PLANWERK
STADTENTWICKLUNG

DEM RAUM BEWEGUNG GEBEN

Stadt Lindau (Bodensee)

Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040

Nürnberg, den 28.11.2021

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr
Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg

Sitz der Partnerschaftsgesellschaft:
Nürnberg | AG Nürnberg PR 297

0911-650828-0
0911-650828-10
kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Stadtplaner, Regionalplaner, Geografen
Äußere Sulzbacher Straße 29, 90491 Nürnberg
Tel.: 0911-650828-0
www.planwerk.de
kontakt@planwerk.de

Gunter Schramm, M.A.
Nicola Völkel, M.Sc.

Grafische und kartografische Abbildungen sowie Bilder:
PLANWERK Stadtentwicklung (sofern nicht anders vermerkt)

Im Auftrag der Stadt Lindau (B)

Der vorliegende Bericht enthält sachlogisch und zwangsläufig datenschutzrechtlich relevante Informationen, z.B. in Form von konkreter Benennung möglicher Kooperationspartner (z.B. Firmennamen), in Form von projektbezogen näherer Befassung mit Grundstücken, die sich derzeit in Privatbesitz befinden, in Form von Nennung von Daten, wie Eigentumsverhältnissen o.ä., die personalisierbar sind, und die alle daher nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmt sind. Entsprechend weisen wir darauf hin, diesen Bericht vertraulich zu verwenden und zumindest in der vorliegenden Fassung nur bedingt zur Veröffentlichung heranzuziehen.

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielstellung 5
2 Analyse der Ausgangssituation 6
2.1 Demographie 6
2.1.1 Entwicklung in übergeordneten Raumeinheiten 6
2.1.2 Einordnung Lindaus im Zukunftsatlas 7
2.1.3 Situation in der Stadt Lindau 8
2.1.4 Altersstruktur 9
2.2 Wanderungen 10
2.2.1 Demographischer Einfluss und Saldo 10
2.2.2 Pendlerverhalten 11
2.2.3 Arbeitsplatzentwicklung 13
2.3 Wohnungsbestand 16
2.4 Bautätigkeit 18
2.4.1 Baufertigstellungen nach Wohnungstypen 18
2.4.2 Baugenehmigungen 20
3 Bevölkerungsprognose 22
3.1 Prognosevarianten 22
3.2 Grundaussagen der Realvariante 24
4 Ermittlung des Wohnungsbedarfs 26
4.1 Grundannahmen der Bedarfsermittlung 26
4.2 Wohnungsbedarf bis 2040 27
4.2.1 Wohnungsbedarf nach Typ 28
4.2.2 Wohnungsbedarf in den Stadtteilen 31
4.3 Handlungsempfehlungen 34
5 Fazit und Ausblick 35

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Ranking von Lindau im Prognos Zukunftsatlas 7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Lindau, 1960 bis 2020 8
Abbildung 3: Altersstruktur Stadt Lindau, 2000 und 2020 9
Abbildung 4: Zu- und Fortzüge Stadt Lindau, 2000 bis 2020 10
Abbildung 5: Zu- und Fortzüge Landkreis Lindau, 2000 bis 2020 10
Abbildung 6: Pendlerzahl Stadt Lindau 11
Abbildung 7: Einpendler in die Stadt Lindau nach Herkunftsorten, 2019 12
Abbildung 8: Auspendler aus der Stadt Lindau nach Zielorten, 2019 13
Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Lindau, 2008 bis 2020 14
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Stadt und Landkreis im Vergleich (2008=100) 14
Abbildung 11: Wohnungsbestand, Wohnfläche und Haushaltsgröße seit 1995 16
Abbildung 12: Entwicklung von Wohnungen und Einwohnern im Vergleich (1987=100) 17
Abbildung 13: Fertigstellung von Wohnungen in der Stadt Lindau, 1988 bis 2020 18
Abbildung 14: Baufertigstellungen nach Gebäudetypen, 1990 bis 2020 18
Abbildung 15: Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern, 1990 bis 2020 19
Abbildung 16: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen Stadt Lindau, 2008 bis 2020 20
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lindau, 1960 bis 2040 23
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lindau, 2020 bis 2040 23
Abbildung 19: Geburten und Sterbefälle in Realvariante V1, 1975 bis 2040 24
Abbildung 20: Zu- und Fortzüge in Realvariante V1, 2000 bis 2040 24
Abbildung 21: Wohnungsbedarf bis 2040 27
Abbildung 22: Fertigstellung von Wohnungen, 1990 bis 2040 27
Abbildung 23: Baufertigstellungen (<= 5WE) nach Wohnungsgröße 2011-2020 28
Abbildung 24: Bevölkerungspyramide, 2020 und 2040 30
Abbildung 25: Baufertigstellungen im Stadtgebiet, seit 2011 32

1 Anlass und Zielstellung

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Lindau 2030 hat die Stadt ihre stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Strategien in einem umfassenden Beteiligungsprozess erarbeitet. Die vorliegende Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040 ist als Ergänzung und Konkretisierung zu vorhandenen Konzeptarbeit zu verstehen.

Die Arbeit an mehreren größeren Entwicklungspotenzialen in der Stadt, insbesondere im Bereich Hintere Insel, machen eine Ermittlung des Wohnungsbedarfs in den nächsten 20 Jahren notwendig. Nur mit validen Prognosedaten kann auch fundiert über den Umfang künftiger Wohnungsbauprojekte entschieden werden.

Während bisher für mehrere Bauvorhaben in der Stadt Folgekosten bzw. Folgebedarfe in Einrichtungen sozialer Infrastruktur ermittelt wurden, soll in vorliegender Prognose der Fokus auf Höhe und Art des Wohnungsbedarfs in der Stadt allgemein liegen. Grundlage für die Berechnung des Wohnungsbedarfs ist eine Aktualisierung und Fortschreibung der Bevölkerungsprognose.

2 Analyse der Ausgangssituation

Die Analyse der Ausgangssituation dient der späteren Einordnung der Prognoseergebnisse und des Wohnungsbedarfs in den Ist-Zustand in der Stadt Lindau (B).

Zahlreiche Kenngrößen sind als Indikatoren für den künftigen Wohnungsbedarf denkbar – im Folgenden soll der Fokus auf Demographie, Wohnen und Bauen liegen. In einem parallel in Arbeit befindlichen Gutachten zum Bedarf von Gewerbeflächen wird der Themenbereich Arbeitsmarkt/Gewerbe ausführlich betrachtet und soll daher hier ausgeklammert werden.

2.1 Demographie

Einer der maßgeblichen Einflussfaktoren für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs 2040 ist die demographische Entwicklung in der Stadt Lindau. Gemeint ist nicht nur die absolute Einwohnerzahl, sondern beispielsweise auch die Auswirkungen von Wanderungsbewegungen oder der Altersstruktur einer Bevölkerung.

Zunächst erfolgt eine Einordnung der Lindauer Einwohnerstruktur in übergeordnete Raumeinheiten.

2.1.1 Entwicklung in übergeordneten Raumeinheiten

In der von PLANWERK im Dezember 2018 durchgeführten Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt Lindau wird die demographische Entwicklung in übergeordneten Raumeinheiten bereits umfangreich beschrieben. Allerdings sind einige der damals herangezogenen Prognosen seither fortgeschrieben worden.

So ist inzwischen beispielsweise die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung „Bevölkerung im Wandel“ veröffentlicht worden. In neun Varianten werden unterschiedliche Grundannahmen aus den Bereichen Geburten, Lebenswartung und Wanderung kombiniert und Zukunftsszenarien beschrieben. Festzuhalten ist, dass auf Bundesebene auf lange Sicht ein Sinken der Bevölkerungszahl zu erwarten ist. Die natürliche Bevölkerungsbilanz liegt seit fast 50 Jahren im negativen Bereich, sodass nur Nettozuwanderung zu steigender Bevölkerungszahl führen oder zumindest das Geburtendefizit abschwächen kann.

Auf Landesebene ermittelt die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik die erwartete Entwicklung der Bevölkerungszahl in den kommenden 20 Jahren. Im Vergleich zur gesamtdeutschen Prognose sieht die mittelfristig prognostizierte demografische Entwicklung für Bayern insgesamt optimistischer aus. Es wird ein Bevölkerungszuwachs von 3,2% zwischen 2019 und 2039 erwartet.

Innerhalb Bayerns sind allerdings große regionale Unterschiede in der prognostizierten Entwicklung zu beobachten. Für den Landkreis Lindau wird ein leichter Bevölkerungszuwachs um 0,3% bis 2039 prognostiziert. Zum Vergleich: Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2036 erwartete für den Landkreis noch eine Abnahme der Einwohnerzahl um -0,9%.

Grundsätzlich wurden in verschiedenen Studien für die Bodensee-Region gute bis hervorragende Entwicklungsvoraussetzungen und Entwicklungsaussichten vorhergesagt. Allerdings liegen die prognostizierten Schwerpunkte dieser Entwicklung tendenziell auf der südlichen Seeseite. Der Landkreis Lindau rangiert in diesen Betrachtungen meist etwas im hinteren Feld der Entwicklung. Allerdings bedeutet dies auch, dass der Landkreis Lindau und dabei natürlich die Stadt Lindau große Chancen hat von dieser regionalen Entwicklung durch eigenes Bemühen intensiver zu profitieren als dies in den Studien erwartet wird.

Als Fazit bleibt festzuhalten, dass der demographische Wandel deutschlandweit zu einer älter werdenden Bevölkerung führt, langfristig gesehen auch zu einem Rückgang der Einwohnerzahl insgesamt. Innerhalb Bayerns gibt es große regionale Unterschiede, der Landkreis Lindau zählt zu den Regionen mit „stabiler“ Entwicklung.

2.1.2 Einordnung Lindaus im Zukunftsatlas

Der Prognos Zukunftsatlas beschreibt die Einordnung der Landkreise und kreisfreien Städte unter 401 Einheiten. Unter diesen 401 Kreisen rangiert Lindau (nur Landkreisdaten, da die Stadt kreisangehörig ist) in der 3 von 8 Gruppen mit als hoch eingestuften Entwicklungschancen.

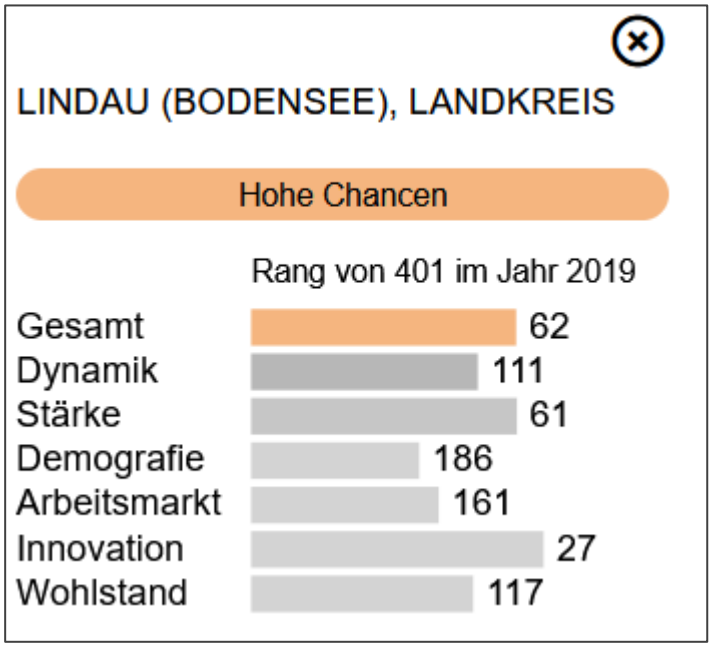


Abbildung 1: Ranking von Lindau im Prognos Zukunftsatlas
Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2019

Wie die Abbildung aus dem Atlas verdeutlicht liegt der Landkreis bei der Innovationskraft auf Platz 27, was auf ein grundsätzliches ökonomisches Potenzial schließen lässt. Stärke (Platz 61) und Dynamik (Platz 111) zeigen eine gute Einordnung des Status Quo mit immerhin noch überdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial. Gefährdungen liegen

am ehesten im Arbeitsmarkt und der Demografie, wobei sich letztere in der Analyse der Bevölkerungsstruktur belegt.

Die Tatsache, dass in Vergleichszentren die Werte der urbanen Bereiche in der Regel über den der umliegenden ländlichen Räume liegen, lässt vermuten, dass sich innerhalb des Landkreises Lindau sich die Stadt Lindau noch vom umgebenden Landkreis abhebt.

2.1.3 Situation in der Stadt Lindau

Für die Abschätzung der künftigen Einwohnerentwicklung in der Stadt Lindau selbst, lohnt es sich, zunächst die Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre zu betrachten.

Die Einwohnerzahl erreichte einen Höchststand Ende der 60er/Anfang der 70er Jahre, sank dann bis Ende der 80er Jahre konstant bis zu ihrem Minimum ab und steigt seitdem wieder an.

