

Pestel-Wohnmonitor 2023

Landkreis Ravensburg

- bisherige Entwicklung und Szenarien zur künftigen Entwicklung -



Hannover, Oktober 2023

Auftraggeber:

Landratsamt Ravensburg
Friedenstrasse 6
88212 Ravensburg
Tel.: 0751/85-0
Fax: 0751/85-1105
E-Mail: ira@rv.de
Internet: <https://www.rv.de/>

Erstellt vom:

Pestel Institut gGmbH.
Dipl.-Ök. Matthias Günther
Gretchenstr. 7, 30161 Hannover
Telefon (0511) 99 0 94-0, Telefax (0511) 99 0 94-30
E-Mail: info@pestel-institut.de
Internet: www.pestel-institut.de

INHALT

Tabellenverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Zusammenfassung der Ergebnisse	V

	Seite
1 Die Entwicklung im Landkreis Ravensburg bis 2022	1
1.1 Bevölkerung	1
1.2 Arbeitsplätze	3
1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau	8
1.4 Private Haushalte	11
1.5 Befragung von Experten im Landkreis Ravensburg	13
1.6 Haushalte mit niedrigem Einkommen im Landkreis Ravensburg	16
1.7 Wohnungsmarktsituation Ende 2021	18
1.8 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Ravensburg	21
2 Projektion der Entwicklung	24
2.1 Bevölkerung	24
2.2 Private Haushalte	28
2.3 Wohnungsbedarf	29
2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?	32
3 Fazit der Untersuchung	35

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt	1
Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2022 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Ravensburg, im Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	4
Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Ravensburg sowie die Wohnorte der im Landkreis Ravensburg arbeitenden Einpendler	6
Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2022 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Ravensburg, im Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	7
Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Ravensburg, im Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	8
Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022	9
Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 bis 2022	12
Tabelle 8: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2022 im Landkreis Ravensburg sowie im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland	20
Tabelle 9: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m² und Monat) im Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg und Deutschland von April 2015 bis April 2023	21

Tabelle 10:	Entwicklung der Mieten von 60 m²-Wohnungen in vier Kommunen des Landkreises Ravensburg	22
Tabelle 11:	Entwicklung der Preise für Häuser mit 60 m²-Wohnfläche in vier Kommunen des Landkreises Ravensburg	23
Tabelle 12:	Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2045 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke	31

Abbildungsverzeichnis

	Seite	
Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis Juni 2022	2
Abbildung 2:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022	3
Abbildung 3:	Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022	5
Abbildung 4:	Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022 im Vergleich zum Wanderungssaldo	9
Abbildung 5:	Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022	11
Abbildung 6:	Haushaltsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022	13
Abbildung 7:	Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Ravensburg von 2010 bis 2021	17
Abbildung 8:	Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg zum Zeitpunkt des Zensus 2011	19
Abbildung 9:	Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022	20
Abbildung 10:	Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Ravensburg	24
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045	25
Abbildung 12:	Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045	26
Abbildung 13:	Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045	26
Abbildung 14:	Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045	27
Abbildung 15:	Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2050	28
Abbildung 16:	Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2045	29
Abbildung 17:	Wohnungsbedarf im Landkreis Ravensburg von 2023 bis 2045 in den verschiedenen Szenarien	30
Abbildung 18:	Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Ravensburg von 1995 bis 2022 und in Szenario II bis 2045	31
Abbildung 19:	Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Ravensburg 2022 und in Szenario II 2045)	33

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Bevölkerung und Haushalte

- Die Einwohnerzahl im Landkreis Ravensburg stieg seit 1995 um 12,4 % an. Die Einwohnerzunahme im Landkreis Ravensburg beruhte zu 15 % auf dem Geburtenüberschuss und zu 85 % auf dem Wanderungsgewinn.
- Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Ravensburg um fast ein Drittel angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,56 Personen im Jahr 1995 auf 2,19 Personen je Haushalt im Jahr 2022 abnahm.
- Der Anteil einkommensarmer Haushalte lag 2022 im Landkreis Ravensburg mit etwa 12 % zwar unter dem Landesdurchschnitt, es muss aber von mindestens 16.000 Haushalten ausgegangen werden.

Beschäftigung

- Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Ravensburg seit 1995 um gut 40 % erhöht. Es arbeiten gut 73 % der im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Landkreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 86 %.
- Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Ravensburg sind die Kommunen in den angrenzenden Landkreisen und kreisfreien Städten (auch in Bayern).

Wohnungsmarktsituation

- Der Landkreis Ravensburg weist bei weiterhin hohem Zuzugsdruck eine starke Wohnungsknappheit auf. Zum Jahresende 2020 fehlten rund 2.800 Wohnungen.
- Trotz des vergleichsweise hohen Anteils „junger“ Wohnungen kann von einem umfangreichen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden.

Zukunftsszenarien: Bevölkerung und Haushalte

- Für den Landkreis Ravensburg muss wegen seiner attraktiven Lage (Allgäu, Bodensee) und der expansiven Wirtschaft im Landkreisgebiet von einem weiterhin hohen Zuzugsdruck ausgegangen werden. Der Versuch, das Ausmaß der Zuzüge über das (zu knappe) Wohnungsangebot zu begrenzen, wird zur Verdrängung einheimischer Haushalte führen.

Zukunftsszenarien: Wohnungsbedarf und Wohnungsbau

- Bei einem künftigen, zur Besetzung der Arbeitsplätze mindestens notwendigen, Nettozuzug von 1.600 Einwohnern je Jahr ist von einem Neubaubedarf von zunächst 1.700 Wohnungen je Jahr mit sinkender Tendenz auszugehen.
- Die aktuellen Wohnungsdefizite betreffen in erster Linie die Segmente der geförderten und der bezahlbaren Mietwohnungen. Auf diese beiden Segmente sollte sich der Neubau konzentrieren. Daneben hat sicher auch der Bau von Eigentumswohnungen vor allem für Selbstnutzer seine Berechtigung. Ein- und Zweifamilienhäuser genießen in der Bevölkerung nach wie vor die höchste Wertschätzung, sollten sich aber im Neubau auf die verdichteten Formen konzentrieren.

Handlungsoptionen mit Wirkung auf den Wohnungsmarkt für den Landkreis Ravensburg

- Verantwortlich für die künftige Bautätigkeit sind in erster Linie die Kommunen. Eine weiterhin hohe Wohnungsknappheit hat aber weiter steigende Preise und Verdrängungseffekte zur Folge. Gegenwärtig lassen sich bundesweit weiter steigende Mieten bei sinkenden Immobilienpreise beobachten. Dies stellt eine Gefahr für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dar.
- Ein Engagement der Kommunen und des Landkreises zu Schaffung bezahlbarer Wohnungen würde ein Zeichen der gewünschten Entwicklung setzen. Sinnvoll wäre die Stärkung der im Landkreis bereits vorhandenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsanbieter zur Schaffung neuer und dauerhafter Angebote im bezahlbaren Mietwohnungssegment.

Pestel-Wohnmonitor 2023

Landkreis Ravensburg

1 Die Entwicklung im Landkreis Ravensburg bis 2022

1.1 Bevölkerung

Die Bevölkerung im Landkreis Ravensburg stieg seit 1995 um 12,4 % auf knapp 545.000 Einwohner zum Jahresende 2021. Diese Zunahme war stärker als im übrigen Regierungsbezirk Tübingen (11,1 %), in Baden-Württemberg (10,3 %) und in Deutschland insgesamt (3,7 %), wie **Tabelle 1** zeigt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland insgesamt

Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	258.854	1.451.338	10.228.087	81.328.327
2022	290.911	1.612.408	11.280.257	84.358.845
Veränderung	32.057	161.070	1.052.170	3.030.518
in v.H.	12,4	11,1	10,3	3,7
natürlicher Saldo 1996-2022	4.930	21.094	-19.021	-4.095.376
in v.H.	1,9	1,5	-0,2	-5,0
Wanderungs-Saldo 1996-2022	27.127	139.976	1.071.191	7.125.894
in v.H.	10,5	9,6	10,5	8,8

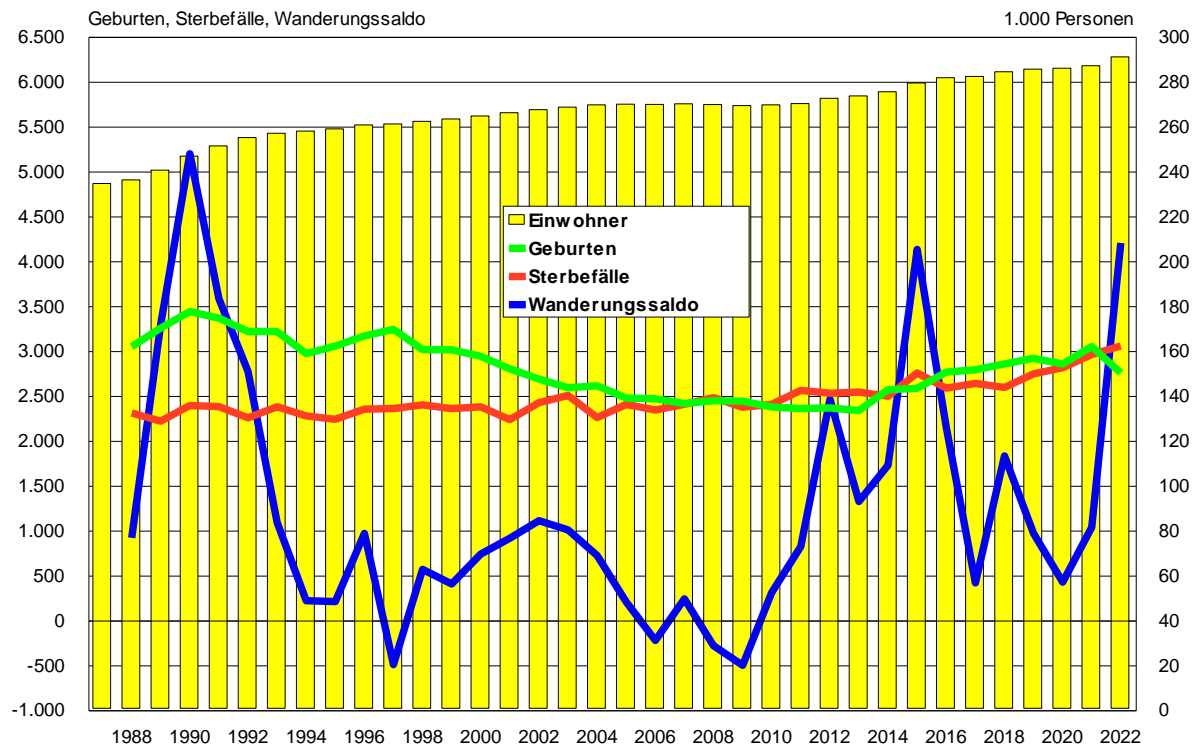
Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt

Im Vergleich der vier betrachteten Regionen wies der Landkreis Ravensburg mit 1,9 % den höchsten Geburtenüberschuss auf. Im übrigen Regierungsbezirk Tübingen wurde ein Wert von 1,5 % erreicht und in Baden-Württemberg insgesamt war der natürliche Saldo zwar nahezu ausgeglichen, aber doch leicht negativ. Deutschland insgesamt wies in diesem Zeitraum bereits einen deutlichen Sterbeüberschuss in Höhe von 5,0 % der Ausgangsbevölkerung 1995 auf.

Verstärkt wurde der natürliche Bevölkerungsgewinn im Landkreis Ravensburg durch einen Wanderungsgewinn in Höhe von 10,5 %. Er lag damit exakt auf dem Niveau des Landes. Der übrige Regierungsbezirk Tübingen und Deutschland wiesen mit 9,6 % und 8,8 % etwas geringere Zuwanderungen auf. Insgesamt wurde über die Zuwanderungen in Deutschland der Sterbeüberschuss nicht nur ausgeglichen, sondern sie sorgten für einen nicht erwarteten Bevölkerungszuwachs.

Den Verlauf der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Veränderungskomponenten im Landkreis Ravensburg zeigt **Abbildung 1**. Es zeigt sich ein recht stetiger Anstieg der Einwohnerzahl mit den Zuwanderungsspitzen in den Jahren 1990, 2012, 2015 und 2022. Es wird aber auch deutlich, dass sich die Geburten- und die Sterbefallzahlen immer weiter angenähert haben und der natürliche Saldo seit 2004 weitgehend ausgeglichen war.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022

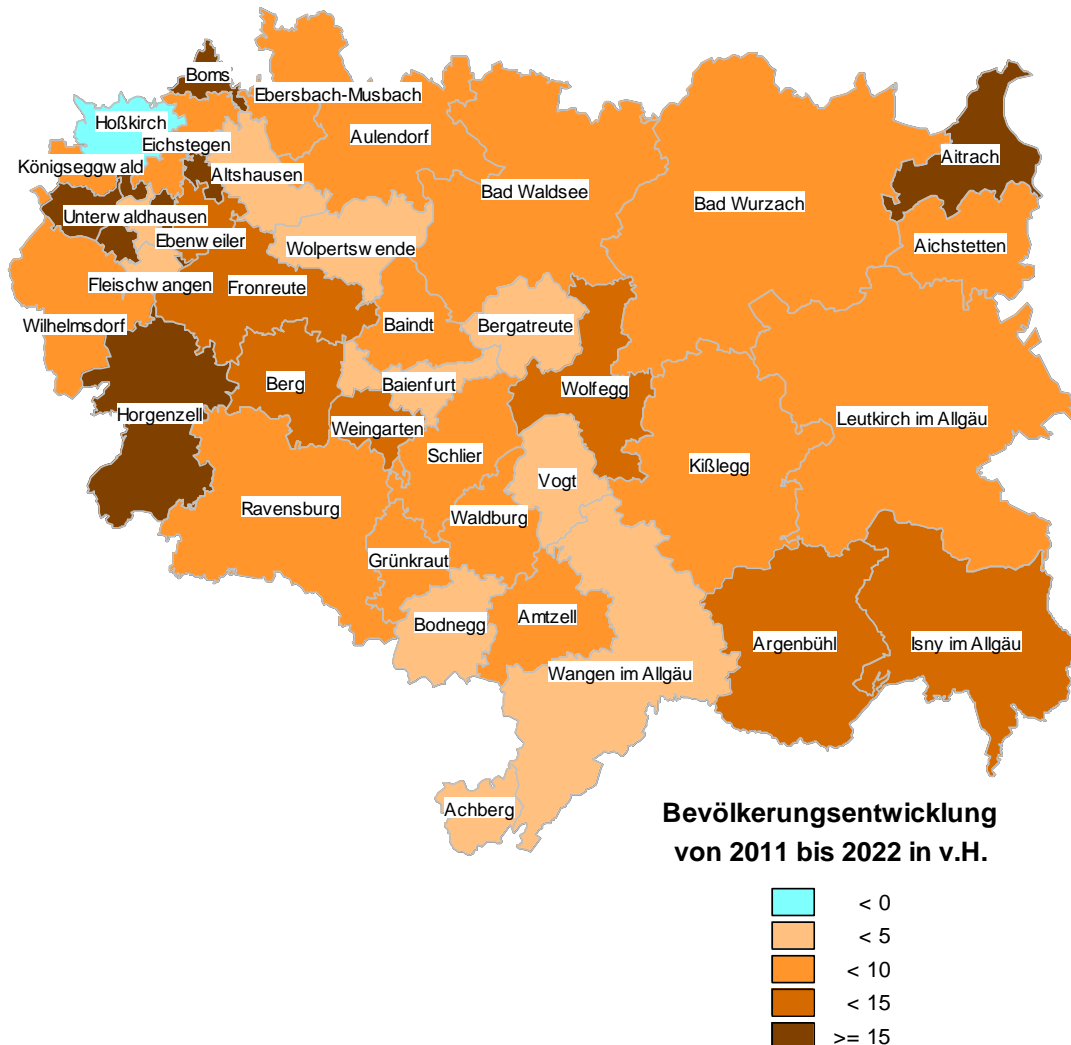


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen (die beim Zensus 2011 festgestellte Differenz der Einwohnerzahl zur Fortschreibung in Höhe von rund 8.900 Personen wurde auf den Zeitraum 1987 bis 2011 verteilt)

Die aus dem Ausland zugewanderten Menschen sind weit überwiegend auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen. Dadurch wurde die Situation im Bereich der bezahlbaren Wohnungen deutschlandweit und auch im Landkreis Ravensburg besonders verschärft. Die Chance auf eine kurzfristige Rückkehr der Flüchtlinge in die Ukraine nimmt mit zunehmender Kriegsdauer weiter ab. Von den zu Beginn der 1990er-Jahre zugezogenen Flüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien zog ein erheblicher Teil in den Jahren 1997 und 1998, also etwa fünf bis sechs Jahre nach dem Zuzug, wieder in ihre Heimat. Insofern ist zu erwarten, dass auch die Flüchtlinge aus der Ukraine über einen längeren Zeitraum in Deutschland bleiben werden und Wohnraum benötigen. Hinzu kommt, dass bei Befragungen ein zunehmender Teil der Flüchtlinge angibt, dauerhaft in Deutschland bleiben zu wollen.

