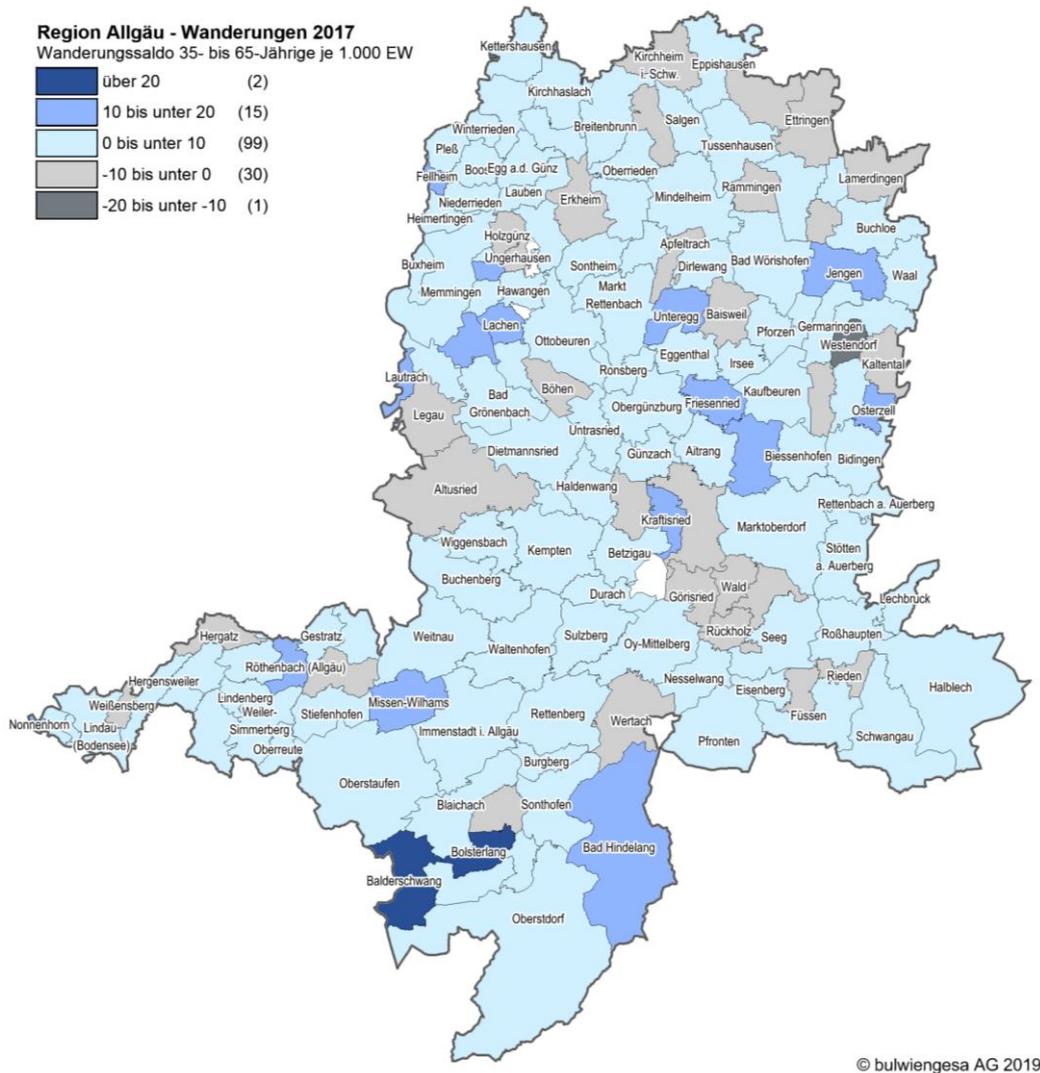
Zuwanderungsinsel vor allem im Süden und Norden des Allgäus erkennbar

Oftmals erfolgt im Anschluss an die Ausbildungsplatzwanderung eine zweite Wanderungsphase, die sog. Arbeitsplatzwanderung. Üblicherweise erfolgt sie in einem Alter zwischen 35 bis unter 65 Jahren. In diese Lebensphase fällt bei den meisten Menschen die Gründung einer Familie, der Immobilienerwerb, der erste größere Job beziehungsweise der erste größere Jobwechsel.

In dieser Altersgruppe zeigt sich für das Allgäu eine gleichmäßige Zuwanderung über nahezu alle Kommunen hinweg. Insgesamt 17 Kommunen verzeichnen 2017 einen positiven Wanderungssaldo von über 10,0 Personen je 1.000 Einwohner. Hierzu zählen zum Beispiel die Kommunen Bolsterlang, Osterzell, Lachen, Memmingerberg, Nonnenhorn oder Bad Hindelang.

Demgegenüber verzeichnen 31 Kommunen, rd. 21 % aller Kommunen, einen negativen Wanderungssaldo für das Jahr 2017. Am stärksten ist dieser in den Kommunen Westendorf (-12,2 Personen je 1.000 Einwohner), Görisried (-9,9 Personen je 1.000 Einwohner) und Wald (- 7,1 Personen je 1.000 Einwohner).

Karte 13: Wanderungssalden der 35 bis 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt. Die Karte bezieht sich außerdem nur auf das Jahr 2017, es bildet keine Zeitreihe ab.

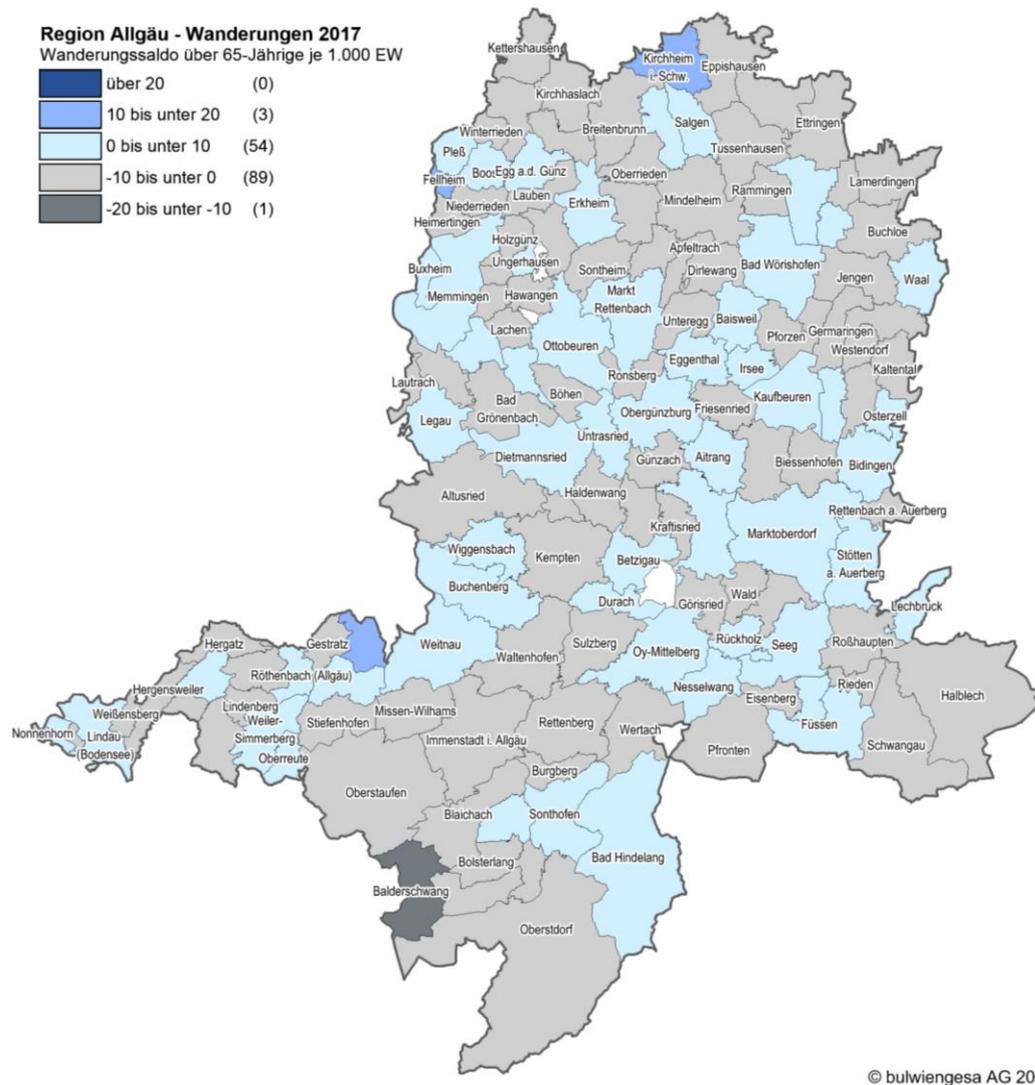
3.3.4 Ruhestandswanderung

Golden beziehungsweise silver Agers (>50 Jahre) zieht es in die gut erreichbaren oder landschaftlich exponierten Lagen des Allgäus

Die dritte Gruppe ist die Gruppe der über 65-jährigen. Diese Altersgruppe bildet die große Gruppe der Ruheständler, welche in den kommenden Jahren aufgrund der demografischen Verschiebungen in Deutschland weiter wachsen wird. Diese Altersgruppe zählte bisher zu den weniger mobilen Altersgruppen, wobei sich diese Situation in der jüngsten Vergangenheit zunehmend zu ändern scheint.

Rund 31 % der betrachteten Kommunen verzeichneten 2017 einen positiven Wanderungssaldo in der Altersgruppe der über 65 Jährigen (je 1.000 Einwohner). Dabei zeigt sich, dass es diese Altersgruppe in die gut erreichbaren Kommunen entlang der A 96 beziehungsweise A 7 zieht oder auch in die landschaftlich reizvolleren Lagen des Allgäus wie zum Beispiel Bodensee oder Alpen mit ihren vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Kommunen mit den höchsten Wanderungssaldi in dieser Altersgruppe je 1.000 Einwohner waren zuletzt (2017) die Kommunen Maierhöfen (19,0 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 30 Personen), Fellheim (15,8 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 18 Personen) und Kichheim i. Schw. (11,3 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 29 Personen). Dagegen verfügen aber Kommunen mit klassisch hohen Anteilen an über 65-jährigen, wie z. B. Bad Wörishofen, über die höchsten absoluten Zahlen (5,3 Personen je 1.000 Einwohner, absolut 84 Personen).

Karte 14: Wanderungssalden der über 65 Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt. Die Karte bezieht sich außerdem nur auf das Jahr 2017, es bildet keine Zeitreihe ab.

3.3.5 Pendlerverflechtung

Ausgeprägte funktionalräumliche Verflechtung zwischen den Kernstädten und Umlandgemeinden

Das Allgäu zeichnet sich durch eine starke funktionalräumliche Verflechtung auf unterschiedlichsten räumlichen Maßstabebenen aus. Besonders starke Verflechtungen zeigen sich zwischen den Kernstädten Kempten (+10.083 svp-Beschäftigte), Kaufbeuren (+874 svp-Beschäftigte) und Memmingen (+12.427 svp-Beschäftigte) und den jeweiligen Umlandgemeinden. Die positiven Pendlersalden dieser Standorte unterstreichen die hohe

Anziehungskraft für Arbeitskräfte aus dem Umland und sind maßgeblich auf die gute Erreichbarkeit und das hohe Arbeitsplatzangebot mit oftmals gutbezahlten Arbeitsplätzen in den Bereichen Produzentendienstleistung, High-Tech oder dem öffentlichen Sektor zurückzuführen.

Die nachfolgenden Detailkarten für Kempten, Kaufbeuren und Memmingen verdeutlichen die funktionalräumlichen Verflechtungen der jeweiligen Städte mit den Umlandkommunen.

Kempten im Allgäu

Kempten verfügt über einen, wie oben dargelegt, positiven Pendlersaldo und damit über eine hohe Attraktivität für Arbeitskräfte aus dem Umland. Dies gilt zum Beispiel für die Kommunen Waltenhofen, Weitnau, Nesselwang, Dietmannsried, Betzigau, Kaufbeuren, oder Obergünzburg. Aus diesen Standorten pendeln mehr Menschen nach Kempten als umgekehrt. Ursächlich für dieses Pendlerbild sind unter anderem die räumliche Nähe zu Kempten, das gute Arbeitsplatzangebot und die gute verkehrstechnische Erschließungsqualität.

Ein anderes Bild zeigt sich in der Betrachtung der Städte Memmingen, Immenstadt im Allgäu, Isny im Allgäu oder Bad Grönebach. Hier zeigt Kempten ein negatives Pendlersaldo, d.h. es pendeln mehr Menschen von Kempten in die genannten Kommunen als umgekehrt.

Kaufbeuren

Kaufbeuren zieht vor allem Pendler aus den direkt angrenzenden Kommunen an, zum Beispiel Kaltental, Rieden, Jengen oder Obergünzburg, verliert aber auf der anderen Seite auch an Kommunen mit starkem produzierenden Gewerbe wie Kempten, Marktoberdorf oder Landsberg am Lech oder an Kommunen mit starker touristischer Ausrichtung wie zum Beispiel Bad Wörrishofen.

Memmingen

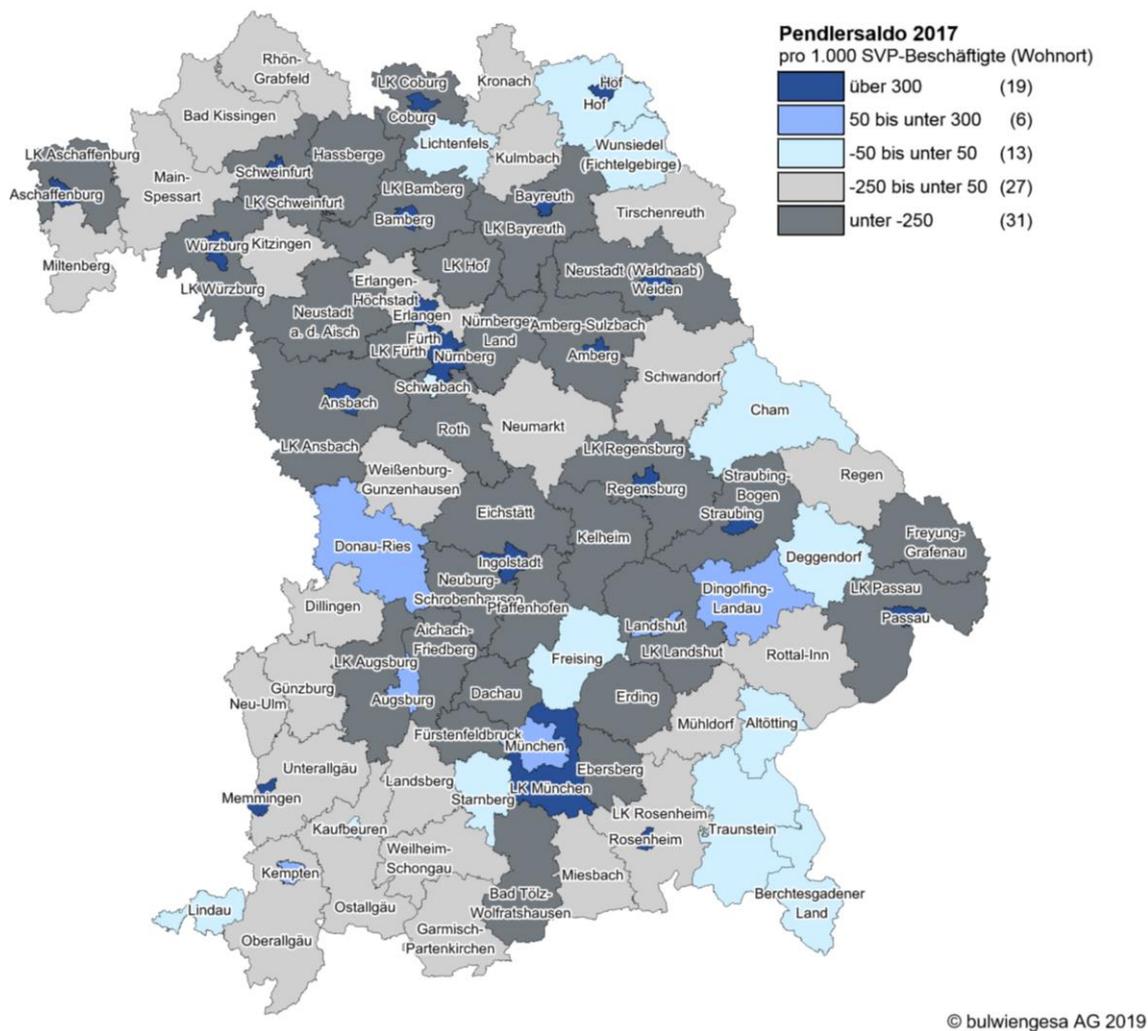
Memmingen als dritte größere Stadt im Betrachtungsraum verzeichnet ebenfalls einen positiven Pendlersaldo. Aufgrund der Grenzlage zu Baden-Württemberg zieht Memmingen auch viele svp-Beschäftigten aus dem benachbarten Bundesland an, zum Beispiel aus Bad Wurzach, Aitrach, Berkheim oder Erolzheim. Gleichzeitig pendeln aber auch viele svp-Beschäftigte aus Memmingen heraus. So zum Beispiel in das bayerische Wolfert-

schwenden mit größeren Wirtschaftsunternehmen und stärker noch in die schwäbische Regionalmetropole Ulm. Darüber hinaus zeigt sich auch ein Pendlerdefizit mit Ochsenhausen, einer Kommune die u. a. den Weltkonzern Lieberr beheimatet.

Landkreis Lindau Bodensee einziger Landkreis mit positivem Pendlersaldo

Gleiches lässt sich für den Landkreis Lindau (Bodensee) feststellen, welcher als einziger von allen betrachteten Landkreisen 2017 einen positiven Pendlersaldo verzeichnet (+140 svp-Beschäftigte).

Karte 15: Pendlersaldo pro 1.000 svp-Beschäftigten 2017

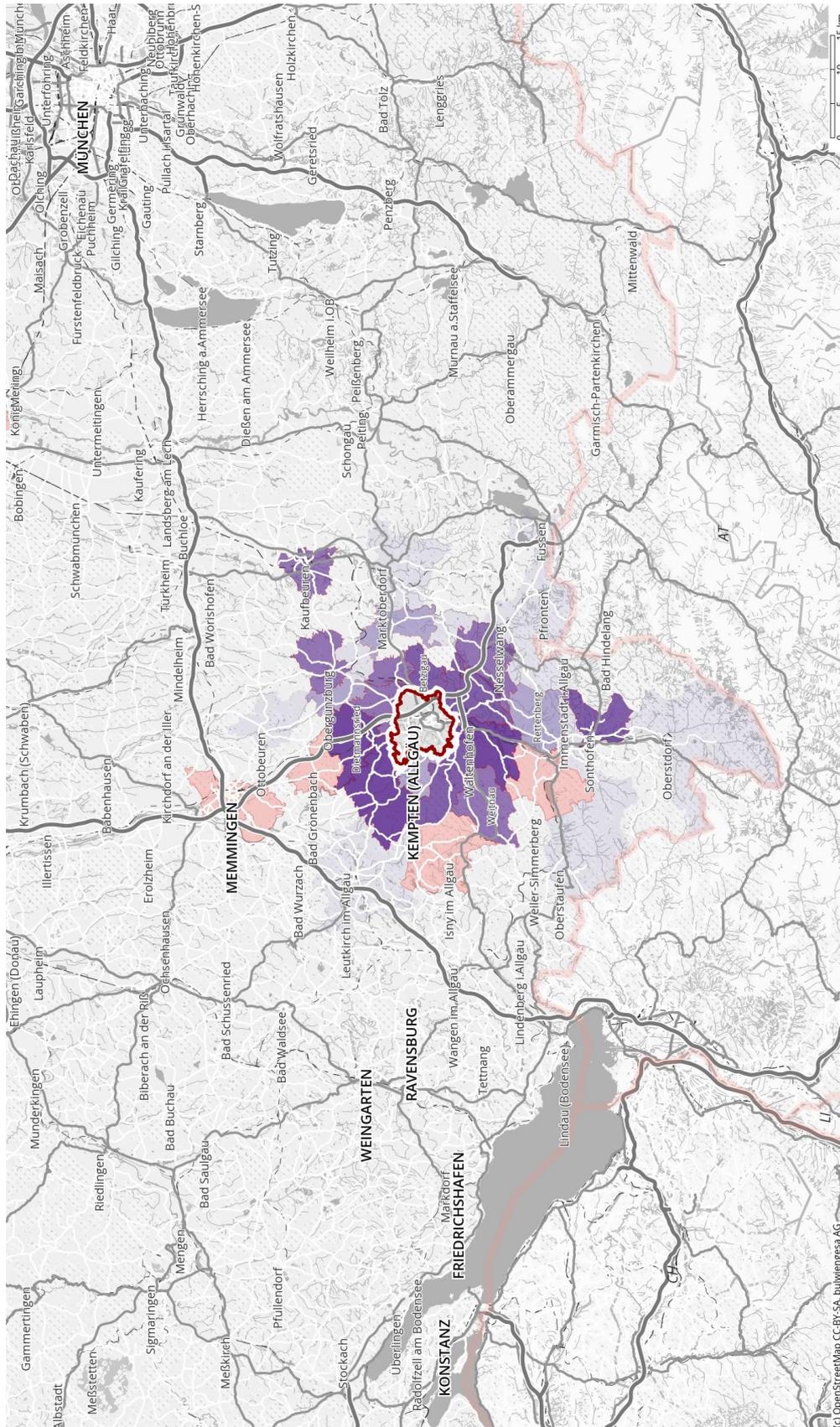


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Demgegenüber verzeichnen die Landkreise Unterallgäu (-10.285 svp-Beschäftigte), Oberallgäu (-9.898 svp-Beschäftigte) und Ostallgäu (-9.253 svp-Beschäftigte) 2017 ei-

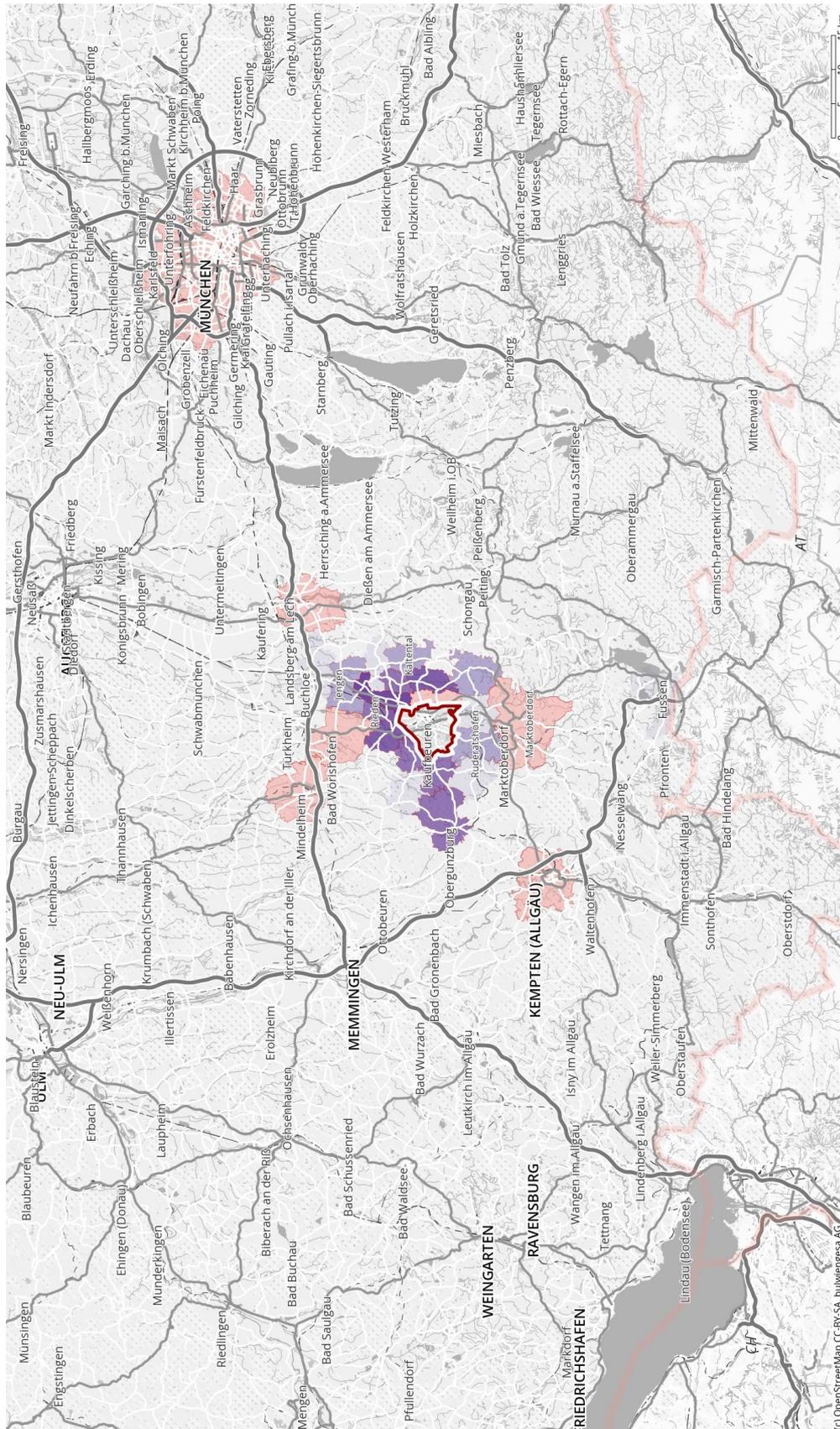
nen negativen Pendlersaldo. In diesen Landkreisen ist der negative Pendlersaldo in den Jahren seit 2000 dabei sukzessive gestiegen, d. h. es pendeln mehr svp-Beschäftigte aus den jeweiligen Landkreisen als zeitgleich einpendeln.

Karte 16: Pendlersaldo Kempten



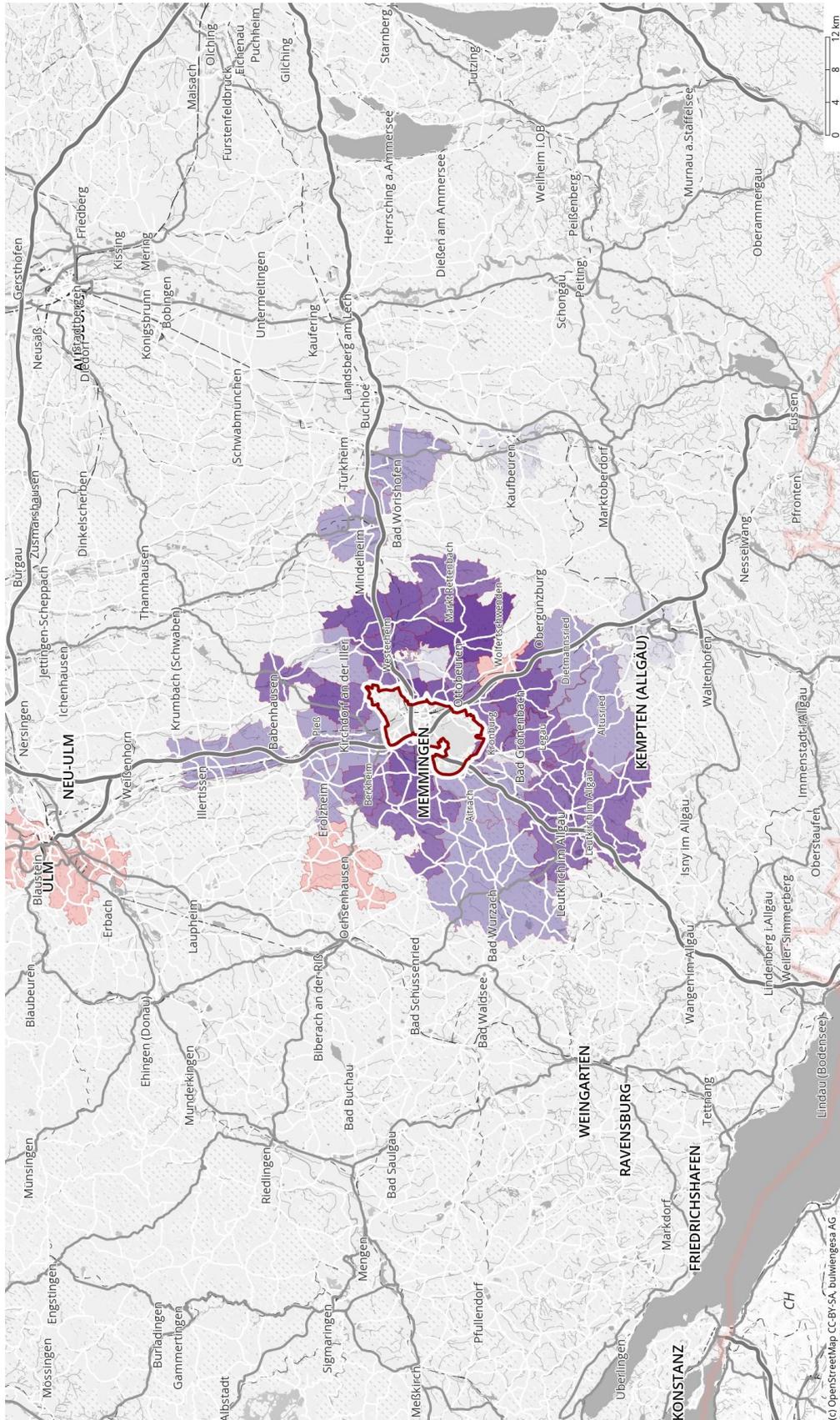
Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Karte 17: Pendlersaldo Kaufbeuren



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Karte 18: Pendlersaldo Memmingen



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

4. Immobilienmarkt Allgäu

Eine weitere wichtige Grundlage für die Erarbeitung einer Wohnungsraum- und Bedarfsanalyse im Allgäu ist die genaue Betrachtung des Wohnungsangebots, der Bauaktivitäten der letzten Jahre, ebenso wie die Kaufpreis- und Mietentwicklungen in den einzelnen Teilräumen des Allgäus. Diese und andere immobilienmarktspezifische Kennziffern sollen nachfolgend näher betrachtet werden.