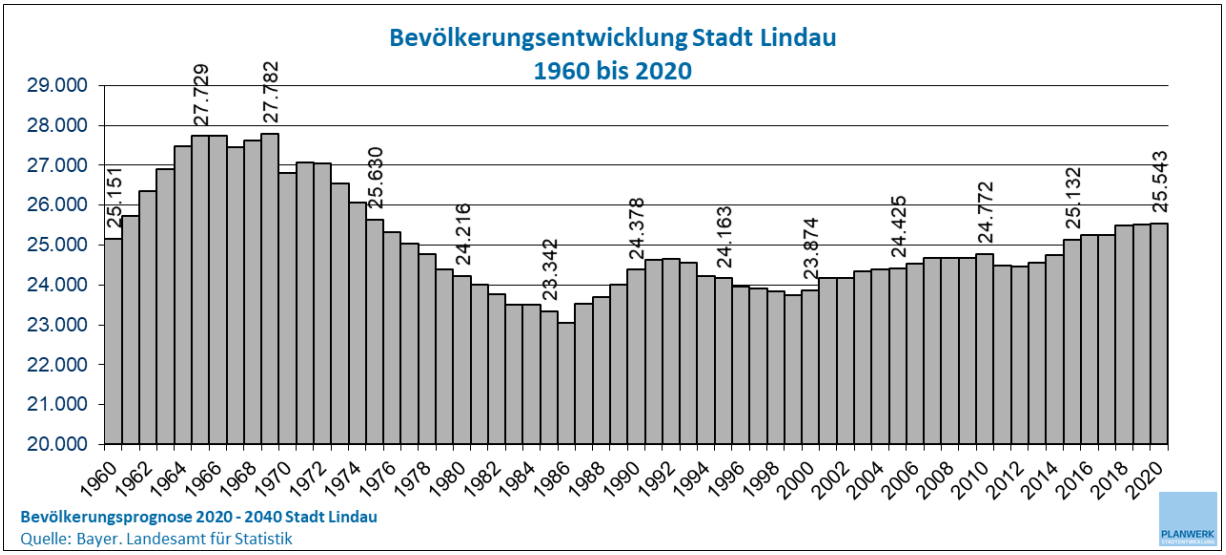


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Stadt Lindau, 1960 bis 2020

In den letzten 20 Jahren ist die Einwohnerzahl um 1.669 auf heute (31.12.2020) 25.543 Personen gestiegen. Dies entspricht einem Plus von rd. 7%. Betrachtet man die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate, ergibt sich für den Zeitraum zwischen 2000 und 2020 ein Wert von 0,34%.

Fakt ist, dass dieses Bevölkerungswachstum nicht aufgrund einer positiven natürlichen Bevölkerungsbilanz zustande kommt, sondern auf Zuzügen beruht. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten seit über 50 Jahren und es ist davon auszugehen, dass die Schere tendenziell eher weiter aufgehen wird.

Die Wanderungsbilanz ist gleichzeitig seit vielen Jahren positiv und kann das Geburtendefizit ausgleichen.

2.1.4 Altersstruktur

Einer der Gründe für die negative Bevölkerungsbilanz und die Annahme, dass sich diese fortsetzen wird, ist die Altersstruktur in der Stadt Lindau.

Folgende Grafiken stellen die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in den Jahren 2000 und 2020 gegenüber.

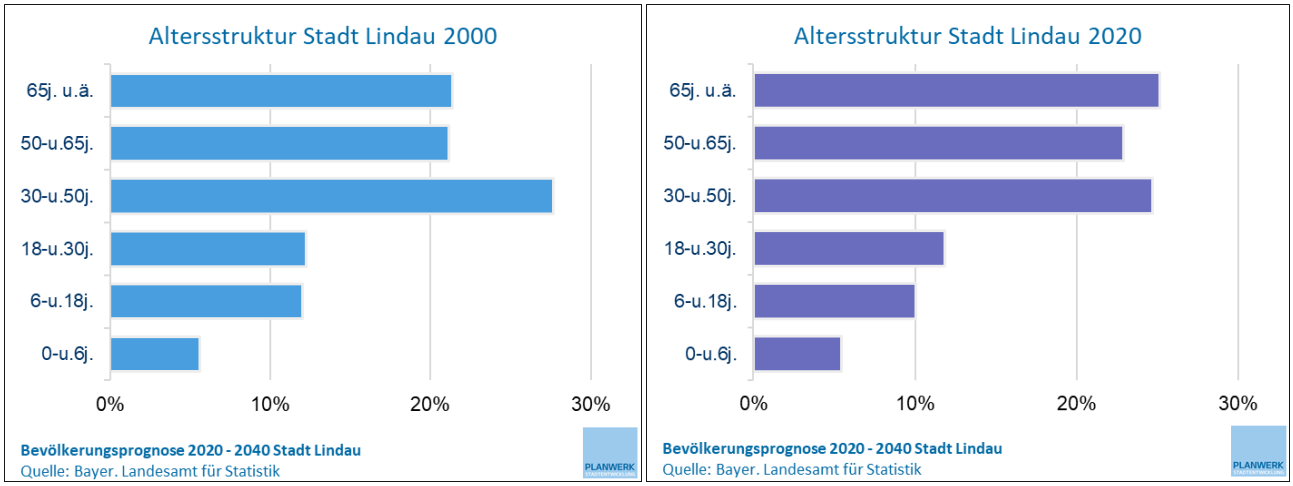


Abbildung 3: Altersstruktur Stadt Lindau, 2000 und 2020

Festzustellen ist vor allem ein Anstieg des Anteils der über 64-Jährigen. Dieser liegt aktuell bei über 25% und damit überdurchschnittlich hoch – höher als im Landkreis, im Regierungsbezirk oder dem Freistaat insgesamt.

Gleichzeitig ist der Anteil der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen relativ stark gesunken – von 27,7 auf 24,7%. Dies entspricht einer absoluten Personenzahl von gut 300.

Etwas zu relativieren ist das leichte Absinken des Anteils der unter 6-Jährigen auf 5,4%. Aufgrund der insgesamt steigenden Einwohnerzahl in der Stadt Lindau ist ein Anstieg der absoluten Personenzahl in dieser Altersgruppe um rd. 50 Kinder zu beobachten.

2.2 Wanderungen

Wie bereits beschrieben ist die natürliche Bevölkerungsbilanz Lindaus seit vielen Jahren im negativen Bereich. Ein Umkehren ist mittelfristig nicht zu erwarten – im Gegenteil wird der demographische Wandel eher zu einer weiteren Verschärfung dieser Entwicklung führen.

Das seit 20 Jahren fast konstante Bevölkerungswachstum der Stadt ist auf Bevölkerungsgewinne durch Wanderungen zurückzuführen.

2.2.1 Demographischer Einfluss und Saldo

Zwar waren Zu- als auch Fortzüge in die Stadt Lindau in den letzten 20 Jahren Schwankungen unterlegen, die Bilanz ist aber in jedem Jahr positiv.

Besonders zwischen 2009 und 2015 ist die Zahl der Zuzüge relativ stetig angestiegen. Im Jahr 2015 zogen über 2.400 Menschen in die Stadt Lindau. In diesem Jahr liegt die Bilanz beispielsweise bei +446 Personen.

Auch für den Landkreis Lindau ist eine positive Wanderungsbilanz für den Einwohnerzuwachs ausschlaggebend. Auch hier wird ein Maximum im Jahr 2015 erreicht, der Saldo liegt bei +1.214 Personen.

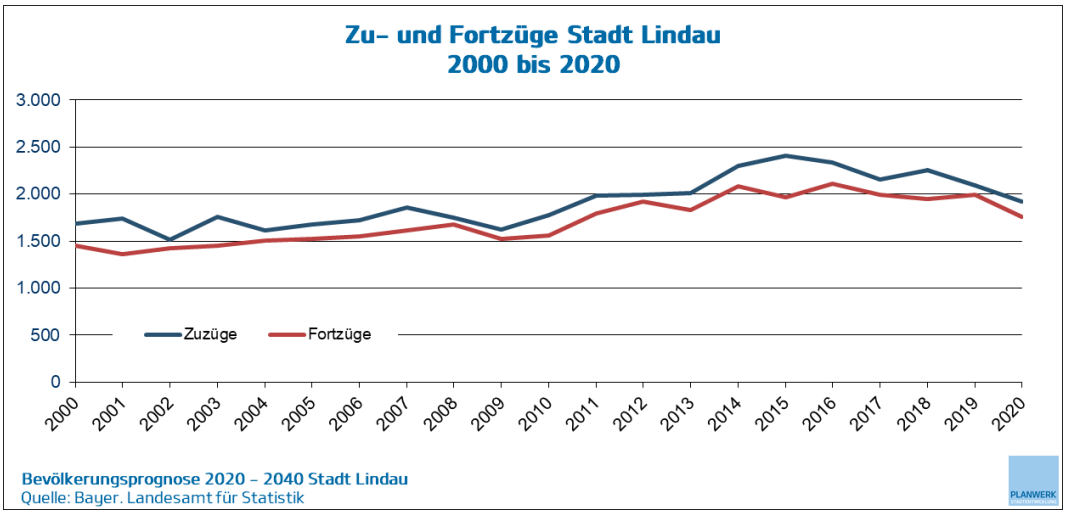


Abbildung 4: Zu- und Fortzüge Stadt Lindau, 2000 bis 2020

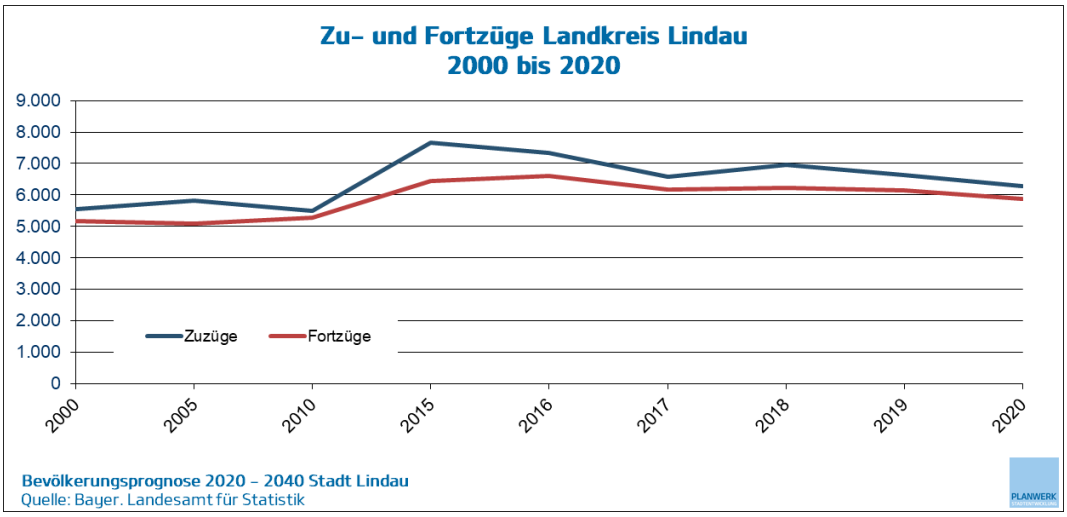


Abbildung 5: Zu- und Fortzüge Landkreis Lindau, 2000 bis 2020

2.2.2 Pendlerverhalten

Neben den absoluten Zahlen zu Zu- und Fortzügen der Stadt Lindau, stellen Daten zum Pendlerverhalten wichtige Indikatoren für das Wanderungsverhalten in der Region dar.

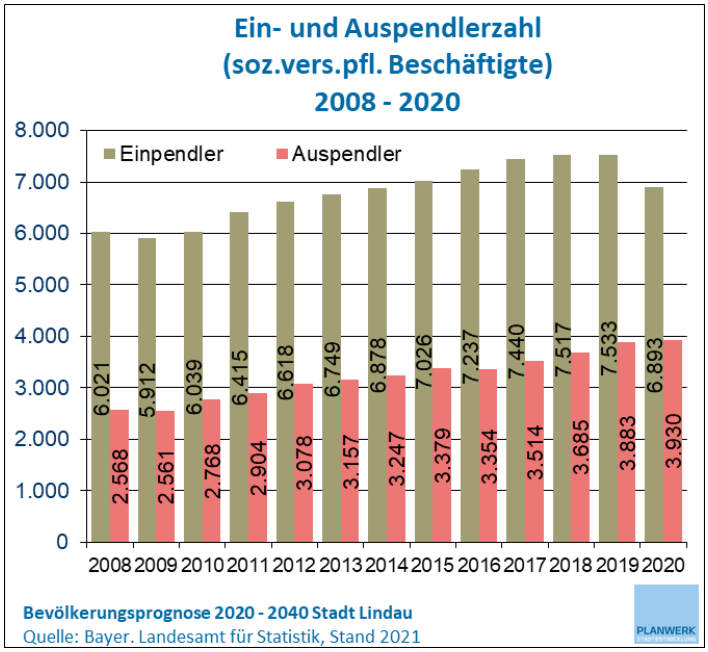


Abbildung 6: Pendlerzahl Stadt Lindau

Die Gegenüberstellung zeigt, dass in die Stadt Lindau deutlich mehr Menschen ein- als auspendeln, was auf einen Arbeitsplatz-Überschuss hindeutet, also Arbeitsplätze vor Ort, die von Einpendlern ausgefüllt werden.

Dies ist für die jeweilig größte Stadt eines Landkreises zunächst nicht ungewöhnlich. Allerdings ist die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern in der Stadt Lindau sehr hoch, ebenso wie die Zahl der Einpendler absolut. Dies ist auch als Indikator für Wohnraummangel in der Stadt Lindau zu verstehen – stünde mehr Wohnraum in Lindau zur Verfügung, würden ggf. weniger Menschen einpendeln und stattdessen vor Ort wohnen.

Der auffällige Rückgang der Einpendlerzahlen im Jahr 2020 könnte dies bestätigen – in den Jahren 2015 bis 2020 ist überdurchschnittlich viel Wohnraum geschaffen worden (s. Kapitel 2.4). Um eine abschließende Einschätzung treffen zu können, ist allerdings eine langfristige Beobachtung nötig, auch um Einflüsse aus der Covid19-Pandemie ausschließen zu können.

Einpendler:
Im Jahr 2019 ist der größte Teil der Einpendler nach Lindau innerhalb Bayerns wohnhaft (46%), ähnlich viele in Baden-Württemberg (44%). Gut 250 Personen (3,4%) pendeln aus Österreich nach Lindau.