Die Entwicklung auf der Ebene der Gemeinden zeigt **Abbildung 2**. Die Einwohnerzahlen der 39 Kommunen reichen von unter 200 Personen in Guggenhausen bis über 51.000 Einwohner in Ravensburg. Die Entwicklung seit 2011 zeigt ein sehr heterogenes Bild. So verlor Hoßkirch 3,4 % der Einwohnerzahl, während Riedhausen fast 25 % hinzugewann. Innerhalb des Kreises sind keine eindeutigen räumlichen Tendenzen zu erkennen.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.2 Arbeitsplätze

Die Zuzugsattraktivität einer Region kann auf dem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot, der Infrastruktur vor Ort, der Lage, den Wohnkosten oder auch den kulturellen oder landschaftlichen Besonderheiten basieren. Die Kombination mehrerer Merkmale stärkt die Attraktivität weiter. Ein typisches Beispiel ist die Stadt München, wo ein Höchstmaß an wirtschaftlicher Attraktivität mit einem hohen Angebot an Ausbildungs- und Studienmöglichkeiten kombiniert wird. Hinzu kommt der hohe Naherholungswert

von Seen und Bergen im näheren Umfeld, die schnelle Erreichbarkeit attraktiver Ferienorte in Österreich, der Schweiz und Italien sowie die Infrastruktur einer Metropole mit mehr als einer Million Einwohnern. Limitiert wird der Zuzug nach München über die Wohnmöglichkeiten und damit vor allem über den Preis des Wohnens.

Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ist im Landkreis Ravensburg seit 1995 um gut 40 % gestiegen. Mit Zuwächsen von 35 % und 30 % lagen der übrige Regierungsbezirk Tübingen und Baden-Württemberg etwas niedriger. Die bundesdeutsche Entwicklung war mit einem Plus von gut 22,5 % zwar deutlich schwächer, aber ebenfalls sehr positiv (vgl. **Tabelle 2**).

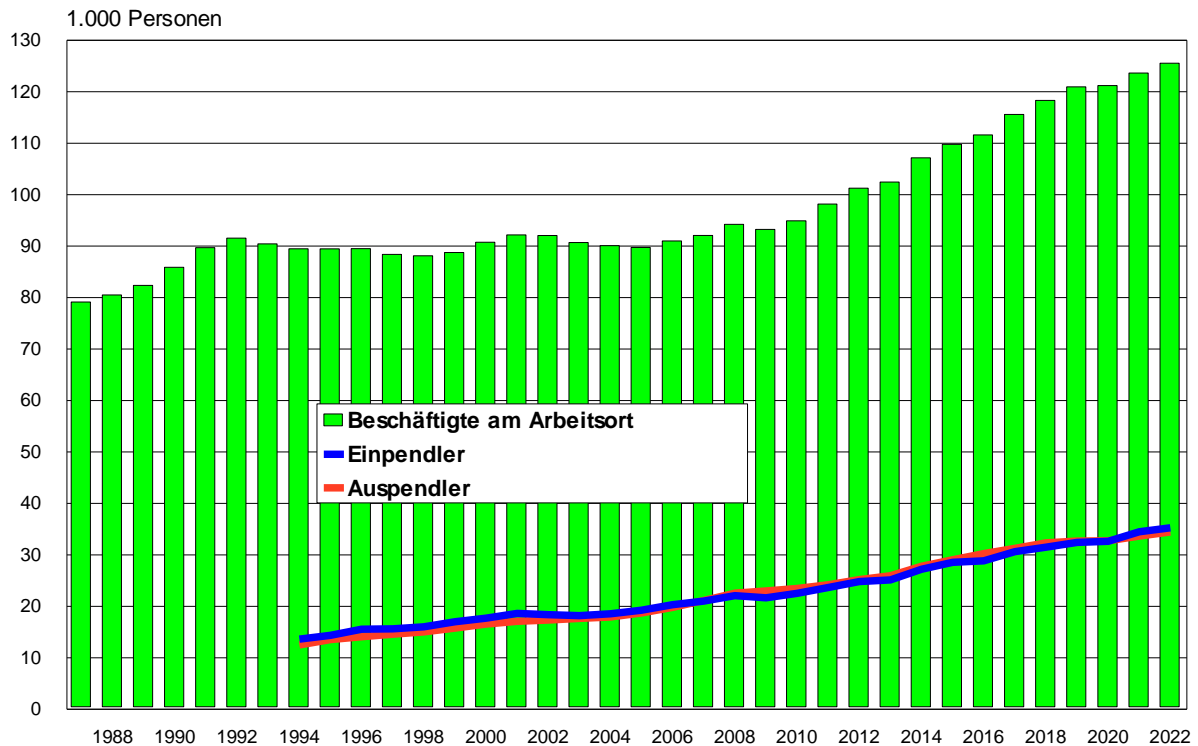
Tabelle 2: Beschäftigte am Arbeitsort 1995 und 2022 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Ravensburg, im Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	89.291	500.073	3.737.740	28.110.634
2022	125.387	675.435	4.859.072	34.445.087
Veränderung insgesamt	36.096	175.362	1.121.332	6.334.453
in v.H.	40,4	35,1	30,0	22,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung der Beschäftigten am Arbeitsort sowie der Ein- und Auspendler zeigt **Abbildung 3**. Von 1992 bis 2008 stagnierten die Beschäftigtenzahlen. Die starke Zunahme setzte dann erst nach der Überwindung der Finanzkrise 2007/2008 etwa im Jahr 2009 ein. Seitdem hat sich die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Landkreis Ravensburg zwar wieder um über 43.000 erhöht, das Arbeitsplatzangebot liegt aber mit 43,1 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner knapp über dem Landesdurchschnitt von ebenfalls 43,1 Arbeitsplätzen für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner. Niedriger liegen der übrige Regierungsbezirk Tübingen mit 41,9 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner und Deutschland insgesamt mit 40,8 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner. Die Zahl der im Landkreis Ravensburg wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich ebenfalls um über 40 % erhöht. Die Zahl der Berufspendler über die Kreisgrenze hat seit 1994 stetig zugenommen. Der Saldo zwischen Ein- und Auspendlern ist nahezu ausgeglichen.

Abbildung 3: Beschäftigten- und Pendlerentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Von den im Landkreis Ravensburg wohnenden Beschäftigten arbeiteten 2022 rund 73 % im Landkreis; im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei knapp 86 %. Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler lagen (vgl. **Tabelle 3**) im Bodenseekreis (11.230 Personen) und – mit deutlichem Abstand – in den Landkreisen Biberach und Lindau (Bodensee) mit jeweils 4.140 Personen. Mit Abstand folgen die Kommunen im Landkreis Sigmaringen, die Stadt Memmingen (1.310 Personen) sowie die Landkreise Oberallgäu, Unterallgäu und die Stadt Kempten (Allgäu), wo jeweils knapp 800 im Landkreis Ravensburg wohnende Personen arbeiten. Im Vergleich zum Jahr 2003 hat das Berufspendeln trotz gestiegener Mobilitätskosten stark zugenommen.

Gegenüber den Kreisen Biberach, Sigmaringen, Lindau, Unterallgäu und Oberallgäu weist der Landkreis Ravensburg einen Einpendlerüberschuss auf. Dagegen arbeiten mehr Bürger des Landkreises Ravensburg im Bodenseekreis und den Städten Memmingen und Kempten als umgekehrt.

Insgesamt lag der Anteil der Auspendler in die angrenzenden Regionen im Jahr 2022 bei 73 % an allen Auspendlern und ist damit weiterhin auf dem relativen Niveau von 2003. Bei den Einpendlern hat der Nahbereich mit knapp 78 % einen um 2,5-Prozentpunkte geringeren Anteil als 2003. Auch wenn das Berufspendeln deutlich zugenommen hat, so arbeiten von den im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten doch noch immer knapp 93 % im Landkreis oder einer angrenzenden Region. Dieser Wert war im Jahr 2003 nur 2-Prozentpunkte höher.

Tabelle 3: Die wichtigsten Arbeitsorte der Auspendler aus dem Landkreis Ravensburg sowie die Wohnorte der im Landkreis Ravensburg arbeitenden Einpendler

Region	2003		2022	
	Einpendler	Auspender	Einpendler	Auspender
Kreis Ravensburg ^{*)}	72.512		90.292	
Biberach	2.486	2.151	5.670	4.140
Bodenseekreis	4.966	5.348	9.700	11.230
Sigmaringen	2.320	1.234	3.650	1.930
Kempton (Allgäu), Stadt	235	271	590	770
Memmingen, Stadt	246	809	600	1.310
Lindau (Bodensee)	2.548	2.292	4.390	4.140
Unterallgäu	345	404	830	780
Oberallgäu	1.179	308	1.890	790
angrenzende Regionen zus.	14.325	12.817	27.320	25.090
übr. Baden-Württemberg	1.403	2.844	3.300	4.640
übr. Bundesländer	2.127	1.841	4.480	4.570
Pendler insgesamt	17.855	17.502	35.100	34.300
Anteil Pendler aus der Region	80,2%	73,2%	77,8%	73,1%
Beschäftigte mit Wohnort im Landkreis Ravensburg	90.014	90.014	124.587	124.587
Davon arbeiten in der Region		94,8%		92,6%

^{*)} Wohnort und Arbeitsort im Landkreis Ravensburg

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Mit der Etablierung des Niedriglohnsektors nach der Jahrtausendwende hat das Angebot an sozialversicherungsfreien Beschäftigungsverhältnissen stark zugenommen. Die negativen Konsequenzen dieser Beschäftigungsverhältnisse wurden in der Pandemie deutlich. Während sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse dank der Kurzarbeitsregelungen erhalten blieben, fielen zu Beginn der Pandemie viele Minijobs weg. So sank deren Zahl von Juni 2019 bis Juni 2020 bundesweit um gut 510.000 (6,8 Prozent), stieg dann aber bis Juni 2022 wieder um knapp 280.000 an.

Zu beachten ist bei den Minijobs die Unterscheidung in „ausschließlich im Minijob“ und „im Nebenjob im Minijob“ beschäftigt. Während die „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten zu knapp 60 % den Altersgruppen „unter 25 Jahre“ oder „60 Jahre und älter“ angehören, gehören bei den „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten nur knapp 20 % diesen Altersgruppen an. Die „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten gehören somit zu 80 % zur Kernaltersgruppe der Erwerbstätigen, den „25 bis und 60-Jährigen“. Das Einkommen aus der Haupttätigkeit reicht offensichtlich bei vielen Menschen nicht mehr aus, um den Lebensunterhalt ausreichend zu decken. Die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten hat inzwischen nicht nur den Stand des Jahres 2019 wieder erreicht, sondern diesen sogar überschritten. Der Rückgang bei den Minijobs ist vollständig auf den Rückgang der „ausschließlich im Minijob“ Beschäftigten zurückzuführen.

Im Landkreis Ravensburg gab es im Juni 2022 insgesamt gut 36.000 Minijobber, 38 % mehr als im Jahr 2003. Die relative Zunahme fiel damit etwas stärker aus als im übrigen Regierungsbezirk Tübingen und in Baden-Württemberg insgesamt. In Deutschland insgesamt lag die Steigerung mit weniger als 30 % noch niedriger.

Tabelle 4: Geringfügig Beschäftigte am Wohnort 2003 und 2022 (jeweils 30.6.d.J.) im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
geringfügig Beschäftigte insgesamt				
2003	23.986	122.989	828.245	5.511.793
2022	36.075	178.672	1.157.401	7.330.154
Veränderung	13.977	92.316	295.701	1.620.186
in v.H.	38,3	35,4	35,7	29,4
ausschließlich geringfügig Beschäftigte				
2003	17.952	90.266	611.643	4.356.859
2022	18.133	91.502	599.710	4.143.970
Veränderung	-247	-5.947	-15.003	-226.113
in v.H.	-1,0	-3,2	-2,5	-5,2
im Nebenjob geringfügig Beschäftigte				
2003	6.034	32.723	216.602	1.154.934
2022	17.942	87.170	557.691	3.186.184
Veränderung	14.224	98.263	310.704	1.846.299
in v.H.	135,1	136,0	143,4	159,9

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Seit 2003 hat sich die Zahl der „im Nebenjob im Minijob“ Beschäftigten in allen betrachteten Regionen weit mehr als verdoppelt. Im Landkreis Ravensburg übten fast 18.000 Beschäftigte neben ihrer Haupttätigkeit noch einen Minijob aus. Bei diesen Menschen muss tendenziell von einem eher niedrigen Einkommen ausgegangen werden, durch das ihre Zahlungsfähigkeit fürs Wohnen beschränkt ist. D.h., diese Personengruppe ist weit überwiegend auf „bezahlbares Wohnen“ angewiesen. Arm trotz Erwerbstätigkeit trifft die Menschen in Hochpreisregionen des Wohnens, und dazu zählt auch der Landkreis Ravensburg.

1.3 Wohnungsbestand und Wohnungsbau

Eine deutliche Zunahme der Bevölkerung ist nur möglich, wenn zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen oder bisherige Leerstände bezogen werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1995 zeigt **Tabelle 5**. Der Landkreis Ravensburg wies mit knapp 31 % die höchste Zunahme an Wohnungen im Vergleich der vier Regionen auf. Der übrige Regierungsbezirk Tübingen lag mit 27,8 % bereits deutlich dahinter und in Baden-Württemberg insgesamt und in Deutschland fielen die Wohnungszuwächse mit 20 % bis 23 % nochmals deutlich geringer aus.

Tabelle 5: Wohnungsbestandsentwicklung von 1995 bis 2022 im Landkreis Ravensburg, im Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

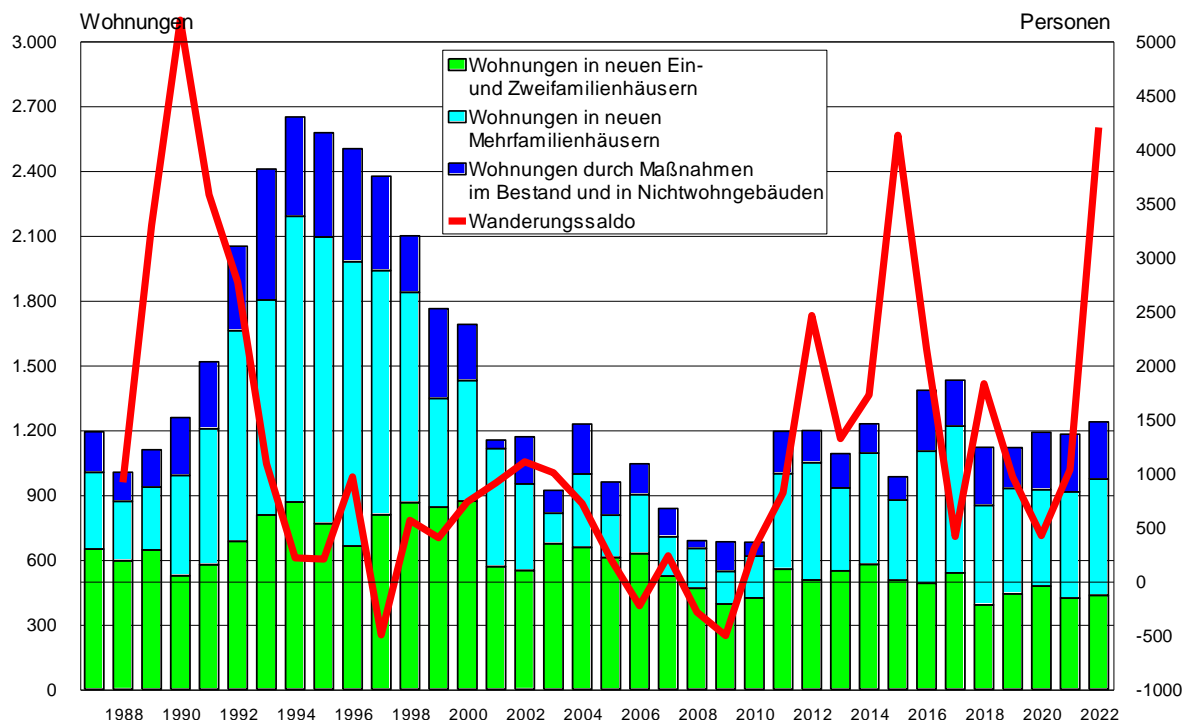
Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	103.160	599.937	4.429.408	36.190.170
2022	134.819	766.814	5.450.246	43.366.919
Veränderung insgesamt in v.H.	31.659 30,7	166.877 27,8	1.020.838 23,0	7.176.749 19,8

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Statistisches Bundesamt

Die Entwicklung des Wohnungsbaus im Landkreis Ravensburg seit 1995 zeigt **Abbildung 4**. Deutlich zu erkennen ist, dass die nach 2010 wieder steigenden Zuwanderungen in der Tendenz auch zu höheren Wohnungsfertigstellungen führten, dass Niveau von 1.200 Wohnungen je Jahr aber bei weitem nicht an die Spitze von 2.400 bis 2.700 Wohnungen je Jahr Mitte der 1990er Jahre heranreichte. Nachdem in den 1990er Jahren gut 2.000 Wohnungen je Jahr gebaut wurden, lag dieser Durchschnittswert von 2000 bis 2009 bei nur noch gut 1.000 Wohnungen je Jahr und von 2010 bis 2019 wurden dann nur noch 950 Wohnungen je Jahr gebaut. Von 2020 bis 2022 wurden zwar wieder 1.200 Wohnungen je Jahr erreicht, diese Steigerung ist aber angesichts der Zuwanderungen unzureichend.