4.1 Immobilienbestand Allgäu

4.1.1 Wohnungsbestand

Ein- und Zweifamilienhäuser sind die dominierende Wohnform im Allgäu

Wohnungsbestand / Wohnung / Räume

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen.

Eine Wohnung ist die Gesamtheit der Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder einen Raum mit festinstallierter Kochgelegenheit (Kochnische/-schrank). Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette.

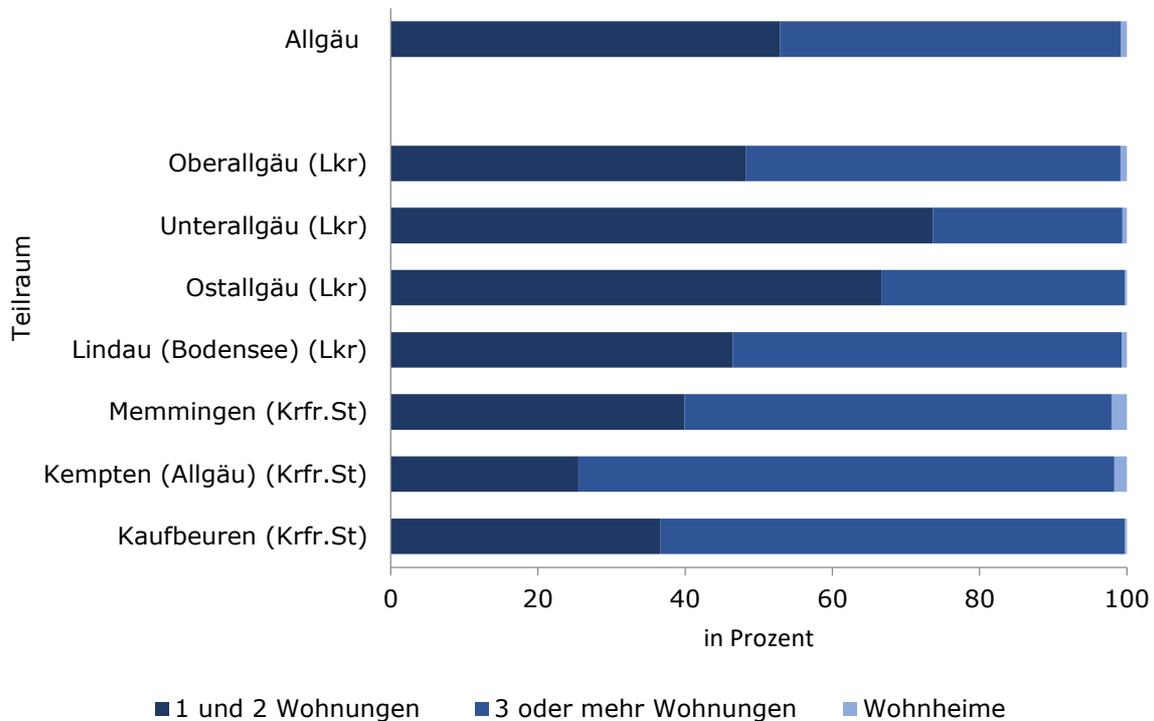
Als Räume zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

Ende 2017 wurden im Allgäu 314.379 Wohnungen registriert. Rund 46,3 % werden dem Geschosswohnungsbau (ohne Wohnheime) zugeordnet (2012: 46,2 %), während 53,7 % der Wohnungen Ein- beziehungsweise Zweifamilienhäuser sind (2012: 53,8 %). Gegenüber 2012 wuchs der Gesamtwohnungsbestand um +4,5 % und damit stärker als in Bayern (+4,2 %). Das stärkste Wachstum verzeichnete der Landkreis Unterallgäu mit +5,5 %, das schwächste hingegen der Stadtkreis Kaufbeuren mit +2,7 %.

Dabei fällt der Anteil des Geschosswohnungsbaus in den Stadtkreisen erwartungsgemäß höher aus, als in den Landkreisen des Betrachtungsraumes. So liegt der Anteil des Mehrfamilienhausbaus in Kempten bei 72,8 %, in Kaufbeuren bei 63,1 % und in Memmingen bei 58,0 %. Umgekehrt spielt der Mehrfamilienhausbau beispielsweise in den Landkreisen Unterallgäu (25,8 %) oder im Landkreis Ostallgäu (33,1 %) eine nur untergeordnete Rolle. Ebenso spielt der Gebäudetyp „Wohnheim“ im Betrachtungsraum keine Rolle. Wohnungen in diesem Gebäudetyp kommen im Allgäu lediglich auf einen Gesamtanteil von

0,8 %. Besonders hohe Werte werden in den Städten Kempten (2,1 %) und Memmingen (1,7 %) erreicht.

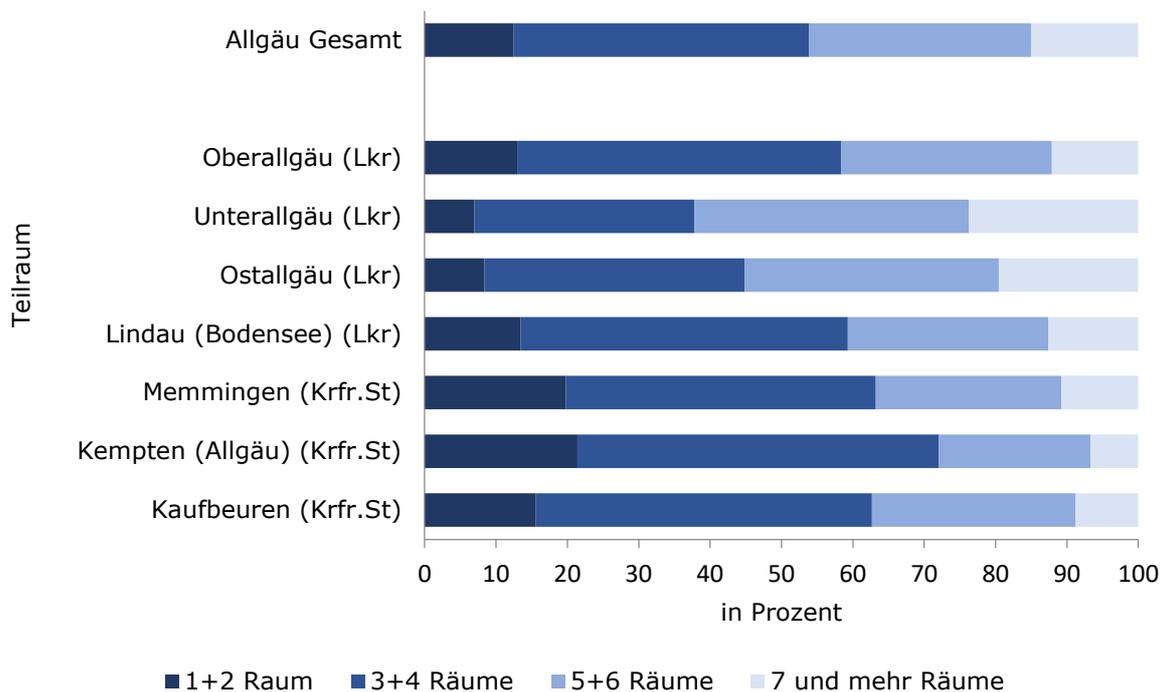
Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Gebäudetyp



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, (Stand 31.12.2017)

Die strukturellen Unterschiede zwischen den Stadt- und Landkreisen des Allgäus zeigen sich jedoch nicht nur in Bezug auf die Struktur des Wohnungsbestands nach Gebäudetypen, sondern auch hinsichtlich des Wohnungsbestands differenziert nach Anzahl der Räume. Rund 73 % des gesamten Allgäuer Wohnungsbestands ist gekennzeichnet durch Wohnungen mit drei bis sechs Zimmern, was unter anderem den hohen Anteil des Häusersegments widerspiegelt. Aber auch die Raumstruktur bestätigt die Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Detailanalyse auf Teilraumbene zeigt hierbei erwartungsgemäß einen deutlich höheren Anteil an kleinteiligen Wohnungen, d.h. Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern, in den Stadtkreisen. Umgekehrt finden sich in den Landkreisen sehr große Wohnungen, zumeist mit vier und mehr Räumen. Dieser Umstand ist auf die traditionell unterschiedlichen Haushaltsgrößen und Haushaltsstrukturen in Stadt und Land, insbesondere den höheren Anteil an Singlehaushalten in den Städten, zurückzuführen.

Abbildung 6: Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, (Stand 31.12.2017)

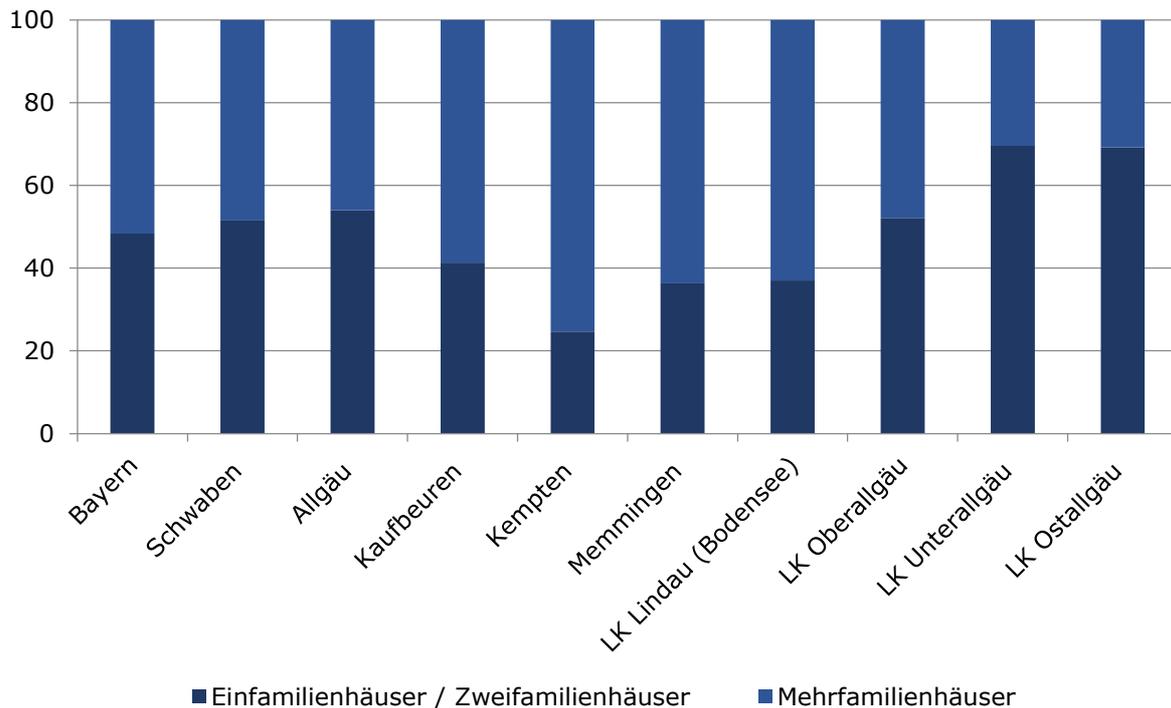
4.1.2 Bautätigkeit

Dynamische Bautätigkeit in jüngster Vergangenheit

Im Allgäu zeigte sich in jüngster Vergangenheit eine sehr dynamische Bautätigkeit. So stieg die Anzahl der Wohngebäude zwischen 2012 und 2017 um rd. 4,3 %, während die Wohnfläche (qm) um 5,5 % auf zuletzt 31.104.270 qm anstieg.

Im selben Zeitraum wurden im Allgäu insgesamt 14.318 neue Wohnungen in Wohngebäuden errichtet. Davon entfielen 54 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 46 % auf Mehrfamilienhäuser. Räumlich bestehen auch hier deutliche Unterschiede dahingehend, dass sich der Wohnungsbau im Mehrfamilienhausbau schwerpunktmäßig in den urbanen Verdichtungen des Allgäus konzentriert, während in der Fläche der Landkreise oftmals der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Besonders ausgeprägt ist das Verhältnis in den Landkreisen Unter- und Ostallgäu, wo der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 70% erreicht.

Abbildung 7: Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2012 bis 2017 differenziert nach Gebäudetyp



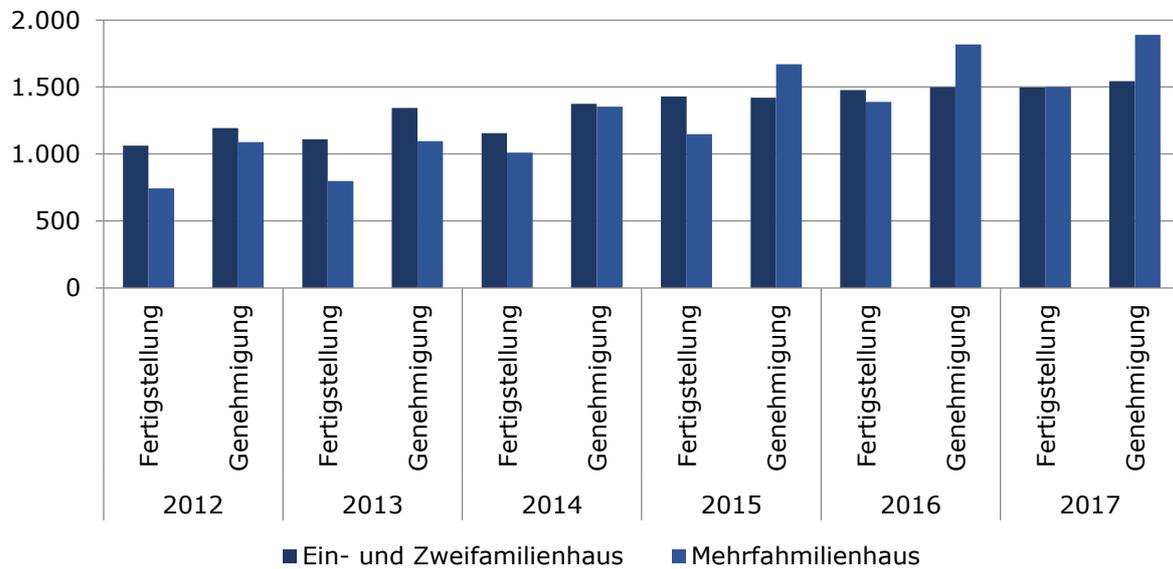
Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Zwischen 2012 und 2017 wurden im Allgäu durchschnittlich 2.386 Wohneinheiten pro Kalenderjahr fertiggestellt. Der Höhepunkt der Fertigstellungen im Betrachtungszeitraum wurde 2017 mit rd. 3.000 Wohneinheiten erreicht. Auch wenn der Schwerpunkt der Bauaktivität in den zurückliegenden Jahren im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus lag, so konnte der Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren an Gewicht zulegen und zuletzt (2017) einen Anteil von 50 Prozent aller Fertigstellungen auf sich vereinigen. Zu beachten ist allerdings die Tatsache, dass die Baufertigstellungen auch die Errichtung von Ferienwohnungen beinhalten. So kann die Zahl in touristisch stark geprägten Gemeinden über die wahre Situation der Bauaktivität am „normalen“ Wohnungsmarkt hinwegtäuschen und unter Umständen objektiv eine gesunde Bauaktivität ausweisen, die bei näherer Betrachtung jedoch zu niedrig sein kann. Hier gilt es die Zahlen insbesondere in den bekannten Destinationen genau zu prüfen und zu hinterfragen.

Im Bereich der Genehmigungen für den Geschosswohnungs- und Eigenheimbau zeigt sich im Allgäu in den zurückliegenden Jahren eine Verschiebung in Richtung Mehrfamilienhausbau. Lag zwischen 2012 und 2014 die Mehrheit der erteilten Genehmigungen noch im Bereich des Eigenheimbaus, so dreht sich seit 2015 das Bild in Richtung des Mehrfamilienhausbaus. Ähnlich der Zahl der Baufertigstellungen zeigt sich auch bei den absolut

erteilten Baugenehmigungen im Zeitverlauf ein kontinuierlicher Anstieg auf zuletzt 3.433 Genehmigungen (2012: 2.282 Genehmigungen).

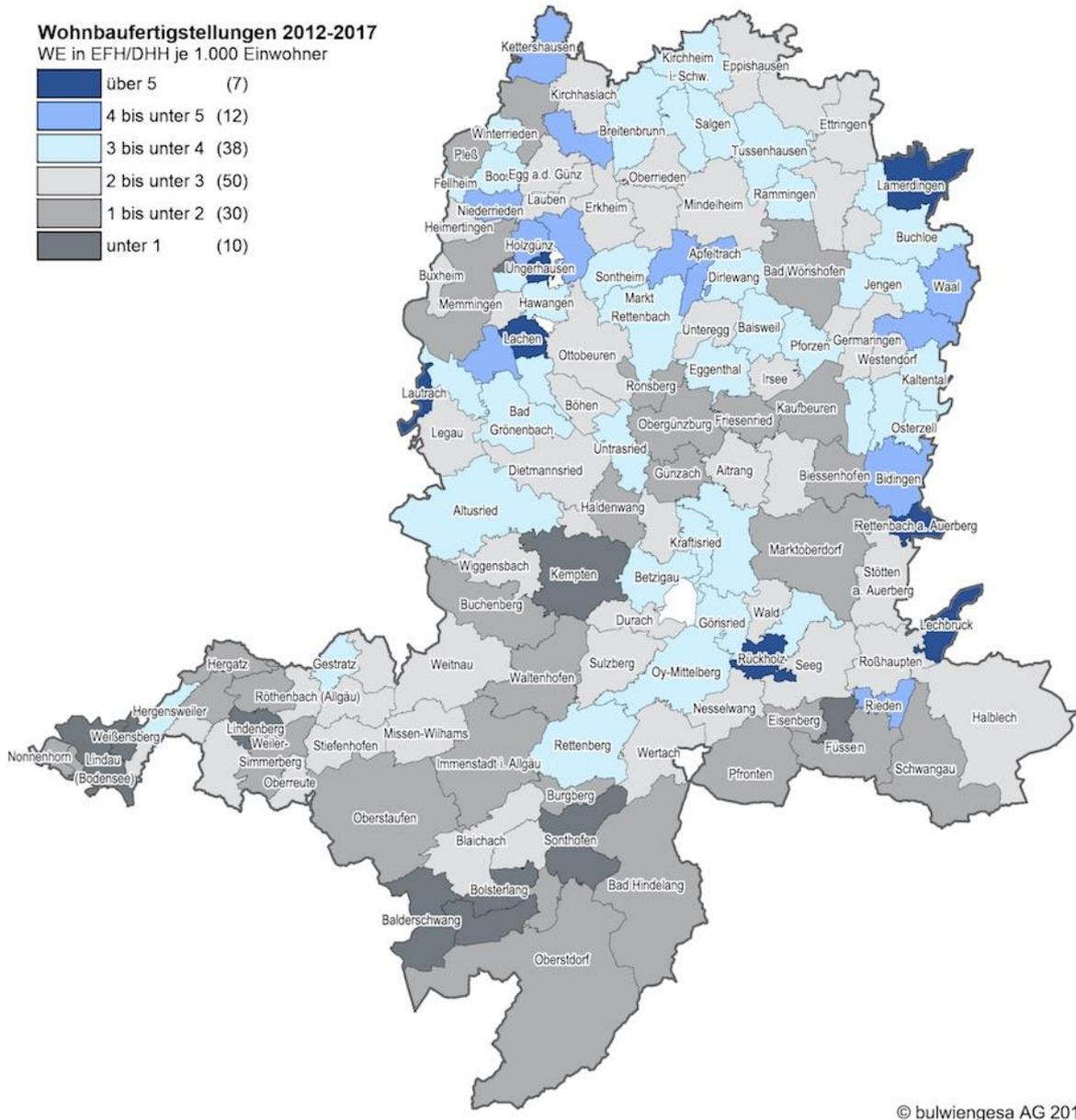
Abbildung 8: Genehmigungen und Baufertigstellungen im Allgäu im Zeitverlauf 2012 und 2017



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

Die regionale Verteilung der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner je Segment weist deutliche Unterschiede auf. Im nördlichen Teil des Allgäus wurden im Schnitt seit 2012 mehr Einfamilien-/Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohnern gebaut als im südlichen Teil.

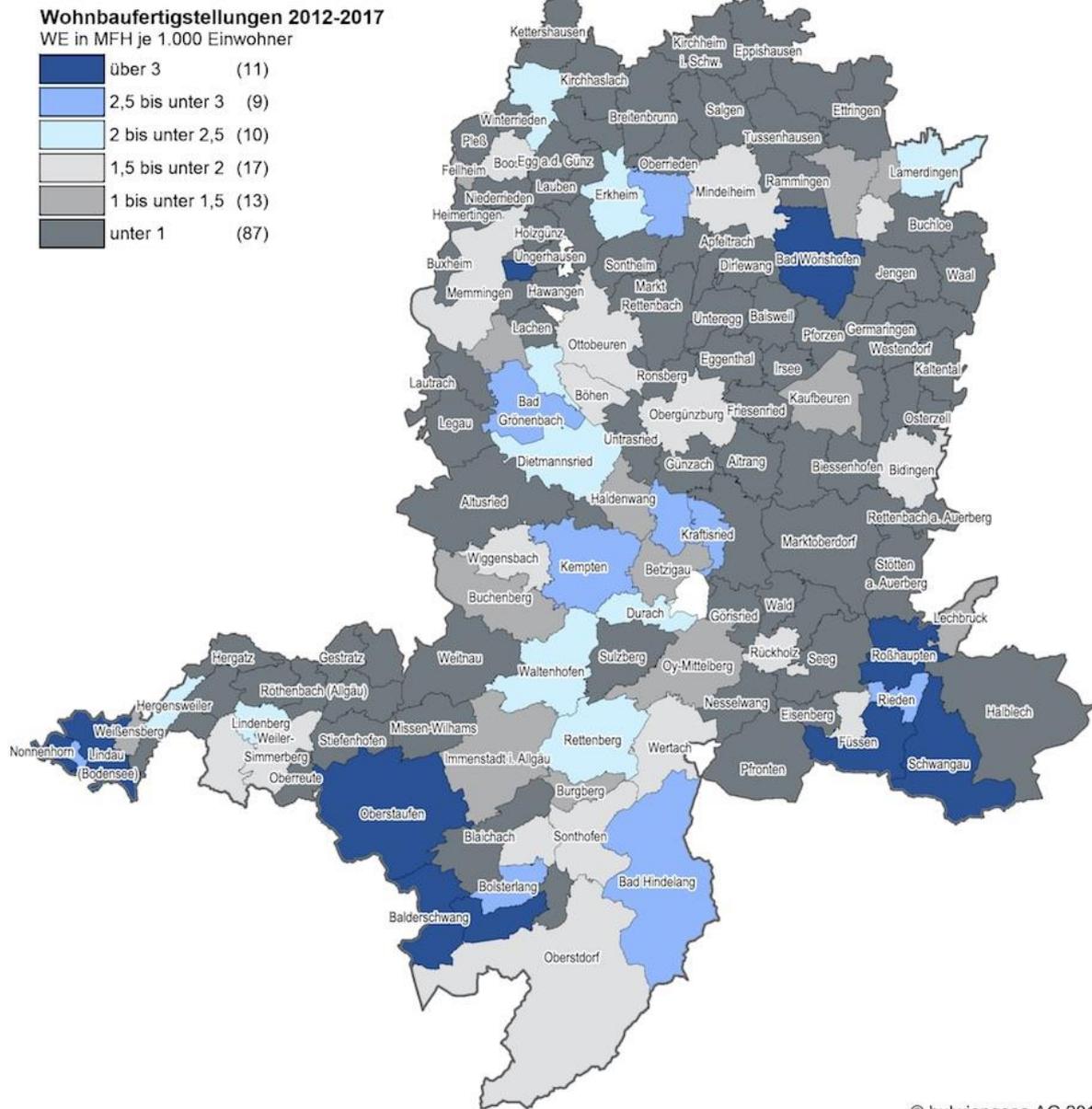
Karte 19: Regionale Verteilung Fertigstellungen EFH/DHH je 1.000 Einwohner



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

Im Vergleich dazu ist die Fertigstellungsrate für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich geringer. Höhere Raten werden eher punktuell erzielt. Somit unterstreicht die geographische Darstellung die bereits gewonnenen Feststellungen, dass der Hausbau in vielen Teilen des Allgäus nach wie vor einen hohen Stellenwert besitzt. Gleichzeitig erscheinen die Raten für Städte wie Kempten, Memmingen und Kaufbeuren im Mehrfamilienhausbau bezogen auf die Anzahl der Einwohner recht gering.

Karte 20: Regionale Verteilung Fertigstellungen MFH je 1.000 Einwohner



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

4.1.3 Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstand ist kein marktbestimmendes Thema im Allgäu

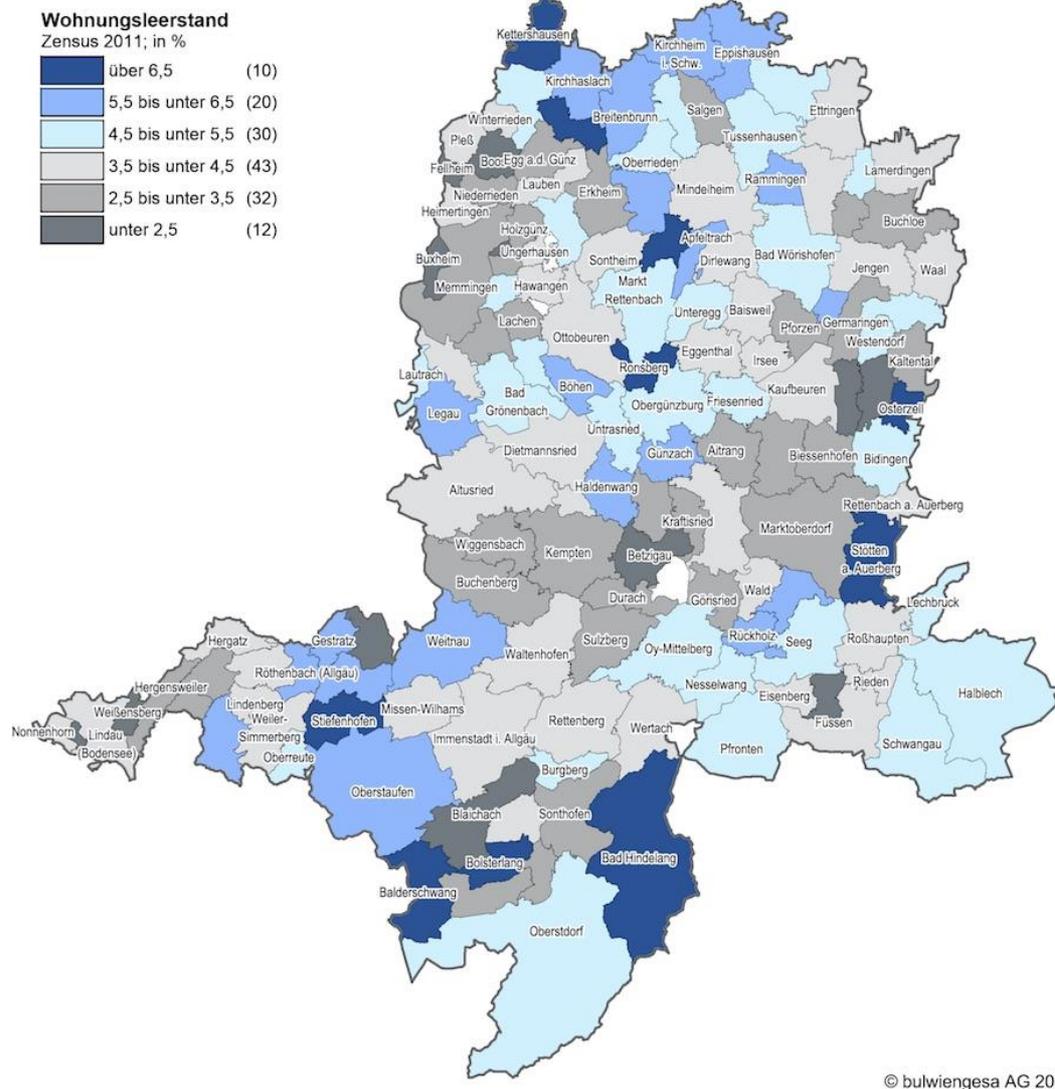
Der Wohnungsleerstand wurde im Rahmen des Zensus 2011 für alle Gemeinden des Allgäus erhoben. Die Leerstandsquoten zeigen dabei deutlich: Leerstand war 2011 im Allgäu kein marktbestimmendes Thema. So reichten die erhobenen Leerstandsquoten² von 1,7 % in Trunkelsberg bis 10,7 % in Balderschwang. Generell ergibt sich ein Anteil von 2 bis 3 % leerstehender Wohnungen aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand. Im Allgäu verzeichneten gemäß Zensuserhebung 25 Gemeinden einen Leerstand von 3 % und weniger.

Diese sogenannte Fluktuationsreserve ist ein entscheidendes Merkmal für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes, ermöglicht sie doch Wohnungssuchenden, Wohnraum entweder neu anzumieten oder zu kaufen. Leerstände eröffnen zudem die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung, Modernisierung oder Umbau von Wohnraum.

Auffällig erhöhte Leerstände auf lokalen Wohnungsmärkten, wie dies beispielsweise 2011 im Allgäu in den Gemeinden Bolsterlang (7,7 %), Stetten (8,8 %) oder Balderschwang (10,7%), der Fall war, können auch darauf hindeuten, dass das Wohnungsangebot den veränderten Ansprüchen der Wohnungssuchenden, zum Beispiel an die Ausstattung der Wohnung oder das Wohnumfeld, nicht mehr entspricht.