Die in Bayern wohnhaften Einpendler stammen zum überwiegenden Teil aus dem Landkreis Lindau selbst – v.a. Bodolz, Sigmarszell, Weißensberg und Wasserburg.

Einpendler aus Baden-Württemberg kommen zu ähnlichen Teilen aus den Landkreisen Ravensburg (v.a. Wangen i. Allg. und Ravensburg) und Bodenseekreis (Städte Friedrichshafen, Kressbronn, Tettnang, Langenargen).

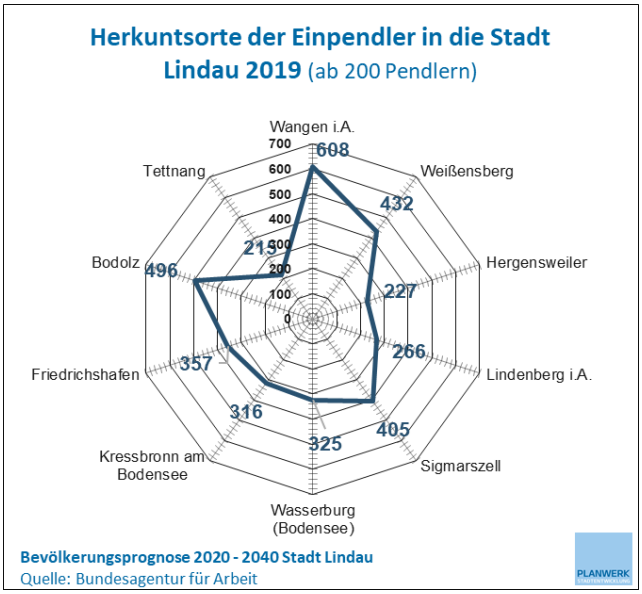


Abbildung 7: Einpendler in die Stadt Lindau nach Herkunftsorten, 2019

Der größte Anteil der Einpendler kommt also aus dem Landkreis Lindau (2811 Personen, 37,3%); der Rest insbesondere aus den baden-württembergischen Landkreisen Ravensburg und Bodenseekreis. Die Stadt Lindau verfügt damit über eine hohe lokale Anziehungskraft, die wiederum für eine Große Kreisstadt nicht ungewöhnlich ist. Dennoch lässt v.a. die Zahl an Einpendlern aus anderen Städten (Ravensburg, Wangen i.A., Friedrichshafen) darauf schließen, dass die Stadt Lindau auch überregional über wirtschaftliche Bedeutung verfügt. Da aus diesen Städten relativ weite Fahrstrecken nach Lindau unternommen werden müssen, könnte auch dies ein Indiz für den vorhandenen Mangel an Wohnraum sein.

Auspendler:
Die Analyse der Auspendler kann Rückschlüsse zulassen, gegenüber welchen anderen Städten und Gemeinden die Stadt Lindau als Wohnpräferenz gewählt wurde.

Anders als bei den Einpendlern besteht hier eine engere Verflechtung mit den Nachbargemeinden und Landkreisen in Baden-Württemberg. Mehr als 2.000 Menschen (53%) pendeln in das Bundesland, gut 1.600 (42%) pendeln innerhalb Bayerns.

Als bedeutendste Zielorte sind die Nachbargemeinden Kressbronn und Tettnang sowie die Stadt Friedrichshafen. Bei Auspendlern innerhalb Bayerns bleibt der größte Anteil innerhalb des Landkreises Lindau (1.170 Personen).

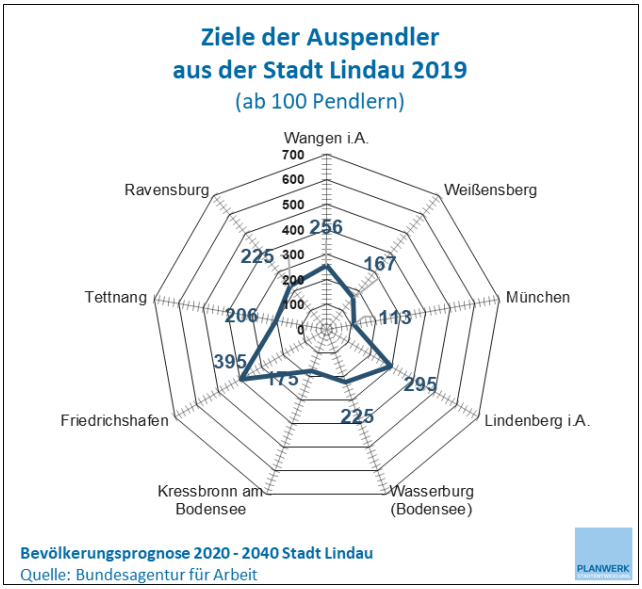


Abbildung 8: Auspendler aus der Stadt Lindau nach Zielorten, 2019

In der amtlichen Pendlerstatistik werden lediglich Auspendler in das Bundesgebiet erfasst, nicht aber in die Nachbarländer Schweiz oder Österreich. Es ist aber davon auszugehen, dass gerade in diesem Bereich eine enge Pendlerbeziehung besteht. Gerade die Schweiz als Arbeitsort ist für viele Menschen, die in den Grenzregionen wohnen, aufgrund des hohen Lohnniveaus attraktiv. Insgesamt wird die Lage im Dreiländereck tendenziell den Wohnungsbedarf in der Stadt Lindau eher erhöhen. Um dies quantitativ zu bemessen, wäre aber eine ergänzende Datenerhebung nötig, beispielsweise in Form einer Befragung der Pendler vor Ort.

2.2.3 Arbeitsplatzentwicklung

Der Vergleich der Pendlerzahlen mit der Arbeitsplatzstatistik kann weitere Rückschlüsse zum Wanderungs- und Wohnverhalten in der Region liefern.

Es zeigt sich beispielsweise, dass zwischen 2010 und 2019 ein relativ konstanter Zuwachs in der Zahl der Arbeitsplätze in der Stadt Lindau stattgefunden hat. Waren 2008 noch 10.875 Personen dort beschäftigt, sind es im Jahr 2019 13.086 Menschen (+ 2.211). Besonders im Dienstleistungssektor sind zahlreiche Arbeitsplätze dazugekommen. Auszunehmen ist das Jahr 2020, das aufgrund der Covid19-Pandemie und deren Einfluss auf die deutsche Wirtschaft nicht als statistische Kenngröße geeignet ist.

Besonders der Bereich der Unternehmensdienstleistungen hat in der Stadt Lindau als Wirtschaftsbereich in den vergangenen 10 Jahren stark zugenommen. Die Zahl der Beschäftigten hat sich hier von 2009 auf 2019 fast verdoppelt (1.561 bzw. 3.049 Arbeitsplätze).

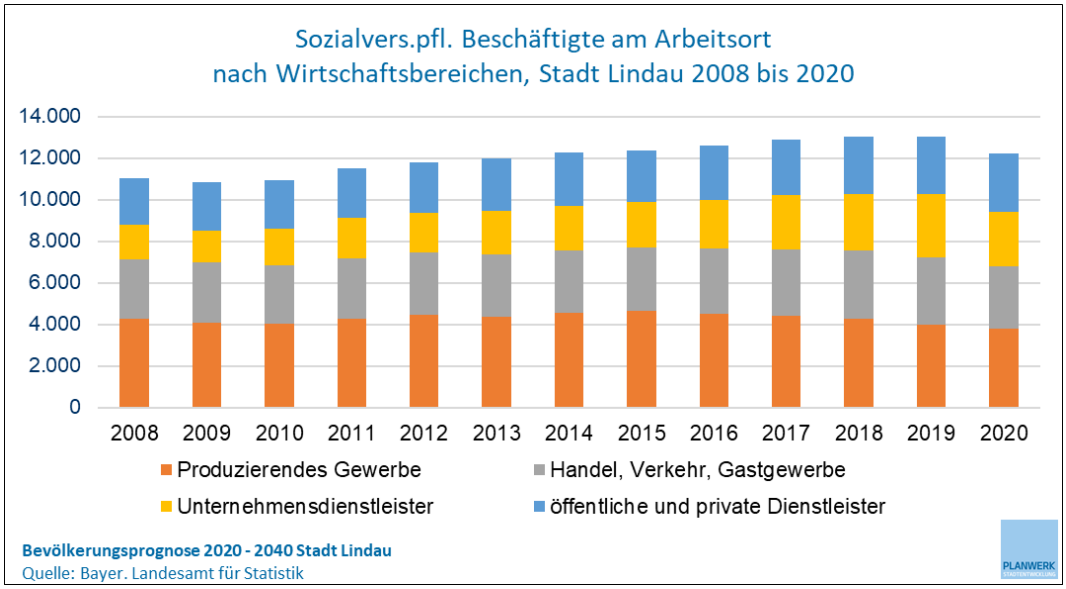


Abbildung 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Lindau, 2008 bis 2020

Der Anstieg der Zahl der Beschäftigten am Standort Lindau in diesen Jahren geht mit einem Anstieg der Zahl der Einpendler (Kapitel 2.2.2) relativ parallel einher.

Dies kann als Indiz gewertet werden, dass in diesem Zeitraum nicht genügend Wohnraum geschaffen wurde, um Beschäftigte am Arbeitsort zu halten bzw. bei neuen Arbeitsplätzen einen adäquaten Wohnraum anzubieten. Es wird als wahrscheinlich erachtet, dass ein Teil der Pendler bei passendem Wohnraumangebot seinen Wohnstandort verlagern würde.

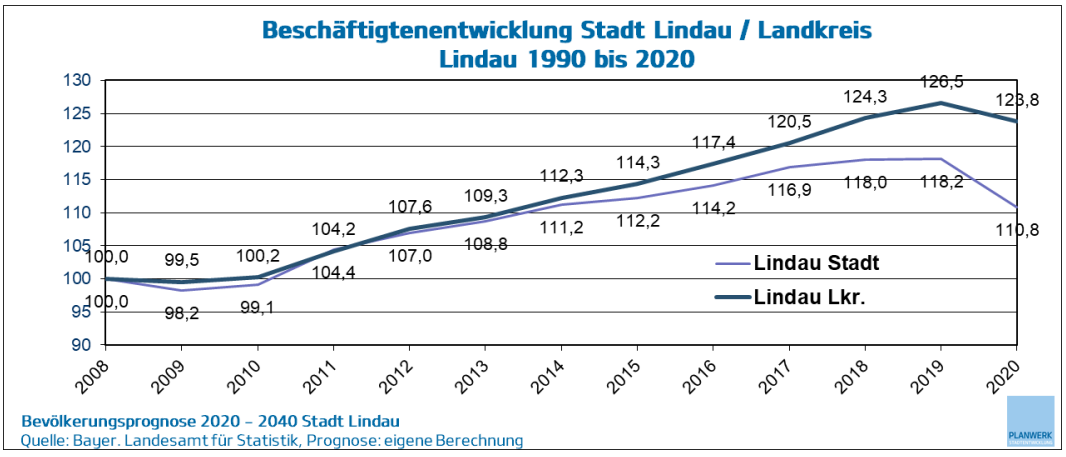


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Stadt und Landkreis im Vergleich (2008=100)

Die zweite Beschäftigtengrafik vergleicht die Entwicklung von Lindau Stadt und Landkreis. Wobei die Werte der Stadt bei den Landkreiswerten mit eingeschlossen sind. Der Vergleich zeigt auf, dass die Arbeitsplatzdynamik im Landkreis Lindau höher ist als in der Stadt Lindau. Das Jahr 2020 muss auf Grund der Corona-Pandemie unberücksichtigt bleiben. Grundsätzlich ist in urbanen Räumen mit höherer Arbeitsplatzdynamik zu rechnen als in ländlichen Räumen. Da diese Entwicklung in Lindau genau gegenläufig war, kann dies als Indikator für fehlende Gewerbeflächen in der Stadt gedeutet werden. Dies wird die parallel in

Auftrag gegebene Gewerbeflächenprognose sicherlich noch detaillierter belegen. Gleichzeitig kann auch die Verfügbarkeit von passendem Wohnraumangebot dazu führen, dass ansiedlungswillige Unternehmen Standorte außerhalb der Stadt Lindau, also z.B. im Landkreis bevorzugen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Stadt Lindau über enge Pendlerbeziehungen sowohl lokal in den eigenen Landkreis als auch regional nach Baden-Württemberg und überregional in die Nachbarländer verfügt. Der hohe Anteil an Einpendlern spricht für ein großes Angebot an Arbeitsplätzen, beide sind in den letzten gut 10 Jahren relativ konstant gestiegen. Die hohe Zahl an Einpendlern kann aber auch als Indiz für Wohnraummangel gesehen werden.

Die Tatsache, dass die Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt hinter der des gesamten Landkreises hinterherhinkt, kann als Anzeichen für das Fehlen von Gewerbeflächen gesehen werden, kann ebenfalls aber auch mit dem für neue Arbeitsplätze nicht ausreichend zur Verfügung stehendem Wohnraum zu tun haben.

Da die Bautätigkeit hier nicht unmittelbar Einfluss auf die Pendlerzahlen nehmen wird und ein zeitlicher Versatz besteht, ist besonders in den kommenden Jahren ein Monitoring der Zahlen durchzuführen. Ergänzt werden kann und sollte dies durch eine Befragung der Pendler, um Pendelverhalten und Wohnstandortwahl noch passgenauer analysieren zu können.

2.3 Wohnungsbestand

Neben der demographischen Entwicklung der Stadt Lindau, die die Nachfrage nach Wohnraum entsprechend beeinflusst, ist auch der aktuelle Wohnungsbestand zu analysieren, also das Angebot vor Ort.

Im ISEK sind hierzu bereits einige Ausführungen gemacht worden (Kapitel 3.4). Im Wesentlichen basieren diese auf den Erhebungen des Zensus (2011) – leider erfolgt eine Aktualisierung der Zensus-Daten voraussichtlich erst im Jahr 2022.