Der beim Zensus 2011 festgestellte Leerstand in Höhe von 3,6 % des Wohnungsbestandes zeigte zwar für den damaligen Zeitpunkt leichte Überhangtendenzen im Landkreis, der folgende Wanderungsgewinn von gut 20.000 Personen in den Jahren 2012 bis 2022 konnte mit dem realisierten Wohnungsbau aber keinesfalls aufgefangen werden. Im Ergebnis hat sich im Landkreis Ravensburg eine ausgeprägte Wohnungsknappheit eingestellt, während Arbeitsplatzzahlen weiter ansteigen, was zusätzliche Zuwanderungen erfordert. Zu beachten ist, dass die Zuwanderer weit überwiegend auf den Mietwohnungsmarkt drängen. Während die knapp 71.000 Eigentümerhaushalte die Entwicklung aus der Distanz betrachten, wird der Wettbewerb um die rund 60.000 Mietwohnungen immer härter. Angesichts der aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau (Fachkräftemangel, starke Preissteigerungen, stark gestiegene Zinsen) ist für das Jahr 2023 nicht mit einer Steigerung des Wohnungsbaus zu rechnen. Insofern wird es von Seiten des Wohnungsangebotes keine Entlastung der Wohnungsmärkte geben.

Abbildung 4: Wohnungsfertigstellungen im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022 im Vergleich zum Wanderungssaldo



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes im Landkreis Ravensburg ist in **Tabelle 6** im Vergleich zum übrigen Regierungsbezirk Tübingen, zum Land Baden-Württemberg und zu Deutschland ausgewiesen.

Tabelle 6: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 2022

Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
	Anteil am Wohnungsbestand in v.H.			
vor 1950	17,5	16,8	17,4	23,2
1950-1959	7,8	9,4	10,8	11,3
1960-1969	13,0	13,7	15,2	14,9
1970-1979	15,5	14,8	15,7	14,5
1980-1989	11,7	11,9	11,3	10,1
1990-1999	15,6	15,2	13,9	12,0
2000 u. spät.	18,9	18,1	15,6	14,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Vom aktuellen Wohnungsbestand im Landkreis Ravensburg wurden 17,5 % in der Zeit vor 1950 gebaut. Diese Wohnungen sind entsprechend 70 Jahre und älter. Im übrigen

Regierungsbezirk Tübingen sowie in Baden-Württemberg liegt der Anteil dieser Bau-
altersklasse auf einem ähnlichen Niveau und in Deutschland insgesamt sind es noch
immer gut 23 % der Wohnungen.

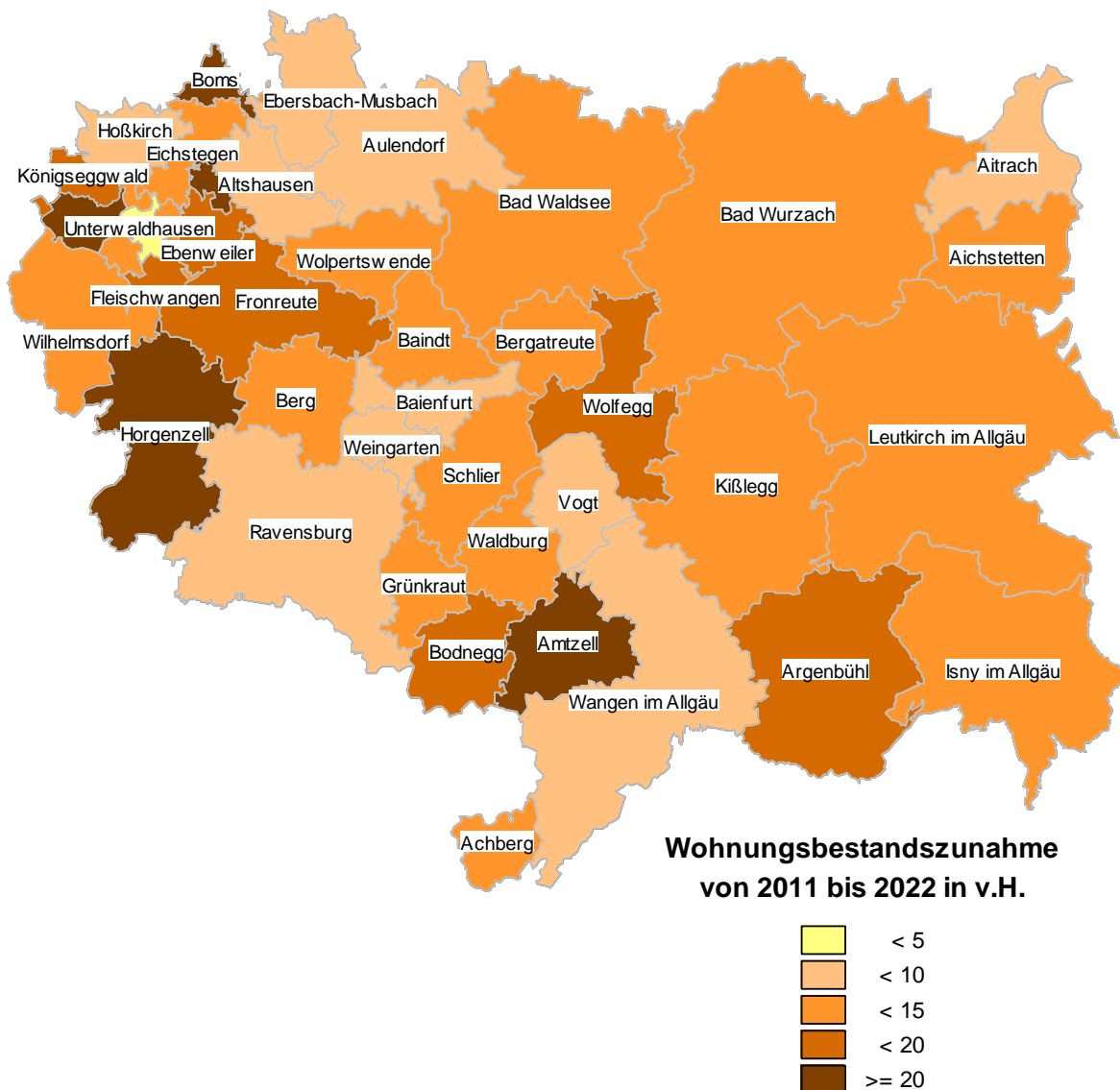
Beim Anteil der Wiederaufbaualtersklassen der 1950er- und 1960er-Jahre weist der
Landkreis Ravensburg mit knapp 21 % den geringsten Anteil auf. Es folgt der übrige
Regierungsbezirk Tübingen mit 23 %. Die höchsten Anteile zeigen sich in Baden-Würt-
temberg und Deutschland mit 26 %. Die in den 1970er-Jahren gebauten Wohnungen
haben im Landkreis Ravensburg mit 15,5 % einen ähnlich hohen Anteil wie in Baden-
Württemberg (15,7 %), in den beiden anderen betrachteten Regionen liegen die An-
teile geringfügig niedriger. Allen Wohnungen bis zur ersten Wärmeschutzverordnung
(in Kraft getreten am 1.11.1977) ist gemein, dass der Energiebedarf, wenn überhaupt,
nur eine untergeordnete Rolle spielte. Aber auch für die nach der ersten Wärmeschutz-
verordnung gebauten Gebäude werden jährliche Heizwärmebedarfe von 200 bis 260
kWh/m²-Wohnfläche angegeben. Dagegen liegt der Durchschnitt des Wohnungsbe-
standes heute nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bei
etwa 140 kWh/m²-Wohnfläche. Dies zeigt, in welchem Ausmaß der Bestand in der Re-
gel im Rahmen ohnehin anstehender Arbeiten bereits energetisch ertüchtigt wurde.

Bei den jüngeren Baualtersklassen zeigen sich im Vergleich die höchsten Anteilswerte
im Landkreis Ravensburg, was die Entwicklungsdynamik der letzten Jahrzehnte unter-
streicht. Mehr als ein Drittel des heutigen Wohnungsbestandes im Landkreis wurde ab
1990 gebaut, im übrigen Regierungsbezirk lag der Anteil nur geringfügig niedriger. Im
Land Baden-Württemberg lag dieser Anteil bei knapp 30 % und in Deutschland insge-
samt bei 26 %.

Vom gesamten Wohnungsbestand Ende 2020 entfielen im Landkreis Ravensburg
53,5 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohneigentumsquote lag mit 53,5 %
leicht unter dem entsprechenden Wert des übrigen Regierungsbezirkes Tübingen
(knapp 55 %), aber über denen des Landes Baden-Württembergs (50,4 %) und
Deutschlands (knapp 45 %).

Die Wohnungsbestandsentwicklung auf der Gemeindeebene zeigt **Abbildung 5** für
den Landkreis Ravensburg. Es zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild wie bei der Be-
völkerungsentwicklung, wobei auf den ersten Blick die Zunahme des Wohnungsbe-
standes mit steigender Größe der Kommunen geringer ausfällt. Mit steigender Einwoh-
nerzahl finden sich in der Regel schon höhere Anteile bebauter Flächen und damit
steigt die Nutzungskonkurrenz (Wohnen, Verkehr, Erholung, ...) um die verbliebenen
Flächen. Dies führt am Ende zu Preisen, die den Bau von bezahlbaren Wohnungen
praktisch verhindern.

Abbildung 5: Wohnungsbestandsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 2011 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

1.4 Private Haushalte

Die Steigerung des Wohnungsbestandes fiel in den vergangenen 70 Jahren deutlich stärker aus als die Zunahme der Bevölkerung, da die Haushaltsgröße laufend abnahm und damit der „Wohnkonsum“ je Einwohner stark gesteigert wurde.

Die Gründe für die abnehmende Haushaltsgröße lagen in sinkenden Kinderzahlen, der Ausweitung des Alleinlebens (Single-Dasein) in allen Altersgruppen sowie der Zunahme des Anteils älterer Menschen (mit hohem Single-Anteil durch den Tod des Partners und sinkender Neubindung) an der Gesamtbevölkerung. Begleitet war diese Singularisierung von einer Ausweitung der Wohnfläche je Einwohner. Voraussetzung für

die Singularisierung war letztlich eine Steigerung der realen Einkommen oder eine Senkung des Preises fürs Wohnen. In der Realität stiegen die Realeinkommen mit kleinen Unterbrechungen immer weiter an und die Wohnkosten verringerten sich von den 1950er-Jahren bis etwa zum Jahr 2010 ebenfalls recht kontinuierlich. So stiegen die Mieten in der langfristigen Betrachtung deutlich geringer als die Lebenshaltungskosten.

Wie **Tabelle 7** zeigt, stieg die Zahl der Haushalte etwa im Ausmaß der Steigerung der Wohnungszahl seit 1995.

Tabelle 7: Private Haushalte im Landkreis Ravensburg, im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland 1995 und 2022

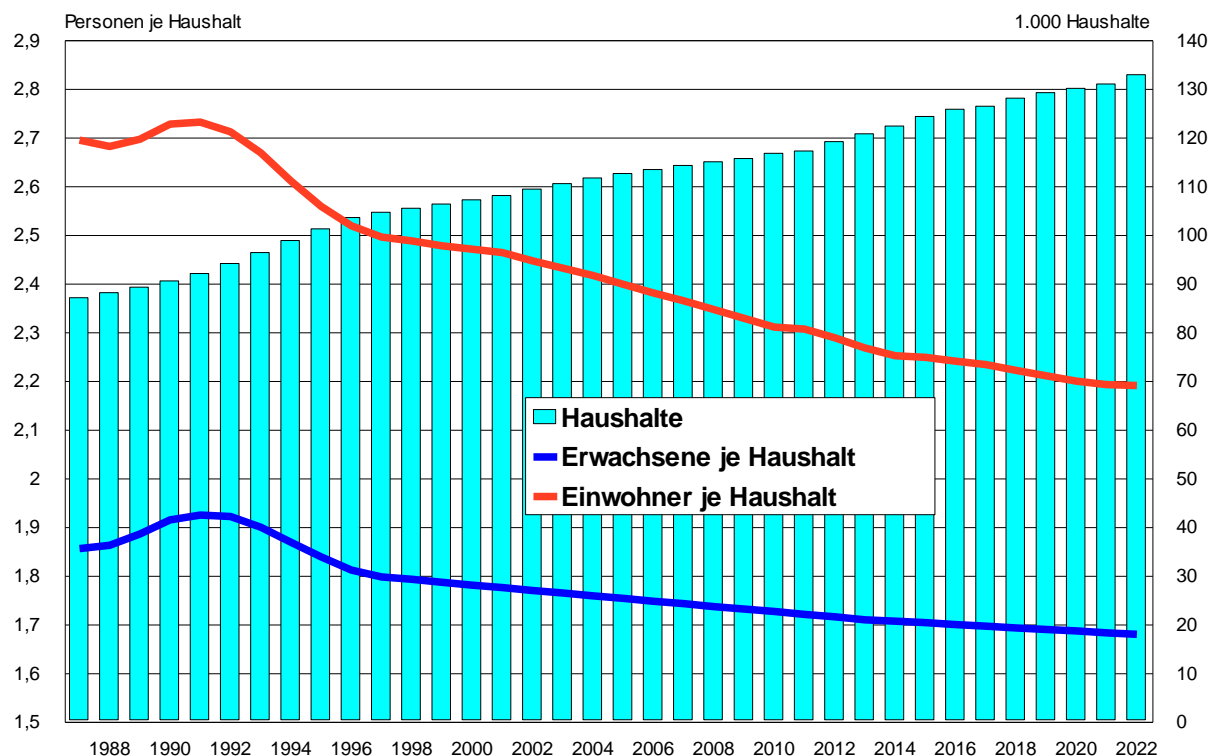
Jahr	Landkreis Ravensburg	übriger Regierungsbezirk Tübingen	Baden-Württemberg	Deutschland
1995	101.187	585.916	4.340.945	35.045.941
2022	132.839	743.176	5.311.274	41.522.940
Veränderung insgesamt	31.652	157.260	970.329	6.476.999
in v.H.	31,3	26,8	22,4	18,5

Quelle: eigene Berechnungen

Entsprechend weist der Landkreis Ravensburg die stärkste Haushaltszunahme auf, gefolgt vom übrigen Regierungsbezirk Tübingen, dem Land Baden-Württemberg und Deutschland. Nur in Deutschland insgesamt fiel die Zunahme der Haushalte deutlich geringer aus als die Zunahme der Zahl der Wohnungen. Im Vergleich zu 1995 gibt es somit zwangsläufig Regionen, in denen die Leerstände stark angestiegen sind. Der Landkreis Ravensburg gehört nicht dazu.

Die Entwicklung der Zahl privater Haushalte ist in **Abbildung 6** ausgewiesen. Da die Zahl der privaten Haushalte auf der Gemeinde- und Kreisebene nur bei den Großzählungen (Volkszählung 1987, Zensus 2011) ermittelt wird, beruhen die ausgewiesenen Werte auf Modellrechnungen, die im Wesentlichen davon ausgehen, dass die zwischen den Zählungen festgestellte „Verkleinerung“ der Haushalte (Singularisierung) bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen ein kontinuierlicher Prozess gewesen wäre. Bei mangelnder Verfügbarkeit von Wohnungen, wie um das Jahr 1990 oder in der jüngsten Vergangenheit, wird der Zuzug von Haushalten gebremst oder sogar die Haushaltsbildung Einheimischer behindert, was in einer Stagnation oder gar einem temporären Anstieg der Haushaltsgröße seinen Ausdruck findet.

Abbildung 6: Haushaltsentwicklung im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Im Landkreis Ravensburg hat sich die durchschnittliche Zahl an Einwohnern je Haushalt von 2,69 Personen im Jahr 1987 über 2,31 Personen 2011 auf 2,19 Personen 2022 vermindert. Die Erhöhung der Haushaltsgröße zu Beginn der 1990er Jahre illustriert die damalige Wohnungsknappheit. Seit 2015 war die Haushaltsbildung durch die starke Zuwanderung bei nur schwach gestiegenem Wohnungsbau leicht gedämpft. Die Puffer zum Auffangen der Wohnungsknappheit liegen in

- einem längeren Verbleib der Kinder im Haushalt der Eltern,
- der verstärkten Gründung von Wohngemeinschaften und
- Unterkunftslösungen (etwa Container) für Flüchtlinge und Asylbewerber.