² Die Leerstandsquote (Wohnungen) stellt den Anteil der leer stehenden Wohnungen an allen bewohnten und leer stehenden Wohnungen dar. Nicht berücksichtigt sind: Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Wohnungen. Die Berechnung erfolgt für die Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

Karte 21: Leerstand 2011 in Prozent



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
Quelle: Zensus 2011

Insgesamt verfügt das Allgäu beziehungsweise seine Gemeinden über einen sehr geringen Wohnungsleerstand mit normalen Fluktuationsreserven. Vor dem Hintergrund der extrem dynamischen Entwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten in den letzten Jahren ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Leerstände im Allgäu im Zeitverlauf von 2012 bis heute weiter abgebaut haben und aktuell deutlich niedriger notieren dürften als noch zum Zeitpunkt der Zensusaufnahme.

Anmerkungen von lokalen Wohnungsmarktakteuren unterstreichen die Vermutung, dass die aktuellen Leerstandsquoten deutlich niedriger liegen als die durch den Zensus ermittelten Quoten. So wird darauf verwiesen, dass es in vielen Wohnungsbeständen, zum Beispiel von Baugenossenschaften, nahezu keine Leerstände gibt. Vorhandene Leerstän-

de gehen zumeist auf Modernisierungen zurück und weniger auf Vermietungsschwierigkeiten oder mangelnde Nachfrage. In den meisten Fällen werden freiwerdende Wohnungen ohne Karenzzeit weitervermietet.

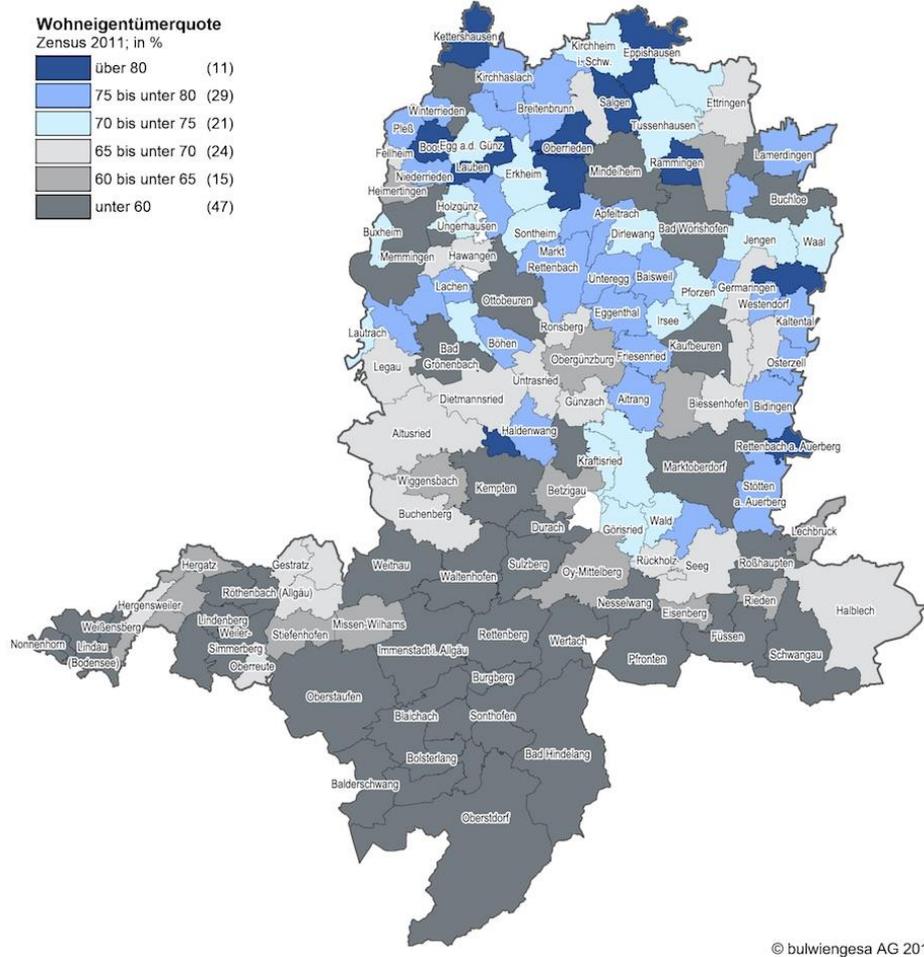
4.1.4 Eigentumsquote

Allgäu – Region der Wohneigentümer

Der deutsche Immobilien- und Wohnungsmarkt ist traditionell ein Mietermarkt. Im europaweiten Vergleich rangierte die Bundesrepublik 2016 mit einer Wohneigentumsquote von 51,7 % auf dem vorletzten Platz. Lediglich die Schweiz zeichnet sich durch eine noch niedrigere Eigentumsquote aus (42,5 %).

Für die Kommunen des Allgäus wurden im Rahmen des Zensus 2011 Eigentumsquoten in einer Spannbreite von 35,6 % (Kempten) bis 85 % (Boos) erhoben. Bei 130 Kommunen, dies entspricht rd. 88 % der betrachteten Gemeinden, lag die Eigentumsquote über 51 % und damit über dem bayerischen Durchschnitt von 51 %. In 50 % der Fälle betrug die Eigentumsquote sogar über 67 %. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass das Wohneigentum in den Stadtkreisen deutlich schwächer ausgeprägt ist als in den Kommunen der Landkreise. So befinden sich unter den 10 Kommunen mit der niedrigsten Eigentumsquote die größten Städte des Betrachtungsraums, namentlich Memmingen (43,5 %), Kaufbeuren (42,5 %) und Kempten (35,6 %). Kempten ist zugleich der Standort mit der niedrigsten Eigentumsquote im Allgäu.

Karte 22: Eigentümerquote 2011 in Prozent



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
Quelle: Zensus 2011

Aufgrund des aktuellen Marktumfelds, insbesondere der für Käufer günstigen Finanzierungsbedingungen, ist davon auszugehen, dass sich die Eigentumsquoten im Allgäu in den Jahren zwischen 2011 und heute weiter erhöht haben.

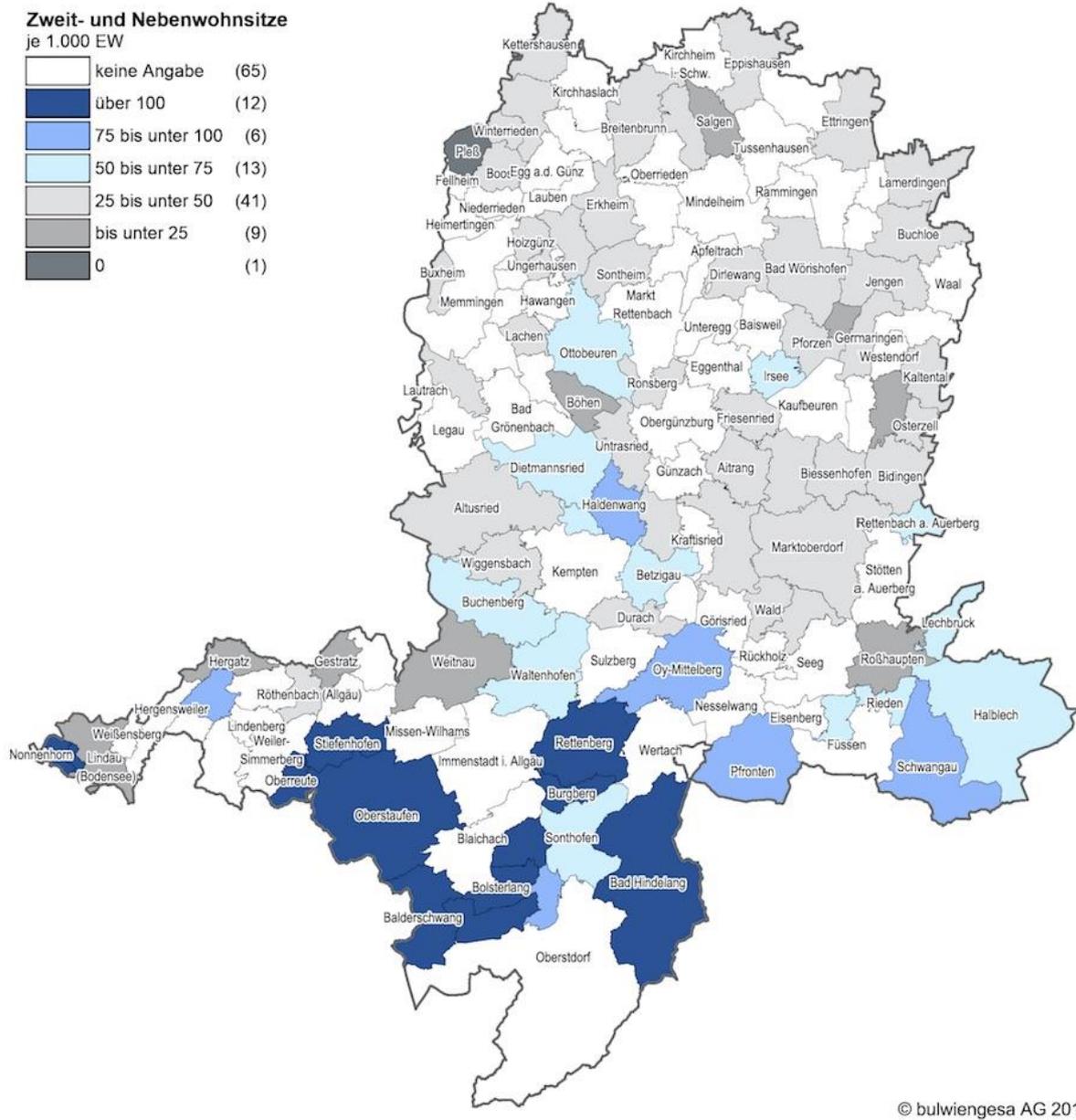
4.1.5 Zweit- und Nebenwohnsitze, Ferienwohnungen

Die durchgeführte Befragung unter den Gemeinden im Allgäu unterstreicht die Wichtigkeit Themen wie Zweit- und Nebenwohnsitze bzw. die Anzahl der Ferienwohnungen in die Beantwortung der Frage nach dem Bedarf mit ein zu beziehen.

Laut Befragung sind die Gemeinden mit dem höchsten Bestand an Zweit- und Nebenwohnsitzen Oberstaufen (2.994, 518), Sonthofen (1.370, 64,3 je 1.000 Einwohner), Bad Hindelang (1.000, 205,6 je 1.000 Einwohner), Marktoberdorf (648, 35,9 je 1.000 Einwohner) und Pfronten (613, 75,4 je 1.000 Einwohner). Die höchste Quote weist dagegen Balderschwang mit 517,9 Zweit- und Nebenwohnsitzen je 1.000 Einwohner auf (absolut 159). Dabei gaben jedoch nur 19 von 105 Gemeinden einen Anstieg von Zweit- und Nebenwohnsitzen in den letzten Jahren an. Im Großteil der Gemeinden stagnierte die Anzahl. Höchste Anstiege seit 2012 verzeichneten Pfronten (+168, +38 %) und Lechbruck am See (+100 %, +156 %).

Eine hohe Anzahl an Zweit- und Nebenwohnsitzen birgt das Problem eines verdeckten Leerstandes, je nach Häufigkeit der Nutzung der Einheit. Ebenso signalisiert es betroffenen Gemeinden die Dringlichkeit entsprechende Maßnahmen gegen ein Überhandnehmen dieser Entwicklung zu einzuleiten. Auch besteht die Notwendigkeit eine detailliertere Datengrundlage zu erarbeiten, da die Inanspruchnahme von Zweit- und Nebenwohnsitzen unterschiedliche Gründe haben können. So kann es sich einerseits um einen arbeitsbedingten Zweitwohnsitz handeln, andererseits aber auch um einen ferienbedingten. Marktoberdorf ist in diesem Fall ein mögliches Beispiel, die hohe Zahl an Zweitwohnsitzen ist per se nicht als negativ zu werten, weil sie dem lokalen Arbeitsmarkt zugeschrieben werden kann. Der teilweise „verkappte“ Leerstand, der durch touristisch genutzte Zweitwohnsitze entstehen kann, stellt das wesentliche Problem für einen Wohnungsmarkt dar. Hier gilt es Wege und Mittel zu identifizieren, die diesen Bestand deutlich machen, um entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Karte 23: Zweit- und Nebenwohnsitze je 1.000 Einwohner

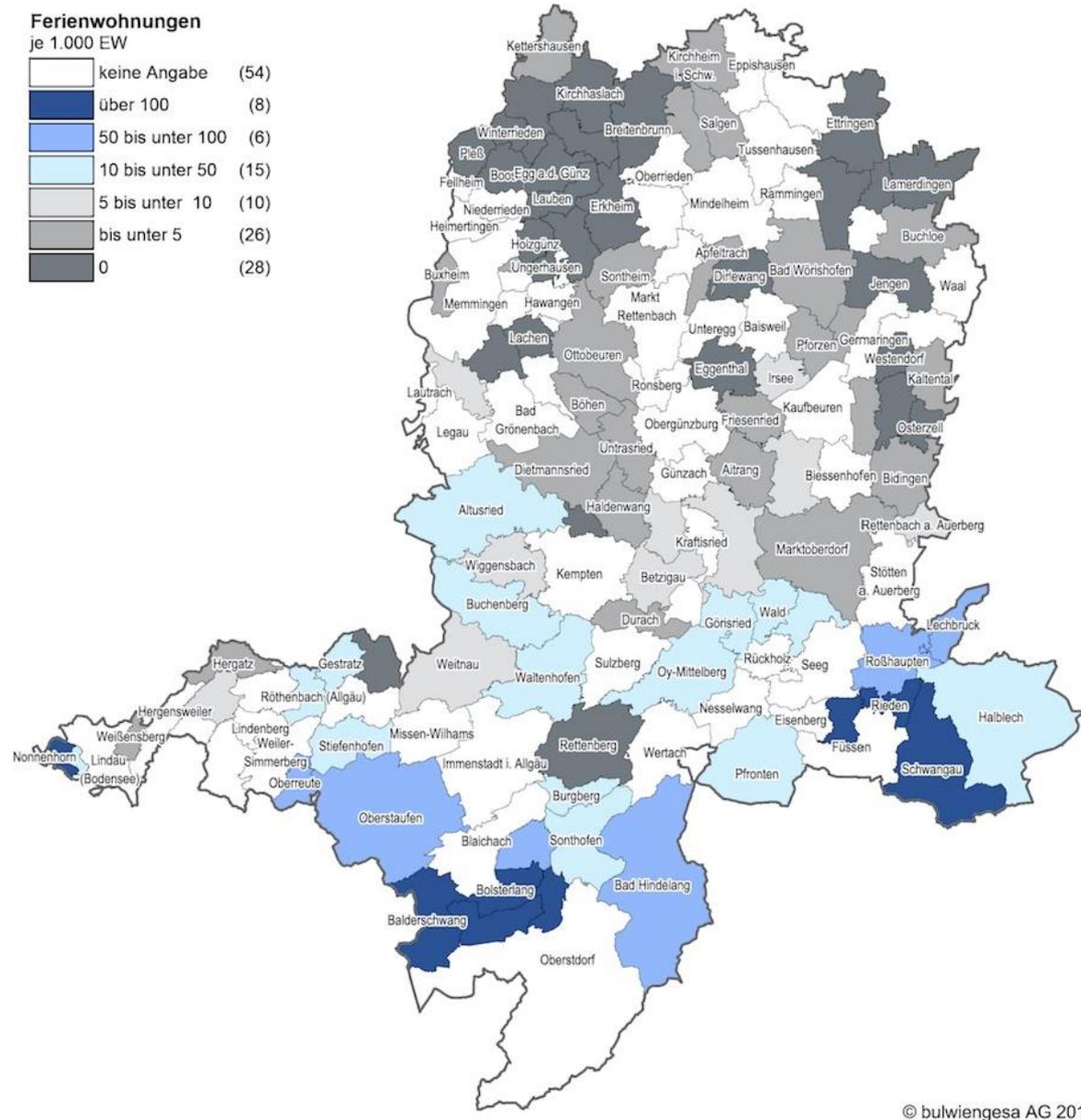


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Quelle: Angaben der Kommunen im Rahmen der Befragung Ende 2018

Das Spannungsgefüge zwischen Wohnungsmarkt und der wirtschaftlichen touristischen Nutzung wird beim Themenkomplex Ferienwohnungen sichtbar. Zum einen sind sie ein wichtiger Angebots- und Einkommensindikator und zum anderen jedoch durch die oft nur temporäre Nutzung Wohnraum entzogen, der für den freien Wohnungsmarkt nicht zugänglich ist. Interessant wird eine Verschneidung mit der Bevölkerungsanzahl, die in manchen Kommunen diese Schlussfolgerung zu relativieren scheint. So erscheint bspw. In Pfronten mit 35,2 Ferienwohnungen pro 1.000 Einwohner die Anzahl für eine in einer touristisch stark geprägten Region gelegene Gemeinde nicht unnatürlich hoch. Dagegen ist dieses Verhältnis in Obermaiselstein mit 481,8 Ferienwohnungen pro 1.000 Einwohner

deutlich stärker ausgeprägt. So gilt in diesem Fall eine differenzierte Betrachtung der Gemeinden zu verfolgen und keine pauschale Beurteilung zu vollziehen.

Karte 24: Ferienwohnungen je 1.000 Einwohner



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Quelle: Angaben der Kommunen im Rahmen der Befragung Ende 2018

4.2 Immobilienpreisentwicklung Allgäu

Dynamische Preisentwicklung im Allgäu während der letzten Jahre

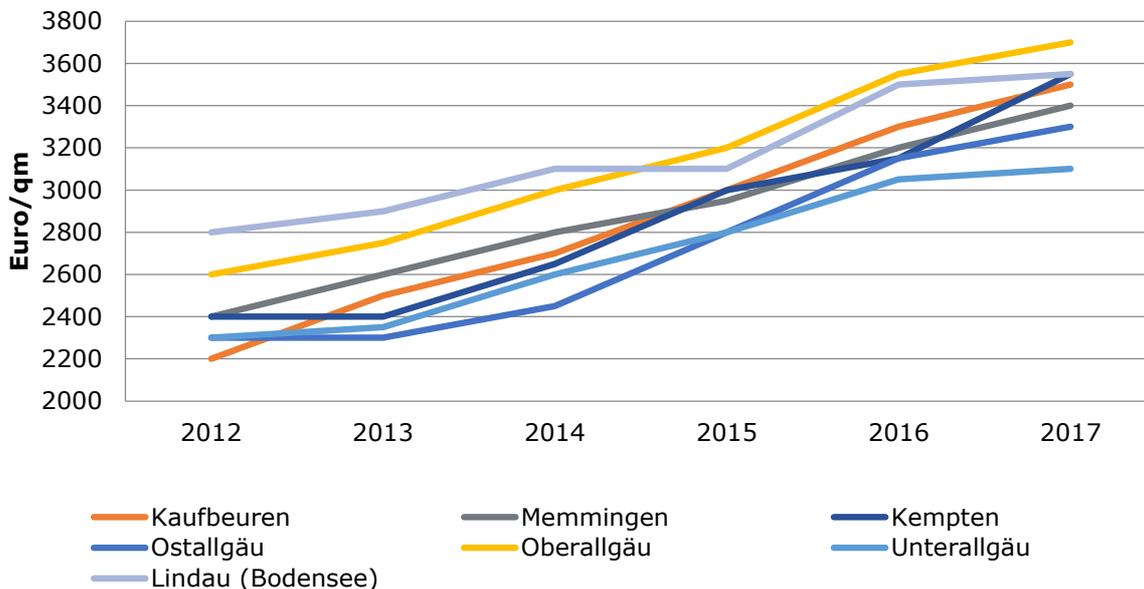
Wohnungspreise (Quelle: RIWIS)

Wohnungspreise werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte, d.h. ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen.

Das Allgäu ist als Wohnstandort attraktiv. Dieser Umstand spiegelt sich vor allem in den gestiegenen Miet- und Kaufpreisen der letzten Jahre wider, die über alle Kategorien und Teilräume hinweg eine positive Preisentwicklung verzeichnen. Zusätzlich wurde versucht in einem ersten Entwurf einer Studie des Instituts für Wohnen und Umwelt im Auftrag des Bay. Staatsministeriums auch im Allgäu die Gemeinden (Lindau (Bodensee), Kempten, Sonthofen, Memmingen, Hopferau und Bad Wörishofen) als angespannten Wohnungsmarkt zu definieren. Diese Definition und Festlegung ist vorläufig und noch nicht abschließend.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau sind zwischen 2012 und 2017 im Durchschnitt in den Stadt- und Landkreisen zwischen 27 % (Landkreis Bodensee) und 59 % (Kaufbeuren) gestiegen. Seit Ende 2016 kostet ein Quadratmeter erstmalig in allen Teilräumen mehr als 3.000 Euro im Durchschnitt. Zuletzt lagen die Durchschnittsquadratmeterpreise für eine Neubaueigentumswohnung je nach Teilraum in einer Größenordnung zwischen 3.100 Euro (Landkreis Unterallgäu) und 3.700 Euro (Landkreis Oberallgäu).

Abbildung 9: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau

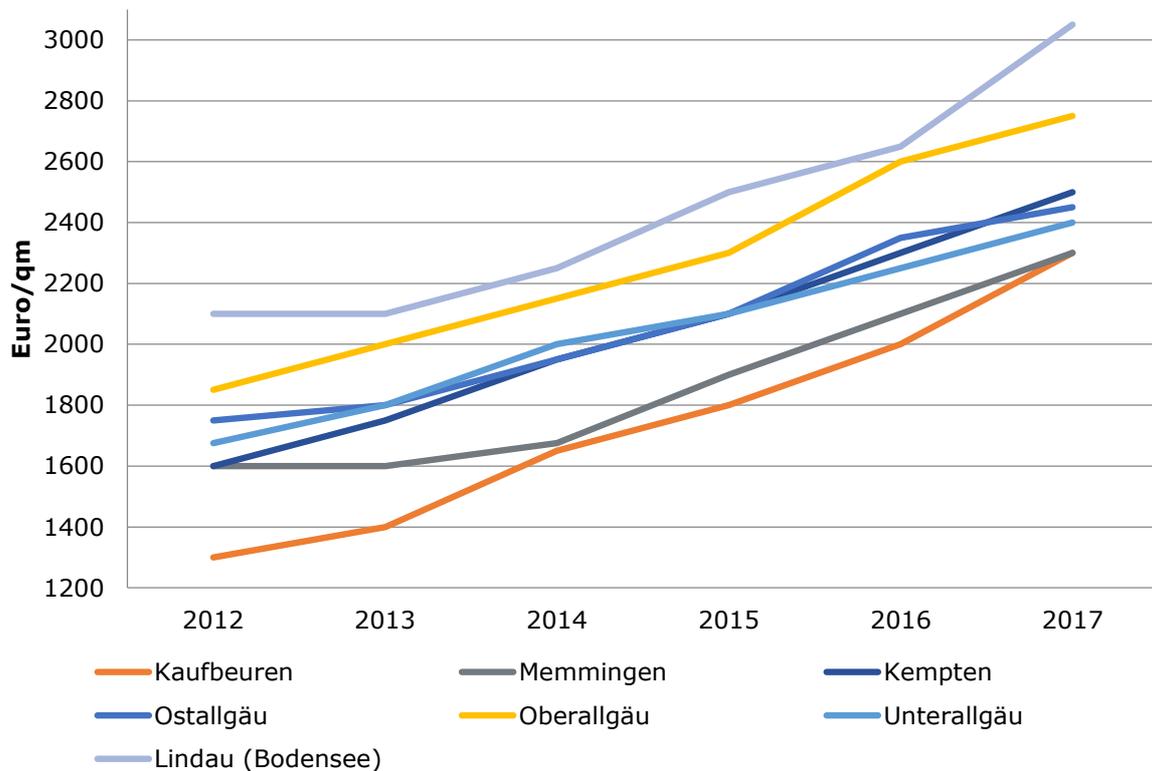


Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG) 2018

Je nach standörtlicher Qualität werden auch höhere Kaufpreise erzielt. So bewegen sich die Kaufpreise für eine Eigentumswohnung im Neubau in Spitzenlagen des Allgäu bei bis zu 5.500 Euro/qm (Stadt Lindau).

Ein ähnliches Entwicklungsbild zeigt sich bei den Durchschnittskaufpreisen für Eigentumswohnungen im Bestand. Auch diese stiegen in Betrachtungszeitraum 2012 und 2017 zwischen 40 (Landkreis Ostallgäu) und 77 % (Kaufbeuren) an und lagen zuletzt je nach Stadt- oder Landkreis in einem Korridor zwischen 2.300 und 2.750 Euro je Quadratmeter. In der Spitze reichen die Bestandskaufpreise bis 4.600 Euro/qm (Stadt Lindau).

Abbildung 10: Entwicklung der Durchschnittskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand



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

Das Preisbild im Allgäu lässt sich auf unterschiedlichste preisbildende Faktoren zurückführen. Auf der Nachfrageseite ist die positive Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltzahl zu erwähnen, die die Nachfrage nach Wohnraum hat steigen lassen. Darüber hinaus haben sicherlich die seit Jahren günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, insbesondere die niedrigen Hypothekenzinsen, die allgemeinen Anlageengpässe und die insgesamt gute ökonomische Verfassung preistreibende Wirkung entfaltet. Auf der Angebotsseite wiederum sind die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten zu erwähnen, welche sich in den letzten Jahren sukzessive verteuert haben.

Das Zusammenspiel aus angebots- und nachfrageseitigen Faktoren hat im Ergebnis dazu geführt, dass die Preise für Eigentumswohnungen im Allgäu seit 2012 bis 2017 sowohl im Bestand als auch im Neubau angestiegen sind.

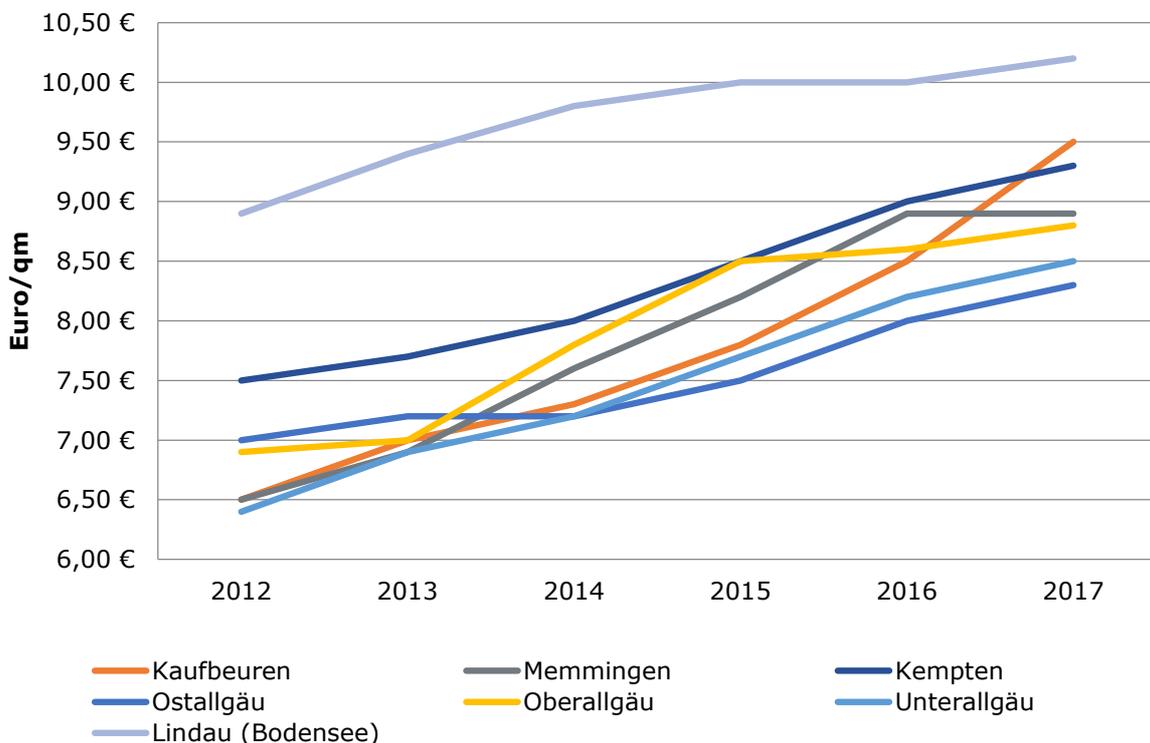
Mieten steigen weniger stark als die Kaufpreise

Wohnungsmieten (Quelle: RIWIS)

Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte, d.h. ohne Berücksichtigung von Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen.

Ähnlich den Kaufpreisen sind auch die Mietpreise in der jüngsten Vergangenheit gestiegen, wenn auch weniger stark. So lag der Anstieg der durchschnittlichen Neubaumiete zwischen 2012 und 2017 in einem Korridor zwischen 14,6 % (Landkreis Lindau Bodensee) und 46,2 % (Kaufbeuren). Gegenwärtig belaufen sich die durchschnittlichen Mieten im Neubau zwischen 8,30 Euro/qm (Landkreis Unterallgäu) und 10,20 Euro/qm (Landkreis Lindau Bodensee). Bei entsprechend guter Lage und Ausstattungsmerkmalen können Neubaumieten aber auch Spitzenwerte von bis zu 13,70 Euro/qm erzielen.

Abbildung 11: Entwicklung der Durchschnittsmiete im Neubau



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

Auch im Bestand folgt die Preisentwicklung der Durchschnittsmieten einem positiven Trend mit Anstiegen zwischen 19,4 % (Kempten) und 37,9 % (Memmingen) im Zeitraum

von 2012 bis 2017. Gegenwärtig notieren die Durchschnittsmieten im Bestand zwischen 7,50 Euro/qm (Kaufbeuren, Landkreis Unterallgäu und Ostallgäu) und 9,10 Euro/qm (Landkreis Lindau Bodensee). Auch im Bestand bewirken Lagequalitäten deutlich Auf- und Abschläge bei den Mieten. So reicht das Mietspektrum von 5,40 Euro/qm (Kaufbeuren) bis zu 12,50 Euro/qm (Stadt Lindau).