Festzuhalten ist, dass der **Altbauanteil** (vor 1948) im vorhandenen Wohnungsbestand überdurchschnittlich hoch ist. Selbst die Bautätigkeit nach 2011 wird dies nicht ausgeglichen haben.

Die Stadt Lindau verfügt außerdem über einen geringeren Anteil an **Ferienwohnungen** (2,0%), als der Landkreis Lindau (4,2%). Mit einem Anteil von 3,6% **Leerständen** am Wohnungsbestand, ergeben sich gemäß Zensus-Daten in Summe in der Stadt 5,6% Wohnungen, die nicht für Wohnnutzung im klassischen Sinne zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist festzustellen, dass der Wohnungsbestand der Stadt Lindau insgesamt kontinuierlich ansteigt. Seit 2013 sind 1.105 weitere Wohnungen zum Bestand hinzugekommen (2020: 14.308 WE).

	1995	2013	2020
Wohnungen	11.807	13.203	14.308
davon EZFH	66,5%	68,8%	67,9%
davon MFH	33,5%	31,2%	32,1%
Wohnfläche/WE	79,6 qm	87,3 qm	88,2 qm
Haushaltsgröße	2,05	1,86	1,79

Abbildung 11: Wohnungsbestand, Wohnfläche und Haushaltsgröße seit 1995

Gleichzeitig steigt die **durchschnittliche Wohnungsgröße** an, ist aber immer noch vergleichsweise gering. Zum Vergleich: für ganz Deutschland liegt der Durchschnitt bei 92m² je Wohnung, also über dem der Stadt Lindau.

Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Zum einen wird die Wohnungsgröße durch die Wohnungsmix beeinflusst, also beispielsweise den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zu kleineren Single-Wohnungen. Zum anderen ist die Wohnungsgröße ein Indikator für den Wohnkomfort und besitzt damit auch eine soziale Komponente.

Neben der Wohnungsgröße spielt die **Haushaltsgröße** eine entscheidende Rolle in der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs. Sie gibt an, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohneinheit leben. Während die Haushaltsgröße in Lindau im Jahr 1995 noch bei knapp über 2 Personen lag, liegt der Wert heute bei etwa 1,8. Mit einer derartigen Haushaltsgröße rangiert Lindau eindeutig unter vergleichbaren Kommunen. Das oberbayerische Landsberg weist zum Vergleich eine Haushaltsgröße von knapp 2,1 Personen pro Haushalt auf.

Der Trend der Verkleinerung der Haushaltsgröße ist gegenwärtig in vielen Städten Deutschlands zu beobachten. Auch hier spielen vielfältige Ursachen eine Rolle. Vor allem gesamtgesellschaftliche Trends beeinflussen die Haushaltsgröße: gestiegene Mobilität führt zu mehr Pendlern, Paare entscheiden sich immer später für Kinder, Senioren leben häufiger und länger zu Hause, der Anteil der 1-Personen-Haushalte steigt.

Gleichzeitig beeinflussen sich Angebot und Nachfrage gegenseitig – besteht in einer Stadt eine hohe Verfügbarkeit von kleinerem Mietwohnraum aber kaum freiem Bauland, werden Familien mit Wunsch nach einem Eigenheim eher ins Umland ziehen. Ein Mangel an 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen führt beispielsweise für junge Paare zu Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche. Aufgrund der hohen Mobilität dieser Personengruppe wird sie ebenfalls einen Umzug in Betracht ziehen.

Ein konstanter Anstieg des Wohnungsbestands hängt folglich nicht linear mit der Einwohnerentwicklung zusammen. Selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl würde ein Absinken der Haushaltsgröße zu zusätzlichem Bedarf an Wohnraum führen.

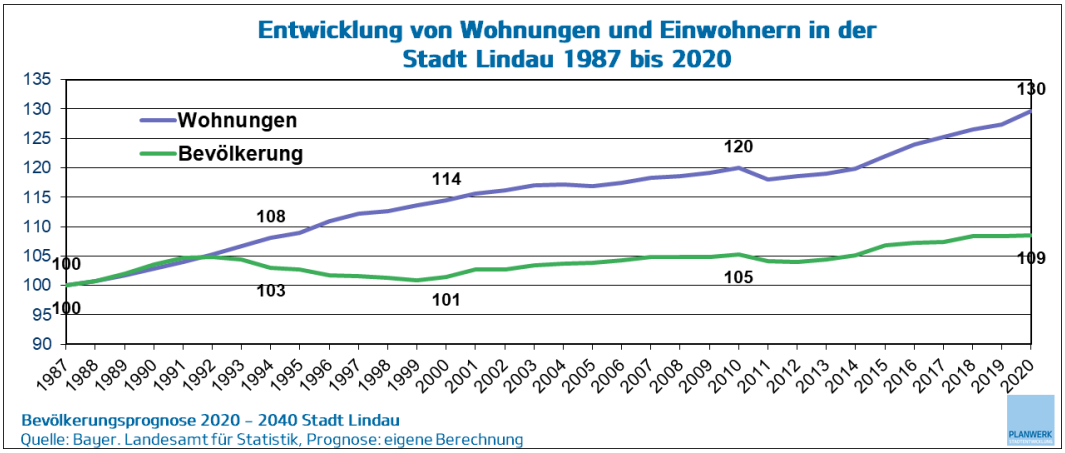


Abbildung 12: Entwicklung von Wohnungen und Einwohnern im Vergleich (1987=100)

Die obige Abbildung verdeutlich die getroffenen Aussagen nochmals. Während z.B. in den 90er Jahren die Bevölkerungszahl der Stadt Lindau rückläufig war (von 103 auf 101), hat im gleichen Zeitraum das Wohnungsangebot deutlich zugenommen (108 auf 114). In den 2000er Jahren verlaufen beide Linien nahezu parallel. In diesem Zeitraum liegt der bauliche Schwerpunkt auf 1- und 2-Fam.häusern. Geschosswohnungsbau findet nur in geringerem Maße statt. Seit 2015 liegt der Schwerpunkt mehr im Geschosswohnungsbau mit der Folge, dass das Wohnungsangebot deutlicher zunimmt als die Einwohnerzahl.

Daraus lässt sich ableiten, dass ein gesunder Wohnungsmarkt auch über einen nennenswerten Anteil von 1- und 2-Fam.häusern verfügen muss. Gleichzeitig muss der Wohnungsmarkt aber auch ausreichend Angebote für nachrückende junge Haushalte und ältere Haushalte bereit halten, was sich wiederum dann auf den Geschosswohnungsbau bezieht. Dazu wird im Folgenden die Bautätigkeit in Lindau in den vergangenen Jahren betrachtet.

2.4 Bautätigkeit

Über die Statistiken der Bautätigkeit sowie Baugenehmigungen kann eine Einschätzung der Wohnungsentwicklung erfolgen.

Baufertigstellungen werden per amtlicher Statistik erhoben. Zusätzlich erfolgte eine Aufstellung von Fertigstellungen in Bauvorhaben mit mindestens 5 Wohneinheiten durch die Stadt Lindau. Unterschieden wurde hierbei auch nach Wohnungstypen, sodass sich der Anteil an Geschosswohnungsbau ableiten lässt.

2.4.1 Baufertigstellungen nach Wohnungstypen

Seit 1988 wurden im Jahr durchschnittlich 100 Wohneinheiten gebaut, in Summe ergeben sich so über 3.300 fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden.

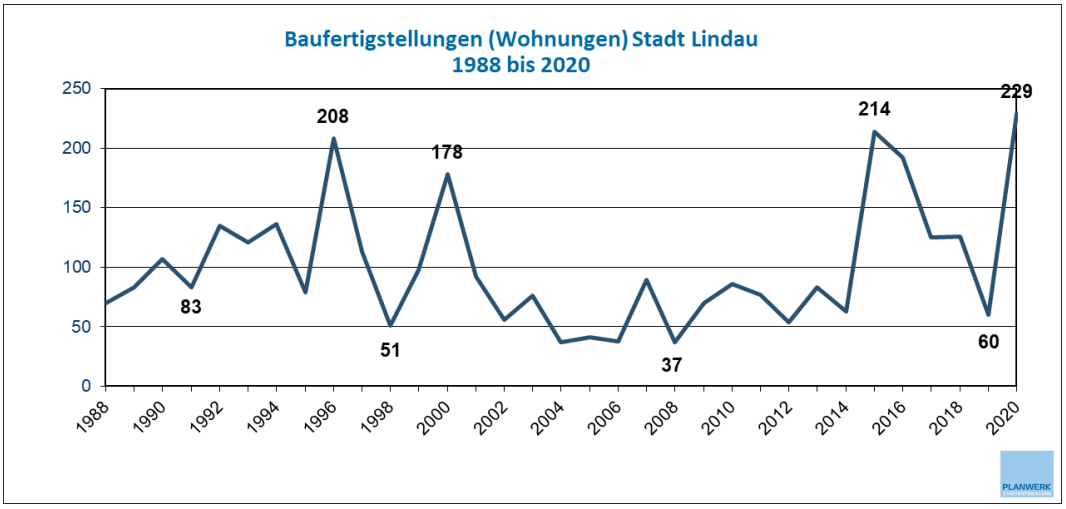


Abbildung 13: Fertigstellung von Wohnungen in der Stadt Lindau, 1988 bis 2020

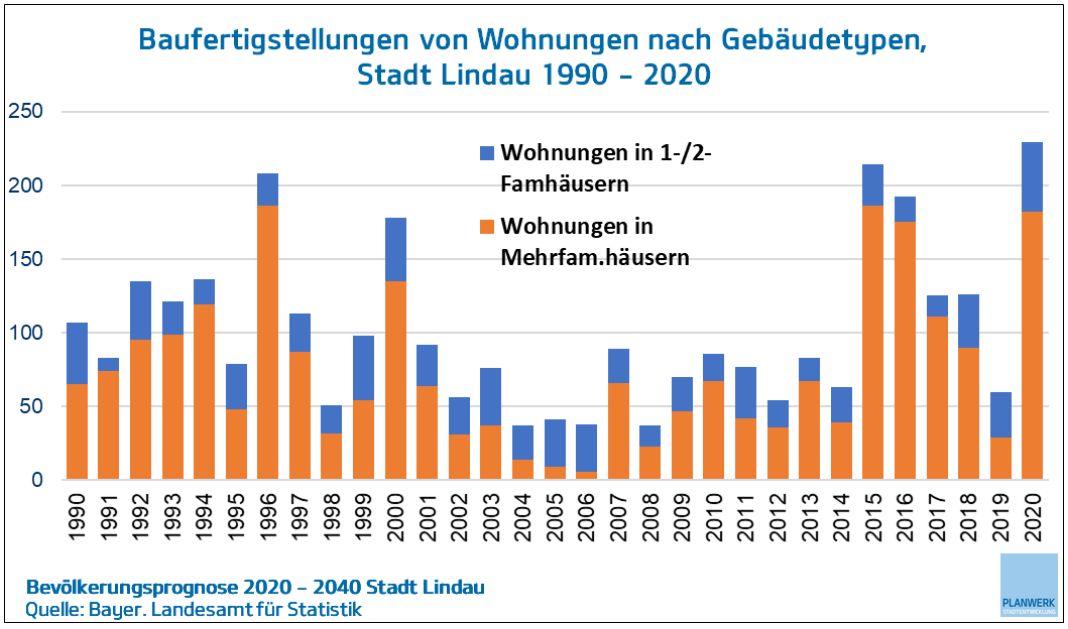


Abbildung 14: Baufertigstellungen nach Gebäudetypen, 1990 bis 2020

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baufertigstellungen gesamt	83	63	214	192	125	126	60	229
Baufertigstellungen ≥ 5 WE	43	43	129	182	108	117	54	151
Anteil Geschosswhg./MFH	51,8%	68,3%	60,3%	94,8%	86,4%	92,9%	90,0%	65,9%

Besonders seit 2015 wurden viele Wohnungen geschaffen - zwischen 2016 und 2019 zu einem großen Anteil im Geschosswohnungsbau (86-95%). Für die Jahre zwischen 2015 und 2020 ergibt sich ein Durchschnitt an 158 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr. das heißt in diesen 5 Jahren hat sich der Bestand an Wohnungen in der Stadt Lindau um 800 Wohnungen erhöht. Der Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum lag bei ca. 400 Einwohnern.

Zum Vergleich: im gleichen Zeitraum wurden in der Stadt Unterhaching (größte Kommune im Landkreis München) rd. 112 WE/Jahr realisiert. In der Stadt Friedrichshafen, die mehr als doppelt so groß ist wie Lindau, wurden 293 WE/Jahr fertiggestellt. Die Bautätigkeit in diesen Jahren in Lindau ist also als überdurchschnittlich hoch einzuschätzen und insbesondere auf die Bautätigkeit in den Jahren 2015, 2016 und 2020 zurückzuführen.

Betrachtet man die Neubauten nach Lage in den Stadtteilen, zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt in Reutin. Seit 2011 sind 928 Wohnungen in Bauvorhaben mit mind. 5 WE entstanden, davon der größte Teil im Stadtteil Reutin (55%), gefolgt von Aeschach (29%) und Hoyren (12%).

Die Analyse der Fertigstellungen der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt u.a. Aufschluss über die Verfügbarkeit von familiengerechtem Wohnraum in der Stadt.