1.5 Befragung von Experten im Landkreis Ravensburg

Zum methodischen Vorgehen bei der Erstellung des Pestel Wohnmonitors für den Landkreis Ravensburg gehörten auch kurze Interviews mit Experten, deren berufliche Position ein erweitertes Wissen über das Marktgeschehen vor Ort nahelegt. In 20- bis 30-minütigen Telefongesprächen wurden die Einschätzungen von Personen aus der Immobilienwirtschaft und von Immobilienfinanzierern zum Wohnungsmarkt im Landkreis Ravensburg anhand von standardisierten, halboffenen Interviewleitfäden eingeholt. Insgesamt konnten im Zeitraum Ende August bis Mitte September 2023 sieben dieser qualitativen Befragungen durchgeführt werden. Die wichtigsten Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wohnungs- und Immobilienmarkt allgemein

Der Wohnungsmarkt mit allen Segmenten steht unter Schock, ist „von einem Tag zum anderen“ zusammengebrochen. Die Zinsen sind innerhalb kurzer Zeit stark gestiegen, ebenso – durch Knappheiten und Inflation – die Preise für Baumaterial und die Baukosten. Hinzu kommen Verunsicherungen durch politisches Handeln („Regulierungswut“, Umweltauflagen, lange Genehmigungsverfahren, Gebäudeenergiegesetz). Im Bestand trifft ein Angebot „so groß wie seit Jahren nicht mehr“ auf große Kaufzurückhaltung bei gleichzeitig hohem Bedarf. Allerdings geben die Preise bisher kaum nach, weil die wenigsten Anbieter verkaufen **müssen**. Im Ergebnis ist das System „zum Erliegen“ gekommen. Durchschnittliche Einkommen reichen nicht mehr fürs Wohnen, weder für Miete noch Kauf.

Etliche private Nachfrager und Kapitalanleger haben ihre Vorhaben gestoppt und ihre Baugrundstücke zurückgegeben. Das Bauen ist weithin zum Erliegen gekommen. Investoren und Entwickler sind kaum noch aktiv, es sind erste Insolvenzen zu verzeichnen. Ferner gab es Fälle, in denen sich Investoren von ihren Objekten getrennt haben, weil es wieder Zinserträge für Geldanlagen gibt.

Haushalte mit besonderen Problemen am Wohnungsmarkt

Vor besonderen Problemen am Wohnungsmarkt stehen Haushalte mit mittlerem Einkommen („Durchschnittsbürger und Normalverdiener“). Betroffen sind vielfach Familien, insbesondere wachsende Familien, wenn sie mehr Wohnraum brauchen, und – besonders – Alleinerziehende, weil sie nur über ein Einkommen verfügen.

Die Teilmärkte im Einzelnen

- Mietwohnungen

Als Preisspanne für Mietwohnungen im Bestand wurden Werte von 5 €/m² bis 14 €/m² genannt. Neubauwohnungen sind teurer. Die Nachfrage richtet sich in erster Linie auf Familienwohnungen ab 80 m² und ab drei Zimmern sowie auf Wohnungen für Single- oder Paar-Haushalte mit 40 m² bis 70 m² und ein bis zwei Zimmern („Kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern sind Selbstläufer“). Nachgefragt werden vor allem Wohnungen im mittleren Preissegment. Die Marktlage wird überwiegend als angespannt gekennzeichnet („furchtbar“). Dies gilt für dörfliche Lagen in abgeschwächter Form. Ausgenommen davon ist auch das höhere Marktsegment wegen der schwächeren Nachfrage.

Mietwohnungen werden sowohl von Einheimischen nachgefragt als auch von Zuzüglern. Bei ihnen handelt es sich vielfach um Job-Zuzügler (oft aus anderen Teilen Baden-Württembergs) sowie um Rückkehrer nach einem auswärtigen Studium. Flüchtlinge spielen zurzeit am Wohnungsmarkt keine große Rolle, weil sie noch kommunal untergebracht sind.

- Eigentumswohnungen

Als Preisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand wurden Werte von 2.500 bis 5.500 €/m² genannt. Neubauwohnungen sind teurer und können in Einzelfällen (Penthouse) bis 9.000 €/m² kosten. Im ländlichen Raum liegen die Preise ca. 10 % darunter.

Soweit noch Nachfrage vorhanden ist, richtet sie sich in erster Linie auf Familienwohnungen („Favorit sind Wohnungen mit 80 m² bis 90 m² und drei bis vier Zimmern.“) sowie auf Wohnungen für Single- oder Paar-Haushalte mit 40 m² bis 60 m² und ein bis zwei Zimmern. In diesem Segment treten auch Kapitalanleger auf (Studentenwohnungen). Die Nachfrage der privaten Haushalte richtet sich hauptsächlich auf das untere und mittlere Preissegment. Tendenziell spielen zurzeit Eigentumswohnungen am Markt eine größere Rolle als Mietwohnungen, aber keine so große Rolle wie Häuser. Auch Neubauangebote (Eigentumswohnungen) sind noch am Markt, weil einige Investoren ihre begonnenen Projekte zu Ende gebracht haben, allerdings besteht dafür kaum Nachfrage. Geplante Projekte wurden gestoppt.

Der Markt für Eigentumswohnungen sei zurzeit gedämpft und weniger angespannt als der Mietwohnungsmarkt, aber nur, weil viele Haushalte sich Eigentum nicht mehr leisten können und nicht mehr als potenzielle Käufer am Markt auftreten. Sowohl Angebot als auch Nachfrage sind schwach und es werden nicht viele Käufe realisiert, weil die Kosten und Zinsen zurzeit hoch sind. Für die verbliebenen Nachfrager sei es zurzeit einfacher zu kaufen als zu mieten. Manche Verkäufer von Bestandswohnungen seien zu Preisnachlässen bereit („Lieber der Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach“). Die Preise sind seit ca. eineinhalb Jahren um 15 % bis 25 % gesunken.

Eigentumswohnungen werden von Einheimischen und Zuzüglern nachgefragt, schwerpunktmäßig jedoch von Einheimischen. Zuzügler fragten meist zunächst Mietwohnungen nach.

- **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Als Preisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand (einschl. Reihenhäusern und Doppelhaushälften) wurden Werte von 250.000 € bis 800.000 € genannt. In der Stadt Ravensburg und Richtung Bodensee liegen die Preise höher als im übrigen Landkreis, wo man Richtung Alb „ordentliche Häuser“ für 250.000 € bekommen kann. Neubauten sind im Einzelfall deutlich teurer. Die Nachfrage richtet sich überwiegend auf Gebäude mit 120 m² bis 150 m² sowie fünf und mehr Zimmer im mittleren Preissegment.

Die Marktsituation wird überwiegend als angespannt gekennzeichnet. Die verlangten Preise seien im Allgemeinen noch zu hoch, die Verkäufer halten noch an ihren alten Preisvorstellungen fest.

- **Grundstücksmarkt**

Die Nachfrage ist inzwischen minimal, der Markt rückläufig. Private Bauherren geben zum Teil aus Kostengründen (gestiegene Zinsen, Material- und Baukosten) ihr Vorhaben auf und geben ihre Baugrundstücke zurück. Im Augenblick besteht keine Nachfrage und trotzdem bleiben Baugrundstücke knapp („rares Gut“). Durch die gesunkene Nachfrage ist der Marktdruck aber gesunken.

Für Investoren lohnt sich das Entwickeln und Bauen zurzeit nicht. Bauträger halten sich zurück bzw. stellen ihre Projekte ein. Allein die Finanzierungskosten sind drei- bis viermal so hoch wie vor ca. zwei Jahren. Dazu kommen die gestiegenen Material- und

Baukosten und eine unsichere Nachfrage. Investoren und Projektentwickler sind kaum noch aktiv. Es gibt bereits Insolvenzen.

Zukunftsperspektiven

Die Marktbeteiligten passen sich soweit möglich den neuen Marktbedingungen an („Die Leute sind flexibel.“). Die Nachfrager werden verstärkt kleinere Flächen suchen, sowohl bei Miet- und Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen. Noch zeichnet sich nicht deutlich ab, wie sich der Trend zum Homeoffice auswirken wird. Die Nachfrager von Ein- und Zweifamilienhäusern werden vermehrt vom freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus auf eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder eine Eigentumswohnung ausweichen. Beim Neubau wird gegebenenfalls auf einen Keller verzichtet. Generell wird in Zukunft – zumindest in Ravensburg – der Bau von freistehenden Eigenheimen keine große Rolle mehr spielen („keine weiteren Baugebiete vorhanden“), vielmehr werden Etagenwohnungen, Aufstockung und Nachverdichtung vorherrschen.

Zinssicherheit wird zukünftig eine größere Rolle spielen (Bausparen). Die energetische Ausstattung bzw. Ertüchtigung eines Objekts ist wichtiger geworden und wird weiter an Bedeutung zunehmen.

Die Wiederbelebung des Wohnungsmarktes ist an mehrere Voraussetzungen geknüpft:

- Auflösung der Verunsicherung durch klare politische Vorgaben,
- nachlassende Inflation,
- niedrigere Zinsen (höchstens 3 %),
- weitere Lohnsteigerungen,
- Verkäufer von Bestandsimmobilien müssen ihre Preiserwartungen reduzieren und wünschenswert wäre
- eine attraktive Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

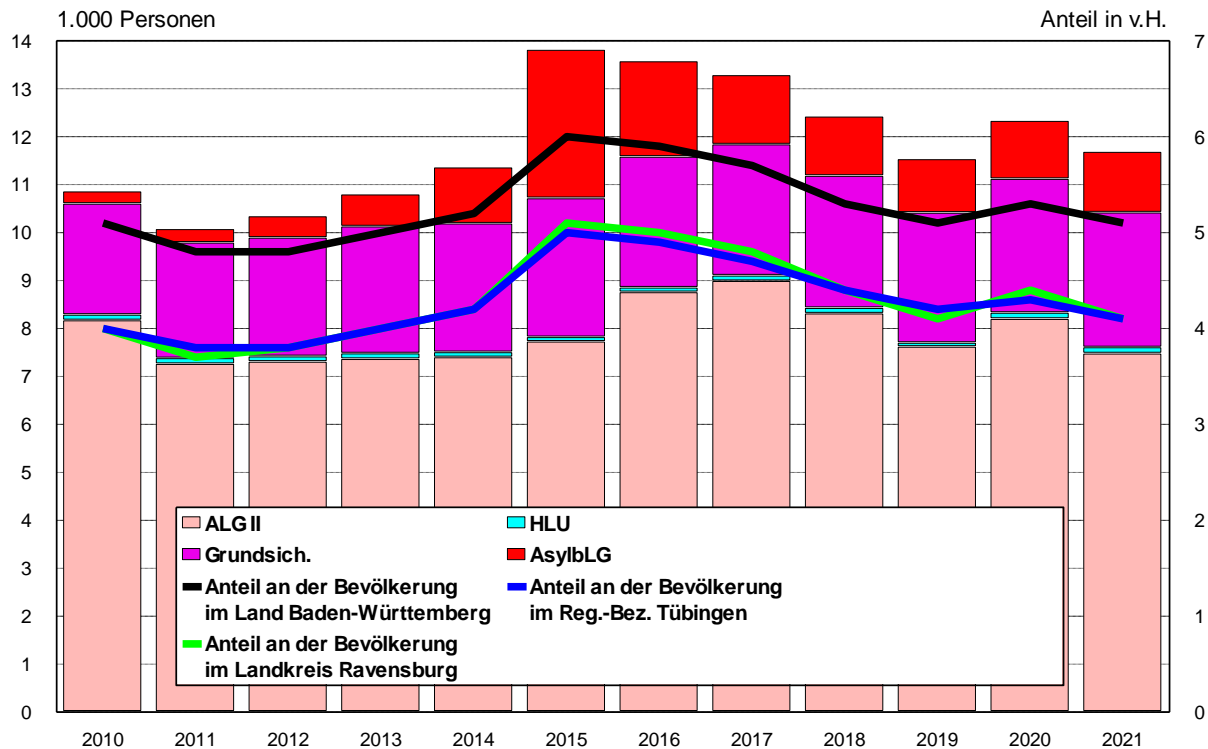
1.6 Haushalte mit niedrigen Einkommen im Landkreis Ravensburg

Die Ermittlung „einkommensarmer“ Haushalte stößt sowohl auf definitorische als auch empirische Erfassungsprobleme. Definitorisch ist der häufig verwendete Anteil „armutsgefährdeter“ Personen,¹ insbesondere wegen der niedrigen Gewichtung von Kindern im Haushalt nach der aktuellen OECD-Skala, nicht unumstritten. Zudem wird die „Armutsgefährdung“ lediglich im Rahmen des Mikrozensus erfasst, es liegen deshalb nur Daten auf der Länderebene vor. Insofern werden zur Abbildung der lokalen Situation meist Hilfsindikatoren genutzt. Dabei kommt den Mindestsicherungsleistungen eine besondere Bedeutung zu, weil die Zahl der Empfänger dieser Leistungen bis auf Gemeindeebene hinunter als Zeitreihe vorliegt. Die Entwicklung der Zahl an Empfängern von „Arbeitslosengeld II“, „Hilfe zum Lebensunterhalt“, „Grundsicherung im Alter

¹ Als armutsgefährdet gelten alle Personen mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 60 % des regionalen Durchschnitts, gemessen am Median.

oder wegen Erwerbsunfähigkeit“ sowie „Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz“ im Landkreis Ravensburg zeigt **Abbildung 7** in der Entwicklung von 2010 bis 2021.

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl an Beziehern von Mindestsicherungsleistungen im Landkreis Ravensburg von 2010 bis 2021 *)



*) HLU und AsylbLG 2021 geschätzt

Quelle: Regionaldatenbank Deutschland, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sank im Landkreis Ravensburg von 10.900 Personen im Jahr 2010 auf 10.100 Personen im Folgejahr. Anschließend stiegen die Zahlen bis einen Höchstwert von 13.800 Personen im Jahr 2015. Danach fiel die Zahl bis 2019 auf 11.500 Personen. Nach einem Anstieg auf 12.300 Personen 2020 sank die Zahl 2021 wieder auf 11.700 Personen ab. Allerdings gab es bei der Struktur Verschiebungen. Während die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (Bürgergeld und Sozialgeld) gegenüber 2010 um 690 Personen (8,5 %) abnahm, stiegen die Zahlen der Empfänger von Grundsicherung an und lagen 2021 gut 21 % über dem Wert von 2010. Die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Asylb LG) stieg zunächst auf einen Spitzenwert von 3.100 Personen im Jahr 2015 und sank anschließend auf knapp 1.300 Personen im Jahr 2021 wieder ab. Die Zahl der Bezieher von Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) spielt bei den Mindestsicherungsleistungen nur eine untergeordnete Rolle. Insbesondere die Entwicklung der Zahl an Empfängern von Leistungen nach dem SGB II zeigt die Aufnahmefähigkeit der Arbeitsmärkte, da Asylbewerber mit einem Aufenthaltsstatus vom Asylb LG ins SGB II überführt werden, was den Anstieg der Empfänger von SGB II Leistungen 2016 und 2017 erklärt.

Eine deutliche Erhöhung der Zahl an Empfängern von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II stellte sich im Jahr 2022 ein. Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften stieg entsprechend von knapp 7.500 am Jahresende 2021 auf gut 9.700 Personen Ende 2022. Der Grund dürfte in der unmittelbaren Übernahme der Flüchtlinge aus der Ukraine in die Sicherung über das SGB II liegen.

Der Anteil der Leistungsempfänger an der Bevölkerung lag im Landkreis Ravensburg Ende 2021 mit 4,1 % um 0,1 Prozentpunkte über dem Wert des Jahres 2010. Im Regierungsbezirk Tübingen bezogen 2021 rund 4,0 % der Einwohner Mindestsicherungsleistungen und in Baden-Württemberg insgesamt lag der Anteil bei 5,0 %. In Deutschland insgesamt lag die Quote Ende 2021 mit knapp 7,9 % deutlich höher. Die Unterschiede dürften im Jahr 2022 auf leicht höherem Niveau erhalten geblieben sein.