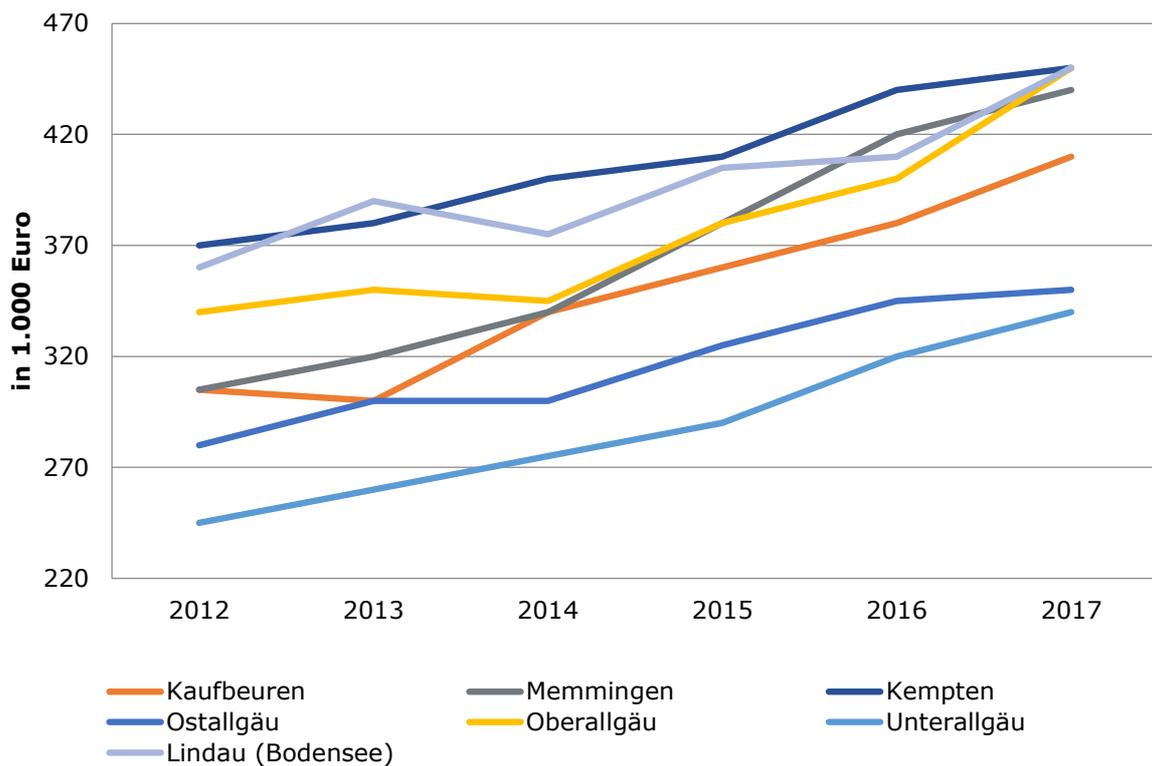
Preise für Einfamilienhäuser und Grundstücke (Quelle: RIWIS)

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150 - 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600 - 800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

Der Grundstückspreis für **Einfamilienhäuser** wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600 - 800 qm Grund, erschlossen, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

Das Allgäu ist eine klassische Region der „Häuslebauer“ und so verwundert es nicht, dass auch im Segment des Einfamilienhausbaus die Preise in den letzten Jahren in allen Teilräumen gestiegen sind. Im Durchschnitt muss Ende 2017 für ein Einfamilienhaus im Neubau je nach Standort zwischen 340.000 Euro (Landkreis Unterallgäu) und 450.000 Euro (Kempten, Landkreis Oberallgäu und Landkreis Lindau Bodensee) aufgebracht werden. Gegenüber 2012 entspricht dies einem Preisanstieg zwischen 22 % (Kempten) und 44 % (Memmingen). In der Spitze reichen die Preise für ein Einfamilienhaus bis zu 950.000 Euro (Lindau).

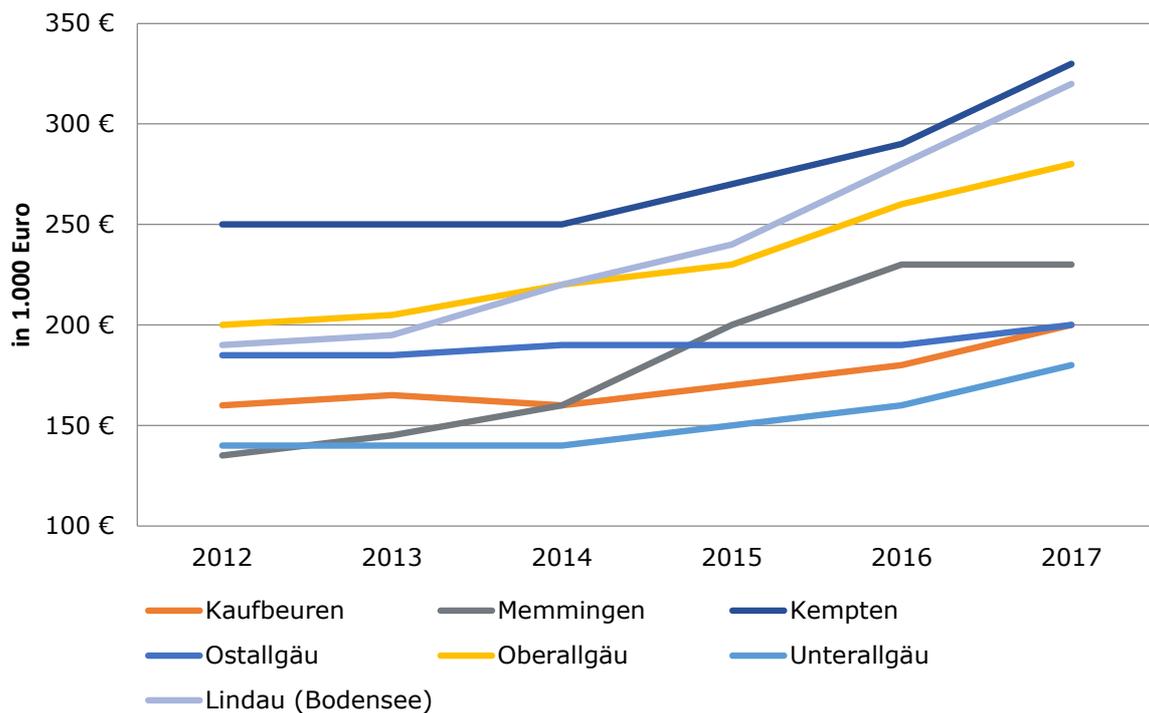
Abbildung 12: Entwicklung Kaufpreise (in 1.000 Euro) Einfamilienhäuser im Neubau



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

Grundstücke für Einfamilienhäuser haben sich in den zurückliegenden Jahren merklich verteuert. Dies betrifft alle Teilräume des Betrachtungsraums. So stiegen die Kaufpreise für ein Einfamilienhausgrundstück zwischen 2012 und 2017 je nach Lage zwischen 8 % und 70 %. Den stärksten Anstieg verzeichnete dabei der Stadtkreis Memmingen, während die Preise im Landkreis Ostallgäu lediglich einstellig zulegten.

Abbildung 13: Entwicklung der Grundstückspreise (in 1.000 Euro)



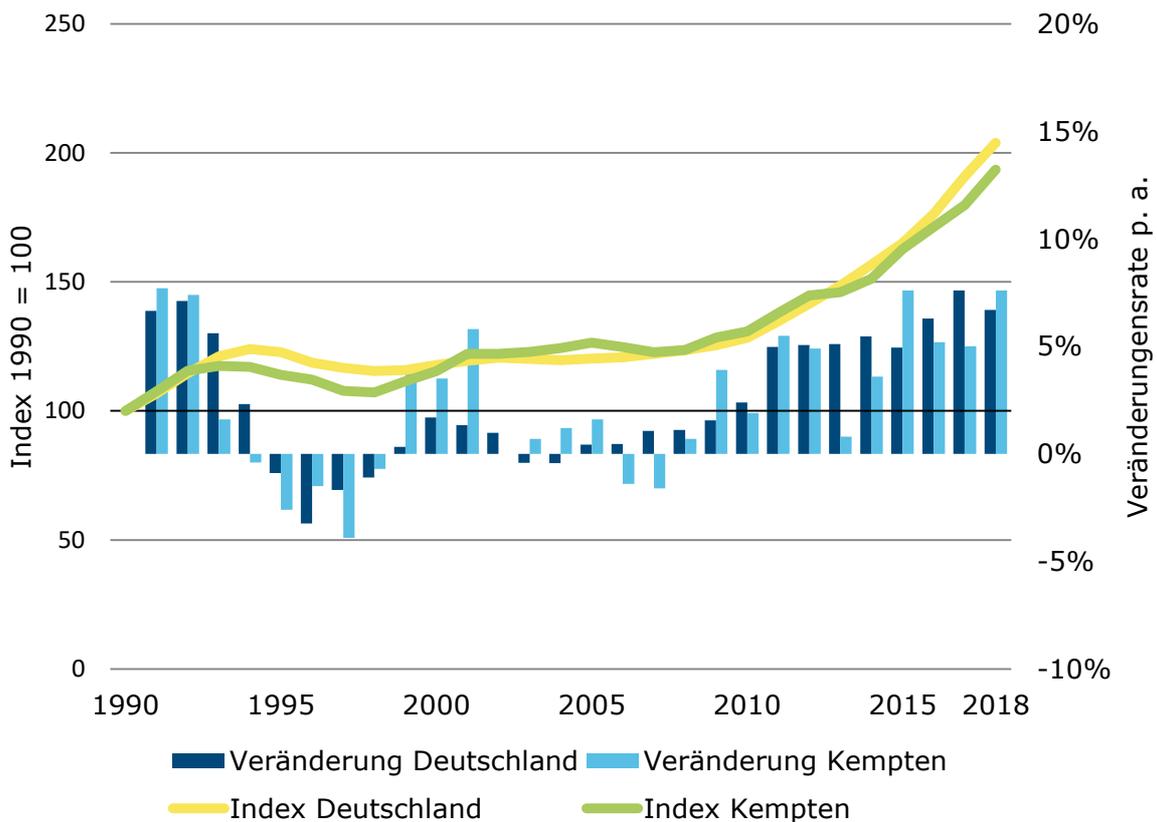
Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2018
 Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG) 2018

Grundstückskosten können damit im Zusammenhang mit gestiegenen Immobilienpreisen als ein wesentlicher Treiber angesehen werden. Mussten Ende 2012 noch zwischen 135 Euro/qm und 250 Euro/qm bezahlt werden, waren es Ende 2017 bereits zwischen 180 Euro/ und 330 Euro/qm. Besonders hoch fiel die Preissteigerung dabei in Memmingen (70%) und im Landkreis Lindau Bodensee aus.

Exkurs Kempten: Wachstumsphase in Kempten hält an

Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird seit Jahren durch das Zusammenspiel von niedrigen Zinsen, hoher Liquiditätsausstattung der Akteure und einer sich zunehmend verschärfenden Grundstücksknappheit geprägt. So legt der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex, der die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt anhand der 127 RIWIS-Marktstädte beobachtet, seit Jahren kontinuierlich zu. Dies gilt sowohl für den Index, welcher die Gesamtsituation für Deutschland abbildet, als auch für den Index für Kempten. Preistreiber Nummer eins sind hierbei Kaufobjekte, wie Reihenhäuser, Grundstückspreise für Einfamilienhäuser oder Neubau-Eigentumswohnungen.

Abbildung 14: bulwiengesa-Wohnimmobilienindex Deutschland und Kempten



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019
 Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG) 2018

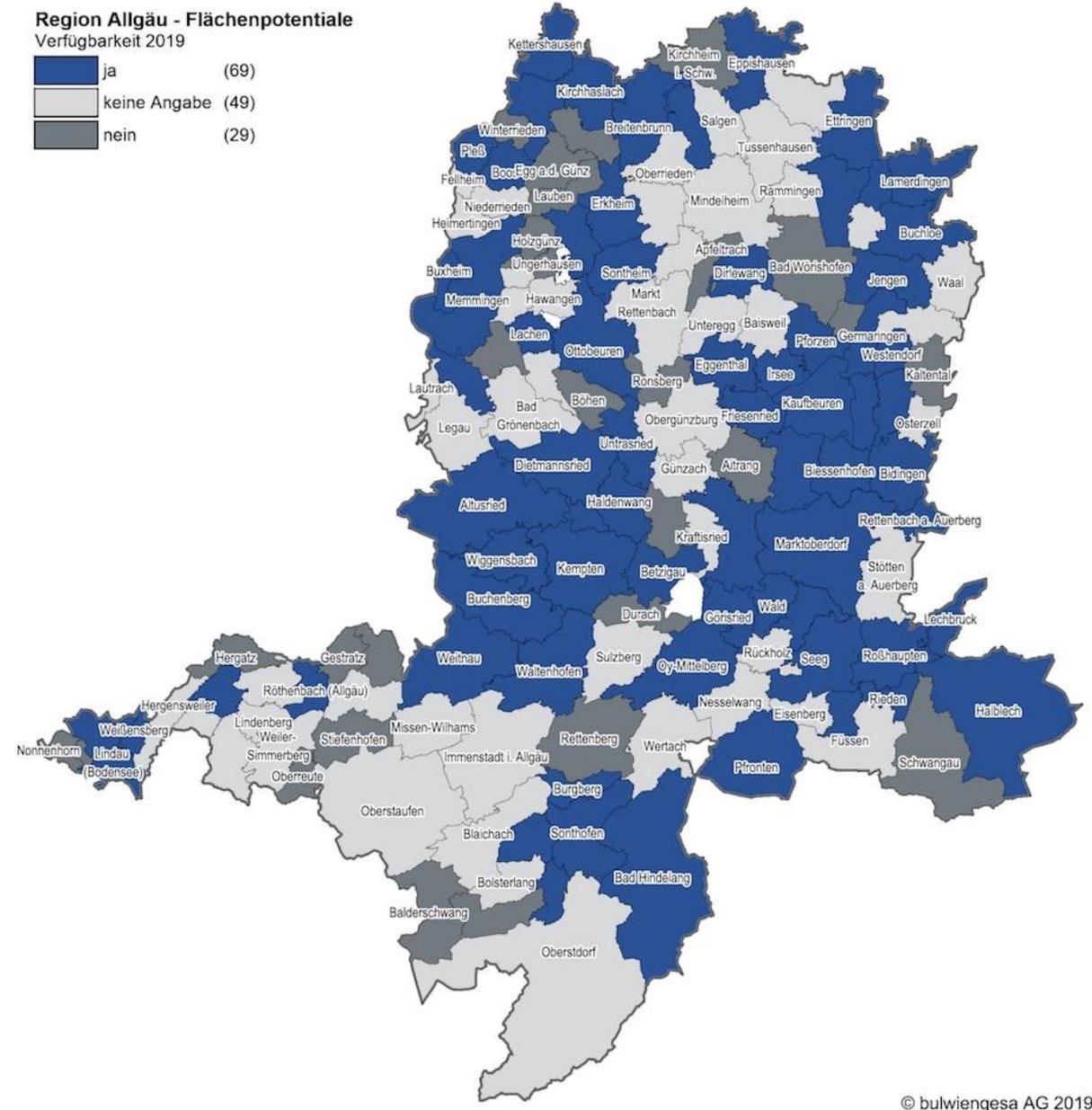
4.3 Flächenpotentiale im Allgäu

Um auf die steigende Wohnungsnachfrage zum Beispiel aus dem demografischen Wandel reagieren zu können, bedarf es einer vorausschauenden Wohnraumentwicklung. Diese umfasst neben Nachverdichtungen und Schließung von Baulücken auch die Erschließung von neuen Potentialflächen. Die nachfolgende Karte und Tabellen dokumentieren die wesentlichen Potenzialflächen auf kommunaler Ebene. Sie wurde im Rahmen der Befragung der Kommunen des bayerischen Allgäus im Zeitraum von November bis Dezember 2018 erhoben.

Von insgesamt 147 angeschriebenen Kommunen gaben 69 Kommunen an über Flächenpotentiale zu verfügen. Dies entspricht rd. 47 % aller Kommunen. Demgegenüber äusseren 20 % der Kommunen nicht über Flächenpotenziale zu verfügen. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen verfügt das Allgäu damit über eine Vielzahl von über die ganze Region verteilten Flächenpotenzialen, die Bedarfe aufnehmen können. In Einzelprüfungen

muss dann jeweils die Entscheidung für oder gegen jeweilige Projekte getroffen werden. Als Beispiele für große Flächenpotentiale lassen sich etwa die Konversionsflächen der Jäger- und Grüntenkaserne in Sonthofen anführen.

Karte 25: Flächenpotenziale Allgäuer Gemeinden



© bulwiengesa AG 2019

Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2019
Quelle: Angaben der Kommunen im Rahmen der Befragung Ende 2018
Anmerkung: Es werden nicht alle Kommunen namentlich erwähnt.

Nachfolgende Auflistung dokumentiert ausgewählte Potenzialflächen für die Landkreise im Allgäu in Bebauungsplänen (d.h. Nachverdichtungen B-Plan, B-Plan in Aufstellung, Baulücke mit B-Plan) als Ergebnis der Befragung. Allerdings ist eine Auflistung keine Garantie für eine Umsetzung der Potenziale!

Tabelle 5: Wohnbauflächenpotenziale auf Landkreisebene (in Bebauungsplänen)

Nr	Landkreis	Kommune	Zeitraum	Größe (ha) Wohnbaufläche	Potential (WE)
1	Lindau (Bodensee)	Lindau	2019-2025	8,0	924
2	Lindau (Bodensee)	Röthenbach	Fertiggestellt	2,2	80
3	Lindau (Bodensee)	Opfenbach	k.A.	1,0	k.A.
4	Lindau (Bodensee)	Weißensberg	k.A.	1,0	70
Σ 1-4				12,2	1.074
5	Ostallgäu	Unterhingu	2019-2020	46	40
6	Ostallgäu	Marktoberndorf	2020-2025	14,2	465
7	Ostallgäu	Buchloe	k.A.	8,0	k.A.
8	Ostallgäu	Pforzen	2020	4,5	k.A.
9	Ostallgäu	Westendorf	2022-2026	2,9	40
10	Ostallgäu	Germaringen	k.A.	2,3	34
11	Ostallgäu	Pfronten	k.A.	2,0	k.A.
12	Ostallgäu	Rettenbach	2020	2,0	40
13	Ostallgäu	Görisried	2019	1,5	18
14	Ostallgäu	Biessenhofen	2019	1,2	27
Σ 5-14				84,6	664
15	Unterallgäu	Türkheim	2020	4,0	40
16	Unterallgäu	Ottobeuren	2021	3,5	70
17	Unterallgäu	Kronburg	2024	3,4	51
18	Unterallgäu	Lachen	2020	3,0	40
19	Unterallgäu	Pleiß	2019	2,5	20
20	Unterallgäu	Amberg	2019	2,0	24
21	Unterallgäu	Rettenbach a. Auerberg	2020	2,0	40
22	Unterallgäu	Kirchhaslach	2018	1,2	17
23	Unterallgäu	Buxheim	k.A.	1,2	30
24	Unterallgäu	Eppishausen	2019	1,0	13
Σ 15-24				19,8	345
25	Oberallgäu	Sonthofen	k.A.	4,7	k.A.
26	Oberallgäu	Wiggensbach	2020	3,6	50
27	Oberallgäu	Waltenhofen	2021	3,5	40
28	Oberallgäu	Weitnau	2021	3,0	40
29	Oberallgäu	Betzgau	2019	2,7	23
30	Oberallgäu	Fischen i. Allgäu	k.A.	1,6	35
31	Oberallgäu	Lauben	2020	1,5	24

32	Oberallgäu	Buchenberg	k.A.	1,2	13
33	Oberallgäu	Oy-Mittelberg	2020	1,2	30
34	Oberallgäu	Bolsterlang	k.A.	0,7	20
Σ 25-34				23,7	275

Quelle: Eigene Erhebung 2018/2019 im Rahmen der Befragung Ende 2018

Nachfolgende Auflistung dokumentiert ausgewählte Potenzialflächen für die Landkreise im Allgäu in Flächennutzungsplänen (d.h. Nachverdichtungen B-Plan, B-Plan in Aufstellung, Baulücke mit B-Plan) und ist keinesfalls abschliessend. Auch in diesem Fall ist der Zeitpunkt der Marktrealisierung oftmals fraglich.

Tabelle 6: Wohnbauflächenpotenziale auf Landkreisebene (in Flächennutzungsplänen)

Nr	Landkreis	Kommune	Zeitraum	Größe (ha) Wohnbaufläche	Potential (WE)
1	Lindau (Bodensee)	Lindau	2038	18,8	570
2	Lindau (Bodensee)	Lindau	2038	16,4	1.280
3	Lindau (Bodensee)	Opfenbach	k.A.	8,0	k.A.
4	Lindau (Bodensee)	Weißensberg	k.A.	2,0	k.A.
Σ 1-4				45,2	1.850
5	Ostallgäu	Marktoberdorf	k.A.	44,7	k.A.
6	Ostallgäu	Buchloe	k.A.	17,4	k.A.
7	Ostallgäu	Lamerdingen	k.A.	11,4	k.A.
8	Ostallgäu	Unterhingu	2020	9,0	10
9	Ostallgäu	Roßhaupten	k.A.	8,0	k.A.
10	Ostallgäu	Germaringen	k.A.	6,0	k.A.
11	Ostallgäu	Bidingen	k.A.	5,5	50
12	Ostallgäu	Mauerstetten	k.A.	5,0	150
13	Ostallgäu	Pfronten	k.A.	3,6	k.A.
14	Ostallgäu	Markt Irsee	2023	1,5	30
Σ 5-14				112,1	240
15	Unterallgäu	Babenhausen	k.A.	38,0	k.A.
16	Unterallgäu	Ottobeuren	k.A.	20,0	400
17	Unterallgäu	Pfaffenhausen	k.A.	15,0	k.A.
18	Unterallgäu	Breitenbrunn	2020	10,3	k.A.
19	Unterallgäu	Dirlewang	k.A.	7,5	k.A.
20	Unterallgäu	Kronburg	k.A.	6,8	100
21	Unterallgäu	Pleiß	2023	4,5	72
22	Unterallgäu	Sontheim	2030	4,5	60

23	Unterallgäu	Westerheim	2023	4,0	k.A.
24	Unterallgäu	Buxheim	k.A.	2,0	50
Σ 14-24				112,6	682
25	Oberallgäu	Oy-Mittenberg	k.A.	60,0	k.A.
26	Oberallgäu	Sonthofen	k.A.	12,5	k.A.
27	Oberallgäu	Burgberg i. Allgäu	2030	10,0	225
28	Oberallgäu	Buchenberg	k.A.	6,5	k.A.
29	Oberallgäu	Lauben	2020	3,7	62
30	Oberallgäu	Wiggensbach	2020	3,6	k.A.
31	Oberallgäu	Waltenhofen	2021	3,5	k.A.
32	Oberallgäu	Fischen i. Allgäu	k.A.	1,0	k.A.
33	Oberallgäu	Haldenwang	k.A.	0,6	k.A.
Σ 25-33				101,4	285

Quelle: Eigene Erhebung 2018/2019 im Rahmen der Befragung 2018

5. Standortörtliches Stärken-Schwächen-Profil

Auf Basis der Analyseergebnisse lässt sich aus der soziodemografischen, sozioökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Analyse folgendes Stärken-Schwächen beziehungsweise Chancen-Risiko-Profil für das bayerische Gesamtallgäu erstellen.

SWOT-Profil Bayerisches Allgäu	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> • Heterogene Wirtschaftsstruktur (insb. durch klein- und mittelständische Unternehmen) • Unterschiedliche Branchenschwerpunkte • Hochschule für angewandte Wissenschaften Kempten als eine zentrale Aus- und Fortbildungseinrichtung • Zusätzliche Einrichtungen der Wissensgenerierung und des Wissenstransfers vorhanden • Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten in Augsburg, München, Zürich, Bregenz, Bodenseeregion etc. • Sehr gute bis gute verkehrstechnische Erschließungsqualität entlang von Straße und Luft, nur teilweise für Schiene. • Wohnstandort mit guter infrastruktureller Versorgung (Einkaufs-/ Sportmöglichkeiten, Vereine etc.) und guter Wohnqualität • Standort mit hohem Freizeitwert, insbesondere durch die exponierte Landschaft und regelmäßige kulturelle Veranstaltungen und Events • Rückgang der Arbeitslosenquote, steigende Beschäftigtenzahlen • Gute Kaufkraftsituation und überdurchschnittlich hohe Eigentumsquote • Deutliche Steigerung der touristischen Kennwerte • Positive Bevölkerungsentwicklung und Wandergewinne 	<ul style="list-style-type: none"> • Punktuell negative Bevölkerungsentwicklung • Zunehmende Überalterung der Bevölkerung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Positive Bevölkerungsentwicklung bis 2030 und Zuwanderungsgewinne • Wohnflächenpotentiale und Nachverdichtungspotentiale vorhanden • Vorhandene Aus- und Fortbildungseinrichtungen bilden Grundlage für Forschung und Entwicklung • Geografische Lage, vor allem zur Schweiz, Lichtenstein und Österreich, schafft Möglichkeiten • Vorhandene F&E Infrastruktur und Einrichtungen zum Wissenstransfer entsprechen den regionalen Wirtschaftskompetenzen • Landschaftliche Attraktivität und gut bezahlte Arbeitsstellen (hohe Kaufkraft!) schaffen Anreize Auszubildende und Fachkräfte aus anderen Regionen anzulocken • Hohe Anzahl an Zweitwohnungen und Ferienwohnungen mit Mobilisierungspotenzial (verdeckter Leerstand) 	<ul style="list-style-type: none"> • Überalterung der Bevölkerung • Mangelnde Demografiefestigkeit des vorhandenen Wohnimmobilienbestands • Fachkräftemangel, dadurch sinkende Wettbewerbsfähigkeit • Zukünftiger Bedarf an Fachkräften kann nicht aus dem regionalen Fachkräftepool gedeckt werden • Verlust von Wissen bzw. Humankapital (z.B. durch die Abwanderung von jungen, gut ausgebildeten Arbeitskräften) und damit Verlust von Wirtschaftskraft

Darstellung: Eigene Darstellung, 2019

6. Gebietstypenspezifische Zielgruppen und Nachfrageanalyse

Um die 147 Kommunen des bayerischen Allgäus hinreichend in der Analyse zu berücksichtigen, greift die vorliegende Studie – wie eingangs dargelegt – auf eine Typisierung (Clustering) der Gemeinden zurück. Grundlage für das Clusterverfahren bilden die folgenden Indikatoren:

- Pendlersaldo pro Einwohner (2017)
- Gästeübernachtung pro Einwohner (2017)
- Anzahl Gästebetten pro 1.000 Einwohner (2017)
- Kaufkraft je Einwohner (2018) und
- Gewerbesteuer (netto) pro Einwohner (2016)

Dieser Analyseschritt bildet die Grundlage für eine tiefere Zielgruppen- und Nachfrageanalyse innerhalb einzelner ausgewählter Cluster.

6.1 Fünf Allgäuer Raumtypen

Insgesamt wurden fünf Cluster identifiziert. Nachfolgend werden die Eigenschaften und die Größe der einzelnen Cluster kurz näher beschrieben.

Cluster 1

Cluster 1 stellt zusammen mit Cluster 4 die mengenmässig kleinsten Cluster mit jeweils 9 Kommunen dar. Kennzeichnend für Cluster 1 ist der hohe negative Pendlersaldo, die geringen Gewerbesteuereinnahmen und die niedrige Kaufkraft. Diese drei Indikatoren sind im Vergleich zu allen anderen Clustern in Cluster 1 am schwächsten ausgeprägt.

Cluster 2

Mit insgesamt 69 Kommunen ist Cluster 2 der größte Cluster. Dieser Cluster zeichnet sich durch seine hohe Kaufkraft und seine hohen Gewerbesteuereinnahmen aus. Außerdem pendeln relativ viel svp-Beschäftigte in die Kommunen ein, während relativ wenig svp-Beschäftigte zeitgleich auspendeln.

Cluster 3

Cluster 3 ähnelt bezogen auf das Abschneiden der Indikatoren Cluster 1, wenn auch das Abschneiden der einzelnen Indikatoren nicht ganz so negativ ausfällt. So ist das Cluster ebenfalls durch einen negativen Pendlersaldo und geringe Gewerbesteuereinnahmen ge-

kennzeichnet. Gleichzeitig sind tourismus- und wohlstandbezogene Indikatoren schwach ausgeprägt. Insgesamt zählen 32 Kommunen zu diesem Cluster.

Cluster 4

Kennzeichnend für das vierte Cluster ist seine niedrige Kaufkraft. Cluster 4 weist zusammen mit Cluster 1 die niedrigste Kaufkraft aller fünf Cluster auf. Ähnlich zu Cluster 1 und 3 weist auch Cluster 4 nur geringe Gewerbesteuereinnahmen auf.

Cluster 5

Auf Cluster 5 entfallen 28 Kommunen. Dieses Cluster ist vor allem durch seine touristische Kompetenz gekennzeichnet. So sind die touristischen Indikatoren, d.h. Anzahl der Gästeübernachtungen und die Anzahl der Gästebetten sehr stark. Zudem zeichnet sich Cluster 5 durch seine hohe Kaufkraft aus und auch die Gewerbesteuereinnahmen sind nach Cluster 2 die höchsten aller fünf Cluster.

Tabelle 7: Ausprägung der Bestimmungsindikatoren zur Clusteranalyse

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

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung, 2019

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

Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung, 2019

6.2 Geomilieubetrachtung

Bei den Geo-Milieus handelt es sich um ein Tool zur mikrogeografischen Marktsegmentierung und Marketingunterstützung. Die Zielgruppenbestimmung orientiert sich an der Lebensweltanalyse unserer Gesellschaft. Es werden in den Milieus Menschengruppen zusammengefasst, die sich in Lebensauffassung und Lebensweise ähneln. Grundlegende Wertorientierungen gehen dabei ebenso in die Analyse ein wie Alltagseinstellungen zur Arbeit, zur Familie, zu Geld und zum Konsum. Es entsteht ein ganzheitliches Bezugsbild. Die Grenzen zwischen den Milieus sind fließend, es gibt Berührungspunkte und Überschneidungen.