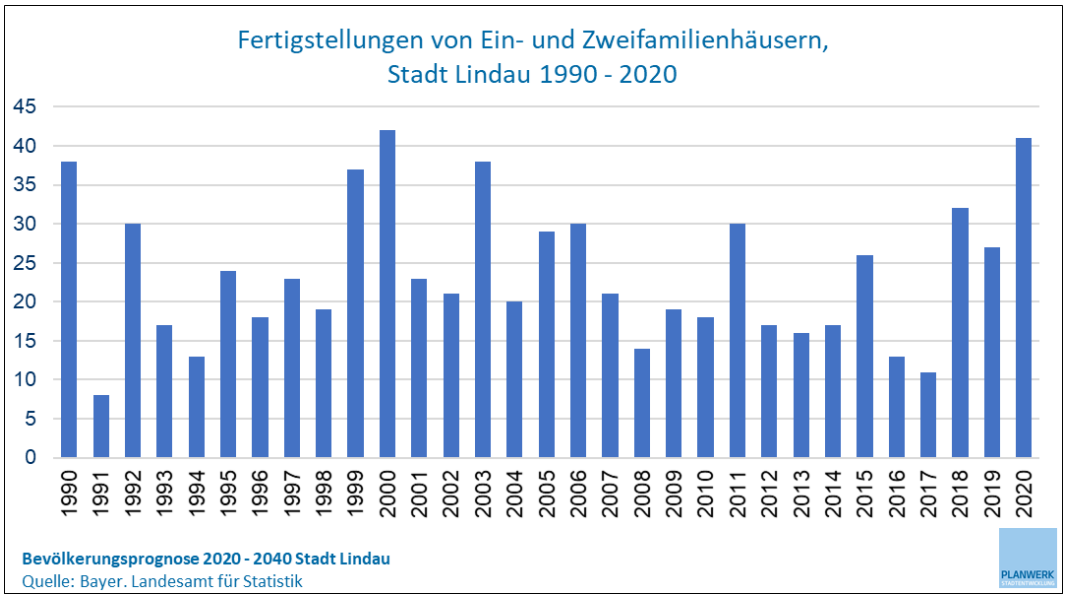


Abbildung 15: Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern, 1990 bis 2020

Wie die Abbildung zeigt, ist kein eindeutiger Trend zu beobachten. Das jährliche Maximum an fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser lag bei ca. 40, das Minimum der letzten 10 Jahren bei 11 Gebäuden. Eine Einordnung dieser Werte lässt sich dann herstellen, wenn man z.B. die Baufertigstellungen mit denen des übrigen Landkreises Lindau vergleicht.

Wurden in der Stadt Lindau im Zeitraum 2011-20 also innerhalb von 10 Jahren 266 Wohnungen in 1- und 2-Fam.häusern gebaut, wurden im übrigen Landkreis Lindau im gleichen Zeitraum mit 961 Einheiten fast viermal so viele Einheiten gebaut. Und dies obwohl der restliche Landkreis nur gut die doppelte Einwohnerzahl aufweist wie die Stadt Lindau. Anders ausgedrückt wurde etwa ein Fünftel der Wohnungen in 1- u. 2-Fam.häusern der letzten 10 Jahre in der Stadt Lindau fertiggestellt. Betrachtet man den Zeitraum seit Beginn der statistischen Erfassung von 1983 liegt der Anteil der Stadt bei etwa 17%.

2.4.2 Baugenehmigungen

Neben den Baufertigstellungen, d.h. der Statistik der tatsächlich errichteten Wohneinheiten, werden auch erteilte **Baugenehmigungen** statistisch erfasst.

Die Übersicht der Stadt Lindau zeigt, dass zwischen 2011 und 2020 zahlreiche Bauvorhaben (mit mind. 5 Wohneinheiten) genehmigt wurden, die allerdings bis heute noch nicht begonnen oder fertiggestellt wurden. Die Differenz erreicht durchaus nennenswerte Größen: 378 Wohneinheiten wären noch ausstehend. Davon ist der größte Teil (41%) als kleinere Wohnungen bis 60m² geplant, 32% als Wohnungen mittlerer Größe und 27% größere Wohnungen (über 90m²).

Auch im ISEK wird ein Überhang bei den Baugenehmigungen zwischen 2008 und 2012 festgestellt. In diesem Zeitraum sind mehr Wohnungen genehmigt worden als realisiert, was als Zeichen gesehen wird für eine ausgleichende Wirkung des Marktes, der reagiert hat und eine Schmälerung des Wohnungsengpasses bezweckt. Aus heutiger Sicht ist diese Aussage zu relativieren.

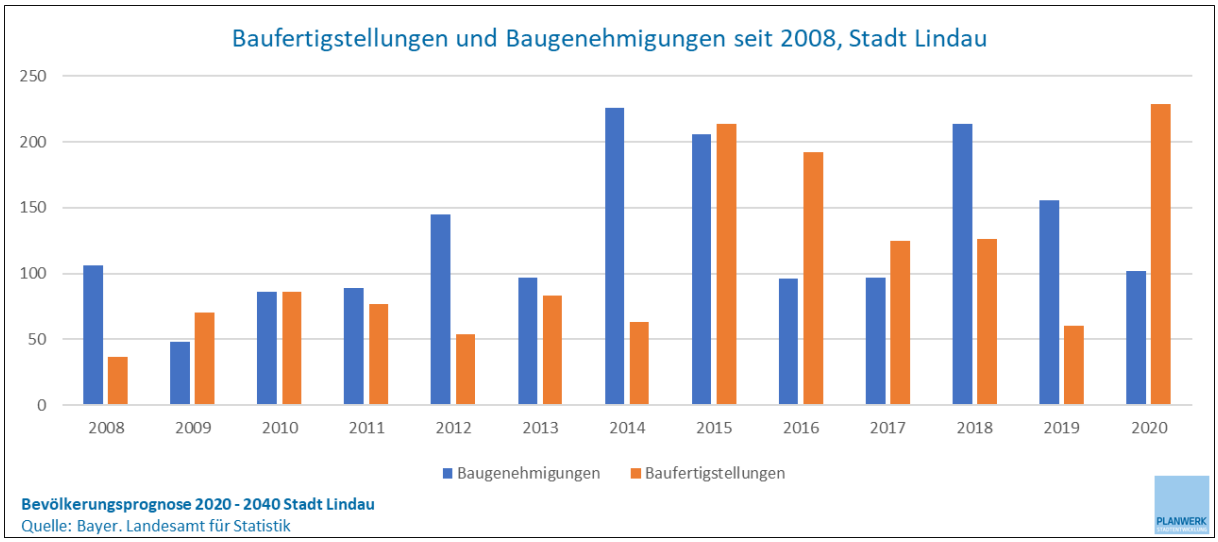


Abbildung 16: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen Stadt Lindau, 2008 bis 2020

Zwar sind, wie beschrieben, auch heute Wohnprojekte in Planung und genehmigt, aber noch nicht realisiert. Die Gegenüberstellung der vergangenen Jahre zeigt aber auch, dass ein gewisser zeitlicher Verzug nicht ungewöhnlich ist und die meisten Bauvorhaben auch innerhalb der kommenden Jahre umgesetzt werden. Sowohl der im ISEK genannte „Überhang“ von 150 WE zwischen 2008 und 2012 als auch die oben beschriebenen 378 ausstehenden WE stellen nur Momentauf-

nahmen dar. Sie sollten nicht als „Puffer“ überbewertet werden. Missstände am Wohnungsmarkt können nicht durch Marktmechanismen automatisch beseitigt werden. Besonders im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sind kommunale Anstrengungen unerlässlich.

3 Bevölkerungsprognose

Zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Lindau ist eine Aktualisierung der Bevölkerungsprognose auf Basis heutiger Grundannahmen erfolgt.

Die Prognose ist unerlässlich, um valide Aussagen hinsichtlich der Nachfrageseite für Wohnraum zu treffen. Es versteht sich, dass die Anzahl an Einwohner:innen in der Stadt den Bedarf an Wohnungen maßgeblich beeinflussen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass das Angebot an Wohnraum auch einen der Einflussfaktoren für die Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lindau darstellt. Besteht bereits ein Mangel an Wohnungen bzw. Bauland, wirkt sich dies negativ auf die Wanderungsbilanz aus und die Einwohnerentwicklung wird gehemmt.

Aus diesem Grund wurden Prognosevarianten entwickelt, die auf unterschiedlichen Grundannahmen basieren und somit verschiedene Entwicklungsszenarien darstellen können. Grundannahmen und Varianten werden im Folgenden dargestellt.

3.1 Prognosevarianten

Die Berechnung der Bevölkerungsprognose und der Bedarfsanalyse erfolgt, wie in der Prognose von 2018, in mehreren Varianten, um unterschiedliche Entwicklungen aufzeigen zu können. Während damals eine Nullprognose als Basis herangezogen wurde, um Infrastrukturbedarfe bei sich nicht verändernder Einwohnerzahl zu zeigen, wird nun ein Korridor mit einer Realvariante (V1) ermittelt.

V0:
Die Prognosevariante V0 entspricht dem unteren Rand des Korridors. Es wird von einem moderaten Bevölkerungswachstum ausgegangen. Die mittlere Jährliche Wachstumsrate von 0,3% ist vergleichbar mit der mittleren Wachstumsrate der letzten 20 Jahre. Auch für Bautätigkeit und Wanderungen werden Durchschnittswerte seit 2000 fortgeschrieben.

V2:
Den oberen Rand des Korridors beschreibt die Prognosevariante V2. Ein entsprechend starkes Bevölkerungswachstum ist die Folge. Die mittlere jährliche Wachstumsrate liegt bei 0,7%. Es wird angenommen, dass die Bautätigkeit bis 2040 überdurchschnittlich hoch ist. Hierfür wird das Mittel der letzten 5 Jahre fortgeschrieben. Damit verbunden ist ein hoher Zuzug in die Stadt.

V1:
Als „Realvariante“ ist V1 einzuschätzen. In dieser Prognosevariante soll sich auf ein möglichst realistisches Szenario festgelegt werden. So können im darauffolgenden Schritt Wohnungsbedarfe zielgerichtet ermittelt werden. Es wird die Annahme zugrunde gelegt, dass die Bautätig-

keit der letzten 20 Jahre (siehe V0) nicht ausgereicht hat und nicht ausreichend ist, um den Wohnungsbedarf in Lindau zu decken. Es wird daher für 2040 von einem erhöhten Bemühen ausgegangen, nicht zuletzt im Hinblick auf bestehende Planungen und Entwicklungspotenziale in der Stadt. Das Bevölkerungswachstum entspricht einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von 0,5%.

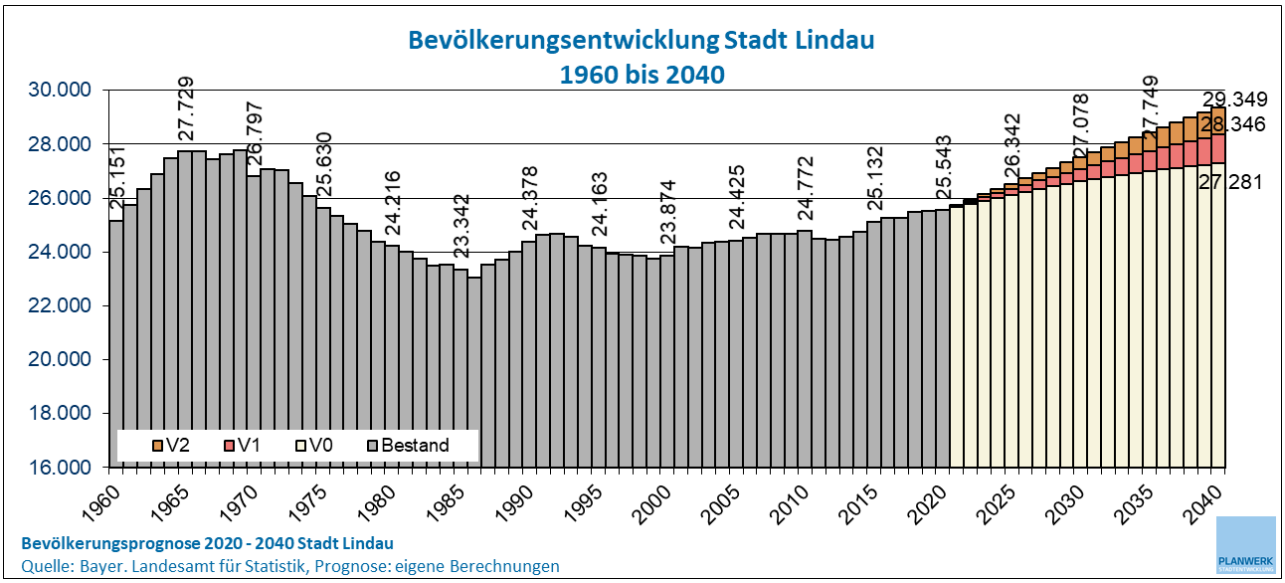


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lindau, 1960 bis 2040

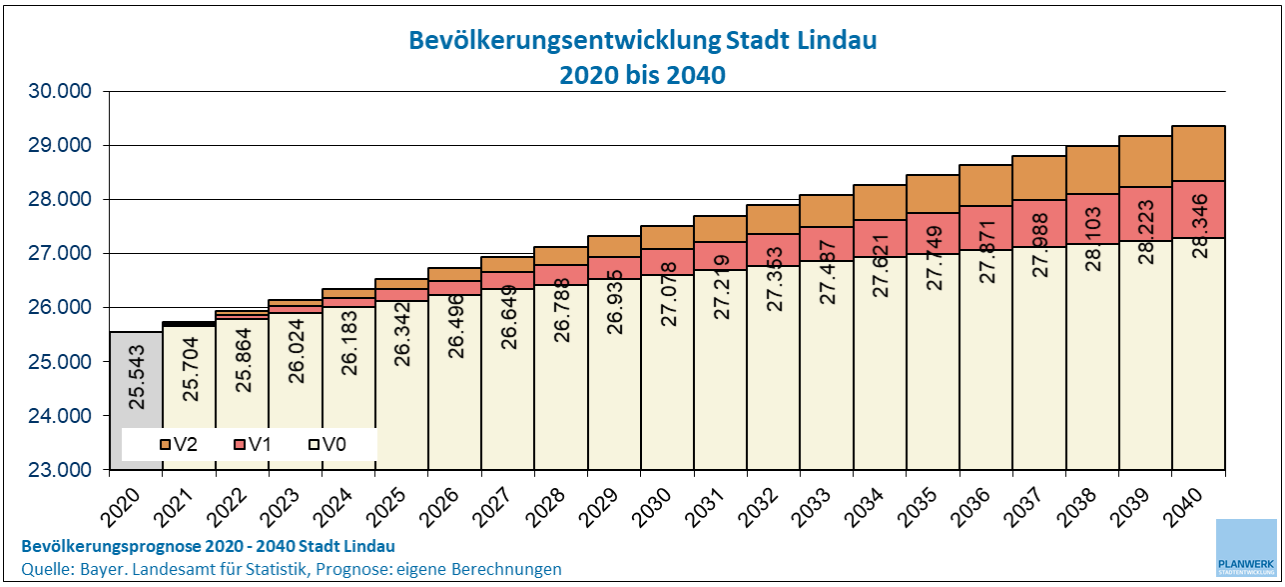


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Lindau, 2020 bis 2040

3.2 Grundaussagen der Realvariante

Wichtigste Einflussgrößen für die Berechnung der Prognosevarianten sind: natürliche Bevölkerungsentwicklung (Fertilität/Mortalität), Wanderungen (Zu-/Fortzüge nach Alter), Altersstruktur der Bevölkerung, Entwicklung von Wohnraum.

Zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind in Kapitel 2.1 bereits grundlegende Entwicklungstrends beschrieben worden. Auch in der Stadt Lindau übertrifft die Zahl der Sterbefälle die der Geburten seit vielen Jahren. Von einer Umkehr dieses Trends ist in keinem Fall auszugehen. Im Gegenteil: aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung ist zu erwarten, dass die natürliche Bevölkerungsbilanz in Zukunft noch stärker negativ ausfallen wird.

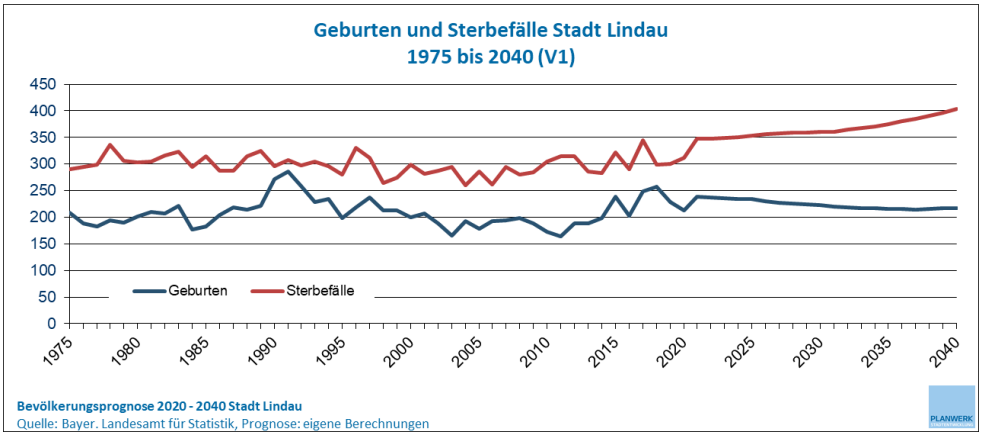


Abbildung 19: Geburten und Sterbefälle in Realvariante V1, 1975 bis 2040

Aus den Wanderungszahlen ergeben sich dagegen positive Saldi, die für ein Bevölkerungswachstum verantwortlich sind. Für die Prognosevarianten wird davon ausgegangen, dass dies auch weiter so bestehen bleibt. Bei insgesamt steigender Einwohnerzahl bis 2040 steigen entsprechend auch die Zahl der Zu-/Fortzüge in Summe.

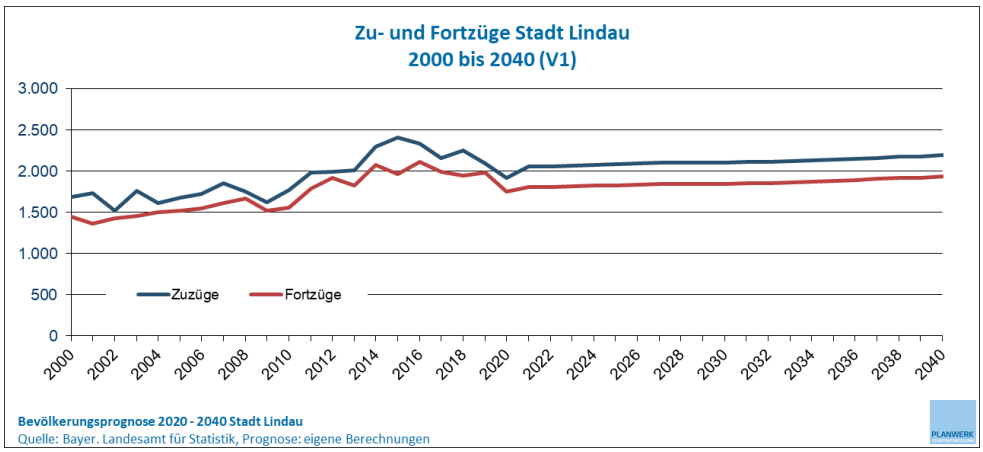


Abbildung 20: Zu- und Fortzüge in Realvariante V1, 2000 bis 2040

Sowohl zur natürlichen Bevölkerungsbilanz als auch zum Saldo aus Zu-/Fortzügen sind in allen Prognosevarianten ähnliche Annahmen getroffen worden. Die gesamtgesellschaftlichen Trends sind hierbei relativ eindeutig.

Die größten Unterschiede in den Varianten bestehen hinsichtlich der Grundaussagen zur Entwicklung von Wohnraum.

Wie beschrieben beeinflussen sich Wohnraum (Angebot) und Wanderungen (Nachfrage) gegenseitig. Für die vorliegenden Prognosevarianten wird davon ausgegangen, dass bei Vergrößerung des Angebots auch ausreichend Nachfrage vorhanden ist, also Menschen in die Stadt Lindau ziehen. In der Realität wird es sicherlich eine Grenze hierfür geben, da nicht allein die Verfügbarkeit von Wohnraum für Wanderungsentscheidungen ausschlaggebend ist, sondern weitere Infrastruktureinrichtungen eine Rolle spielen, persönliche Wohnpräferenzen, gesellschaftliche Entwicklungen, etc. Die Entwicklungsszenarien innerhalb des prognostizierten Korridors aus V0 und V2 werden als realistisch eingeschätzt.

Für Prognosevariante V1 wird von Baufertigstellungen ausgegangen, die etwa dem Mittel der letzten 8-10 Jahre entsprechen.

4 Ermittlung des Wohnungsbedarfs

4.1 Grundannahmen der Bedarfsermittlung

Wie beschrieben erfolgt die Ermittlung des Wohnungsbedarfs bis 2040 nicht für den gesamten Prognosekorridor, sondern basierend auf der Realvariante V1.

Der prognostizierte Wohnungsbedarf für 2040 setzt sich aus drei Bestandteilen der zukünftigen Bedarfsentwicklung zusammen:

1) Bedarf an Wohneinheiten durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung
2) Bedarf an Wohneinheiten durch den sogenannten Auflockerungsbedarf durch sich verkleinernde Haushaltsgrößen
3) Bedarf an Wohneinheiten durch Wohnungsabgang (durch Umwandlung, Abriss oder Zusammenlegung)

Zu 1)
Wie bereits gezeigt wurde, ergibt das Bevölkerungswachstum der Realvariante eine durchschnittliche jährliche Wachstumsquote von 0,5%. Dieser Anteil am Wohnungsbedarf ist relativ leicht nachvollziehbar: selbst wenn sich Haushaltsgrößen und individuelle Wohnwünsche nicht ändern, werden mit mehr Einwohner:innen auch mehr Wohnungen benötigt.

Zu 2)
Wie bereits gezeigt wurde, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Vergangenheit bereits stark gesunken, zuletzt aber langsamer als beispielsweise in den 90er Jahren. Da die Haushaltsgröße bereits jetzt relativ niedrig ist (rd. 1,8), ist ein deutliches Absinken bis 2040 nicht zu erwarten - für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird von einem Wert von 1,77 ausgegangen. Dennoch entsteht auch hieraus ein Zusatzbedarf an Wohnraum. Denn: Selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl würde somit durch sich verändernde Haushaltsstrukturen ein Bedarf an Wohnraum entstehen.

Zu 3)
Zur Berechnung des zu erwartenden Wohnungsabgangs, der auszugleichen ist, wird eine Quote von 0,3% pro Jahr angenommen. Dies bedeutet, dass 3 von 1.000 Wohneinheiten jährlich für weitere Wohnnutzung nicht mehr zur Verfügung stehen. Gründe dafür können sein: wohnungsrückbau, Umwandlung von Wohnraum (z.B. in Ferienwohnungen, Gewerbe) oder Zusammenlegung von Wohnungen. Die genannte Quote von 0,3 % wird auch in den Berechnungen der offiziellen Flächenmanagement- Datenbank des LfU angewandt.

4.2 Wohnungsbedarf bis 2040

Die genannten Bausteine der Ermittlung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs für die Stadt Lindau bis zum Jahr 2040 ergeben:

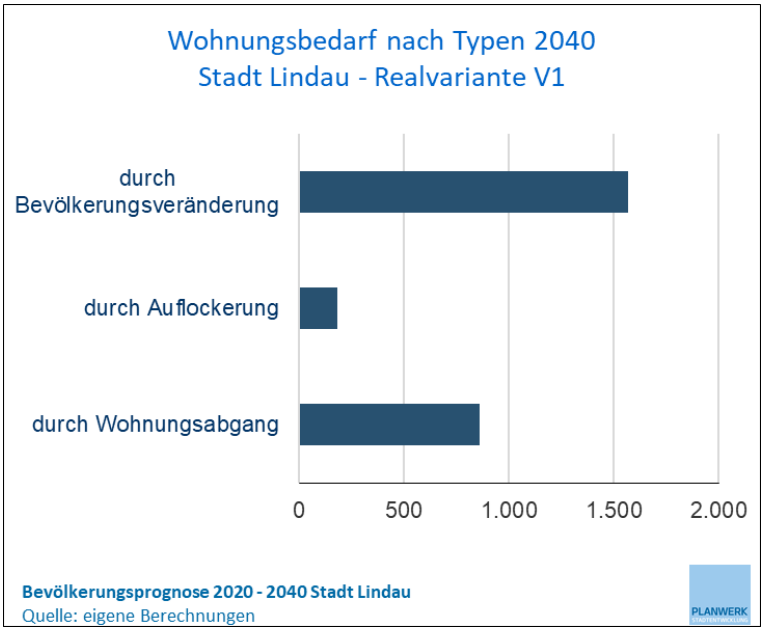


Abbildung 21: Wohnungsbedarf bis 2040

Es entsteht in Summe ein **Bedarf von 2.610 Wohneinheiten**, davon 1.570 durch Einwohnerzuwachs, 858 durch Wohnungsabgang und 181 durch Auflockerung. Dies entspricht über den betrachteten Zeitraum von 20 Jahren einer jährlichen Bautätigkeit von ca. 130 Wohneinheiten.

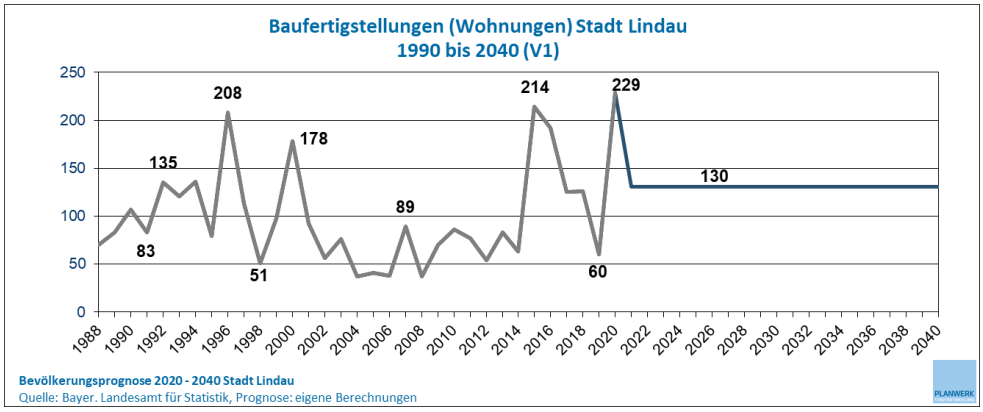


Abbildung 22: Fertigstellung von Wohnungen, 1990 bis 2040

Im Prognosemodell wird die Bautätigkeit über den Zeitraum als konstant angenommen. Die Entwicklung einzelner, größerer Bauvorhaben, die bereits bekannt sind, wird im Prognosemodell über Wanderungszahlen in Summe berücksichtigt. Außerdem werden hier Annahmen auf Ebene der Gesamtstadt getroffen.

In Kapitel 2.4 wurde der Umfang der Bautätigkeit bereits in Relation gesetzt. Zum Vergleich: die Zielgröße von 130 Baufertigstellungen pro Jahr liegt leicht über dem Mittelwert der Jahre 2010-2020 (119 WE).