Der Anteil an Menschen mit Mindestsicherungsbezug liegt damit im Landkreis Ravensburg unter dem Landesdurchschnitt, trotzdem ist die absolute Zahl mit inzwischen wohl wieder über 12.000 Personen gerade mit dem Blick auf das bezahlbare Wohnen nicht zu vernachlässigen

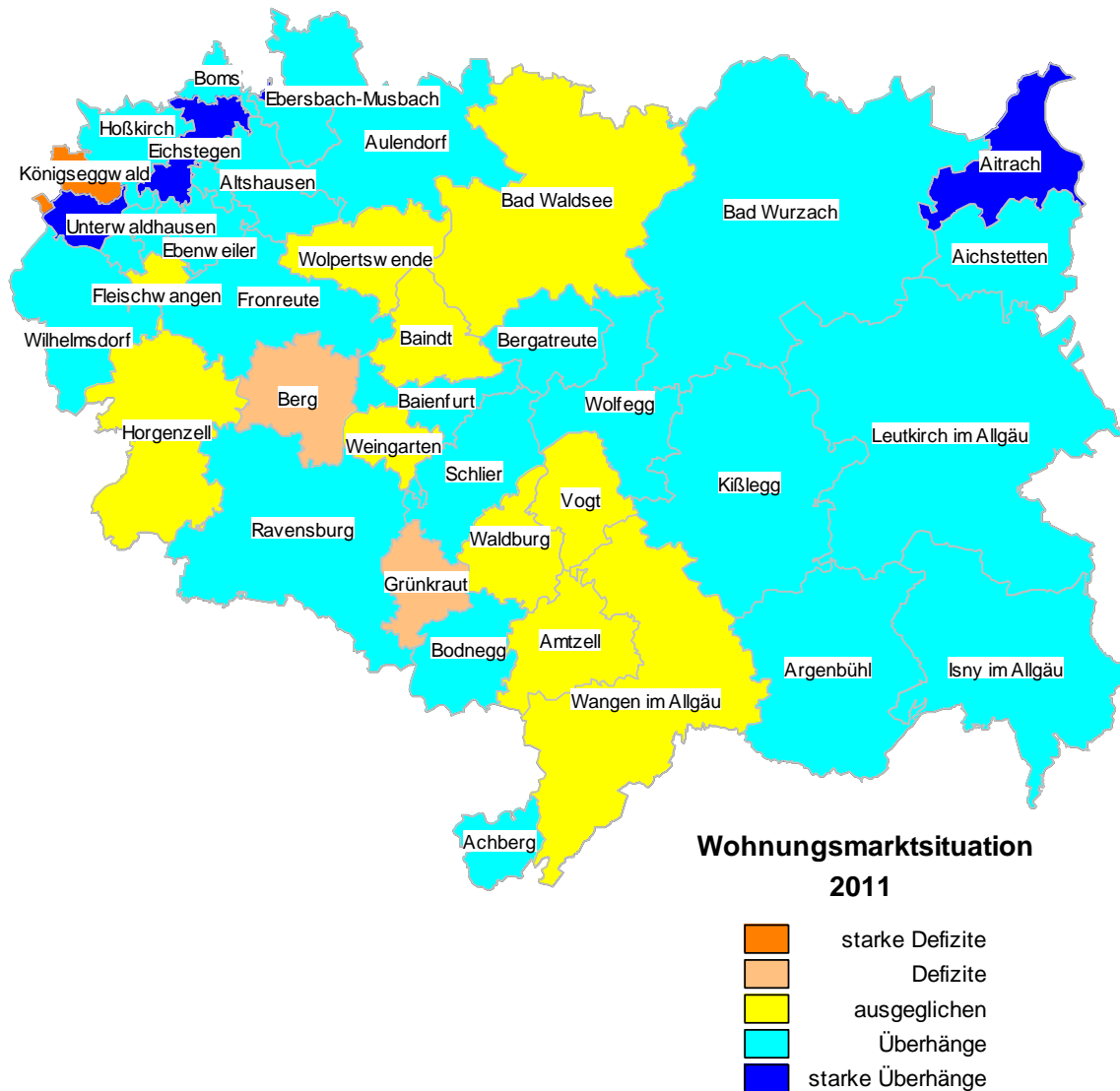
Insgesamt galten 2021 in Baden-Württemberg gemessen am Landesmedian 16,3 % der Einwohner oder gut 1,8 Mio. Personen als armutsgefährdet. Damit liegt der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen gut dreimal höher als der Anteil der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen. Der Anteil an den Haushalten liegt wegen des überproportional hohen Anteils an Einpersonenhaushalten in der armutsgefährdeten Bevölkerung etwas höher. Im Landkreis Ravensburg ist wegen der geringeren Zahl an Empfängern von Mindestsicherungsleistungen zwar von einem geringeren Anteil armer Haushalte auszugehen, aber es kann von etwa 12 % der Haushalte ausgegangen werden, für die eine Sozialwohnung angemessen wäre. Dies wären im Landkreis Ravensburg knapp 16.000 Haushalte.

1.7 Wohnungsmarktsituation Ende 2022

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist der Leerstand. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird heute in der Regel eine Leerstandsquote von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt, um Umzüge und Modernisierungen in ausreichendem Maße zu ermöglichen. Der Zensus im Jahr 2011 ermittelte für den Landkreis Ravensburg einen Leerstand von 3,6 %. Bei der Beurteilung dieser Leerstandsquote ist zu berücksichtigen, dass es nach den Daten des Zensus 2011 im Landkreis Ravensburg gut 13.600 Zweifamilienhäuser gab. D. h., gut 11 % des damaligen Wohnungsbestandes lag als „zweite“ Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Bei etlichen Zweifamilienhäusern, deren Eigentümer die Kredite bereits vollständig getilgt haben, steht diese zweite Wohnung dem Markt nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. So lag der Leerstand bei Einfamilienhäusern 2011 bei lediglich 2 %, während in Zweifamilienhäusern 5,7 % der Wohnungen nicht bewohnt waren. Die Wohnungsmarktsituation auf der Gemeindeebene zum Zeitpunkt des Zensus zeigt **Abbildung 8**. Die damaligen Leerstandsquoten reichten von 0 % (starke Defizite) in Königseggwald bis 7,8 % (starke Wohnungsüberhänge) in

Eichstegen. Wohnungsüberhänge finden sich vor allem im nördlichen und westlichen Landkreisgebiet. Aber auch in der Stadt Ravensburg lag der Leerstand mit 3,7 % im Bereich leichter Überhänge. Die zu Beginn der 1990er-Jahre entstandenen Wohnungsdefizite waren somit 2011 vollständig abgebaut und nach dem Jahr 2000 haben sich in Teilgebieten des Landkreises Wohnungsüberhänge aufgebaut.

Abbildung 8: Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg zum Zeitpunkt des Zensus 2011



Inzwischen hat sich der Leerstand im Landkreis Ravensburg bei hohen Zuwanderungen und verhaltener Bautätigkeit wieder reduziert und die Leerstandsquote dürfte im Bereich von 1 % des Wohnungsbestandes liegen. Die Wohnungsknappheit hat in den vergangenen Jahren auch die Haushaltsbildung im Landkreis beeinträchtigt. Auszüge von Kindern aus dem Haushalt der Eltern wurden verschoben und die Zahl der Wohngemeinschaften wird gestiegen sein. Die Wohnungsmarktsituation in den Jahren 1995 und 2022 zeigt **Tabelle 8**.

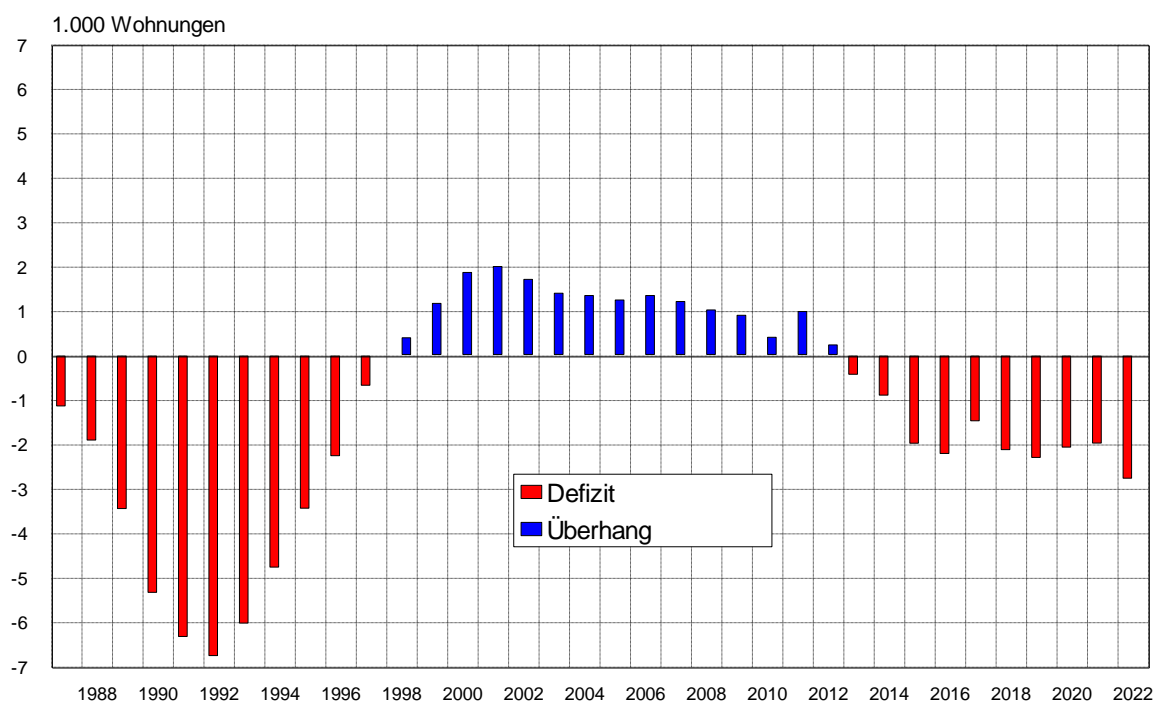
Tabelle 8: Wohnungsmarktsituation 1995 und 2022 im Landkreis Ravensburg sowie im übrigen Regierungsbezirk Tübingen, im Land Baden-Württemberg und in Deutschland

Jahr	Landkreis Ravensburg		übriger Regierungsbezirk Tübingen		Baden-Württemberg		Deutschland	
	Defizit	Überhang	Defizit	Überhänge	Defizit	Überhänge	Defizit	Überhänge
Wohnungen								
1995	3.459	0	15.700	100	101.000	0	1.059.000	356.000
2022	2.785	0	12.000	0	105.000	2.000	700.000	350.000
in v.H. des Bestandes	2,1	0,0	1,6	0,0	1,9	0,0	1,6	0,8

Quelle: eigene Berechnungen

Während in Deutschland insgesamt noch Ende 2021 die Wohnungsüberhänge größer waren als die Wohnungsdefizite, dominierten Ende 2022 in Deutschland, in Baden-Württemberg und im Regierungsbezirk Tübingen eindeutig die Wohnungsdefizite. Im Landkreis Ravensburg fehlten Ende 2022 rund 2.800 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Angesichts der hohen Zuwanderung bei stagnierendem bis rückläufigem Wohnungsbau muss für 2023 von einem über 3.000 Wohnungen angestiegenen Defizit ausgegangen werden. Unabhängig von der ohnehin kritischen Gesamtsituation auf den Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg bestehen latente zusätzliche Bedarfe an barrierearmen Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen. Die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg zeigt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Entwicklung der Wohnungsmarktsituation im Landkreis Ravensburg von 1987 bis 2022



1.8 Mieten und Kaufpreise im Landkreis Ravensburg

Der Wandel von ausgeglichenen Märkten zu einer ausgeprägten Wohnungsknappheit ist in der Regel mit deutlichen Steigerungen der Mieten und Kaufpreise verbunden. Im Landkreis Ravensburg sind etwa 53,5 % der privaten Haushalte selbstnutzende Eigentümer der von ihnen bewohnten Häuser oder Eigentumswohnungen und 46,5 % der Haushalte haben ihre Wohnung gemietet. Der in Baden-Württemberg ohnehin hohe Anteil an Eigentumswohnungen am Wohnungsbestand wies im Landkreis Ravensburg mit 34,1 % einen mittleren Wert für Landkreise zum Zeitpunkt des Zensus auf. Höher war der Anteil nur in der Stadt Freiburg mit 44,8 %.

Bei den Mieten insbesondere im unteren Preisbereich sind die von den Job-Centern anerkannten Kosten der Unterkunft eine wichtige Informationsquelle auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Definitionsgemäß übernehmen die Job-Center die Unterkunftskosten für Wohnungen einfachen Standards. Die Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft für Single Haushalte im Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg und Deutschland zeigt **Tabelle 9**. Die Steigerungen reichen von 30 % im Landkreis Ravensburg bis 42 % in Baden-Württemberg, bei einer Steigerung der Verbraucherpreise um 23 %.

Tabelle 9: Entwicklung der anerkannten Kosten der Unterkunft bei Single-Haushalten (netto-kalt je m² und Monat) im Landkreis Ravensburg, Baden-Württemberg und Deutschland von April 2015 bis April 2023

Zeitpunkt	Ravensburg	Baden-Württemberg	Deutschland
Apr 15	6,73	6,92	5,77
Okt 15	7,61	7,06	5,83
Apr 16	9,10	7,33	5,97
Okt 16	9,65	7,64	6,10
Apr 17	9,90	7,97	6,34
Okt 17	10,05	8,28	6,46
Apr 18	9,90	8,44	6,66
Okt 18	9,81	8,51	6,67
Apr 19	9,85	8,66	6,77
Okt 19	9,95	8,72	6,79
Apr 20	8,97	8,95	7,01
Okt 20	8,92	9,04	7,10
Apr 21	8,97	9,21	7,21
Okt 21	8,92	9,26	7,21
Apr 22	8,94	9,38	7,31
Okt 22	8,66	9,55	7,45
Apr 23	8,77	9,85	7,68
Veränderung Apr. 2015 bis Apr. 2023 in v.H.	30,3	42,4	33,2

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Entwicklung im Landkreis Ravensburg zeigt zunächst eine erhebliche Steigerung bis zum Oktober 2017. Dies deutet darauf hin, dass in diesem Zeitraum auch Kosten der Unterkunft in Unterkünften übernommen wurden. In großen Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylbewerber müssen auch die Kosten z.B. für den Einsatz von Sicherheitsdiensten übernommen werden. Anschließend gingen die spezifischen Kosten der Unterkunft wieder deutlich zurück. Von Oktober 2022 bis April 2023 erfolgt dann erstmals wieder ein Anstieg. Insgesamt fiel der Anstieg der Kosten der Unterkunft im Landkreis Ravensburg niedriger aus als in Deutschland und Baden-Württemberg. In allen betrachteten Regionen lag die Steigerung weit über dem Anstieg der Verbraucherpreise in diesem Zeitraum.

Auf einfache, bezahlbare Wohnungen sind natürlich nicht nur Bezieher von Mindestsicherungsleistungen angewiesen, sondern auch viele andere Haushalte mit niedrigen Einkommen. Da viele Vermieter die Mieten vor allem beim Mieterwechsel erhöhen, können Haushalte mit niedrigen Einkommen faktisch nicht mehr umziehen, weil sie keine Wohnung zu den bisherigen Kosten finden würden. Auch ältere Menschen, die eine kleinere Wohnung suchen, müssten für diese kleinere Wohnung häufig mehr Miete zahlen als für ihre gegenwärtige Wohnung.

Die Mietentwicklung von 2019 bis 2023 für 60-m²-Wohnungen zeigt **Tabelle 10** für vier Kommunen des Landkreises. Die ausgewiesenen Steigerungen liegen zwischen 23 % in Ravensburg und 36 % in Isny im Allgäu. Der Verbraucherpreisindex erhöhte sich in diesem Zeitraum um 16,9 %.

Tabelle 10: Entwicklung der Mieten von 60 m²-Wohnungen in vier Kommunen des Landkreises Ravensburg

Region	2019	2023	Veränderung
	€/m ²	€/m ²	v. H.
Isny im Allgäu	8,39	11,38	35,6
Ravensburg	10,04	12,32	22,7
Wangen im Allgäu	7,88	10,23	29,8
Weingarten	10,43	13,38	28,3
Verbraucherpreisindex			16,9

Quelle: Mieten: Wohnungsboerse.net; Verbraucherpreise: Statistisches Bundesamt

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den vergangenen Jahren ebenfalls stark gestiegen. Die Preise für Häuser mit 100 m² Wohnfläche zeigt **Tabelle 11** wieder für vier Kommunen im Landkreis Ravensburg. Für Ravensburg, Wangen und Weingarten weist das online-Portal für das Jahr 2023 bereits Rückgänge gegenüber dem Vorjahr aus, während in Bad Wurzach die Preise nochmals anstiegen.