Diese Milieucharakterisierung unterstreicht und betrachtet durch einen anderen Blickwinkel die soziodemografische und vor allem die ökonomischen Faktoren für das Allgäu. Für die Nachfrage- und Angebotssituation im Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies eine Diversifikation der Lagen und Produkte.

Unterschiedliche Verteilungsmuster zwischen den Clustern

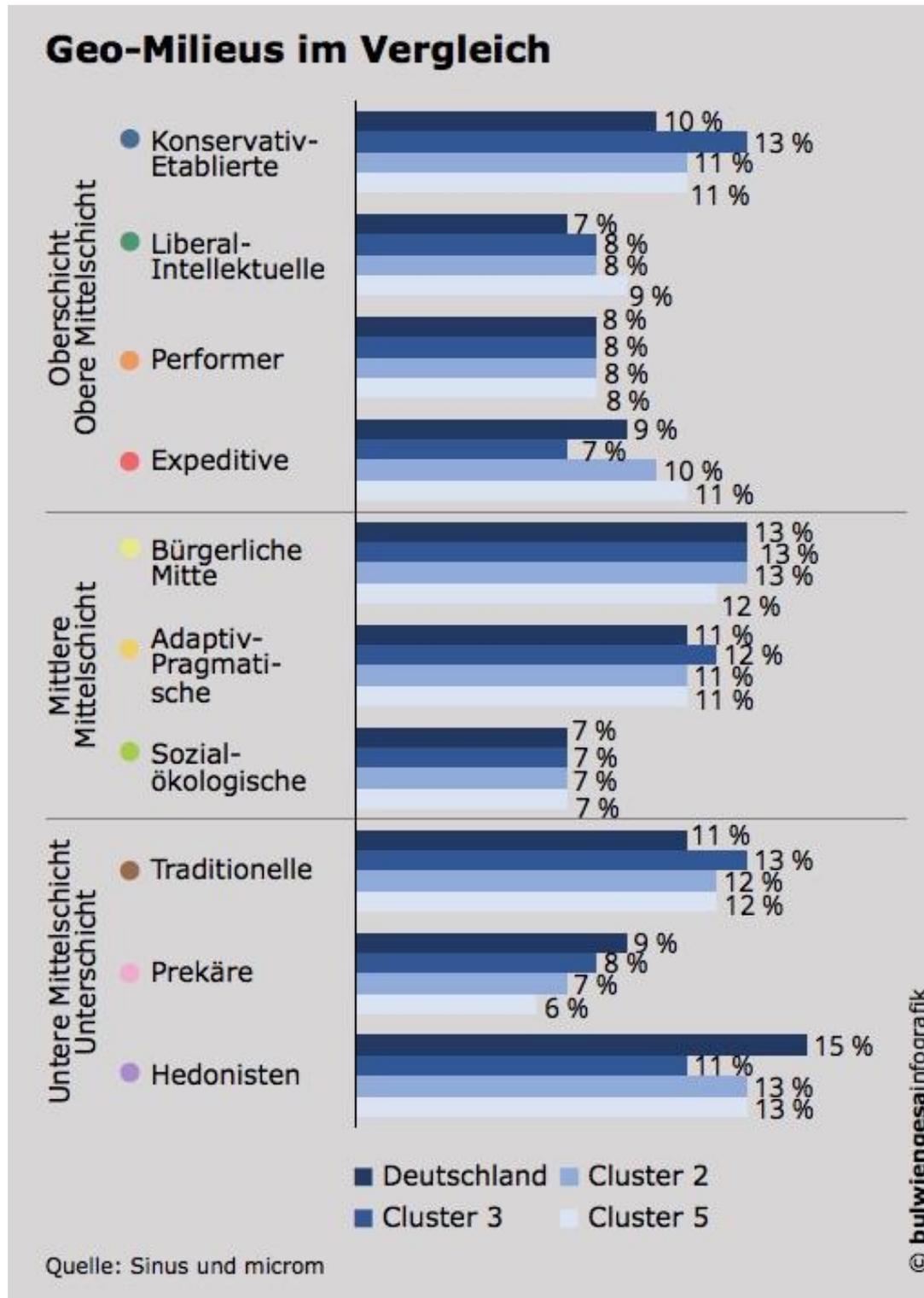
Nachfolgend sind die Ergebnisse der Geomilieubetrachtung für die Cluster 2, 3 und 5 dargestellt. Hier zeigen sich teilweise deutliche Unterschiede in Bezug auf die dominierenden Geomilieus.

In Bezug auf die Differenzierung in das übergeordnete Schichtungsgefüge Oberschicht/obere Mittelschicht, mittlere Mittelschicht und untere Mittelschicht/Unterschicht zeigt sich, dass die Oberschicht/obere Mittelschicht in allen drei betrachteten Cluster die prägende Schicht darstellt. Zu ihr zählen die Geomilieus der Konservativ-Etablierten, der Liberal-Intellektuellen, das Milieu Performer und das Expeditives Milieu. Am stärksten ist diese Schicht mit einem Anteil von 39 % in Cluster fünf ausgeprägt, gefolgt von Cluster zwei mit 37 % und Cluster drei mit 35 %.

Demgegenüber verzeichnet Cluster 3 ein ausgeprägtes Milieu der Mitte, welches sich aus den Geomilieus der Bürgerlichen Mitte, dem Adaptiv-pragmatischen Milieu und dem Sozialökologischen Milieu zusammensetzt. Der Anteil dieser Milieus beträgt in Cluster 3 zusammengenommen rd. 33 % und damit zwei Prozentpunkte mehr als in Cluster 2 und drei Prozentpunkt mehr als in Cluster 5.

Die untere Mittelschicht ist in allen drei Clustern wiederum mehr oder weniger gleich stark ausgeprägt und bewegt sich zwischen 31 % in Cluster 5 und 32 % in Cluster 2 und 3.

Abbildung 15: Verteilung der Geomilieus in den einzelnen Allgäuer Clustern



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2019
 Quelle: microm 2018

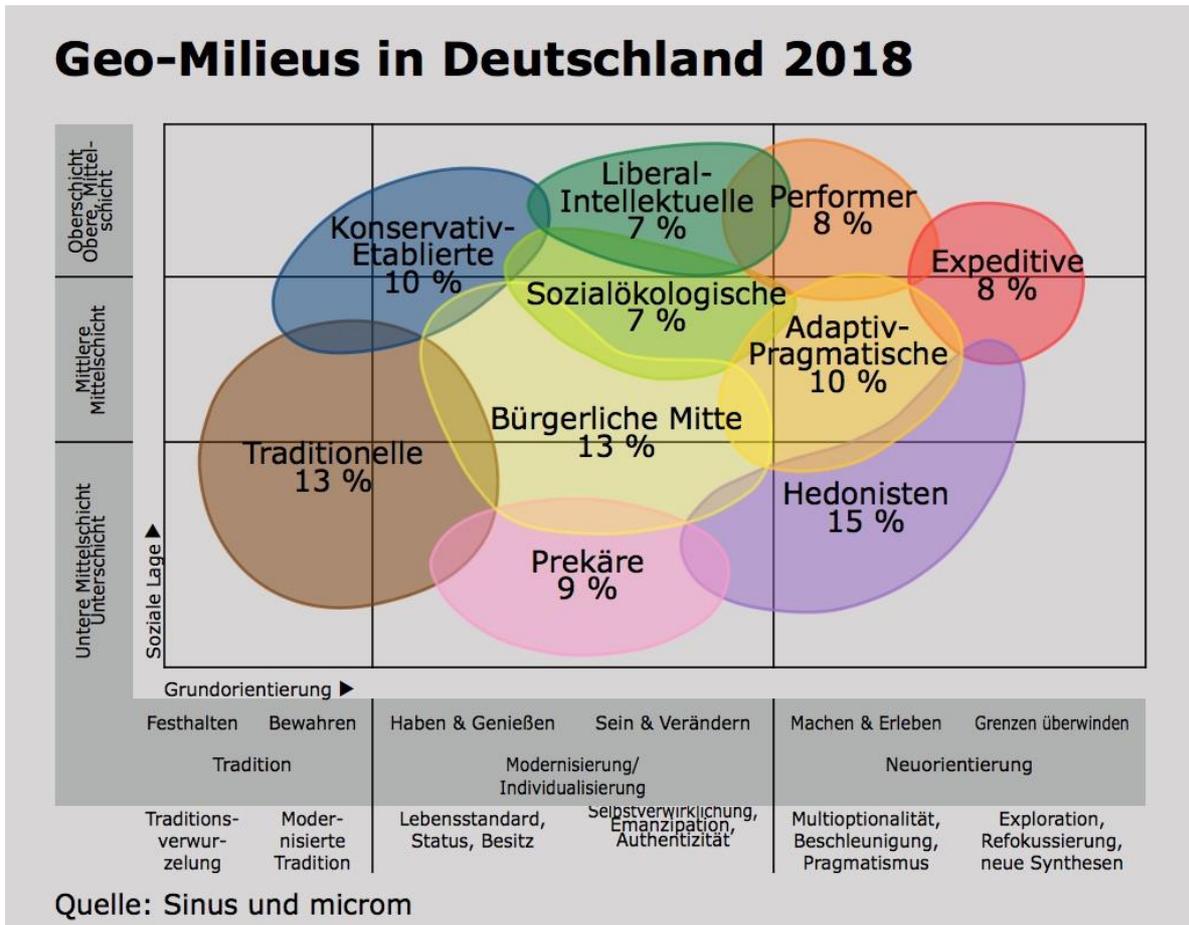
Schichtungsgefüge in den einzelnen Allgäuern Clustern besser als die Verteilung in Gesamtdeutschland

Betrachtet man die drei ausgewählten Cluster des Allgäus und setzt diese in Beziehung zur gesamtdeutschen Verteilung, so zeigt sich, dass die Cluster in Bezug auf die einzelnen übergeordneten Schichtstufen mehrheitlich besser abschneiden als der gesamtdeutsche Schnitt oder mindestens dem Deutschlandschnitt entsprechen. So fällt auf, dass die sozial gehobenen Milieus (Konservativ-Etablierten, Liberal-Intellektuellen, Performer und Expeditiv) teilweise deutlich stärker vertreten sind wie auf bundesdeutscher Ebene. Ihr Anteil liegt zwischen 1% (Cluster drei) bis 5 % (Cluster fünf) höher wie auf bundesdeutscher Ebene (34 %).

Auch im Bereich der Milieus der unteren Mitte beziehungsweise Unterschicht (d.h. Traditionelle, Prekäre und Hedonisten) schneiden die jeweiligen Cluster gegenüber dem Bild auf Bundesebene deutlich besser ab. Zwischen 31 % (Cluster fünf) beziehungsweise 32 % (Cluster 2 und 3) der Haushalte lassen sich diesen Geo-Milieus zuordnen, in Deutschland rd. 35 %.

Die stärkste Übereinstimmung zum bundesdeutschen Schnitt zeigt sich hingegen bei den Milieus der mittleren Mittelschicht. Im bundesdeutschen Durchschnitt liegt der Anteil an Haushalten in dieser Schichtstufe bei 31 %, in den Cluster des Allgäus bewegen sich die Anteile zwischen 30 % (Cluster 5) und 33 % (Cluster 3).

Abbildung 16: Verteilung der Geomilieus auf gesamtdeutscher Ebene



Darstellung: Eigene Darstellung und Berechnungen, 2019
 Quelle: microm 2018

Diese Milieucharakterisierung unterstreicht und betrachtet durch einen anderen Blickwinkel die soziodemografische und vor allem ökonomischen Faktoren für das Allgäu beziehungsweise seiner Teilräume, hier zusammengefasst für die jeweiligen Cluster. Für die Nachfrage- und Angebotssituation im Wohnimmobilienmarkt bedeutet dies eine Diversifikation der Lagen und Produkte innerhalb des Allgäus.

Folgende Abbildung charakterisiert alle Geomilieus hinsichtlich ihrer Wohnpräferenzen, wodurch eine Differenzierung der Wohnwünsche ermöglicht wird.

Abbildung 17: Charakterisierung Geomilieus

Charakteristika der sozialen Milieus im Zusammenhang mit den Themenfeldern Wohnen und Wohnumfeld									
Milieus	Bevorzugte Lage	Bevorzugter Wohntyp	Welches soziale Umfeld?	Welche Infrastruktur?	Entscheidungsprofil	Bedarf und Mobilität	Partizipation	Kaufkraft	Integration
Konservativ-Etablierte	Gehobten, Stadtrand, Umland	EFH, kleine MFH, z. T. ETW	Homogen, Abgrenzung	Anbindung	Lage und Qualität	Versorgt, gering	Überrepräsentiert, „Macher“	Hoch/höchst	Wichtig, jedoch kaum Bedarf
Liberal-Intellektuelle	Innenstadt oder Land	Gehobener Altbau (ETW), individuell-energetisches EFH	Heterogen, aber problemfrei	Verkehrssarm, Kultur, Einkauf	Umwelt, Vielfalt, Qualität	Eigentum, eher gering	Überrepräsentiert, „Macher“	Hoch/höchst	Integrationsmilieu für statushohe Migranten
Performer	Innenstadt, auch Stadtrand (EFH)	Kleinere MFH/ETW (Townhouse bis Altbau)/EFH	Heterogen, aber problemfrei	Anbindung, Kultur, Einkauf, Gastronomie	Vielfalt, Qualität	Eigentum, sehr hoch	Durchschnitt, hohes Engagementpotenzial, z. T. Protest	Hoch/höchst	Weniger wichtig, da geringe Quartiersbindung, kaum Bedarf
Expeditive	Innenstadt (wenn vital)	Blockrand	Vielfältig, aber problemfrei	Erlebnis, Anbindung	Vitales Umfeld	Später Eigentum, sehr hoch	Durchschnitt, z. T. Protest, kurzfristiges Engagement	Gering/hoch	Wichtig, „Bridging“-Funktion für statusschwache Migranten/Milieus
Adaptiv-Pragmatische	Stadt/Stadtrand	Reihenhaus, auch ETW, kleine MFH	Überschaubar	Anbindung	Leistung, Sicherheit	Eigentum, hoch	Gering, Potenzial, Betroffenheit	Mittel/höher	Offenheit ggü. Fremden, pot. Brückenfunktion für interkulturelle Integration
Traditionelle	Stadtrand	Zeile, einfache/mittlere EFH/ZFH	Homogen, überschaubar, ruhig	ÖPNV, Gesundheit/Nahvers.	Veränderungen vermeiden	Sehr gering	Eher gering, „Aufgabe für andere“	Gering/mittel	Vorbehalte und Zurückhaltung ggü. Fremden
Sozialökologische	Stadtrand, Innenstadtrand	Breiteres Spektrum, auch EFH	Offen für heterogen, aber kontaktarm	Verkehrssarm	Gelegenheit, Natur	Eher gering	Durchschnitt, ausgeprägtes Verantwortungsgefühl	Mittel	Offen für Vielfalt und kulturelles Miteinander
Bürgerliche Mitte	Stadtrand, Umland	Zeile, RH, einfache bis mittlere EFH/ZFH	Homogen, überschaubar	Anbindung, Kinderfreundl.	Preis/Leistung, Sicherheit	Gering	Überrepräsentiert, „Mitmacher“, bürgerliche Pflicht	Mittel	Zunächst Distanz, jedoch prinzipiell Aufgeschlossenheit
Prekäre	Innenstadt und Stadtrand	Blockrand, Zeile (preiswert, gef.)	Eher homogen	Sozial, ÖPNV	Leistung/Verfügbarkeit	Mittel	Gering, wird anderen überlassen	Gering	Unwichtig, Abgrenzung und Rückzug
Experimentalisten	Innenstadt	Hochhaus, Blockrand	Heterogen	Vielfalt/Erlebnis	Leistung, geograf. Lage	Sehr hoch	Gering, z. T. Protest, geringe Quartiersbindung	Gering/geringer	Wichtig, „Bridging“-Funktion für Statusschwache
Konsum-Hedonisten	Innenstadt, auch Stadtrand	Wenig Festlegung: Gelegenheit	Heterogen	Spaß und Erlebnis	Lage, Verfügbarkeit	Sehr hoch	Gewollt, kaum umgesetzt	Gering	Offener Umgang mit Vielfalt

Quelle: vhw

Quelle und Darstellung: vhw

6.3 Zielgruppenanalyse

Eine weitere Möglichkeit zur Zielgruppenanalyse beziehungsweise zu einem besseren Verständnis neben der Analyse auf Basis von Geomilieus die Analyse von Zielgruppen entlang von Lebensphasen von Haushalten.

Auch hinsichtlich der Lebensphasen der Haushalte zeigen sich zwischen den einzelnen Clustern des Allgäus teilweise deutliche Unterschiede. So wird beispielsweise die Mehrheit potentieller Nachfrager in Cluster zwei durch Haushalte mit alleinstehenden Senioren (21,5 %) oder Familienhaushalte (20,3 %) geprägt. Insgesamt gleicht Cluster zwei im Gegensatz zu den anderen Clustern in Bezug auf die gemessenen Anteile der einzelnen Lebensphasen mehr oder weniger der Situation für das Gesamtallgäu.

Cluster 3 wiederum verzeichnet mit einem Familienanteil von 32,7 % nicht nur den höchsten Anteil aller Cluster (Cluster 2: 20,3 %; Cluster 5: 16,4 %) sondern auch einen deutlich höheren Anteil als das Gesamtallgäu mit 20,8 %. Die zweite Gruppe, welche in Cluster 3 eine prägende Rolle spielt sind die älteren Familien mit einem Anteil von 5,8 %. Auch dieser Wert stellt im Vergleich zu allen anderen Clustern und zum Gesamtschnitt den höchsten Wert dar. Alle anderen Anteile sind hingegen im Vergleich zu allen anderen

Betrachtungsräumen schwächer ausgeprägt. Ein Grund für das hohe Abschneiden von Familienhaushalten ist sicherlich in den Möglichkeiten zu sehen, dass Familien in Kommunen des Clusters 3 am ehesten ihren Wunsch nach einem bezahlbaren „Haus im Grünen“ realisieren können.

Die Mehrheit der potentiellen Nachfrager in Cluster 5 sind entweder alleinstehende Senioren (23,4 %) oder Singles (17,6 %). Ebenfalls prägend sind ältere Paare (14,8 %) und Paare (11,6 %). Junge Paare, junge Familien und ältere Familien spielen hingegen in Cluster 5 nur eine untergeordnete Rolle. Ihr Anteil liegt zusammen bei gerade einmal 11 %. Mit Ausnahme von jungen Familien (3,4 %) und Familien (16,4 %) sind alle Lebensphasen in Bezug auf die anderen Raumeinheiten am stärksten ausgeprägt. Der geringe Anteil von Familien beziehungsweise jungen Familien lässt sich unter anderem mit den hohen Wohnpreisen und dem geringen Angebot an preisgünstigen Wohnraum erklären. In der Regel stehen in diesen Lebensphasen, sofern man kein Erbe angetreten hat oder andere finanzielle Zuwendungen erhält, die Vermögensbildung erst noch an.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Singles und Paare zentralere Wohnstandorte bevorzugen, Familien dagegen naturgemäß dezentralere. Die Zahlungsbereitschaft in den einzelnen Lebensphasen beeinflusst zusätzlich Standortpräferenz und vor allem Wohnungsgröße. Während jüngere Singles, Paare bzw. Familien eher zu finanziell schwächeren Haushalten zu zählen, sind steigt die Zahlungsbereitschaft im Normalfall mit fortschreitendem Alter an. Hinsichtlich der Zimmeranzahl sowie der Wohnungsgröße kann ebenfalls ein Anstieg parallel zum Alter und der Haushaltsgröße konstatiert werden. So fragen junge Singles, insbesondere am Anfang ihres Berufslebens, insbesondere 1- und 2-Zimmer-Wohnungen nach. Mit zunehmendem Alter wird auch bei 1-Personen-Haushalten der Wunsch nach Vergrößerung festgestellt.

Tabelle 8: Lebensphasen von Haushalten differenziert nach Raumtypen (2018)

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

Darstellung: Eigene Berechnung und Darstellung, 2019
 Quelle: microm, 2018

6.4 Angebotsanalyse

Für die Analyse der aktuellen Angebots- und Nachfragestruktur und den jeweiligen Wohnpräferenzen in den ausgewählten Clustern werden die segmentbezogene Nachfrage und Angebotspreise aus den Jahren 2017 und 2018 herangezogen. Grundgesamtheit sind alle im definierten Zeitraum auf der Internetplattform Immobilienscout24 für die jeweiligen Gemeinden eines Clusters eingestellten Wohnungen und Häuser. Die Datenbasis wurde bereinigt, um doppelte, stark lückenhafte (z.B. keine Angaben zur Wohnungsgröße) sowie plausible Einträge (z.B. Angebotsmieten >50 Euro/qm) auszuschließen. Die Nachfrageseite wird durch folgende drei Parameter abgebildet:

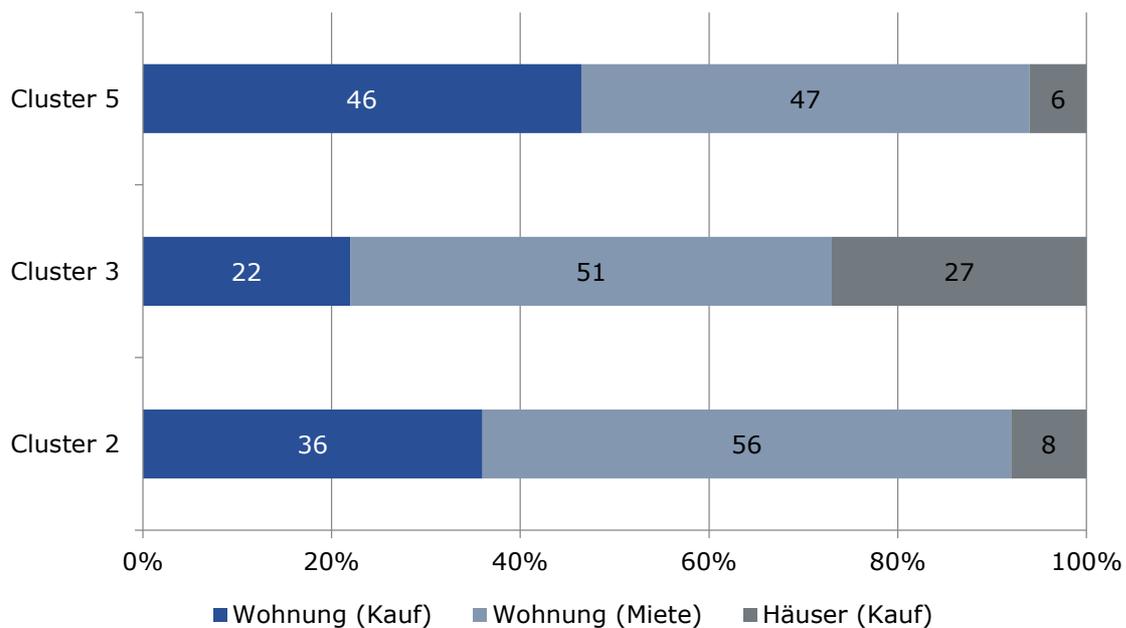
- Laufzeit des Angebots (je kürzer desto nachgefragter ist der Wohnungstyp)
- Anzahl der Klicks auf das Angebot gesamt
- Anzahl der Klicks auf das Angebot bezogen auf die Laufzeit.

Mietwohnungen dominieren die Angebotsstruktur in allen Clustern

Im Allgäu ist die Angebotsstruktur innerhalb der drei betrachteten Cluster mehrheitlich vom Mietwohnungsmarkt geprägt. Lediglich in Cluster 5 halten sich Miete und Eigentum mit jeweils 47 % Anteil die Waage. Dagegen wurden Häuser in diesem Cluster im Betrachtungszeitraum in wesentlich geringerer Zahl angeboten (6 %). In allen anderen

Clustern dominiert der Anteil der Mietwohnungen an allen Inseraten die Angebotsstruktur deutlich mit Anteilen über 50 %. In Cluster 3 fällt zudem der vergleichsweise hohe Anteil an Hausinseraten auf. Dieser liegt in Cluster 3 bei 27 % und damit im Vergleich zu Cluster 2 und 5 um 19 % bzw. 21 % höher.

Abbildung 18: Angebotsstruktur innerhalb der einzelnen Cluster differenziert nach Segmenten in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent)



Quelle: Immobilienscout24.de, Eigene Darstellung 2019

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

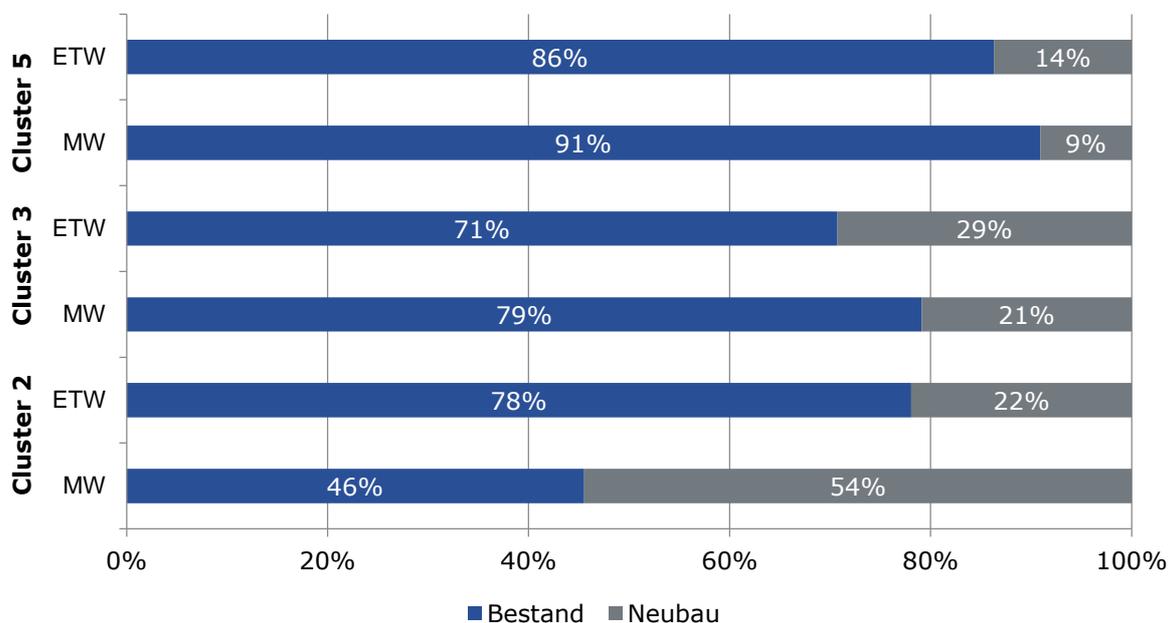
Bestandsangebote dominieren das Marktgeschehen

Bezogen auf das Alter der angebotenen Wohnungen dominieren Bestandsangebote das Geschehen in den Jahren 2017 bis 2018 in nahezu allen drei Clustern. Dies gilt sowohl für die Segmente Miet- als auch Eigentumswohnungen. Einzige Ausnahme bildet der Mietwohnungsmarkt in Cluster 2, welcher im Betrachtungszeitraum mit einem Anteil 56 % an allen inserierten Angeboten von Neubauangeboten dominiert wird. In allen Clustern und über alle Segmente hinweg bewegt sich der Anteil an Neubauangeboten in einer Spanne zwischen 9 % (Mietwohnungen in Cluster 2) bis 29 % (Eigentumswohnungen in Cluster 3).

Ein Grund für das hohe Abschneiden an Neubaumietwohnungen ist in der Struktur von Cluster 2 zu sehen. Dieser Cluster beheimatet alle größeren urbanen Verdichtungen des

Allgäu, allen voran die Städte Kempten, Memmingen und Kaufbeuren, die sich per se durch einen höheren Mietwohnungsbau auszeichnen.

Abbildung 19: Anteil an Neubauten (Baujahr nach 2016) am gesamten Wohnungsangebot in den Jahren 2017 bis 2018 (Angaben in Prozent)



Quelle: Immobilienscout24.de, Eigene Darstellung 2019

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

Preise durch klassische Faktoren beeinflusst

Der Preis von Immobilien wird durch eine Vielzahl preisbildender Faktoren bestimmt. Hierzu zählen Faktoren wie zum Beispiel die Lage, die Wohnungsgröße, die Situierung im Objekt, d.h. die Geschosse, oder das Jahr der Errichtung der Immobilie. Alle diese Faktoren führen im Ergebnis zu gewissen Preiszu- oder Preisabschlägen. Neben diesen Faktoren können aber auch Aspekte wie Ausstattungsqualitäten, der Sanierungszustand bei Altbauten sowie der Flächengrundriss einer Wohnung preisbildende Kräfte entfalten.

Bezogen auf die durchschnittlichen Angebotspreise zeigen sich zwischen den drei Clustern teilweise deutliche Unterschiede. So werden in Cluster 5 die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise, sowohl im Neubau als auch im Bestand, registriert. Im Mietsektor liegen sie im Durchschnitt und über alle Wohnungsgrößen hinweg liegen bei 11,10 Euro pro Quadratmeter im Neubau und 9,40 Euro pro Quadratmeter im Bestand. Im Eigentum bewegen liegen sie bei durchschnittlich 4.170 Euro pro Quadratmeter (Neubau) beziehungsweise 3.260 Euro pro Quadratmeter (Bestand). Die niedrigsten durchschnittlichen Angebotspreise werden demgegenüber in Cluster 3 registriert.