Auch sei auf die Berechnung des Wohnungsbedarfs im ISEK hingewiesen. Hier wurde ein durchschnittlicher jährlicher Bedarf von 118 WE ermittelt (siehe S. 53). Zwar basiert die Berechnung im ISEK, wie beschrieben, auf einer leicht unterschiedlichen Herangehensweise und Grundannahmen, im Ergebnis ähneln sich die Bedarfsberechnungen aber deutlich, was für die Plausibilität des Ergebnisses spricht.

4.2.1 Wohnungsbedarf nach Typ

Das quantitative Ergebnis der Bedarfsberechnung – ein Bedarf von rd. 130 WE pro Jahr – ist festgestellt worden. Über die Ergebnisse des ISEK hinausgehend, soll im Folgenden untersucht werden, was der ermittelte Wohnungsbedarf qualitativ bedeutet, also hinsichtlich Wohnungsgrößen und Bewohnerstrukturen.

Im ISEK wurden für die Stadt Lindau 6 Ziel- bzw. Nachfragegruppen beschrieben:

- Einpersonenhaushalte, „Singles“
- Zweipersonenhaushalte, „Paare“
- Mehrpersonenhaushalte, „Familien mit Kindern“
- ehemalige Familienhaushalte, jetzt ältere Ehepaare, erwachsene Kinder
- Seniorenhaushalte mit 65- bis 80 Jahren
- Hochbetagte Haushalte

Steigende Nachfrage wird im ISEK v.a. bei Singles, Senioren und Hochbetagten gesehen (nachrangig bei Paaren) – also eher bei Haushalten mit geringer Größe, häufig auch einem eher geringen Wohnraumbedarf.

Festgestellt wird im ISEK (zum Stand 2012) ein Überhang an großen Wohnungen und überdurchschnittlich vielen EZFH. Dagegen besteht zum Zeitpunkt der Erstellung ein Defizit an Wohnungen mittlerer Größe.

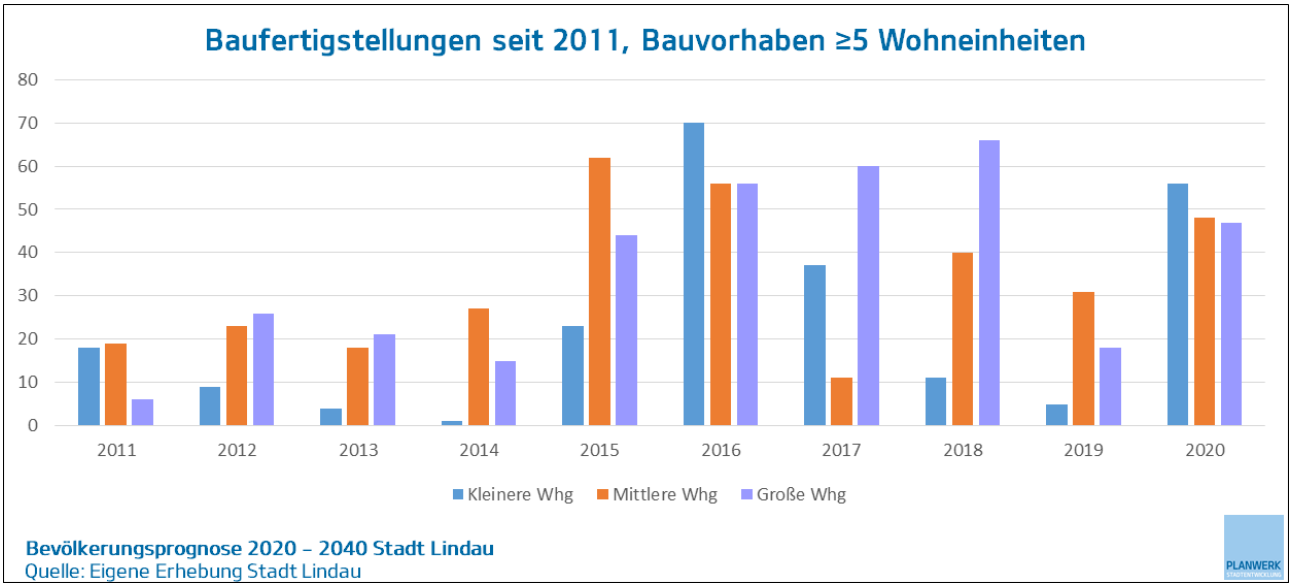


Abbildung 23: Baufertigstellungen (<= 5WE) nach Wohnungsgröße 2011-2020

Betrachtet man die errichteten Wohneinheiten seit 2011 zeigt sich: es wurden 928 WE in Gebäuden mit mind. 5 WE fertiggestellt, davon

- 234 (25%) in kleineren WE (bis 60qm)
- 335 (36%) in mittleren WE (60 bis 90qm)
- 359 (39%) in großen WE (ab 90qm)

Weitere knapp 30 WE wurden in Gebäuden mit 3-4 WE (laut offizieller Statistik) geschaffen, 266 in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Auffällig ist, dass zuletzt ein hoher Anteil großer Wohnungen errichtet wurde. Kleine Wohnungen nehmen den geringsten Anteil ein und konzentrieren sich eher auf einzelne Bauvorhaben (z.B. 2016 und 2020 in Reutin).

Allerdings ist auch festzustellen, dass bei den bereits genehmigten, aber noch nicht realisierten Bauvorhaben, kleine Wohnungen den größten Anteil einnehmen (155 WE, 41%). Auch hier konzentrieren sich diese im Wesentlichen auf zwei Bauvorhaben in Reutin und ein weiteres in Aeschach.

Im ISEK ist zusätzlich die Struktur der Haushalte in der Stadt basierend auf den Zensus-Daten von 2011 analysiert worden und dem verfügbaren Wohnungsmix gegenübergestellt worden. Sicherlich ist eine Fortschreibung mit Veröffentlichung der aktualisierten Zensus-Ergebnisse voraussichtlich 2022 sinnvoll.

Bis dahin kann wenigstens die Altersstruktur der Bevölkerung analysiert werden und allgemeine Trends hinsichtlich Haushaltsgrößen und Wohnbedarfen abgeglichen werden.

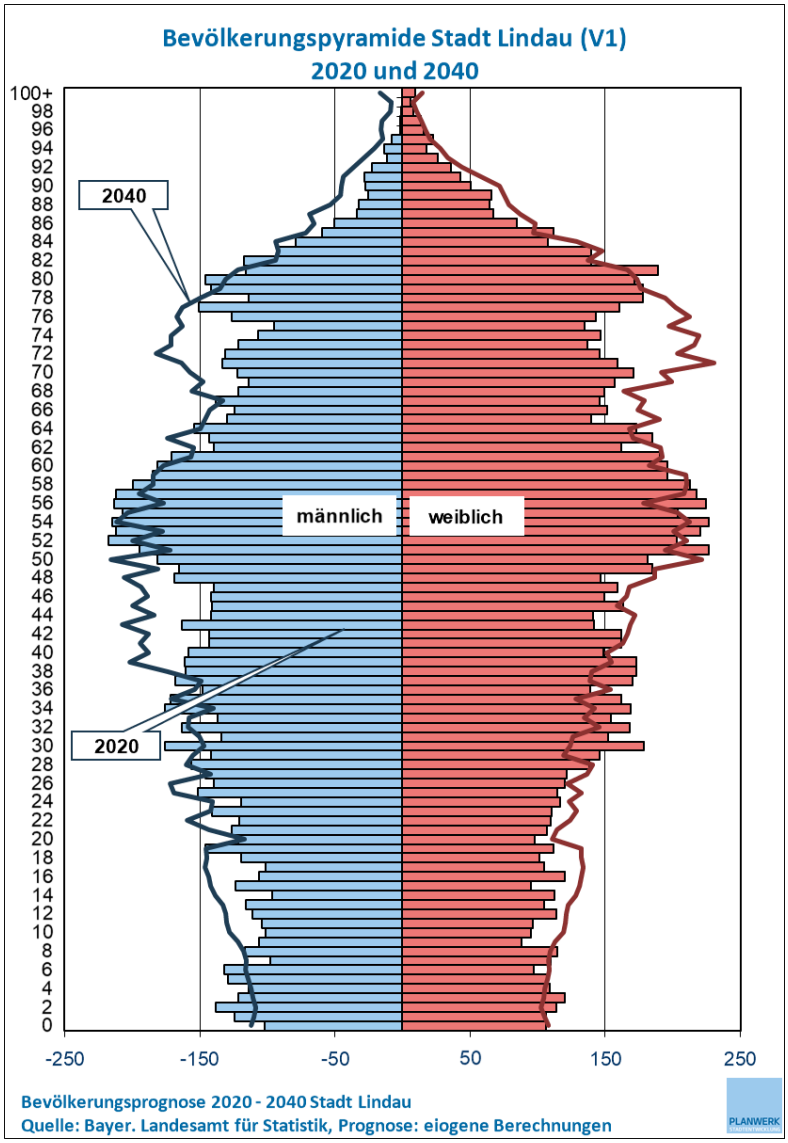


Abbildung 24: Bevölkerungspyramide, 2020 und 2040

Wie in Kapitel 2.1.3 beschrieben deuten die Veränderungen in der Altersstruktur seit 2010 darauf hin, dass besonders der Anteil der Einwohner:innen über 50 Jahren steigt.

Die Bevölkerungspyramide zeigt, dass immer weniger Kinder erwartet werden. Dagegen sind im Jahr 2040 viele Menschen in der Altersgruppe zwischen 65 und 85 Jahren in der Stadt wohnhaft. Geht man davon aus, dass diese Altersgruppe vorwiegend kleinere, barrierearme Wohneinheiten bevorzugt, die gut angebunden sind, ist ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in diesem Bereich zu erwarten.

Natürlich bedeutet eine älter werdende Bevölkerungsstruktur auch Handlungsbedarf. Die Schaffung von Wohnraum für Familien – d.h. sowohl in Form von Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch in Form von größeren, familiengerechten Wohnungen, kann hier der Überalterung entgegenwirken und jüngere Zielgruppen ansprechen.

Dennoch ist gerade in diesem Bereich v.a. im Sinne der Innenentwicklung darauf zu achten, dass bestehende Einfamilienhaussiedlungen aus der Vergangenheit nicht zu Leerständen werden, während parallel Bauland ausgewiesen und neu bebaut wird.

Im ISEK sind Merkmale der Wohnungsausstattung genannt, die von Bewohnern als besonders gewünscht und gesucht genannt werden. Hierzu zählen wohnungsbezogene Merkmale wie Licht, Balkon/Terrasse, Energieeffizienz, Fahrstuhl, Stellplatz, etc. Außerdem wird die Nähe zu wohnbegleitenden Dienstleistungen genannt.

Aus heutiger Sicht sind diese Merkmale weiterhin gültig. Künftig werden insbesondere Seniorengerechtigkeit und Energieeffizienz als Leitlinien im Wohnungsbau gelten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass aus heutiger Sicht ein steigender Bedarf an kleineren bzw. mittleren Wohnungen zu erwarten ist. Die bereits genehmigten Wohneinheiten werden nicht ausreichen, um den Bedarf langfristig zu decken.

Da vor allem Senioren und ältere Paare ohne Kinder im Haushalt als Nachfragegruppe an Bedeutung gewinnen, sollte neu geschaffener Wohnraum gewisse Ansprüche erfüllen, v.a. hinsichtlich Barrierefreiheit bzw. -armut, Versorgungsstrukturen, Anbindung, Qualität, etc.

Gleichzeitig wird nach wie vor familiengerechter Wohnraum benötigt. Hinsichtlich Wohnbauland ist unter der Leitlinie der Innenentwicklung genau zu prüfen, wo sinnvoll nachverdichtet und Baulücken geschlossen werden können. Besonders das Thema Wohnungstausch und der Bewohnerwechsel in älteren Einfamilienhäusern ist hier für die Stadt Lindau von großer Bedeutung.

Da eine quantitative Abschätzung aufgrund der Vielfalt an Einflussfaktoren und persönliche Präferenzen nur bedingt erfolgen kann, sind weitere qualitative Daten zu erheben, beispielsweise hinsichtlich Wohnwünschen, der Qualität bestehenden Wohnraums, der Möglichkeit modularer Wohnbauweisen etc.

4.2.2 Wohnungsbedarf in den Stadtteilen

Neben der Analyse des Wohnungsbedarfs hinsichtlich Wohnungsmix und Wohnungsausstattung, soll der Bedarf auch räumlich eingeordnet werden.