Insgesamt lag aber auch bei den Hauspreisen die Steigerung weit über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

**Tabelle 11: Entwicklung der Preise für Häuser mit 100 m²-Wohnfläche
in vier Kommunen des Landkreises Ravensburg**

	2019	2023	Veränderung
Region	€/m ²	€/m ²	v. H.
Bad Wurzach^{*)}	3.165	4.467	41,1
Ravensburg	3.873	4.587	18,4
Wangen im Allgäu	3.590	4.398	22,5
Weingarten^{*)}	3.545	3.897	9,9
Verbraucherpreisindex			16,9

^{*)} Der erste Wert jeweils für das Jahr 2018

Quelle: Mieten: Wohnungsboerse.net; Verbraucherpreise: Statistisches Bundesamt

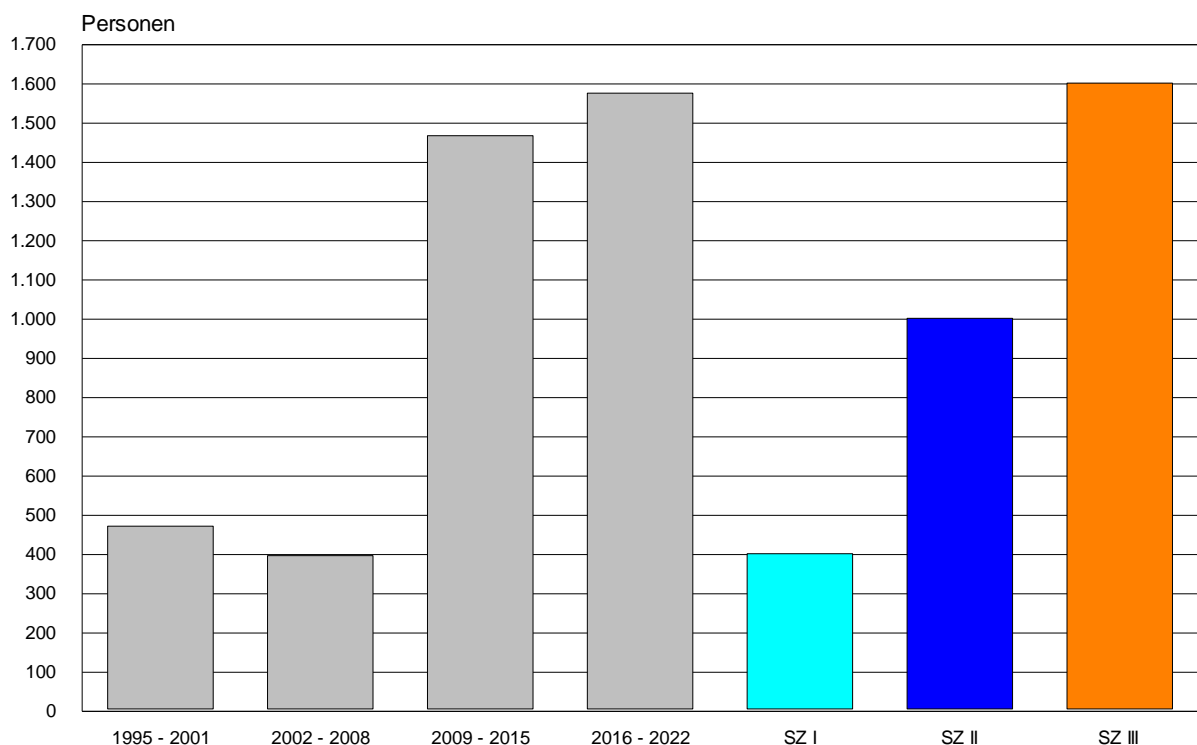
2 Projektion der Entwicklung

2.1 Bevölkerung

Die durchschnittlichen **Wanderungssalden** für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die durchschnittliche Nettozuwanderung zeigt **Abbildung 10**. Im Durchschnitt zogen von 1995 bis 2022 knapp 1.000 Personen je Jahr mehr in den Landkreis Ravensburg als von dort fort.

In den kommenden 15 Jahren erreichen die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre den Ruhestand und, bei konstanter Zahl an Arbeitsplätzen, erhöht sich die notwendige Zuwanderung zur Besetzung der vorhandenen Arbeitsplätze. Deshalb wurde als mittlerer Wanderungsansatz mit einer Nettozuwanderung von 1.000 Personen je Jahr der von Sonderzuwanderungen beeinflusste Durchschnitt der Vergangenheit gewählt. Als Szenario I wurde die Entwicklung mit einer Nettozuwanderung von 400 Personen je Jahr und im Szenario III wurde mit 1.600 Nettozuwanderern je Jahr gerechnet.

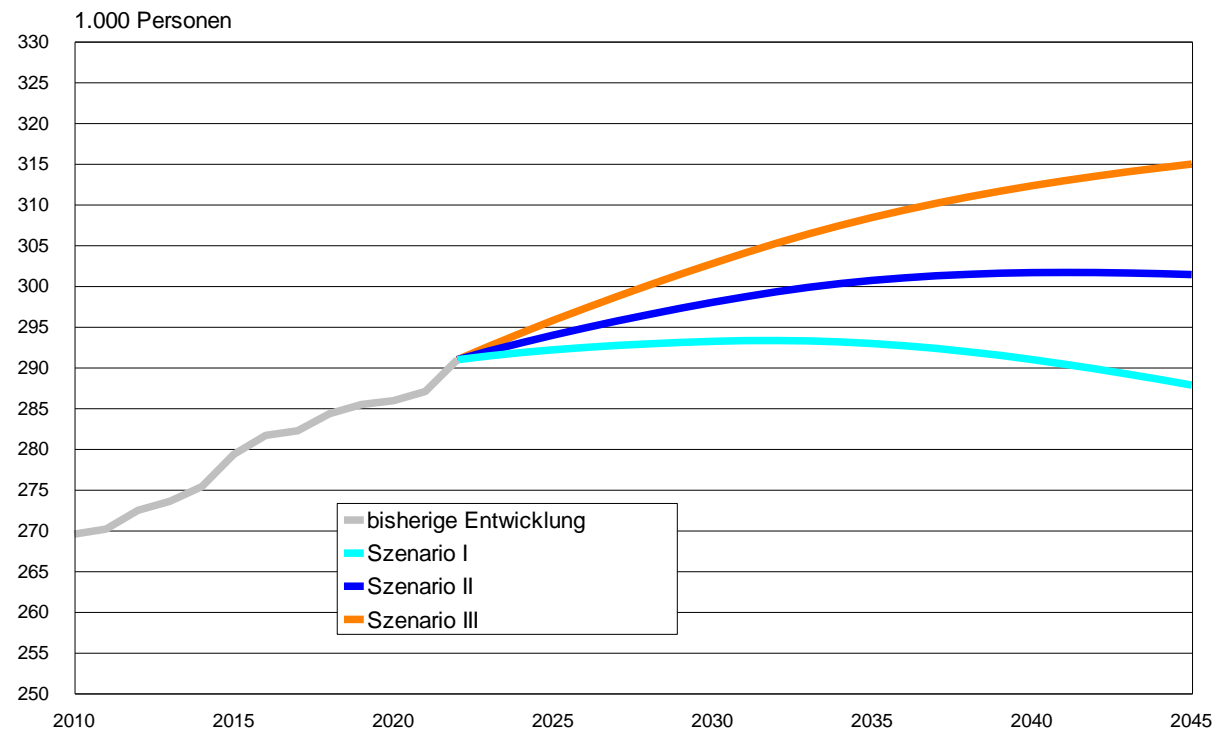
Abbildung 10: Durchschnittliche Wanderungssalden je Jahr für vier Vergangenheitszeiträume sowie die Ansätze für die Szenarien zur künftigen Entwicklung im Landkreis Ravensburg



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahl in den drei Szenarien bis zum Jahr 2045 zeigt **Abbildung 11**. Die Modellrechnungen zeigen eine Bandbreite möglicher Einwohnerzahlen zwischen 288.000 und 315.000 Personen im Jahr 2045

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045



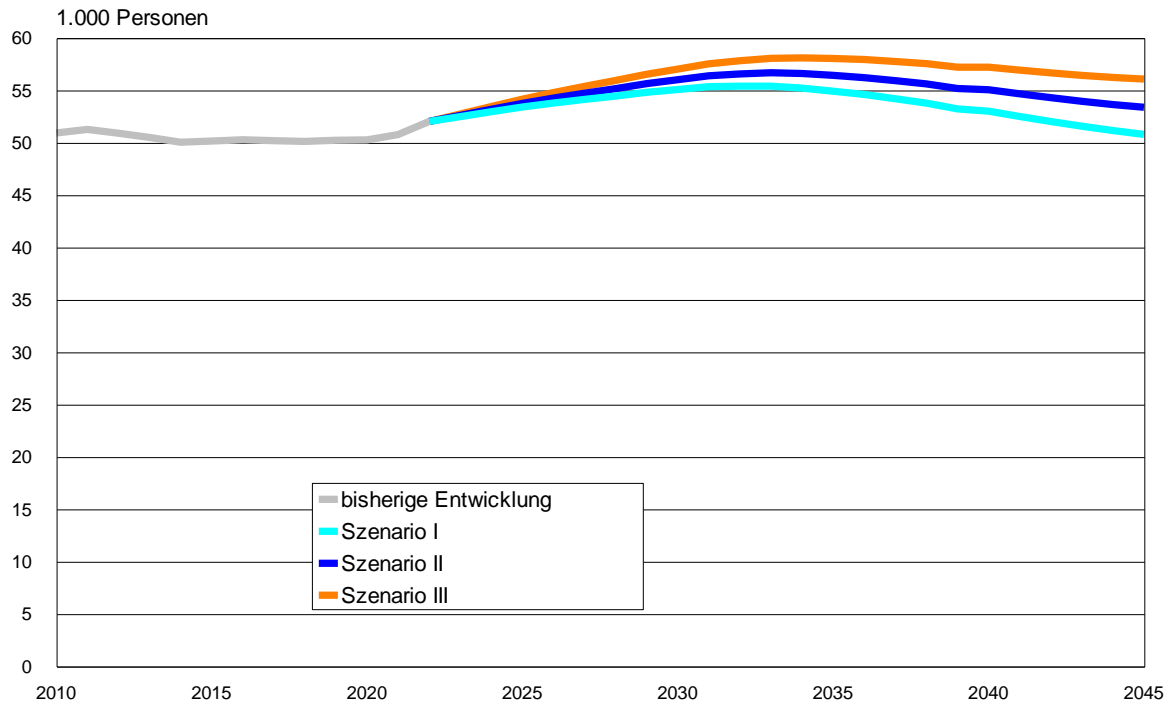
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die **Abbildungen 12 bis 14** zeigen die Entwicklung der Altersgruppen „bis unter 18 Jahre“, „18 Jahre bis Eintritt ins Ruhestandsalter“ (unter Berücksichtigung der bereits laufenden Einführung der Rente mit 67) sowie der „Ruhestandsbevölkerung“ (ab offiziellem Renteneintritt).

Die Zahl der „unter 18-Jährigen“ steigt zunächst in allen Szenarien an. Nur in Szenario I sinkt die Zahl anschließend bis 2045 leicht unter den Ausgangswert des Jahres 2022. In den beiden anderen Szenarien liegt die Zahl der „unter 18-Jährigen“ auch 2045 noch über dem Wert 2022.

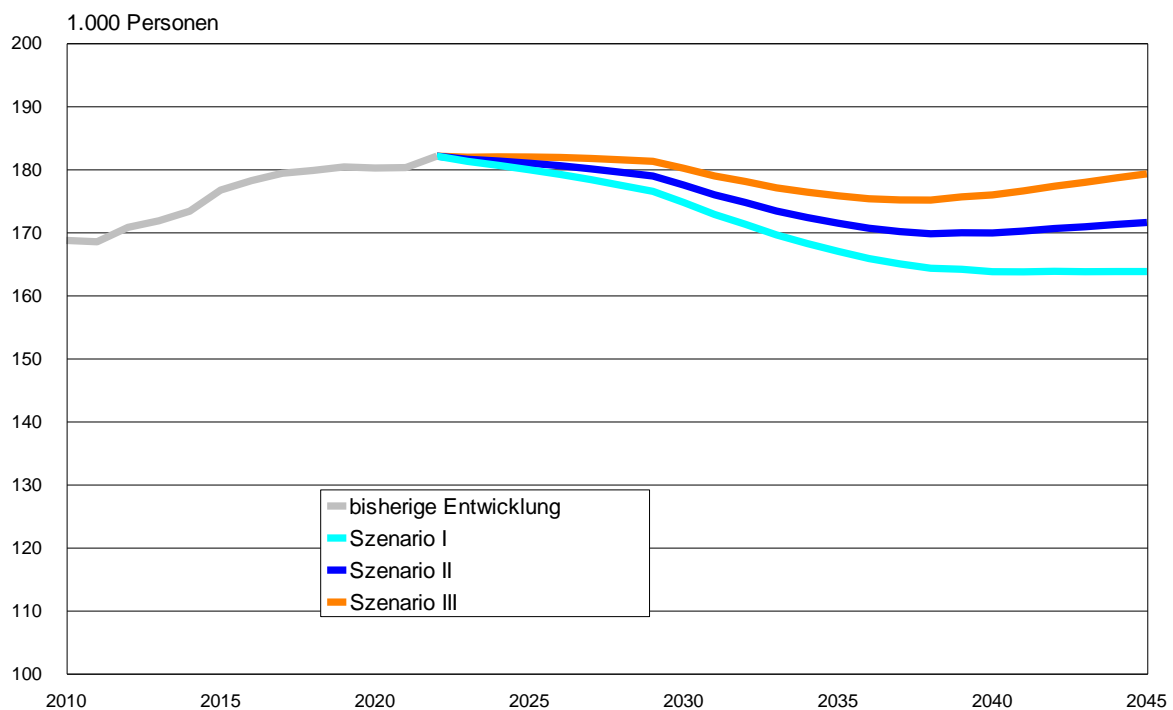
Im Bereich der Erwerbsfähigen zwischen „18 Jahren und dem offiziellen Ruhestandseintritt“ Jahren zeigt sich die Notwendigkeit der Zuwanderung am stärksten. Bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 400 Personen Wanderungssaldo schrumpft diese Altersgruppe von 182.000 auf unter 164.000 Personen um gut 10 %. Die Zuwanderung von 1.000 Personen je Jahr (Szenario II) sorgt für eine Abschwächung des Rückgangs auf sechs Prozent und nur bei höheren Zuwanderungen (Szenario III) kann der Bevölkerungsbesatz in dieser Altersstufe mit -1,5 % annähernd stabil gehalten werden.

Abbildung 12: Entwicklung der unter 18-jährigen Bevölkerung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045



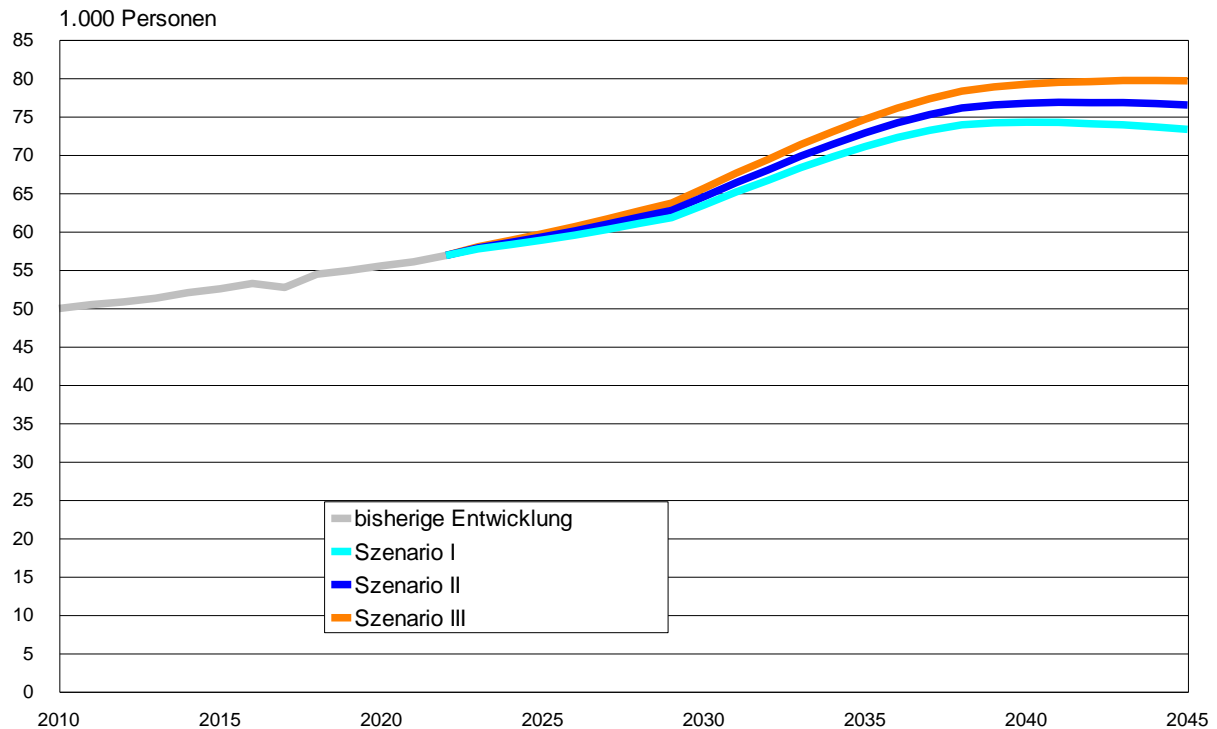
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 13: Entwicklung der Bevölkerung zwischen 18 Jahren und dem Ruhestandseintritt im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Abbildung 14: Entwicklung der Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den drei Szenarien bis 2045

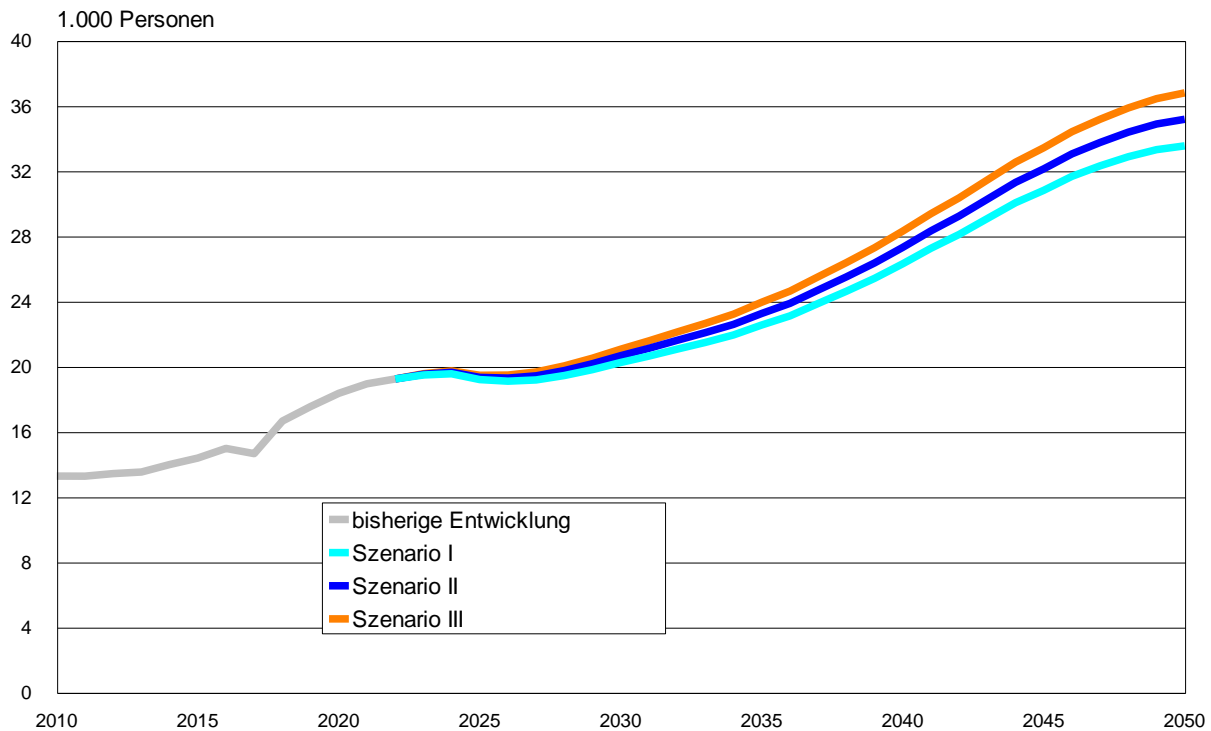


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

Die Ruheständler stellen die einzige Altersgruppe, die „sicher“ wachsen wird. Durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre in den Ruhestand (bei steigendem Renteneintrittsalter) steigt die Zahl bis 2029 zunächst langsam und danach kräftig an. Gegenüber dem heutigen Stand ist von einer Steigerung zwischen 29 % und 40 % zu rechnen.