Differenziert nach Wohnungsgröße schneiden vor allem 1-Zimmer Apartments in den Cluster 2 und 5 überdurchschnittlich ab. So bewegen sich die Durchschnittsmieten pro Quadratmeter innerhalb der Kategorien deutlich über dem Durchschnittsgesamtwert des Clusters. Gleiches lässt sich für die 1,5 bis 2 Zimmerkategorie konstatieren. Ein Grund für diesen Befund liegt sicherlich darin, dass sich in Cluster 2 alle größeren urbanen Verdichtungen des Allgäus mit ihrer höheren Anzahl an Singlehaushalten befinden, was im Umkehrschluss auch die höhere Nachfrage und damit den hohen Quadratmeterpreis erklärt. In Cluster 5, dem „Tourismuscluster“ lässt sich der hohe Quadratmeterpreis mit einer hohen Nachfrage nach kleineren Apartments durch Touristen bzw. einen Aufschlag für den Lagefaktor erklären.

Im Bereich der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Hier dominieren, gemessen an der Zimmerzahl, mittelgroße bis große Wohnungen das Preisbild in allen betrachteten Clustern.

Tabelle 9: Durchschnittlicher Kauf- und Mietpreis in Euro pro Quadratmeter differenziert nach Segmenten und Zimmerzahl im Neubau und Bestand in den Jahren 2017 bis 2018

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

Quelle: Immobilienscout24.de, Eigene Darstellung 2019

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

Der geförderte bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau ist im Allgäu vertreten. Rd. 30 % der Gemeinden geben an, in dieser Hinsicht über Bestände zu verfügen. So werden neben den freifinanzierten Mietwohnungen im Allgäu auch Wohnungen durch kommunale Gesellschaften angeboten, die sich aufgrund ihres öffentlichen Auftrags jedoch in den Angebotspreisen unterscheiden. Der preisliche Schwerpunkt liegt, je nach Baualter, zwi-

schen 5,40 und 8,90 Euro/qm. So werden vor allem im Neubau teilweise Mieten aufgerufen, die an das freifinanzierte Mietniveau anknüpfen.

Soweit Rückmeldungen im Rahmen der Befragung vorlagen, gibt es in allen Stadt- und Landkreisen Bezieher von Wohnberechtigungsscheinen. Von der Tendenz her, ist der Anteil der Bezieher in den vergangenen Jahren gestiegen, aber insgesamt sehr volatil. Bedingt durch den hohen Anteil an Geschosswohnungsbau bzw. Mietwohnungen ist in den Stadtkreisen bzw. größeren Städten der Landkreise die Anzahl der Bezieher am höchsten.

Nur wenige Unterschiede bei den angebotenen Wohnungsgrößen zwischen den einzelnen Clustern erkennbar

Entgegen den Erwartungen sind zwischen den Clustern nur geringfügige Unterschiede hinsichtlich der registrierten Wohnungsgrößen von Eigentums- und Mietwohnungsangeboten erkennbar. Im Durchschnitt bewegen sich die inserierten Eigentums- und Mietwohnungen zwischen 77 und 102 qm, wobei sich zwischen Miete (77 bis 100 qm) und Eigentum (78 bis 102 qm) keine Unterschiede erkennen lassen. Erst eine Differenzierung zwischen Neubau und Bestand weist Unterschiede auf. So reicht beispielsweise die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Eigentumswohnungen im Neubau von 89 bis 102 qm, während sie im Bestand lediglich bei 78 bis 93 qm liegt. Dieser Umstand lässt sich mit dem in den letzten Jahren gestiegenen Pro-Kopf-Flächenverbrauch beziehungsweise dem Wunsch nach mehr Wohnraum erklären. Ein ähnlich gelagertes Bild zeigt sich für Mietwohnungen.

Die inserierten Häuser sind im Durchschnitt zwischen 102 qm (Cluster 5) und 146 qm (Cluster 2) groß.

Tabelle 10: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgröße (in Quadratmeter) nach Segmenten und Zimmerzahl differenziert nach Neubau und Bestand

Cluster 2						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW(Neubau)	44	71	92	122	136	94
ETW (Bestand)	35	64	88	116	153	86
MW (Neubau)	39	62	86	113	155	93
MW (Bestand)	39	61	85	110	144	82
Cluster 3						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW(Neubau)		70	89	98	139	89
ETW (Bestand)	35	67	88	110	164	93
MW (Neubau)		84	96	112	138	100
MW (Bestand)	63	68	94	110	141	93
Cluster 5						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW(Neubau)	36	66	99	113	176	102
ETW (Bestand)	38	58	90	111	145	78
MW (Neubau)	37	67	91	117	–*	92
MW (Bestand)	38	60	85	112	159	77

Quelle: Immobilienscout24.de, Eigene Darstellung 2019

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

7. Bedarfsanalyse

Wohnungsbedarf

Der **Wohnungsbedarf** einer Kommune errechnet sich primär aus der erwarteten Entwicklung der Haushaltszahlen, **nicht** aus derjenigen der Einwohnerzahlen, da die Wohnungsnachfrage stets von Haushalten ausgelöst wird. D. h. hier spielen neben der Bevölkerungsentwicklung auch Aspekte, wie die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (ausgelöst durch Alterung der Gesellschaft, Patchworkfamilien, steigendem Heiratsalter, zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen etc.) und die zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf eine Rolle.

Aus entsprechenden Annahmen unter anderem zu Ersatzbedarfsquote, Untermietverhältnissen und erforderlicher Mobilitätsreserve werden die drei Bestandteile Ersatz-, Nachhol- und Zusatzbedarf ermittelt.

7.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose vorgenommen. Der Prognosehorizont reicht bis 2030 und bezieht sich auf das Basisjahr 2017.

Methodische Basis dieser Wohnungsbedarfsprognose ist eine Haushaltsprognose von bulwiengesa, die auf Angaben zur Entwicklung und Struktur von Privathaushalten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) basiert.

Komponenten des Wohnungsbedarfs

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

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

Nachholbedarf: Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen). Der Fokus wurde jedoch vom Nachholbedarf wegbewegt, da der Gesamtbedarf durch diese vergangenheitsbezogene Größe oftmals zusätzlich überproportional, statistisch aber unvermeidbar, steigt. So prägen schon die Senioren in Pflegeheimen oder Wohngemeinschaften den Nachholbedarf entscheidend mit, da jeder Bewohner einen Haushalt darstellt und dem Wohnbestand gegenüber gestellt wird.

Anhand von Annahmen zu Mobilitätsreserven, Untermietverhältnissen und Zweitwohnungsnachfrage errechnet sich ein quantitativer Bedarf an Wohnungen, der sich aus Veränderungen der Haushalte ergibt (Zusatzbedarf). Durch die altersbedingte und sonstige Weise entstandene Mängel sowie durch die Zusammenlegung von Wohneinheiten entsteht ein Ersatzbedarf der dem Markt entzogenen Wohneinheiten.

Schliesslich kann sich ein Nachholbedarf bilden, wenn die bestehende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht durch das aktuelle Wohnungsangebot gedeckt wird. Somit führt die Behebung des Nachholbedarfs zu einer Annäherung des Angebots an die Nachfrage und zu einer Entspannung der Marktsituation.

Mittels einer Verrechnung der drei Bedarfskomponenten, die unterschiedliche Einflüsse beschreiben, erhält man den gesamten quantitativen Wohnungsbedarf, welcher als Anzahl der Wohneinheiten dargestellt wird.

Um einen konkreten Einblick in die regionalen Wohnungsbedarfe zu bekommen, werden in den folgenden Tabellen entsprechende Zahlen für die kreisfreien Städte Memmingen, Kempten, Kaufbeuren sowie für die Landkreise Ostallgäu, Oberallgäu, Lindau (Bodensee) und Unterallgäu dargestellt.

Aus methodischen Gründen ist eine weitere Ausdifferenzierung der Bedarfsprognose bis auf Gemeindeebene u. a. aufgrund des hohen Anteils an Gemeinden mit einer niedrigen Bevölkerungszahl, dem Fehlen valider Haushaltszahlen auf Gemeindeebene, einer teilweise sehr geringen Bautätigkeit und Unschärfen durch die Bautätigkeit von Ferienwohnungen nicht zielgerichtet umsetzbar.

Das Hauptaugenmerk gilt im Falle der vorliegenden Bedarfsanalyse dem Ersatz- und Zusatzbedarf. Diese zwei Größen können aufgrund statistischer Daten gut belegt und begründet werden, wogegen der Nachholbedarf eher einen Restbestand aus den Entwicklungen vergangener Jahre darstellt. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass der Nachholbedarf in touristischen Regionen bzw. Gemeinden aufgrund der Ferienwohnungen unterschätzt wird und so deutliche Unschärfen entstehen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass das Allgäu in einigen Teilen eine ausgesprochen hohe touristische Bedeutung besitzt. Die statistisch erhobene allgemeine Bautätigkeit weist Ferienwohnungen nicht gesondert aus. Das heißt, die Bautätigkeit kann in ausgewählten Fällen (= touristische Hot Spots) höher liegen als sie tatsächlich für den eigentlichen Wohnungsmarkt, und damit auch für die Berechnung des Bedarfs ausgehend von der Haushaltsentwicklung, von Relevanz ist. Bzw. der vorhandene Bedarf an Wohnungen kann auch höher liegen, als er statistisch nachweisbar ist, da die errichteten Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, sondern der touristischen Nutzung dienen. Letztendlich ist in allen Landkreisen und kreisfreien Städte ein Bedarf aufgrund steigender Haushaltszahlen erkennbar, der demografiebedingt jedoch ab 2025 abnimmt.

7.2 Bedarfe in Landkreisen und kreisfreien Städten

Die Bautätigkeit (durchschnittliche Fertigstellung 2014-2018) in den nachfolgenden Tabellen dient als Gradmesser, um die errechneten Bedarfszahlen in ein entsprechendes Verhältnis zu setzen.

Kempton mit einem hohen Nachholbedarf

Der ermittelte Bedarf für Kempton als Summe aus Ersatz- und Zusatzbedarf zeigt im Vergleich mit der in den nächsten Jahren angenommenen stabilen Bautätigkeit eine unausgeglichene Situation. Ein Ungleichgewicht zu Lasten der Bautätigkeit ergibt sich rein rechnerisch bereits ab 2020, was sich erst ab 2030 umkehren soll. Da in Kempton zudem ein erhöhter Nachholbedarf gegeben ist, der u. a. in der Charakteristik als Studentenstadt begründet ist, ist eine Erhöhung der Bautätigkeit für die nächsten Jahre anzustreben.

Tabelle 11: Bedarfsanalyse Kempton

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose in Kempton						
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	66	259	324	269	1,3	0,7
2018-2021	66	300	366	269	2,2	1,0
2018-2022	67	245	312	269	2,4	1,2
2018-2023	67	273	341	269	3,3	1,5
2018-2024	68	283	351	269	4,1	1,7
2018-2025	68	254	323	269	4,3	1,9
2018-2026	69	226	295	269	4,3	1,9
2018-2027	69	203	273	269	4,3	1,9
2018-	70	211	281	269	4,9	1,9

2028						
2018-2029	70	217	287	269	5,5	1,9
2018-2030	71	180	251	269	4,9	2,0
2018-2031	71	181	252	269	5,4	2,0
2018-2032	72	171	243	269	5,5	1,9
2018-2033	72	165	237	269	5,7	1,9
2018-2034	73	161	234	269	5,9	1,9
2018-2035	73	157	230	269	6,1	2,0

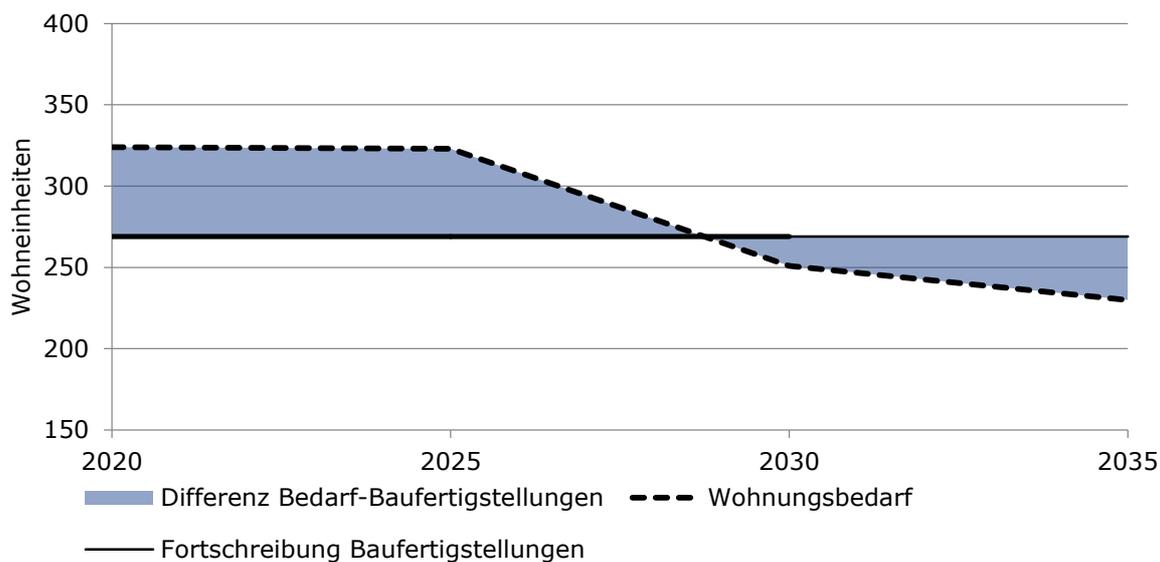
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Insbesondere sind hierbei die stark steigenden Haushaltsentwicklungen in den nächsten Jahren zu nennen. Die Verkleinerung der Haushalte fordert u. a. kleinteilige Wohnungsangebote, die dementsprechend die demografische Entwicklung – insbesondere hinsichtlich der sich verändernden Altersstrukturen – impliziert. Ohne Berücksichtigung des Nachholbedarfs wird ersichtlich, dass der Ersatz- und Zusatzbedarf in Kempten durch die bisherigen Fertigstellungen nicht gedeckt wird. Hinzu kommt der Nachholbedarf durch Wohngemeinschaften und deren hohe Zahl an Haushalten, der somit die Wohnknappheit weiter intensiviert. Der Nachholbedarf ist in der Bedarfsberechnung zumindest teilweise zu berücksichtigen. In Folge dessen besteht mittelfristig ein Bedarf, der deutlich über der fortgeschriebenen Bautätigkeit liegen dürfte und somit in künftige Bauplanungen einbezogen werden sollte. Ausgehend von den Nachfragestrukturen sind in der Stadt neben kleinteiligen Mietwohnangeboten, wie für Singles oder Studenten, auch Wohnungen für Familien anzubieten.

Abbildung 20: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Kempten



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Bedarf liegt über der Bautätigkeit in Kaufbeuren

In Kaufbeuren liegt der erwartete Bedarf großteils über der Bautätigkeit der letzten Jahre. Rechnerisch heißt das, der Bedarf wird langfristig durch die vorhandene Bautätigkeit nicht gedeckt. Erst ab 2030 wird mit einer Umkehr gerechnet. Weitere Anstrengungen sind notwendig, um den demografisch bedingten Wohnungsbedarf nachfragegerecht umzusetzen. Hier wird mit einer deutlichen Steigerung und auch Verkleinerung der Haushalte gerechnet. Für Kaufbeuren wird ein überdurchschnittlicher Anteil der über 65-Jährigen für 2030 prognostiziert. Darauf ist durch Angebote bzw. Umwandlungskonzepte zu reagieren.

Tabelle 12: Bedarfsanalyse Kaufbeuren

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose in Kaufbeuren						
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	41	103	144	160	1,4	1,4
2018-2021	41	143	185	160	2,3	1,7
2018-2022	42	164	206	160	3,1	2,0

2018-2023	42	146	188	160	3,4	2,2
2018-2024	42	160	202	160	4,3	2,5
2018-2025	42	148	191	160	4,5	2,8
2018-2026	43	154	197	160	5,2	2,9
2018-2027	43	141	184	160	5,3	3,0
2018-2028	43	131	174	160	5,4	3,0
2018-2029	44	137	181	160	6,1	3,1
2018-2030	44	124	168	160	6,0	3,0
2018-2031	44	119	164	160	6,2	3,1
2018-2032	44	116	161	160	6,5	3,2
2018-2033	45	114	158	160	6,8	3,4
2018-2034	45	107	152	160	6,9	3,2
2018-2035	45	106	151	160	7,1	3,4

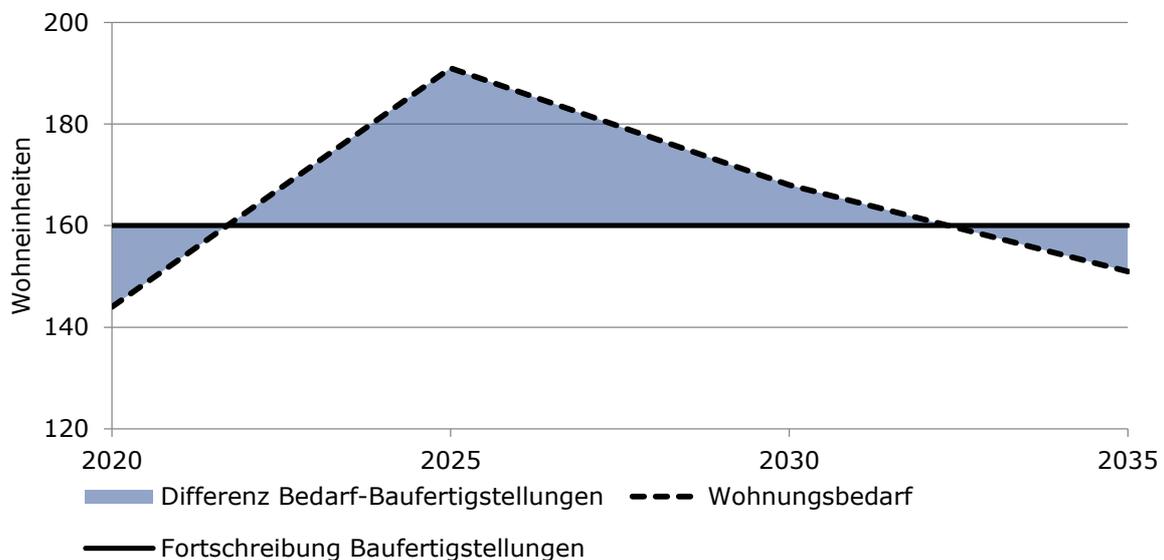
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Ergänzt man dieses Bild noch durch den Nachholbedarf, dann lässt sich insbesondere mittelfristig eine hohe Differenz zwischen Bedarf und Bauaktivität erkennen, die mit abgebaut werden muss. Letztendlich ist schon aufgrund der errechneten Differenz nur aufgrund des Ersatz- und Zusatzbedarfs ein erhebliches Defizit zu erkennen.

Abbildung 21: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Kaufbeuren



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Bautätigkeit in Memmingen deckt auch langfristig nicht den Bedarf

Für Memmingen ist ein über der Bautätigkeit der letzten Jahre liegender Bedarf berechnet. Besonders deutlich wird für die Stadt die prognostizierte Zunahme der Haushalte. Das weist auf die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnungsangeboten hin.

Tabelle 13: Bedarfsanalyse Memmingen

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose in Memmingen						
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	39	230	270	152	2,1	1,1
2018-2021	40	193	232	152	2,6	1,6
2018-2022	40	220	259	152	3,9	1,9
2018-2023	40	189	229	152	4,2	2,1
2018-2024	40	188	229	152	5,0	2,4

2018-2025	41	171	211	152	5,3	2,7
2018-2026	41	154	194	152	5,3	2,8
2018-2027	41	148	189	152	5,7	2,6
2018-2028	41	149	190	152	6,4	2,7
2018-2029	42	138	180	152	6,5	2,8
2018-2030	42	140	182	152	7,1	2,9
2018-2031	42	129	171	152	7,1	2,8
2018-2032	42	126	168	152	7,5	2,9
2018-2033	43	124	166	152	7,9	3,0
2018-2034	43	118	161	152	8,0	2,9
2018-2035	43	116	160	152	8,4	3,0

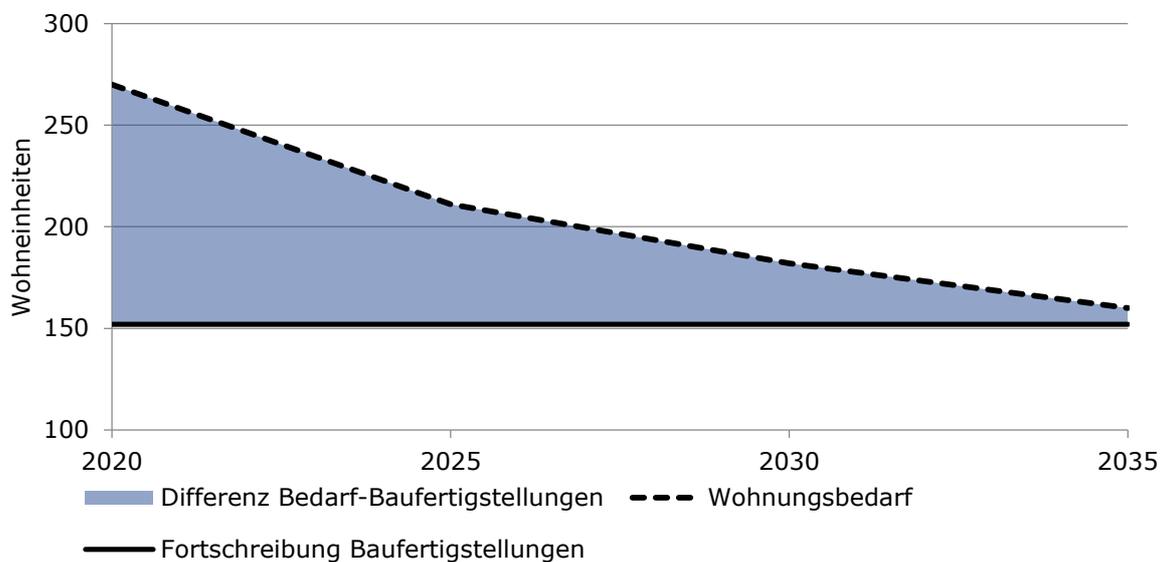
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Die Situation in Memmingen gestaltet sich ähnlich wie in Kempten und Kaufbeuren. Alleine der Ersatz- und Zusatzbedarf werden auch zukünftig höher eingeschätzt als die Bautätigkeit. Die statistische Größe Nachholbedarf würde zusätzlich die Differenz erhöhen.

Abbildung 22: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Memmingen



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Rechnerisch ist die Bedarfsdeckung durch die Bautätigkeit im Kreis Lindau (Bodensee) nahezu erreicht

In Lindau (Bodensee) gestaltet sich die Situation wesentlich touristischer, weshalb anzunehmen ist, dass die Bautätigkeit einen gewissen Anteil an Ferien- und Zweitwohnsitzen beinhaltet, was jedoch statistisch nicht separiert werden kann. Hinsichtlich der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist die demografische Nachfrage als verhaltener einzuschätzen, als es die Bautätigkeit widerspiegelt. Es ist darauf zu achten, dass keine lokalen Überangebote entstehen.

Der Landkreis Lindau (Bodensee) ist hinsichtlich der Zuordnung der Gemeinden zu den fünf Clustern heterogen. Mit den Clustern 2 und 5 stechen jedoch zwei Cluster hervor, die hinsichtlich Einwohnerprognose positiv sind. Auch die Bautätigkeit war in der Vergangenheit überdurchschnittlich. In einem Landkreis mit der heterogenen Struktur ist besonderes Augenmerk auf die lokalen Bedarfe zu legen. Das trifft vor allem in den Gemeinden mit hoher touristischer Bedeutung zu.

Tabelle 14: Bedarfsanalyse Landkreis Lindau (Bodensee)

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose im Lkr. Lindau (Bodensee)						
Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**	

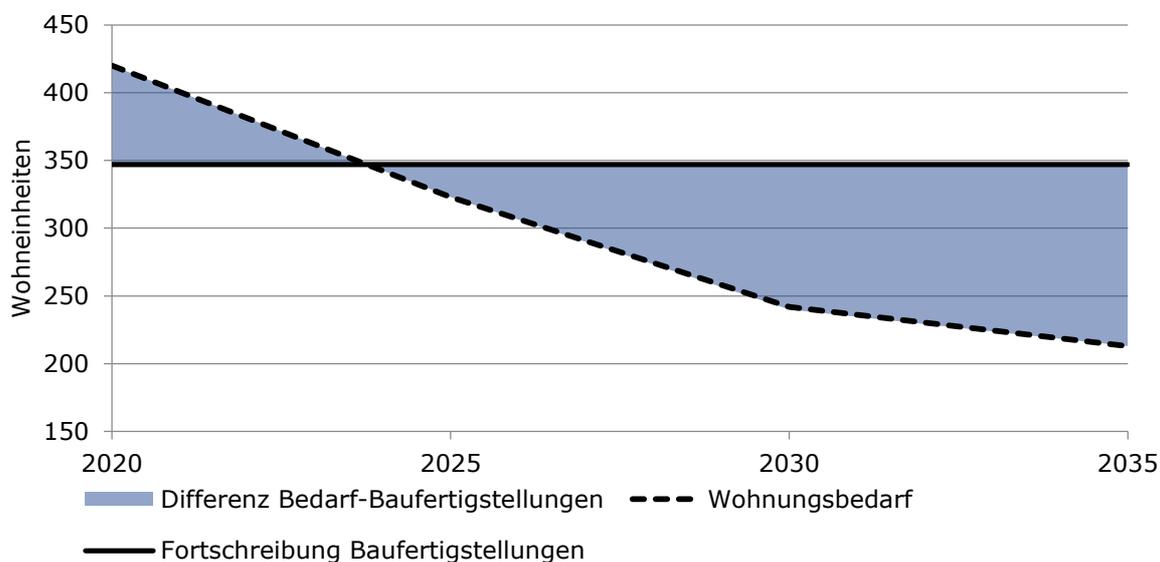
2018-2020	74	346	420	347	1,6	0,5
2018-2021	75	257	332	347	1,8	0,7
2018-2022	75	274	349	347	2,5	0,9
2018-2023	76	223	299	347	2,5	0,9
2018-2024	77	241	317	347	3,2	1,1
2018-2025	77	246	323	347	3,8	1,1
2018-2026	78	217	295	347	3,8	1,1
2018-2027	78	188	267	347	3,7	1,0
2018-2028	79	197	276	347	4,2	1,0
2018-2029	80	175	255	347	4,1	0,8
2018-2030	80	162	242	347	4,1	0,8
2018-2031	81	155	236	347	4,2	0,7
2018-2032	81	149	231	347	4,4	0,7
2018-2033	82	141	223	347	4,4	0,6
2018-2034	83	133	216	347	4,5	0,5
2018-2035	83	130	213	347	4,6	0,5

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Abbildung 23: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Landkreis Lindau (Bodensee)



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Hohe Bautätigkeit mittelfristig noch notwendig im Landkreis Ostallgäu

Bemerkenswert im Ostallgäu ist ebenfalls eine zunehmende Verkleinerung der Haushalte, obwohl es sich hier um eine Region handelt, die zu großen Teilen vom Haussegment dominiert wird. Die Herausforderung wird in der Umgestaltung des Wohnungsangebots liegen, das sich der neuen Situation annehmen muss. Berücksichtigung muss v. a. in den südlichen Gemeinden des Landkreises die touristische Nutzung des Wohnungsmarktes finden.

Tabelle 15: Bedarfsanalyse Landkreis Ostallgäu

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose im Lkr. Ostallgäu						
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	110	816	926	606	2,1	1,1
2018-2021	111	667	778	606	2,6	1,6
2018-2022	112	695	807	606	3,6	2,0
2018-	113	630	743	606	4,1	2,5

2023						
2018-2024	114	647	761	606	5,0	2,9
2018-2025	115	661	776	606	6,0	3,3
2018-2026	116	605	720	606	6,2	3,5
2018-2027	117	555	672	606	6,4	3,7
2018-2028	118	563	681	606	7,1	3,9
2018-2029	119	526	645	606	7,3	4,0
2018-2030	120	495	615	606	7,5	4,2
2018-2031	121	481	602	606	7,8	4,3
2018-2032	122	465	587	606	8,2	4,4
2018-2033	123	448	571	606	8,4	4,5
2018-2034	124	433	557	606	8,7	4,6
2018-2035	125	416	541	606	8,9	4,7

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

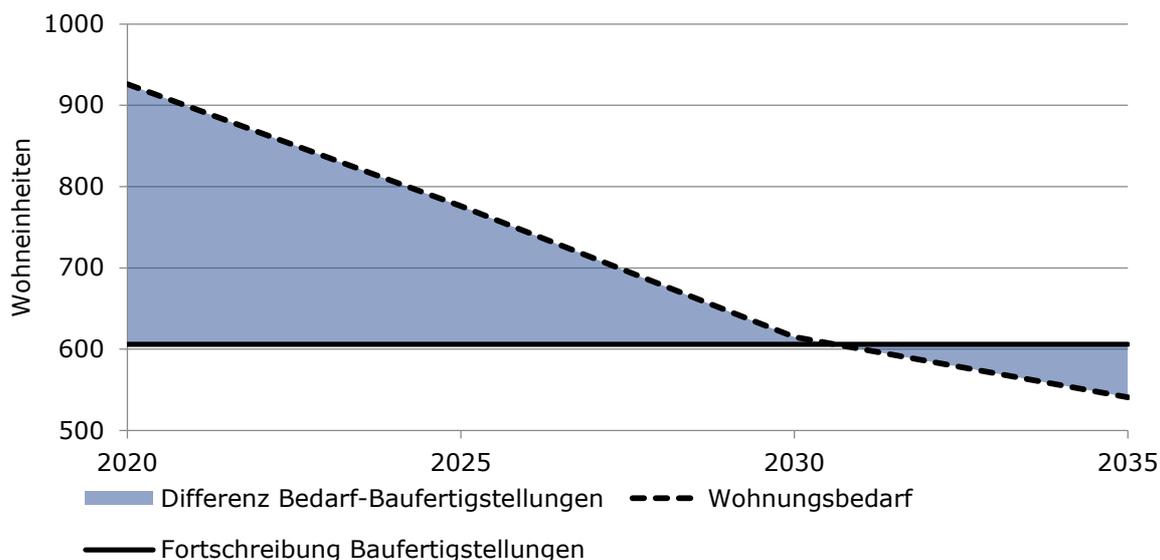
*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Erstaunlich ist die hohe Differenz aufgrund des Nachholbedarfs, der zusätzlich auch im Ostallgäu den Bedarf zusätzlich befeuert. Aber auch ohne Nachholbedarf liegt der Bedarf die nächsten Jahre über der Bautätigkeit.