Wichtigster Indikator ist hierbei die Betrachtung vergangener Bauvorhaben und deren Lage im Stadtgebiet:

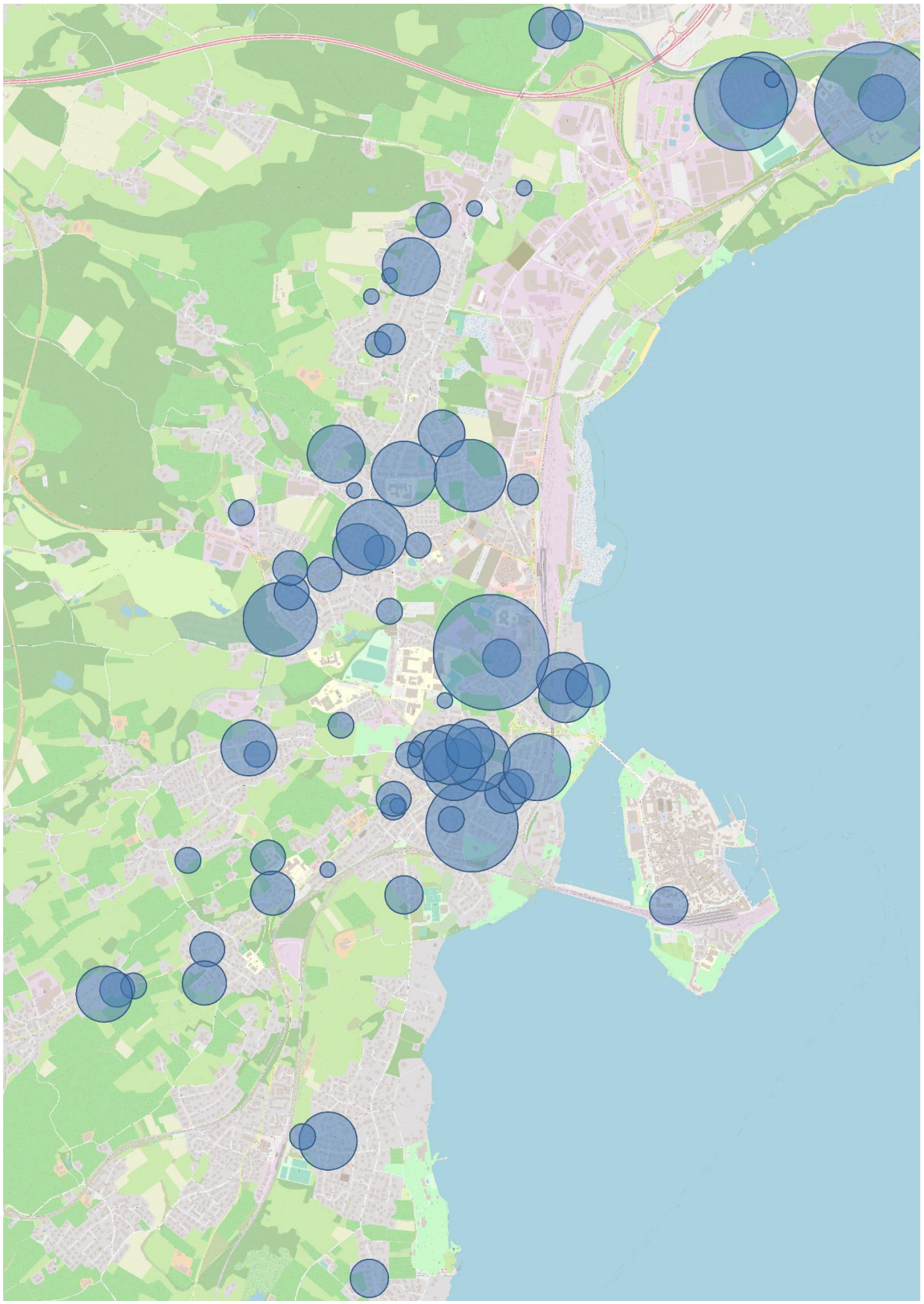


Abbildung 25: Baufertigstellungen im Stadtgebiet, seit 2011

Wie die Statistik bereits gezeigt hat, erfolgte in den vergangenen 10 Jahren ein Großteil des Wohnungsbaus im Bereich Aeschach und Reutin.

Geschosswohnungsbau findet sich meist eher in verdichteten Bereichen der Stadt. Aber auch in ländlich geprägten Stadtteilen Lindaus, beispielsweise dem Pfarrdorf Oberreitnau, sind in der Vergangenheit punktuell Geschosswohnungen entstanden. Für künftigen Wohnungsbau besteht gemäß Baugenehmigungen erneut ein Schwerpunkt im Bereich Reutin (200 WE, 53%).

Im ISEK sind neben wohnungsbezogenen auch standortbezogene Wohnwünsche aufgeführt: Innenstadtlage, ruhige Lage mit stabilen sozialen Umfeld, Wasserblick/Wasserbezug, Grün, Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Diese gilt es auch in Zukunft zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang gewinnt auch eine bauliche Entwicklung im Bereich der Insel an Bedeutung. Dort können die meisten der genannten Wohnwünsche realisiert werden. Allerdings sollte dazu auch die Versorgungsqualität des Standortes Insel, die zuletzt sehr stark gelitten hat, verstärkt in den Fokus genommen werden.

Sicherlich sind vielfältige Interessen bei der Entwicklung jedes Bauvorhabens und jeder Ausweisung von Bauland abzuwägen. Aus stadtplanerischer Sicht ist eine durchmischte Stadt als Ziel auch von vielfältigem Wohnraum in allen Stadtteilen abhängig.

Es ist daher aus heutiger Sicht zu empfehlen, auch in bisher weniger von Geschosswohnungsbau geprägten oder zumindest wenig neu bebauten Stadtteilen, künftig Wohnraum zu schaffen. Gerade der Bereich der Hinteren Insel bietet sich für die Erfüllung der oben genannten Wohnwünsche an. Aufgrund der Besonderheit der Lage ist allerdings mehr noch als an anderen Standorten der Stadt auf Nachhaltigkeit, soziale Gerechtigkeit und Beteiligung zu achten.

Auch in den etwas ländlicher geprägten Bereich des Stadtgebietes ist eine maßvolle Schaffung von kleinteiligem Mietwohnraum sinnvoll.

Grundsätzlich darf bei dem Bestreben kleinteiligen Wohnraum in Geschosswohnungsbau zu schaffen, der familiengerechte Wohnungsbau nicht vergessen werden. Hier hat die Stadt Lindau im Vergleich zum Landkreis durchaus Nachholbedarf. Allerdings wird empfohlen im Rahmen eines Flächenmanagements zu erfassen, bei welcher Zahl an Wohnungen in 1- und 2-Fam.häusern in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorstehen könnte.

4.3 Handlungsempfehlungen

Neben der Schaffung von Wohnraum in den oben genannten Schwerpunktbereichen und nach dem vorgeschlagenen Wohnungsmix sind flankierende Maßnahmen zu ergreifen, um die städtische Wohnraumpolitik auch langfristig sinnvoll zu begleiten.

Zeitnah sollte eine detaillierte Begutachtung vorhandener Wohnbaulandreserven erfolgen. Gemeint sind sowohl bereits in Bebauungsplänen vorhandene, klassische Baulücken, als auch Reserven nach §34 BauGB sowie Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale.

Dies dient sowohl der Vorbereitung einer Aktivierung dieser Flächen und der Ansprache der Eigentümer:innen, als auch der politischen Zielfindung hinsichtlich der Innenentwicklung der Stadt Lindau. Wie im I-SEK beschrieben sollten die ermittelten Flächenreserven bewertet und priorisiert werden sowie Umsetzungsszenarien entwickelt. Ggf. können weitere hoheitliche Instrumente zur Wohnbaulandentwicklung vorbereitet werden, etwa in den Themenbereichen Vorkaufsrecht, Städtebauliche Verträge und Folgekosten.

Im ISEK sind gut 46ha Potenzialflächen für Wohnen oder Mischnutzung ermittelt worden.

Des Weiteren ist die Abschätzung des Wohnungsbedarfs in ein Monitoring einzubinden und konstant zu evaluieren. Wie beschrieben beeinflussen sich Wohnungsbedarf und Einwohnerentwicklung / Wanderungen gegenseitig, sodass eine konstante Beobachtung und Evaluation der Nachfrage notwendig sind. Für das ISEK erhobene Daten zur Anzahl und Nutzung von Ferienwohnungen müssen ebenso aktualisiert und fortgeschrieben werden wie Übersichten zu aktuell leerstehenden Gebäuden/Wohnungen bzw. zu Nachverdichtungspotenzialen. All diese Bereiche stellen potenziellen Wohnraum dar.

Zahlreiche weitere Faktoren könnten bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs für die Stadt künftig berücksichtigt werden. Die Bedarfsermittlung sollte daher nicht einmalig erfolgen sondern in ein Monitoringsystem eingebunden sein.

5 Fazit und Ausblick

Wie beschrieben wird die künftige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lindau innerhalb des dargestellten Korridors aus den Prognosevarianten V0 und V2 liegen. Am wahrscheinlichsten ist aus heutiger Sicht eine Entwicklung entlang der Realvariante V1, die einem moderaten Wachstum mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,5% entspricht. Im Ergebnis würde die **Einwohnerzahl im Jahr 2040 bei 28.346 Personen** liegen.

Diese Entwicklung bedeutet und bedingt einen **Wohnungsbedarf von 2.610 Wohneinheiten.** Auf den Prognosezeitraum von 20 Jahren entspricht dies einer Zahl von 130 Baufertigstellungen pro Jahr.

Besonders kleinere und mittlere Wohnungen werden künftig vermehrt nachgefragt werden. Im Hinblick auf die demographischen Entwicklungen in der Stadt Lindau ist auch die barrierearme, seniorengerechte Ausstattung von Wohnungen entscheidend, ebenso wie die Einbindung in wohnungsnahe Dienstleistungen und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Gleichzeitig dient die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum der Belebung und Durchmischung von Wohngebieten.

Eine quantitative Aufteilung der oben genannten 130 Baufertigstellungen an Wohnungen pro Jahr im gesamten Prognosezeitraum bis 2040 muss durch ein kontinuierliches Monitoring begleitet werden und mittel- bis kurzfristig auf geschehende Veränderungen reagieren. Aufgrund der mehrjährigen Reaktionszeit am Immobilienmarkt, muss dabei bereits auf erste vage Anzeichen reagiert werden.

- Die Altersjahrgänge der 20-30 Jährigen bilden mit jeweils ca. 250-300 Personen pro Jahrgang ein Potenzial hinsichtlich Auflockerungsbedarf für Mietwohnraum kleinerer Wohnungen
- Das Gleiche gilt für die stark besetzten Jahrgänge der 75 jährigen und älteren. Seniorengerechte Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe werden hier benötigt. Dabei gilt es zu beobachten in welcher Dimension dadurch Häuser und familiengerechte Wohnungen frei werden und durch Familienbesetzt werden können.
- Familiengerechter Wohnraum in Form von größeren Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern zielt vor allem stadtinterne Familiengründungen und zuziehende Familien. Die Analyse hat gezeigt, dass mit diesem Angebot vor allem Bevölkerungszuwachs generiert werden kann.
- Würde man die errechneten 130 WE pro Jahr nach den Quoten der vergangenen 10 Jahre verteilen, ergäben sich ca. 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 25 kleine Wohnungen, 36 mittlere Wohnungen und 39 größere Wohnungen.
- Durch Abweichen von den genannten Zielwerten kann entsprechend der zu formulierenden politischen Zielsetzungen der Stadt Lindau die zukünftige Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung gesteuert werden.

Die Betrachtung der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre zeigt einen deutlichen räumlichen Schwerpunkt im Bereich Aeschach sowie in Reutin. Für die künftige Schaffung von Wohnraum wird empfohlen, Entwicklungspotenziale im gesamten Stadtgebiet zu suchen und eine zu starke Schwerpunktbildung wie bisher zu vermeiden. Besonders der

Bereich der Hinteren Insel bietet sich für die Schaffung von gut eingebundenem, lebendigem Wohnraum an.

Zu prüfen ist auch die Entstehung von Wohnraum in modularer Bauweise, bei der Wohnungsgrößen nach Bedarf verändert werden können. Möglich sind also sowohl reversible Strukturen, die mehr Privatsphäre und Trennung schaffen, als auch die Erweiterung mit offenen Raumstrukturen und gemeinschaftlicher Nutzung.

Wachstum als politisches Thema

Die Entwicklung von Wohnbauland ist nicht nur abhängig von der Abschätzung des Bedarfs für die kommenden Jahre, sondern stellt auch eine grundsätzliche politische Entscheidung dar.

Die beschriebenen Annahmen zur Wachstumsrate und Zahl der Baufertigstellungen in der Prognosevariante stellen gleichzeitig Stellschrauben dar, die eben diese gegenseitig beeinflussen.

Würden beispielsweise ab sofort ausschließlich große Wohnungen und Bauland für Einfamilienhäuser geschaffen, würde dies die Altersstruktur in der Stadt Lindau maßgeblich beeinflussen, diese verjüngen und somit auch zu anderen Wohnbedarfen in der Zukunft führen. Das gegenteilige Szenario, ein Verzicht auf die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum, würde die Bevölkerungsprognose ebenfalls stark beeinflussen und ggf. zu deutlich geringeren Wachstumsraten führen. Aus heutiger Sicht stellt die Verfügbarkeit von Wohnraum einen starken Einflussfaktor für die Prognose der Einwohnerzahl in der Stadt dar.

Dabei gehen die genannten Entwicklungstendenzen von einer grundsätzlichen Wanderungs- und Wachstumsdynamik aus, die sich vorrangig am Wohnungsangebot orientiert. Das heißt es besteht ein grundsätzliches Nachfragepotenzial, das durch die Struktur des Angebots entsprechend gesteuert werden kann. Diese durch eine immerwährend bestehende Nachfrage gekennzeichnete Marktsituation besteht seit mehreren Jahren (Stichwort Niedrigzinsen) wurde aber im Pandemiejahr zumindest bezüglich der Wanderungspotenziale etwas getrübt. Zukünftige Veränderungen unterschiedlichster Art können zu einer grundlegenden Veränderung dieser Marktsituation führen. Neben der genannten Zinssituation spielen Faktoren wie Mobilitätsmöglichkeiten (Kosten), Breitbandversorgung (Homeoffice) oder Freizeitverhalten eine Rolle.

Was den Bedarf an Wohnungen und deren Zuordnung zu Gebäudetypen betrifft, sind verschiedene Einflussfaktoren und grundsätzliche Richtungsentscheidungen mit zu berücksichtigen. Sicherlich ist also zukünftig ein Mittelweg zu finden, bei dem Wohnraum passgenau geschaffen wird, gleichzeitig aber zu einer nachhaltigen Bevölkerungsstruktur passt.

Eine aktive Teilhabe am Wohnungsmarkt und eine nachhaltige Flächenpolitik der Stadt Lindau tragen zur Erreichung der gesteckten politischen Zielsetzungen bei.

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Nürnberg, im November 2021
GS / NV