Die Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ im Landkreis Ravensburg ist in **Abbildung 15** visualisiert. Diese Altersgruppe ist insofern von hoher Bedeutung, als nach Erreichen des 80. Lebensjahres die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit stark ansteigt. Ende 2022 hatten gut 19.200 Personen im Landkreis diese Altersstufe erreicht. Die Besetzung dieser Altersgruppe wird vor allem nach 2035 einen enormen Schub erhalten, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre diese Altersgruppe erreicht. Insgesamt ist gegenüber 2022 von einer Steigerung zwischen 75 % (Szenario I) und 90 % (Szenario III) bis zum Jahr 2050 auszugehen.

Abbildung 15: Entwicklung der Altersgruppe 80 Jahre und älter im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den Szenarien bis 2050



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Berechnungen

2.2 Private Haushalte

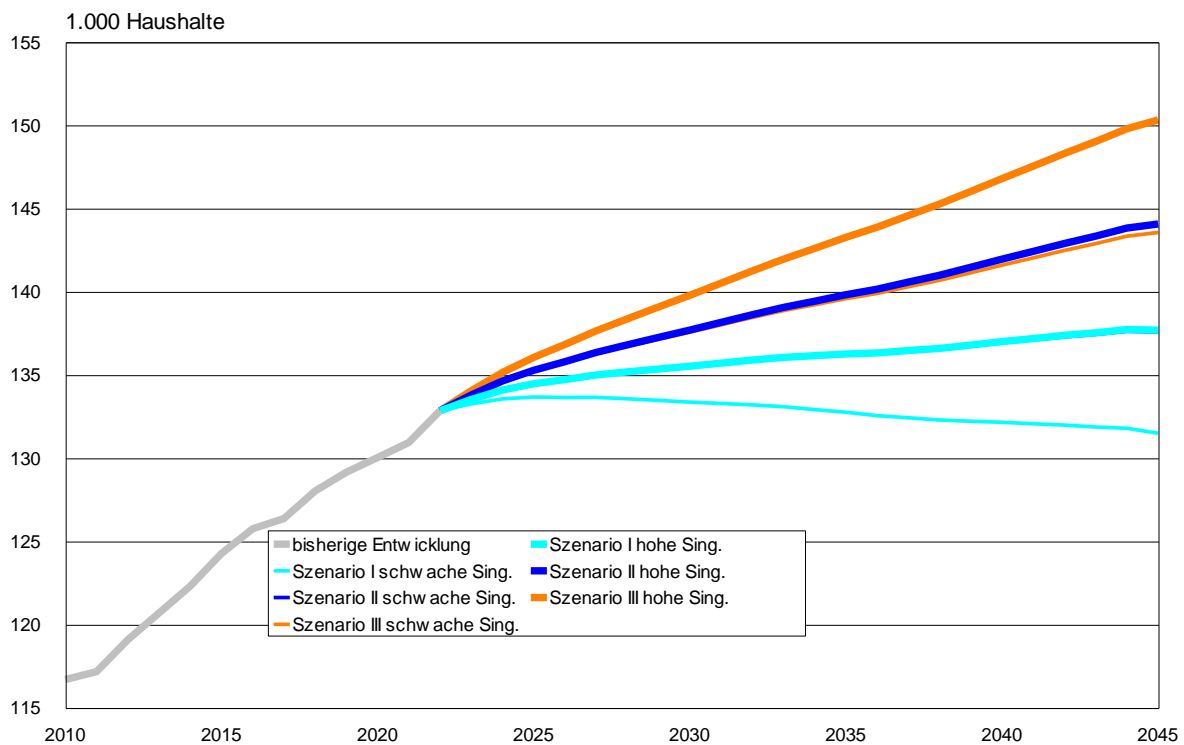
Bisher gehen Modellrechnungen zur künftigen Haushaltsentwicklung in der Regel von einer weiteren Absenkung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus. Damit wird unterstellt, dass sich in der Zukunft weitere reale Einkommenssteigerungen einstellen oder das Wohnen relativ preiswerter wird.

Eine Verbilligung des Wohnens ist gegenwärtig nahezu auszuschließen, da die Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz und Barrierearmut, den Preis des Wohnens eher weiter erhöhen. Auch die Entwicklung der Baulandpreise - vor allem in den Zentren - spricht eher für weitere Preissteigerungen des Wohnens. **Bei einem Anteil der erneuerbaren Energien von 17,5 % am Primärenergieverbrauch (2022) erfordert die Schaffung der „postfossilen“ Gesellschaft enorme Investitionen über Jahrzehnte, die eine Veränderung, aber kaum eine Ausweitung des materiellen Wohlstands zur Folge haben dürften. Insofern erscheint die Unterstellung realer Einkommenszuwächse zumindest gewagt.**

Deshalb haben wir für die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung jeweils zwei Varianten der Haushaltsgrößenentwicklung gerechnet. In Variante I wird eine weitere Singularisierung gemäß der von 1987 bis 2011 beobachteten Entwicklung unterstellt. In der zweiten Variante bleibt die Haushaltsgröße ab 2022 nahezu konstant.

In **Abbildung 16** sind die Modellrechnungen zur Entwicklung der Anzahl an Haushalten dargestellt.

Abbildung 16: Entwicklung der privaten Haushalte im Landkreis Ravensburg bis 2022 sowie in den verschiedenen Szenarien bis 2045



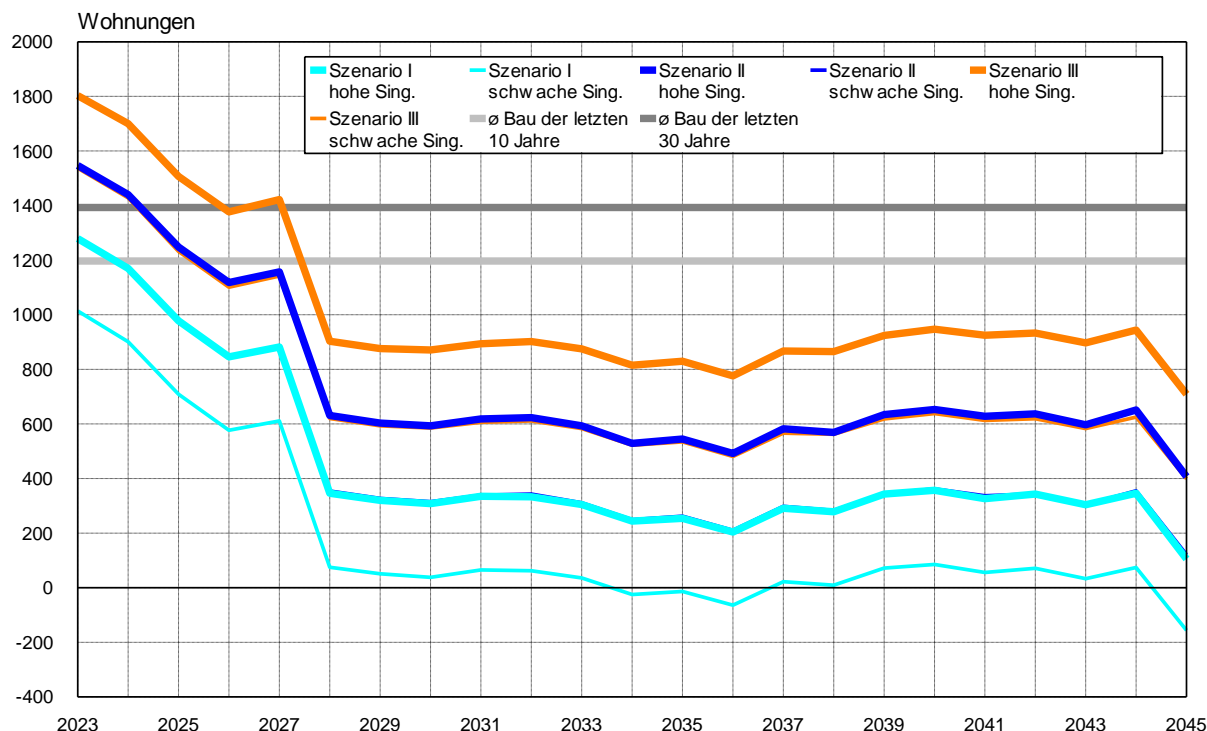
Quelle: eigene Berechnungen

Danach liegt die Zahl der privaten Haushalte im Jahr 2045 zwischen 131.000 und 150.000. Die Szenarien zeigen, dass die Haushaltszahlen nur im Szenario I mit schwacher Singularisierung sinken werden. In den anderen Szenarien stellt sich eine Zunahme der Haushaltszahlen um bis zu 13 % ein.

2.3 Wohnungsbedarf

Nach der Abschätzung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen erfolgte die Ermittlung des „Wohnungsbedarfes“. Der Wohnungsbedarf wird nach der Festlegung von Bedarfskriterien ermittelt, womit er eine von der Nachfrage unabhängige normative Größe darstellt, mit deren Umsetzung (in neue Wohnungen) ein festgelegtes Versorgungsniveau erreicht wird. In den Wohnungsbedarf einbezogen werden die Veränderung der Haushaltszahl, die Erhöhung der Leerwohnungsreserve auf 3 % des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich gut 0,1 % des Wohnungsbestandes. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfes ist in **Abbildung 17** dargestellt.

Abbildung 17: Wohnungsbedarf im Landkreis Ravensburg von 2023 bis 2045 in den verschiedenen Szenarien



Quelle: eigene Berechnungen

Nur im Szenario mit niedriger Zuwanderung und niedriger Singularisierung fällt der Wohnungsbedarf nach dem Abbau des Defizits auf Werte um Null zurück. In allen anderen Szenarien zeigt sich ein durchgehend positiver Wohnungsbedarf, der in den Jahren des Defizitabbau bis 2027 über dem aktuellen Wohnungsbauniveau liegt.

Der Bedarf bis 2045 reicht von durchschnittlich 187 Wohnungen je Jahr in Szenario I ohne Singularisierung bis 1.024 Wohnungen je Jahr in Szenario III mit hoher Singularisierung. Die Werte im Einzelnen zeigt **Tabelle 12**.

Der durchschnittliche Wohnungsbau seit 2010 lag im Landkreis Ravensburg bei rund 1.160 Wohnungen je Jahr. In einer längerfristigen Betrachtung über die vergangenen 30 Jahre lag der durchschnittliche Wohnungsbau bei 1.350 Wohnungen je Jahr. Allerdings befanden sich vor 30 Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre in der Haushaltsbildungsphase und zusätzlich zogen viele Zuwanderer nach Baden-Württemberg. Es zeigt sich, dass selbst die in Szenario III mit hoher Singularisierung durchschnittlich erforderliche Bautätigkeit von 1.024 Wohnungen je Jahr im Landkreis Ravensburg im Durchschnitt der vergangenen 30 Jahre erreicht wurde.

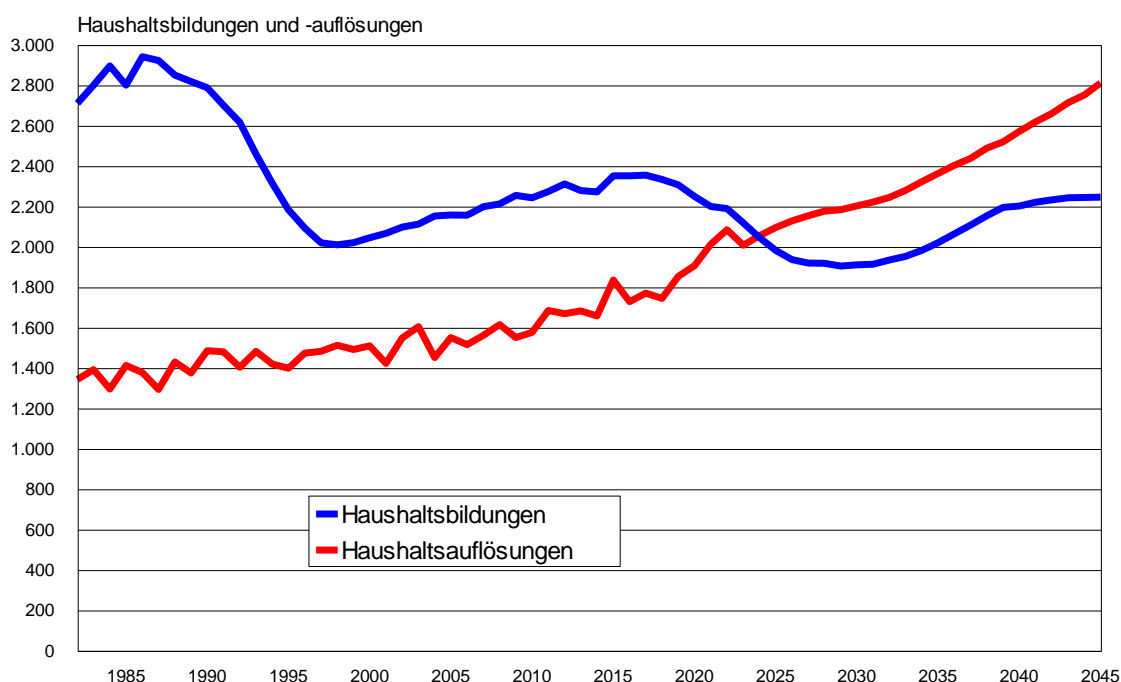
Tabelle 12: Durchschnittlicher Wohnungsbedarf je Jahr bis 2045 in den drei Szenarien in Abhängigkeit der Singularisierungsstärke

Szenario	Singularisierung	
	hoch	schwach
Szenario I	456	187
Szenario II	743	461
Szenario III	1.024	730

Es stellt sich für die Kommunen im Landkreis Ravensburg vor allem eine Frage: Ziehen Menschen zu, weil entsprechende Bau- und Wohnmöglichkeiten vorhanden sind oder erfolgt der Wohnungsbau, weil mehr Menschen zugezogen sind? Für die vergangenen zehn Jahre lässt sich die Frage eindeutig beantworten: **Nein** (Flüchtlinge) und wirtschaftliche Attraktivität der Region (Arbeitsplätze) überspielten die Verfügbarkeit von Wohnraum und sorgten für mehr Zuzüge, als das Wohnungsangebot aufnehmen konnte.

Die Grenzen des nicht durch Wohnungsbau abgesicherten Zuzugs waren im Landkreis Ravensburg spätestens im Jahr 2022 erreicht. Die Wohnungsknappheit hat ein Ausmaß erreicht, das die Haushaltsbildung behindert. Der Verlauf der Wohnungsbedarfsentwicklung ist nicht nur vom Defizitabbau geprägt, sondern hat auch eine demografische Komponente. Wie aus **Abbildung 18** hervorgeht, laufen die Entwicklung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und die Haushaltsbildung durch die „18- bis unter 25-Jährigen“ auch im Landkreis Ravensburg gegenläufig.