Rein rechnerisch ist demografiebedingt ab 2031 mit einer Bedarfsabsenkung zu rechnen. Da im Landkreis eine Vielzahl der Gemeinden den soziodemografisch und wirtschaftlich bzw. touristisch starken Clustern 2 und 5 zuzuordnen sind, ist davon auszugehen, dass sich die Bedarfsdeckung noch weiter hinauszögern kann.

Abbildung 24: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Landkreis Ostallgäu



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Landkreis Unterallgäu mit deutlicher Haushaltszunahme und hohen Bedarfen

Für das Unterallgäu ist unter den aufgeführten Landkreisen und kreisfreien Städten die deutlichste Haushaltszunahme in den nächsten Jahren prognostiziert. Die sehr kleinteilige Gemeindestruktur ist von einer hohen Heterogenität in der Clusterzuordnung geprägt. In der Vergangenheit ist hinsichtlich der Bautätigkeit eine starke Dominanz des Einfamilienhausbaus gegeben. Die Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Immobilieneigentum sind dort situiert. Die Haushaltszunahme deutet auf eine sehr starke Verkleinerung der Haushaltsstrukturen hin, dem muss das Wohnungsangebot nachfragegerecht begegnen. Für die Zukunft ist ausgehend von den genannten strukturellen Gegebenheiten (z. B. im Kapitel 4.1 Immobilienbestand) im Landkreis mit einem Angebot an Bestandsimmobilien zu rechnen, die dann im Wettbewerb zum Neubau stehen.

Tabelle 16: Bedarfsanalyse Landkreis Unterallgäu

Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose im Lkr. Unterallgäu						
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	106	777	883	685	2,4	1,4
2018-2021	107	765	871	685	3,4	2,0
2018-	108	747	855	685	4,4	2,4

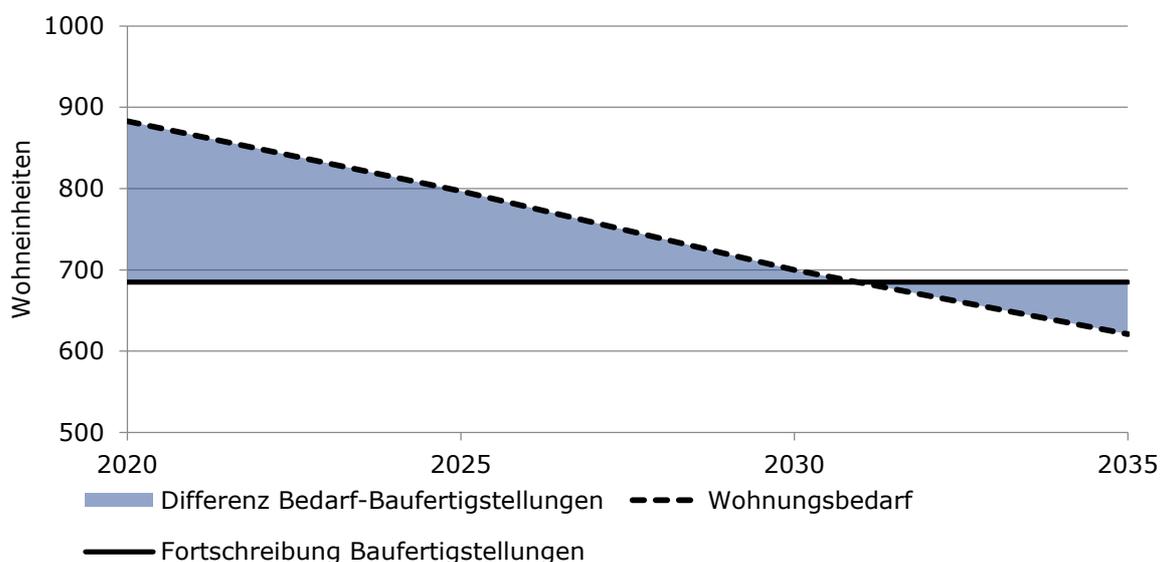
2022						
2018-2023	109	749	858	685	5,4	2,9
2018-2024	110	742	852	685	6,4	3,4
2018-2025	111	686	797	685	6,8	3,9
2018-2026	112	671	783	685	7,6	4,1
2018-2027	113	624	737	685	7,9	4,4
2018-2028	114	623	738	685	8,7	4,6
2018-2029	115	584	700	685	8,9	4,8
2018-2030	117	584	700	685	9,7	5,1
2018-2031	118	558	676	685	10,0	5,3
2018-2032	119	539	658	685	10,4	5,5
2018-2033	120	526	646	685	10,9	5,7
2018-2034	121	512	633	685	11,3	5,8
2018-2035	122	499	621	685	11,7	6,0

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Abbildung 25: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Landkreis Unterallgäu



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Hohe touristische Angebotsstrukturen „verwässern“ die Bedarfsanalyse im Landkreis Oberallgäu

Vor allem die südlich gelegenen Gemeinden im Landkreis Oberallgäu sind stark touristisch geprägt mit einem sehr hohen Angebot an Ferien- und Zweitwohnungen. Rein demografisch bedingt, wird die Bautätigkeit erst ab 2030 über dem errechneten Wohnungsbedarf liegen.

Tabelle 17: Bedarfsanalyse Landkreis Oberallgäu

	Bedarfskomponenten (WE p.a.), Ø Baufertigstellungen und Haushalts- und Bevölkerungsprognose im Lkr. Oberallgäu					
	Ersatzbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf	Ø Fertigst. (2014-2018)*	Haushaltsprognose in %**	Bevölkerungsprognose in %**
2018-2020	144	536	681	551	1,3	0,8
2018-2021	145	463	609	551	1,7	1,1
2018-2022	146	526	672	551	2,5	1,4
2018-2023	147	564	712	551	3,3	1,7
2018-	148	506	654	551	3,6	2,0

2024						
2018-2025	149	538	687	551	4,4	2,3
2018-2026	150	482	632	551	4,5	2,3
2018-2027	151	491	642	551	5,1	2,4
2018-2028	152	451	603	551	5,1	2,4
2018-2029	153	418	571	551	5,2	2,5
2018-2030	154	386	540	551	5,2	2,5
2018-2031	155	381	535	551	5,5	2,5
2018-2032	156	363	519	551	5,7	2,5
2018-2033	157	344	501	551	5,8	2,5
2018-2034	158	331	489	551	5,9	2,5
2018-2035	159	317	475	551	6,0	2,5

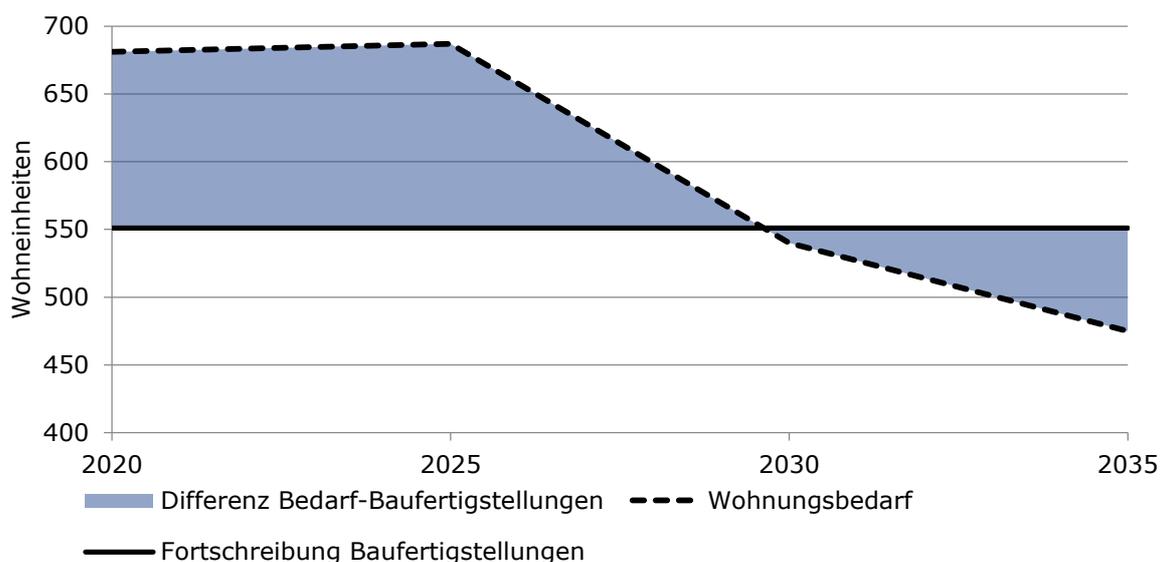
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

*Bautätigkeit wird mit Fertigstellungen gleichgestellt; Genehmigungen finden in diesem Fall keine Beachtung

**Die Haushalts- und Bevölkerungsprognose bezieht sich auf die zukünftig erwartete Entwicklung der absoluten Zahl zum entsprechenden Jahr

Ähnlich wie in den bereits analysierten Land- und Stadtkreisen übersteigt der Bedarf somit die zu Grunde gelegte kontinuierliche Bautätigkeit. Auch in diesem Fall ist der Nachholbedarf zu bedenken, der den Gesamtbedarf zusätzlich befeuert. Die Besonderheit des Oberallgäus besteht darin, im kleinen zu analysieren inwieweit touristisch bedingte Bautätigkeiten Einfluss haben und den Vergleich mit dem errechneten Bedarf verfälschen.

Abbildung 26: Differenz Bedarf-Baufertigstellungen Landkreis Oberallgäu



Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

Allen vorgestellten Stadt- und Landkreisen ist eine stark prognostizierte Zunahme der über 65 Jährigen. Anteile in dieser Altersklasse werden in Zukunft auf mindestens 25 % ansteigen. Auffällig ist auch ein deutlich geringerer erwarteter Anteil der 40 bis 65 Jährigen. Die anteiligen Verschiebungen in den restlichen Altersklassen sind teilweise nur marginal. So sind die Haushaltszunahmen nicht auf die klassischen Singles im jüngeren und mittleren Alter zurückzuführen, sondern auf eine Zunahme alleinstehender Senioren. Im Umkehrschluss müssen diese Verschiebungen sich in der qualitativen Wohnraumplanung wiederfinden, die jedoch nur im kleinen Rahmen, das heißt gemeindebezogen, effektiv gestaltet werden kann.

Die Nachholbedarfe werden der Vollständigkeit halber in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 18: Nachholbedarfe

	Nachholbedarf der kreisfreien Städte und Landkreise						
	Kempten	Kaufbeuren	Memmingen	Lkr. Lindau (Bodensee)	Lkr. Ostallgäu	Lkr. Unterallgäu	Lkr. Oberallgäu
2018-2020	3184	1962	547	1745	4978	3286	1500
2018-2021	2127	1311	367	1168	3327	2199	1009
2018-2022	1599	985	277	880	2501	1655	763

2018- 2023	1282	790	223	707	2006	1328	616
2018- 2024	1070	659	187	591	1675	1111	518
2018- 2025	919	566	162	509	1439	955	448
2018- 2026	806	497	142	447	1263	839	395
2018- 2027	718	442	127	399	1125	748	354
2018- 2028	647	399	115	361	1015	675	321
2018- 2029	590	364	105	329	925	616	295
2018- 2030	542	334	97	303	850	567	272
2018- 2031	501	309	90	281	786	525	253
2018- 2032	466	287	84	262	732	489	237
2018- 2033	436	269	79	245	685	458	223
2018- 2034	410	253	75	231	643	431	211
2018- 2035	386	238	71	218	607	407	200

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2020

8. Qualitative Bedarfsableitung

Legt man die Landkreis- und Stadtkreisgrenzen über die Clusterkarte des Allgäus, dann zeigen sich für die einzelnen Kreise folgende Bilder:

- Die Stadtkreise Kempten, Kaufbeuren und Memmingen gehören zum Cluster 2.
- Der Landkreis Unterallgäu zeigt sich sehr heterogen, alle Clustertypen sind vertreten und diese sind ungleichmäßig verteilt, Cluster 2 und 3 sind zahlenmäßig in der Mehrzahl.
- Im Landkreis Oberallgäu ist eine deutliche Zweiteilung mit dem Cluster 5 im Süden und dem Cluster 2 in der Mitte und im Norden gegeben.
- Im Landkreis Ostallgäu sind alle Clustertypen vertreten. Die Verteilung ist jedoch strukturierter als im Unterallgäu, das heißt im Süden der Tourismuscluster und um Kaufbeuren herum das Cluster 2.
- Der Landkreis Lindau (Bodensee) ist überwiegend vom Cluster 2 geprägt; am Bodensee und im Süden kommt Cluster 5 zum Tragen.

Zusammenfassend für die Wohnungsbedarfsprognose im Allgäu lässt sich feststellen, dass lokale Betrachtungen und Größendefinitionen unerlässlich sind. Die Stadt- bzw. landkreisbezogenen Berechnungen stellen einen Orientierungsrahmen dar, der kommunal entsprechend der vorhandenen Bautätigkeit, Nachfrage und Potenziale im Einzelfall zu verifizieren ist.

Tabelle 19: Zusammenfassung Wohnungsbedarfsprognose

Kreisfreie Stadt bzw. Landkreis	Ergebnis
Kempten	Ersatz- und Zusatzbedarf unter der Fortschreibung Bauaktivität
Kaufbeuren	Ersatz- und Zusatzbedarf über der Fortschreibung Bauaktivität
Memmingen	Ersatz- und Zusatzbedarf über der Fortschreibung Bauaktivität
Lindau (Bodensee)	Ersatz- und Zusatzbedarf unter der Fortschreibung Bauaktivität (hoher Tourismusanteil)
Ostallgäu	Ersatz- und Zusatzbedarf ab 2026 unter der Fortschreibung Bauaktivität (Tourismusanteil)
Unterallgäu	Ersatz- und Zusatzbedarf ab 2027 unter Fortschreibung Bauaktivität (sehr kleinteilige Struktur und hoher Eigentumsanteil)
Oberallgäu	Ersatz- und Zusatzbedarf ab 2025 unter Fortschreibung Bauaktivität (hoher Tourismusanteil)

Quelle: Eigene Darstellung, 2019

Doch was bedeuten diese Ergebnisse für die fünf Cluster, die in den Landkreisen oftmals gleichzeitig vertreten sind? Welche Herausforderungen für die Zukunft sind zu berücksichtigen?

Tabelle 20: Cluster 1

Cluster 1	
Anzahl Kommunen	9
Charakteristik	Hohes negatives Pendlersaldo Geringe Gewerbesteuereinnahmen Niedrige Kaufkraft
Bevölkerung 2017*	14.661 (Ø 1.629)
Bevölkerung 2030*	14.069 (Ø 1.563)
Bevölkerungsentwicklung 2017-2030	-592 (-4,0 %)
Fertigstellungen*	Σ 85 WE (Ø 9 WE)
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	5,8 WE
Potenzialflächen nach Bebauungsplan	1,2 ha, 17 WE
Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan	15,8 ha, 50 WE
Herausforderungen für die Zukunft	Die Gemeinden des Cluster 1 weisen eine zu großen Teilen negative bzw. geringe Bevölkerungsentwicklung auf, während die Bauaktivität oftmals überhöht erscheint. Hier gilt es ein Mittelmaß entsprechend der demografischen Entwicklungen und in Bezug auf Standortsicherung zu treffen.

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

*Durchschnitte nicht gewichtet

Anmerkung: keine Aussagen zu Geomilieu und Immobilienmarkt, da Struktur zu kleinteilig; Wohnbaupotenziale wurden aus der Befragung generiert; restliche Daten statistische Größen

Tabelle 21: Cluster 2

Cluster 2	
Anzahl Kommunen	69
Charakteristik	Hohe Kaufkraft Hohe Gewerbesteuereinnahmen Hohes Pendlersaldo (v.a. Einpendler)
Bevölkerung 2017*	447.603 (Ø 6.487)
Bevölkerung 2030*	454.002 (Ø 6.580)
Bevölkerungsentwicklung 2017-2030	+6.399 (+1,4 %)
Lebensphasen, Geomilieu	Allgäuer Durchschnitt, keine Lebensphase herausragend, 37 % gehören statistisch zur Oberschicht diese fragen v. a. Einfamilienhausangebote und hochwertige ETW nach
Fertigstellungen*	Σ 1.912 WE (Ø 28 WE)
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	4,3 WE
Potenzialflächen nach Bebauungsplan	107,2 ha, 1.104 WE
Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan	220,4 ha, 927 WE

Immobilienmarkt	Höhere Nachfrage von Miet- als von Eigentumswohnungen, Neubauangebote haben bei Mietwohnungen einen Anteil von rd. 50 %, bei Eigentumswohnungen dominiert der Bestandsmarkt; die Mieten und Preise der Angebote sind durchschnittlich
Herausforderungen für die Zukunft	Die Bevölkerungsprognose der Gemeinden des Cluster 2 erscheint, wie auch die Bautätigkeit, für die Verhältnisse ausgewogen. Es geht langfristig um zielgruppenspezifische nachfragegerechte Wohnungsangebote (vor allem demografiefest). Der hohe Wettbewerb durch den Bestandsmarkt gilt es zu berücksichtigen.

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

*Durchschnitte nicht gewichtet

Anmerkung: Wohnbaupotenziale wurden aus der Befragung generiert; restliche Daten statistische Größen

Tabelle 22: Cluster 3

Cluster 3	
Anzahl Kommunen	32
Charakteristik	Negativer Pendlersaldo Geringe Gewerbesteuereinnahmen Tourismus- und wohlstandsbezogene Indikatoren schwach
Bevölkerung 2017*	54.575 (Ø 1.705)
Bevölkerung 2030*	55.212 (Ø 1.725)
Lebensphasen, Geomilieu	Überdurchschnittlich hoher Anteil an Familien und älteren Familien, ältere Singlehaushalte unterdurchschnittlich, 35 % gehören statistisch zur Oberschicht diese fragen v. a. Einfamilienhausangebote und hochwertige ETW nach
Bevölkerungsentwicklung 2017-2030	+637 (+1,2 %)
Fertigstellungen*	Σ 312 WE (Ø 10 WE)
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	5,7 WE
Potenzialflächen nach Bebauungsplan	16,4 ha, 848 WE
Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan	27,3 ha, 232 WE
Immobilienmarkt	Hoher Anteil Kaufangebote für Häuser und geringer für Wohnungen, Neubauangebote haben bei Eigentumswohnungen einen Anteil von rd. 30 %, bei Mietwohnungen dominiert der Bestandsmarkt; die Mieten und Preise der haben im Vergleich zu den anderen Clustern die niedrigeren Werte
Herausforderungen für die Zukunft	Die Bevölkerungsprognose der Gemeinden des Cluster 3 erscheint, wie auch die Bautätigkeit, für die Verhältnisse ausgewogen. Langfristig geht es um Bestands- und Standortsicherung. Der hohe Anteil älterer Familien lässt zukünftig Umnutzungspotenziale im Sinne von „Jung kauf Alt“ erwarten. Zudem erfordern sie „demografiefeste“, vor allem auch kleinteilige Wohnungsangebote.

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

*Durchschnitte nicht gewichtet

Anmerkung: Wohnbaupotenziale wurden aus der Befragung generiert; restliche Daten statistische Größen

Tabelle 23: Cluster 4

Cluster 4	
Anzahl Kommunen	9
Charakteristik	Niedrige Kaufkraft Geringe Gewerbesteuerereinnahmen
Bevölkerung 2017*	19.501 (Ø 2.167)
Bevölkerung 2030*	19.596 (Ø 2.177)
Bevölkerungsentwicklung 2017-2030	+95 (+0,5 %)
Fertigstellungen*	Σ 70 WE (Ø 8 WE)
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	3,6 WE
Potenzialflächen nach Bebauungsplan	4 ha, mind. 40 WE
Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan	8 ha, k. A. WE
Herausforderungen für die Zukunft	Die Bautätigkeit für Gemeinden des Cluster 4 ist verhältnismäßig gering, aber stetig, obwohl sie eine negative Bevölkerungsprognose aufweisen. Insbesondere in diesen Fällen gilt es den Fokus auf die demografische Entwicklung zu konzentrieren, um keine Überkapazitäten zu schaffen.

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

*Durchschnitte nicht gewichtet

Anmerkung: keine Aussagen zu Geomilieu und Immobilienmarkt, da Struktur zu kleinteilig; Wohnbaupotenziale wurden aus der Befragung generiert; restliche Daten statistische Größen

Tabelle 24: Cluster 5

Cluster 5	
Anzahl Kommunen	28
Charakteristik	Tourismus ausgeprägt Anzahl der Gästeübernachtungen positiv Anzahl der Gästebetten hoch Hohe Kaufkraft Hohe Gewerbesteuerereinnahmen
Bevölkerung 2017*	136.476 (Ø 4.874)
Bevölkerung 2030*	141.121 (Ø 5.040)
Bevölkerungsentwicklung 2017-2030	+4.645 (+3,4 %)
Lebensphasen, Geomilieu	Überdurchschnittlich hoher Anteil an ältere Singlehaushalte und unterdurchschnittlicher Anteil Familien und jungen Familien, 39 % gehören statistisch zur Oberschicht diese fragen v. a. Einfamilienhausangebote und hochwertige ETW nach
Fertigstellungen*	Σ 617 WE (Ø 22 WE)
Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	4,5 WE
Potenzialflächen nach Bebauungsplan	13,5 ha, mind. 1.000 WE
Potenzialflächen nach Flächennutzungsplan	99,8 ha, mind. 1.850 WE

Immobilienmarkt	Miet- und Kaufangebote für Wohnungen ausgeglichen, kaum Angebote für Häuser, Neubauangebote machen bei Eigentumswohnungen einen Anteil von nur 14 % aus, bei Mietwohnungen dominiert der Bestandsmarkt; die Mieten und Preise der haben im Vergleich zu den anderen Clustern die höchsten Werte
-----------------	---

Quelle: Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung, 2019

*Durchschnitte nicht gewichtet

Anmerkung: Wohnbaupotenziale wurden aus der Befragung generiert; restliche Daten statistische Größen

9. Handlungsempfehlungen

Das bayerische Allgäu konnte in der jüngsten Vergangenheit auf einen positiven Entwicklungspfad zurückblicken. Dies gilt sowohl für die soziodemografische und sozioökonomische Verfassung als auch für die Entwicklung immobilienmarktbezogener Indikatoren. Damit ergibt sich die Frage wie die positive Ausgangssituation auch weiterhin gehalten werden kann. Ein wichtiger Baustein für eine zukünftige Entwicklungsstrategie ist u.a. die Schaffung eines diversifizierten Wohnraumangebots, welches unterschiedlichste Nachfrage- und Zielgruppen bedienen kann. Die Lösung dieser Herausforderung erfordert eine gemeinschaftliche Kraftanstrengung unterschiedlichster Akteure aus den Bereichen Landes- und Kommunalpolitik ebenso wie aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft.

Eine Zielsetzung der vorliegenden Studie besteht darin, den Entscheidungsträgern Handlungsempfehlungen für die künftigen Entwicklungen des Wohnraumangebots im Allgäu mit an die Hand zu geben. Die sollen dabei zum einen Ideen für mögliche neue Stoßrichtungen liefern, zum anderen aber auch den Blick für künftige Entwicklungen schärfen und einen Orientierungsrahmen für kommende Diskussionen geben.

Unabhängig von den übergeordneten Handlungsempfehlungen muss jede der 147 Kommunen des Allgäus unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit für sich eine Entscheidung zur wohnungswirtschaftlichen Ausrichtung finden. Unter Einbeziehung der lokalen Ökonomie, der Wahrung der regionalen Identität, den Flächenpotenzialen und Bedarfen, dem klaren politischen Willen, sind durch die Bürger getragene Akzeptanzen für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen.

In den fünf Clustern sind somit spezifische Herausforderungen anzugehen:

- In den eher kleinteiligen Kommunen der Cluster 1,3 und 4 geht es um Standorticherung sowie qualitätsvolle Innen- und Außenentwicklung
- Im Cluster 2 in den großen Städten steht bedarfsgerechter Neubau und nachhaltige Nachverdichtung, Quartiersentwicklung und geförderter Wohnungsbau im Fokus. In den eher kleineren Kommunen ist die nachfrage- und standortgerechte Entwicklung zu forcieren.
- Für das Cluster 5 ist ein maßvolles Miteinander zwischen wohnungswirtschaftlicher und touristischer Entwicklung bedeutend.

Auf Basis der vorangegangenen Analyseergebnisse lassen sich folgende übergeordnete Handlungsansätze ableiten, die teilweise durch einen regionalen Bezug (z. B. auf Land-

kreis-, Cluster oder Gemeindeebene) präzisiert werden. Sie sind als Orientierungsrahmen für die eigenständig agierenden Gemeinden zu sehen:

Aufstellung und konsequente Umsetzung einer „Kommunalen Baulandstrategie“

Wesentliche Ziele für alle Kommunen sind eine stärkere kommunale Steuerung der Wohnbaulandentwicklung, die Beteiligung von Investoren an den Folgekosten (z. B. für die Errichtung von Infrastruktur, Kita), die Abschöpfung von Planungsgewinnen, die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele wie z. B. die Realisierung von gefördertem Mietwohnungsbau und die Dämpfung von Bodenpreisen und – nicht zuletzt – eine zügige Umsetzung von Bauvorhaben. Für kommunale Baulandstrategien gibt es zahlreiche Beispiele; es ist jedoch an jeder Kommune selbst, die Bausteine und Instrumente entsprechend der kommunalen Rahmenbedingungen individuell zusammenzustellen. Zu diesen Instrumenten können u. a. gehören:

- Bürgerwerkstätten, um einen gemeinschaftlich getragenen Maßnahmenkatalog zur wohnungswirtschaftlichen Entwicklung zu erarbeiten (z. B. Bürgerwerkstatt „Gut Wohnen in Heimenkirch“ im Jahr 2018)³
- Überlegungen zur Reduzierung von Baulandausweisungen (z. B. die Gemeinde Wiggensbach)
- Umsetzung von kommunalen Förderprogrammen bzw. Eigenheimzulagen (z. B. in Kaufbeuren)⁴
- Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte zur Sicherung von Entwicklungsflächen
- Senkung der kommunalen Baukosten (z. B. durch Festlegungen in B-Plänen zum Thema Stellplätze)
- Festlegung von Quoten für den geförderten bzw. sozialen Wohnungsbau

Diese Handlungsempfehlung, die das kommunale Bestimmungsrecht in den Fordergrund stellt trifft auf alle Kommunen in jedem Cluster zu. Vor allem aber die großen städtischen Kommunen in Cluster 2 und die touristischen Kommunen in Cluster 5 sind hier gefordert sich planerisch aufzustellen. Für die Kommunen in Cluster 5 gilt es zusätzlich das verträgliche Neben- bzw. Miteinander zwischen Wohnen und touristischer Nutzung zu gestalten.

³ <http://www.heimenkirch.de>

⁴ Kaufbeuren „Wohnen- und Bauen – Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer

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

Kleine und ältere Haushalte, altersgerechte Wohnversorgung

Für die Zukunft zeichnet sich nicht nur eine insgesamt wachsende Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, sondern insbesondere eine tiefgreifende strukturelle Verschiebung der Haushaltszusammensetzung ab: Während – trotz weiterer Zuwanderung auch von Familien – die Zahl großer Haushalte abnimmt, wächst die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte überproportional an. Im Zuge des demografischen Wandels sind es insbesondere die älteren Personen, die in kleinen Haushalten leben.

Derzeit sind fast 22 % der Einwohner im Allgäu über 65 Jahre alt, im Jahre 2030 werden es über 26 % sein. Hinzu kommt in einigen Gemeinden des Clusters 5, die v. a. touristisch geprägt sind, der Zuzug von Personen über 65 Jahren, die hier ihren Altersruhesitz einrichten. Diese Veränderung in den Zielgruppen hat vielschichtige Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Ziel muss es sein, unter Beachtung der lokalen Angebots- und Nachfragesituation, „demografiefeste“ Wohnungen anzubieten. Das können u. a. kleinteilige barrierefreie/-arme Wohnungen sein, die in den Wohnungsbeständen der kommunalen Anbieter eingestreut oder durch kommunale und private Bauträger errichtet werden.

Aber auch in den ländlich geprägten Regionen mit einem sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern, die häufig von alleinlebenden Senioren bewohnt werden, gibt es Möglichkeiten Wohnraum für Senioren anzubieten. Als Beispiel sei auf die Kommune Wilpoldsried verwiesen: Die Gemeinde errichtet in einem Wohn- und Geschäftshaus sechs barrierefreie Wohnungen. Diese bietet sie zum Tausch an. Im Gegenzug sucht die Gemeinde landwirtschaftliche Grundstücke als Bauerwartungsland oder interessiert sich für sanierungsbedürftige oder leerstehende Gebäude. Ziel ist es, den Senioren im Ort weiterhin eine Wohnperspektive zu geben und gleichzeitig Entwicklungspotenzial für neue Wohnungen zu sichern, um z. B. junge Familien anzusprechen.⁵

Darum wird folgendes empfohlen:

- Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes für ältere und alte Menschen in verschiedenen Segmenten, z. B.:
 - > Eigentumssegment: ausreichend dimensionierte Eigentumswohnungen (drei bis vier Zimmer, 75qm und größer) als attraktive Alternative zum bislang

⁵ Quelle: Allgäuer Zeitung vom 22.2.2019

bewohnten Einfamilienhaus

-> Mietwohnungssegment: kleine Wohnungen (zwei Zimmer, 45 bis maximal 70 qm). Das Mietsegment wird auch für junge kleinere Haushalte zunehmend wichtig, bedingt durch die wachsende Mobilität auf dem Arbeitsmarkt. Die Mietwohnungsangebote sind v. a. in den urbanen Zentren wie Kempten, Memmingen, Sonthofen etc. umzusetzen, aber auch in ländlichen Räumen einzustreuen.