Abbildung 18: Abschätzung der durch Sterbefälle freiwerdenden Wohnungen und der Nachfrage durch die Haushaltsbildung junger Menschen im Landkreis Ravensburg von 1995 bis 2022 und in Szenario II bis 2045



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Berechnungen

Während mit stärkerer Besetzung der höheren Altersstufen die Sterbefallzahlen weiterhin ansteigen, reduziert sich die Zahl der Personen in der Altersgruppe „18 bis unter 25“, weil aktuell und auch in den kommenden Jahren die Kinder der geburtenschwachen Jahrgänge der 1970er-Jahre diese Altersstufe erreichen. Dies gilt nicht nur für den Landkreis Ravensburg, sondern ebenso für Baden-Württemberg und Deutschland insgesamt. In dem sich abzeichnenden Wettbewerb um „Erwerbsfähige“ spielen die Wohnmöglichkeiten und die in akzeptabler Zeit und zu tragbaren Kosten erreichbaren Arbeitsplätze eine wesentliche Rolle. Hier ist zu erwarten, dass von den Unternehmen im Landkreis Ravensburg zunehmend Forderungen nach mehr Wohnraum gestellt werden, um Mitarbeiter für ihren Standort gewinnen zu können. Wenn eine Entspannung des Wohnungsmarktes durch mehr (bezahlbaren) Wohnungsbau nicht möglich oder politisch nicht gewünscht ist, könnte die wirtschaftliche Dynamik durch einen Mangel an Arbeitskräften gebremst werden.

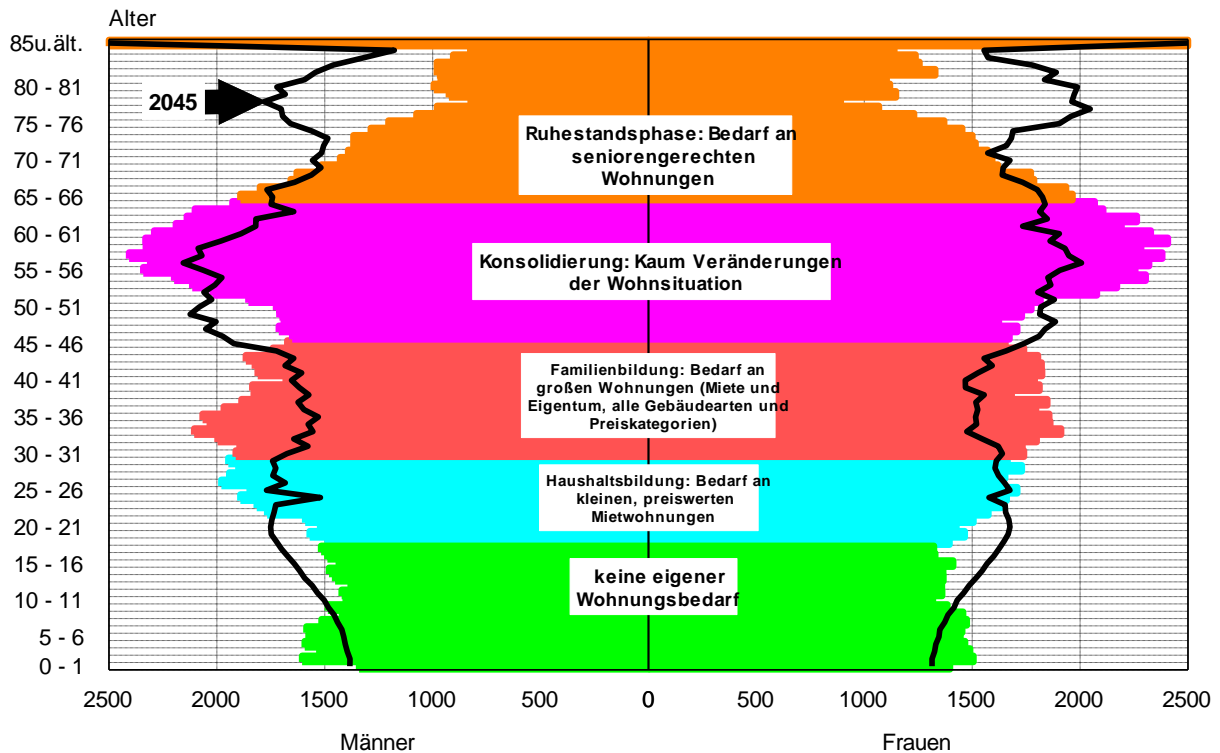
2.4 Was für Wohnungen sollten gebaut werden?

Im Landkreis Ravensburg gab es Ende 2022 knapp 60.000 vermietete Wohnungen. Ein ausreichendes Angebot ist nach Ansicht der Experten ausschließlich im oberen und obersten Preisbereich vorhanden. Angesichts der Mietsteigerungen der letzten Jahre fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen im Preisbereich bis etwa 8,50 €/m² netto-kalt. Dass bereits seit Jahren mehr als 8,50 €/m² netto-kalt vom Job-Center als durchschnittliche Kosten der Unterkunft für Single-Haushalte gezahlt wurden, zeigt die problematische Lage im Landkreis deutlich auf. Ein zum aktuellen Mindestlohn (12 €/h) Vollzeitbeschäftigter hat mit einer 50-m²-Wohnung zu 8,50 €/m² netto-kalt aktuell eine Brutto-Kaltnmietbelastung seines Einkommens von knapp 34 % (die Warmmietbelastung liegt bei über 36 %). Aber bei weitem nicht alle Beschäftigten im Niedriglohnssektor haben einen Vollzeitjob, so dass häufig die Belastung ohne zusätzlich Unterstützung nicht getragen werden kann. Aktuell kommt der noch immer nicht endgültig kalkulierbaren Belastung durch die gestiegenen Energiekosten besondere Bedeutung zu.

Es werden also vor allem kleine und bezahlbare Wohnungen benötigt. Ohne Förderung sind derartige Wohnungen im Neubau nicht zu realisieren. Neben der Analyse der aktuell fehlenden Wohnungen spricht auch eine Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Ravensburg tendenziell für den Bau kleiner Wohnungen, die möglichst barrierearm/barrierefrei sein sollten.

Den Wohnungsbedarf nach dem Alter zeigt anhand der aktuellen und der künftigen Altersstruktur **Abbildung 19**. Auch bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von 1.000 Personen sind es vor allem die Senioren, deren Zahl zunehmen wird. In dieser Altersstufe ist ein gewisses Maß an Haushaltsverkleinerung unvermeidbar, da die Zahl der Single-Haushalte in den höheren Altersstufen zunehmen wird. Für diese wachsende Altersgruppe sind Angebote erforderlich, die aufkommende körperliche Einschränkungen berücksichtigen und ein möglichst langes Verbleiben im eigenständigen Wohnen sichern. Als positiver Nebeneffekte werden Einfamilienhäuser aus dem Bestand früher für nachrückende Familienhaushalte frei und müssen nicht neu gebaut werden.

Abbildung 19: Wohnungsbedarf nach dem Alter (Altersstrukturen im Landkreis Ravensburg 2022 und in Szenario II 2045)



Die Wohnungsdefizite und die erforderlichen Wohnungen im Landkreis Ravensburg konzentrieren sich nahezu vollständig auf das Segment bezahlbarer Mietwohnungen. Da – nicht nur im Landkreis Ravensburg – unter den neuen Bedingungen der Finanzierungs- und Baukosten im Neubau Mietpreise unter 18 € je m² auch wegen der hohen Grundstückspreise ohne Förderung nicht mehr erreicht werden können, benötigt der Landkreis einen über die kommenden Jahre währenden Ausbau des geförderten Wohnungsbaus.

Um die Wohnungen dann dauerhaft im unteren Preisbereich zu halten, sollte der geförderte Wohnungsbau vornehmlich von Wohnungsunternehmen mit maßgeblicher öffentlicher Beteiligung, von Genossenschaften oder kirchlichen Wohnungsunternehmen durchgeführt werden. Bei profitorientierten Investoren ist von unmittelbaren Mietsteigerungen nach Auslauf der Bindungen auszugehen. So hat das größte deutsche Wohnungsunternehmen, die Vonovia SE gezeigt, dass sich bei ehemals preiswerten Wohnungen im Zeitablauf unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen erhebliche Mietsteigerungen durchsetzen lassen. Die Durchschnittsmiete der Wohnungen im Konzern stieg von 6,02 € je m² im Jahr 2016 auf 7,33 € je m² im Jahr 2021. Die Steigerung von knapp 22 % lag weit über der Zunahme der Lebenshaltungskosten von 8,3 %.

Allerdings war das Segment der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zum Zeitpunkt des Zensus 2011 im Landkreis Ravensburg mit einem Anteil am

Mietwohnungsmarkt von gut 7 % schwach ausgeprägt. Langfristig wäre eine Stärkung dieser nach wie vor sozial orientierten Vermieter sinnvoll.

Ohne das Segment der sozialen Wohnraumförderung hätten rund 7,5 Mio. Haushalte in Deutschland erhebliche Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt. In Ballungsräumen weisen 30 bis 50 % aller Haushalte aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse mittlerweile die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein auf. Die Befürchtung der Schaffung von „sozialen“ Brennpunkten durch den Bau von geförderten Mietwohnungen ist angesichts der Größe der Zielgruppen unbegründet.

Mit einem Anteil von gut 53,5 % am Wohnungsbestand sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Ravensburg im Vergleich anderen Landkreisen Deutschlands in ähnlicher Größenordnung vertreten. Auch wenn sich das Land der „Häusle-Bauer“ in den vergangenen Jahrzehnten zum Land der „Selbstnutzer von Eigentumswohnungen“ entwickelt hat, trifft dies im Landkreis Ravensburg nur bedingt zu. Bei den gegebenen Baulandpreisen wird auch in der Zukunft die Wohneigentumsbildung vor allem im Bestand erfolgen. Im Neubau werden die verdichteten Einfamilienhausformen (Reihen- und Doppelhaus) sowie Eigentumswohnungen vorherrschen, was auch von den Experten bestätigt wurde.

Die Aufgabe der öffentlichen Hand ist aber klar in der Schaffung eines breiteren Angebots an bezahlbaren Wohnungen zu sehen. Dies kann auch durch den Ankauf von Belegrechten oder Bestandskäufe erfolgen.

3 Fazit der Untersuchung

Die Einwohnerzahl im Landkreis Ravensburg stieg seit 1995 um 12,4 % an. Dieser Anstieg war stärker als im übrigen Regierungsbezirk Tübingen (11,1 %), Baden-Württemberg (10,3 %) oder in Deutschland insgesamt (3,7 %). Die Einwohnerzunahme im Landkreis Ravensburg beruhte zu 15 % auf dem Geburtenüberschuss und zu 85 % auf dem Wanderungsgewinn. Der bundesweite Zuwanderungsschub im Jahr 2022 war auch im Landkreis Ravensburg mit einer Einwohnerzunahme von 3.900 Personen spürbar.

Voraussetzung für die positive Bevölkerungsentwicklung jenseits der Flüchtlingszuwanderung war die starke Ausweitung der Zahl an Arbeitsplätzen nicht nur im Landkreis Ravensburg, sondern in der gesamten Region. Die Zahl der Arbeitsplätze für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte hat sich im Landkreis Ravensburg seit 1995 um gut 40 % erhöht. Es arbeiteten im Jahr 2022 gut 73 % der im Landkreis wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Landkreis. Im Jahr 1995 lag dieser Anteil noch bei 86 %.

Seit 1995 ist die Zahl der privaten Haushalte im Landkreis Ravensburg um fast ein Drittel angewachsen, weil die Zahl der Einwohner zugenommen hat und die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,56 Personen im Jahr 1995 auf 2,19 Personen je Haushalt im Jahr 2022 abnahm. Die Ende 2021 bereits erkennbare Beeinträchtigung der Haushaltsbildung durch den Wohnungsmangel hat im Laufe des Jahres 2022 durch die starke Zuwanderung weiter zugenommen.

Der Anteil der bis 1979 errichteten Wohnungen am Wohnungsbestand lag im Landkreis Ravensburg mit knapp 54 % relativ niedrig. Der Grund ist vor allem in der vergleichsweise starken Bautätigkeit der vergangenen 40 Jahre zu sehen. Trotz des relativ jungen Wohnungsbestandes kann auch für den Landkreis Ravensburg von einem hohen Bedarf an energetischen Sanierungen ausgegangen werden, da die erste Wärmeschutzverordnung mit aus heutiger Sicht geringen Anforderungen an die Energieeffizienz erst 1977 eingeführt wurde.

Zur Beurteilung der Wohnungsmarktsituation wurde zunächst die durchschnittliche Haushaltsverkleinerung (Singularisierung) zwischen 1987 (Volkszählung) und 2011 (Zensus) ermittelt. Über die Fortschreibung dieser Entwicklung - auch für die Zeit seit 2011 - wurde eine „theoretische“ Zahl an Haushalten ermittelt und mit der Wohnungsbestandsentwicklung abgeglichen. War die Wohnungsbestandszunahme höher als die „theoretische“ Haushaltszunahme, so hat sich der Wohnungsmarkt entspannt und umgekehrt. Für den Landkreis Ravensburg kann zum Jahresende 2022 ein starkes Wohnungsdefizit festgestellt werden. Es fehlten rund 2.800 Wohnungen, was etwa dem 2,4-fachen der durchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen vier Jahre entspricht. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung besteht weiterhin ein ungebrochener Zugzugsdruck zur Befriedigung der Arbeitskräftenachfrage.

Dies wurde von den befragten Experten weitgehend bestätigt. Bei einer Wohneigentumsquote von 53,5 % und immer höheren Ansprüchen an die räumliche Mobilität der

Erwerbstätigen ist ein erheblicher Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für alle Haushaltsgrößen gesehen. Der Mangel an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen braucht kaum erwähnt zu werden, weil er in ganz Deutschland zutreffend ist und weiter ansteigen wird.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte liegt im Landkreis Ravensburg zwar unter dem Landesdurchschnitt, ist aber inzwischen mit etwa 16.000 zu veranschlagen. Dementsprechend werden dringend bezahlbare Mietwohnungen benötigt.

Eine Marktentspannung im Zeitablauf durch die „Marktkräfte“ ist gerade angesichts der jüngsten Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine nicht zu erwarten. Insofern ist ein aktives Handeln erforderlich.

Notwendige Maßnahmen zum Klimaschutz und/oder zur Anpassung an den Klimawandel werden erhebliche Investitionen erfordern, ohne die Konsummöglichkeiten der Bürger auszuweiten. Reale Einkommenssteigerungen können für die Zukunft kaum unterstellt werden. Die Einkommensentwicklung hat aber sowohl Einfluss auf die Singularisierung als auch auf die nachgefragten Wohnflächen je Einwohner. Hinzu kommen die bekannten längerfristigen (Einkommens-)Risiken bei den Senioren.

Da gerade der Gebäudesektor einen hohen Bedarf an Energieeinsparinvestitionen aufweist, ist parallel zur stagnierenden Zahlungsfähigkeit der Haushalte von weiteren realen Preissteigerungen des Wohnens auszugehen. Eine Senkung der Wohnkosten wird dann nur über eine Minderung des Wohnflächenkonsums erfolgen können. Während dies bei Mehrpersonenhaushalten über einen Umzug häufig realisiert werden kann, ist diese Möglichkeit bei Single-Haushalten über das Wohnungsangebot begrenzt. Zu bedenken ist weiterhin, dass bereits im Jahr 2020 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 8,5 Mio. Haushalte in überbelegten Wohnungen lebten. Eine Minderung des Wohnflächenkonsums wird gerade bei den Haushalten mit geringen Einkommen daher kaum möglich sein.

Die Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass die Zahl der Erwerbsfähigen trotz der Einführung der Rente mit 67 selbst bei hohen Zuwanderungen längerfristig sinken wird, während die Ruhestandsbevölkerung im Landkreis Ravensburg zunehmen wird. Beide Entwicklungen stehen in engem Zusammenhang mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die in den kommenden 15 Jahren das Ruhestandsalter erreichen.

In der Vergangenheit steuerten die Kommunen des Landkreises Ravensburg vor allem über Neubaugebiete den Wohnungsbau. Künftig wird das Bauen im Bestand erheblich an Bedeutung gewinnen. Unterausgenutzte Grundstücke, nicht mehr benötigte Bürogebäude, aufstockungsfähige Wohn- und Nichtwohngebäude bieten erhebliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen ohne die Ausweisung zusätzlicher Wohnbaulandflächen.

Im Vordergrund sollte in den kommenden Jahren die Schaffung von geförderten Mietwohnungen und bezahlbaren Mietwohnungen im Landkreis Ravensburg stehen, da trotz

einer weiter expansiven Beschäftigungssituation mindestens 16.000 Haushalte mit niedrigem Einkommen im Landkreis leben, die bei den bisherigen Mietsteigerungen ihre Mietbelastung kaum tragen können.