- Ausnutzung von zentralen Lagen: Einerseits sollten vorhandene Quartiere Ergänzungen durch keinteilige Wohnungen erhalten (siehe auch unter Punkt Quartiersentwicklung) und andererseits sind auch in Neubauvorhaben (Geschosswohnungsbau) kleinteilige Wohnungen einzustreuen.

Geförderter Wohnungsbau, Festlegung einer Quote für preisgünstige Wohnungen bei der Errichtung von Neubauprojekten prüfen

Auch wenn gemessen am Einkommen und den Wohnkosten die Erschwinglichkeit für Wohnungen in den Landkreisen des Allgäus im Vergleich zu den anderen Regionen in Bayern noch moderat ist, bedeutet es nicht, dass kein Bedarf nach geförderten Wohnungen besteht. Diese Aufgabe muss nicht zwingend nur durch die kommunalen Wohnungsgesellschaften erfolgen. Deutschlandweit gibt es vielfältige Beispiele, wie auch andere Marktakteure, die zur Schaffung preisgünstiger Wohnungsangebote herangezogen werden können. Auch wenn der Anteil der Bezieher von Wohnberechtigungsscheinen volatil ist und sich vor allem auf urbane Kommunen fokussiert, die dem Cluster 2 und 5 zuzuordnen sind (vgl. Kapitel 8), bedeutet es nicht, dass keine Nachfrage nach preiswertem oder gefördertem Wohnraum vorhanden ist.

Eine einheitliche Definition von preiswertem Wohnraum gibt es nicht, da eine Vielzahl von lokalen Einflussfaktoren wirken. Ansatzweise kann die Umschreibung: Wohnraum, deren Kosten für Haushalte mit geringerem Einkommen tragbar ist, herangezogen werden.

Die Kommunen im Allgäu haben mehrere Optionen, um das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu fördern. Diese Förderung trifft vor allem die größeren Bauvorhaben in Kommunen, die den Clustern 2 und 5 zuzuordnen sind.

- Subventionierung von Bauträgern durch Landesmittel und/oder ergänzend u. a. in Form eines kommunalen Wohnbauförderprogramms (z. B. in Form von Zuschüssen, Grundstücksvergaben)
- Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus wird die Quotierung auf Neubauf Flächen empfohlen. Die Quotierung ist als Gegenleistung für die Schaffung von

Baurecht zu verstehen. Sie stellt ein praxisorientiertes Modell dar, dem ein nennenswerter Wirkungsgrad beigemessen werden kann. In Städten wie München wird diese Herangehensweise seit mehr als 20 Jahren praktiziert.

Die Höhe der Quote schwankt zwischen 20 % und 40 %, wobei die Quote auf kommunale Flächen häufig erhöht ist. Gekoppelt werden kann diese Quote auch an ein Bauvolumen (z. B. erst ab einer Errichtung von mehr als 20 Wohneinheiten wird ein Anteil von 20 % preisgünstiger Wohnungen notwendig). In der Festlegung der Quote, als auch bei den Volumina ist das übliche Bauvolumen von Projekten in den Kommunen des Allgäus zu berücksichtigen. Das Instrument wird sich v. a. in den Städten und Gemeinden mit einem hohen Anteil Geschosswohnungsbau (Memmingen, Kaufbeuren, etc.) umsetzen lassen.

Diese Quotierung kann sowohl auf den Mietwohnungsbau (dann auch unter Festlegung einer Bindungszeit z. B. 20 Jahre und eines Mietsteigerungspotenzials z. B. 0,20 Euro/qm alle zwei Jahre) als auch auf den Erwerb von Eigentumswohnungen festgelegt werden. Gerade beim Eigentumserwerb werden so Zielgruppen angesprochen, die sich als sogenannte Schwellenhaushalte auf dem freien Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr eingeschränkt bedienen können. Als angemessen wird ein Anteil der geförderten Wohnungen von 15 bis 20 % des Neubauvolumens erachtet.

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

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, der Arbeitsmarktsituation, dem Wohnungsbedarf und der begrenzten Flächenressourcen gewinnt die Abwägung von Innen- gegenüber Außenentwicklungen bei Wohnbauflächen auch im Allgäu zunehmend an Bedeutung. Wichtigster Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Nutzung und Auslastung vorhandener Infrastrukturen gegenüber einer Ausdehnung, die entsprechende Folgekosten nach sich zieht. In diesem Zusammenhang stellt das Land Bayern Städtebaufördermittel zur Verfügung, die helfen sollen die Bedürfnisse von Gemeinden vor allem im ländlichen Raum im Blick zu haben. Im Fokus steht vor allem die Beseitigung von Gebäudeleerständen und die Stärkung von Ortsmitten. Ein gutes Beispiel stellt die Gemeinde Heimenkirch (Cluster 3) dar, die zur Sanierung ihres ehemaligen Gasthauses Sonne Zuschüsse aus der Förderinitiative „Innen statt Außen“ erhält. In dem zentral gelegenen Gebäude soll nun attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Unterstützt wird auch die Gemeinde Sigmarzell (Cluster 2) bei der Sanierung der Alten Schule im Ortsteil Bösen-

reutin für bürgerschaftliche Aktivitäten.⁶ Die qualitative Innenentwicklung ist für alle Kommunen, die sehr dörflich geprägt sind, eine große Herausforderung. So sollten die Kommunen des Clusters 1, die durch eine langfristige Bevölkerungsabnahme, aber derzeit noch hohe Bautätigkeit gekennzeichnet sind, die Innenentwicklung stärken und die Neuausweisung von Baugebieten hinterfragen.

Förderungen des Generationenwechsels im Bestand: „Jung kauft Alt“

Die Förderung des Generationenwechsels in der Bebauungsstruktur trägt einerseits dem Wunsch zahlreicher Haushalte nach einem Umzug in eine altengerechte Wohnung Rechnung und ermöglicht andererseits den Zuzug von neuen Bewohnern und damit den Erhalt einer stabilen, gemischten Bevölkerungsstruktur in Wohnstandorten des bayerischen Allgäus. Darüber hinaus werden Investitionsprozesse in den Wohnungsbestand ausgelöst, die eine weiterhin hohe Attraktivität der Wohnquartiere gewährleisten.

Viele für Familien geeignete Wohnungen werden noch von Erstbeziehern bewohnt und stehen damit potenziellen Nachfragern nicht zur Verfügung. Ein Teil dieser Haushalte ist jedoch für den Auszug in eine altengerechte Wohnung bereit. Dies gilt insbesondere für ältere Einpersonenhaushalte. Der Entscheidung auszuziehen stehen aber eine Vielzahl von Hemmnissen entgegen. Angefangen bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung bis hin zum Verkauf der alten Wohnung. Die Bereitstellung attraktiver Wohnangebote für verkaufswillige Senioren ist die Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Generationenwechsel in den Eigenheimgebieten des Allgäus. Nur wenn eine attraktive Alternative (beispielsweise zum Eigenheim) besteht, wird ein gewisser Anteil der dort lebenden Senioren einen Wohnungswechsel anstreben. Neben dem Wohnungsangebot ist die Beratungsleistung unerlässlich. So sollten die älteren Haushalte, die z. B. Althöfe oder große Häuser/Grundstücke besitzen umfassend über Tausch oder andere Möglichkeiten neutral informiert und beraten werden, um so Hemmnisse zum Verkauf abzubauen. Das Angebot sollte dabei sowohl Wohnungen mit einer hochwertigen Ausstattung als auch Barrierearmut umfassen. An dieser Stelle sei noch einmal auf das Beispiel Wilpoldsried verweisen. Auch die kommunalen Wohnungsgesellschaften oder private Investoren sollten aktiv mit dem Angebot von seniorenrechtlichen Wohnungen auf die Zielgruppe der Senioren zugehen, um diese vom Verkauf bzw. Tausch zu überzeugen. Diese Handlungsempfehlung ist in allen Kommunen aller Cluster anwendbar.

⁶ Quelle: <http://stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/regional/2018>
im Regierungsbezirk Schwaben enthalten 50 Kommunen aus dem Förderprogramm Mittel

Auflegen eines kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ zu Unterstützung

Von Seiten der potenziellen Käufer bestehen Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsgebäuden. Viele Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre sind modernisierungs- bzw. renovierungsbedürftig. Die anfallenden Kosten für die Modernisierung können nicht immer von den potentiellen Käufern bestimmt werden oder sie übersteigen das Budget. Hier könnten die Kommunen des Allgäus helfend eingreifen: zum einen ist das Angebot einer unabhängigen planungsrechtlichen und bautechnischen Beratung möglich und zum anderen könnte ein kommunales Förderprogramm zur Unterstützung der Kaufinteressen aufgelegt werden. Anhand von nachvollziehbaren Kriterien (z.B. nach Anzahl der Lebens- und Arbeitsjahre im Allgäu, dem Einkommen, der Anzahl der Kinder, der Höhe der Modernisierungskosten etc.) können sich Kaufinteressenten um städtische Förderung (u.a. Baukindergeld, fester Modernisierungszuschuss, zinslose Darlehen) bewerben.

In der Gemeinde Hiddenhausen (NRW) wurde diese Herangehensweise erfolgreich umgesetzt. Jeder, der ein Haus kaufen möchte, das älter als 25 Jahre ist, kann dort Förderung beantragen. Diese besteht aus zwei Bausteinen: Es wird erstens die Anfertigung eines Altbaugutachtens finanziell unterstützt und zweitens wird der eigentliche Hauskauf mit bis zu 9.000 Euro über einen Zeitraum von bis zu sechs Jahren bezuschusst. In der Gemeinde wurde so im Laufe von 10 Jahren der Erwerb von über 430 Häusern gefördert⁷. Das Beispiel der Gemeinde hat bereits vielfach in Deutschland Schule gemacht.

So ist es möglich, den verkaufswilligen Zielgruppen (v.a. Senioren) und den kaufwilligen Nachfragern (v.a. jungen Familien) ressourcenschonend bedarfsgerechten Wohnraum anzubieten. Wenn die finanziellen aber auch personellen Ressourcen in den Kommunen des Allgäus vorhanden sind, ist dieses Instrument gerade in ländlichen Räumen sehr gut einsetzbar. Dieses Instrument ist unter anderem auch in den Kommunen im Cluster 5 gut anwendbar. Hier müssen zur Sicherung der Zielgruppen Angebote für junge Familien geschaffen werden.

Nachverdichtungspotentiale prüfen und Bebauung umsetzen

Die Kommunen des Allgäus verfügen über diverse Flächenpotentiale unterschiedlichster Größen und Lagequalitäten. Die Umsetzbarkeit und Marktfähigkeit dieser Potenziale ist jedoch von einer Vielzahl von Faktoren abhängig (u. a. kein Verkaufswille der Eigentümer, langwierige Baurechtschaffung). Bedingt durch diese Ausgangslage sind auch kleinteilig Innenentwicklungspotentiale in den Kommunen und Beständen zu prüfen. Dazu

⁷ Süddeutsche Zeitung, 23. Juni 2017

zählen neben der behutsamen und nachfragegerechten Ergänzung des Wohnungsbestandes z. B. durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Staffelgeschossen auch die Lückenbebauung beziehungsweise die Nachverdichtung auf größeren Grundstücken. Insbesondere private Einzeleigentümer sind in diesen Prozess mit einzu beziehen und zu unterstützen. Diese Unterstützungsleistung kann zum Beispiel über eine planungsrechtliche Beratung durch die Kommune erfolgen, um letztendlich Baurecht zu schaffen.

So wird in Kaufbeuren u. a. das Programm „Bauen & Wohnen – Fördermöglichkeiten für Immobilieneigentümer zur Sanierung, Umnutzung und Modernisierung“ angeboten. Neben der finanziellen Unterstützung von Sanierungs- und auch Ausbaumaßnahmen von Wohneigentum kann über das Programm auch die Instandsetzung bzw. Marktzuführung leerstehender Mietwohnungen gefördert werden. Von Seiten der Kommunen sollten Eigentümer von Baulücken, Leerständen oder baureifen Grundstücken bzw. bevorrateten Grundstücken (sogenannte „Enkelgrundstücke“) aktiv angesprochen werden, um diese dem Markt zuzuführen. So ist es unter anderem möglich, mit dem bauwilligen Eigentümer auf Einzelmaßnahmen bezogen gemeinsame Entwicklungen (z. B. Eigentümer bringt Grundstück ein, was in ein Baugebiet umgewidmet wird → Kommune erwirbt Anteil für Einheimischenmodell oder kommunalen Wohnungsbau, während der Rest der Eigentümer zu Marktpreisen entwickeln kann) voranzutreiben.

Die großen kommunalen und privaten Bestandhalter im Allgäu, die ihre Wohnungsbestände vorrangig in den Oberzentren Kempten, Kaufbeuren, Lindau (Bodensee), Memmingen und Sonthofen haben sind gefordert, Nachverdichtungen im Bestand umzusetzen.

Häufig sind gerade im ländlichen Raum die zu verkaufenden Grundstücke aus dem Altbestand sehr groß und übersteigen das Budget der Käufer, vor allem der Eigennutzer. Hier kann die Kommune planungsrechtlich eingreifen und durch Änderung der Bebauungspläne (oder dem Erlass dieser in den gewachsenen Eigenheimgebieten) eine Nachverdichtung ermöglichen. So hat sich in vielen Regionen in Deutschland die Errichtung von Häusern in zweiter Reihe auf Grundstücken bewährt. Zum einen ist damit die Ausweisung von neuen Bauflächen eingegrenzt und zum anderen können so vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Diese Form von Nachverdichtung ist v. a. für Kommunen geeignet, die eine positive Einwohnerprognose und keine Flächenpotenziale zur weiteren Ausweisung von Bauplätzen haben (z.B. Nonnenhorn, Durach, Holzgünz). Gerade auch für Gemeinden, die dem Cluster 3 zugehörig sind und durch starke familienorientierte Haushaltsstrukturen geprägt sind, ist dies eine empfehlenswerte Maßnahme. Eine zusätzliche Orientierung kann das Praxishandbuch Dorfkerne_Dorfränder⁸ geben.

⁸ Quelle: <http://www.dorfkerne-dorfraender.de> (LEADER Projekt der Landkreise Unterallgäu und Ostallgäu)

Insbesondere die Cluster 2, 3 und 5 können von dieser Vorgehensweise profitieren. Gerade im Cluster 5 sind weniger junge Familien und Familien aufgrund hoher Preise zu finden. Maßnahmen können entsprechend die Situation entspannen.

Quartiersentwicklung und ländliche Wohnstandortentwicklung vorantreiben

Geschosswohnungsbauquartiere aus den 1960er bis 1980er Jahren, wie etwa in den urbanen Verdichtungen Kaufbeuren, Memmingen oder Kempten oder größeren Kommunen vorrangig im Cluster 2 und 5, bieten Nachverdichtungs- und Aufwertungspotential. Hier sind v. a. die kommunalen Wohnungsgesellschaften und größeren privaten Bestandshalter als Akteure gefragt. So können durch eine behutsame Nachverdichtung neue Wohnflächen und -qualitäten, moderne Ausstattungsstandards sowie – aufbauend auf bestehende Stadtteilkonferenzen und Rahmenpläne – Quartiersentwicklungen vorangebracht werden. Hier ist es u.a. auch möglich, begleitend Bestandsumbau in Richtung Barrierearmut vorzunehmen. Denn häufig finden sich in diesen Quartieren noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit der Wohnung gealtert sind. So ist es auch möglich, den Wohnungsbestand an den Ansprüchen jüngerer, nachrückender Haushalte anzupassen.

Bei der Auswahl der weiter zu entwickelnden Quartiere und Wohnstandorte ist eine Kooperation mit anderen wohnungswirtschaftlichen Akteuren der Region zu empfehlen. Zudem ist zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die Potentiale in den jeweiligen Quartieren und Wohnstandorten ausgeschöpft werden kann. Ein mögliches Instrument stellt hierbei das Quartiersmanagement dar. Das Quartiersmanagement hat eine koordinierende und organisierende Funktion und baut auf den vielfältigen Netzwerken und Aktivitäten der im Gebiet beheimateten Einrichtungen und Initiativen auf. Aufgabe ist es u.a. die Aktivierung der Bewohnerschaft zur Beteiligung und Mitwirkung am Entwicklungsprozess des Gebietes, die Vernetzung der unterschiedlichen Interessengruppen und lokale Akteure, die Aktivierung des Stadtteillebens oder der Ansprechpartner vor Ort.

Interkommunale Kooperation bei der Wohnbaulandentwicklung und Sicherung der Daseinsfunktionen anstreben

Gerade in wachsende Raumeinheiten wie Städten und Regionen bedarf es einer koordinierten und gezielten Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Teilräumen. Dies umfasst sowohl eine gemeinsame Strategie in Bezug auf die Entwicklung der vorhandenen Flä-

chen als auch hinsichtlich des Siedlungsflächenmanagements. Hier ist die Basisarbeit des Aufbaus eines entsprechenden Flächenkatasters (z. B. auf Landkreisebene oder in Zweckverbänden/Allianzen) dringend erforderlich. Denn nur mit der Kenntnis von Flächenverfügbarkeiten ist eine zielgerichtete Entwicklung möglich. Die zugrundeliegenden Prämissen bei diesem Handlungsfeld sollten u.a. lauten:

- Identifizierung von räumlichen Problemlagen und Entwicklung von Lösungsansätzen
- Identifikation von wachstumswilligen Gemeinden in der Region und Unterstützung durch Fördermaßnahmen
- Identifikation regionaler Kernthemen, welche zielgerichtet umgesetzt werden. Ein solches Kernthema könnte zum Beispiel die Verbesserung der lokalen Mobilität, die gewerbliche Entwicklung, die Sicherung der Daseinsfunktionen (Bildung, Versorgung etc.), die Gestaltung des sozialen Wohnungsbaus, die Schaffung altersgerechter und sozial gemischter Wohnstandorte und dergleichen sein.

Die beispielhafte Analyse der Flächenabdeckung mit Lebensmitteleinzelhandel für das Allgäu hat gezeigt, dass gerade in kleinen Gemeinden eine unterdurchschnittliche Versorgungsdichte gegeben ist. Das trifft bis auf sehr wenige Gemeinden im Landkreis Oberallgäu auf eine Vielzahl von Kommunen in den drei anderen Landkreisen zu. Hier sind mehr als die Hälfte der Dörfer rein rechnerisch unter- bzw. minimalversorgt. Die Sicherung der Grundversorgung – vor allem im Cluster 1 und 4, aber auch in 3) ist ein wichtiges Instrument, um nachhaltige und zielgruppengerechte Wohnversorgung anzubieten. Hier sind u. a. kommunale Entscheidungen gefragt, die eine Grundsicherung unterstützen. So hat z. B. die Gemeinde Seeg (Cluster 3) im Ostallgäu zur Sicherung des innerörtlichen Einzelhandels einen Grundsatzbeschluss gefasst, der die Erhaltung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Ortszentrum unterstützt.⁹

Gerade für Kommunen der Cluster 1, 3 und 4, die im Schnitt zwischen 1.600 bis 2.200 Einwohner groß sind (vgl. Kapitel 8) ist es wichtig die Daseinsvorsorge zu stärken bzw. soweit möglich gemeinsam anzubieten, um langfristig, nachhaltig und nachfragegerecht zu agieren.

Wohnungsbau unter der Beachtung der lokalen Tourismusökonomie sichern

Der Tourismus ist für eine Vielzahl der Kommunen im Allgäu ein Hauptwirtschaftsfaktor. Vor allem die Kommunen des Cluster 5 unterliegen einer starken touristischen Prägung. Kennzeichnend ist eine hohe Angebotsstruktur an vielfältigen Übernachtungsmöglichkei-

⁹ Quelle: BUND „Flächenfraß und Flächenschutz im Allgäu“

ten. Ein Angebotsschwerpunkt liegt hier u. a. auf dem Segment der Ferienwohnungen. Aber die Kommunen beherbergen auch eine hohe Anzahl an Zweitwohnungssitzen, die touristischer Natur sind.

Eine hohe Anzahl an Zweit- und Nebenwohnsitzen birgt die Herausforderung eines verdeckten Leerstandes, je nach Häufigkeit der Nutzung der Einheit. Ebenso signalisiert es betroffenen Gemeinden die Dringlichkeit entsprechende Maßnahmen gegen ein Überhandnehmen dieser Entwicklung einzuleiten. Die Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer ist nur ein steuerndes Element. So haben Kommunen im Landkreis Oberallgäu (z. B. Sonthofen, Oberstdorf, Blaichach) im Jahr 2019 die Zweitwohnsitzsteuer erhöht. Neben den finanziellen Mehreinnahmen für die Kommune wird angestrebt die ein oder andere Wohnung auf den Mietwohnungsmarkt zu bringen.¹⁰ Einen anderen Weg im Umgang mit Zweitwohnungen wird man in Berchtesgaden¹¹ beschreiten. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Nutzung einer Zweitwohnung genehmigungspflichtig ist. Die Genehmigung wird aber in der Regel untersagt. So will man den Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schützen. Die Gemeinde Kreuth im Tegernseer Tal prüft dieses Vorgehen ebenfalls. Der Bayerische Gemeindetag unterstützt das Herangehen.

Prüfungswert ist, ob Besitzer von Zweitwohnungen zeitlich befristet und gegen finanziellen Ausgleich bereit sind, diese z. B. in einem Wohnpool zugeben. Auf diesen Wohnpool könnten z. B. regionale Unternehmen zugreifen, wenn sie saisonbedingt Arbeitskräfte unterbringen müssen.

Im Spannungsgefüge bzw. einer Konkurrenzsituation stehen auch Ferienwohnungen zum „normalen“ Wohnungsmarkt. Zum einen dienen die Ferienwohnungen dem Erwerbszweck und der Sicherung der touristischen Infrastruktur im Allgäu und zum anderen wird wertvoller Wohnraum dem Markt entzogen. Eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen bedeutet in Zeiten außerhalb der Saison ungenutzten Wohnungsbestand, der für den freien Wohnungsmarkt nicht zugänglich ist. Ein weiteres Problem mit den Ferienwohnungen ist teilweise ihre nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und damit eingeschränkte Vermietbarkeit. Dem versuchte z. B. die Gemeinde Bad Hindelang mit dem Projekt „Alpen-Nester“¹² in der Vergangenheit Abhilfe zu schaffen. Dabei sollten Wohnungen von einer gemeindeeigenen Gesellschaft angemietet werden. Diese wurden nach einem einheitlichen Konzept modern ausgestattet und weitervermietet. Der Eigentümer der Ferienwohnung wurde von den Vermietungs- und Modernisierungsleistungen entlastet und bekam eine Rendite durch die Gesellschaft für die Nutzung gezahlt. Denkbar ist es diesen Ansatz auf normalen Wohnraum auszudehnen und so großteilig leerstehende Ferienwohnungen entsprechend besser auszulasten.

¹⁰ Quelle: Allgäuer Zeitung, 5.2.2019

¹¹ Quelle: Süddeutsche Zeitung, 27.3.2019; Münchner Merkur, 30.4.2019

¹² Quelle: Alpennester_Bad_Hindelang.pdf

Zusammenfassung

Die oben dargelegten Handlungsempfehlungen sollen den Kommunen im Allgäu Leitlinien und Orientierung für die zukünftige Standortentwicklung liefern. Als übergeordneter Orientierungsrahmen dienen sie den Wohnungsmarkttakteuren zur Feinjustierung von Fragestellungen und als Impulsgeber für die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten unter Wahrung der regionalen Identität und kommunalen Planungshoheit.

Für die zielgerichtete Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte entsprechend des bestehenden sowie sich zukünftig abzeichnenden Wohnraumbedarfs im Allgäu wird es entscheidend auf die zeitnahe Umsetzung und Realisierung konkreter Maßnahmen und Instrumente in den nächsten Jahren bis 2030 ankommen.

Letztendlich überzeugt das Allgäu mit stimmigen Rahmenbedingungen, die ein stabiles Fundament für die weitere Entwicklung bilden. Die aufkommenden Herausforderungen im Rahmen der Bedarfsdeckung, wie z. B. Überalterung oder Singularisierung, sind nicht nur exklusiv dem Allgäu vorbehalten. Sie sind in nahezu flächendeckend in der Republik zu finden. Hier gilt es kleinräumig zu agieren, Herausforderungen konkret zu benennen und entsprechende Maßnahmen zielgerichtet einzuleiten.

Alles in allem ist das Fundament für die wohnungswirtschaftliche Entwicklung des Allgäus stabil und lässt sich durch folgendes Bild zusammenfassen:

Wohnen im Allgäu – die Rahmenbedingungen stimmen!

ABER: kommunale Herausforderungen sind zu meistern!



deshalb:

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

Verkleinerung der Haushalte

Zunehmende Überalterung

Differenzierte Betrachtung des Wohnungsbedarfs nötig

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

Mangelnde Demografiefestigkeit des Wohnungsbestands

Nicht alle Gemeinden verfügen über Flächenpotenziale

Fundament: stabil ✓

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

Bildquelle: <https://pixabay.com/de/>
Eigene Darstellung, 2019

Anhang

Gemeinde XXX

Wohnraum im Allgäu **Wohnraumanalyse und Wohnbedarfsprognose 2030**

Sehr geehrte/-r Frau/Herr XXX,

unsere im Jahr 2014 durchgeführte Gewerbeflächenstudie lieferte eine fundierte Datenbasis für das Allgäu - dabei zeigten die Ergebnisse auch einen Handlungsbedarf in der Allgäuer Wohnraumentwicklung auf: Bei der Bewertung der Standortfaktoren durch die befragten Allgäuer Unternehmen wurde die Verfügbarkeit und das Preisniveau von Wohnflächen ähnlich negativ bewertet wie die Verfügbarkeit von Fachkräften; diese Situation hat sich in den letzten Jahren noch weiter verstärkt.

Potenzielle Fachkräfte beziehen bei der Wahl ihrer zukünftigen Arbeitgeber immer stärker die weichen Standortfaktoren vor Ort mit ein, wobei vor allem ein attraktiver und bezahlbarer Wohnraum eine entscheidende Rolle spielt. Um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung zu betreiben, ist daher der **Standortfaktor "Wohnraum"** ein zentrales Element, das wir mit der Allgäu GmbH nun näher betrachten möchten.

Vor diesem Hintergrund sollen erstmals eine Wohnraumanalyse und Wohnraumbedarfsprognose für das Allgäu durchgeführt werden. Ziel soll sein, den **zukünftigen Wohnraumbedarf im Allgäu** für das Jahr 2030 zu ermitteln. Zentrale Fragestellung ist, ob das bestehende Wohnraumangebot für die zielgruppenspezifische Wohnraumnachfrage zum Zeitpunkt 2030 ausreicht.

Wir werden die Studie gemeinsam mit der bulwiengesa AG umsetzen. Die Ergebnisse werden wir am Montag, den 27. Mai 2019, bei der Allgäu Initiativ Konferenz vorstellen. Für eine umfassende Datenerhebung benötigen wir allerdings Ihre Mithilfe. Wir würden uns daher sehr freuen, wenn Sie uns hier unterstützen würden. Im Anhang erhalten Sie weiterführende Informationen seitens der bulwiengesa AG sowie den entsprechenden **Fragebogen** zur Studie.

Wir bedanken uns ganz herzlich für Ihre Zeit.

Mit freundlichen Grüßen

Landrat Lindau (Bodensee)
Landrat Oberallgäu
Landrätin Ostallgäu
Landrat Unterallgäu

Klaus Fischer
Geschäftsführer (Sprecher)
Allgäu GmbH

ERHEBUNGSBOGEN zur Wohnraumanalyse im bayerischen Allgäu

Bitte bis **7.12.2018** zurücksenden an **Fax 089-232376-76** oder E-Mail **conventz@bulwiengesa.de**
(bulwiengesa AG, Nymphenburger Straße 5, 80335 München)

Frageblock I: Bewertung Wohnbauflächenpotenziale

1. Verfügt Ihre Gemeinde über Wohnbauflächenpotenziale?

- Nein Ja Keine Angaben

Wenn **ja**, füllen Sie bitte die nachfolgende Tabelle aus:

	Wohnbaufläche (in ha)	Wohneinheiten (Anzahl)	Fertigstellung bis (Jahr)	Mögliche Baustruktur (Ein-, Zwei-, Mehrfamilien- häuser, Reihenhäuser)
In Bebauungsplänen (d. h. Nachverdichtungs-B-Plan, B-Plan in Aufstellung, Baulücke mit B-Plan)				
In Flächennutzungsplänen				

Frageblock II: Immobilienmarkt

2. Gibt es in Ihrer Kommune geförderten bzw. kommunalen/genossenschaftlichen Wohnraum?

- Nein Ja Keine Angaben

Wenn **ja**, wie hoch ist der Anteil an gefördertem bzw. kommunalem/genossenschaftlichem Wohnraum?

Prozentualer Anteil: _____

3. Wie hoch ist die Anzahl an Zweit- bzw. Nebenwohnsitzen in Ihrer Gemeinde?

Anzahl: _____ Keine Angaben

4. Hat sich die Anzahl der Zweit- bzw. Nebenwohnsitze in jüngster Vergangenheit (seit 2012) lt. Melderegister erhöht?

- Nein Ja Keine Angaben

Wenn **ja**, um viele (Bitte absolute Nennung): _____

5. Wie hoch ist die Anzahl registrierter Ferienwohnungen in Ihrer Gemeinde?

Anzahl: _____

Frageblock III: Soziodemografie/Sozioökonomie

6. Gibt es in Ihrer Gemeinde Besitzer von Wohnberechtigungsscheinen?

- Nein Ja Keine Angaben

Wenn **ja**, wie viele? (Personenzahl): _____

Wie lange ist die durchschnittliche Wartezeit zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins?

Angabe in Monaten: _____

7. Hat sich die Gesamtzahl der SGB XII-Empfänger in jüngster Vergangenheit (seit 2012) erhöht?

- Nein Ja Keine Angaben
-

Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
